

# Detaljplan för Pantbanken 2,3 och 4 Utökad handel Östersunds kommun

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits tillgänglig för granskning i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 18 november – 9 december 2016. Annons om granskningen infördes i ortstidningarna den 19 november 2016. Underrättelse om granskningen har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Planhandlingarna utgjordes av plankarta med planbestämmelser och illustration, planbeskrivning och samrådsredogörelse. Under granskningstiden ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Under granskningstiden har fem yttranden kommit in till miljö- och samhällsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

## YTTRANDEN

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

### ***Länsstyrelsen (2016-12-21):***

I samrådsyttrandet (2015-08-19, dnr 402-5036-15) har länsstyrelsen varslat om prövning enligt 11 kap I 0§ plan- och bygglagen då bedömningen var att planförslaget kunde innebära att riksintresset för kulturmiljövård Östersunds stad inte tillgodoses. Kommunen har i samrådsredogörelsen bemött länsstyrelsens synpunkter och bedömer att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset Östersunds stad. I det reviderade planförslaget har alla hus utom hus 3 och 7 försetts med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Det innebär att hus 3 och 7 kan rivas och ersättas av nya byggnader med utformningsbestämmelser för att anpassa nybyggnationen till omgivningen. Kommunens bedömning i frågan grundar sig på en antikvarisk konsekvensbeskrivning daterad 2016-07-04 som hävdar att det finns motiv att påföra byggnad 3 och 7 utformningsbestämmelser men inte rivningsförbud.

Länsstyrelsen har inhämtat yttrande från enheten "Samhällsplanering och kulturmiljö" hos länsstyrelsen i Norrbottens län och från Jamtli på grund av jäv angående den antikvariska konsekvensbeskrivningen. De inkomna yttrandena ligger till grund för länsstyrelsens slutliga bedömning.

Enligt länsstyrelsen kan planförslaget fortfarande innebära att riksintresset för kulturmiljövård Östersunds stad inte tillgodoses. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas.

Angående övriga särskilda bevakningsfrågor har länsstyrelsen inget att invända.

Länsstyrelsen har identifierat tre viktiga frågeställningar som måste besvaras för att bedöma om detaljplanen tillgodoser riksintresset Östersunds stad eller inte.

1. Om planförslaget, utifrån riksintressebeskrivning och annat relevant underlag (t.ex. Östersunds kommuns kulturmiljöprogram), kan innebära påtaglig skada på riksintresse Östersunds stad och eventuellt på vilket sätt
2. Om värderingsmetoden som ligger till grund för den antikvariska konsekvensbeskrivningen är relevant
3. Om byggnad 3 och 7, som enligt planförslaget kan rivas och ersättas, kan bidra till läsbarheten av de värden som riksintresset vill värna om, trots att dessa byggnader genomgått större fasadförändringar

Angående den första frågan anser länsstyrelsen följande. Byggnad 3, gathuset på Pantbanken 2 - är enligt uppgift byggt 1901, men representerar 1800-talets småstadsmässiga trästad, i gestalt av en tvåvåningslänga med avskuret hörn och klassiskt uppbyggda fasader. Fasaderna som tidigare var putsade, har ersatts med en modern panelfasad i samband med fönsterbyte etc. Panelfasadens uppbyggnad följer i stort samma program som den tidigare putsfasaden - med markering av horisontallinjer och fönsteraxlar i modern tolkning. Gatuvåningens rusticering har dock gått förlorad. Den sammantagna bedömningen är att byggnaden trots fasadbytet behållit sin betydelse för stadsbilden och som "uttryck" för riksintresset. Den ingår också i ett sammanhang med en samtida, mindre träbyggnad i två våningar mot tvärgatan och en tidsenlig uthusbyggnad på gården.

Planens genomförande skulle inom Pantbanken 2 få till följd att en representativ helhetsmiljö med gatu- och gårdshus splittras och att en byggnad som i sig representerar ett av de preciserade uttrycken för riksintresset försvinner, eller blir så förändrad att den inte längre kan stå som representant för uttrycket. Ett av de preciserade uttrycken för riksintresset skulle då tunnas ut. Länsstyrelsen menar att skadan inte mildras av att nybyggnationen skulle inordna sig efter ett annat av riksintressets uttryck. Påverkan blir bestående.

Byggnad 7, gathuset på Pantbanken 4, står som en representant för den tidiga, lantliga stad som började växa fram innan Östersund på allvar började expandera kring 1800- talets mitt. En byggnad som allteftersom förändrats och anpassats till den nya tiden, utan att förlora sitt ursprung. Den aktuella planens inverkan på byggnad 7, som innebär att byggnaden rivs eller kraftigt förändras av en påbyggnad som sträcker sig längs hela fastighetslinjen mot gatan, skulle få till följd att en representant för den tidigaste stadsbilden, som är sparsamt representerad i riksintresseområdet, går förlorad för alltid. Ändringen skulle göra det svårare att läsa områdets historia i miljön.

Syftet med riksintressen är att säkerställa vissa värden eller egenskaper i ett område. De ska skyddas mot "påtaglig skada". Påtaglig skada i en kulturmiljö kan inträffa om något av de värden som varit grund för utpekandet skadas så att det blir svårt att utläsa i miljön. Det räcker att ett av flera utpekade värden kommer till skada för att "påtaglig skada" ska uppstå.

För att räknas som påtaglig skada måste det handla om en bestående negativ inverkan eller en tillfällig mycket stor negativ påverkan på riksintresset.

Påtaglig skada kan också uppstå i form av en kumulativ effekt. Om den är en i en rad av likartade ingrepp, förändringar som skadat riksintresset, kan verkan av ännu en förändring utlösa påtaglig skada. Dessutom kan en åtgärd som får praxis bildande effekt innebära påtaglig skada, om den kan användas som argument för att tillåta fler liknande åtgärder, en situation som kan tänkas uppstå om det handlar om ett område med högt exploateringsstryck.

Länsstyrelsen kan inte utesluta att föreslagna åtgärder kan innebära en kumulativ effekt, då vissa byggnader som varit betydelsefulla för läsbarheten av riksintresset har rivits sedan riksintresset Östersunds stad utpekades. Länsstyrelsen ser även en risk att föreslagna åtgärder blir praxisbildande då området omfattar stadskärnan som är ett område med högt exploateringsstryck.

Den samlade bedömningen är att påtaglig skada på riksintresset kan uppstå om planen genomförs, eftersom ett av de bärande uttrycken för miljön påverkas permanent. Detta får till följd att det blir svårare att utläsa stadens utveckling, framförallt det tidigaste skedet som förlorar en av sina få representanter (byggnad 7), samtidigt som en god representant för den låga, ljusa, trähusbebyggelsen av småstadskaraktär försvinner (byggnad 3). Påverkat uttryck för riksintresset är "Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär med låg trähusbebyggelse, hus i gatuliv, större borgargårdar i centrala lägen och glesare bebyggelse mot stadens utkanter."

Angående metoden som används i den antikvariska konsekvensbeskrivningen (som ligger till grund för kommunens ställningstagande i frågan) vill länsstyrelsen framföra följande.

Metoden för kulturhistorisk värdering som används i konsekvensbeskrivningen har utarbetats av Axel Unnerbäck. Metoden är inte den enda som kan användas, men är sannolikt den vanligaste. Det är viktigt att betona att metoden, som de andra som kan tillämpas, grundar sig på bedömningar och tolkningar, vilka kan förändras över tid.

Vidare används metoden ofta inför ett byggnadsminnesskydd, då den enskilda byggnadens värde står i fokus på ett helt annat sätt än i ett riksintresseområde. I ett riksintressesammanhang menar länsstyrelsen att en värdering på denna detaljnivå inte är behövlig. Här handlar det om ifall de aktuella byggnaderna representerar något/några av de "uttryck" som lyfts i riksintresse beskrivningen. Det är bebyggelsens betydelse i och för miljön som är intressant.

Angående byggnad 3 står det i planbeskrivningen (och i den antikvariska konsekvensbeskrivningen) att det är svårt, på grund av vissa ändringar i fasaden, att tillskriva det byggnadshistoriska värdet andra förstärkande värdemotiv så som pedagogiska värden, tydlighet, autenticitet och äkthet. Utan dessa förstärkande värdemotiv bedöms en rimlig ambitionsnivå för bevarande ligga på en lägre nivå. Vidare står det att vid uppförande av en ny byggnad ges dock möjligheten att ge stöd till Prästgatans mer storstadsmässiga karaktär och förstärka riksintressets uttryck med hus i mer storstadsmässig skala. I Unnerbäck's metod finns dock inget angivet att en byggnad måste ha flera förstärkande värdemotiv för att byggnaden ska anses vara kulturhistoriskt värdefull. Byggnad 3 torde dessutom ha det förstärkande motivet pedagogiskt värde och tydlighet där övervåningens regelbundna fönstersättning, nedervåningens symmetriskt placerade skyltfönster och det avfasade hörnet, tydligt och pedagogiskt berättar om hm ett typiskt handelshus med hörningång och ovanpåliggande borgarvåning såg ut i Östersund vid sekelskiftet 1900.

Ett liknande resonemang förs för byggnad 7 som enligt konsekvensbeskrivningen har förlorat en del av sitt kulturhistoriska sammanhang på grund av de förändringar som skett i den omgivande stadsmiljön. Byggnad 7 har trots sin renovering kvar mycket av sitt byggnadshistoriska värde. Huset finns med på lantmätare Erik Olof Åkerstedts karta över Östersund från år 1865. Det byggnadshistoriska värdet består bland annat i den ålderdomligt smala gatufasaden med få fönsteraxlar, en byggnadstyp som försvinner i Östersund i och med stadens expansion under senare delen av 1800-talet. Förutom detta byggnadshistoriska värde till kommer det förstärkande värdemotivet sällsynthet. Idag finns endast, vad Jamtli känner till, två andra byggnader av

den här typen kvar i Östersund (därav en flyttad till Jamtli). Vidare tillskrivs huset upplevelsevärde både i kommunens kulturmiljöprogram och i planens konsekvensbeskrivning. Den sistnämnda framför dock att värden är subjektiva och att förlust av vissa andra dokumentvärden kan stödja en rivning. Den använda metoden graderar dock inte "subjektiva" värden i förhållande till mer "objektiva" och ett upplevelsevärde kan även motivera att en byggnad kan anses vara särskilt värdefull i kulturhistoriskt avseende.

En relevant fråga är då om båda husen fortfarande kan bidra till riksintressets läsbarhet även om de har genomgått större fasadförändringar. Länsstyrelsen anser att byggnad 7 och 3 - trots förändringar - har ett högt kulturhistoriskt värde som uttryck för riksintresset Östersund stad. Husens skalor, volymer, takutformningar och till stor del fönstersättningar, gör dem klatt avläsbara och gör dem till viktiga värdeskapande byggnader till det riksintresset vill värna, nämligen uttrycket *Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär med låg trähusbebyggelse, hus i gatuliv, större borgargårdar i centrala lägen och glesare bebyggelse mot stadens utkanter*. En samtida nybyggnation som i stället utformas för att förstärka ett annat uttryck för riksintresset - det "storstadsmässiga" - kan inte tas som intäkt för att "mildra" skadan.

#### **Kommentar:**

Samhällsbyggnads ståndpunkt är densamma som i samrådet.

I kulturmiljöprogrammet för Östersund centrum är hus 3 och 7 utpekade som kulturhistoriskt värdefulla klass A. Hus 7 är också utpekade som värdebärande för riksintresset för kulturmiljö Östersunds stad. Kulturmiljöprogrammet en del av översiktsplanen för Östersunds kommun och innebär inget utökad juridiskt skydd. Kulturmiljöprogrammet är rådgivande. Naturligtvis ska de hus som är utpekade i kulturmiljöprogrammet hanteras varsamt och inte förvanskas men i varje enskilt fall måste ett mer specifikt ställningstagande göras för hur huset ska hanteras.

Alla hus utom hus 3 och 7 förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Hus 3 och 7 förses med utformningsbestämmelser.

Enligt en antikvarisk konsekvensbeskrivning (Pantbanken 2, 3 och 4, Utökad handel och bostäder, Antikvarisk konsekvensbeskrivning) daterad 2016-07-04 finns motiv till att påföra byggnad 3 och 7 med utformningsbestämmelser men inte med rivningsförbud. Hus 3 som tidigare hade en reveterad fasad har på senare tid försetts med en modern träpanel, Även fönstren har ändrats och bottenvåningens rusticering har försvunnit. Hus 7 byggdes om 1928 och då höjdes huset ca 1 meter, en källare tillkom, fasadmaterialet byttes ut, ett nytt fönster tillkom och planlösningen ändrades. Det som kvarstår är stommen. Hus 7 har också förlorat sitt kulturhistoriska sammanhang på grund av de förändringar som skett i den omgivande miljön.

Ovanstående gör att det är svårt att tillskriva husen värden som autenticitet, äkthet och tydlighet och en ambitionsnivå för bevarande hamnar på en lägre nivå jämfört med de resterande husen i de tre kvarteren.

Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär en påtaglig skada på riksintresset Östersunds stad. Ur planbeskrivningen under rubriken *Kulturmiljö*:

Bebyggelsen utmed Prästgatan skiljer sig något jämfört med bebyggelsen utmed Storgatan. Vid Prästgatan ligger hus som till största delen har fasader i tegel och puts och husen är oftast tre till fyra våningar höga. Husens ålder varierar och inslag av nyare hus finns.

Bebyggelsen utmed Storgatan har en lägre skala med hus i framför allt två våningar. Här finns inte så många tegelfasader utan fasaderna är putsade eller i trä. Ett stort antal hus från slutet av 1800-talet när staden expanderade och järnvägen kom till Östersund finns kvar och Storgatan är en av Sveriges bäst bevarade 1880-talsmiljöer.

Det finns skäl att vara ytterst varsam vid förändringar i bebyggelsen mot Storgatan medan Prästgatan bedöms tåla större förändringar. Prästgatan har genomgått många förändringar under åren och har en mer stadsmässig karaktär med inslag av nyare hus jämfört med Storgatan. De två husen (hus nummer 3 och 7) som inte förses med rivningsförbud har dessutom genomgått större fasadändringar och har inte kvar sitt ursprungliga utseende. Samhällsbyggnad bedömer därför att det är motiverat att inte påföra dessa byggnader rivningsförbud och att utöka dessa byggrätter.

Samhällsbyggnad har full förståelse för länsstyrelsens synpunkter men bedömer att dessa inte är tillämpliga i det här sammanhanget. Dels bedöms husen vara förvanskade och det som i stort sett återstår som vittnar om stadens historia är husens skala. Dels bedöms detta inte innebära en praxisbildande effekt eftersom varje enskilt fall bedöms utifrån de rådande kriterierna på platsen. Visserligen råder högt exploateringsstryck i stadskärnan men det är inte ett argument för att tillåta fler liknande åtgärder och samhällsbyggnad bedömer att den praxisbildande effekten inte kommer att uppstå.

Samhällsbyggnad bedömer också att genom att inte påföra rivningsförbud på hus 3 och 7 bidrar planen till att göra det möjligt att utveckla det aktuella kvarteret så att det blir en tillgång för stadens centrum och Östersunds invånare.

Se även planbeskrivningen under rubriken *Kulturmiljö*.

Kommunala förvaltningar och bolag

***Jämtlands räddningstjänstförbund (206-11-19):***

Ingen erinran.

Övriga organisationer, företag och enskilda

***Jamtli (2016-12-13):***

Jamtli har tidigare yttrat sig under samrådet och dessa åsikter kvarstår. Dessutom har Länsstyrelsen i Jämtlands län under granskningsfasen remitterat planärendet till Jamtli, bland annat angående den antikvariska konsekvensbeskrivning som gjorts för Pantbanken 2, 3 och 4. Jamtlis svar framgår i Länsstyrelsens yttrande.

**Kommentar:**

Se kommentar ovan angående Länsstyrelsens yttrande.

***Jämtkraft (2016-12-09):***

Ingen erinran men i samband med ombyggnaden av fastigheterna vill Jämtkraft Elnät passa på att byta elserviserna in till fastigheterna på Prästgatan 42 och 44. Jämtkraft önskar att byggaren kontaktar Jämtkraft Elnäts kundtekniker för samordning före byggstart.

**Kommentar:**

Önskemålet vidarebefordras till fastighetsägaren.

***Swedavia Airports (2016-11-22):***

Ingen erinran.

## KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Kvarstående synpunkter från samrådet som inte kan tillgodoses:

- Utelämnandet av rivningsförbud på hus 3 och 7 innebär en påtaglig skada på riksintresset Östersund stad.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Synpunkterna som inkommit handlar om att planförslaget innebär en påtaglig skada på riksintresset Östersunds stad. Samhällsbyggnad vidhåller att planförslaget inte innebär en påtaglig skada på riksintresset enligt ovanstående kommentar. Det finns därför ingen anledning att ändra planförslaget till följd av de synpunkter som kommit in.

Endast mindre redaktionella ändringar är gjorda. Bland annat har en kort text om "Sko-Mårten" husets ändringar lagts in. Ingen revidering av planförslaget föreslås. Texterna om handelspolicyn och parkeringspolicyn har ändrats något eftersom de har ändrats sedan planarbetet påbörjades. Ingen ändring i sak har gjorts.

## SAMMANFATTNING

Miljö- och samhällsnämnden föreslår anta den nya detaljplanen för Pantbanken 3, 4 och 5 upprättad den 17 november 2016.

Antagandehandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och illustration, planbeskrivning samt detta granskningsutlåtande.

## UNDERRÄTTELSE

För kännedom bör information om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

Lantmäterimyndigheten

Samhällsbyggnad

Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsenheten, 831 86 Östersund

Sökanden - Rut Odéns fastigheter, Erik Odén, Thoméegränd 9, 831 33

Östersund

Jamtli – [info@jamtli.com](mailto:info@jamtli.com), [olof.edin@jamtli.com](mailto:olof.edin@jamtli.com)

Föreningen Gamla Östersund, att. Lennart Sundström,

[stadsm.oster@telia.com](mailto:stadsm.oster@telia.com)

Sten Nyman, Pensionärsvägen 16, 743 50 Vattholma

Östersund den 23 maj 2017

Maria Boberg  
Stadsarkitekt

Monica Tjäder  
planarkitekt