

Detaljplan för Stadspredikanten 1 och Lagboken 4

Bostäder och centrum



Planbeskrivning

Skede: antagande

Upprättad: 2026-06-08

Innehåll

| | |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Detaljplanens syfte | 4 |
| Syfte | 4 |
| Inledning..... | 4 |
| Information om planprocessen och detaljplanen..... | 4 |
| Planprocessen..... | 5 |
| Planhandlingar | 6 |
| Ärendeinformation | 6 |
| Beskrivning av detaljplanen | 7 |
| Detaljplanens huvuddrag..... | 7 |
| Befintligt | 8 |
| Genomförandetid | 9 |
| Allmän plats | 9 |
| Kvartersmark | 9 |
| Räddningstjänst | 11 |
| Motiv till detaljplanens regleringar | 12 |
| Motiv till reglering | 12 |
| Genomförandefrågor | 14 |
| Genomförandefrågor..... | 14 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 14 |
| Tekniska frågor | 16 |
| Ekonomiska frågor | 16 |
| Kulturvärden..... | 16 |
| Upplysningar..... | 19 |
| Planeringsförutsättningar | 19 |
| Kommunala planeringsförutsättningar..... | 19 |
| Riksintressen..... | 21 |
| Miljökvalitetsnormer | 23 |
| Skyddade områden | 24 |
| Natur..... | 24 |
| Miljö..... | 24 |
| Hälsa och säkerhet..... | 25 |
| Geotekniska förhållanden..... | 28 |
| Kulturmiljö | 28 |
| Fysisk miljö..... | 31 |
| Teknik | 32 |
| Service | 32 |

| | |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Trafik..... | 32 |
| Konsekvenser..... | 33 |
| Fastigheter och rättigheter..... | 33 |
| Kulturvärden..... | 33 |
| Miljö..... | 33 |
| Planeringsunderlag | 34 |
| Kommunala planeringsunderlag..... | 34 |
| Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)..... | 35 |
| Utredningar | 36 |

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökad användning för byggnaden ”Prästgården” på fastigheten Stadspredikanten 1 med kontor samt möjliggöra för bostäder i befintlig byggnad på fastigheten Lagboken 4. Planen syftar även till att möjliggöra utökad bygg rätt för komplementbyggnader samt att skydda områdets kulturhistoriska värden då byggnaderna inom planområdet har höga kulturmiljövärden.

Inledning

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljpaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i miljö- och samhällsnämnden alternativt kommunfullmäktige och därefter vinner laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas till exempel gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser där varje bestämmelse består av en bokstav, symbol eller ett ord som återfinns på plankartan. Bestämmelserna avgränsas av olika linjetyper, användningsbestämmelser av användningsgränser och egenskapsbestämmelser av egenskapsgränser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska ge en bild av vad detaljplanen innebär, hur den påverkar intressen utifrån olika aspekter och vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen.

Planbeskrivningen består av åtta avsnitt, det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

- **Detaljplanens syfte.** Här finns syftet med detaljplanen angivet. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess reglering.
- **Inledning.** Här kan du läsa vad en detaljplan är för något och hur planprocessen går till. Här hittar du även ärendeinformation om vilket

planförfarande som används, diarienummer och vilka dokument som planen består av.

- **Beskrivning av detaljplanen.** Här finns beskrivet vilka förändringar som föreslås och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. I det här avsnittet beskrivs till exempel de nya användningarna och områdets utformning men också hur olika frågor som till exempel åtkomst för räddningstjänsten ska lösas.
- **Motiv till reglering.** I det här avsnittet finns en motivering till varje bestämmelse som lagts till på plankartan. Motiveringen kan baseras på bland annat detaljplanens syfte eller resultatet av en utredning.
- **Genomförandefrågor.** Här beskrivs hur detaljplanen är tänkt att genomföras. I den här delen finns även beskrivet bland annat ekonomiska konsekvenser, om förändringar i fastighetsgränser krävs eller om någon har rätt till ersättning på grund av detaljplanen. Här kan du läsa vem som har ansvar för att bygga vägar, ledning, parker och vem som har ansvar att underhålla dem. Om kommunen har ingått i några avtal eller tänker göra det för att genomföra detaljplanen finns det också med här.
- **Planeringsförutsättningar.** I avsnittet finns information om vilka förutsättningar som har varit styrande för utformningen av detaljplanen. Det gäller både fysiska förutsättningar som till exempel befintliga byggnader eller terräng men också de förutsättningar som finns med hänsyn till tidigare tagna politiska beslut eller utredningar. Här kan du även läsa vad Översiktsplanen anger för platsen och om planförslaget är förenligt med den.
- **Konsekvenser.** Här finns beskrivet vilka konsekvenser som detaljplanen får på platsen och för den omgivande miljön. Ekonomiska konsekvenser finns under rubriken Genomförandefrågor.
- **Planeringsunderlag.** I det här avsnittet finns referenser till de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplaneförslaget.

Planprocessen

Planprogram: För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår.

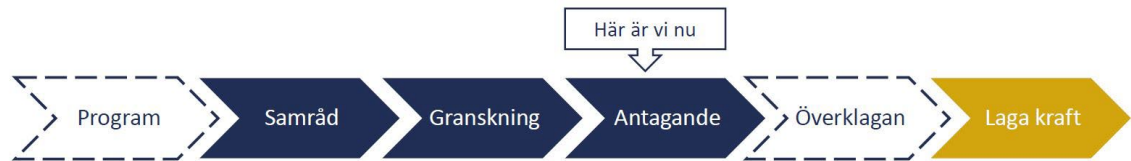
Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: Planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande: Miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Överklagan: Efter att planen har antagits finns möjlighet att överklaga antagandebeslutet. Information om hur det går till skickas ut i samband med antagandet.

Laga kraft: Planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



Figur 1: Planprocessen

Planhandlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning (detta dokument), 2026-06-08
- Plankarta med planbestämmelser, 2026-06-08
- Granskningsutlåtande. 2026-06-08
- Samrådsredogörelse, 2026-04-15
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-09-24
- Fastighetsförteckning, 2025-10-01 uppdaterad 2026-06-04
- Grundkarta, 2025-09-18 uppdaterad 2026-06-04

Ärendeinformation

- Detaljplan för Stadspredikanten 1 och Lagboken 4, bostäder och centrum
- Östersunds kommun
- Diarienummer: P 2024-38, MSN 285-2025
- Planförfarande: Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900)
- Planarbetet påbörjat: 2025-01-08
- Handling upprättad: 2026-06-08
- Antagen av Miljö- och samhällsnämnden 2026-06-22 § 165
- Laga kraft: datum månad 202X

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag

Byggnaden "Prästgården" inom fastigheten Stadspredikanten 1 har ursprungligen använts som kyrkoherdebostad och expedition. Gällande detaljplan medger bostäder och till viss del handel för byggnaden. Behovet av tjänstebostad är inte längre aktuellt. Sen en tid tillbaka har byggnaden använts som kontor för Östersunds församling. I planförslaget får fastigheten en utökad användning och gör det möjligt att fortsätta använda byggnaden som kontor. Den andra byggnaden inom fastigheten används idag som kontor och är i gällande detaljplan planlagd som kontor. I planförslaget regleras fastigheten med centrumändamål och bostäder för att möjliggöra en mer flexibel användning eftersom fastigheten är centralt belägen.

Byggnaden inom fastigheten Lagboken 4 används idag som kontor. Avsikten är att använda byggnaden för bostäder. Den befintliga detaljplanen från 1967 medger allmänt ändamål som endast får användas för verksamheter med stat, kommun eller region som huvudman. Planförslaget möjliggör för bostadsändamål men även centrumverksamhet för att göra planen mer flexibel eftersom fastigheten är centralt belägen.

Prästgården inom Stadspredikanten 1 och byggnaden inom fastigheten Lagboken 4 är utpekade i kulturmiljöprogrammet som en särskilt värdefull byggnad (klass A). Den andra byggnaden inom fastigheten Stadspredikanten 1 (kontorsbyggnaden) är utpekad som särskilt värdefull klass B i kulturmiljöprogrammet. Detta innebär att förvanskingsförbud enligt plan- och bygglagen gäller, vilket innebär att man inte får ändra på byggnaden vare sig in- eller utvändigt. I planförslaget införs skyddsbestämmelser och rivningsförbud för byggnaderna.

Planförslaget medger utökad byggrätt för komplementbyggnader inom fastigheten Stadspredikanten 1 för att möjliggöra sophus och skärmtak för cykel. Inom del av fastigheten Lagboken 4 och del av Lagboken 3 regleras byggrätt för komplementbyggnader samt mark som inte får bebyggas där friyta möjliggörs.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanens mål om att bebyggelsen i Östersunds stadskärna ska ge möjlighet till blandade funktioner i samma kvarter.

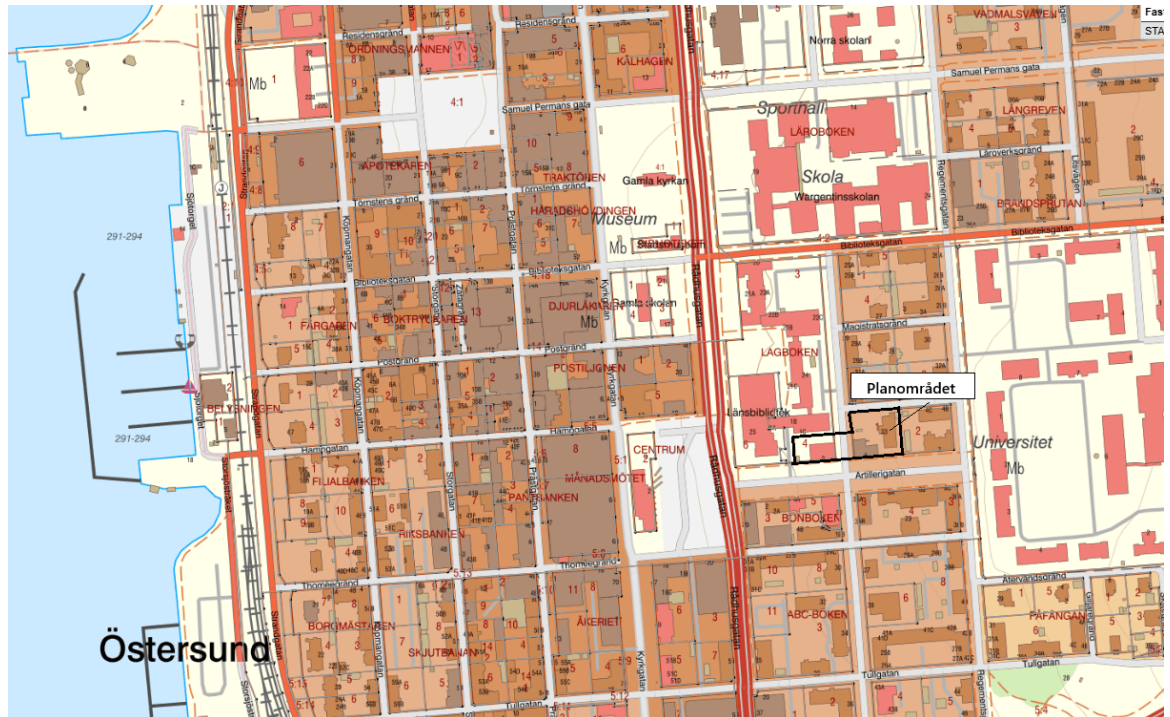
Läge och areal

Fastigheten Stadspredikanten 1 ingår i kvarteret Stadspredikanten och angränsar till Artillerigatan och Södra Gröngatan.

Fastigheterna Lagboken 3 och 4 ingår i kvarteret Lagboken tillsammans med Rådhuset, kommunhuset och Östersunds bibliotek, och angränsar till Artillerigatan och Södra Gröngatan. Fastigheten Staden 5:1 utgörs av Södra Gröngatan.

Planavgränsningen för Lagboken 4 har anpassats efter den fysiska miljön så att en lämplig fastighetsindelning möjliggörs. En mur passerar genom en del av Lagboken 4 i väster och fortsätter in på fastigheten Lagboken 3 i norr.

Planområdets totala areal är cirka 3500 kvm.



Figur 2: Översiktsskarta över planområdet

Befintligt

Planområdet ligger i anslutning till Östersunds bibliotek och kommunhus. Fastigheten Stadspredikanten 1 består av två byggnader i tre våningar som inrymmer kontor. På innergården finns även ett sophus. Den ena byggnaden, kallad "Prästgården", uppfördes i början på 1900-talet och har tidigare använts som prästbostad (*byggnad 1 på bilden*). Den andra byggnaden (kontorsbyggnaden) uppfördes på 1960-talet (*byggnad 2*).

Fastigheten Lagboken 4 består av en byggnad i fyra våningar som inrymmer kontor (*byggnad 3*). På fastigheten finns även en transformatorstation.

Byggnaderna inom planområdet är utpekade i kulturmiljöprogrammet som särskilt värdefulla byggnader.

Under avsnittet *Planeringsförutsättningar* finns en mer detaljerad beskrivning av hur planområdet och omgivningen ser ut idag.



Figur 3: Befintliga byggnader inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen vunnit laga kraft.

Ändring av detaljplanen får ske under genomförandetiden för att införa fastighetsindelingsbestämmelser.

Allmän plats

Allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. I denna detaljplan finns allmän plats i form av gata.

Södra Gröngatan ligger mellan fastigheten Stadspredikanten 1 och Lagboken 4. Del av gatan ingår i planförslaget för att skapa ett sammanhängande planområde och planläggs enligt befintlig användning allmän plats, gata. En separerad gång- och cykelväg, med trädalléer av björk, finns på båda sidor om gatan. Vägområdet förändras inte vid planens genomförande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter, till exempel skola och förskola. I denna detaljplan finns kvartersmark för bostäder och centrum.

Utemiljö

Innergården på fastigheten Stadspredikanten 1 består av gräsytor med inslag av buskar och träd samt hårdgjord yta för infart. Större delen av de befintliga grönytorna säkras med planbestämmelser för att bevara innergårdens öppna karaktär med hänsyn till kulturmiljön. inom begränsad del av grönytan tillåts komplementbyggnader. Gården sluttar något åt väster.

Utemiljön på fastigheten Lagboken 4 består av hårdgjord yta. Marken sluttar något åt väster. Gården ska utformas med lämplig friyta för utevistelse för de boende.

Stadspredikanten 1



Lagboken 4



Figur 4: Del av innergårdarna på Stadspredikanten 1 (t.v.) samt Lagboken 4 (t.h.).

Byggnader

Byggnaderna inom detaljplanen är kulturhistoriskt värdefulla. Prästgården och kontorsbyggnaden på Stadspredikanten 1, samt byggnaden på Lagboken 4, har ett så pass högt kulturhistoriskt värde att dessa förses med skyddsbestämmelser samt

rivningsförbud. Utformning på komplementbyggnader inom fastigheten Stadspredikanten 1 ska anpassas till Prästgårdens gestaltning.

Nockhöjden för befintliga huvudbyggnader som regleras i detaljplanen är sammanockhöjd som byggnaderna har idag. Komplementbyggnader regleras med största nockhöjd på 3,5 meter vilket bedöms förhålla sig väl till omgivningen och kulturmiljön.

Parkering, varumottag och utfarter

Enligt kommunens parkeringspolicy, antagen 28 april 2016, ska vid ombyggnad av befintliga lokaler till bostäder inom centrum (zon 1) och innerstaden (zon 2) inte ställas krav på ytterligare bilplatser utöver de som redan är knutna till lokalen. För cykelparkering ska däremot parkeringstalen användas.

Planområdet ligger inom zon 1 i parkeringspolicyn. Inom fastigheterna Lagboken 4 och Stadspredikanten 1 uppfylls kraven på cykelparkeringar. Ytor för skärmtak möjliggörs i planen. Handikapparkering finns inom fastigheterna. Längs Pastorsgatan finns cirka 15 bilparkeringar knutna till fastigheten Stadspredikanten 1.

Avfallshantering

På fastigheten Stadspredikanten 1 finns ett sophus med sorteringskärl. Sophuset är begränsat till ytan och avfallshanteringens är inte tillräckligt stort för fastighetens behov. Yta för att uppföra ett större sophus möjliggörs i planen. Inom fastigheten Lagboken 4 finns byggrätt för nytt sophus.

Räddningstjänst

Brandvatten

Det finns brandposter i närheten av planområdet där samtliga har en kapacitet på minst 20 l/s. En finns i korsningen Södra Gröngatan/Artillerigatan, och en vid korsningen Södra Gröngatan/Pastorsgatan samt ytterligare två längs Södra Gröngatan. Räddningstjänsten bedömer att kapaciteten är tillräcklig.

Utrymning och uppställningsplats

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar.

Inom planområdet bedöms kraven på avstånd kunna uppnås. Det finns god tillgänglighet för brandfordon längs de kommunala gatorna Södra Gröngatan och Artillerigatan samt god framkomlighet inne på varje fastighet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Allmän plats

| Planbestämmelse | Motivering |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GATA - Gata | Del av Södra Gröngatan ingår i planförslaget för att skapa ett sammanhängande planområde för fastigheten Stadspredikanten 1 och Lagboken 4. Gatan ligger mellan fastigheterna och planläggs enligt befintlig användning. |

Kvartersmark

| Planbestämmelse | Motivering |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B - Bostäder | Bestämmelsen innebär att bostäder möjliggörs i befintlig byggnad på fastigheten Lagboken 4 samt att behålla användningen från gällande detaljplan på fastigheten Stadspredikanten 1. |
| C - Centrum | Användningen införs för att skapa en flexibilitet i detaljplanen för dagens behov och eventuella framtida behov då planområdet ligger centralt i staden. |
| E - Tekniska anläggningar | Befintlig transformatorstation säkerställs med planbestämmelse för teknisk anläggning. |

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

| Planbestämmelse | Motivering |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ö ₁ - Marken får endast förses med komplementbyggnad. | Ett befintligt garage intill kontorsbyggnadens norra gavel är i ursprunglig detaljplan planlagd som mark för komplementbyggnad. Bestämmelsen bedöms fortsatt lämplig. |
| ö ₂ - Marken får inte förses med byggnad | Inom fastigheten Lagboken 4 säkerställs en yta väster om byggnaden som är lämplig för utevistelse för de boende. På fastighetens norra del |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>säkerställs en yta där inga byggnader tillåts med hänsyn till närliggande byggnad på grannfastigheten Lagboken 3.</p> <p>Inom fastigheten Stadspredikanten 1 behålls ytor obebyggda för att bibehålla innergårdens öppna karaktär med hänsyn till kulturmiljön samt att säkerställa friyta.</p> |
| ö ₃ - Marken får endast förses med skärmtak som till exempel väderskydd för cyklar. | Kontorshuset har ett så pass högt kulturmiljövärde att endast skärmtak som till exempel väderskydd för cyklar bedöms lämpligt intill byggnaden. |
| ö ₄ - Marken får endast förses med sophus/förråd samt pergola. | Endast sophus/förråd samt pergola bedöms lämpligt att placera inom byggrätten med hänsyn till kulturmiljön. |
| h ₁ - Högsta nockhöjd är 346.0 meter över angivet nollplan | Motivet är att inte tillåta högre höjd än vad byggnaden på fastigheten Lagboken 4 har idag med hänsyn till dess kulturmiljövärde. |
| h ₂ - Högsta nockhöjd är 343.5 meter över angivet nollplan | Motivet är att inte tillåta högre höjd än vad byggnaden Prästgården har idag med hänsyn till dess kulturmiljövärde. |
| h ₃ - Högsta nockhöjd är 342.0 meter över angivet nollplan | Motivet är att inte tillåta högre höjd än vad kontorsbyggnaden har idag med hänsyn till byggnadens kulturmiljövärde. |
| h ₄ - Högsta nockhöjd är 3,5 meter. | Motivet är att begränsa höjden för komplementbyggnader med hänsyn till byggnaden Prästgården och dess innergård. |
| h ₅ - Högsta nockhöjd är 2,5 meter. | Motivet är att begränsa höjden eftersom byggrätten avser skärmtak för cykel intill kontorshuset som har högt kulturmiljövärde. |
| r ₁ - Rivningsförbud | Byggnaden har ett så pass högt kulturmiljövärde att den inte får rivras. |
| q ₁ - Skydd av kulturvärden | Bestämmelsen anger vad som ska beaktas vid en eventuell ändring eller renovering av byggnaden på fastigheten Lagboken 4 för att bevara det kulturhistoriska värdet. |
| q ₂ - Skydd av kulturvärden | Bestämmelsen anger vad som ska beaktas vid en eventuell ändring eller renovering av byggnaden Prästgården på fastigheten Stadspredikanten 1 för att bevara det kulturhistoriska värdet. |
| q ₃ - Skydd av kulturvärden | Bestämmelsen anger vad som ska beaktas vid en eventuell ändring eller renovering av kontorsbyggnaden på fastigheten Stadspredikanten 1 för att bevara det kulturhistoriska värdet. |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| f ₁ - Utformning på komplementbyggnader ska anpassas till Prästgårdens gestaltning. | Prästgården på fastigheten Stadspredikanten 1 har ett så pass högt kulturmiljövärde att utformningen på komplementbyggnader spelar en viktig roll för kulturmiljön. |
| e ₁ - Största byggnadsarea är 18 m ² | Regleringen görs för att begränsa storleken för komplementbyggnader eftersom Prästgården har ett stort kulturhistoriskt värde där innergårdens öppna karaktär ska bevaras. |
| e ₂ - Största byggnadsarea är 40 m ² | Den totala byggrätten för komplementbyggnader begränsas för att anpassas till platsen och dess omgivning. |
| e ₃ - Största byggnadsarea är 25 m ² per komplementbyggnad | Motivet är att begränsa enskilda byggnadsvolymers storlek med hänsyn till platsen samt kulturmiljön. |
| k ₁ - Varsamhet | Bestämmelsen anger vad som ska beaktas vid en eventuell ändring eller renovering av byggnadens interiör på fastigheten Stadspredikanten 1. |

Genomförandefrågor

Genomförandefrågor

Under avsnittet Genomförandefrågor i planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till framgår även vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ett område från fastigheten Lagboken 3 ska genom fastighetsreglering överföras till Lagboken 4. En mur omger byggnaden på fastigheten Lagboken 4 åt norr och väster som ger en naturlig avgränsning av en fastighetsbildning. Muren ligger inom del av fastigheten Lagboken 3 i norra delen.

Servitut ska bildas för att möjliggöra skötsel av fasad på Lagboken 3.

Östersunds kommun ansvarar för att ansöka om och bekosta en lantmäteriförrättning.

Planförslaget medger användningen teknisk anläggning inom fastigheten Lagboken 4. Om detta område skulle styckas av ansvarar ägare av tekniska anläggningen för att ansöka om och bekosta en lantmäteriförrättning.



Figur 5: Förändrad fastighetsindelning för Lagboken 3 och 4.

Fastighetsindelnings bestämmelser

Fastigheten Stadspredikanten 1 berörs av en tomtindelning för ABC-Boken, Auditören, Boktryckaren m.f.l. (2380K-ÅLDER).

En tomtindelning är en äldre typ av plan som fanns innan ÄPBL trädde i kraft. Tomtindelningen reglerar hur kvarteren ska delas in i fastigheter. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelser. Fastighetsbildning får inte ske i strid mot tomtindelningar och en fastighet måste överensstämma med tomtindelningen för att utgångsläget ska vara planenligt.

Tomtindelningen upphävs inom fastigheten Stadspredikanten 1 vilket sker automatiskt inom det område där en ny detaljplan tas fram. Fastigheterna är bildade och tomtindelningen har därför spelat ut sin roll. När denna detaljplan har vunnit laga kraft kommer det inte att finnas några detaljplanebestämmelser som styr fastighetsindelningen inom Stadspredikanten 1. Det är lantmäterimyndigheten som i en förrättning prövar och beslutar om en fastighetsbildningsåtgärd går att genomföra. Tomtindelningen fortsätter att gälla för övriga fastigheter utanför planområdet.

För delar av ytan på fastigheten Lagboken 3 finns en fastighetsindelningsbestämmelse (2380K-136/1970) som under åren upphävts i omgångar inom fastigheten. Aktuellt område för planförslaget ligger utanför denna bestämmelses utbredning.

Rättigheter

Det finns ett avtalsservitut för elledning/elanläggning inom fastigheten Lagboken 4. Detaljplanens genomförande påverkar inte servitutet.

Tekniska frågor

Vid ett genomförande av detaljplanen krävs inga tekniska åtgärder för att göra området lämpligt att användas för bostad och centrum.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samhällsbyggnad gör bedömningen att planen ger en samhällsekonomisk vinst genom nya bostäder i centralt läge med god tillgänglighet till befintlig service och infrastruktur.

Planavgift

Planavgift tas ut genom planavtal som upprättats mellan exploatören och Östersunds kommun. Exploatören står för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen, inklusive tillhörande utredningar. Vid bygglovsprövning kommer därför inte någon planavgift att tas ut.

Drift allmän plats

Kommunen sköter drift och underhåll av Södra Gröngatan.

Drift, vatten och avlopp

Teknisk förvaltning, avdelning Avfall VA är huvudman för allmänna vatten- spillvatten- och dagvattenledningar.

Ledningar

Beställaren bekostar eventuell flytt och ändring av ledningar.

Jämtkraft och Global Connect har anläggningar inom området. Jämtkraft önskar bli kontaktade i god tid för förebyggande åtgärder där arbete ska ske i närhet av deras kablar.

Kulturvärden

Byggnaden "Prästgården" inom fastigheten Stadspredikanten 1 och byggnaden inom fastigheten Lagboken 4 är utpekade i kulturmiljöprogrammet som en särskilt värdefull byggnad (klass A). Kontorsbyggnaden inom Stadspredikanten 1 är

utpekad som särskilt värdefull byggnad (klass B). Detta innebär att förvanskingsförbud enligt plan- och bygglagen gäller. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

Stadspredikanten 1

Prästgården

För den befintliga byggnaden "Prästgården" inom fastigheten Stadspredikanten 1 finns skyddsbestämmelser för kulturmiljövården i ursprunglig detaljplan 277. Planbestämmelsen anger: Q - kulturreservat. Befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Nybyggnad enligt angiven byggnadsrätt får dock uppföras om befintlig byggnad förstörs eller till väsentlig del skadas.

Bestämmelsen fortsätter att gälla i aktuellt planförslag genom regleringar enligt nedan:

r₁ - Byggnaden får inte rivas.

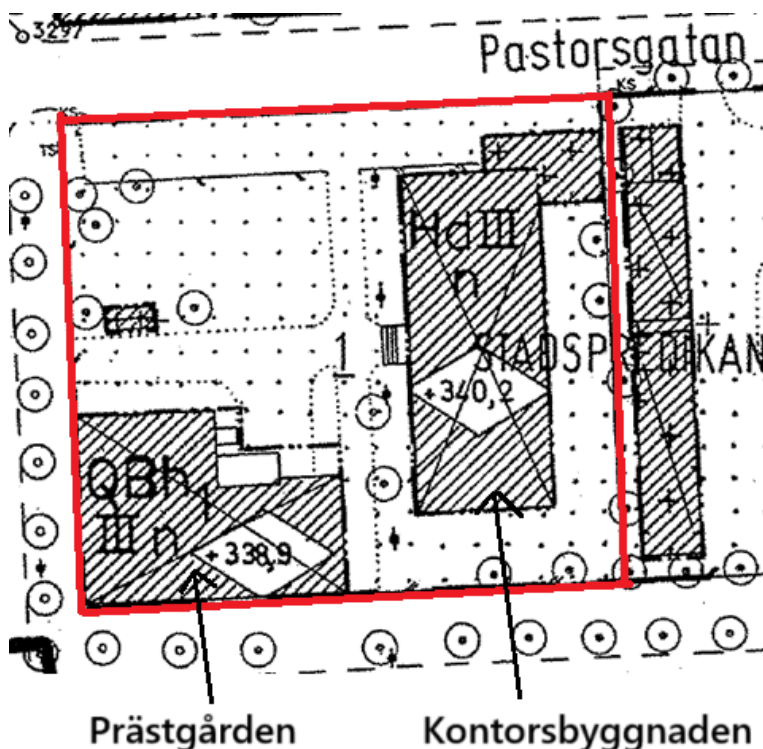
q₂ - Byggnadens får inte förvanskas. Beakta särskilt: Taklandskapet, den rikt dekorerade fasaden med listverk, äldre fönster och dörrar, dörr- och fönsteromfattningar, veranda, detaljer, stengrund och färgsättning. Beakta originalmaterial, originalutförande, originalfärgsättning även på detaljnivå. Ny utrymningsdörr kan tas upp i fasaden. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Kontorsbyggnaden

För kontorsbyggnaden på samma fastighet finns inga skyddsbestämmelser för kulturmiljövården i ursprunglig detaljplan. I planförslaget införs skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

r₁ - Byggnaden får inte rivas.

q₃ - Byggnaden får inte förvanskas (gäller ej blå tillbyggnad vid huvudentrén). Beakta särskilt fasad med mönsterverkan i teglet, ädelträffönster och koppardetaljer och fönstersättning. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.



Figur 6: Utsnitt ur gällande detaljplan för Stadspredikanten 1.

Lagboken 4

I gällande detaljplan finns inga skyddsbestämmelser eller rivningsförbud för kulturmiljövärden. I planförslaget införs detta eftersom byggnaden på fastigheten har höga kulturmiljövärden.

I planförslaget införs:

r₁ - Byggnaden får inte rivas.

q₁ - Byggnaden får inte förvanskas. Beakta särskilt putsfasad med detaljer, frontspiser, burspråk och balkonger, äldre fönster och dörrar, grindstolpar, entréport, trapphus med tillhörande målningar och detaljer, kakelugnar och öppna spisar och lister. Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Vid renovering är det möjligt att återgå till en äldre dokumenterad färgsättning på t.ex. fönster, dörrar, byggnadsdetaljer och puts. De fönster som inte är i original kan ändras/bytas ut mot nya med korspost som tar hänsyn till byggnadens karaktär.



Figur 7: Utsnitt ur gällande detaljplan för Lagboken 4.

Upplysningar

Särskilt viktiga frågor att beakta vid bygglovsprövningen:

- Kulturmiljö
- Utformning av komplementbyggnader
- Friyta
- Cykelparkeringar

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

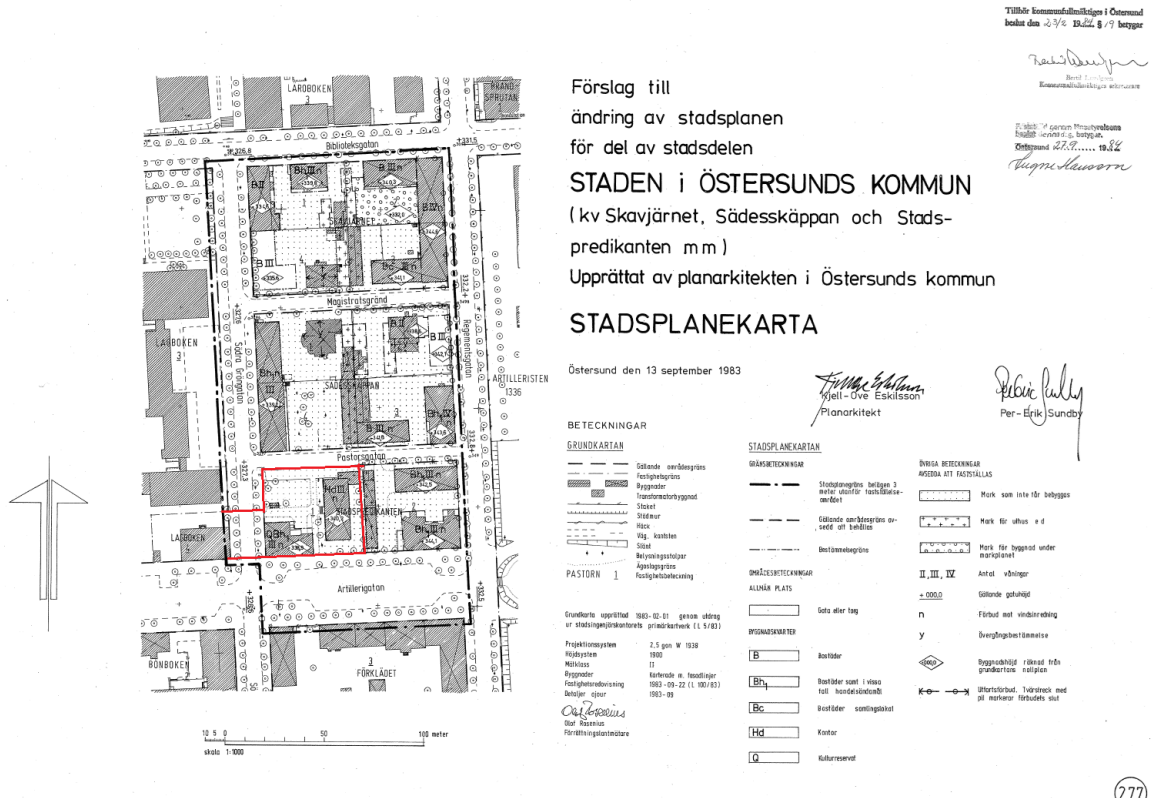
Detaljplan

Stadspredikanten 1 och Staden 5:1

Fastigheten Stadspredikanten 1 och Staden 5:1 omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen staden i Östersunds kommun (kv Skavjärnet, Sädesskäppan och Stadspredikanten mm)*, laga kraft 27 september 1984.

För byggnaden "Prästgården" inom fastigheten Stadspredikanten 1 medges kulturresevat, bostäder samt i vissa fall handelsändamål i högst tre våningar. Den

andra byggnaden inom fastigheten medger kontor i högst tre våningar. Vind får inte inredas i någon av byggnaderna.

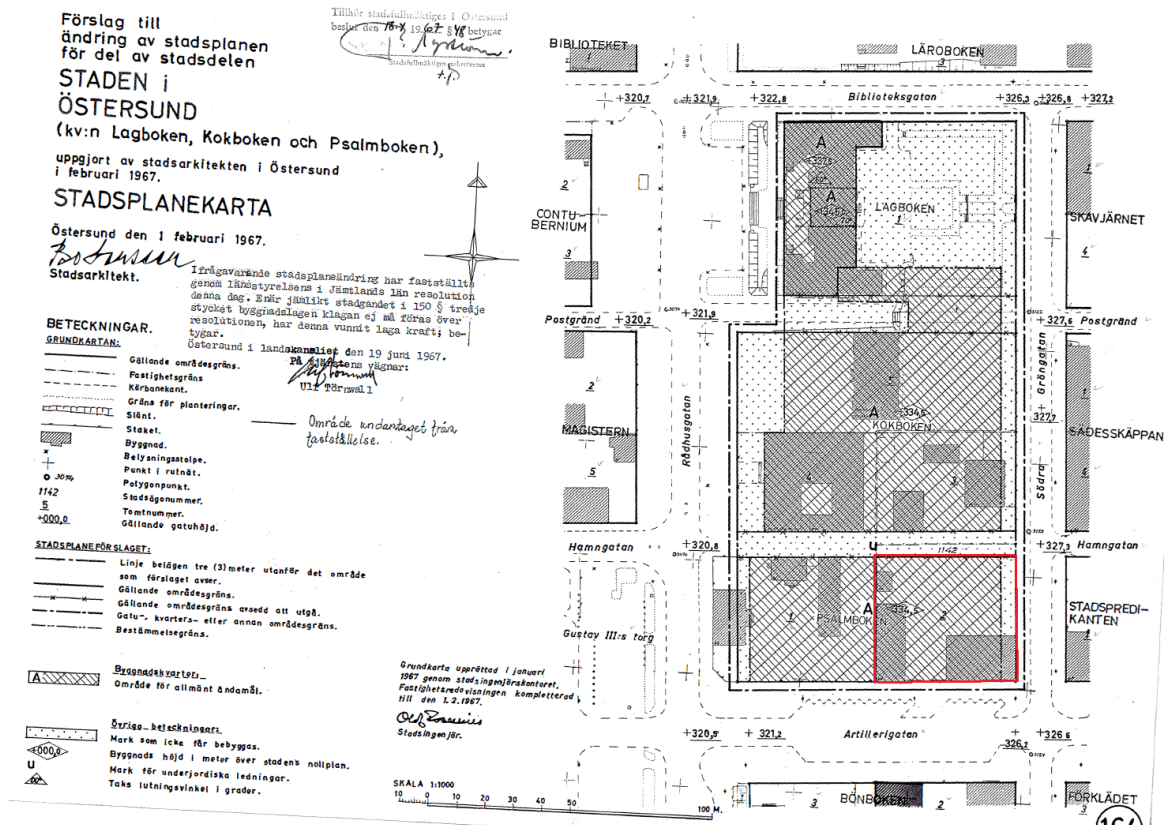


Figur 8: Gällande detaljplan med fastigheten Stadspredikanten 1 markerad i rött.

Lagboken 4

Fastigheten Lagboken 4 omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen staden i Östersund (kv:n Lagboken, Kokboken och Psalmboken), laga kraft 19 juni 1967.*

För fastigheten medges allmänt ändamål med en största byggnadshöjd på +334,5 meter över angivet nollplan.



Figur 9: Gällande detaljplan med fastigheten Lagboken 4 markerad i rött.

Planbesked

Det finns två separata planbesked för detaljplanen:

- Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 20 juni 2024, § 135, att planläggning för kontor och verksamheter inom fastigheten Stadspredikanten 1 får påbörjas.
- Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 8 maj 2024, § 84, att planläggning för bostäder inom fastigheten Lagboken 4 får påbörjas.

Översiktsplan

Förslaget bedöms förenlig med översiktsplanen (Östersund 2040). Översiktsplanens utvecklingsinriktning i staden är bland annat förtätning av bostäder inom den samhällsstruktur som vi redan investerat i, samt att bebyggelsen i Östersunds stadskärna ska ge möjlighet till blandade funktioner i samma kvarter.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett geografiskt område som har pekats ut för att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Ett område kan vara av riksintresse för att det är viktigt att bevara, exploatera eller för att det är viktigt att en viss verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas.

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Östersunds stad (Z 27).

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 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.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset eftersom inga nya byggnader föreslås i planen med undantag av komplementbyggnader.

Trafikkommunikation

Flygplats

Åre-Östersund flygplats tillhör det nationella utbudet av flygplatser. Därmed är flygplatsen enligt riksdagens beslut en del av stommen i ett effektivt och långsiktigt hållbart flygtransportsystem som säkerställer en grundläggande interregional tillgänglighet i hela landet. Luftrummet ovan 420 meter över havet omfattas av influensområde med hänsyn till flyghinder för Åre Östersund flygplats.

Planområdet ligger inom riksintresset för influensområde flyghinder. Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset eftersom inga nya byggnader föreslås i planen.

Totalförsvaret

Civil flygplats

Planområdet ligger inom riksintresset för påverkansområde civil flygplats. Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset eftersom inga nya byggnader föreslås i planen.

Väderradar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom området riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderstationen, varför Försvarmakten alltid ska remitteras för bedömning av påtaglig skada på riksintresset. Påverkansområdet utgörs av ett cirkulärt område med 50 kilometers radie i förhållande till väderradarstationen.

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen påverkan på riksintresset för totalförsvaret eftersom inga nya byggnader föreslås i planen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas.

Luft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas.

I Östersund har gränsvärdena för partiklar överskridits under två år i rad vid mätningar i gatumiljö. År 2025 klarades gränsvärdena. Kommunen har upprättat ett åtgärdsprogram med insatser för att komma till rätta med problemen, men åtgärdsprogrammet förväntas inte leda till att gränsvärdena klaras. Problemen med höga partikelhalter beror framförallt på trafiken. Eftersom partiklarna i stor utsträckning bildas vid slitage av vägbanan och inte vid förbränning, så kommer den pågående övergången till elbilar och renare bränslen inte kunna lösa våra problem med luftkvaliteten.

Den utökade användningen kan medföra ökade trafikmängder, men dessa bedöms som marginella. Planområdets centrala läge med närhet till flertalet arbetsplatser, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar ger goda förutsättningar att minska den ringa påverkan.

Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för kvaliteten på fisk- och musselvatten samt för yt- och grundvattenförekomster.

Planen är belägen inom avrinningsområde som mynnar i Storsjön. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår Storsjön måttlig ekologisk status. Storsjön uppnår inte god kemisk status på grund av förekomsten av bland annat bly, kvicksilver, bromerade difenyletrar, tributyltenn, antracen, fluoranten, benso(a)pyrene, benso(g,h,i)perylene och PFOS. Storsjöns vattenkvalitet påverkas bland annat av orenat ytvatten från trafikanläggningar och tidigare förorenade markområden.

Miljökvalitetsnormer enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544) gäller för Storsjön. Idag ligger halterna under de gränsvärden och riktvärden som anges i förordningen.

Eftersom inga nya byggnader föreslås bedöms inte planen påverka Storsjöns status negativt.

Inom fastigheten Lagboken 4 har en miljöteknisk markundersökning gjorts med hänsyn till en tidigare verksamhet för kemtvätt. Analysresultat av jordprover har visat värden under gällande riktvärden vilket minskar risken för vertikal spridning till grundvatten.

Skyddade områden

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde.

Vattenskyddsområdet är till för att skydda dricksvattentäkten och är uppdelat på primär och sekundär skyddszon. De olika skyddszonerna har olika utgångspunkter och föreskrifter. Den primära skyddszonen ska skapa rådrum i händelse av akut förorening medan den sekundära är till för att bibehålla en hög yt- och grundvattenkvalitet eller att förbättra kvaliteten.

För Minnesgårde: Enligt föreskrifterna gäller förbud, tillstånds- eller anmälningsskyldighet för hantering av petroleumprodukter, växtskyddsmedel, växtnäringsämnen, dagvatten, miljöfarlig verksamhet, upplag och deponier, täkter, andra schaktarbeten och markarbeten, skogsbruk, djurhållning, vattenbruk, transporter av farligt gods, kalkning eller annan behandling av sjöar, och vattendrag.

Natur

Mark och vegetation

I närområdet finns grönska främst vid fastigheternas innergårdar. Björkar är placerade som alléer längs gatorna omkring planområdet.

Stor del av innergården på Stadspredikanten 1 består av grönytor. Inom fastigheten Lagboken 4 är marken hårdjord och i samband med att det blir möjligt med boende inom fastigheten så ökar även behovet av grönytor. Det är därför viktigt att säkerställa grönytor för utevistelse för de boende.

Miljö

Dagvatten

Planområdet är till största delen hårdjord yta, som består av tak samt asfaltsyta. Inom planområdet finns även grönyta i form av gräsmatta, buskar samt träd. Marken sluttar något åt väster mot Storsjön.

Fastigheterna är sedan tidigare bebyggd och ett genomförande enligt detaljplanen medför ingen markant förändring mot nuläget. En dagvattenutredning har därför inte tagits fram som underlag för detaljplanen.

Planen innebär inte att dagvattenmängden ökar från eller inom planområdet. Avvattningen från takytorna på fastigheten Stadspredikanten 1 sker via stuprör som är anslutna till kommunens dagvattensystem. För fastigheten Lagboken 4 sker avvattningen från takytorna via stuprör ner i marken.

Fastigheten Lagboken 4 har ingen servis för dagvatten vilket innebär att man vid ändringar inom fastigheten kan behöva utreda detta vidare för att veta var vattnet går.

Vid fortsatt bygglovsprocess av komplementbyggnader ska det utredas lämplig lösning för att hantera dagvattnet (hantering av takvatten och eventuella ändrade flöden). Det går att lösa på flera sätt, antingen koppla till befintligt dagvattennät eller lokala dagvattenlösningar som stenkista eller kasettmagasin.

Komplementbyggnader kan även anläggas med gröna tak. Det är viktigt med en välplanerad höjdsättning för en effektiv dagvattenhantering och att större vattenmängder vid kraftiga regn kan avledas på ett säkert sätt utan att orsaka skador på bebyggelse och infrastruktur.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Resultat av jordprover utomhus

På fastigheten Lagboken 4 har det tidigare funnits en kemtvätt där man använt sig av lösningsmedel. Det förorenade objektet har riskklass 3. Mot bakgrund av detta har en miljöteknisk markundersökning tagits fram som underlag för planarbetet (AFRY Infrastructure AB 2025-08-14).

Provtagningen av jord utfördes med skruvborring med borrhandsvagn på fem stycken provpunkter. I fyra av provpunkterna utfördes även porgasmätning.

Vid undersökningen, tagna från ytliga jordlager inom fastigheten, fanns flyktiga aromatiska kolväten såsom bensen, etylbensen och xylen som visade att samtliga halter låg under detektionsgränsen, vilket innebär att dessa ämnen inte förekommer i nivåer som överskrider gällande riktvärden. Även halterna av alifatiska kolväten understeg riktvärdena i samtliga prover. Dock noterades en överskridning i prov i en fraktion, där halten uppgick till 170 mg/kg TS, vilket överstiger riktvärdet för känslig markanvändning (100 mg/kg TS). I samma prov identifierades även motorolja.

Den förhöjda halten av alifatiska kolväten i fraktionen bedöms dock vara ett lokalt spill, sannolikt från ett fordon, då provet är taget på en bilparkering. Denna fraktion består av tyngre kolväten som inte är lättflyktiga, vilket innebär att risken för påverkan på inomhusluft eller spridning till omgivande miljö är begränsad. Spill av

motorolja är vanligt förekommande på parkeringsytor och är ofta av begränsad omfattning. Föroreningen är lokaliserad i ett ytligt jordlager, vilket ytterligare minskar risken för vertikal spridning till grundvatten eller djupare jordlager.

Polycykliska aromatiska kolväten (PAH) påvisades i varierande omfattning men samtliga uppmätta halter understeg riktvärdet för känslig markanvändning.

Metallhalterna i samtliga prover understeg riktvärdena för känslig markanvändning.

Analyserna från porgasmätningen visar varierande halter av Total-VOC. För att bedöma eventuell påverkan på inomhusluft har en konservativ utspädningsfaktor om 100 ggr tillämpats, vilket är en vedertagen metod vid transport genom betongplatta. Efter denna utspädning är samtliga halter som uppmätts att betrakta som låga (Naturvårdsverket, 2016).

Sammanfattningsvis visar resultaten att marken i huvudsak uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning samt att risken för påverkan på inomhusluft från porluften vid de undersökta punkterna är låg. I provpunkt 25AF04 uppmättes halter av alifatiska kolväten inom fraktionen >C16–C35 som överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning. Mot bakgrund av föroreningskaraktären, områdets planerade användning, ämnens egenskaper och den begränsade spridningspotentialen bedöms dock risken som låg och ingen åtgärd bedöms vara nödvändig.

Resultat av undersökning av inomhusluft

En undersökning av inomhusluft har gjorts (AFRY Infrastructure AB, 2026-03-31) för att undersöka om det föreligger risker för människors hälsa vid permanent vistelse i byggnaden.

Undersökningen utfördes genom passiv provtagning. Passiva provtagare för lösningsmedel av typen Radiello placerades på 5 olika platser inom byggnaden.

Resultaten visar att 21 utav de totalt 27 analyserade parametrarna ligger under detektionsgränsen efter 1 veckas mätning av inomhusluften på Lagboken 4 i samtliga provtagna rum och våningsplan. De ämnen som påträffats i samtliga 5 analyserade proverna är bensen, toluen, xylen, tetraklormetan, n-butanol och acetone.

Bensen har detekterbara halter i källarplan i samtliga rum. Vidare påträffas även detekterbara halter på bottenplan, samt plan 1. De högsta halterna påträffas på bottenplan, men halterna är under RISKinh.

Toluen påträffas även i detekterbara halter i källarplan i samma rum. Detekterbara halter påträffas även på bottenplan samt plan 1. De högsta halterna av xylen påträffas även på bottenplan, men även dessa ligger långt under jämförvärdet RfC50.

Xylen har detekterbara halter i källarplan i samtliga rum. Vidare påträffas även detekterbara halter på bottenplan, samt plan 1. De högsta halterna påträffas återigen på bottenplan, dock ligger halterna är långt under RfC50.

Tetraklormetan påträffas i detekterbara halter i källarplan i samtliga rum. Vidare påträffas även detekterbara halter på bottenplan samt plan 1. De högsta halterna påträffas denna gång i källarplan. Dock ligger även dessa halter under RfC50.

N-butanol och aceton påträffas även i samtliga rum som källarplan, bottenplan och plan 1. Halterna av n-butanol varierar mellan 0,617 – 0,791 µg/m³, där den högsta halten påträffas på plan 1. Jämfört med nivågränsvärdet (NGV) så ligger dessa halter långt under gränsvärdet. För aceton varierar halterna mellan 4,29 – 6,06 µg/m³, där även de högsta halterna återfinns på plan 1. De uppmätta halterna av aceton ligger likt n-butanol långt under NGVs och minimal risk level (MRL) gränsvärden. Dessa jämförvärden har tillämpats eftersom det saknas RfC och RISKinh jämförvärden för alkoholer/estrar och aldehyder/ketoner.

Utifrån erhållna resultat kan det konstateras att det finns spår av den tidigare verksamheten eftersom detekterbara halter av bensen, toluen, xylen, tetraklormetan samt n-butanol och aceton förekommer både i källarplan, bottenplan och plan 1.

Under tiden som provtagningen genomfördes samt cirka 3 månader tillbaka har befintlig ventilation varit avstängd i hela byggnaden. Det luftombyte som skett under denna tidsperiod har därför skett genom självdrag genom otätheter i byggnaden. Detta bedöms avspegla förhållanden som kan utgöra ett värsta scenario avseende föroreningskoncentrationerna i byggnaden. Det bedöms rimligt att anta att de uppmätta halterna skulle vara lägre vid en upprepad provtagning med ett kontinuerligt luftutbyte. Troligen beror de högre uppmätta halterna på bottenplan och plan 1 på att dessa lättflyktiga ämnen stiger uppåt i byggnaden och kan göra det eftersom ventilationen inte varit i bruk under en längre tid.

Det ämne som påträffats i halter som ligger närmast något jämförvärde är bensen. De uppmätta halterna uppgår till ca 1/6 till 1/5 av RISKinh under den provtagna perioden. Marginalen till värdet för RISKinh bedöms dock betryggande.

Baserat på resultaten från den utförda undersökningen inne i byggnaden på Lagboken 4, bedöms de uppmätta halterna inte utgöra några oacceptabla risker för hälsoeffekter vid permanent vistelse inuti byggnaden. Vid sådan användning av lokalerna antas även ventilationen vara i bruk vilket bedöms leda till lägre halter i inomhusluften.

Risk för störningar

Omgivningsbuller

Planen innebär inga nya byggnader för bostäder, men ger möjlighet att använda befintlig byggnad på Lagboken 4 som bostäder. För byggnaden Prästgården på Stadspredikanten 1 innebär förslaget ingen ändring vad gäller användningen bostäder.

Vid en trafikmätning genomförd 2021, var dygnsmedeltrafiken utmed Rådhusgatans norrgående riktning 5338 fordon (mätning vid Rådhusgatan 21) samt 5683 fordon utmed södergående riktning (mätning vid Rådhusgatan 44). Reglerad hastighet är 40 km/h och ett minsta avstånd mellan byggnaden på fastigheten Lagboken 4 och vägmitt är 80 meter. Bullerberäkningen ger en ljudnivå vid befintlig byggnad på cirka 52 decibel (A), enligt beräkningsmodellen som Boverket och Sveriges kommuner och landsting tagit fram, Hur mycket bullrar vägtrafiken.

En trafikmätning har även genomförts 2022 vid Artillerigatan 3. Dygnsmedeltrafiken uppmättes till 1068 fordon. Reglerad hastighet är 40 km/h och avstånd till byggnaden på fastigheten Lagboken 4 är 18 meter respektive 25 meter mot byggnaden på fastigheten Stadspredikanten 1. Ljudnivå mot fasad är cirka 53 decibel (A).

Inom planområdet finns goda möjligheter att skapa bullerskyddad uteplats. Samhällsbyggnad bedömer därmed att en bullerutredning inte behöver tas fram som underlag för detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Planområdet bebyggdes under början av 1900-talet och det finns därför ingen geoteknisk undersökning. Samhällsbyggnad bedömer att det inte behövs en geoteknisk undersökning i samband med planläggning eftersom ingen ny bebyggelse tilläts inom fastigheterna, bortsett från utökad bygg rätt för komplementbyggnader. Inför bygglov för ny komplementbyggnad kan det krävas en grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga.

Kulturmiljö

Lagboken 4

Lagboken 4 ritades av arkitekt Gustaf Berglund och uppfördes år 1913 av kyrkvärden och skinnhandlaren Erik Johansson. Byggnaden är ett påkostat flerbostadshus i jugendstil vid paradgatan Artillerigatan. Huset är ett exempel på de stora stenimiterande hus som byggdes i början av 1900-talet med ambitioner om Östersund som stenstad i samband med stadens andra expansionsfas.

Byggnaden har ett stadsmässigt uttryck och nästan kubiska volymer. Jugenduttrycket kännetecknas av brutet tak, ljus puts och frontespiser i alla väderstreck. Bottenvåningen är markerad med en lätt rusticering och under takfoten återfinns ett tandsnitt. Entréfasaden pryds av dubbla burspråk som är sammanlänkade av balkonger, mot öster återfinns också ett burspråk. Fönstren är försedda med korspost, vissa med valvform. Samtliga fönster är utbytta med väl grova dimensioner. Entréport mot Artillerigatan är i original i jugendstil med stort överljusfönster med trågaller. De två bevarade, gjutna grindstolparna och en del av ett järnstaket som tidigare var entré till gården mellan detta och ett ytterligare hus

bidrar till miljön. Trapphallen är välbevarad med bland annat målningar i tidstypisk stil.

Huset är ett typiskt exempel på det tidiga 1900-talets hyreshusbebyggelse i Östersund. Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och har en stor betydelse för stadsbilden. Lagboken 4 bedöms ha ett arkitektoniskt, byggnadshistoriskt, identitetsvärde, miljöskapande, samhällshistoriskt samt socialhistoriskt värde. Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och bedöms vara värdebärande för riksintresse för kulturmiljövården.



Figur 10: Byggnaden och dess välbevarade trapphall.

Stadspredikanten 1 (Gamla Prästgården)

Byggnaden uppfördes 1901 som prästgård. Stommen är timrad och fasaden är klädd med omväxlande stående och liggande panel, indelad i fält genom lister. Färgsättningen är en trefärgsättning som var vanligt för tiden då byggnaden uppfördes. Träfasader målades med oljefärg, ofta med mörka och ljusa nyanser av samma kulör samt en annan kulör på fönsterbågarna. Mot gården finns en veranda i

två våningar. Trapphallen är välbevarad med bl. a. ursprungliga dörrar och bröstpanel i pärlspont. Dock har en hiss installerats som förvanskat uttrycket något. Den ursprungliga planlösningen är välbevarad med rum i fil liksom interiören med kakelugnar, äldre dörrar och listverk samt detaljer.

Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och är ett utmärkt exempel på sekelskiftets panelarkitektur. Exteriören är välbevarad med många byggnadsdelar och detaljer i original. Gamla Prästgården är en av få kvarvarande byggnader som visar hur nuvarande Artillerigatans breda boulevard var tänkt att se ut. Byggnaden har en stor betydelse för stadsbilden.

Byggnaden har ett: Arkitektoniskt, byggnadshistoriskt, miljöskapande, identitetsvärde och ett samhällshistoriskt värde. Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och bedöms vara värdebärande för riksintresse för kulturmiljövården.



Figur 11: Byggnaden Prästgården.

Stadspredikanten 1 (Kontorsbyggnaden)

Kontorsbyggnaden uppfördes på 1960-talet och ritades av arkitekt Bengt Romare. Byggnaden är välutformad med omisskännlig 60-talsprägel med livfull tegelfasad, illusionen av platt tak och symmetri i fönster. Det raffinerade uttrycket tas ner något av den dominerade tillbyggnaden på entréfasaden. Funktionen som Svenska kyrkans församlingsexpedition innebär en fortsättning på och en utbyggnad av en verksamhet med lång tradition på fastigheten.

Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull och har en betydelse för stadsbilden. Kontorsbyggnaden bedöms ha ett arkitektoniskt och miljöskapande värde. Byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull.



Figur 12: Kontorsbyggnaden på fastigheten Stadspredikanten 1.

Fysisk miljö

Utemiljö

Planområdet ligger centralt i staden och gårdarna omges till största delen av gator. Inom fastigheten Stadspredikanten 1 finns en grönyta som sommartid används som uteplats för de anställda inom fastigheten. Fastigheten Lagboken 4 består av hårdgjorda ytor.

Byggnader

Planrådets närmsta omgivningar utgörs huvudsakligen av flerbostadshus och kontorshus i tre våningar, bibliotek, kyrka samt kommunhus.

Tillgänglighet

Det finns goda möjligheter till tillgänglighet. Fastigheterna är relativt flacka och varje byggnad har tillgänglighetsanpassad ramp. Planområdet ligger i närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.

Skyddsrum

I kontorsbyggnaden inom fastigheten Stadspredikanten 1 finns ett skyddsrum.

Skyddsrummet påverkas inte vid planens genomförande eftersom användningen av byggnaden inte förändras.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Östersunds kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planområdet är sedan tidigare anslutet till det kommunala VA-nätet.

El och IT-struktur

Planområdet är anslutet till både el och IT-struktur.

Service

Det finns ett stort utbud av kommersiell och kommunal service inom gångavstånd. Förskola och grundskola finns mindre än 400 meter ifrån planområdet.

Trafik

Gator och motortrafik

Planområdet gränsar direkt till Artillerigatan och Södra Gröngatan. Dessa är allmänna gator med kommunen som huvudman. Planen innebär inte några åtgärder i befintliga gatunätet.

Planområdet har körytor på innergården. In- och utfart sker via Södra Gröngatan. För gång- och cykeltrafikanter finns utfart mot gång- och cykelbanan längs Artillerigatan från båda fastigheterna. Dessa utfarter har en bredd som klarar fordon men är inte lämpliga för utfart på grund av att man då behöver köra längs med gång- och cykelvägen för att ta sig ut på Artillerigatan.

Parkering

Kommunfullmäktige antog i april 2016 en parkeringspolicy. Den innebär att parkering ska användas som ett styrmedel för att nå en hållbar samhällsutveckling i kommunen. Policyn innehåller även parkeringstal för cyklar och bilar kopplat till olika verksamheter och områden i kommunen. Möjligheten att använda flexibla parkeringstal redovisas också. Enligt parkeringspolicyn räknas antalet parkeringsplatser fram utifrån bruttoarean (BTA) för användningen. Parkeringspolicyn är vägledande vid bygglovsprövning och planläggning.

Vid ombyggnad av befintliga lokaler till bostäder inom centrum ställs inte krav på ytterligare bilplatser utöver de som redan är knutna till lokalen. För cykelparkering ska däremot parkeringstalen användas. Vid beräkning och bedömning av parkeringsbehovet används kommunens parkeringspolicy. I de fall ytan att ordna friytor krockar med behovet av bilparkeringsplatser ska friytan prioriteras.

Gång- och cykel

Planområdet har bra anslutning till gång och cykel via trottoarer längs Södra Gröngatan och Artillerigatan. Dessa gång- och cykelstråk är väl förbundna med övriga liknande stråk i staden. Planen påverkar inte befintlig struktur.

Kollektivtrafik

Inom acceptabelt gångavstånd från planområdet finns hållplatser för kollektivtrafik med god turtäthet, både med buss och tåg.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Gällande tomtindelning upphävs inom fastigheten Stadspredikanten 1 vilket innebär att fastigheten kan styckas av.

Kulturvärden

Byggnaden inom fastigheten Lagboken 4 samt "Prästgården" inom Stadspredikanten 1 förses med skyddsbestämmelser och rivningsförbud eftersom de är utpekade i kulturmiljöprogrammet som en särskilt värdefull byggnad (klass A).

Ersättning vid rivningsförbud

Om kommunen använt sig av en bestämmelse om rivningsförbud kan den som äger fastigheten som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Ersättning vid q-bestämmelse

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt Plan- och bygglagen ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera

miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att tas fram. Miljö- och samhällsnämnden beslutade den 16 oktober 2025 § 186 att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Grunden till bedömningen att planförslaget inte innebär risk för betydande miljöpåverkan är att förslaget inte innebär ny bebyggelse. Planförslaget innebär ett starkare skydd för de kulturhistoriska värdena. Den utökade användningen kan medföra ökade trafikmängder, men dessa bedöms som marginella. Planområdets centrala läge med närhet till flertalet arbetsplatser och kollektivtrafik ger goda förutsättningar att minska den ringa påverkan.

En miljöteknisk markundersökning har gjorts på Lagboken 4 eftersom byggnaden varit verksam som kemptvätt mellan 1934 - 1953. Resultaten visar att marken uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning samt att risken för påverkan på inomhusluft från porluften vid de undersökta punkterna är låg.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Namn: Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen staden i Östersunds kommun (kv Skavjärnet, Sädesskäppan och Stadspredikanten mm)

Plannummer: 277

Aktummer: 2380K-27/1984

Laga kraft: 1984-09-27

Genomförandetid: Inget angett.

Namn: Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen staden i Östersund (kv:n Lagboken, Kokboken och Psalm-boken)

Plannummer: 164

Aktummer: 2380K-95/1967

Laga kraft: 1967-06-19

Genomförandetid: Inget angett.

Fastighetsplaner

Namn: Tomtindelning ABC-Boken, Auditören, Boktryckaren m.fl.

Aktnummer: 2380K-Ålder

Beslutsdatum: 1900-00-00

Grundkarta

Upprättad: 2025-09-18

Uppdaterad: 2026-06-04

Lagringsplats: Nova P2024-38

Översiktsplan

Namn: Östersund 2040

Diarienummer: 00380-2020

Antagen: 2022-06-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Övriga planer och styrdokument

Namn: Kulturmiljöprogram, etapp 1: Centrala staden

Antagen: 2014-03-20

Lagringsplats: Kommunarkivet

Namn: Parkeringspolicy för ett hållbart Östersund

Diarienummer: 2144-2014

Antagen: 2016-04-28

Lagringsplats: Kommunarkivet

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Upprättad: 2025-09-24

Diarienummer: P 2024-38

Samråd: 10/9 - 24/9 2025

Utredningar

Nedan följer en referenslista över vilka utredningar som nyttjats i framtagandet av detaljplanen. I de fall utredningarna har tagits fram specifikt för denna detaljplan framgår vem som är beställare och utförare. När äldre utredningar nyttjats framgår denna information om den finns tillgänglig.

Miljöteknisk markundersökning

Under planprocessen finns utredningen tillgänglig på kommunens webbplats.

Namn: Miljöteknisk markundersökning på fastigheten Lagboken 4, Östersunds kommun

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: AFRY Infrastructure AB

Upprättad: 2025-08-14

Lagringsplats: Nova P2024-38 och kommunens utredningsdatabas

Namn: Rapport passiv provtagning av inomhusluft Lagboken 4.

Beställare: Östersunds kommun

Leverantör: AFRY Infrastructure AB

Upprättad: 2026-03-31

Lagringsplats: Nova P2024-38 och kommunens utredningsdatabas