

Mark- och miljödomstolen  
Östersunds tingsrätt

## Yttrande

Datum 2023-12-07  
Klassificering 2.6.1  
Dnr RAÄ-2023-2617

Ert datum 2023-10-20  
Er beteckning P 1331-23

Avdelning Kulturmiljöavdelningen  
Enhet Enheten för  
bebyggelseutveckling

## Antagande av detaljplan för Skjutbanan 1 m.fl., Östersunds kommun

### Sammanfattning

Sammantaget bedömer Riksantikvarieämbetet att planförslaget kommer att skada riksintresset, men att det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget fortfarande kommer att vara avläsbart vilket innebär att skadan inte blir påtaglig.

### Ärendet

Mark- och miljödomstolen har begärt yttrande från Riksantikvarieämbetet över rubricerat ärende, främst med avseende på frågan om påtaglig skada på riksintresse kan anses uppkomma.

Länsstyrelsen har tidigare, 2022-09-02, beslutat att upphäva detaljplanen med anledning av att en betydande del av läsbarheten och det riksintressanta uttrycket avseende den äldre tomtindelningen skulle kunna utraderas. Länsstyrelsen efterfrågade utformningsbestämmelser som säkerställer att tillkommande byggnader ges olika arkitektoniska uttryck i de gränser som gäller för den äldre tomtindelningen. Inför kommunens antagande 2022-09-29 ändrades plankartan genom att bestämmelsen "Ny bebyggelse ska utformas så att den tidigare tomtindelningen tydligt kan avläsas" lades till. Inför den nya granskningen har inga ytterligare ändringar gjorts i plankartan. Mark- och miljödomstolen beslutade 2022-11-17 att upphäva kommunens beslut på formella grunder. Kommunen har därefter ställt ut detaljplanen för granskning på nytt. Länsstyrelsen beslutade 2023-04-19 att inte pröva kommunens beslut om antagande 2023-03-30.

Riksantikvarieämbetet  
Box 1114  
621 22 Visby  
Tel 08-5191 8000  
E-post [registrator@raa.se](mailto:registrator@raa.se)

Org.nr 202100-1090  
Bankgiro 5052-3620

Utöver handlingarna som domstolen har översänt har Riksantikvarieämbetet även tagit del av *Översiktsplan Östersund 2040*, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2022.

Riksantikvarieämbetet yttrar sig i egenskap av expertmyndighet gällande kulturmiljöer. Detta yttrande grundar sig på bedömningar av planförslagets konsekvenser på riksintresset Östersund [Z 27] som det framträder i handlingar



samt utifrån bedömning som Riksantikvarieämbetet har gjort vid platsbesök i Östersund den 25 oktober 2023.

## Bakgrund

### Ur planbeskrivning, antagandehandling, 2023-02-27

Det aktuella planområdet ligger invid korsningen Köpmangatan/Thoméegränd i centrala Östersund och används idag för parkering. Inom planområdet finns ett bostadshus mot Storgatan samt ett gårdshus. Bostadshuset är i kommunens kulturmiljöprogram utpekad som *Särskilt värdefullt, klass A*, medan gårdsbyggnaden är klassad som *Allmänt värdefull*.

Syftet med planförslaget är enligt kommunen att möjliggöra att området omvandlas från en allmän markparkeringsyta till ett stads kvarter med bostäder. Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till kulturmiljön runtomkring och befintligt bostadshus förses med skyddsbestämmelser i detaljplanen. Gårdshuset inom samma fastighet rivs för att ge plats för den nya bebyggelsen. Gällande tomtindelning inom planområdet upphävs för att möjliggöra fastighetsreglering. Ny bebyggelse ska uppföras på sådant sätt att den äldre tomtindelningen ska kunna avläsas.

Kommunen framför i planbeskrivningen att den föreslagna exploateringen är relativt hög, fyra våningar med en indragen vindsvåning mot Köpmangatan och tre till sex våningar mot Thoméegränd. Generellt är bebyggelsen i stadens centrala delar högre mot gatorna och lägre mot gränderna. Den föreslagna bebyggelsen avviker alltså något från det generella mönstret i centrum och från skalan i den närmaste omgivningen.

### Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Östersund [Z 27].

Motiveringen till riksintresset lyder:

- 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.

Relevanta uttryck är:

- Stadsplanen och dess olika utvecklingskedan med den äldsta planen från 1788, nya kvartersrader i norr, öster och söder under 1800-talet samt den s.k. Nystan efter en plan från 1881 - gatunät, platsbildningar och tomtindelning.
- Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär med låg trähusbebyggelse, hus i gatuliv, större borgargårdar i centrala lägen och glesare bebyggelse mot stadens utkanter.
- Stadens anblick och silhuett samt utblickarna mot Storsjön och det omgivande landskapet.

### Översiktsplan

I *Översiktsplan Östersund 2040*, antagen den 20 juni 2022, anger kommunen som ställningstagande för riksintresse för kulturmiljövården att "det är de värden som har legat till grund till att miljön utpekades som riksintresse som ska skyddas från påtaglig skada." <sup>1</sup>

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande sammanfattningsvis bedömt att "översiktsplanens ställningstagande i sin aktuella utformning är otillräckligt vad gäller skyddet av vissa värden inom riksintresset Östersund stad Z 27 och finner att översiktsplanen riskerar att inte tillgodose riksintresset." <sup>2</sup>

### Bedömning och synpunkter gällande påverkan på riksintressets uttryck

Riksantikvarieämbetet bedömer att planförslaget kommer att medföra att riksintressets värden i området försvagas.

Skadan på riksintresset uppstår genom rivning av en gårdsbyggnad/uthus, som medför en förlust av möjligheten att läsa av en äldre tomtindelning som historiskt varit gällande i Östersunds centrala kvarter. "Tomtindelningen" är ett viktigt uttryck för riksintresset. Kvarteret Skjutbanan ligger i den del av innerstaden som omfattades av stadens andra stadsplan från 1846. Denna plan innebar en fortsättning på rutnätssystemet i den första stadsplanen från 1788. Varje kvarter delades in i sex lika stora delar – tomter – och det är denna äldre tomtindelning som riksintressebeskrivningen syftar till att skydda. Den befintliga gårdsbyggnaden/uthuset utgör idag en rest av denna tomtindelning. Eftersom det

<sup>1</sup> [Översiktsplan Östersund 2040 - Östersund.se \(ostersund.se\)](https://ostersund.se/ostersund-se/oversiktsplan-ostersund-2040)

<sup>2</sup> [Granskningsutlåtande revidering av översiktsplan Östersund 2040 \(2\).pdf](#)



endast är denna byggnad som återstår och då den är ombyggd är det riksintressanta uttrycket på platsen idag tämligen svårsläst varför en rivning enligt Riksantikvarieämbetets bedömning inte medför att skadan blir påtaglig.

Riksantikvarieämbetet bedömer att den planerade bebyggelsen medför en skalförändring i kvarteret, både i höjd och volym. Med sina sex våningar höjer sig högdelen markant över de intilliggande husen och frångår skalan på befintliga byggnader som tydligt följer terrängens lutning ner mot Storsjön. Högdelen kommer att bli synlig över Östersund från flera väderstreck och utgöra den högsta byggnaden i närområdet. Enligt kulturmiljöutredningen (Sigma Civil, 2022-01-28) kommer de nya byggnadsvolymer dock inte att sticka upp över den befintliga bebyggelsens övre nivå som är synlig från Frösön. Östersunds landmärken kommer därmed alltså att vara tydligt läsbara vilket innebär att anblicken från Frösöhållet som är en del av riksintressets uttryck, inte bedöms påverkas negativt. Riksantikvarieämbetet delar denna bedömning avseende uttrycket "stadens anblick och silhuett" och anser att det främst är på den lokala kvartersbilden/stadsbilden som skada uppstår.

Riksantikvarieämbetet bedömer vidare att uttrycket "den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär" inte påverkas i större omfattning då bebyggelsekaraktären på denna plats inte är så tydlig utifrån redan genomförda rivningar och även senare tillkommen bebyggelse.

Sammantaget bedömer Riksantikvarieämbetet att planförslaget kommer att skada riksintresset, men att det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget och berörda uttryck i form av "stadsplanen och dess olika utvecklingskeden/.../ tomtindelning", "den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär" och "stadens anblick och silhuett samt utblickar mot Storsjön och det omgivande landskapet" fortfarande kommer att vara avläsbara, vilket innebär att skadan inte blir påtaglig.

Detta beslut har fattats av avdelningschefen Marja-Leena Pilvesmaa efter föredragning av utredaren Ebba Gillbrand. Även enhetschefen Christian Runeby har varit med om den slutliga handläggningen.

Beslutet signeras digitalt och saknar därför underskrift