

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Ändring av detaljplan för Auditören 3 och 4

Detaljplan:	Ändring av detaljplan för Auditören 3 och 4
Diarienummer Nova:	P 2025-17
Diarienummer Ciceron:	245-2025
Upprättad:	2026-01-14

1. Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska utgå från de kriterier som finns i 5 § miljöbedömnings-förordningen.

1.1. Samlad bedömning

Det är Östersunds kommuns bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas. Ifall länsstyrelsen anser att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas vill kommunen samråda om omfattning och detaljeringsgrad. Se vidare under Motiverat ställningstagande.

1.2. Syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att upphäva befintlig tomtindelning som berör fastigheterna Auditören 3 och 4 och på så vis möjliggöra en sammanslagning av del av fastigheterna.

Vidare syftar planen till att möjliggöra kontor, utökad byggrätt samt att trygga de kulturhistoriska värdena för byggnaden som är utpekad i kulturmiljöprogrammet som särskilt värdefull byggnad (klass A).

1.2.1. Planförfarande som tillämpas

Standardförfarande.

1.3. Planområdet

1.3.1. Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet ligger i centrala stadens norra del. Området omges av Köpmangatan i öster, Strandgatan i väster samt en allmän parkeringsplats med Frösöbron ovanför i norr.

Planområdets areal är cirka 1700 kvm.

1.3.2. Nuvarande markanvändning

Byggnaden inom området används tillfälligt som kontor. Planen behöver ändras för en permanent användning som kontor.

1.3.3. Planförhållanden

Planområdet omfattas av en detaljplan:

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsdelen Staden i Östersund (Färjemansleden) (171), laga kraft 1 mars 1968.*

Syftet med planen var projektering av ny Frösöbro med anslutande trafikleder och därmed sammanhängande gatubreddningar samt att se över området i sin helhet.

Inom aktuellt område i detta planförslag är markanvändningen småindustri samt motorfordonstrafik. Användningen småindustri kompletteras med centrumändamål i planförslaget. Området för motorfordonstrafik avses i denna ändring endast upphäva tomtindelningen. Markanvändningen inom det området förändras inte i förslaget till ändring.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2040. Utökad användning till centrumverksamhet överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att utveckla centrum och stärka en livskraftig och dynamisk stadskärna.

Tomtindelning

Fastigheterna Auditören 3 och 4 omfattas av en tomtindelning.

1.4. Motiverat ställningstagande

Utifrån den sammanställning som gjorts i checklistan bedömer Östersunds kommun att planförslaget inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget medger endast en utökad byggrätt begränsad omfattning.

2. Medverkande tjänstemän

Undersökningen har tagits fram av:

Jenny Novén Norum, Karttekniker

3. Bedömning om MKB-Projekt

Vissa större och särskilt komplexa projekt enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § kallas för MKB-Projekt. För dessa projekt ska undersökningen omfatta kriterierna i miljöbedömningsförordningen 10-13 §§.

Aspekt	Ja/Nej	Motivering
Omfattar planen ett MKB-projekt enligt PBL 4 kap 34§?	Nej	

4. Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan

I checklistorna nedan görs en bedömning om olika miljöaspekter påverkas av planförslaget samt om det finns risk för betydande miljöpåverkan (BMP).

4.1. Natur

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Riksintresse naturvård 3 kap. 6 § MB.	Nej	Nej	
Natura 2000 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	Nej	
Naturresevat 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	Nej	
Naturminne 7 kap. 10 § MB (SFS 1998:1252)	Nej	Nej	
Biotopskyddsområde 7 kap. 11 § MB	Nej	Nej	
Generellt biotopskydd 7 kap. 11 § MB (förteckning i SFS 1998:1252 bilaga 1)	Nej	Nej	
Strandskyddsområde 7 kap. 13-18 §§ MB	Nej	Nej	
Naturvårdsarter	Nej	Nej	
Annan värdefull natur	Nej	Nej	

4.2. Övriga grundläggande hushållningsbestämmelser

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
3 kap. 4 § jordbruk och skogsbruk av nationell betydelse	Nej	Nej	
Riksintresse rennärings3 kap 5§	Nej	Nej	
Riksintesse yrkesfiske, 3 kap 5§	Nej	Nej	
Riksintesse 3 kap 7§, värdefulla ämnen eller mineraler	Nej	Nej	
Riksintesse 3 kap 8 § industriell produktion energidistribution, energiproduktion (vindkraft, vattenkraft), kommunikationer (väg, järnväg, flyget) avfallshantering	Nej	Nej	
Riksintesse totalförsvaret 3 kap § 9	Nej	Nej	

4.3. Friluftsliv och rekreation

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Riksintesse friluftsliv3 kap. 6 § MB Riksintesse turism och rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB	Nej	Nej	
Rekreatjonsområde, led, skolskog etc.	Nej	Nej	
Övriga friluftssintressen	Nej	Nej	

4.4. Kulturmiljö

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Riksintesse kulturmiljö, 3 kap 6§ MB	Nej	Nej	Z 27 Östersunds stad Östersund är en residensstad som speglar svenskt stadsbyggande sedan 1700-talets slut och en strävan att utveckla handel och förvaltning samt järnvägens betydelse för stadsutvecklingen vid 1800-talets slut. Värdet består av: Stadsplanen och dess olika utvecklingsskeden. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär samt

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
			uttryck för byggandet under det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet. Offentliga och i stadsbilden framträdande byggnader och bebyggelse som hör samman med funktionen residens- och regementsstad. Järnvägen med intilliggande industrikvarter. Arbetarförstaden Odenslund. Parker och stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet. Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset för kulturmiljö.
Värdefull kulturmiljö, 2 kap. 6§ PBL	Nej	Nej	
Skydd i gällande detaljplan och Värdefulla byggnader/skyddsföreskrifter 8 kap. 13§, 8 kap. 17§ PBL	Nej	Nej	
Byggnadsminne/Kyrk omiljö, 3 kap KML (SFS 2013:558), 4 kap KML	Nej	Nej	
Fornlämning/Skog o Hist, 2 kap KML	Nej	Nej	
Särskilt värdefull enl 2 kap. 6§ PBL (Sista stycket). Krav på skydd av kulturvärden som uppnår PBL 8 kap. 13§)	Nej	Nej	Byggnaden inom fastigheten Auditören 3 är utpekad i kulturmiljöprogrammet som en särskilt värdefull byggnad (klass A). Detta innebär att förvanskingsförbud enligt plan- och bygglagen gäller, och att man inte får ändra på byggnaden utvändigt. I detaljplanen införs skyddsbestämmelser för de kulturhistoriska värdena samt rivningsförbud.
Interiörer	Nej	Nej	

4.5. Landskapsbild

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Landskaps-/stadsbild	Nej	Nej	
In- och utblickar	Nej	Nej	
Historiska samband	Nej	Nej	

4.6. Människors hälsa

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Buller SFS (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS (2004:675) om omgivningsbuller	Nej	Nej	

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Vibrationer	Nej	Nej	
Risk (farligt gods, miljöfarlig verksamhet) 2 kap 5 § samt 4 kap 12 § PBL och 2 kap 6 § MB samt Lag 2003:778 om skydd mot olyckor, Seveso-lagen (1999:381)	Nej	Nej	
Ljus 2 kap. 9§ PBL	Nej	Nej	
Strålning (radon, kraftledning)	Nej	Nej	
Djurhållning/allergi PBL, MB	Nej	Nej	
Lukt 2 kap. 9§ PBL	Nej	Nej	

4.7. Mark

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Ras, skred, erosion 2 kap. 5§ PBL	Nej	Nej	
Förorenade områden	Nej	Nej	

4.8. Luft

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Föroreningar luft EU direktiv 2008/50/EG, 2004/107/EG, 5 kap MB	Nej	Nej	
Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477), 2 kap. 10 § PBL, 5 kap MB	Nej	Nej	

4.9. Vatten

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
Verksamhetsområde	Nej	Nej	
Dricksvattenförsörjning 3 kap. 8§ MB	Nej	Nej	
Skyddsområde vattentäkt 7 kap 21 § MB, föreskrifter för	Nej	Nej	

Aspekt	Påverkan	Risk för BMP	Kommentar
vattenskyddsområde n.			
Grundvatten	Nej	Nej	
Ytvatten	Nej	Nej	
Dagvatten	Nej	Nej	
Översvämning 2 kap. 5§ PBL, NFS 2009:1	Nej	Nej	
Föroreningar vatten/dagvatten	Nej	Nej	
Miljökvalitetsnormer för vatten SFS 2004:660, 2 kap 10§ PBL	Nej	Nej	

4.10. Miljömål

Miljömål	Kommentar
Frisk luft	Miljömålet bedöms inte påverkas av planändringen.
Grundvatten av god kvalitet	Miljömålet bedöms inte påverkas av planändringen.
Levande sjöar och vattendrag	Ej relevant.
Myllrande våtmarker	Ej relevant.
Hav i balans samt levande kust och skärgård	Ej relevant.
Ingen övergödning	Ej relevant.
Bara naturlig försurning	Ej relevant.
Levande skogar	Ej relevant.
Ett rikt odlingslandskap	Ej relevant.
God bebyggd miljö	Planförslaget medger en utökad byggrätt i begränsad omfattning för att anpassas till platsen.
Giftfri miljö	Miljömålet bedöms inte påverkas negativt.
Skyddande ozonskikt	Ej relevant.
Begränsad klimatpåverkan	Miljömålet bedöms inte påverkas negativt.
Ett rikt växt och djurliv	Ej relevant.

4.11. Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster	Ej relevant.