



LÄNSSTYRELSEN

Jämtlands län

Planväsende och
naturresurser

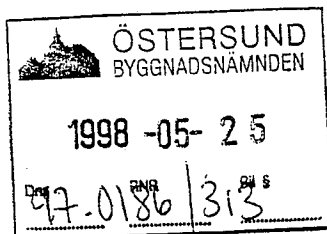
Beslut

Datum

1998-05-20

Dnr (anges vid skriftväxling)

202-3501-98



Östersunds kommun

Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND

Beslut om prövning enligt 12 kap PBL

Byggnadsnämnden har den 21 april 1998 antagit detaljplan för Postiljonen 6 i Östersund, Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 28 april 1998 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avser prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

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

Laga kraftbevis

Då byggnadsnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den **15 maj 1998**.

Christina Nilsson
arkitekt

Maria Nilsson
byggnadsingenjör

Kopia till:

Lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun, 831 82 Östersund
Vägverket, Reg. Mitt
Lokala skattemyndigheten
Planväsende och naturresurser, 2 ex.
Akten

Akt 2380K-P98/12

381

Detaljplan för
POSTILJONEN 6
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadskontoret

Antagen av byggnadsnämnden den 21 april 1998

Detaljplan för **POSTILJONEN 6** Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplanekarta med bestämmelser, beskrivning och genomförandebeskrivning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten ingår i en tidigare detaljplan från 1964 enligt vilken den tillåtna användningen är allmänt ändamål (A). Före plan- och bygglagens (PBL) ikraftträdande användes beteckningen A för fastigheter som ägdes av stat, landsting eller kommun. Beteckningen A ska inte längre användas i planer som upprättas enligt PBL.

På senare tid har Postiljonen 6 övergått från statlig ägo till bolaget Fastighets AB Telaris. Den gamla detaljplanen har blivit inaktuell och utgör ett hinder för fastighetens utveckling.

Frågan om att ändra detaljplanen aktualiserades genom en bygglovansökan om att inreda en ytterligare butikslokal i gatuplanet vid Kyrkgatan. Byggnadsnämnden konstaterade att detta stred mot planen men gav ett tillfälligt bygglov för butikslokalen. Samtidigt uppdrog nämnden till stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till ny detaljplan som medger användningssätten handel och kontor.

Fastigheten har redan en jämförelsevis hög exploateringsgrad varför någon utökning av lokalytorna inte medges. Den norra, äldre byggnaden är förklarad som statligt byggnadsminne.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Östersunds centrum och omfattar tomten Postiljonen 6 samt gatumark på angränsande delar av Kyrkgatan och Postgränd.



Översiktliga planer

Områdesplan centrum antogs av kommunfullmäktige 1985 och fungerar som ett översiktligt program för detaljplanläggning. Enligt områdesplanen bör användningssätten i kvarteret Postiljonen vara handel och bostäder.

Den norra byggnaden på Postiljonen 6 betecknas i områdesplanen som "byggnad av så stort kulturhistoriskt värde att den bör bevaras i ursprungligt skick till eftervärlden".

Trafikplan centrum (antagen 1994) innebär att busstrafiken är prioriterad på Kyrkgatan. Gatuavsnittet utanför kv Postiljonen har bussgatebestämmelser. Postgränd är öppen för allmän fordonstrafik och är enkelriktad nedåt. Enligt trafikplanen ska grändavsnittet vid Kv Postiljonen byggas om för att ge ökad prioritet åt gående.

Detaljplan

Planområdet ingår i detaljplan, fastställd 1964-04-03. Planen saknar genomförandetid.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen har antagit riktlinjer för beräkning av bilplatsbehov. Erforderligt antal parkeringsplatser bestäms i relation till bebyggelsens bruttoarea och ska tillämpas vid nybyggnad eller ändrad lokalanvändning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Televerket, sedermera Telia, har haft sina lokaler på fastigheten sedan länge. Den norra byggnaden, Telestationen, uppfördes 1912 och övrig bebyggelse på tomten har därefter tillkommit i flera utbyggnadsetapper. Bebyggelsen är huvudsakligen i fyra våningar med källare och inrymmer kontor, lagerlokaler, teknikutrymmen samt även butiker i gatuplanet mot Kyrkgatan. Bebyggelsens bruttoarea uppgår till drygt 8000 m². Tomten har därmed ett relativt högt exploateringsstal, $e = 3,3$.

Detaljplanen innebär att bebyggelsen befästs i sin nuvarande omfattning, i utbredning och våningsantal. Tillåtna användningssätt är kontor överlag i byggnaderna samt handel, dock endast i bottenvåningen.

Planen medger inte någon tillbyggnad för att utöka våningsytan, mot bakgrund av att byggrätten enligt den tidigare planen är fullt utnyttjad och att fastigheten har en hög exploateringsgrad.

Byggnadsminne

Den äldsta byggnaden på tomten är Telestationen i hörnet Kyrkgatan-Postgränd, uppförd i tegel år 1912 i nationalromantisk stil. Från början rymde byggnaden även stadens postkontor. Det tunga intrycket förstärks av det borgliknande, hörnplacerade tornet och portalens välvda båge. Byggnaden är en utmärkt exponent för arkitekturen hos många av de offentliga byggnader som uppfördes i landet strax efter sekelskiftet. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och har stor betydelse för miljön längs Kyrkgatan, där tornet är ett väl synligt landmärke.

Byggnaden förklarades som byggnadsminne 1993. Skyddsföreskrifterna säger följande:

”1. Televerksbyggnadens gatufasader och takregion får inte rivas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras.

2. Byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten skall utföras med traditionella byggnadsmaterial, färger och metoder på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.”

Eventuella ansökningar om tillstånd för att ändra byggnaden i strid mot föreskrifterna skall lämnas in till länsstyrelsen.

Byggnaden har ett starkt skydd mot exteriöra förändringar i och med byggnadsminnesförklaringen. Några särskilda skyddsbestämmelser behöver därför inte införas i detaljplanen. Planen innehåller en bestämmelse som hänvisar till byggnadsminnesförklaringen.

Gator och trafik

Kyrkgatan har bestämmelser om bussgata på avsnittet längs kvarteret Postiljonen. Busshållplats Centrum samt GIII terminalen vilka trafikeras av samtliga linjer ligger i nära anslutning till fastigheten.

Hamngatan är en gågata men biltrafik sker i begränsad omfattning fram till godsmottagningen vid Hamngatan. Här ligger också en av centruns större cykelparkeringar.

Gården med parkeringsplatser nås från Postgränd, vilken är öppen för allmän biltrafik och enkelriktad nedåt. Postgränd ger idag ett ganska trist intryck av lastgata. Enligt trafikplan centrum ska gränden under de närmaste åren få ett trevligare utseende och bli bättre anpassad för gående med hjälp av ny sektion, beläggning och belysning.

Detaljplanen innebär inga förändringar av gatuhöjder eller gatumarkens omfattning.

Parkering

Postiljonen 6 har ont om parkering i förhållande till lokalernas storlek och antalet arbetande. Inne på gården finns plats för 5-6 bilar. I samband med utbyggnader har avtal om parkeringsköp, ”friköp”, tecknats om 6 platser (1981) och 3 st platser (1993). För fastighetens behov finns alltså sammanlagt ca 15 parkeringsplatser. Enligt ”Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov” (godkända av kommunfullmäktige 1997) skulle fastigheten, med hänsyn till bebyggelsens bruttoarea om ca 8000 m² och nuvarande användningssätt, behöva uppemot 70 parkeringsplatser.

Enligt ovannämnda riktlinjer kan lokaler i centrala staden, inom vissa angivna ramar, ges ändrad användning utan att krav på att antalet parkeringsplatser ändras. För Postiljonen 6 innebär detta att lokaler kan byta användning mellan kontor och handel utan att det påverkar kravet på parkering.

Med hänsyn till det stora underskottet på parkering är det viktigt att gården disponeras effektivt för att kunna rymma ett antal parkeringsplatser.

Miljökonsekvenser

Även om trafiken på Kyrkgatan har reducerats sedan bussgatebestämmelserna infördes så innebär den omfattande busstrafiken, ca 1000 bussar per dygn, vissa störningar i form av buller och avgaser. Det är inte känt huruvida inomhusmiljön är störd. Allmänt sett bör störningarna från trafiken beaktas i samband med eventuella ombyggnader, t ex vad gäller placering av friskluftsintag och fönsters ljuddämpande förmåga.

Detaljplanen innebär i sig inga väsentliga förändringar vad gäller fastighetens användning eller påverkan på omgivningen.

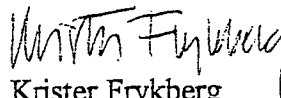
Bygglövpplikt

Inga undantag görs i bygglövpplikten, mot bakgrund av bebyggelsens kulturhistoriska värden.

Östersund den 20 januari 1998



Siv Reuterswärd
Planchef



Krister Frykberg
Arkitekt

*Detaljplan för
POSTILJONEN 6
Ötersunds kommun*

Komplettering till planbeskrivningen

I enlighet med Byggnadsnämndens beslut den 21 april 1998 att anta detaljplanen kompletteras planbeskrivningen, avsnittet "Gator och trafik", med följande formulering:

"Lastning och lossning för fastigheten bör inte ske via Kyrkgatan utan som regel via Hamngatan eller Postgränd. Ett sätt är att transportera varorna "för hand" mellan uppställningsplats i gränden och den mittre butiken, ett annat är att ordna en inre förbindelse genom byggnaden. Den senare möjligheten ska prövas senast vid behandlingen av ett permanent bygglov för butiksiokalen (som nu har ett tillfälligt bygglov). Om inte någon av dessa lösningar visar sig möjliga måste lastning och lossning få ske på Kyrkgatan. I det fallet kan det bli aktuellt med en reglering av vilken tid på dagen som detta får ske, mht busstrafiken."

Krister Frykberg
Krister Frykberg
Arkitekt

Detaljplan för
POSTILJONEN 6
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs som enkelt planförfarande. Det innebär att planen kan antas av byggnadsnämnden direkt efter samråds- och underrättelsetiden. Antagandet kan ske tidigast vid byggnadsnämndens sammanträde den 21 april 1998.

Planen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet under förutsättning att inget överklagande sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom Postiljonen 6.

Gatu- och trafiknämnden / nämndkontoret svarar för gatumarken.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och Fastighets AB Telaris.

Östersund den 20 januari 1998



Siv Reuterswärd
Planchef


Krister Frykberg
Arkitekt

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Planärendet har handlagts som enkelt planförfarande

Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 25 februari - 24 mars 1998. Samråds-/underrättelsehandlingarna utgjordes av detaljplanekarta med planbestämmelser, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning. Under samrådet ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar. Hyresgäster (boende, företag mm) informerades om planförslaget genom utskick av flygblad.

7 st yttranden har kommit in till byggnadsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen: Ingen erinran.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Ingen erinran

Fastighetskontoret: Ingen erinran.

Utredning och projektering: Ingen erinran.

Nämndkontoret: Kyrkgatans gatusektion är inte nog bred för att tillåta uppställning av fordon samtidigt som det pågår intensiv busstrafik på gatan. detaljplanen bör ej medge lastning och lossning av varor från Kyrkgatan utan endast från gränderna.

Kommentar:

Fastighetens bägge befintliga butiker vänder sig mot Kyrkgatan men lastning och lossning sker från Hamngatan respektive gården vid Postgränd. Mellan dessa butikslokaler kan en tredje butikslokal inredas enligt tillfälligt bygglov (gäller till 2002-12-31).

Uppställning av fordon för in- och urlastning på gatumark kan inte regleras i detaljplanebestämmelserna.

Åtgärd - Planbeskrivningen, avsnitt "Gator och trafik", kompletteras med följande formulering:

"Lastning och lossning för fastigheten bör inte ske via Kyrkgatan utan som regel via Hamngatan eller Postgränd. Ett sätt är att transportera varorna "för hand" mellan uppställningsplats i gränden och den mittre butiken, ett annat är att ordna en inre förbindelse genom byggnaden. Den senare möjligheten ska prövas senast vid behandlingen av ett permanent bygglov för den butikslokal som nu har ett tillfälligt bygglov. Om inte någon av dessa lösningar visar sig möjliga måste lastning och lossning få ske på Kyrkgatan. I det fallet kan det bli aktuellt med en reglering av vilken tid på dagen som detta får ske,
m h t busstrafiken."

Företag, organisationer och enskilda

Jämtkraft: Ingen erinran.

Jämtlands läns museum: De kulturhistoriska intressena är väl tillgodosedda i planen.

SAMMANFATTNING

Planens beskrivning kompletteras enligt ovanstående med anledning av yttrandet från nämndkontoret.

Byggnadsnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för Postiljonen 6, upprättad den 20 januari 1998. Antagandehandlingarna består av detaljplane-karta med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

UNDERRÄTTELSE

För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till: Länsstyrelsen/kansliet.

Östersund den 21 april 1998



Siv Reuterswärd
Planchef



Krister Frykberg
Arkitekt

11