

ÖSTERSUNDS KOMMUN Kommunstyrelsen	
89. 03. 06	
Ärendenr	1988.569
Följande	3/3

Kommunfullmäktige i
Östersunds kommun

ÖSTERSUNDS KOMMUN Plankontoret	
Ank	1989-03-06

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

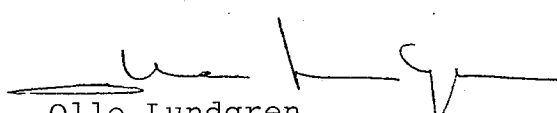
Kommunfullmäktige har den 26 januari 1989 antagit förslag till detaljplan för del av stadsdelen Staden i Östersunds kommun (kv Borgmästarlotten).

Länsstyrelsen har den 10 februari 1989 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 27 februari 1989.


Olle Lundgren
byrådirektör


Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

Wahlb. d. d.

beslut den 26/1 19.8.84 S 24 bety

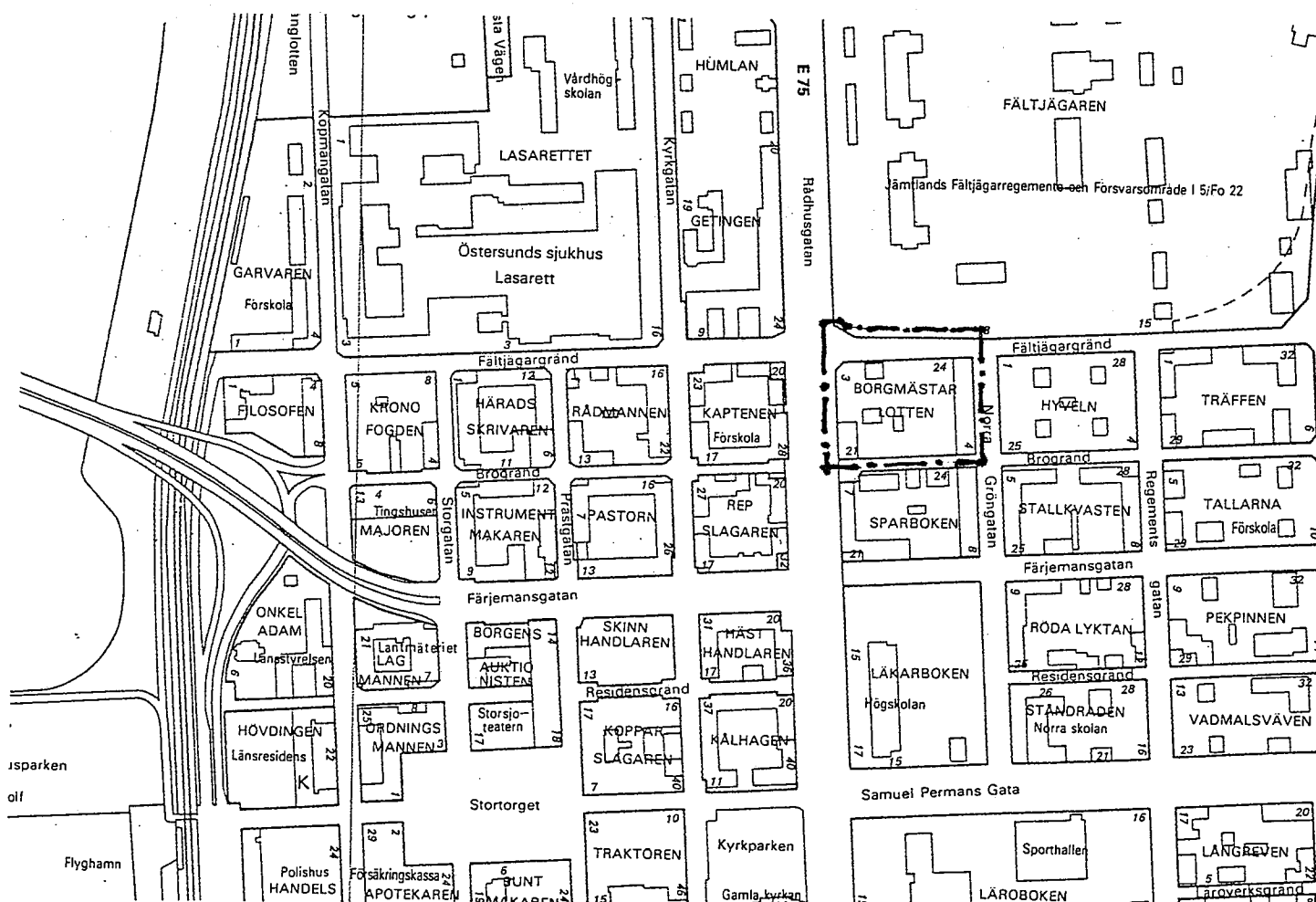
Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund

Detaljplan för del av STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN (Kv Borgmästarlotten)

PLANBESKRIVNING

Handlingar Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser.
 Planbeskrivning.
 Genomförandebeskrivning.
 Samrådsredogörelse.

Läge Planområdet omfattar kvarteret Borgmästarlotten med anslutande del av Fältjägargränd. Övriga omgivande gator är Rådhusgatan, Norra Gröngatan och Brogränd. Planområdet har en areal av ca 1,0 ha.



Planens syfte och huvuddrag	Stiftelsen Östersunds bostäder avser att uppföra ett flerbostadshus på tomt 1 vid korsningen Rådhusgatan-Fältjägargränd. Planförslagets huvudsakliga syfte är att ge förutsättningar för detta projekt. För övriga tomter i kvarteret innebär förslaget en tillkommande byggrätt för bostäder på tomt 5 samt att befintliga byggnader på tomt 4 konfirmeras, med undantag av det östra gårdshuset.
Markägoförhållanden	Tomt 1 ägs av kommunen. Övrig mark i kvarteret är i enskild ägo.
Gällande detaljplan	För kvarteret gäller en stadsplan, fastställd 1970, som saknar genomförandetid. I förhållande till den planen medför aktuellt förslag ingen förändring av användningssättet, d v s bostäder, men det innebär att tidigare utlagda och outnyttjade byggnadsrätter omformas till aktuella utbyggnadsplaner och bevarandebeståndet.
Områdesplan	Områdesplanen för Centrum anger att kvarteret skall innehålla bostäder med ett högsta exploateringsgrad av 0,9. Stadens centrala del är som helhet att betrakta som en värdefull miljö där särskilda krav kan ställas på byggnadsutformningen. Områdesplanen preciserar de byggnader som är särskilt värdefulla och bör bevaras till eftervärlden i ursprungligt skick inom planområdet finns en sådan byggnad, nämligen gatuhuset på tomt 4.
Kommunala ställningstaganden	Kv Borgmästarlotten ingick som en del i ett remissförslag till ändrad stadsplan 1985 men togs ur innan utställning och antagande. Anledningen var bl a svårigheten att anordna lämplig utfart från tomt 1, vilket man föredrog att lösa senare i en särskild detaljplan för kvarteret. Detaljplanen ingår i plankontorets arbetsprogram under rubriken "mest angelägna planuppdrag". Enligt bostadsförsörjningsprogrammet skall lägenheter börja byggas på tomt 1 under 1989.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken sluttar svagt mot väster med en höjdskillnad inom kvarteret av 5-6 meter. Grundundersökning är inte utförd. På såväl tomtmark som gatumark finns rikligt med uppvuxen vegetation, särskilt på Borgmästarlotten 1. Befintliga träd som står utanför de avgränsade byggnadsrätterna förutsätts bevaras.

Bebyggelse

Tomt 1: Befintliga byggnader rivs. Ett flerbostadshus två till tre våningar med inredd vind uppförs som vinkelbyggnad i kvarteret. Avsikten är att huset skall innehålla en stor andel små ungdomslägenheter, ett antal familjebostäder samt en bostadsgrupp med 4-5 lägenheter avsedda för handikappade ungdomar.

Som underlag för detaljplaneutformningen har Jörgen Grönviks arkitektkontor gjort planutredningar med olika utformning av byggnaden.

Mot bakgrund av synpunkter som framförts under plansamrådet har en ny planutredning daterad 12 september 1988 redovisats. Här beskrivs byggnaden:

"Som komplement till tidigare program har krav tillkommit på dels en ökad exploatering och dels en markering med ett torn av hörnet mot Rådhusgatan - Fältjägargränd.

Utgångspunkten för den tidigare föreslagna vinkelbyggnaden var att dels knyta an till den omgivande bebyggelsens placering i gatulinjen och dels att trots det mycket bullerstörda läget skapa en skyddad gård och en stor ljus yta i kvarterets mitt.

Vinkelbyggnaden har bibehållits även i denna reviderade plan-skiss. Den ökade exploateringen har inte nämnvärt påverkat kvaliteerna hos den skyddade gården.

För att tillgodose önskemål (som framförts underhand) om ett mera grönskande utseende mot omgivande gator har vinkelbyggnadens ändar dragits in från gatulivet. Härigenom ges utrymme för träd och buskar mellan huset och gatan.

Några alternativa former på tornet har illustrerats men det slutliga utseendet får studeras mera ingående i samband med skissandet på huset.

Tornets övre del förutsätts rymma fläktar och hissmaskin. Om det bedöms som ekonomiskt försvarbart (med bl a hiss till endast ett rum) kan det istället inredas som ett gemensamt samlingsrum".

För att uppnå en god anpassning till omgivningen skall byggnadens fasader och tak utföras i puts respektive falsad plåt.

Tomt 4: Gatuhuset och det västra gårdshuset konfirmeras genom byggnadsrätter som motsvarar byggnadernas nuvarande omfattning och användning, d v s främst bostäder samt en butik i gatuhuset.

För att på sikt möjliggöra tillräckliga friytor och parkeringsutrymmen inom fastigheten medges ingen byggnadsrätt för det östra gårdshuset, d v s en motsvarande ny byggnad får inte återuppföras i dess ställe. Befintlig byggnad kan dock underhållas och förbättras, enligt Plan och bygglagen 8 kap 11 §. Byggnaden kan även ersättas med garage/uthus.

Allmänt sett behöver byggnaderna på tomt 4 genomgå en yttre upprustning, vilket torde underlättas av att de nu blir befästa i detaljplanen.

Tomt 5: Planen innehåller en tillkommande byggnadsrätt för ett bostadshus i tre våningar med totalt ca 10 lägenheter. Nybyggnaden bidrar till att inrama kvarteret mot Fältjägargränd vilket är positivt för stadsbilden.

Planen ger också möjlighet att bygga över en del av parkeringsplatserna med skärmtak.

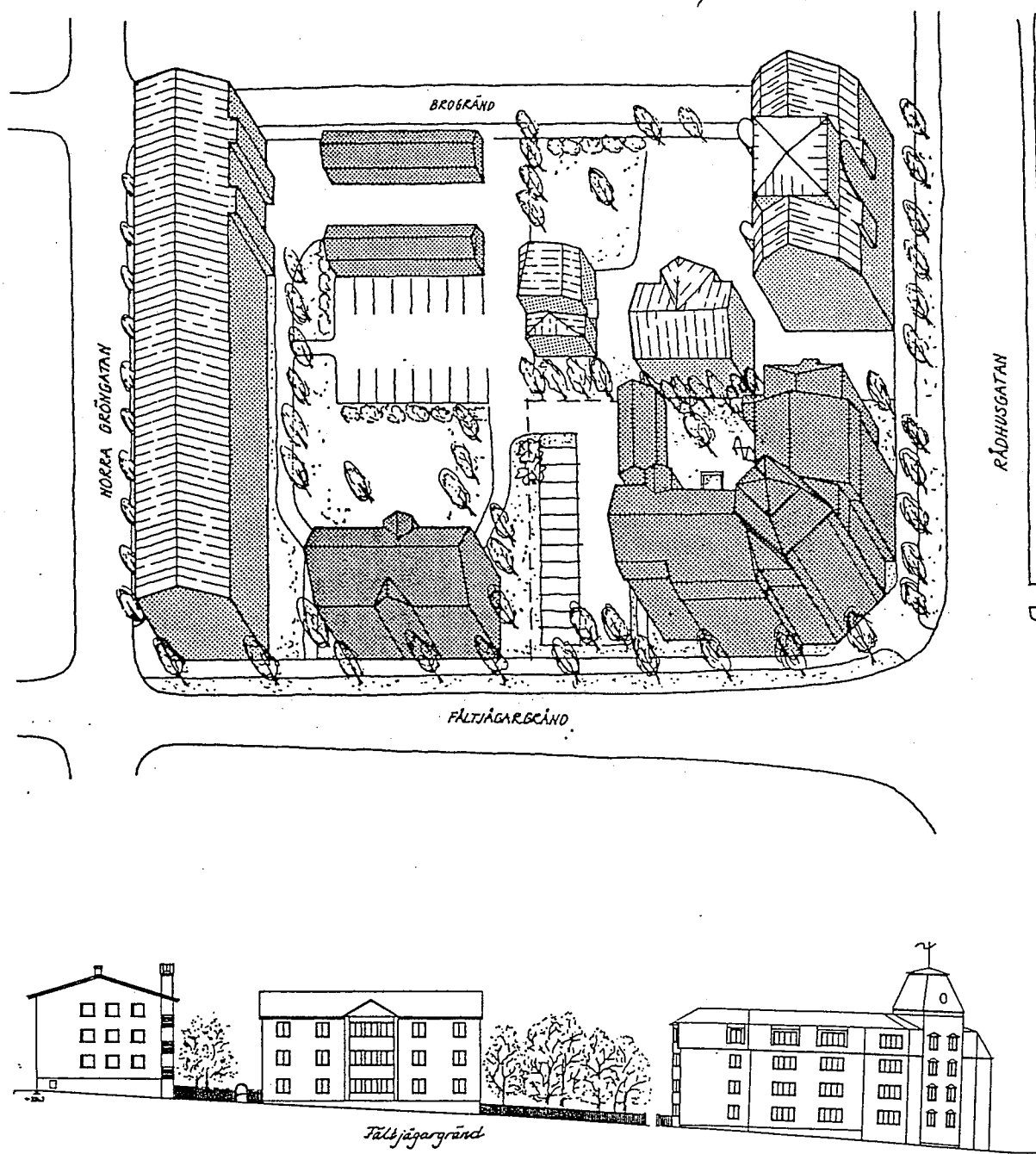
Tomtens exploateringsstal blir ca 1,1, att jämföra med det tal på 0,9 som enligt områdesplanen inte bör överskridas.

Friytor

På tomt 1 tillskapas en från gatan avskärmad gård. Friytan uppgår till ca 30 m² per 100 m² våningsyta vilket är acceptabelt enligt områdesplan Centrum. Motsvarande förhållande på tomt 5 blir ca 28 m²/100 vy.

Skyddsrum

I kvarteret finns idag ett överskott av skyddsrumspplatser som antas räcka för planerad utbyggnad. Skyddsrumsbeked skall sökas.



Axonometriskt perspektiv över kvarteret och fasader mot Fältjägargränd
/ Plankontoret sept. 1988

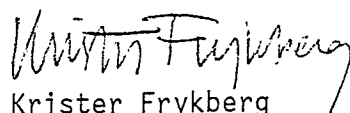
Kultur-
historiskt
värdefull
bebyggelse

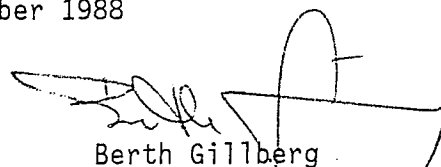
Enligt länsmuséets inventering har gatuhuset och det östra gårdshuset på tomt 4 ett stort kulturhistoriskt värde. Även det andra gårdshuset representerar ett kulturhistoriskt värde enligt länsmuséet. Gatuhuset byggdes 1905 och utgör med sin vackra jugendfasad en värdefull del av Rådhusgatans stadsbild. Med utgångspunkt från områdesplanens intention att huset bör bevaras i ursprungligt skick till eftervärlden innehåller detaljplanen en bestämmelse q som innebär att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Bestämmelsen är avsedd som information om att byggnaden har ett historiskt och miljömässigt värde som påkallar stor hänsyn vid yttre ändringar och att särskilda krav kan ställas vid bygglovprövning, med stöd av de generella hänsynskraven i Plan- och bygglagen 3 kapitlet, 10 och 12 §§. Bestämmelsen är inte avsedd som s k skyddsbestämmelse enligt PBL, vilken skulle kunna medföra rätt till ersättning från kommunen.



- Parkering** Enligt parkeringsnormen för centrum krävs 17 bilplatser på tomt 1 och 32 platser på tomt 5 efter föreslagen utbyggnad.
- Markparkering förutsätts. Planen ger möjlighet att uppföra garage inom samtliga tomter.
- Trafik** Från trafiksäkerhetssynpunkt är det helt olämpligt att ge tomt 1 ut- och infart mot Fältjägargränd eller Rådhusgatan. Planförslaget redovisar istället en tillfart från Brogränd via tomt 5. Lösningen innebär i huvudsak ett samnyttjande av körytor och kan inrättas som gemensamhetsanläggning.
- Planen omfattar angränsande del av Fältjägargränd men innebär där inte någon förändring av gällande plan. Den angivna planteringen och gång/cykelbanan är förutsatt sedan tidigare men tas med nu för att i detaljplanebestämmelserna säkerställa gatumarkens utformning.
- Störningar** I korsningen Rådhusgatan-Fältjägargränd uppgår bullernivån vid fasad till 70 db(A) enligt miljö- och hälsoskyddskontorets beräkningar. För att nå godtagbar ljudnivå inomhus krävs att fasader mot gata dämpar minst 35 db(A), vilket kan åstadkommas med fönster med treglas isolerruta. Uteplatser och balkonger vänds mot gården. Sovrum i tillkommande familjebostäder skall ha fönster mot gården. Tilluften i ventilationssystemet skall tas från gårdssidan eller från takhöjd med hänsyn till de relativt höga halterna av koloxid och kväveoxid som trafiken orsakar.
- Teknisk försörjning** Tillkommande bostäder ansluts till det allmänna Va-nätet och till fjärrvärmenätet.
- Administrativa frågor** Genomförandetiden är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Östersund den 20 september 1988


 Krister Frykberg
 Arkitekt


 Berth Gillberg
 Planingenjör

Ulf Linder

Detaljplan för del av STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Kv Borgmästarlotten)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan	1988 april-sept samråd och bearbetning av planförslaget. oktober utställning december antagande januari 1989 laga kraft om beslutet inte överklagas Byggstart på tomt 1 beräknas ske under 1989.
Genomförande- tid	Planens genomförandetid kan sägas vara den tid inom vilken fastighetsägarna normalt kan påräkna bygglov enligt planen. Detaljplanens genomförandetid sätts till 5 år räknat från laga- kraft datum.
Huvudmanna- skap	För bostäderna på tomt 1 har Stiftelsen Östersunds bostäder ut- setts till byggherre. Bebyggelse på tomt 5 genomförs av den enskilde fastighetsäga- ren. Kommunen svarar för åtgärder på gatumark. Gång- och cykelbana vid Fältjägargränd finns upptagen i vägförvaltningens fördel- ningsplan för statsbidrag för utförande tidigast 1991.

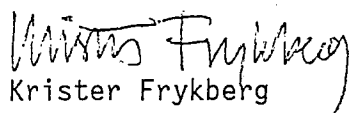
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhets- anläggning	För detaljplanens genomförande krävs att gemensamhetsanlägg- ning inrättas för de körytor inom tomt 5 som även skall nyttjas av tomt 1 för tillfart till fastigheten.
-----------------------------	---

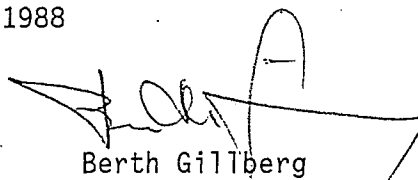
Fastighetsplan Gemensamhetsanläggning för tillfarten regleras i en fastighetsplan som utarbetats parallellt med detaljplanen, av stadsingenjörskontoret.

Detaljplanens genomförande är beroende av att även fastighetsplanen vinner laga kraft.

Östersund 20 september 1988


Krister Frykberg

Arkitekt



Berth Gillberg

Planingenjör