

LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planeringsavdelningen

BESLUT
Datum
1984-09-27

Dnr (anges vid skriftväxling)
11.082-1058-84

Sökande

Östersunds kommun
Byggnadsnämnden
831 82 ÖSTERSUND

Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Staden i Östersunds kommun (kv Skavjärnet, Sädesskäppan och Stadspredikanten m m)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den 13 december 1983 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson och Per-Eric Sundby, Östersund.

Under utställningstiden framförde Bertil Rahm, ägare till Sädesskäppan 1, att en mindre byggnad i två våningar borde kunna tillåtas mot Magistratsgränd inom hans fastighet.

I övrigt framfördes inga anmärkningar.

Kommunfullmäktige har med stöd av planarkitektens yttrande avvisat anmärkningen och antagit planförslaget den 23 februari 1984.

Rahm har fått tillfälle yttra sig över kommunens ställningstagande men har inte hörts av.

Planförslaget visar att parkeringsproblemen inom planområdet för närvarande är påtagliga. Ett genomförande av planen skulle medföra betydande förbättringar av situationen även om ett visst underskott av parkeringsplatser på kvarteretsmark kommer att kvarstå.

Rahms önskemål om utökad exploatering inom Sädesskäppan 1 i förhållande till föreliggande planförslag kan enligt kommunens uppfattning inte genomföras på sådant sätt att väsentliga förbättringar av parkeringsförhållanden och friytor uppnås. Länsstyrelsen delar den uppfattningen och anser därför att Rahms önskemål om ytterligare bebyggelse inte bör tillgodoses.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Den som är missnöjd med länsstyrelsens beslut kan överklaga det genom att skriva till regeringen. Ange då länsstyrelsens beslut. Tala om varför beslutet bör ändras och vad som bör ändras. Skicka även med sådant som har betydelse för ärendet. Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

FBM

Besvär får dock anföras endast av den som tidigare framfört anmärkningar.

Besvärsskrivelsen skall ha kommit in till bostadsdepartementet, 103 33 Stockholm, senast den 18 oktober 1984.

I detta beslut har även biträdande överlantmätaren Carl-Gustav Jönsson, förste länsassessorn Erik Berglund samt länsantikvarien Ingvar Jansson deltagit.

Per Sjöstedt
Per Sjöstedt
biträdande länsarkitekt

Ingvor Hansson
Ingvor Hansson
byråsekreterare

Förslag till
ändring av stadsplanen
för del av stadsdelen

Bertil Lundgren
Kommunfullmäktiges sekreterare

STADEN I ÖSTERSUNDS KOMMUN
(kv Skavjärnet, Sädesskäppan och Stads-
predikanten m.m.)

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

BYGGNADSKVARTER

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bc betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Därutöver får samlingslokal anordnas i bottenvåning.
- c) Med Bh₁ betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Därutöver får lokaler för handelsändamål anordnas, dock ej på större yta än vad byggnadsnämnden tidigare i byggnadslov prövat lämpligt.
- d) Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE
OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

- 3 mom Med ring- och punktprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast till garage. På översta bjälklaget får ej vidtas anordningar som hindrar lek och utvistelse.

3 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom VÅNINGSANTAL

- a) På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- b) På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

2 mom BYGGNADSHÖJD

- a) På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd över grundkartans nollplan som siffran anger.
- b) Terrassplan på med ring- och punktprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran anger.
- c) På med korsprickning betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

4 § KULTURRESERVAT

Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Nybyggnad enligt angiven byggnadsrätt får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.

5 § UTFARTSFÖRBUD

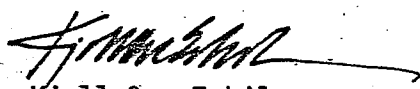
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

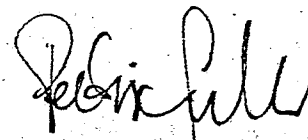
6 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

1 mom Med y jämte punktprickning betecknat område får icke byggas, dock får till nybyggnad hänförlig ombyggnad företagas av kvarstående befintlig byggnad, om inte byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas eller dess användningssätt ändras.

2 mom Nybyggnad i enlighet med stadsplaneförslaget får ej företagas så länge någon byggnad helt eller delvis ligger kvar på med y jämte punktprickning betecknad del av tomten.

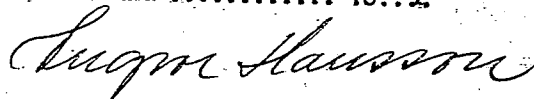
Östersund den 13 september 1983


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Per-Eric Sundby

Festställt genom länsstyrelsens
beslut denna dag, betygar.

Östersund 27.9..... 1984



BESKRIVNING

Bertil Lundgren
Bertil Lundgren
Kommunfullmäktiges sekreterare

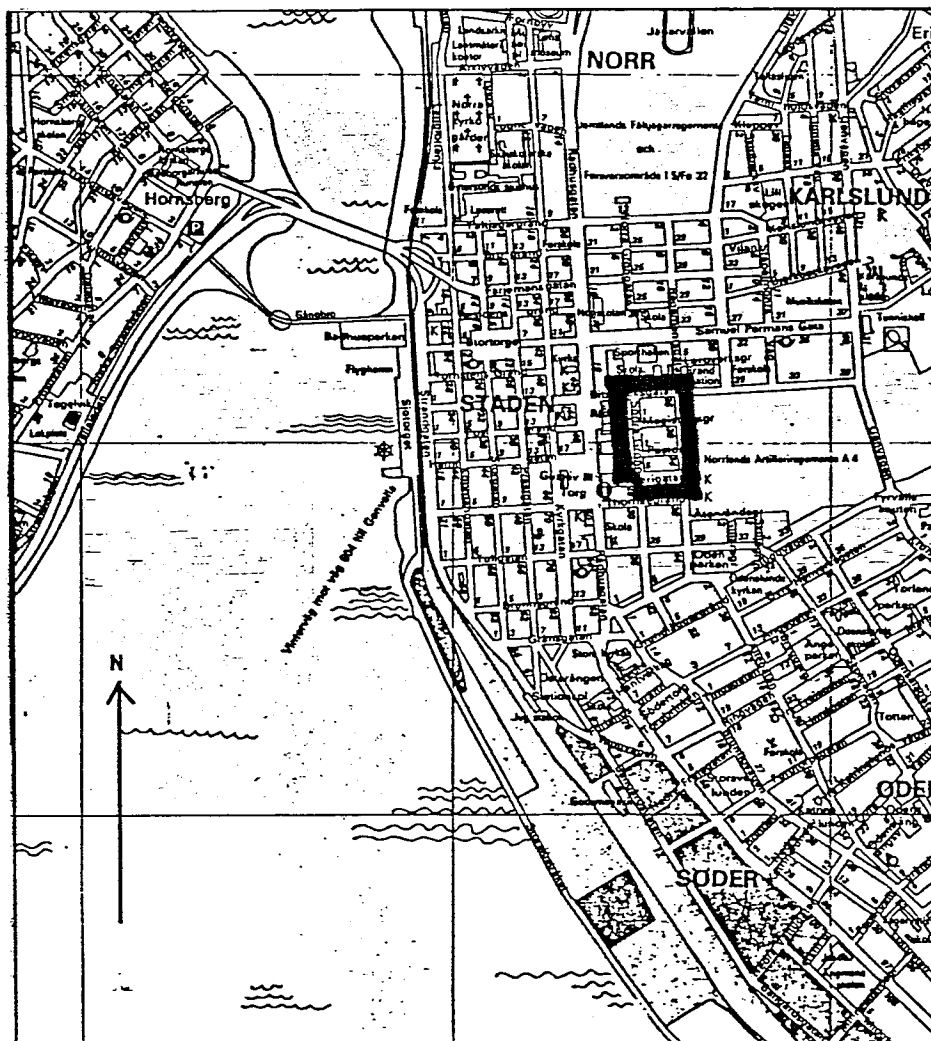
HANDLINGAR

Stadsplaneförslaget innehåller stadsplanekarta i skala 1:1000, bestämmelser, beskrivning samt redogörelse för samråd. Planförslaget är daterat den 13 september 1983.

PLANDATA

Stadsplaneområdet omfattar 3,0 ha centralt belägen mark inom stadsdelen STADEN i ÖSTERSUND. Planområdet begränsas av Artillerigatan i söder, S:a Gröngatan i väster (dessa båda ingår delvis i planförslaget), Biblioteksgatan i norr samt av Regementsgatan i öster.

Nedanstående bild visar planområdets läge.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIGA PLANER

För området gäller "STADSPLAN FÖR ÖSTERSUND, DESS CENTRALA DELAR". Planen är fastställd den 26 november 1926. Med stöd av 15 och 35 §§ byggnadslagen är området belagt med nybyggnadsförbud t o m den 30 april 1985, eller till dess förslag om ändring av stadsplan antagits av kommunfullmäktige om detta sker före förbudets utgång.

Nybyggnadsförbudet gäller med stöd av länsstyrelsens beslut den 19 april 1983. Enligt byggnadsnämndens beslut den 7 april 1981, skall nybyggnadsförbudet vara hävt senast under 1986-87 och ersatt med ny stadsplan.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN, MARKENS ANVÄNDBARHET, GRUNDLÄGGNINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet sluttar 6-7 meter i västlig riktning mellan Regementsgatan och S:a Gröngatan. På såväl gatu- som tomtmark finns rikligt med uppvuxen vegetation, vilket indikerar ett gynnsamt lokalklimat.

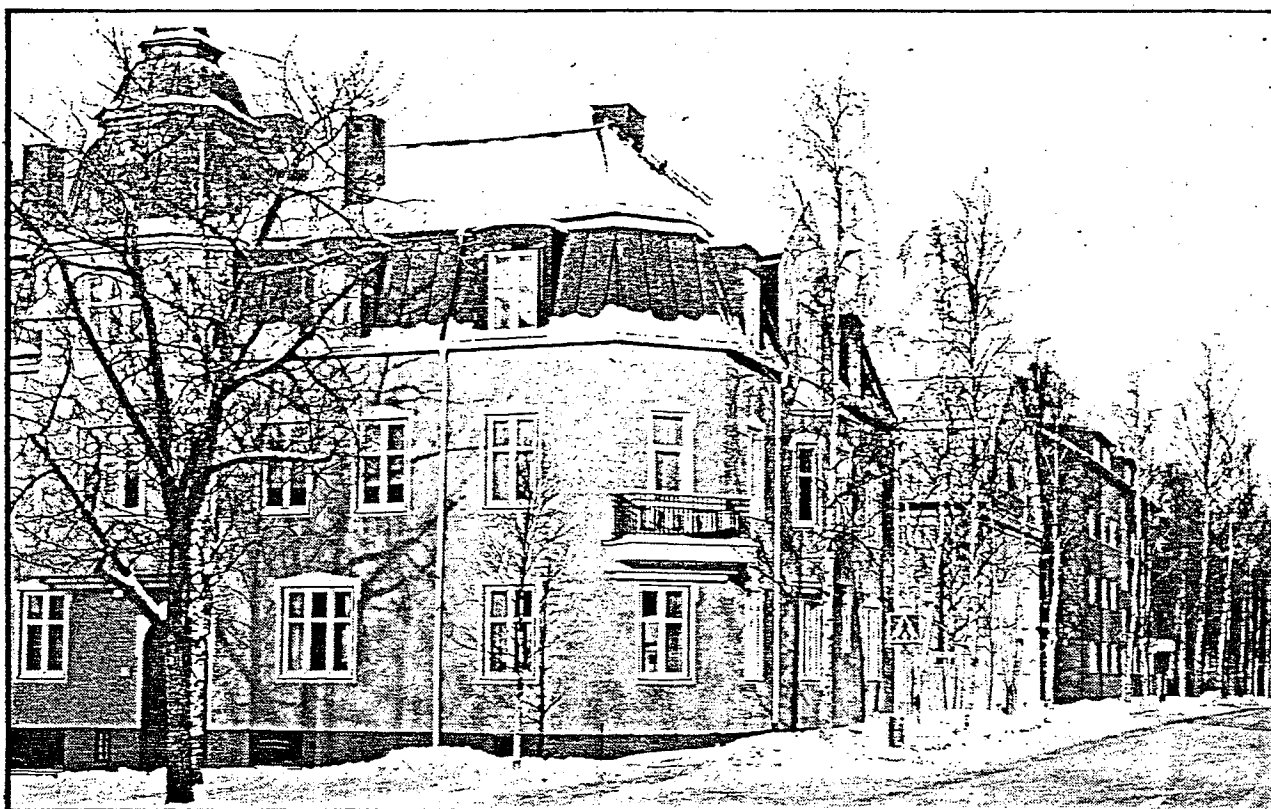
Någon speciell grundundersökning för området är inte gjord. Utförda grundundersökningar i närliggande kvarter ger dock ett gott underlag för en bedömning av planområdets grundförhållanden.

Grunden utgöres av morän på skifferberg under ett matjords- och lerskikt på ca 1,5 meter. Moränen är mestadels mjällig och moig jordmassa, uppblandad med skiffer och sten. Jordmaterialen är genomgående tjälfarliga. Skiffers vittringsgrad kan variera inom kvarteren. Långtidsobservation av grundvattennivån saknas. Byggnader kan grundläggas på naturligt packad morän eller på dyna av packat grus vid grundläggning på eller nära berget. Marken torde icke vara självdränerande.

Risk för skadlig radonavgång torde inte föreligga.

SKYDDSRUM

Området ingår i Östersunds skyddsrumsort. Byggnadslov skall föregås av skyddsrumsbeked.



I planområdet finns gott om uppvuxen vegetation. Här korsningen Artillerigatan Regementsgatan.

PLANFÖRSLAG

PLANFÖRSLAGETS SYFTE

Gällande plan är utarbetad med stöd av en byggnadslagstiftning som inte längre gäller.

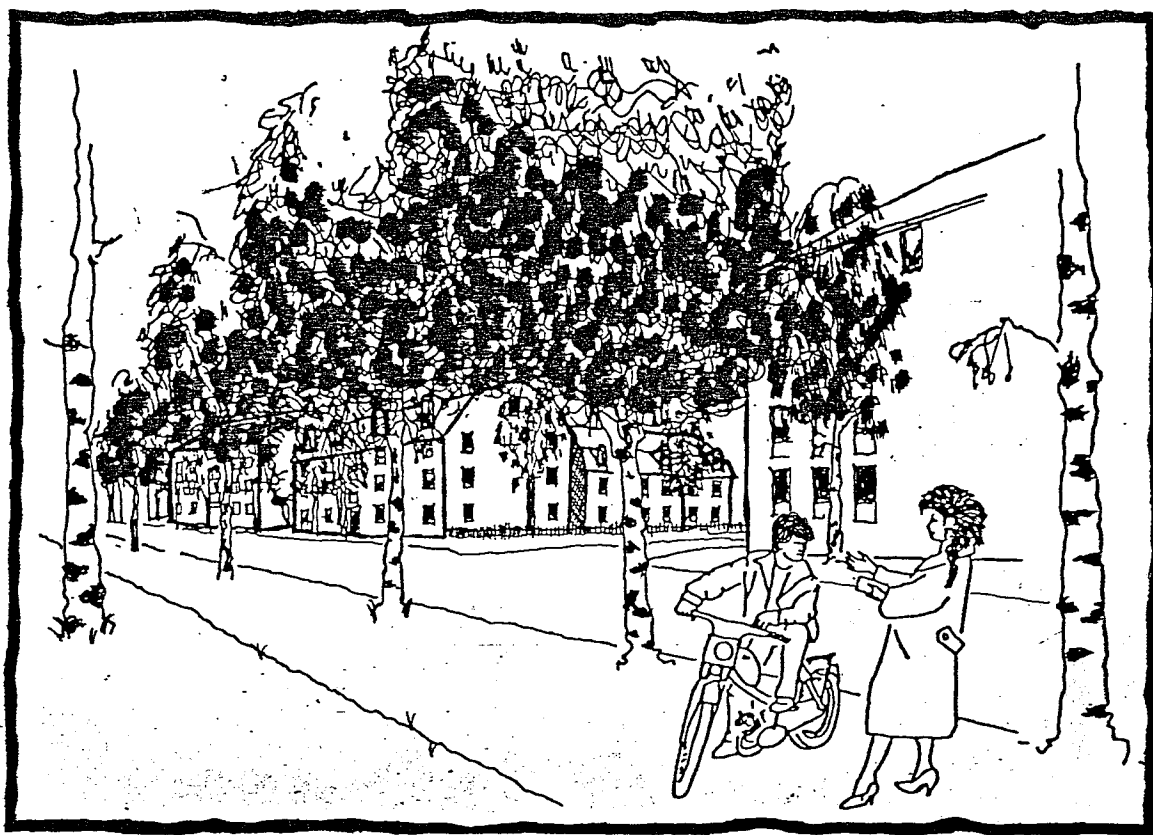
Stadsplaneförslaget syftar till att anpassa byggnadsrätterna till dagens krav på friytor, ljus och luft, att ersätta den gällande otidsenliga stadsplanen med en modern plan varigenom det mångåriga nybyggnadsförbudet kan upphävas samt att slå vakt om de bostäder som finns i området. Detta sker genom att i stort konfirmera befintlig bebyggelse och dess användning. Den verksamhet som bedrivs idag med stöd av byggnadslov får fortsätta men ytterligare kontoriering medgives icke.

BEBYGGELSEOMRADEN

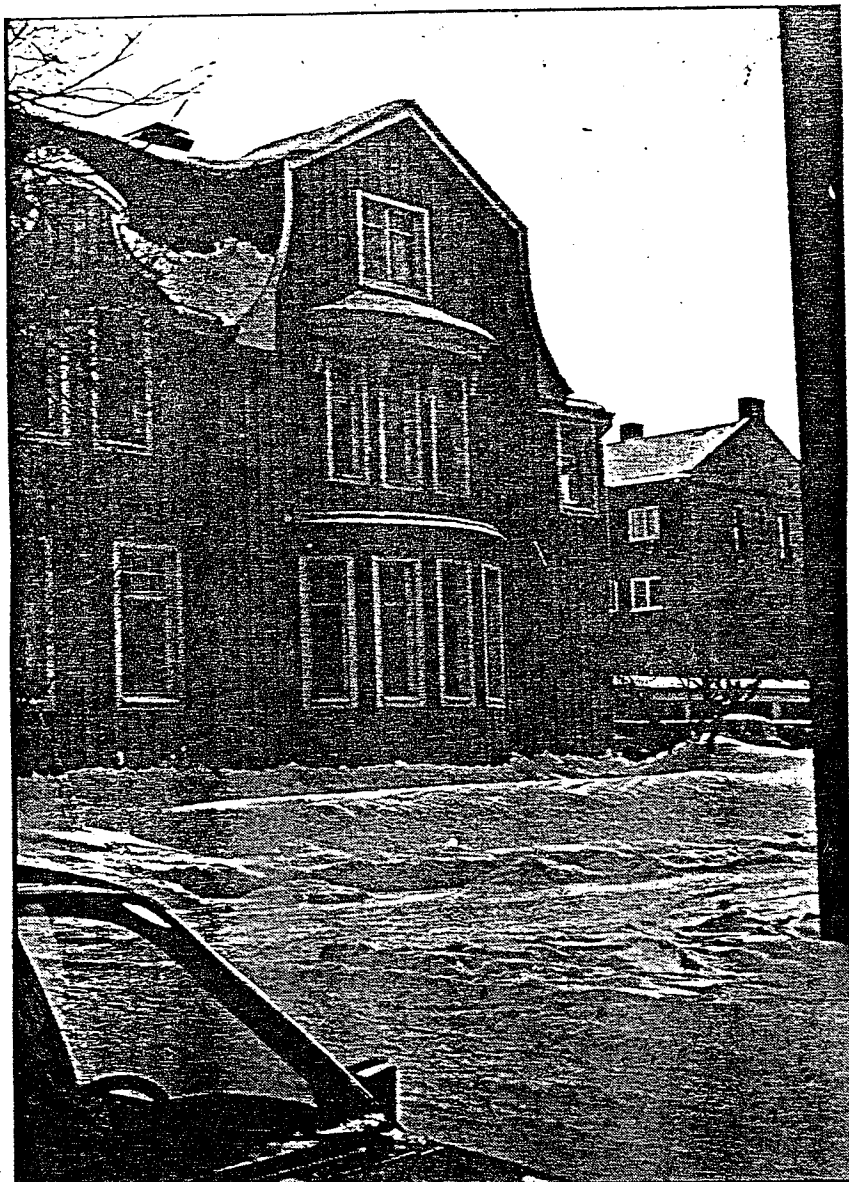
I planförslaget ges möjlighet till nybyggnad av bostäder på Skavjärnet 4 och Sädesskäppan 2, två av de få tomter i centrala staden där det finns möjlighet att förtäta med bostäder. Nuvarande bebyggelse på de båda tomterna ger en föreställning om områdets ursprungliga karaktär med villor och små flerfamiljshus på rymliga grönskande tomter. Bebyggelsen har dock inte sådana unika kvalitéer att den inte kan ersättas av ny bebyggelse för att tillgodose önskemålet om ett ökat antal bostäder i området. Det bedöms inte vara möjligt att komplettera den nuvarande bebyggelsen med nybyggande utan att väsentligt spolia tomternas nuvarande kvalitéer. En sådan komplettering bedöms inte heller tillföra nya väsentliga kvalitéer (bl a på grund av dagens krav på parkeringsplatser). Planen föreslår därför byggnadsrätt för ny bebyggelse oberoende av den nuvarande. Byggnadsrätterna får inte utnyttjas så länge befintliga byggnader står kvar på tomterna. Dock har befintliga hus betecknats med en övergångsbestämmelse som medger att husen får stå kvar och upprustas så länge de nya byggnadsrätterna inte utnyttjas. De föreslagna byggnadsrätterna ger ett exploaterings-tal på ca 0,9, ett tal som överensstämmer med vad kommunen i liknande planer från senare år funnit lämligt för kvarteren öster om Rådhusgatan. Byggnadsrätterna på Sädesskäppan 2 har anpassats så att den vackra lönnen i tomtens västra del kan bevaras. Granntomten (Sädesskäppan 1) är relativt hårt exploaterad och där är friytorna begränsade och parkeringsplatserna få. Gårdshuset har

betecknats med samma övergångsbestämmelse som huset på Sädesskäppan 2.

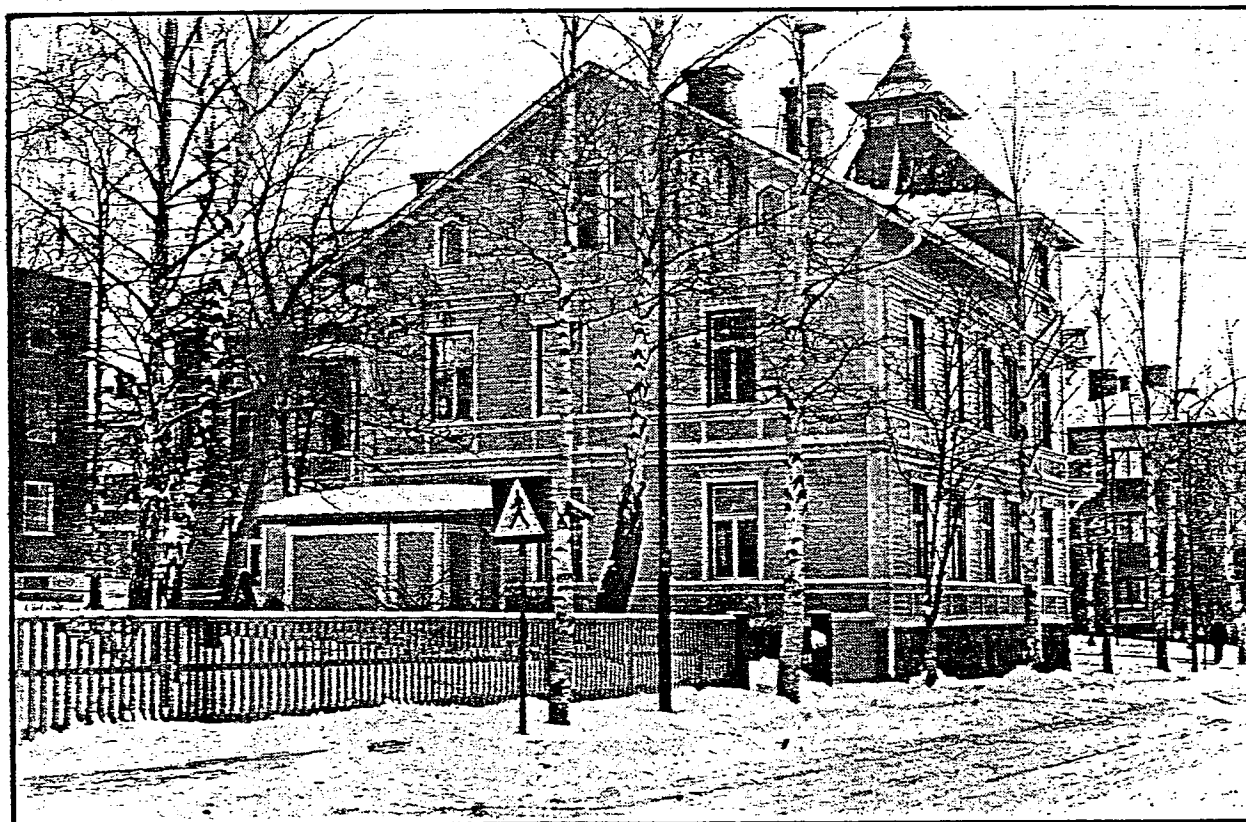
På tomterna Skavjärnet 1 och 2 möjliggör planskissen på sikt en gemensam parkering vid tomtgränsen.



Byggnad enligt föreslagen byggnadsrätt Sädesskäppan 2.
Bildens sedd söderut längs Regementsgatan. Huset närmast
är Skavjärnet 3.



Sädesskäpan 1. Gårdshusets kontakt med S:a Gröngatan har skurits av av trevåningshuset som skymtar till höger.



Östersunds prästgård i korsningen Artillerigatan / S:a Gröngatan.

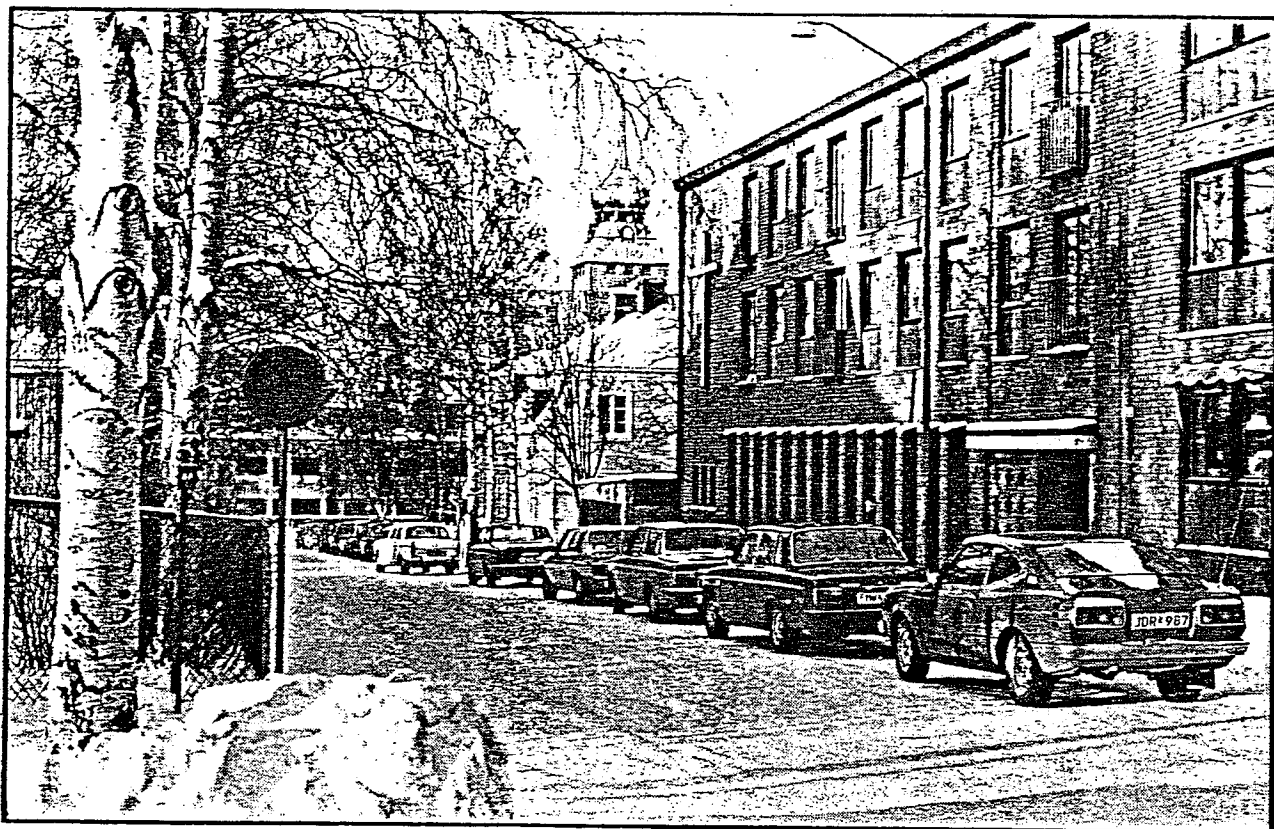
TRAFIK OCH PARKERING

Planområdet ligger centralt i staden bara någon minuts gångväg från centrum och bara ett kvarter från busstorget. Busslinje nummer 1 tangerar området i Artillerigatan.

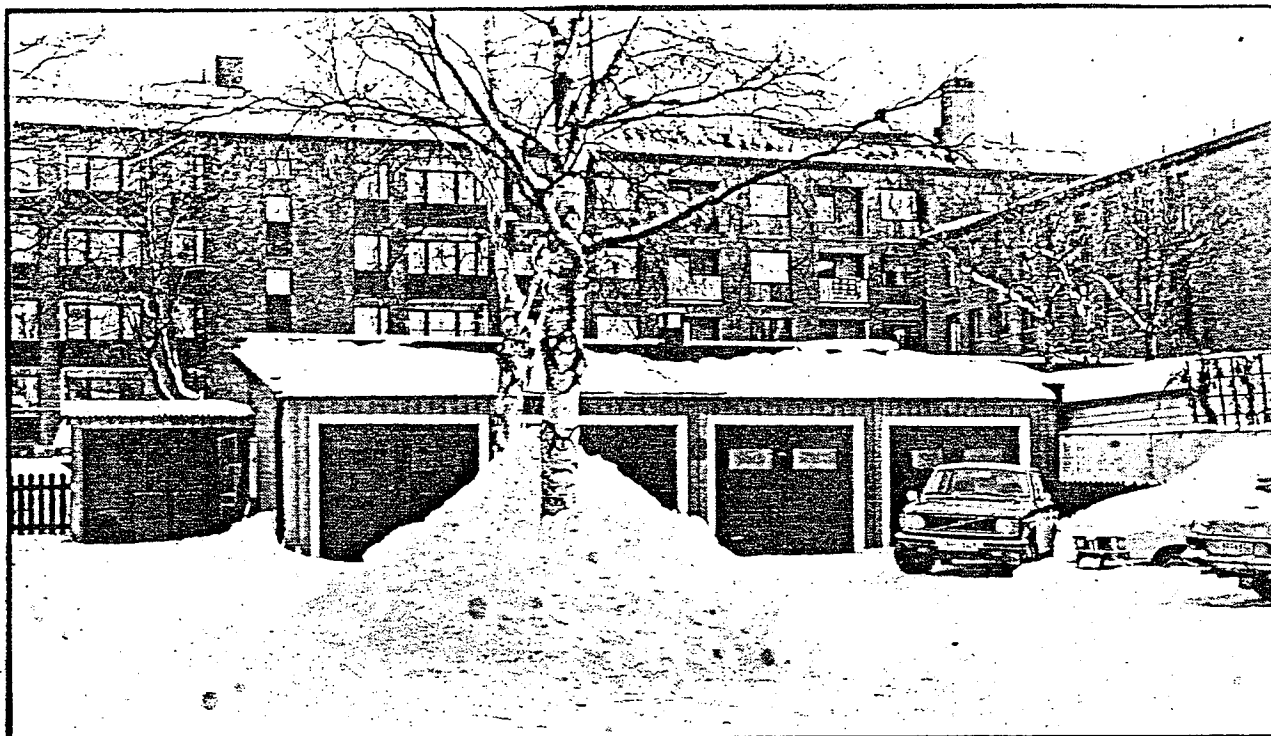
Parkeringen på gator och i gränder är påtaglig. Så även inne på gårdar. Parkeringens omfattning varierar under dygnet. Under dagtid då belastningen är som störst, ianspråktas även de mest olämpliga platser till parkering. På många gårdar är parkeringsytan den dominerande.

Planförslaget innehåller byggnadsrätt för en för Skavjärnet 1 och 2 gemensam parkering, där trafikytan på Skavjärnet 1 kanaliseras till området mot Skavjärnet 2. På detta sätt behöver ej gården användas för att nå parkeringen, som idag även är belägen längs gräns mot Skavjärnet 4. Föreslagen parkering täcker det normerade behovet för Skavjärnet 1 och räcker även till att bereda plats för några av de bilar som idag står parkerade på gården Skavjärnet 2.

Enligt trafikplan Centrum beräknas ett underskott på ca 75 parkeringsplatser år 1990 för ett större område vari planområdet ingår. Förutom ovan nämnda marginella tillskott i kvarteret Skavjärnet och ett tillskott även det på sikt i kv Sädesskäppan, är det med hänsyn till bebyggelsens skick och karaktär inte rimligt att kompensera underskottet för befintlig bebyggelse inom de enskilda fastigheterna. Parkeringsplatserna från sanerade gårdar förutsättes likasom i "Trafikplan centrum" lösta i allmänna anläggningar utanför kvarteren. För nybyggnader ger dock planen möjlighet att lösa parkeringen inom respektive fastighets.



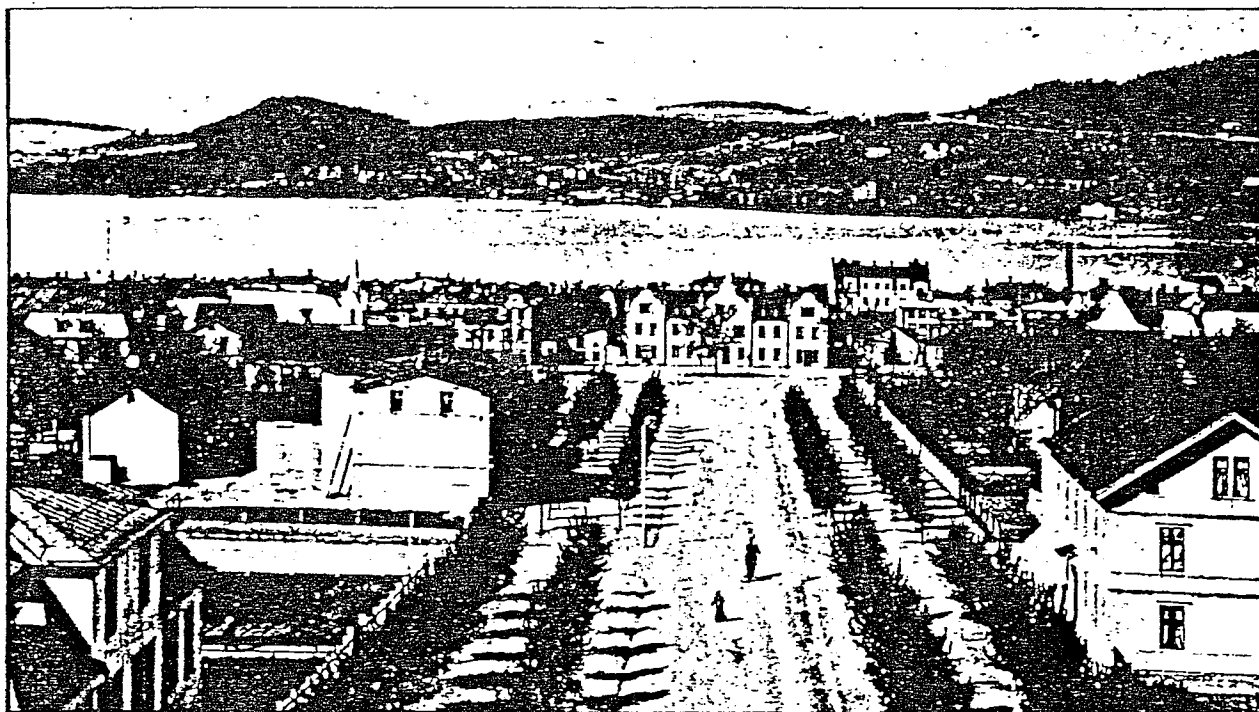
Ordnad parkering längs Magistratsgränd.



Ovan ses garaget på Skavjärnet 1 som på sikt föreslås ersättas med en med Skavjärnet 2 gemensam parkering, kanske av samma typ som finns i Stadspredikanten 2 (nedan).



ARTILLERIGATAN



Artillerigatan ca 1910
(foto W Lundberg)

Då Artillerigatan ursprungligen planerades (stadsplan 1881), var det som en del i ett esplanadsystem med såväl estetiska som brandsäkerhetsmotiv. Artillerigatan var tänkt att sträckas ända ned till nuvarande Strandgatan och på vägen dit skära genom då befintlig kvartersmark. Esplanadsystemet var en direkt följd av 1874 års byggnadsstadga som reglerade främst brandsäkerheten och de hygieniska förhållandena i städerna.

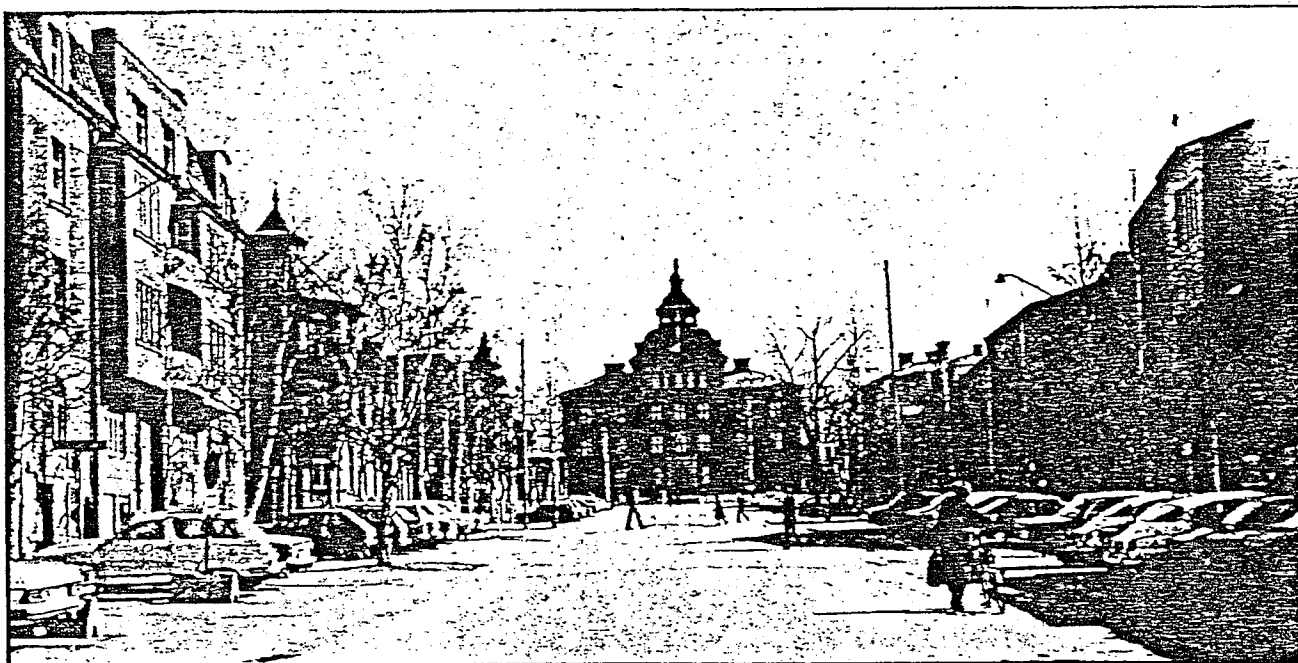
Gatans bredd planerades till 30 meter varav 16 meter i dess mitt utgjordes av trädplantering. I utförandet kom mittenplanteringen att ersättas med dubbelsidiga alléer (se bild). Gatans monumentala motiv fick sitt fullbordande med Norrlands Artilleriregementes kanslibyggnad 1893 som den väl fungerande monumentala fonden.

Idag kvarstår i staden endast rester av detta vackra stadsplanemotiv. Artillerigatans bredd utnyttjades till dubbelsidiga parkeringsrader och den inre trädraden finns inte kvar. De rester som finns utgör dock en god utgångspunkt för ett återställande av gatans karaktär. Den oregelbundna trädplanteringen bör kompletteras till - återigen - dubbelsidiga alléer redan innan de gamla träden tjänat ut. Parkeringen bör så långt som möjligt döljas under träd och parkeringsraderna mår väl av att låta sig brytas av av grönska på något ställe. Dessa tankar finns formulerade i SANERING 80 och skulle om de genomfördes starkt bidra till att Artillerigatans idag ödsliga intryck istället blir inbjudande

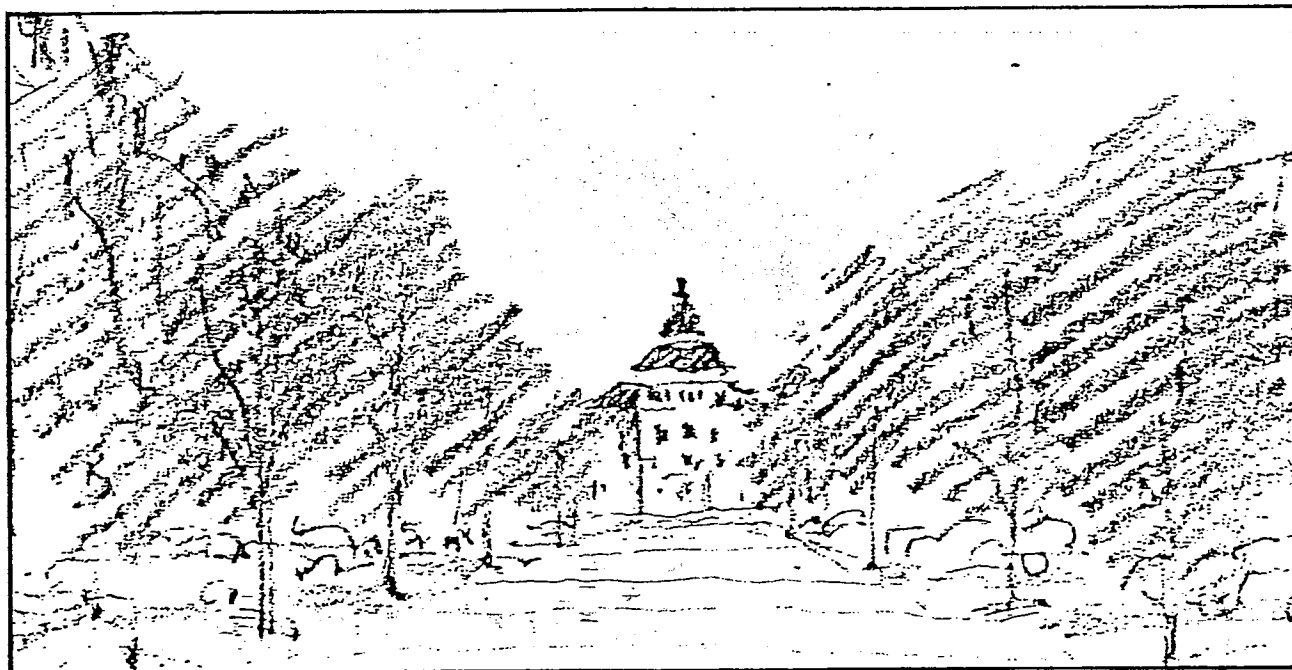
och ombonat; en gata anpassad efter dagens förutsättningar men med det vackra historiska motivet återupplivat. Tekniska kontoret har under 1983 påbörjat en restaturering av gatubilden med bl a återplantering av björkar.

PLANGENOMFÖRANDE

Ev exploatering förutsättes ske i privat regi. Parkeringsanläggningen på Skavjärnet 1 och 2 förutsättes anordnad som en gemensamhetsanläggning inrättad med stöd av anläggningslagen.



Artillerigatan idag



Artillerigatan i SAMERING 80's vision

Östersund den 13 september 1983

Kjell-Ove Eskilsson
Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt

Per-Erik Sundby
Per-Erik Sundby

Fästetillid genom länsstyrelsens
beslut denna dag, betygar.

Östersund 27.9..... 1984

Ingemar Hansson