



Beslut
Datum
1995-03-20

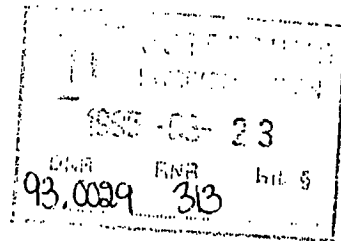
Dnr (anges vid skriftväxling)
2023-2258-95

FASTIGHTERIGHTMAYNEIGHTEEN
SIGHT... ..

Ink. 1995-03-23
Dnr. KFRM 95/26

Östersunds kommun
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Byggnadsnämnden har den 21 februari 1995 antagit detaljplan för bevarande av bebyggelsen i kvarteret Hyveln, Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 24 februari 1995 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva byggnadsnämndens 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 16 mars 1995.

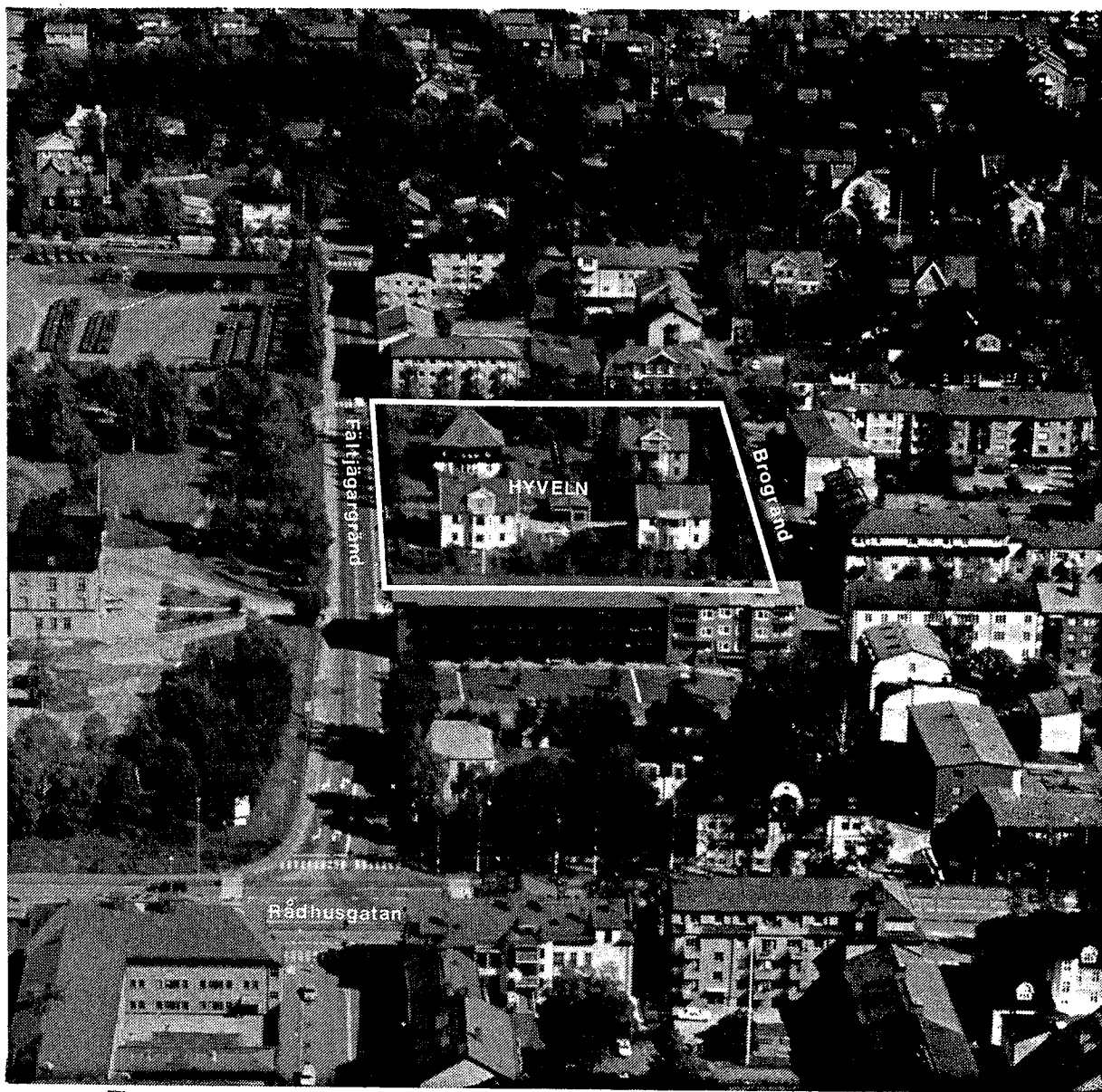
Christina Nilsson
arkitekt


Alf Sneller
arkitekt

DETALJPLAN för
bevarande av bebyggelsen i

Kv. HYVELN

Hyveln 1, 2, 3 och 4, Östersunds kommun



Östersunds kommun
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
den 13 december 1994

ANTAGANDEHANDLING

**DETALJPLAN för
bevarande av bebyggelsen i
KV. HYVELN**
Hyveln 1, 2, 3 och 4, Östersunds kommun

Innehåll

PLANBESKRIVNING	sid 3
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	sid 15
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	sid 19
DETALJPLANEKARTA med ILLUSTRATION	bilaga

I samråds- och utställningshandlingarna ingår även grundkarta och fastighetsförteckning.

DETALJPLAN för bevarande av bebyggelsen i

Kv. HYVELN

Hyveln 1, 2, 3 och 4, Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget redovisas på:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration, skala 1:500
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

I utställningshandlingarna ingår även grundkarta och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bebyggelsen i kvarteret Hyveln består av fyra stora villabyggnader i klassicerande arkitektur från 1920-talet. De utgör det enda samlade exemplet i Östersund på denna typ av rymliga, luxuösa villor omgivna av stora trädgårdar. Både som miljö och enskilda byggnader är de kulturhistoriskt värdefulla.

Syftet med den nya detaljplanen är att skydda de befintliga byggnaderna och den omgivande miljön. Tomthörnen utanför befintliga staketlägen föreslås överföras till gatumark. Av trafiksäkerhetsskäl (korsande huvudled för gång- och cykeltrafik) föreslås en större hörnavskärning på Hyveln 1 i hörnet Norra Gröngatan/ Fältjägargränd.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i centrala Östersund och begränsas av Fältjägargränd, Regementsgatan, Brogränd och Norra Gröngatan.

Areal

Planområdet har en yta på 0,7 ha.

Markägförhållanden

Hyveln 1, 2 och 4 ägs av enskilda. Hyveln 3 ägs av Östersunds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Områdesplan

Bebyggelsen i Kv Hyveln klassades som kulturhistoriskt värdefull i Läns museets inventering 1983, vilket redovisas i Områdesplan centrum.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan fastställd 6 april 1971. Enligt denna medges trevåningsbebyggelse för bostadsändamål. Tillåtet nettoexploateringsgrad är $e = 0,9$. Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar västerut längs Fältjägargränd. Stora lummiga trädgårdar omger de fyra villabyggnaderna. Längs gatorna och mellan tomterna finns vita trästaket. Spjälorna är hyvlade i form av dubbla bågar, en staketmodell som varit mycket vanlig kring trädgårdar i Östersund. Staketet förefaller delvis vara utbytt och ersatt av enklare släta staketspjälor.

Trädgårdarna och staketen har stor betydelse för upplevelsen av miljön. Planförslaget innehåller bestämmelser till skydd för vegetationen. Avsikten är att den lummiga karaktären ska bevaras. Sjuka träd får tas ner och ersättas och vissa förändringar i grönskan får göras men helhetsintrycket av stora trädgårdar med rik grönska ska upprätthållas. Staketen är ett omistligt inslag i miljön. En skyddsbestämmelse läggs på staketen som ska bevaras eller ersättas med vita staket med lika/ ursprunglig utformning.

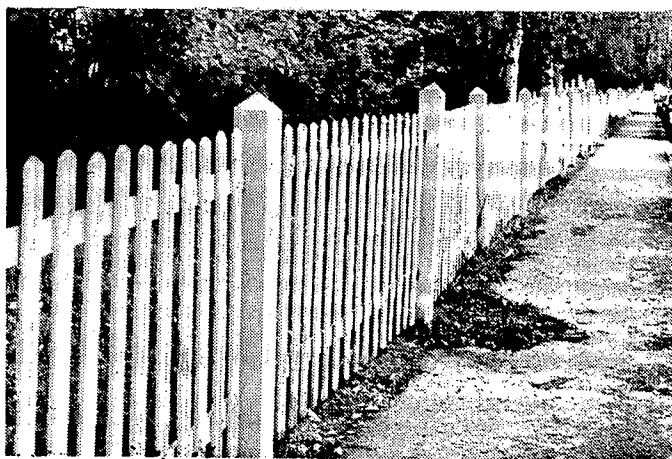
Tomthörnen utanför befintliga staketlägen föreslås överföras till gatumark. Av trafiksäkerhetsskäl (korsande huvudled för gång- och cykeltrafik) föreslås en större hörnavskärning på Hyveln 1 i hörnet Norra Gröngatan/ Fältjägargränd.



Regementsgatan - Fältjägargränd

Staket med spjälor hyvlade som dubbla bågar är en av flera äldre staketmodeller som varit vanlig i Östersunds stadsmiljö. Det är en enkel men dekorativ staketmodell som är mycket angelägen att bevara. Karakteristiskt för de äldre staketen är att de är höga - ca 1,3m - 1,4m - och att de är hyvlade och målade med oljefärg.

Detaljutförandet kan skilja mellan olika tomter, dels i spjälans mått (breddmättet kan variera mellan ca 40 - 80 mm) och dels i avstånd mellan spjälorna. Vid utbyte bör samma utseendevariant som tidigare eftersträvas.



Kv Hyveln.

Geotekniska förhållanden

Någon aktuell geoteknisk undersökning har inte gjorts.

Bebyggelse

Kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse

Kvarteret Hyveln har fått sitt namn efter tre snickerifabrikörer som uppförde var sin villa här på 1920-talet. Kvarteret är det enda samlade exemplet i Östersund på det tidiga 1900-talets villastadsrörelse, med rymliga och luxuösa villor för ett mycket välbeställt borgerskap. Husen i kv Hyveln är speciella på grund av sin storlek och det solida intryck de ger med sin strama klassicerande arkitektur. Detta är Östersunds motsvarighet till Stockholms förnämligaste villastäder, om än av mycket begränsad omfattning.

Kvarteret Hyveln är som helhet välbevarat. Även om vissa förändringar har skett med husens exteriörer som utbyte av en del fönster och tillägg av material så är det dominerande huvudintrycket en samlad 1920-tals miljö av stort värde för stadsbilden och för förståelsen av Östersunds historiska framväxt.

Planförslaget innebär att kvarteret även fortsättningsvis ska nyttjas för boende. Soldathemsverksamheten i Hyveln 3 får fortgå tills den upphör, därefter ska byggnaden användas för bostadsändamål.

Ingen utökad exploatering får ske på fastigheterna. Tillkommande garagebyggnader är egentligen inte önskvärda eftersom de är svåra att inordna i miljön på ett bra sätt, men några tänkbara lägen för nya förråd eller garagebyggnader har ändå markerats i planen för att i viss mån tillgodose eventuellt kompletteringsbehov.

Värdefull miljö

Rivningsförbud föreslås för de fyra villorna och det centrala uthuset. Hela kvarteret Hyveln utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Detta innebär att byggnaderna inte får förvanskas.

Vid utvändigt underhåll ska puts/ putsstruktur och ljus kulör (vit, tonad vit, beige) utföras lika tidigare.

Utvändig tilläggsisolering får inte ske.

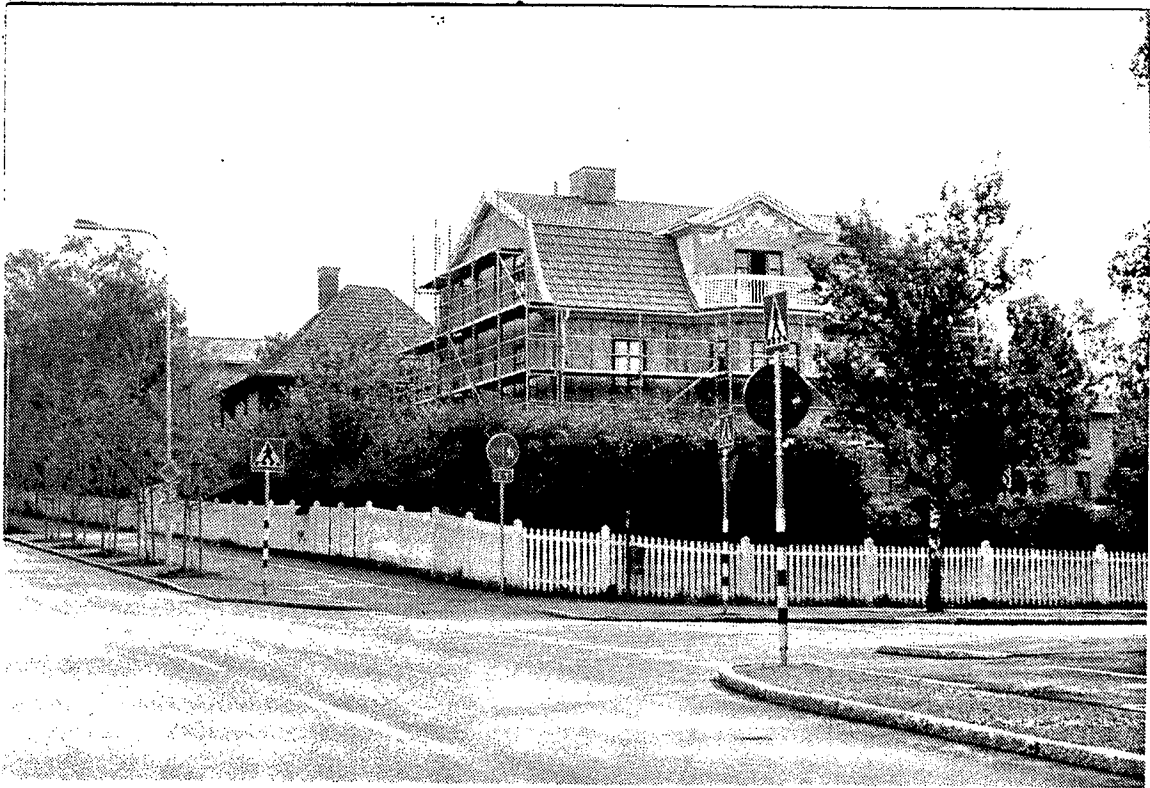
Taken ska täckas med röda takpannor, i första hand bör traditionellt lertegel väljas.

Det centrala uthuset målas med faluröd färg.

Ursprungliga fönster/ dörrar och andra detaljer är av mycket stort kulturhistoriskt värde och bevaras så långt möjligt.

Se vidare textbeskrivning för respektive byggnad.

Bygglovplikten föreslås utökad och krävs även vid målning av fasader. Dvs alla utvändiga målningsåtgärder som omfattar hela byggnaden, även om samma kulör/ färgtyp som tidigare används. Ingen avgift tas ut för bygglov som gäller målning.



Hyveln 1.



Hyveln 1 uppfördes 1923, ritad av arkitekt A Persson. Varje våningsplan utgjorde från början en lägenhet. Byggnaden har en vit (tonad vit) putsad fasad. Fasadrenovering pågår och på bottenvåningen görs två lägenheter. Taket är nu täckt med röda betongpannor. Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt och fasaderna ska utgöras av vit puts med hörnkedjor lika tidigare. Ytterligare frontespiser eller takkupor får inte anordnas. Takfönster i takets plan bör undvikas. Se även sid 6.



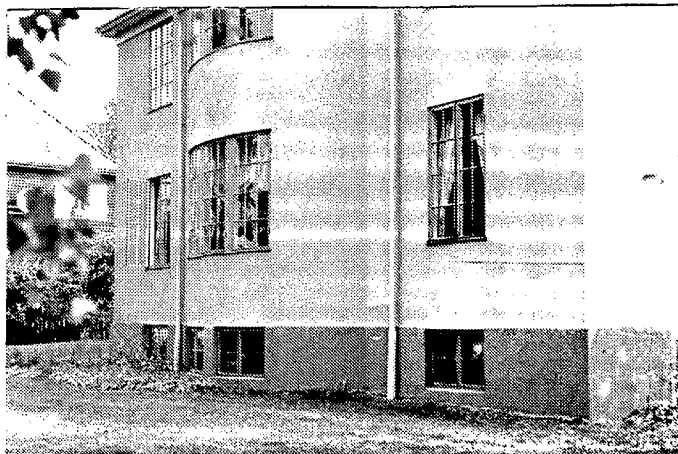
Hyveln 2.



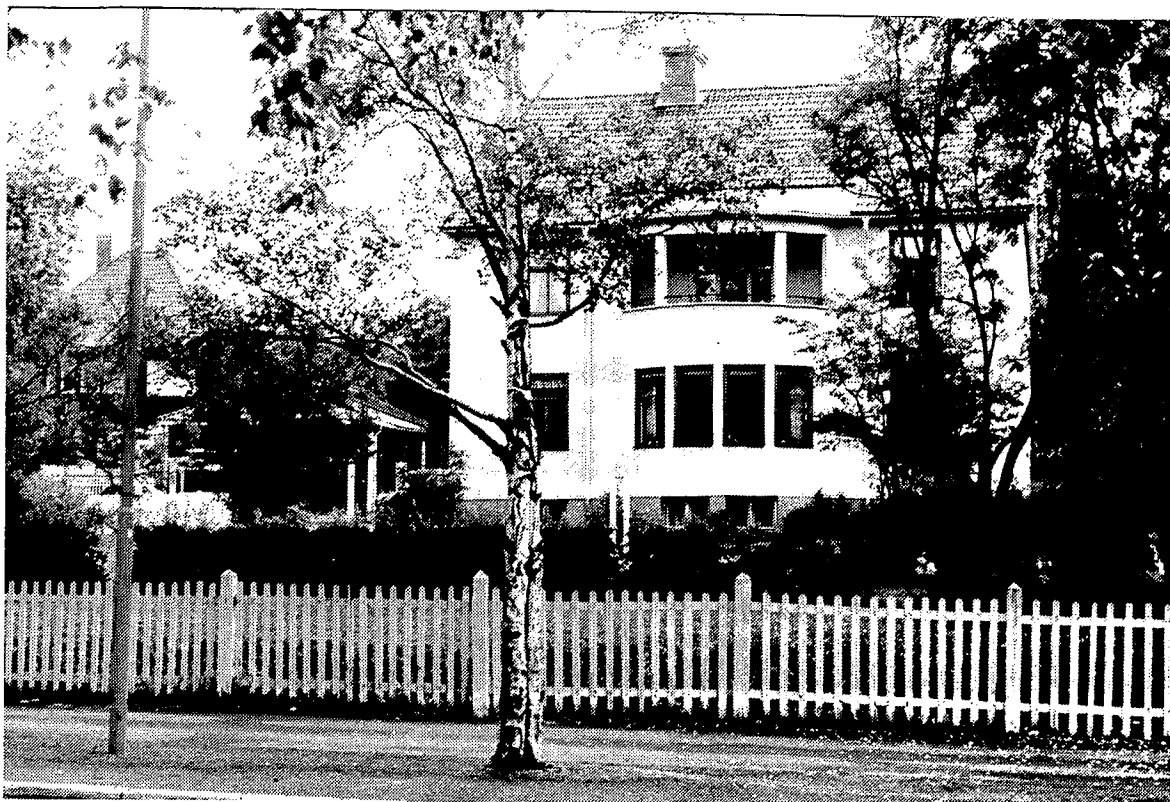
Hyveln 2 uppfördes 1920 som en enfamiljsvilla. Fasaden har ändrats på senare tid (1970-talet) då den tidigare helputsade vita byggnaden försågs med liggande mörk träpanel på övervåningen. Enligt tidiga ritningar (fr 1932) var samtliga fönster indelade med smårutor upptill. Dessa är numera utbytta och den ursprungliga indelningen i smårutor finns kvar endast på frontespisen mot öster. Det branta taket är täckt med rött lertegel. Det är önskvärt att huvudbyggnaden på *Hyveln 2* vid framtida fasadrenovering återställs till ursprungligt utförande med hela fasaden i ljus puts. Uthuset bör återställas i i faluröd kulör vid kommande ommålning. Ytterligare frontespiser eller takkupor får inte anordnas. Endast något mycket litet vindsfönster, i takets plan, högt uppe på taket mot söder eller väster är tänkbart. Se även sid 6.



Hyveln 3.



Hyveln 3 uppfördes 1920 som en enfamiljvilla, troligen ritad av arkitekt O Strandberg. Den väl sammanhållna byggnadskroppen är med sin putsade (beige) strama och symmetriska fasad en god representant för 1920-talets nyklassicistiska strävanden inom arkitekturen. Byggnaden används idag som soldathem. Den är exteriört mycket välbevarad med de ursprungliga fönstren och dörrarna kvar. Taket är utbytt till röda betongpannor. Stor varsamhet iakttas vid utvändiga underhållsåtgärder. Lika putsstruktur och kulör som befintligt ska bibehållas. Originalfönster och dörrar bör bevaras och upprustningsåtgärder inriktas på att renovera befintliga delar före utbyte till nya.
Se även sid 6.



Hyveln 4.



Hyveln 4 uppfördes 1920 som en enfamiljvilla, ritad av arkitekt O. Strandberg. Den har vit (tonad vit) puts och enkel klassicerande stil. Fönstren var ursprungligen (enligt bygglovritningen 1920) indelade med små rutor upptill på 1920-tals vis. Taket är täckt med rött lertegel.

Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt, vit puts lika tidigare ska bibehållas. Ursprungliga fönster o dörrar bevaras så långt möjligt.

Ytterligare ljusinsläpp på taket är framförallt tänkbart i form av ett par takfönster i takets plan mot öster. En frontespis mot väster är tänkbar endast under förutsättning att den anpassas till husets arkitektur. (I de ursprungliga ritningarna hade huset en frontespis även mot väster). Samråd ska ske med läns museet.

Se även sid 6.



Hyveln 1.

Hyveln 3.



I kvarterets mitt finns ett ursprungligt större uthus från 1924 som är byggt med en fjärdedel på varje tomt. Fasaden är stående locklistpanel. Det valmade taket är täckt med rött lertegel. Ursprungsfärgen är faluröd. Den del av uthuset som står på Hyveln 2 har vitmålats. Den vitmålade delen bör återställas till faluröd kulör vid kommande ommålning.

På fastigheterna Hyveln 1, och 2 har ett sophus respektive garage byggts under senare tid.

Se även sid 6.

Tillgänglighet

Kraven och önskemålen på bevarande av bebyggelsen kan komma i konflikt med önskemål om tillgänglighet. Förutsättningar för en relativt god tillgänglighet bör dock finnas i bottenvåningarna.

Skyddsrum

Det är inte aktuellt att bygga skyddsrum eftersom ytterligare exploatering på tomterna inte är tillåtna.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Tomthörnen utanför befintliga staketlägen föreslås överföras till gatumark. Av trafiksäkerhetsskäl (korsande huvudled för gång- och cykeltrafik) föreslås en större hörnavskärning på Hyveln 1 i hörnet Norra Gröngatan/ Fältjägar-gränd.

Parkering

Planförslaget innebär inga förändringar inom kvarteret vad gäller angöringar och bilplatser. Parkering sker idag inne på gårdarna i anslutning till de grusade entrévägarna. Gårdsplaner, körytor och markparkeringsplatser bör även fortsättningsvis utföras grusade. På Hyveln 3, soldathemmet , bör inte ytterligare tomtmark anläggas för parkering även om behovet ibland kan vara större än de bilar som ryms där idag.

Störningar

Biltrafiken med åtföljande avgaser och buller längs framförallt Fältjägar-gränd gör att uppmärksamhet mot detta måste ske vid bygglovgranskning av byggnadsåtgärder. Det gäller främst fönster och ventiler. Åtgärder får dock inte göras på sådant sätt att de skadar husens kulturhistoriska värden.

— Teknisk försörjning

Planförslaget medför inga förändringar vad gäller vatten och avlopp, fjärrvärme, elanslutningar eller renhållning.

Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av Cajsa Lindström och Siv Reuterswärd vid Stadsbyggnadskontorets planavdelning.

Östersund den 13 december 1994



Siv Reuterswärd
Planchef



Cajsa Lindström
Arkitekt

**DETALJPLAN för
bevarande av bebyggelsen i**

Kv. HYVELN

Hyveln 1, 2, 3 och 4, Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneförslaget ställs ut i januari 1995.

Byggnadsnämnden beräknas antaga den nya detaljplanen under vårvintern 1995. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet under förutsättning att inget överklagande lämnats in till länsstyrelsen under denna tid.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter att den vunnit laga kraft

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvaret för åtgärder på fastigheterna åligger fastighetsägarna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Fastighetshörnen i kvarteret Hyveln ligger idag ute på trottoarerna. I den nya detaljplanen föreslås att gränserna mellan gatu- och kvartersmark ändras så att tomthörnen utanför staketet överförs till gatumark (allmän platsmark). I hörnet Norra Gröngatan/ Fältjägargränd föreslås en större hörnavskärning 6 x 5 m, av trafiksäkerhetsskäl. Detaljplanen ger därmed grund för att även ändra fastighetsgränsen i överensstämmelse härmed. Någon ny fastighetsplan behöver inte upprättas. Ändringarna i fastighetsindelningen är inte större än att de kan genomföras med stöd av fastighetsbildningslagen.

Delar av det gemensamma uthuset i kvarterets mitt bör kunna inrättas som gemensamhetsanläggning, i det fall fastighetsägarna inte kan komma överens om det gemensamma underhållet av t ex taket.

Fastighetsplan

För kvarteret finns en av ålder bestående tomtindelning som gäller som fastighetsplan enligt PBL (Plan och Bygglagen). Den upphör att gälla i den del den strider mot den nya detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen svarar för kostnaderna för att ta fram den nya detaljplanen.

Inlösen, ersättning

Detaljplaneförslaget innebär att bygggrätten minskar till att omfatta befintliga byggnader och att rivningsförbud och skyddsbestämmelse (staketet) införs. Dessutom preciseras hänsyns/ varsamhetsbestämmelserna som finns i 3 kap PBL (Plan och Bygglagen).

Gällande detaljplan för kv Hyveln fastställdes 1971 och genomförandetiden, enligt 17 kap 4 § PBL, har gått ut. Detta innebär att detaljplanen kan ändras utan att ersättningsskyldighet för minskad bygg rätt inträder.

Fastighetsägare har, enligt 14 kap 8 § PBL, i vissa fall rätt till ersättning av kommunen om skada p g a rivningsförbud eller skyddsbestämmelser uppkommer vid ändrad detaljplan. För att ersättning för rivningsförbud skall utgå krävs att skadan är betydande i förhållande till värdet av fastigheten, dvs en skada i storleksordningen 10-20% av fastighetens marknadsvärde. För skyddsbestämmelser krävs att pågående markanvändning avsevärt

försvåras vilket bör avse skada i storleksordningen 5-10% av fastighetens marknadsvärde. Kommunen bedömer att eventuella skador av rivningsförbud och skyddsbestämmelser ej är av den art och storlek att de berättigar till någon ersättning.

Hänsyns/ varsamhetsbestämmelserna är en precisering av bestämmelserna i 3 kap PBL och utlöser ingen rätt till ersättning.

Om någon fastighetsägare anser sig berättigad till ersättning p g a den ändrade detaljplanen så har fastighetsägaren rätt att genom stämning till fastighetsdomstolen begära ersättning inom två år från det att planen vunnit laga kraft. Talan förs vid den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Planens genomförande innebär vidare att den mark som överförs från kvartersmark till gatumark inlöses av kommunen och tillförs fastigheten Staden 4:2. Värdet av marken bedöms understiga 3.000 kronor. Fastighetsbildningskostnaderna betalas av kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Stadsbyggnadskontorets planavdelning, Östersunds kommun genom Cajsa Lindström och Siv Reuterswärd.

Från Stadsingenjörsavdelningen har Mats Andersson deltagit.

Från Fastighetskontoret har Bengt Nilsson deltagit.

Östersund den 13 december 1994

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Planchef

Cajsa Lindström

Cajsa Lindström
Arkitekt

DETALJPLAN för
bevarande av bebyggelsen i
Kv HYVELN
Hyveln 1, 2, 3 och 4, Östersunds kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen har varit ute på samrådsremiss under tiden 18 oktober- 21 november 1994. Samrådshandlingar har sänts ut till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning, myndigheter och kommunala förvaltningar. Boende i grannfastigheterna har underrättats genom flygblad. Samrådshandlingarna bestod av planbeskrivning, genomförandebeskrivning, detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration samt grundkarta.

Samrådsmöte med fastighetsägarna hölls den 21 november 1994 på stadsbyggnadskontoret.

De yttranden som lämnats sammanfattas och kommenteras nedan.

Länsstyrelsen	<i>Ingen erinran (bilaga)</i>
Hyresgästföreningen	"
Jämtlands läns museum	"
Jämtkraft	"
Telia	"
Affärsverken	"
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	"

Nämndkontoret/ Gatu- och trafiknämnden/ UP

Hörnavskärningar erfordras i hörnen mot Brogränd 4,5 x 4,5 m och i hörnen mot Fältjägargränd 6 x 6 m.

Kommentar: De enligt råden i ARGUS (råd om gators utformning) erforderliga hörnavskärningarna skiljer sig mycket lite från befintliga förhållanden i tre av gatuhörnen. I hörnet Norra Gröngatan/ Fältjägargränd är skillnaderna större (cykel är dimensionerande, för biltrafiken är sikten tillräcklig). Kvarteret Hyveln ligger inom rutnätsplanen och är kulturhistoriskt värdefullt. Det traditionella stadsmönstret är väsentligt för stadsbilden och stadens rum. Befintliga hörnavskärningar bör bibehållas i alla hörn utom Norra Gröngatan /

Fältjägargränd där en större avskärning (6x5m) medges för att öka säkerheten på GC-vägnätet. Utformningen av hörnet är viktig så att det inte ser ödsligt ut.

Fastighetskontoret anser att de små ändringarna av fastighetsgränserna i hörnen är dyrbara (12.000 kronor/ fastighet) och tveksamt om de ökar trafiksäkerheten.

Kommentar: Inlösen av gatuhörnen bör göras i en gemensam förrättning till en betydligt lägre kostnad, ca 17.500 kronor totalt. Motivet till hörnavskärningarna är en anpassning till redan gällande staketgräns mellan gata och trädgård. Större hörnavskärning N Gröngatan/ Fältjägargränd kommer att föreslås.

Stadsbyggnadskontoret, stadsingenjörsavdelningen anser att kommunen bör förvärva hörnavskärningarna.

Delar av det gemensamma uthuset i kvarterets mitt borde kunna inrättas som gemensamhetsanläggning om fastighetsägarna sinsemellan inte kan komma överens om det gemensamma underhållet av t ex taket.

Kommentar: Synpunkterna om gemensamhetsanläggning tas med som en upplysning i genomförandebeskrivningen.

Anders Lindh, Hyveln 2 och Herbert Larm, Hyveln 4 föreslår i första hand att den gällande planen förlängs utan förändring. Om nya planbestämmelser införs är det särskilt viktigt att beakta behovet av ljusinsläpp till vindsvåningarna, att inte belasta ägarna med ökade kostnader för den utökade lovplikten, att notera behov av garagebyggnader, bidra med hjälp med staketen, inte framtinga originalutförande på fasader på Hyveln 2 och att överväga behovet av skydd för trädgårdarna. Detaljplaneförslaget innebär ett sådant ingrepp att ersättning bör utges. Åtgärder av expropriativ karaktär bör motiveras på ett godtagbart sätt. Se bilaga.

Kommentar: Planändringen genomförs för att i planbestämmelser säkra ett bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i kv Hyveln som gäller oavsett vem som äger husen.

Planen innebär begränsningar av vindarnas användning framförallt på Hyveln 2 vars branta tak av utseende/kulturhistoriska skäl inte tål frontespiser eller takkupor. Inredning av vind är inte förbjuden men möjligheten till fler fönster är mycket begränsad. På Hyveln 1 och 3 bör inga fler större frontespiser/takkupor få tillkomma. På Hyveln 4 bör en välanpassad frontespis vara möjlig på trädgårdssidan (västerut). På samtliga hus kan enstaka fönster i takets plan vara tänkbara. Samråd med läns museet gäller.

Krav på utökad lovplikt begränsas till att gälla ommålning/målning och det är kostnadsfritt.

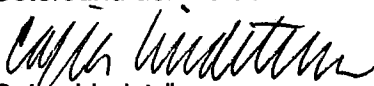
Markområdena där garage är tänkbara utökas något, men inte tillåten storlek. Kommunen har inga bidragsmedel till staket, men kan försöka påverka byggvaruhandeln att tillhandahålla äldre staketmodeller. Återställande av fasaderna till ursprungligt utseende på Hyveln 2 anges inte som en tvingande planbestämmelse utan som ett önskemål. Kommunen anser inte att rivningsförbudet och skyddsbestämmelsen når kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning.

Sammanfattning - ställningstagande

Med anledning av lämnade synpunkter och diskussioner under samrådet ändras förslaget inför utställningen enligt följande:

- * Hörnavskärningen Norra Gröngatan/ Fältjägargränd utökas till 6 x 5 m, av trafiksäkerhetsskäl.
- * Ändrad lovplikt begränsas till att gälla ommålning/målning. Ingen bygglovavgift.
- * Precisering av ljus puts med vit, beige lika befintligt.
- * Precisering av möjligheter/restriktioner beträffande ytterligare ljusöppningar på hustaket. Samråd har skett med läns museet.
- * Viss utökning av placeringsmöjligheter för garage/ uthus. Maximering av yta till 20 m².
- * Mer informativ planbeskrivning betr byggnadernas historik och bevarandevärden.
- * Förtydliganden av principer för ersättningar och överklaganden i genomförandebeskrivningen.

Östersund den 13 december 1994


Cajsa Lindström
Arkitekt



LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planenheten

Samrådsyttrande

Bilaga

plan

Datum

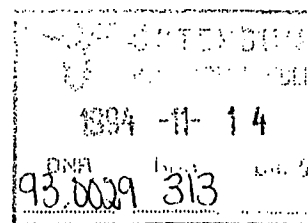
1994-11-11

Dnr (anges vid skriftväxling)

2020-9420-94

Östersunds kommun
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

831 82 ÖSTERSUND



Detaljplan för kvarteret Hyveln (bevarande av bebyggelse),
i Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har fått planförslaget för samråd.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot detaljplanen och
avser inte att varsla om prövning enligt 12 kap plan- och
bygglagen.

Christina Nilsson
Christina Nilsson
arkitekt

Alf Sneller
Alf Sneller
arkitekt

VATTENREGLERINGSFÖRETAGEN

UMEÄLVEN • ÅNGERMANÄLVEN • INDALSÄLVEN • LJUNGAN • LJUSNÄN

Bilaga

93 0029 313

Östersunds kommun
Stadsbyggnadskontoret
831 82 ÖSTERSUND

Er ref

Vår ref

Datum

Cajsa Lindström

A Lindh / H Larm

941212

Angående förslag till ny detaljplan rörande kvarteret Hyveln

För fastigheterna Hyveln 2 och Hyveln 4 anför undertecknade ägare följande:

Vi fastighetsägare anser inte att någonting har inträffat som motiverar ett större ingrepp i den enskildes ägande/förfoganderätt än som varit fallet med den tidigare gällande planen och föreslår i första hand att den förlängs utan förändring.

Vi inser värdet av ett bevarande av kulturobjekt av det slag som nu är aktuella men hävdar att det inte finns någonting i dagens situation som så avviker från tidigare förhållanden att en förändring av planbestämmelserna är motiverad. Det borde vara möjligt att i lika hög grad som tidigare fästa sådan tillit till vårt förnuft och vår vilja till bevarande av karaktären på fastigheterna. Även vi ägare har ju ett intresse av att karaktären bibehålls, eftersom detta bidrar till ett fortsatt högt värde på fastigheterna.

POSTADRESS

INDALSÄLVENS VATTENREGLERINGSFÖRETAG
FÄLTJÄGARGRÄND 11
831 31 ÖSTERSUND

TELEFON

VXL 063-15 08 00

FAX

063-11 49 74

För det fall planbestämmelser kommer till stånd i huvudsaklig överensstämmelse med det förslag som föreligger bör en rimlig hänsyn tas till möjligheterna att utforma dessa så att minsta möjliga inskränkning sker i ägarnas möjligheter till ett ändamålsenligt nyttjande av fastigheterna. Man bör således betänka de möjligheter som finns för kommunen att utan generella förbud pröva tillåtligheten i varje enskilt fall av sökta åtgärder. Särskilt viktigt anser vi det vara att

- möjligheterna till inredning, och därvid behovet av ljusinsläpp, av vindsvåningen beaktas (idag finns teknik för att på ett mycket fint sätt ordna ljusinsläpp utan att det skall behöva skada takens karaktär).

- ägarna inte belastas av de ökade kostnader som den utökade lovplikten tveklöst kommer att medföra

- notera dagens behov av garagebyggnader, dessa betecknas i förslaget som "icke önskvärda eftersom de är svåra att inordna i miljön". Svårt bör inte göras omöjligt! Det finns ju idag möjlighet för byggnadsnämnden att inte tillåta mindre lämpade förslag. De i förslaget markerade lägena för förråd/garage anser vi för mindre lämpliga.

- för det fall staketet skall skyddas, ägarna på något sätt får hjälp med anskaffning/underhåll av de synnerligen ovanliga staketspjälor som erfordras. Det förefaller orimligt att fyra villaägare skall bekosta bevarande av den särskilda maskinella utrustning som erfordras för att framställa stakettypen.

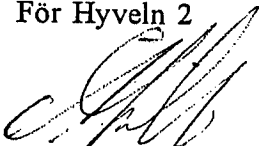
- för Hyveln 2 inte framtvinga en återgång till ett för klimatet mindre lämpat ytmaterial (på originalritningen återfinns panel på delar av husen).

- överväga behovet av generella skyddsbestämmelser för trädgårdarnas "lummighet".

Fastigheterna kommer enligt förslaget att beröras av inskränkningar i ägarens rätt till såväl förfogande som underhållsåtgärder. För underhållsåtgärder därtill på ett mycket ingripande sätt. Det är vår uppfattning att förslaget, i dess nuvarande utformning, innebär ett sådant ekonomiskt ingrepp att ersättning bör utges. Då de åtgärder som nu föreslås inte bara strävar mot ett bevarande utan i hög grad även avser ett återställande till tidigare förhållanden är detta särskilt viktigt. De framtida förändringar vad gäller underhållsåtgärder som föreslås i planen innebär särskilt för Hyveln 2 avsevärda kostnader bl a vad avser ett utbyte av husets ytskikt m m. Åtgärder av expropriativ karaktär bör därtill motiveras på ett godtagbart sätt

Östersund som ovan

För Hyveln 2



Anders Lindh

För Hyveln 4



Herbert Larm