

MEDDELANDE

LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

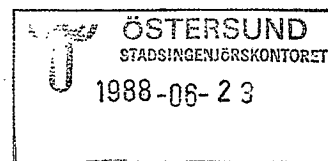
Datum

Dnr (anges vid skriftväxling)

1988-0-6-21

11.103-1704-88

Kommunfullmäktige i Östersunds
kommun



Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Kommunfullmäktige har den 19 maj 1988 antagit förslag till detaljplan för del av stadsdelen Staden i Östersunds kommun (kv Tullvakten).

Länsstyrelsen har den 1 juni 1988 enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 15 juni 1988.

Ragnhild Rosenius
Ragnhild Rosenius
tf länsarkitekt

Ingvör Hansson
Ingvör Hansson
förste byråsekreterare

RK

Alt aktbet.

Aktbet
2380 K-P88/8

Dnr
KFRM 88/20

299



Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Kommunstyrelsens bostadsutskott

19 maj 1988
3 maj 1988
20 april 1988

2
3
4

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret
Ank 1988-05-25

Ser B sid
386

Kf § 65
Ks § 100
Bu § 60

Dnr 1987.1076 313

Antagande av förslag till detaljplan för del av
STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN (kv Tullvakten)

Byggnadsnämnden har den 19 april 1988 lämnat förslag till detaljplan för rubr område omfattande kv Tullvakten med omgivande delar av Postgränd och Köpmangatan. Planområdet möjliggör nybyggnad av bostäder, kontorslokaler samt ett underjordiskt allmänt parkeringshus inom tomterna 1, 2 och 5.

Förslaget har varit utställt för granskning under tiden 4 - 25 mars 1988.

Med hänvisning till de synpunkter som framkommit under utställningstiden föreslår plankontoret att fastigheten Tullvakten 4 skall undantas från planförslaget före antagandet.

Bostadsutskottets förslag till kommunstyrelsen:

Kommunfullmäktige beslutar

att antaga det utställda planförslaget med undantag av Tullvakten 4. De till beslutet hörande handlingarna har upprättats den 16 februari 1988 och består av detaljplanekarta med bestämmelser, planbeskrivning med illustrationer, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Enligt bostadsutskottet.

Kommunfullmäktige beslutar

att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Utdrag till byggnadsnämnden, plankontoret.

STR 14 Hög. Råd. Olausson

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Kv TULLVAKTEN)



DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN (Kv TULLVAKTEN)

PLANBESKRIVNING

- Planhandlingar** Detaljplanen består av plankarta i skala 1:500 med bestämmelser, beskrivning med illustrationer, genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse.
- Huvuddrag** Planområdet omfattar kv Tullvaken med omgivande delar av Postgränd och Köpmangatan. Arealen är ca 0,7 ha. Detaljplanen möjliggör nybyggnad av bostäder, kontorslokaler samt ett underjordiskt allmänt parkeringshus inom tomterna 1, 2 och 5. Befintlig bebyggelse längs Storgatan är miljömässigt och kulturhistoriskt värdefull och får inte förvanskas.
- Tidigare ställnings-taganden** Enligt den områdesplan för centrum som kommunfullmäktige antog 1985 skall kvarteret innehålla bostäder, handel och ett allmänt parkeringshus med 225 bilplatser. Områdesplanen anger även vilka byggnader som bör bevaras av kulturhistoriska skäl.
- Kommunen anordnade 1986 en markanvisningstävling för bebyggelse på tomterna 1, 2 och 5 enligt ett program som upprättats av plankontoret. Till segrare i tävlingen utsågs Diös-Riksbyggen med ett förslag som utarbetats av Jörgen Grönviks arkitektkontor. Detta förslag utgör underlag för den föreliggande detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Markförhållanden** Planområdet sluttar mot väster med en lutning ca 1:15. Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen består grunden i

huvudsak av siltmorän, under en fyllning som är i genomsnitt ca en meter. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda. Förutsättningarna för det underjordiska parkeringshuset är dock inte närmare belysta i geundersökningen. Berggrunden består av skiffer vilket kan medföra problem med svällning. Denna fråga, liksom risken för grundvattensänkningar i omgivningen fordrar särskild uppmärksamhet vid det tekniska utförandet av den djupa grundläggning som parkeringsgaraget kräver.

Kommunen äger tomterna 1, 2 och 5.

Bebyggelse

Tomterna 1 och 5 används idag för markparkering och är obebyggda med undantag av gatuhuset vid Hamngatan, vilket rivs.

Detaljplanen medger ca 40 bostadslägenheter om 1-5 r o k fördelade på tre huskroppar i två till fyra våningar. Våningsantalet har bestämts med hänsyn till anpassningen till omgivande bebyggelse.

Tomt 2: Gatuhuset mot Storgatan, "Hallingshuset" bevaras och rustas upp för att inrymma handel och bostäder. Tomten i övrigt reserveras för det nya postkontoret samt kontorslokaler. Posten får entré från Storgatan.

Tomterna 3 och 4: Befintliga byggnader, med undantag av gårds-
huset på nr 4, befästs i nuvarande omfattning och användnings-
sätt, huvudsakligen handel och kontor. På tomt 3 ges en mindre
tillbyggnadsmöjlighet för kontor och en bostadslägenhet.

Gatufasaden på tomt 3, som tidigare utsatts för stora förändringar avses att återställas till sitt ursprungliga utseende. Bebyggelsen mot Storgatan får därigenom en enhetlig och historiskt intressant karaktär.

Så här beskrivs den tillkommande bebyggelsen enligt tävlingsförslaget:

"Den föreslagna bebyggelsen knyter an till den äldre omgivande bebyggelsen genom sin gruppering, skala och utformning.

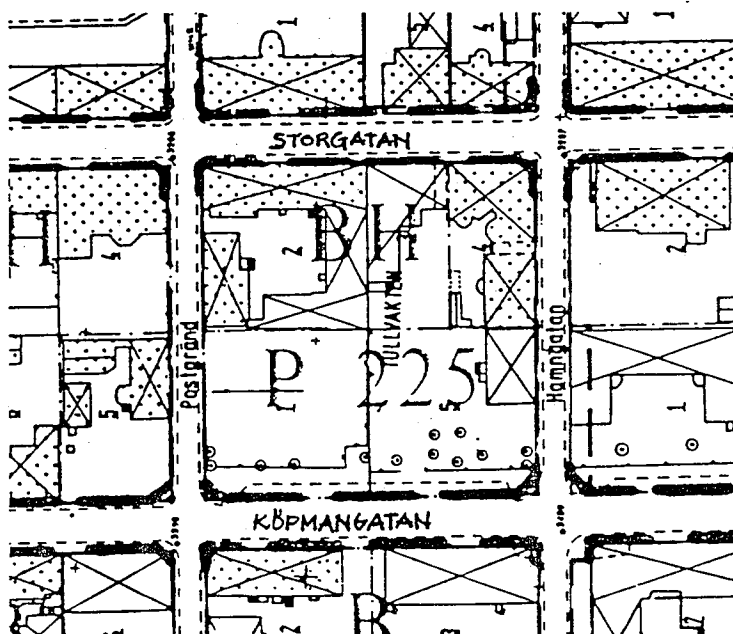
Den föreslås glesare mot kv Boktryckaren, som en anpassning till dess låga och kulturhistoriskt intressanta bebyggelse. Husen är relativt små och speglar bl a den ursprungliga fastighetsindelningen. Byggnadssättet är öppet mot Postgränd och Köpmangatan så att solen kan titta in på gården. Mot Hamngatan finns en port in till gården så att man också där kan titta in i kvarteret.

Husen är låga och varierande i sin utformning. Fasadmateriäl är trä och puts och takmaterial är lertegel och falsad plåt - liksom husen i omgivningen. Fasaderna mot Köpmangatan artikuleras med bl a burspråk och torn i hörnen för att lätta upp den idag lite trista gatubilden. Butikerna mot Storgatan förutsättes leva vidare - som en viktig del av gatans vitalitet".

Kultur-
historiska
intressen

Enligt Länsmuséets inventering är så gott som all bebyggelse inom kvarteret kulturhistoriskt värdefull. Gatuhusen på tomt-erna 2, 4 och 5 bedöms vara mest värdefulla.

Enligt områdesplan Centrum är innerstaden en värdefull miljö där särskilda krav kan ställas på byggnadsutformningen. Områdesplanen preciserar även vilka byggnader som är av sådant kulturhistoriskt värde att de bör bevaras i ursprungligt skick till eftervärlden.



Utdrag ur områdesplan centrum. Bevarandevärda byggnader är punktprickade.

Med utgångspunkt från länsmuséets inventering och ställnings-
tagandena i områdesplan centrum, anger detaljplanen bestämmelser (q₁₋₃) för de värdefulla byggnaderna vid Storgatan. De särskilt värdefulla byggnaderna på tomterna nr 2 och 4 får inte förvanskas till sin exteriör. Gatuhuset på tomt 3 har miljömässigt värde i gatubilden och får därför inte förändras på ett sätt som förvanskar anpassningen till omgivningen.

Dessa q-bestämmelser är avsedda som information om att de generella varsamhetskraven som finns i plan- och bygglagen kap 3 skall tillämpas, t ex vid prövning av bygglov. Bestämmelserna är alltså inte avsedda att vara s k skyddsbestämmelser enligt PBL 5 kap 7 §, vilka skulle kunna medföra rätt till ersättning från kommunen.

För Hallingshuset gäller förutom ovanstående ett rivningsförbud, vilket även regleras i exploateringsavtalet.

Tillgänglighet Postkontoret samt nya bostadshus med mer än två våningar skall utrustas med hiss. Krav på tillgängligheten i befintliga byggnader får prövas i samband med eventuell ombyggnad.

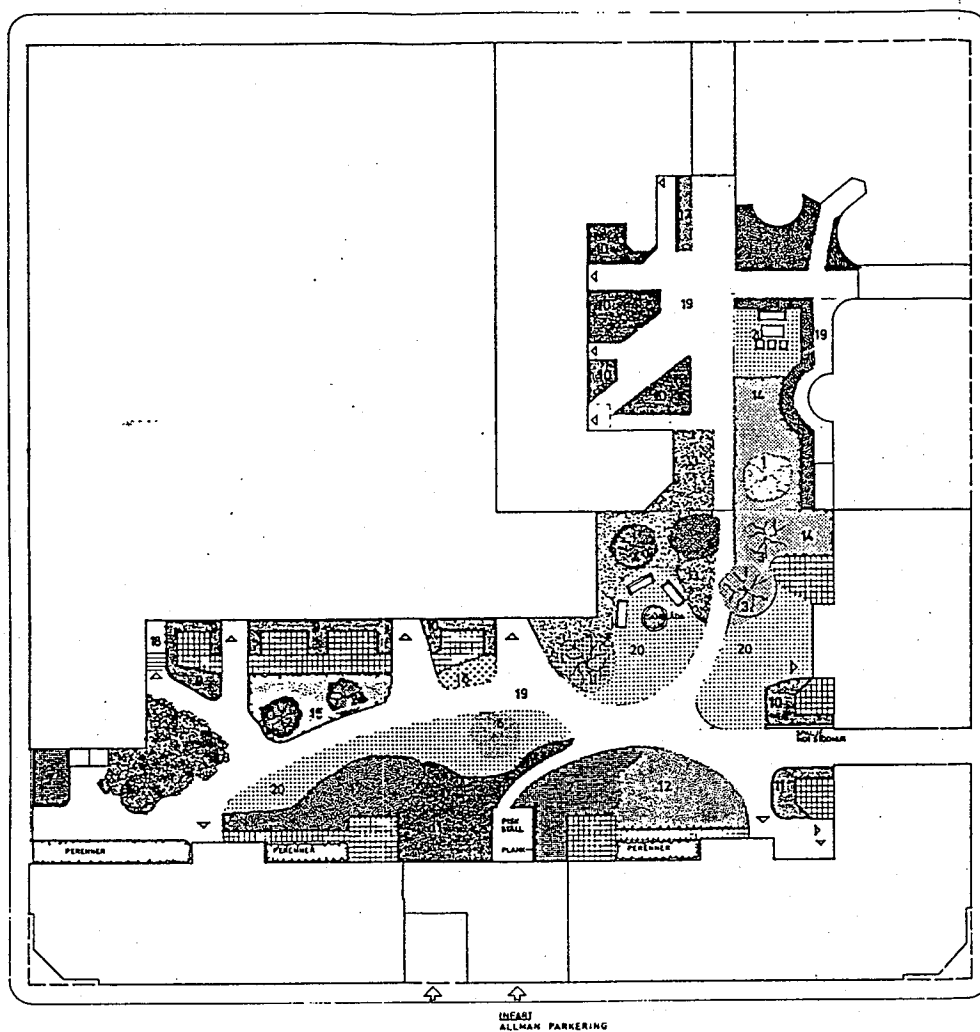
Skyddsrum Kvarteret ingår i skyddsrumsort. Tävlingsprogrammet innehåller krav på 180 + 120 skyddsrumspplatser. Besked om erforderligt antal platser skall sökas.

Friytor

Bostäderna har entré från en planterad och bilfri gård som har en areal av ca 1 100 m². Gården öppnas mot Postgränd och är tillgänglig från Hamngatan genom en portik. För vegetationens skull måste valvöverbyggnaden över parkeringsgaraget innehålla tillräckligt djupa jordlager. Mindre avvikelser från de föreskrivna markhöjderna kan medges om inte planen syfte, en be-
vuxen och funktionell gård, motverkas.

Gården inom tomterna nr 3 och 4 används nu som parkering. För att kvarteret som helhet skall få en god utemiljö är det viktigt att även denna del iordningsställs till en användbar friyta. Därför anger detaljplanen att parkering inte får förekomma och planen ger heller ingen byggrätt för befintlig gårds

byggnad. En förändring av gården kräver dock att fastighetsägarna frivilligt medverkar till detta. Befintlig parkering och uthus kan tills vidare bibehållas, men krav på åtgärder inom gården kan tänkas aktualiseras i samband med framtida bygglovprövning inom fastigheterna.



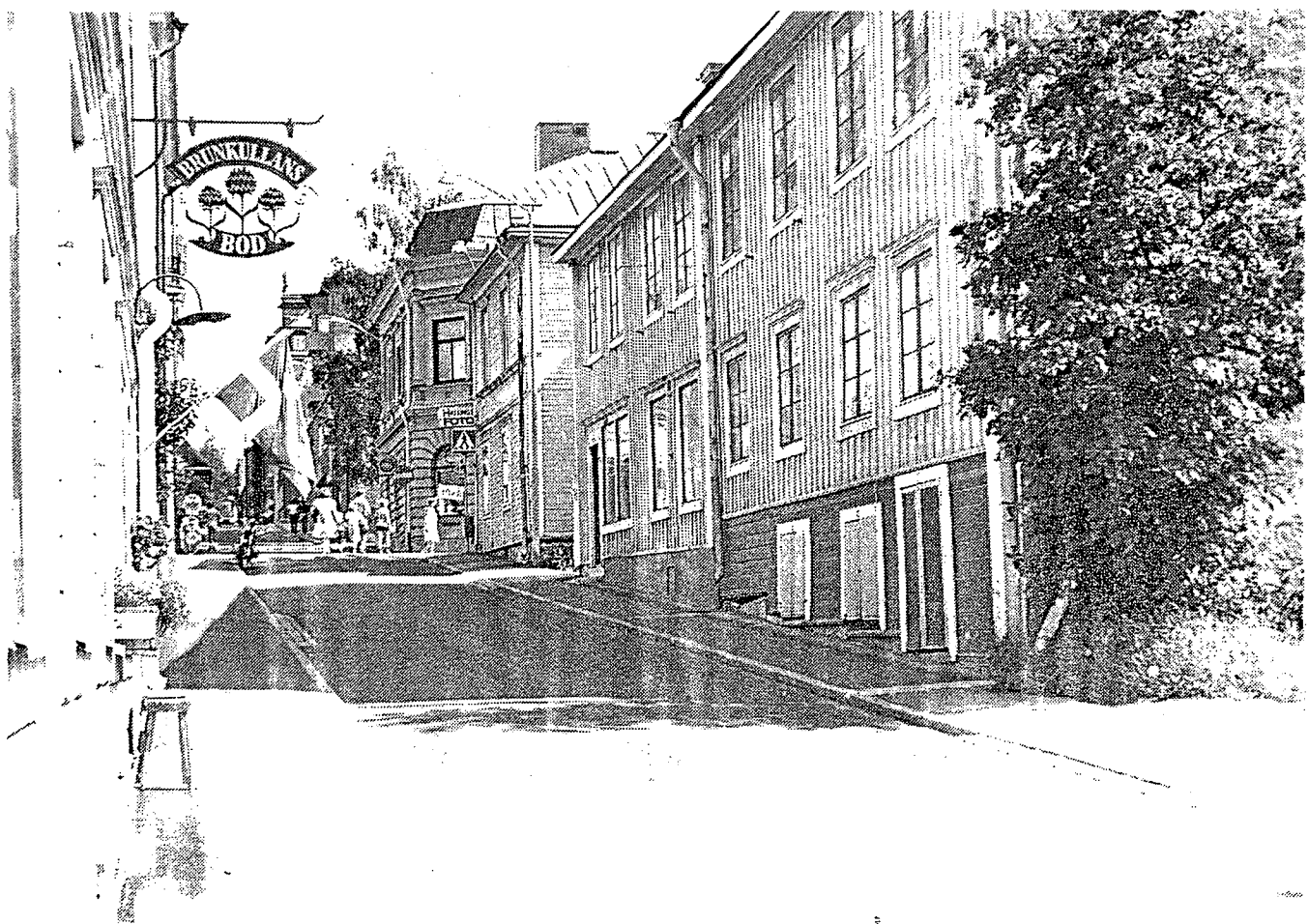
Parkering

I enlighet med områdesplanen föreslås ett allmänt parkeringshus inom kvarteret. Tävlingsprogrammet krävde minst 150 platser, varav 130 allmänna. Det vinnande förslaget innehåller totalt 202 platser, varav 134 st allmänna och 68 st för den tillkommande bebyggelsens behov.

Parkeringsgaraget inryms i två plan under mark. Infart sker från Köpmangatan.

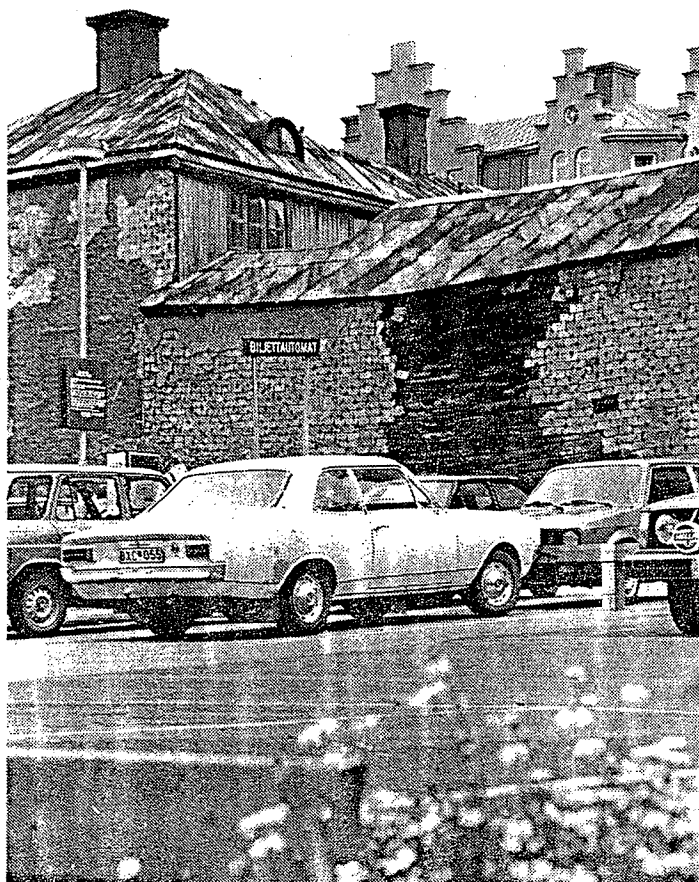


Storgatan söderut. Hörnhuset bevaras och rustas upp.



Östgränd österut. Byggnaden närmast till höger kommer att rivas.

Storgatan norrut vid
korsningen Hamngatan



Parkeringen på tomterna 1 och 5

Kulturhistoriskt värdefulla
byggnader som bevaras

Postkontor

STORGATAN

P
O
S
T
G
R
A
N
D

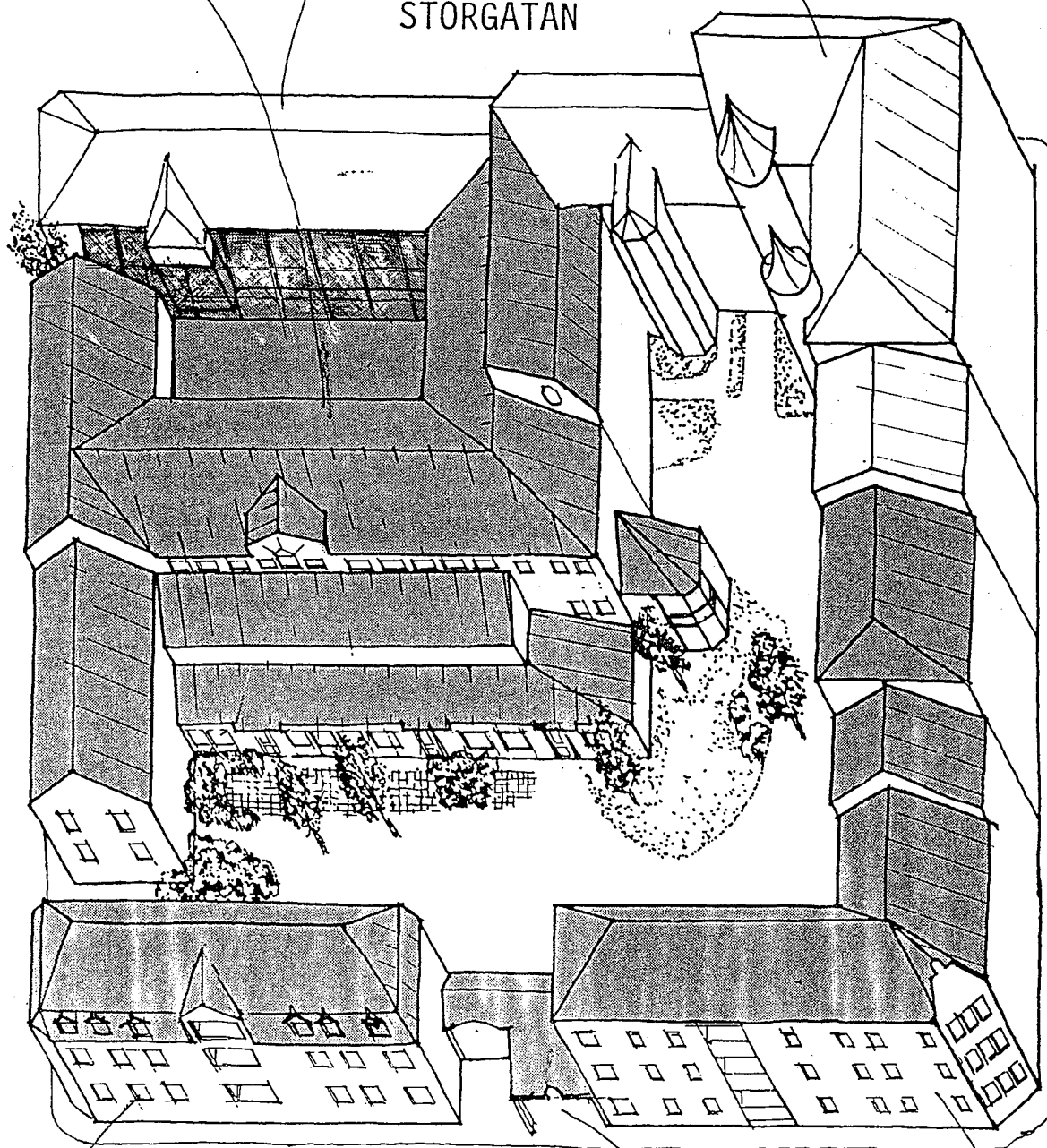
H
A
M
N
G
A
T
A
N

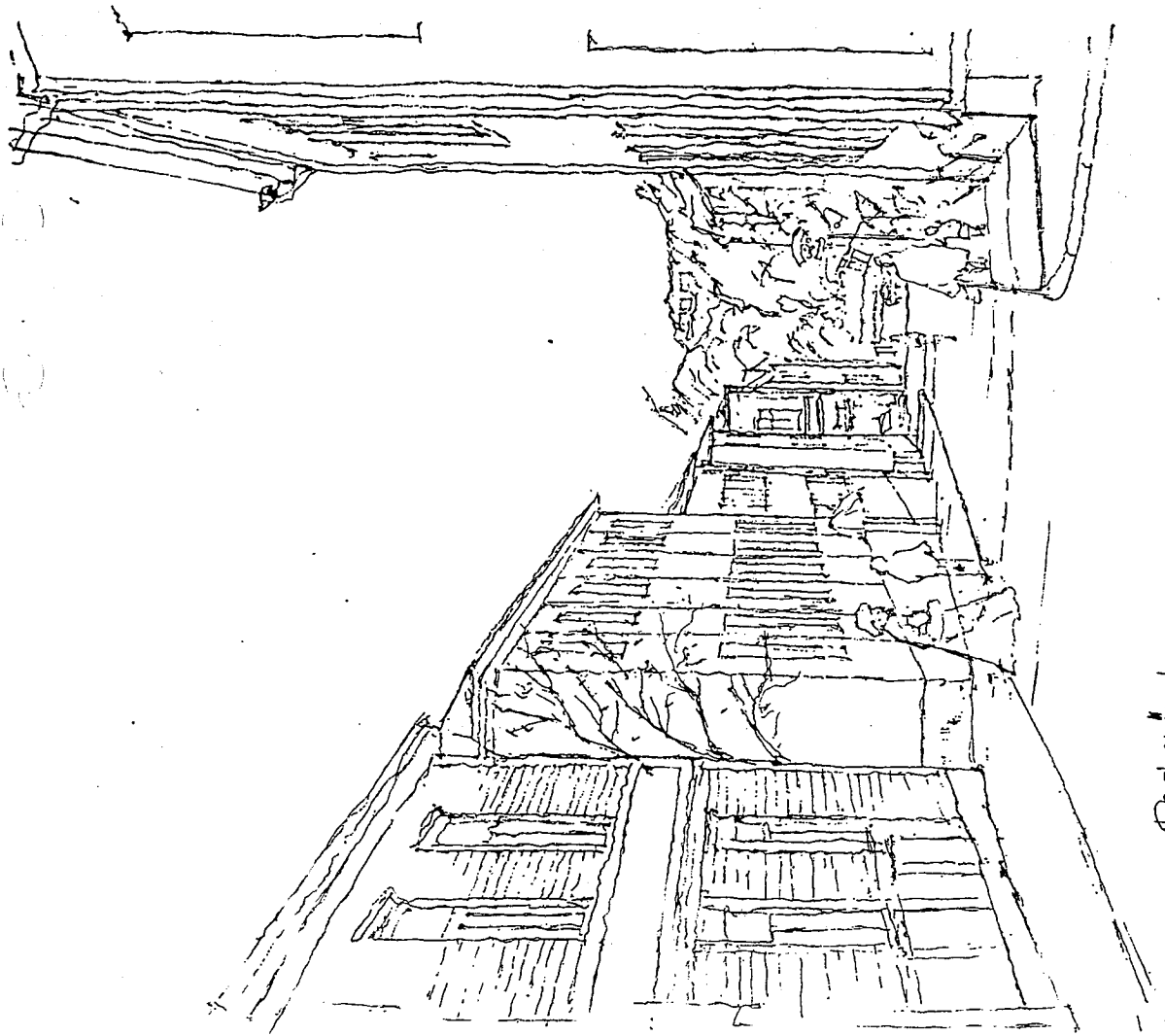
Bostäder

KÖPMANGATAN

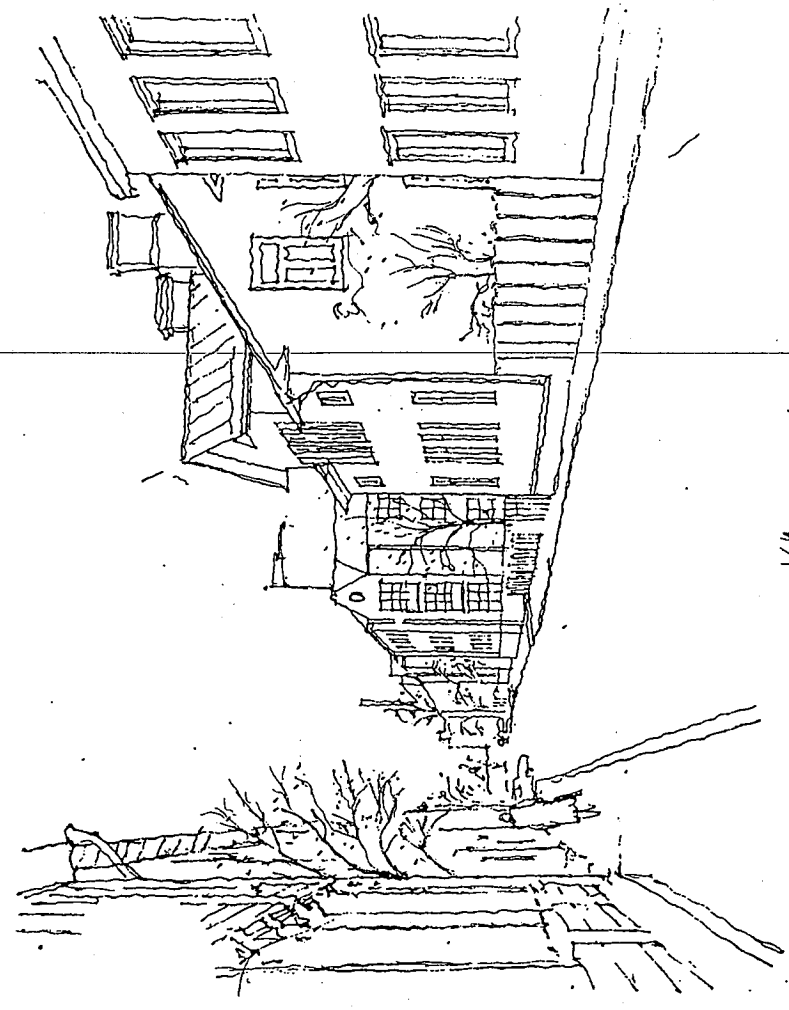
Infart till
parkeringshus

Bostäder



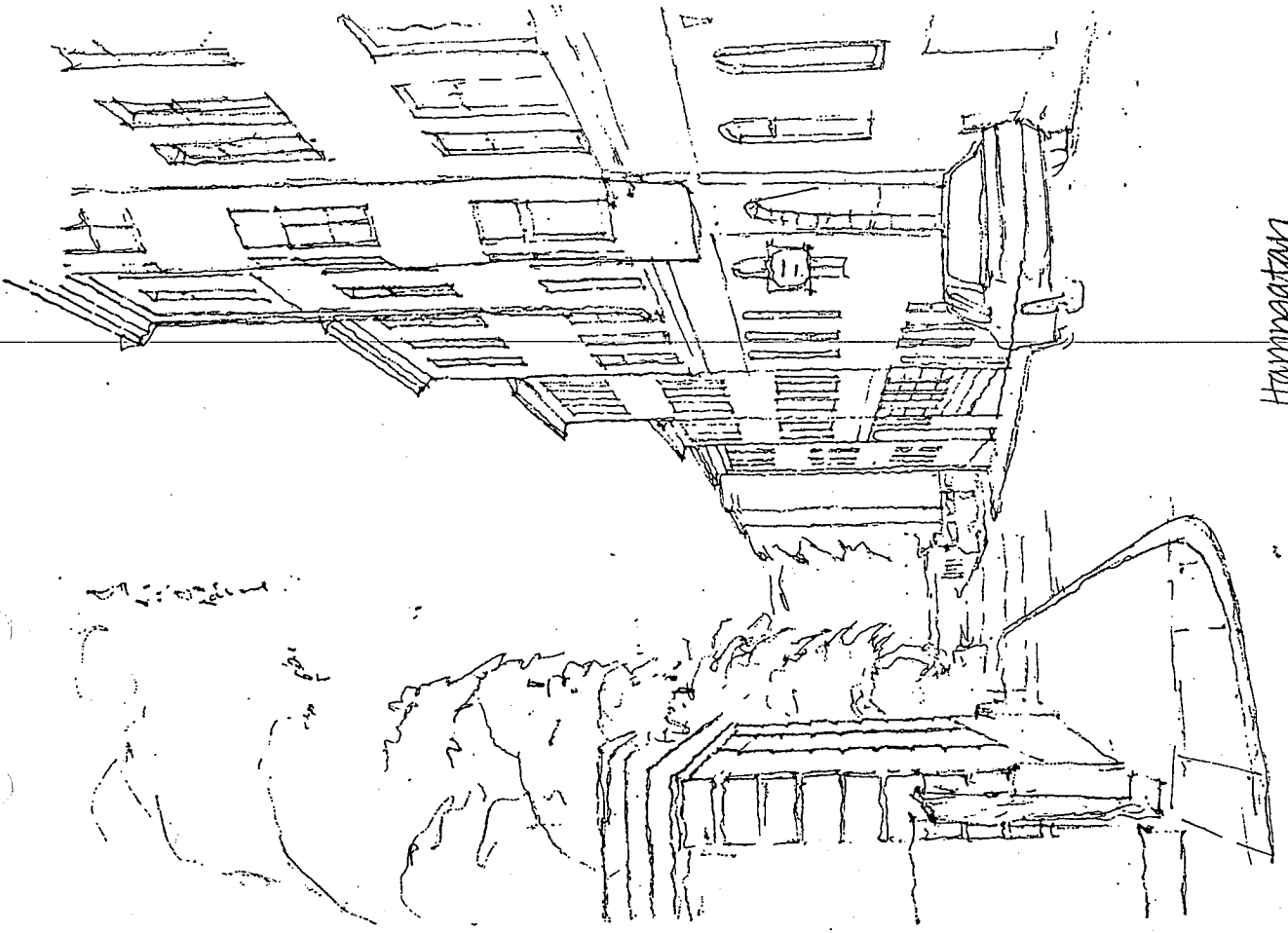


Postgränd

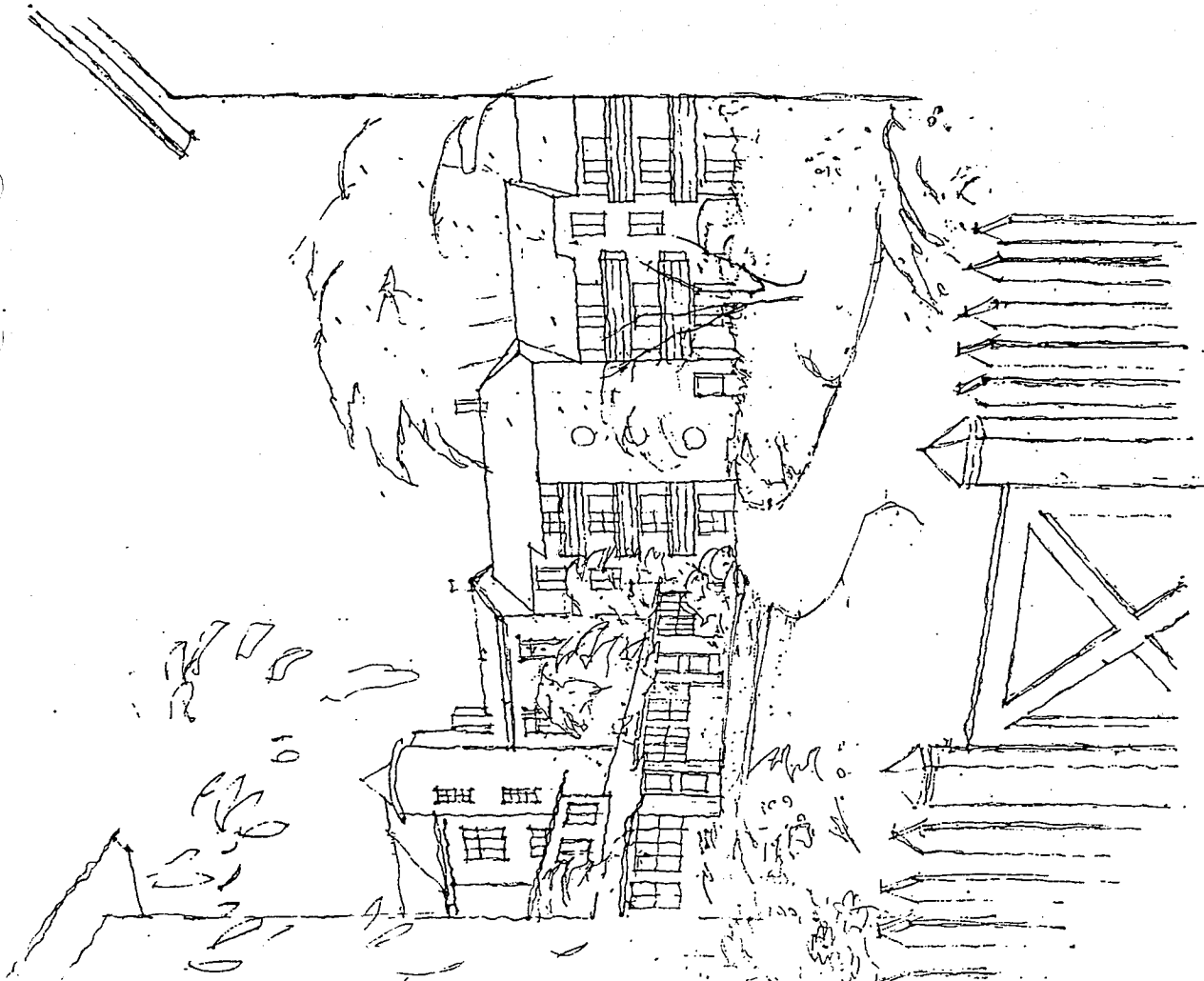


Köpmargatan

Kv Tullvakter Perspektivskisser från det vinnande tävlingsförslaget



Hamngatan



Gården sedd från Postgård

Kv Tulvaktens Perspektivskisser från det vinnande tävlingsförslaget

Trafik

För att förbättra framkomligheten i gatuhörnen skall kvartershörnen, där det är möjligt skäras av 1,5 m. För att förbättra sikten och framkomligheten skall i bottenplanet en triangel med 3,0 m sida längs vardera gatan göras tillgänglig för allmän gångtrafik. Med hänsyn till påkörningsrisken skall den fria höjden över trottoaren vara minst 3,0 meter i hörnet Postgränd-Köpmangatan och minst 4,6 meter i hörnet Hamngatan-Köpmangatan. Hörnavskärningarna vid Storgatan anpassas till befintliga byggnader.

Störningar

Miljö- och hälsoskyddskontoret har beräknat bullernivåerna vid fasad till 67 dB(A) vid Storgatan och 64 dB(A) vid Köpmangatan. I samband med ombyggnaden av "Hallingshuset" vid Storgatan kan ljudisoleringen behöva förbättras för att nå en acceptabel ljudnivå inomhus, d v s 30-40 dB(A). När det gäller de förestädda bostadshusen vid Köpmangatan krävs inga särskilda bullerdämpande åtgärder.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kommer att anslutas till det allmänna ledningsnätet.

Värme

Bebyggelsen förutsätts anslutas till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Som nämnts ovan vid skall kvartershörnen skäras av och tillföras allmän platsmark. Inlösen av mark kan bli aktuell från tomt 4. Övriga hörnfastigheter ägs av kommunen.

Gällande tomtindelning för Tullvakten nr 1, 2 och 5 upphävs. Sammanläggning till en fastighet kan därför ske med stöd av detaljplanen.

Planen har en genomförandetid av fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Östersund den 16 februari 1988

Krister Frykberg
Krister Frykberg
Arkitekt

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Kv TULLVAKTEN)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Allmänt

Kommunen inbjöd 1986 till en markanvisningstävlan för kvarteret Tullvaken. I tävlingen ingick kommunens fastigheter Tullvaken 1, 2 och 5. Tävlingsprogrammet ställde upp följande huvudkrav:

- bevara och upprusta gatuhuset mot Storgatan på Tullvaken 2,
- parkeringshus för minst 150 bilar,
- bostäder i övervåningar,
- postlokaler.

Kommunstyrelsen utsåg den 15 september 1987 § 259 Diös/Riksbyggen till segrare i markanvisningstävlan. Samtidigt beslutades att det egentliga byggnadsarbetet skall igångsättas senast den 1 september 1988 eller när ny detaljplan för Tullvaken vunnit laga kraft. Fastighetskontoret fick i uppdrag att upprätta förslag till detaljplaneavtal (genomförandeavtal) med vinnaren.

Huvudmannaskap
Genomförande-
avtal

Kommunen ansvarar för att förnyelsen i Tullvaken genomförs enligt kraven i tävlingsprogrammet och bestämmelserna i detaljplanen. I ett genomförandeavtal mellan kommunen och vinnaren i markanvisningstävlan skall detaljplanens genomförande regleras samt ansvarsfördelningen mellan parterna bestämmas. Genomförandeavtalet tar upp villkoren för överlåtelsen av fastigheterna, bevarandet av gatuhuset mot Storgatan

på Tullvakten 2, ansvaret för de allmänna parkeringsplatserna, evakuering av hyresgäster m m. Kommunen kommer att förbehålla sig anvisningsrätten till de nya bostadslägenheterna. Vidare kommer krav ställas på att minst en s k bostadsgrupp för personer med stort vårdbehov inryms i bostadshusen.

Genomförande- tid

Med Tullvaktens centrala läge i staden är det angeläget att förnyelsen genomförs skyndsamt. Det krävs inga nya kommunal-tekniska anläggningar för förnyelsen. Detaljplanens genomförande-
detid sätts därför till fem år, räknat från den dag kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång har kommunen rätt att ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till ersättning för fastighetsägarna.

Tidplan

I förslaget till bostadsförsörjningsprogram för 1987-1991 är byggstarten förlagd till 1988. Målsättningen är att byggstarten skall kunna ske hösten 1988. Det förutsätter att kommunfullmäktige antar detaljplanen senast den 16 juni 1988.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets- bildning Fastighets- plan

Detaljplanen förutsätter att Tullvakten 1 och 5 sammanläggs. Tullvakten 2 kan utgöra en särskild fastighet, under förutsättning att brandskyddsmyndigheten godkänner att parkeringsdäcken korsas av en fastighetsgräns, i vilken det inte finns brandmur. För att inte fördröja byggstarten får en fastighetsplan tas fram senare. I avvaktan på det får samtliga fastighetsägare i kvarteret anses som sakägare vid en sammanläggning av Tullvakten 1, 2 och 5.

Parkeringsanläggningen kommer att byggas under jord på Tullvakten 1, 2 och 5. Den bör inte inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, eftersom cirka 2/3 av platserna kommer att upplåtas för allmän parkering. Om Tullvakten 2 inte kommer att ingå i sammanläggningen av fastigheterna, måste utrymme för parkeringsanläggningen upplåtas med servitut.

Den ändring av fastighetsindelningen som krävs för att genomföra detaljplanen, kan utföras med stöd av fastighetsbildningslagen.

Gällande tomtindelning är upphävd.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen lämnar möjligheten öppen för en gemensam gård i kvarteret. Behovet av en gårdssamverkan bedöms inte vara så stort att det kan regleras i en fastighetsplan. En gårdssamverkan förutsätter bl a att bilparkeringarna flyttas från gårdarna på Tullvakten 3 och 4. Kostnaderna för den flyttningen bedöms inte överstiga fördelarna för fastigheterna, vilket medför att båtadvillkoret i anläggningslagen inte är uppfyllt. Det innebär att gården inte kan inrättas som gemensamhetsanläggning.

En gårdssamverkan är önskvärd, men den måste förverkligas av fastighetsägarna på frivillig väg.

EKONOMI

Planekonomi

Kommunen överlåter Tullvakten 1, 2 och 5 till byggherren med villkoret att det byggs en parkeringsanläggning i kvarteret och att byggherren ansvarar för driften. Av parkeringsanläggningens platser skall minst 130 upplåtas för allmänheten. För dessa betalar kommunen en ersättning om 30 000 kronor per plats eller tillhoppa 3,9 miljoner kronor. Det är den ersättning kommunen fått för friköpta parkeringsplatser i området.

Tekniska kontoret har bedömt att Köpmangatans sektion behöver byggas om framför kvarteren Tullvakten och Boktryckaren i samband med förnyelsen. Ombyggnaden innebär att gatuparkering försvinner och att gångbanan breddas. Kostnaderna har beräknats till 55 000 kronor respektive 45 000 kronor enligt kommunens taxa för återställning av gatumark. Kostnaden för ombyggnaden framför Tullvakten kommer att belasta byggherren, eftersom del av gatan måste tas i anspråk som byggarbetsplats. Kommunen får betala ombyggnaden framför Boktryckaren.

För att klara försörjningen med vatten och avlopp till den nedersta våningen i parkeringsanläggningen krävs pumpning av spill- och dränvatten upp till de allmänna ledningarna. Merkostnaden för pumpning betalas av byggherren.

I hörnet Hamngatan - Köpmangatan går en fjärrvärmeledning, som tillhör Östersunds Fjärrvärme AB, på kvartersmark i Tullvakten. Flyttningen bekostas och ombesörjs av bolaget.

Nybebyggelsen i kvarteret Tullvakten kräver begränsade investeringar i kommunaltekniska anläggningar. Det anses därför inte påkallat att upprätta en exploateringskalkyl.

TEKNIK

Utredningar

Den nya parkeringsanläggningen kommer att förläggas under mark i flera våningar. Grundläggningen kommer troligen att ske på s k svällskiffer, som ställer särskilda krav på byggnadskonstruktionen. Även problemen med grundvattnet på de aktuella jorddjupen kan också ställa särskilda krav på byggnadskonstruktionen. Det ankommer på byggherren ensam att företa de undersökningar och välja de konstruktioner som krävs för att bemästra dessa problem.

RÄTTSSVERKAN

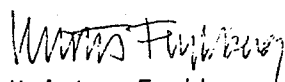
Genomförandebeskrivningen hör enligt 6 kap 1 § till detaljplanen för Tullvakten. Beskrivningen skall underlätta för de intressenter, som berörs av detaljplanen att skaffa sig kunskaper, som kan behövas för att bemöta ställningstaganden i planen.

Genomförandebeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas genom besvär.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Innehållet i genomförandebeskrivningen har utarbetats av Fastighetskontoret, genom utredningsingenjören Mats Andersson.

Östersund den 16 februari 1988


Krister Frykberg
Arkitekt

DETALJPLAN

1(5)

för del av stadsdelen

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Kv TULLVAKTEN)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Enligt PBL 5 kap 20 § har samråd skett avseende planförslag daterat 1987-11-17 med följande myndigheter och sakägare: Östersunds fjärrvärme AB, Jämtlandskraft AB, Televerket, Tekniska kontoret, Tekniska nämnden, Fritidskontoret, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stadsingenjörskontoret, Socialnämnden, Kommunstyrelsens bostadsutskott, Konsumentnämnden, Hyresgästföreningen Mellersta Norrland, Riksbyggen, ägaren till Tullvakt nr 4 (Handelsbolaget Tullvakt), Anita Gulliksson, Vägförvaltningen, Länsstyrelsen och Länsmuséet samtliga dessa har lämnat skriftligt yttrande.

Samrådshandlingar har även tillställts Fastighetskontoret, Länsbostadsnämnden, PRO, HCH, DHR, Kommunala handikapprådet, Stadsarkitektkontoret, Skolkontoret, Stiftelsen Östersunds bostäder, Östersunds Parkerings AB, Kommunkansliet, Diös Norra Bygg AB, CUFO, Jörgen Grönviks arkitektkontor samt övriga fastighetsägare enligt fastighetsförteckning tillhörande planförslaget.

Närboende som berörs av planförslaget har underrättats om dess huvudsakliga innehåll och om möjligheterna till ytterligare information, genom särskild skrivelse.

Inkomna yttranden återges härmed kortfattat med plankontorets kommentarer.

Fritidskontoret 1987-12-17, Televerket 1988-01-11, Vägförvaltningen 1988-01-19 samt kommunstyrelsens bostadsutskott 1988-01-27 har inget att erinra.

Östersunds fjärrvärme AB, 1987-12-14, påpekar att hänsyn om möjligt bör tas till befintlig fjärrvärmekulvert vid korsningen Köpmangatan-Hamngatan.

Enligt den ledningskarta som bifogas yttrandet berör befintlig kulvert delvis kvartersmark. Ansvar och kostnader för nödvändig omläggning anges i genomförandebeskrivningen.

Jämtlandskraft AB, 1987-12-18 påpekar att en ny transformatorstation behövs till följd av kvarterets exploatering.

Plats för transformator kommer att reserveras inom pågående detaljplan för kv Riksbanken nr 1 omedelbart söder om kv Tullvakt.

Tekniska kontoret 1988-01-13, "hörnavskärningar bör göras även i kv Boktryckaren. Hörnavskärningar i gathörnen skall med hänsyn till påkörningsrisken utformas enligt Svensk Byggnorm och planverkets rekommendationer".

Detaljplanen innebär att Köpmangatans gatubredd fastlägges till 10,5 m. Detta innebär att husfasaderna i kv Tullvaken placeras i nuvarande parkeringsficka och gatans sektion måste ändras förslagsvis till K 6,0+2G2,25. Körbanan blir således smalare än i gatuavsnittet norr om detaljplanen. Det kan därför vara lämpligt att i samband med exploateringen av Tullvaken minska körbanan och bredda gångbanan även utanför kv Boktryckaren".

Kostnader

"På grund av exploateringen måste gatusektionen i Köpmangatan ändras. Kostnadsfördelning mellan kommun och exploatör bör fastställas i genomförandeavtalet".

Hörnavskärningar i kv Boktryckaren kan ske i samband med pågående detaljplan för detta kvarter.

Planbestämmelserna kompletteras med att den fria höjden över gångbanan i kvartershörnen skall vara minst 3 meter. Ansvar och kostnader för Köpmangatans ombyggnad behandlas i genomförandebeskrivningen.

Tekniska nämnden, 1988-01-21, § 15 tar tekniska kontorets skrivelse ovan som eget yttrande.

Socialnämnden, 1988-01-20, § 13 påpekar behovet av s k bostadsgrupper i centrala staden för såväl äldre som handikappade. Socialtjänstens krav för kv Tullvaken är följande:

- "1. En bostadsgrupp för handikappade ungdomar med stora fysiska funktionshinder. Bostadsstorlek: 2 rum och kök. Bostadsytan ska medge bra funktion för person med stora rörelsehinder vilket innebär att lägenheten kräver ca 90 m². Bostäderna behöver individanpassas. Antalet lägenheter i bostadsgruppen ska vara totalt fem stycken varav en används primärt som personal- och gemensamhetslägenhet.
2. En bostadsgrupp för äldre med stora omvårdnads och/eller tillsynsbehov. Bostadsstorlek: 2 rum och kök. Lägenheterna utformas som standardlägenheter med vissa modifieringar inom ramen för standardytor.

Antalet lägenheter i bostadsgruppen skall vara sex stycken varav en primärt används som gemensamhets och personallägenhet.

Socialförvaltningen och primärvården måste ges möjlighet att delat i program och projekteringsarbetet för kvarteret så att utformningen av bostadsgrupperna blir enligt våra intentioner. Vi förutsätter således ett intensivt samråd inför det fortsatta arbetet med kvarteret".

De s k bostadsgrupperna regleras inte särskilt i planbestämmelserna utan förutsätts inrymmas inom användningsbeteckningen B, bostäder. Ett genomförande av bostadsgrupper enligt socialnämndens yttrande bör tas upp i det avtal som tecknas mellan kommunen och exploatör. Yttrandet har överlämnats för kännedom till fastighetskontoret.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden 1988-01-21, § 11 "Utformningen av detaljplanen förutsätter att gårdarna blir bilfria med hänsyn till risken för ansamling av bilavgaser. Bilfriheten bör säkerställas genom avtal med ägarna till tomterna 3 och 4. Vid projekteringen av ventilationssystemet bör hänsyn tas till bilavgaserna från gatutrafiken".

Strävan i förslaget är att gårdsmiljön skall vara fri från parkering. Se yttrandet från Handelsbolaget Tullvaken nedan. Synpunkten om ventilationssystemet beaktas i planbeskrivningen.

Konsumentnämnden 1988-01-25, § 7 "olägenheter - vad gäller bilavgaser och buller - kan uppstå för de som bor närmast infarten till parkeringshuset".

Stadsingenjörskontoret 1988-01-29, vissa byggnader saknar angivelse av tillåten höjd. Hörnavskärningarna vid Storgatan bör mättsättas. Kvarterets avsedda fastighetsindelning bör förtydligas. Bl a ifrågasätts om inte gemensamhetsanläggning krävs för parkeringsgaraget med den fastighetsbildning som skissats i den preliminära genomförande-beskrivningen. Gemensamhetsanläggning kan också vara lämplig för gården, eventuellt omfattande även Tullvaken 3 och 4.

Hörnavskärningar vid Storgatan anpassas till befintliga byggnader, vilket förtydligas i planbeskrivningen. Tullvaken 1, 2 och 5 torde sannolikt läggas samman till en fastighet. Om så inte sker behövs en fastighetsplan för beslut om gemensamhetsanläggning för parkeringsgaraget m m.

Hyresgästföreningen 1988-01-17 ställer sig tveksam till de bullervärden som beräknats av Miljö- och hälsoskyddskontoret och anser att bullernivån vid Köpmangatan kommer att vara väsentligt högre än beräknat och att bilavgaserna kommer att överstiga acceptabla värden. Därför föreslås antalet allmänna parkeringsplatser minskas med 44 st.

Antalet parkeringsplatser i planförslaget överensstämmer med tävlingsprogrammets krav, nämligen 130 allmänna platser samt erforderlig parkering för kvarterets behov. För övrigt anger områdesplan Centrum 225 platser i kvarteret vilket är ca 25 platser mer än i det nu aktuella detaljplaneförslaget. Vad gäller buller och avgaser hänvisas till Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

Riksbyggen 1988-01-29, antalet våningar i parkeringsanläggningen under jord bör ej läsas i planen. Markhöjden på gården bör ej läsas exakt utan anges som intervall 25-30 cm. Principen för indelning i fastigheter bör anstå till byggherrefunktionen har klarlagts.

Antalet våningar under jord regleras inte i detaljplanen. De geotekniska förhållandena måste beaktas särskilt i projektering och byggande parkeringsgaraget. Effekter i form av t ex svällning i skifferberget eller sänkning av grundvattennivån i området förutsätts utredas noggrant.

Mindre avvikelser från angivna markhöjder på gården bör kunna medges av byggnadsnämnden såvida inte planens syfte - en attraktiv gårdsmiljö, motverkas.

Handelsbolaget Tullvakten ägare till Tullvakten 4 1988-01-27 invänder mot att gårdsparkeringen föreslås försvinna, att befintligt gårds-
hus inte konfirmeras samt att förslaget inte medger vindsinredning på fastigheten.

En sammanhängande bilfri och planterad gård såsom den redovisats i tävlingsförslaget är en kvalité som bör vidhållas. Därför görs ingen ändring i denna del av planförslaget. Befintlig parkering och gårds-
hus kan dock vara kvar tills dess fastighetsägaren medverkar frivilligt till en gårdsförbättring, alternativt att åtgärder krävs i samband med bygglov på fastigheten. Vindsinredning bör inte medges p g a fastighetens jämförelsevis mycket höga exploatering.

Anita Gulliksson, Café Brunkullan 1988-01-25 vill att Postgränd hålls öppen för bil- och gångtrafik under byggnadstiden.

Skrivelsen har översänts till tekniska kontoret.

Länsstyrelsen, Planenheten 1988-01-25. Tillgängligheten, särskilt för handikappade bör övervägas noggrant, t ex p-platser för handikappade samt bredd och utformning av trottoarer. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader på Tullvakten 2 och 4 bör betecknas med stora Q (kulturre-servat). Bebyggelsen på tomt 3 bör betecknas med lilla q.

Ett antal allmänna platser i garaget kommer att reserveras för handikappade. Gångbanan längs Storgatan breddas till 2-2,2 meter i samband med pågående gatuombyggnad. Tillgängligheten hos byggnaderna prövas vid bygglovet.

Synpunkter på bevarandebestämmelserna kommenteras i samband med Läns-muséets yttrande.

Jämtlands läns museum 1988-02-03.

- "1. Två av de hus som ska bevaras, "Hallingska huset" på tomten 2 och en del av hörnhuset på tomten 4 har i planen åsatts planbeteckningen "q". Detta är inte tillräckligt. Eftersom en förutsättning för planen är att husen ska bevaras är det viktigt att dessa två hus (d v s även den V delen av hörnhuset på tomten 4) åsättes stora "Q". Det befintliga huset emellan dem på tomten 4 bör av samma skäl åsättas lilla "q".
2. Med hänsyn till det ömtåliga hörnet Köpmangatan/Postgränd och vikten att skydda gårdsmiljön på Boktryckaren 5 är det önskvärt att hörnhuset mot Köpmangatan byggs i två våningar med inredd vind, inte i tre våningar som anges i planförslaget. Huset är ritat med två våningar + inredd vind i tävlingsförslaget, och detta är ett av skälen till att det vinnande förslaget kunde förordas ur kulturhistorisk synpunkt. Planbeteckningen bör därför ändras.
3. I slutskedet av tävlingen diskuterades upprepade gånger utformningen av fasaderna på byggnaderna längs Postgränd och Köpmangatan. Enighet rådde om att de kräver ytterligare bearbetning för att fylla de krav som måste ställas. I planförslaget bör därför ingå bestämmelser om att särskild hänsyn till den kulturhistoriska miljön ska tas vid detaljutformningen av samtliga gatufasader".

1. Efter samråd med företrädare för länsmuséet och riksantikvarieämbetet justeras detaljplanen enligt följande:

Tullvakten nr 2 (Hallings) betecknas q₁ med bestämmelsetexten "Särskilt värdefull byggnad vars gatufasader och tak inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas".

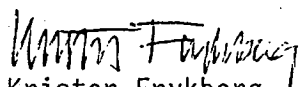
Tullvakten nr 3 (Hemmingssons) betecknas q₂ "Miljömässigt värdefull byggnad. Vid ändring av byggnaden samt vid uppförande av ny bebyggelse skall hänsyn tas till omgivningens egenart".

Tullvakten nr 4 (Gunnings) betecknas q₃ "Särskilt värdefull byggnad vars exteriör inte får förvanskas".

2. Såsom hörnhuset redovisats i tävlingsförslaget är 3 våningar utan inredd vind den rätta beteckningen. Att utformningen slutligen blir den som länsmuséet förespråkar regleras genom föreskrift om byggnadshöjd och taklutning samt bestämmelsen om att utförandet av fasader och tak i allt väsentligt skall överensstämma med det vinnande tävlingsförslaget.
3. En ytterligare planbestämmelse om anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön bedöms inte nödvändig. Viktigare är att nära samråd sker med länsmuséet vid detaljutformningen av fasaderna.

Fastighetskontoret har underhand framfört att den skissade tidplanen, med byggstart under hösten 1988, förutsätter att byggnadsnämnden lämnar erforderliga rivningslov innan detaljplanen hunnit vinna laga kraft.

Östersund den 16 februari 1988


Krister Frykberg

Arkitekt