

BESLUT
Datum
1984-09-24

Dnr (anges vid skriftväxling)
11.082-2124-84

Sökande

Östersunds kommun
Byggnadsnämnden
831 82 ÖSTERSUND.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Staden
i Östersund (kv Staben m m)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen
för fastställelseprövning

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning har upprättats den
13 mars 1984 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson och arkitekt
Gunnar Bäckman.

Inga anmärkningar har anförts mot förslaget.

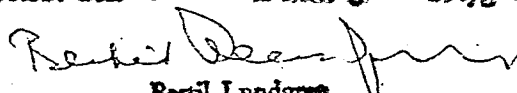
Kommunfullmäktige har antagit planförslaget den 20 juni 1984.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Beslutet om fastställelse kan inte överklagas.

Per Sjöstedt
Per Sjöstedt
biträdande länsarkitekt

Ingvor Hansson
Ingvor Hansson
byråsekreterare


Bertil Lundgren
Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen STADEN i ÖSTERSUND (kv Staben m m)

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med B₁ betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Därutöver får lokaler för handelsändamål anordnas dock inte på större yta än vad byggnadsnämnden tidigare i byggnadslov prövat lämpligt.
- c) Med Bh₁ betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Bottenvåningen får dock användas även för handelsändamål där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.
- d) Med Bh₂ betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Bottenvåningen och våningen däröver får dock användas även för handelsändamål där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.
- e) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- f) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- g) Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt även för småindustriändamål, där så prövas

kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brand-säkerhet och trevnad.

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 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

Med x₁ betecknat kvartershörn får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3 m används för allmän gångtrafik.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 4 mom På med korsprickning betecknad mark får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.
- 5 mom Inom med q betecknat område får ej sådan ändring av befintlig byggnad vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

5 § FÖNSTERRÄTT

I fasad som uppförts i med ofyllda rektanglar betecknad del av bestämmelsegräns får fönster anordnas.

6 § KULTURRESERVAT

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

7 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

1 mom Med punktprickning jämte y betecknat område får icke bebyggas, dock får till nybyggnad hänförlig ombyggnad företas 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 tomtén.

3 mom Inom med y₁ betecknat område får utan hinder av vad i 3 § föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas.

Östersund den 13 mars 1984


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Gunnar Bäckman
Arkitekt

Fastställd genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagan ej må föras mot beslutet, har detta vunnit laga kraft, betygar.
Östersund 24.9 19.84



Bertil Lundgren
Bertil Lundgren
Kommunfullmäktiges sekreterare

Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen **STADEN i ÖSTERSUND** (kv Staben mm)

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar stadsplanekarta, bestämmelser, beskrivning med planillustrationer samt redogörelse för samråd.

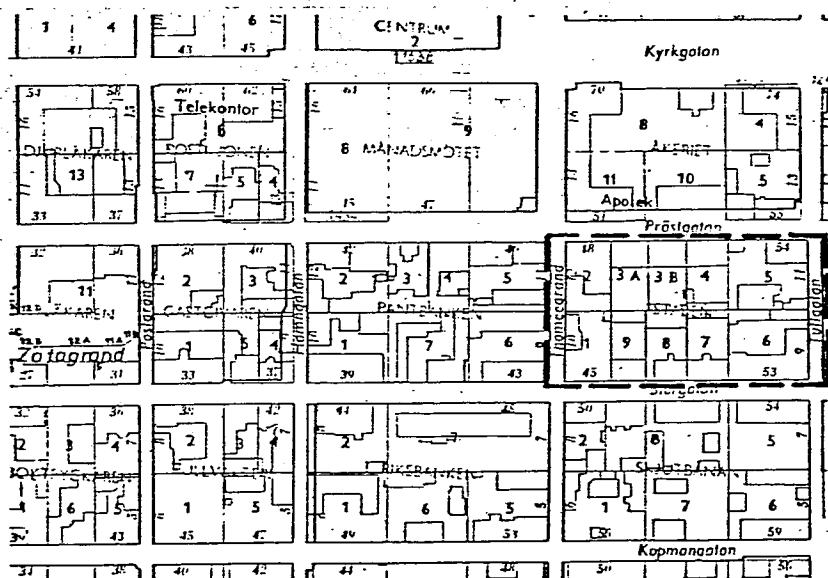
PLANDATA

Läge

Kvarteret är beläget i Östersunds innerstad och gränsar i norr till Thoméegränd, i öster till Prästgatan, i söder till Tullgatan och i väster till Storgatan.

Areal

Kvarterets area är ca 0,9 ha.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

- ✓ För kvarteret Staben gäller stadsplan fastställd av Kungl Maj:t den 26 november 1926. För Thoméegränd gäller stadsplaner fastställda den 29 juli 1964 respektive 18 september 1948. För Tullgatan gäller stadsplan fastställd den 18 september 1948. Nybyggnadsförbud gäller t o m 30 april 1985 eller tills det att förslag om ändring av stadsplan är antaget av kommunfullmäktige.

Kommunala

Ställningstaganden Kommunfullmäktige antog den 25 januari 1979 ett politiskt målsättningsprogram för sanering av innerstaden av vilket bl a framgår att

- centrums funktion som läns- och kommuncentrum skall bestå
- den fortsatta kontoriseringen av området bör så långt det är möjligt begränsas genom att attraktiva alternativ tillskapas och genom att smygkontorisereringen motverkas
- Östersunds karaktär av småstad skall bevaras och om möjligt förstärkas genom trafikanering, viss totalsanering och en stilenlig kompletterings- och ombyggnadsverksamhet
- antalet bostäder i området bör ökas.



Staben nr 1 sedd från väster längs Thoméegränd

Enligt "Program för stadsplan för kv Staben, Östersund" antaget av byggnadsnämnden den 8 december 1981, bör planens huvudsyfte vara att ersätta nybyggnadsförbudet med en modern stadsplan, att ge förutsättningar för kompletterande bebyggelse (huvudsakligen bostads-) i luckorna i gatubebyggelsen att ge förutsättningar för trivsamma gårdar.

Programmet förutsätter vidare att tomterna 1 och 2 läggs samman till en tomt.

Enligt 1976 års arbetsgrupp för sanering "Sanering, Östersunds innerstad förslag till program 1980", bör våningsplan ovanför bottenplanet i princip reserveras för bostäder inom hela centrala Östersund. Exploateringstalet för bebyggelse med bostäder bör inte överstiga 1,0 - 1,4.



Kv Staben sett från norr längs Storgatan

Befintliga
förhållanden
markens be-
skaffenhet

Kvarteret sluttar 4-5 meter mellan Prästgatan och Storgatan.

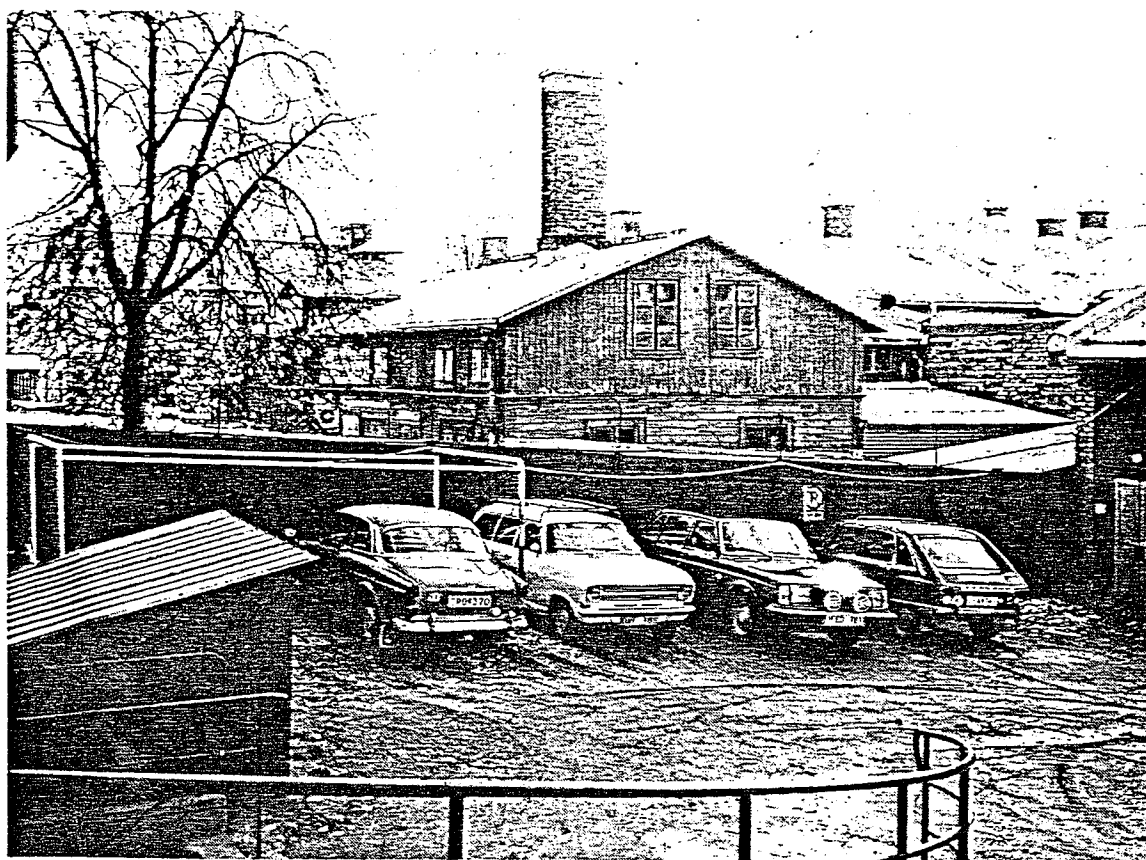
Grundundersökningar saknas för kvarteret men med ledning av nyligen gjorda grundundersökningar för det angränsande kvarteret

Slakteriet bedöms grunden bestå av fast lagrad moränlera under ett lösare moräntäcke på ca 1 meter. I området förekommer svartskiffer s k Östersundsskiffer. Denna har en benägenhet att under vissa betingelser vittra varvid volymökning sker. Detta kan förorsaka skador på bl a golv och lågt belastade väggkonstruktioner i byggnader grundlagda på ovannämnt material. Det har i vissa fall kunnat konstateras att svällningen blivit betydligt mindre där grundvattnet legat som ett skyddande täcke och hindrat syre att reagera med skiffern än där skiffern varit oskyddad. Bergnivån bedöms i stort sett ligga djupare än 4 meter. Även grundvattenytan torde normalt ligga mer än 4 meter under marknivån. Förekommande jordarter är tjälfarliga.

Bebyggelsen i kv Staben är i två och upp till tre våningar med inredd vind. Flertalet byggnader innehåller bostäder. Gatuhuset på tomterna 6, 8 och 9 liksom det norra gårdshuset på tomt nr 6 betecknas i "länsmuséets inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse 1983" som "byggnad med mycket stort kulturhistoriskt värde". Gatuhuset på tomt nr 7 betecknas som "byggnad med stort kulturhistoriskt värde". Gårdshusen är i flera fall i dåligt skick och har ofta dominerande brandmurar i tomt-gränsen. Gårdarna till tomterna 6 och 7 har förbindelse med varandra medan övriga gårdar är avgränsade av uthus, plank eller murar. På tomterna 3B, 4, 6 och 7 finns uppvuxna träd. Gården till tomt nr 3B och 9 saknar infart för bilar. Övriga gårdar används huvudsakligen till parkering. I dag finns 70-75 parkeringsplatser i kv Staben (på gårdarna) varav ca 10 i garage.



Gården på Staben nr 6 (tomt nr 7 bortom staketet)



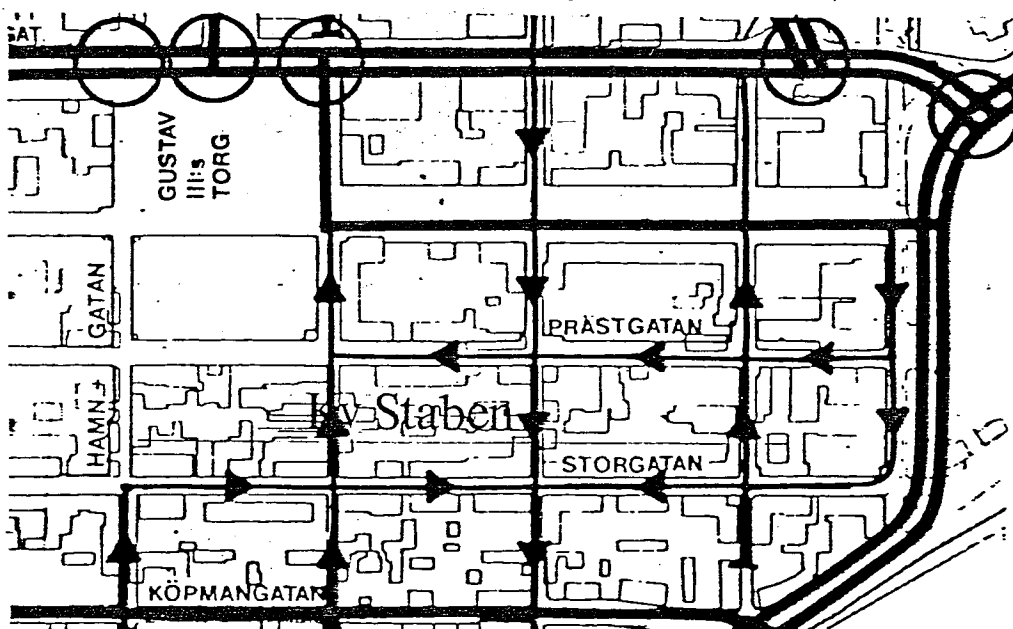
Gården på Staben nr 4

Trafikföringen i området framgår av nedanstående bild ur "Trafik och Parkeringsplan, Östersunds centrum".

Prästgatan ingår som en del i det system av gång- och cykelleder som föreslås i "Cykelledsplan för Östersunds tätort".

Alla busslinjer i tätortstrafik går längs Kyrkgatan.

Samtliga fastigheter är i privat ägo.



PLANFÖRSLAG

Planens huvudsyfte är att ersätta den gällande otidsenliga stadsplanen med en modern plan varigenom det mångåriga nybyggnadsförbudet kan upphävas, att ge förutsättningar för kompletterande bebyggelse i luckorna i gatubebyggelsen samt att ge förutsättningar för trivsammare gårdar.

Planen följer i huvudsak byggnadsnämndens program för kvarteret Staben och ansluter i stora drag till idéerna i "Sanering 1980" och pågående arbete med "Områdesplan centrum".

Anledningen till att stadsplanen föregår områdesplanen är framförallt PK-bankens intresse av nya banklokaler på tomt nr 2.

Bebyggelse-
områden

Planen medger att befintlig gatubebyggelse längs Prästgatan och Storgatan kan bibehållas. För de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna längs Storgatan förutsätter planen att ev förändringar genomförs så att byggnadernas yttre form och karaktär inte förvanskas. Någon nybyggnad medges inte (utom på tomt nr7) såvida inte husen förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.

För att ge förutsättningar för trivsammare gårdar än dagens och möjligheter till gemensamma lekplatser, parkeringsplatser osv förutsätter planen att vissa gårdshus utan arkitektoniska eller tekniska kvalitéer på sikt försvinner och ger plats för friytor och parkering.

Gårdshuset på tomt nr 5 används som lager och verkstad för Taflins värme.

Det största uthuset har arkitektoniska kvalitéer och en teknisk standard som är högre än hos övriga uthus på tomten. Planen medger att det får genomgå ombyggnad hänförlig till nybyggnad såvida inte den yttre volymen, antalet våningar eller användningssättet ändras. Den får dock inte ersättas av en ny byggnad. Samtliga gårdhus strider således mot planen och så länge något av dem ligger kvar får någon ny byggnad inte uppföras på tomten.

Gårdshuset på tomt nr 8 används som verkstad och kontor för Sundsvalls rör. Gårdshuset visar en mycket dominerande brandmur mot tomt nr 3B. Om den kala brandmuren försågs med fönster skulle byggnaden kunna få ett mera tilltalande utseende. Om den dessutom för-

sågs med ett vanligt sadeltak nedbrutet även mot tomt nr 3 B skulle byggnaden bli ännu mindre dominerande. Planen föreslår rätt att ta upp fönster i gränsen mot tomt nr 3 B.

Planen ger rätt till kompletterande gatubebyggelse på tomterna 1, 2 och 5. Byggnaderna förväntas sammanbyggda med byggnaderna på granntomterna. Mot bakgrund av att kvarteret inrymmer flera kulturhistoriskt intressanta byggnader och dessutom gränsar mot Storgatan som är den kulturhistoriskt sett mest intressanta gatan i Östersunds innerstad bör stora krav ställas på utformningen av bebyggelsen.

Under arbetet med områdesplanen för innerstaden utreds kommunens behov av att kunna påverka den framtida bebyggelsens utformning. I remissupplagan av områdesplanen utpekas hela innerstaden som sådan "värdefull miljö" (38§BS). som motiverar särskild hänsyn till områdets egenart vid om- till- och nybyggnader.

För den befintliga gatubebyggelsen ger planen byggnadsrätt för bostäder och för den användning som byggnadsnämnden tidigare prövat lämplig i byggnadslov. Med hänsyn till bebyggelsens kulturhistoriska kvalitéer bristen på parkeringsplatser i kvarteret o s v är ytterligare handelsytor i den befintliga bebyggelsen inte lämpliga.

För tillkommande byggnader ges byggnadsrätt huvudsakligen för bostäder. I bottenplanen som i vissa fall kan vara mindre lämpliga för bostäder p g a insyn, lite sol o s v, tillåts även handelsändamål i den utsträckning som byggnadsnämnden prövar lämplig. På tomt nr 2 kan byggnadsnämnden också medge att våningsplanet närmast över bottenplanet får inredas för handelsändamål.

Kvarteret ligger inom Östersunds skyddsrumsort varför skyddsrumsbeked erfordras.

Friytor

Kvarterets mått, orientering o s v ger goda förutsättningar för soliga och trivsamma uterum. Idag är dock flera av kvarterets gårdar direkt olämpliga för lek och rekreation p g a skuggande uthus, omfattande parkering, ogästvänlig markbehandling o s v.

Planen ger förutsättningar för större sammanhängande friytor än vad som finns i kvarteret idag. Solstudier visar att delar av tomt-erna 3B, 4 och 5 har det största antalet soltimmar i kvarteret (mel-lan kl 9.00 och 17.00 vid vår- och höstdagjämningen). Läget är lämp-ligt för en ev gemensam lekplats och planen förhindrar inte en sådan lösning.

Friytorna för den framtida bostadsbebyggelsen på nuvarande tomt nr 2 bör anordnas på bjälklaget över den ev bankhallen. Det förut-sättes att dessa ytor planteras och göres så tilltalande att de kan nyttjas för lek och rekreation.

Vägar, trafik och parkering

För att ge möjlighet till erforderliga radier på gång- körbanorna i gatukorsningarna föreslår planen smärre avskärningar av kvarters-hörnen. För att förbättra sikten och framkomligheten i kvartershörnen har ett något större område undantagits från bebyggelse i botten=planet. Gatunätet och trafikföringen förändras i övrigt inte av planen.

Den brist på parkeringsplatser i kvarteret som kan räknas fram med hjälp av parkeringsnormen kommer att öka om de illustrerade gårdssaneringarna genomförs. Någon möjlighet att i kvarteret för-ena kraven på trevliga friytor och kraven på erforderliga parkerings-platser torde inte finnas med dagens förhållanden.

Parkeringsplatserna från de sanerade gårdarna förutsättes liksom i "Trafikplan centrum", lösta i allmänna anläggningar utanför kvarteret.

Det behov av parkeringsplatser som förorsakas av ny bebyggelse förutsättes dock i princip tillgodosett inom fastigheten.

Teknisk för- sörjning

Vatten, avlopp och fjärrvärmeledningar finns i omgivande gator. Uppvärmningen förutsättes ske via fjärrvärmenätet.

Grundläggning

Med hänsyn till problemen med skiffersvällning är det av stor vikt att den byggande låter utföra erforderliga utredningar och med ledning därav vidtager erforderliga åtgärder för att förhindra en både för den egna byggnaden och för byggnaderna på grannfastigheterna skadlig grundvattensänkning (både under byggnadstiden och sedan byggnaden färdigställts).

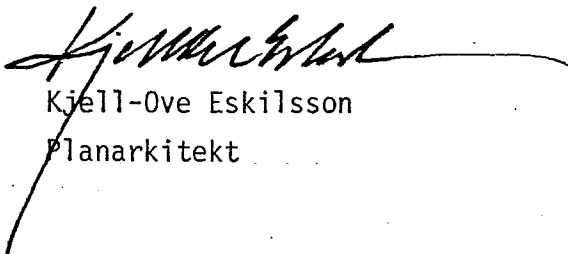
PLANGENOMFÖRANDE

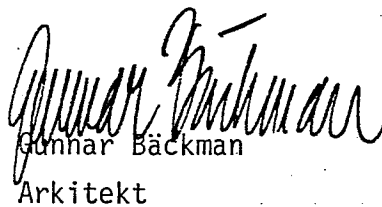
Ev exploatering förutsätts ske i privat regi.

Tillfarten till gården på tomt nr 9 förutsättes anordnad via tomt nr 1 och säkrad genom servitut eller genom gemensamhetsanläggning inrättad med stöd av anläggningslagen.

Möjligheterna att anordna för flera fastigheter gemensamma ytor för lek, parkering o s v bör undersökas.

Östersund den 13 mars 1984


Kjell-Ove Eskilsson
Planarkitekt


Gunnar Bäckman
Arkitekt

Fästetälld genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagan ej må föras mot beslutet, har detta vunnit laga kraft, betygar.
Östersund 24.9 1984

