



LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län

Planenheten

Christina Nilsson

Beslut

Datum

1996-07-18

Dnr (anges vid skriftväxling)

2023-6301-96

Östersunds kommun
Byggnadsnämnden

ÖSTERSUND
STADSINGENJÖRSKONTORET
1996-07-25

831 82 ÖSTERSUND

FACITGHEITSREGISTERMYNDIGHETEN
Stadsbyggnadskontoret, Östersund
Ink. 1996-07-25
Dnr. KFRM 96/11

Beslut om prövning enligt 12 kap PBL

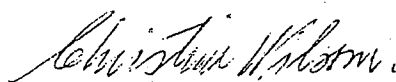
Byggnadsnämnden har den 25 juni 1996 antagit detaljplan för Filosofen 1 m.fl. (ny bostadsbebyggelse) i Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 16 juli 1996 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut såvitt avser prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

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

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 17 juli 1996.


Christina Nilsson


Ellert Nordmark

Akt 2380K-P96/11

363

Postadress
831 86 ÖSTERSUND

Besöksadress
Köpmangatan 21

Telefon
063-14 60 00

Telefax
063-14 63 20

Postgiro
3 51 93-2

LANSSTYRELSEN JÄMTLANDS LÄN



1996 05 25

§ 312

93.0088 313

BESLUT

Byggnadsnämndens beslut

1. Stadsbyggnadskontorets utlåtande tas som nämndens eget.
2. Framförda erinringar avvisas.
3. Detaljplan för Filosofen 1 m fl (Ny bostadsbebyggelse) antas.

Bilaga till
protokollet

Stadsbyggnadskontorets utlåtande dat 1996 06 25

Beslut 1996-07-16

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap
1 § PBL att inte överpröva kommunens
beslut om antagande.

Christina Nilsson Kenneth Johansson

XCP

AJA

Detaljplan för **FILOSOFEN 1 m.fl.**,
(Ny bostadsbebyggelse mm.),
Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Utställning

Detaljplanen har varit utställd i Rådhuset och Länsbiblioteket under tiden 7 maj – 6 juni 1996. Kungörelse om utställandet var införd i ortstidningarna den 7 maj 1996.

Utställningshandlingarna upprättades den 26 april 1996 och bestod av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse. Till utställningshandlingarna hörde även miljökonsekvensbeskrivning, fastighetsförteckning och grundkarta.

Samråd

Samråd om planförslaget daterat 6 februari 1996 genomfördes under tiden 12 februari – 11 mars 1996. De yttranden som då lämnades finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen (*se utställningshandling*).

Mot bakgrund av de synpunkter som lämnades under samrådet beslutades att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning samt därefter låta omarbeta planförslaget. Ändringarna innebar följande:

- Hörnhuset – högst sju våningar (översta karaktär av vind)
- Fältjägargränd / Strandgatan – högst fyra våningar (översta karaktär av vind)
- Punkthuset på gården – tas bort och ersätts av ett mindre gårdshus i en våning.

24/2

UJA

363

Utställningsyttranden

Skriftliga yttranden (sammanfattade och kommenterade nedan) har under utställningstiden inkommit från;

Länsstyrelsen;

Påpekar att planförslaget innebär ett kraftigt avsteg från den centrumplan som på ett positivt sätt bidragit till att bevara Östersunds vackra stadskärna.

En sju våningar hög byggnadskropp, lika bred som vinkelbyggnaderna, blir för massiv i stadsbilden och förtar hela den tänkta nedtrappningen av bebyggelsens taksilhuett (vilket också antyds i MKB:n). Planen bör därför, innan den antas, kompletteras med sådana gestaltungsprinciper som bättre ansluter till den nuvarande bebyggelsens karaktärsdrag.

Filosofen 1 utgör en miljö som är allmänt uppskattad varför det finns särskild anledning att ställa höga krav på den nya bebyggelsens arkitektoniska kvalitet. Länsstyrelsen förordar att kommunen väljer att MKB:ns alt två vars volymer är mera anpassade till miljön och därmed lättare kan uppfylla rimliga krav på arkitektonisk kvalitet.

Länsstyrelsens tidigare bedömning att planområdet ur allmänna miljö- och hälsoskyddsaspekter är mindre lämpligt för bostadsbebyggelse. Av MKB:n framgår att extraordinära åtgärder måste vidtas för att bemästra trafikbullret.

Prövning

Kompletteras planen med bestämmelser som bättre anpassar byggnadsvolymen för höghuset avser länsstyrelsen inte att pröva planförslaget enligt reglerna i plan- och bygglagen , kap 12. (Yttrandet bifogas)

Kommentar

Se sammanfattningen

Banverket:

Inget ytterligare att tillägga än vad som framfördes i samrådsskedet.

Kommentar

Se samrådsredogörelsen (utställningshandlingen) samt sammanfattningen

SJ:

Ingen erinran

LCJX

LAH J

Jämtlands läns museum

När det gäller museets syn på det befintliga huset och platsens kulturmiljövärden samt vad områdesplanen föreskriver hänvisas till tidigare yttrande dat 96-03-11.

Museet anser det positivt att en MKB framtagits. Av alternativ 2 framgår hur huvuddragen i den befintliga byggnaden kan tas som utgångspunkt för en relativt måttlig utökning av den totala volymen samtidigt som husets totala höjder i stort kan behållas.

Planförslaget följer dock inte MKB:ns alt 2 när det gäller hushöjd och övergripande fasadgestaltning. Av modell och fasadillustrationer framgår tydligt att hörnhuset kommer att bli alltför högt för att smälta in i stadsbilden. Hörnhusets markerade hörn ger det dessutom ett extra brett utseende. De uppdragna fasaderna i hörnhusets hörn och på de lägre bostadshusens fasader gör att dessa höjer sig alltför mycket över bebyggelsen i innerstaden. Det föreslagna antalet våningar i hörnhuset är för högt och innebär ett alltför kraftigt avsteg från områdesplanens riktlinjer för att kunna accepteras. Illustrationerna visar att hörnhuset skulle bli alltför dominerande i stadsbilden. Antalet våningar bör därför minskas och MKB:ns alt 2 bör vara vägledande.

Enligt läns museets mening bör således planförslaget inte godtas utan justeras ännu en gång innan planen antas.

Kommentar

Se sammanfattningen

Stiftelsen Jämtlands läns landstingsbostäder

Anser att förändringen av bl annat våningshöjden i det utställda förslaget är ett steg i rätt riktning. Styrelsen anser dock att en ytterligare reducering av våningshöjden på hörnhuset måste ske till högst fem våningar. I övrigt gäller de synpunkter som framfördes under samrådsförfarandet.

Det redovisade förslaget måste omarbetas.

Kommentar

Se sammanfattningen

Kyrkogårdsförvaltningen

Ingen erinran

Jämtkraft

Ingen erinran

Vasakronan AB, Region Nord

Ingen erinran

29.4

HA

DHR – De handikappades riksförbund

Motsätter sig att en eventuell nybyggnad av Filosofen 1, hörnhuset Strandgatan 1 – Fältjägargränd, blir sju våningar högt eftersom detta skulle störa och begränsa utsikten från lägenheterna i Filosofen 6. Enligt områdesplanen får högst fyra våningar byggas. Vidare måste den nya byggnaden handikappanpassas, bl a ska handikapparkeringsplatser finnas.

Kommentar

De krav DHR ställer på tillgänglighet kommer att beaktas vid bygglov och bygganmälan samt följas upp i kontrollplanen för projektet. Se sammanfattningen

Per Edström;

En restaurering av det befintliga hörnhuset kommer att bli ganska kostsamt varför en nybyggnad bör få ske. Villkoret för detta är att stil, proportioner etc återfinns i den nya byggnaden. Alternativ 1, det ursprungliga förslaget, avviker alltför mycket i form och storlek för att vara acceptabel. Alternativ 2, en bantad version av alt 1, förordas men med vissa förbehåll. Hörndelen av byggnaden har en något för stor volym och höjd i förhållande till nuvarande byggnad. En avsmalning av hörndelen samt en sänkning med en våning är lämpligt. Utformningen i övrigt är bra, speciellt takformen. Man ska dock inte kunna tyda att det är en modern byggnad med skarvar mellan betongmodulerna. Fasaderna bör utsmyckas, t ex. bör vissa fönster ha ett äldre utseende. Äldre material bör användas t ex. bör grunden kläs med stenblock i likhet med befintlig grund.

Kommentar

Se sammanfattningen

Sammanfattning

Innehållet i de yttranden med erinringar som lämnats under utställningen är i sak de samma som lämnades under samrådet. Kritiken kvarstår mot att områdesplanens riktlinjer överskrids vad avser exploatering samt att hörnhuset alltjämt är för hög.

Efter samrådet föreslogs från stadsbyggnadskontorets sida att komplettera förslaget med en miljökonsekvensbeskrivning samt bearbeta förslaget ur stadsbildssynpunkt. Bl a föreslogs att punkthuset på gården skulle utgå och hörnhuset sänkas till sex våningar (den översta med karaktär av vind).

Det beslut byggnadsnämnden fattade efter att ha studerat MKB–ns olika alternativ innebar att punkthuset på gården togs bort, hörnhuset sänktes till sju våningar (översta som vind) samt att bebyggelsen mot Strandgatan resp Fältjägargränd får uppföras till fyra våningar (översta våningarna med karaktär av vind).

Några nya argument / motiv som föranleder byggnadsnämnden att låta omarbета förslaget ytterligare kan inte ses.

29x

A.H. J.C.

Förslag till byggnadsnämndens beslut

Stadsbyggnadskontorets utlåtande tas som nämndens eget.
Framförda erinringar avvisas.
Detaljplan för Filosofen 1 m fl. (Ny bostadsbebyggelse) antages.

Underrättelse

När protokollet har justerats skall underrättelse om beslutet jämte protokollsutdrag samt besvärshänvisning sändas till:
Stiftelsen Jämtlands läns landstingsbostäder,
Box 244, 831 23 Östersund.

För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:
Länsstyrelsen, 831 86 Östersund
Banverket, Box 417, 801 05 Gävle
Per Edström, Kyrkgatan 44, 2 tr, 831 31 Östersund
Jämtlands läns museum, Box 709, 831 28 Östersund
DHR – De handikappades riksförbund, Box 377, 831 25 Östersund.

Östersund den 25 juni 1996



Lars Tiderman
Arkitekt

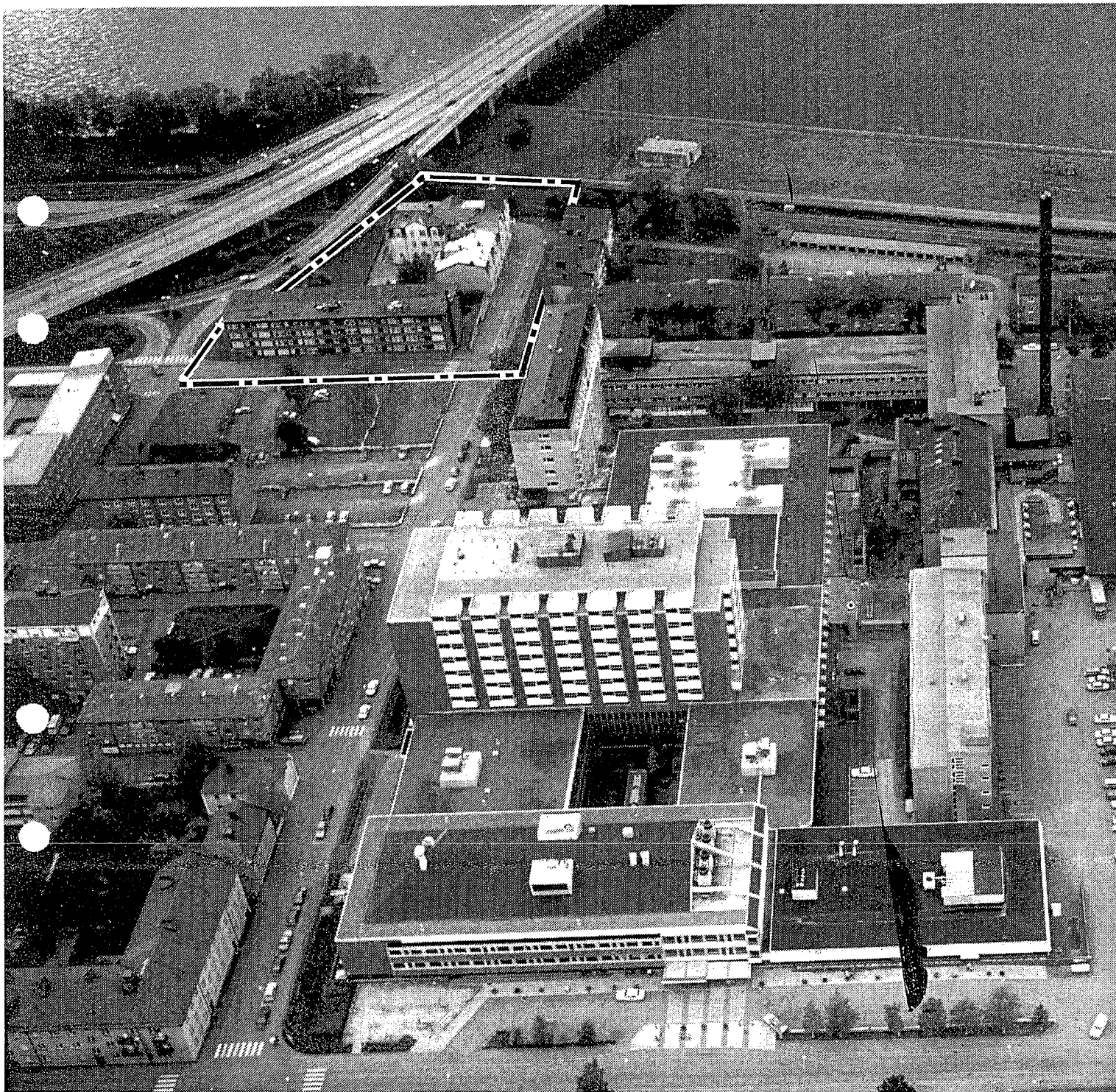
XGX

AA f

Detaljplan för
FILOSOFEN 1 m fl.

Östersunds kommun

(NY BOSTADSBEBYGGELSE)



ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadskontoret den 26 april 1996

Antagen av byggnadsnämnden den 25 juni 1996.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

sid

Planbeskrivning

3

Genomförandebeskrivning

11

Planprogram

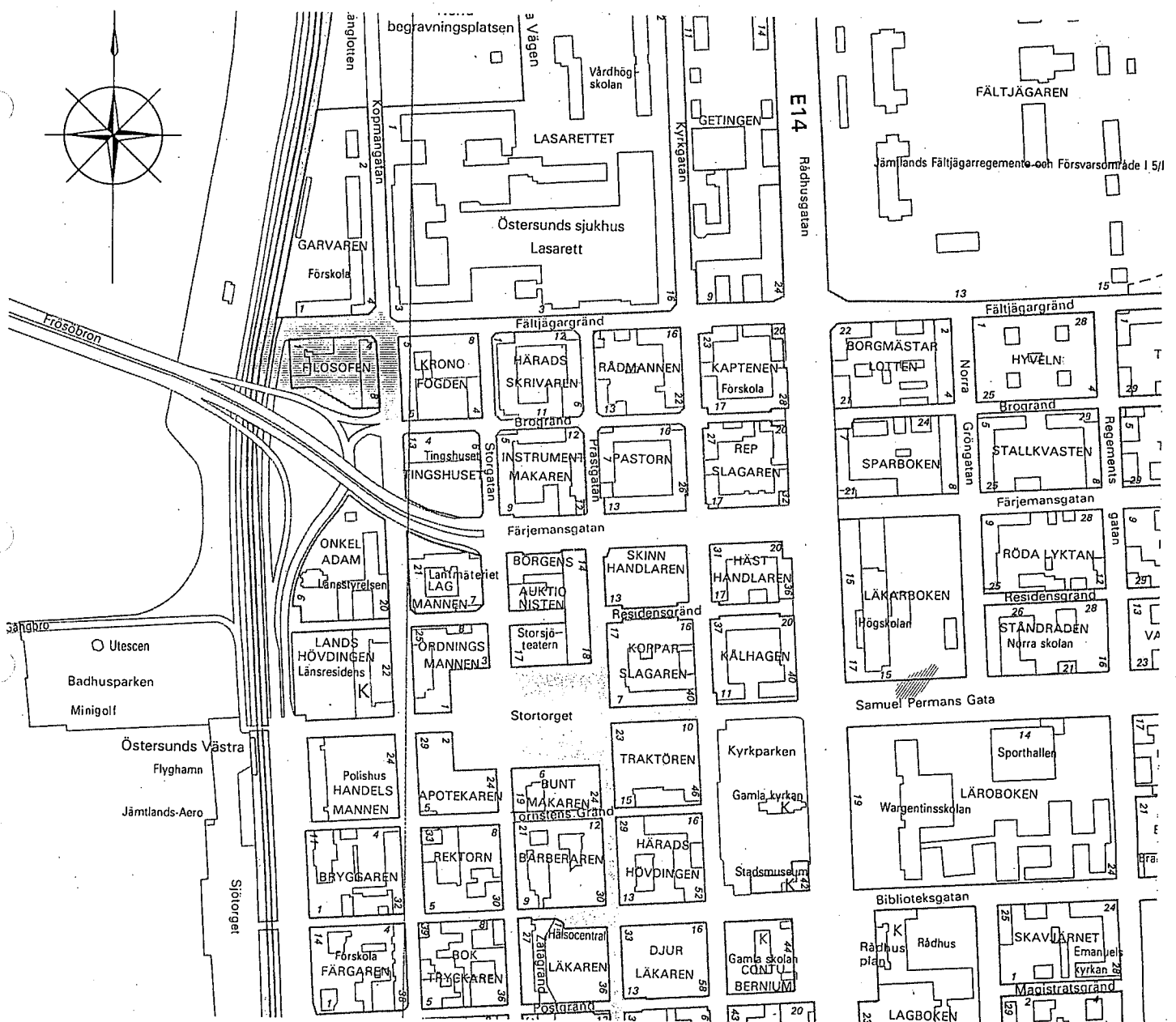
bilaga

Utlåtande

—"

Miljökonsekvensbeskrivning

—"



Planområdets läge

FILOSOFEN 1

Detaljplan för del av stadsdelen
Staden i Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av detaljplanekarta med planbestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt utlåtande.

Till utställningshandlingarna hör även miljökonsekvensbeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till fastigheten Filosofen 1, Östersundskåkar AB, Strömsund, har ansökt om planändring så att en ny bebyggelse för bostadsändamål kan genomföras. Planen ger även, i den utsträckning parkering kan ordnas, möjlighet att i gatuplanet bedriva kontor och handel.

Av administrativa skäl omfattas hela kv Filosofen samt angränsande gator av planändringen. För fastigheten Filosofen 6 befästs befintliga förhållande, i övrigt endast mindre justeringar av fastighetens gränser. Då mark kommer att överföras från Filosofen 4 till Filosofen 1 omfattar planändringen även markområdet norr om brorampen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Frösöbrons östra brofäste och gränsar mot Strandgatan i väster, Fältjägargränd i norr och Köpmangatan i öster.

Areal

Planområdet omfattar totalt ca 9 ha varav det nya området för kv Filosofen utgör ca 4,4 ha.

Markägoförhållanden

Ägoförhållandena framgår av bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

För området finns en fördjupad översiktplan, Områdesplan Centrum, antagen 1985. Enligt denna får kvarteret Filosofen användas för bostäder med handel i gatuplanet. Områdesplanen anger 0,9 som högsta exploateringsgrad vid nybyggnad samt generellt att ny bebyggelse inte bör uppföras högre än 3, i enstaka fall 4 våningar. Det redovisade förslaget innebär en högre exploatering och i vissa delar högre bebyggelse än riktlinjerna i områdesplanen.

I läns museets inventering, som ingår i centrumplanen, är bostadshuset på Filosofen 1 klassad som byggnad med kulturhistoriskt värde. Byggnaden finns dock inte med bland de byggnader som enligt planen har så stort kulturhistoriskt värde att de bör bevaras i ursprungligt skick till eftervärlden.

Detaljplaner

I gällande plan, fastställd 1 mars 1968, är kv Filosofen avsatt för bostadsändamål. Av planbeskrivningen från 1968 framgår att ..." Föreslagna bebyggelsen omfattar fyravåningshus bostadshus efter Köpmangatan, Strandgatan samt ett trevåningshus längs Fältjägargränd"...

Tidigare givet rivningslov

Filosofen 1 förvärvades 1987 av Apex förvaltning AB. Önskemål framfördes om rivning och planändring. Eftersom byggnaden är av kulturhistoriskt intresse beställde Stadsbyggnadskontoret en utredning av byggnadens kondition. Uppdraget utfördes 1989 av Bjerkings Ingenjörbyrå AB, Uppsala. *Utredningen finns tillgänglig vid utställningen samt på stadsbyggnadskontoret*

Enligt besiktningen krävs omfattande åtgärder för att bevara byggnaden. Bl a krävs en helt ny bärande konstruktion av källarväggarna och ny grundkonstruktion.

En finansieringskalkyl för renovering och ombyggnad upprättades i februari 1990 av Bjerkings.

I kalkylen förutsattes dels att sk förhöjt låneunderlag beviljades av Riksantikvarieämbetet dels att särskilt lån med låg ränta skulle beviljas för kulturhistorisk bebyggelse. Kalkylen visade att trots dessa förutsättningar skulle ombyggnadskostnaden ligga närmare 60% över kostnaden för nyproduktion.

Mot bakgrund av den tekniska utredningen av byggnadens stomme samt de ekonomiska konsekvenserna av en renovering beslutade byggnadsnämnden 1990-05-22 lämna rivningslov. Rivning har dock inte skett inom de två år lovet var giltigt. Nytt rivningslov erfordras därför.

Program

Stadsbyggnadskontoret upprättade i juni 1994 ett planprogram som beskriver de förutsättningar och riktlinjer som bör iakttas vid en nyexploatering av fastigheten Filosofen 1. Planprogrammet redovisar bl a miljö- och hälsoskyddskontorets och banverkets synpunkter beträffande buller, vibrationer etc. Synpunkter som kommer in under samråd etc innebär att omvärderingar kan behöva göras.

Byggnadsnämnden beslöt 1994-06-21 att låta planprogrammet ligga till grund för en ny bebyggelse inom fastigheten

Beslut om ny detaljplan

Byggnadsnämnden beslutade 1994 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan. Byggnadsnämnden beslutade § 71/1996 att godkänna reviderat planförslag för samråd. Efter samråd 13 februari -11 mars samt ändringar av förslaget beslutade byggnadsnämnden §218/1996 om utställning av det omarbetade förslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Fastigheten är belägen direkt norr om Frösöbrons påfartsramp. Det dominerande intrycket från fastigheten är rampen resp bron. Dess skala, närhet och höjdskillnaden innebär att tomt och byggnad upplevs som nedtryckta.

Markytan under bron är belagd med natursten, sk "kattskallar", som tillsammans med några mindre träd- och buskplanteringar i anslutning till rampen bidrar något till att förbättra miljön.

Gårdens nivå ligger ca 1,5 m över Strandgatans nivå och ca 6 m under påfartsrampen. Gårdsytan är grusad, gräs och planteringar förekommer sparsamt. Några björkar tillsammans med ett träskjul och plank avgränsar tomten mot tillfart och p-däck på Filosofen 6, i övrigt saknas högre vegetation.

En upptrampad gångstig nedanför rampen förbinder gården med Köpmangatan.



Geotekniska förhållanden

Översiktliga geo-undersökningar sedan tidigare visar att befintlig byggnad delvis är uppförd på utfyllnadsmassor. *Se vidare K-konsults geo-undersökning från 1989.*

Geoteknisk undersökning skall utföras av byggherren för att grundläggning skall kunna ske på tillfredsställande sätt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

BEBYGGELSE

Stadsbild - historik.

Genom 1881 års stadsplan utvidgades staden efter den äldre planens mönster. Nya kvarter tillkom åt flera väderstreck. En markant gräns skapades för den växande stadens tillväxt, en gräns som ansågs tillräcklig för överskådlig framtid. Gränsen mot norr utgjordes av Fältjägargränd. Utanför denna innerstad förlades större byggnadskomplex som krävde avsevärd yta ex vis sjukhus, skolor, regementen. Härmed gjordes en uppdelning mellan den täta staden och den öppna och gröna institutionszonen kring stadskärnan. Denna planering är idag tydligt avläsbar i Grängsgatans slutna vägg mot grönskan i Österängen samt av hörnhuset i kv Filosofen.

Befintlig bebyggelse.

På fastigheten Filosofen 1 ligger idag ett stort hörnhus i två till tre våningar från 1914. Hörnhusets medvetna form med sitt torn är planerat som ett av stadens hörnstenar, vida synligt från Frösösidan och norra järnvägsinfarten. Huset är byggt i reverterat trä på huggen stengrund med ljust putsade fasader och tak av plåt samt på hörntornet tegel. Arkitekt var Knut Gyllencreutz.

Utdrag ur "Östersund Hus Med Historia";

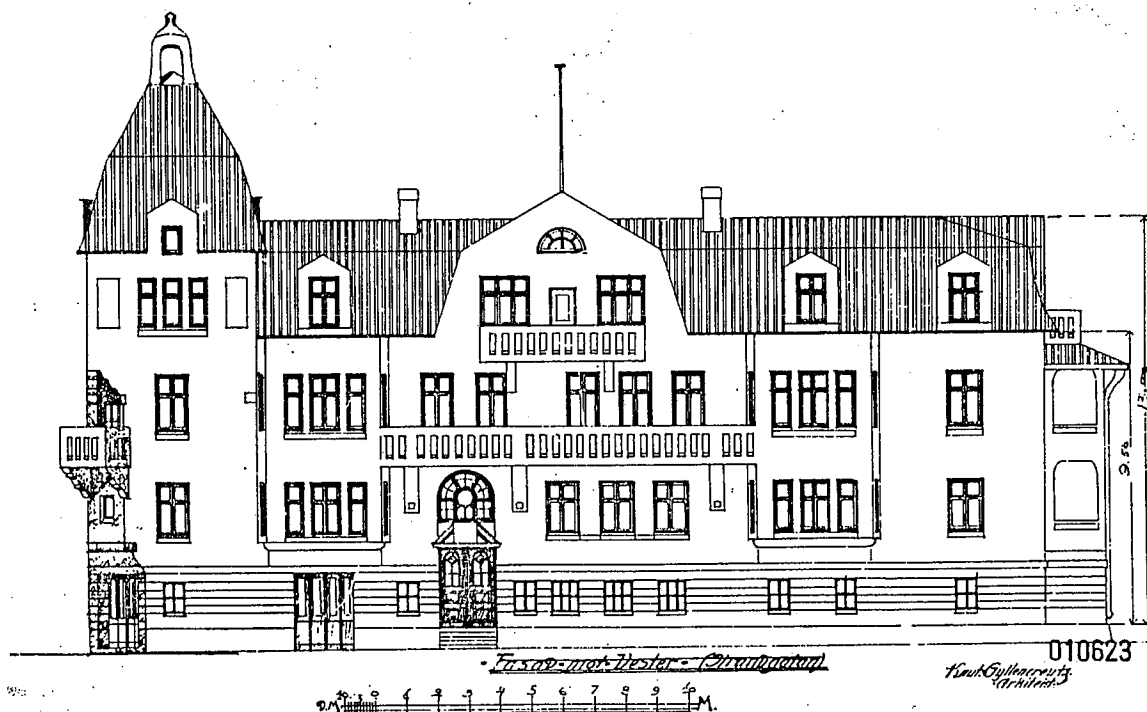
Filosofen 1, Strandgatan 1

"Boningshus i två till tre våningar på hörntomt, uppfört i resvirke och rappat. Huset byggdes år 1914 och ritades av arkitekt Knut G Gyllencreutz (se Bryggaren 1 + 6).

Trapphallen är välbevarad. Byggnaden är ett välbevarat exempel på de flerfamiljshus i jugendstil, som byggdes i Östersund under 1900-talets början. Läget vid brofästet gör att huset är exponerat vida omkring, och har stor betydelse för stadsbilden."

Verksamheter

Förutom bostadslägenheter finns i källarvåningen mot Strandgatan en affärslokal, idag en sk loppmarknad.



Filosofen 1, fasad mot Strandgatan. Byggnadsår 1914, arkitekt Knut Gyllencreutz

FÖRSLAG - NYBYGGNAD

Exploatering

Rekommenderad exploatering enligt områdesplanen för centrum är 0,9 för kv Filosofen.

Filosofen 1 har idag en fastighetsarea på 1288m². Planförslaget innebär fastigheten utökas med ca 580m² till totalt ca 1870m².

Det aktuella nybyggnadsförslaget omfattar, exkl. parkeringsytor, en bruttoarea på totalt ca 2600m² vilket ger en exploateringsgrad på ca 1.4. Räknat enbart på Filosofen 1, utan marktillskott, blir exploateringsgraden ca 2.

Förslaget innebär att riktlinjerna i centrumplanen överskrids men närheten till Frösöbrons dominerande betongkonstruktion samt att parkeringsytorna förläggs under gården kan dock motivera en något högre exploatering.

Teknik

De planerade byggnaderna är tänkta att uppföras i betongelement. Den vanligast förekommande lägenheten utgör en modul såväl beträffande fasadelement som bärande lägenhetsskiljande väggar. För att elementskarvarna inte skall vara avläsbara och volymernas helhet skall uppfattas kommer fasadytan att berikas med ornamentik, bårder etc.

Utformning

Hörnhuset Strandgatan-Fältjägargränd utformas med tydligt markerade hörnavskärningar för att ge ett slankare utseende. De översta våningsplanen i samtliga bostadshus skall ha karaktären av vindsvåningar.

Fasaderna i övrigt ges en putsliknande karaktär. Taken utförs i rödfärgad bandfalsad plåt alternativt tegel. Bottenvåningen mot Strandgatan resp Fältjägargränd utförs i kraftig rusticering.

Våningsantal

Byggnaderna i det aktuella förslaget har, utifrån Strandgatans nivå, följande våningsantal, .

<i>Hörnhuset Strandg-Fältjägargränd</i>	<i>VII våningar</i>
<i>Fasad mot Strandgatan</i> -	<i>IV "</i>
<i>Fältjägargränd</i>	<i>IV "</i>

De översta våningarna ska ha karaktär av vindsvåning.

Bottenvåningen utgörs av lokaler för handel/kontor samt garage och bostadskomplement.

Planutformning

Fastighetens huvudentré ligger i hörnhuset mot Strandgatan, från detta trapphus når man gården. Från garagevåningen når man via trapphus/hiss alla bostadslägenheter.

Genomgående lägenheter har eftersträvat.

I bottenvåning mot Strandgatan redovisas lokalyta för kontor/handel, bostadskomplement samt garage.

FRIYTOR

Friyta - Gårdsmiljö

Den planerade garaget i bottenvåningenbyggnaden skall utföras med planterbart bjälklag. För att skärma av trafikbullret från brorampen kommer en mur/plank samt ett gårdshus att uppföras i gårdens södra gräns.

Gårdens nivå kommer att ligga ca 4,5 m över Strandgatan. Från Strandgatan nås gården via trappor. För att skapa god tillgänglighet till fastigheten anläggs en ny gångväg till Köpmangatan. Gångvägen utförs med lutningar som uppfyller handikappkravet.

Gårdsytan uppgår till ca 400m² vilket motsvarar ca 15m²/lgh

SKYDDSRUM

Skyddrum kommer att krävas. Skyddsrumsbesked skall sökas.

TEKNIK

Banverkets krav skall uppmärksammas; Vibrationskontroll skall utföras och bekostas av exploatören. Eventuella pålningsarbeten måste utföras i samråd med Banverket.

Friskluftsintag för ventilation skall placeras så att påverkan från biltrafiken minimeras. Kommunens sk 16-punktsprogram för nybyggnad skall följas. Syftet är att åstadkomma sunda hus genom bra materialval och god produktionsteknik.

GATOR OCH TRAFIK

Köpmangatan

Inga förändringar. I planen har gatan klassificerats som sk "Uppsamlingsgata".

Fältjägargränd, Strandgatan

Inga förändringar, även fortsättningsvis enkelriktad trafik. Gatorna har i planen klassificerats som "Lokalgator".

Parkering, angöring

Strandgatan är enkelriktad åt söder vilket innebär att man med bil angör fastigheten via Köpmangatan och Fältjägargränd.

Angöring

Parkeringen ordnas i form av garage i bottenvåningen med anslutning mot Strandgatan. Konstruktionen skall tillåta sk planterbart bjälklag.

Besöksparkering, ordnad som kantparkering, får anläggas mot Strandgatan.

Bilplatsbehov

Minst 8 pl/1000BTA (gärna mer vid många smålägenheter).

Kollektivtrafik och tillgänglighet

Fastigheten ligger centralt och nära till det utbud av service som erbjuds i centrum.

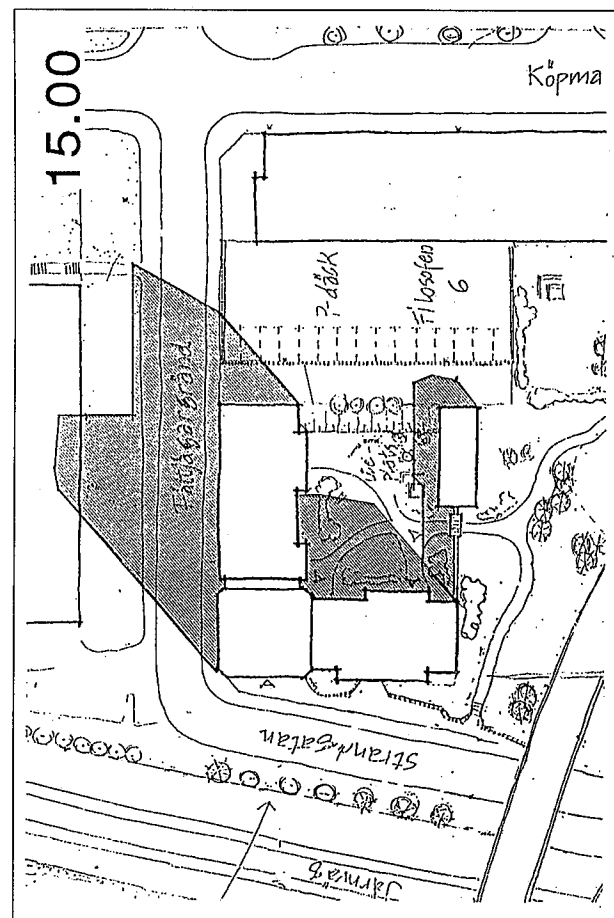
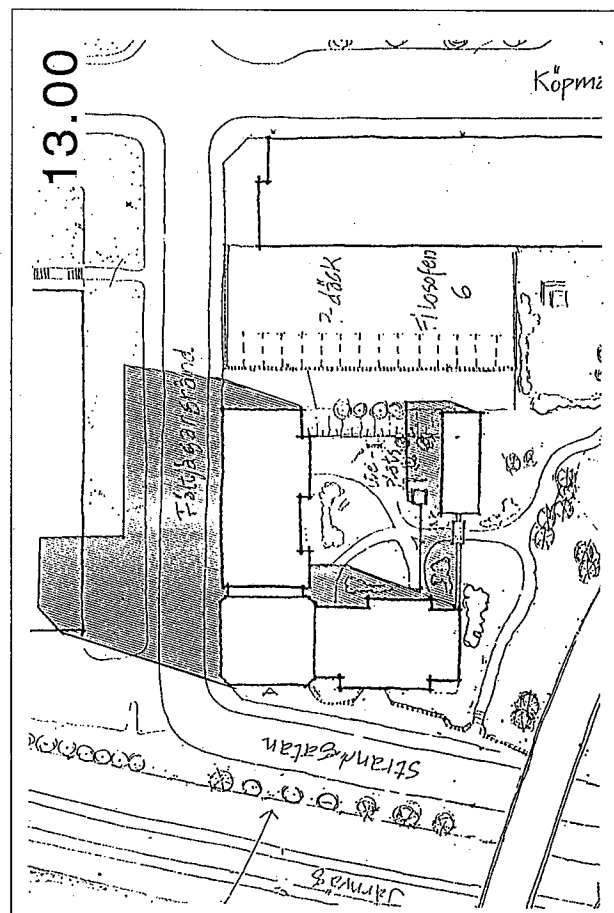
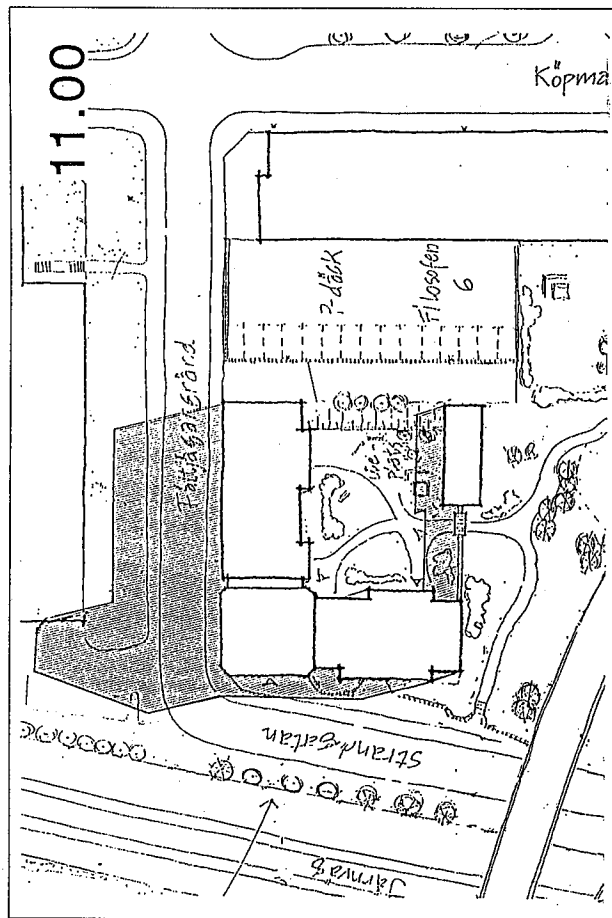
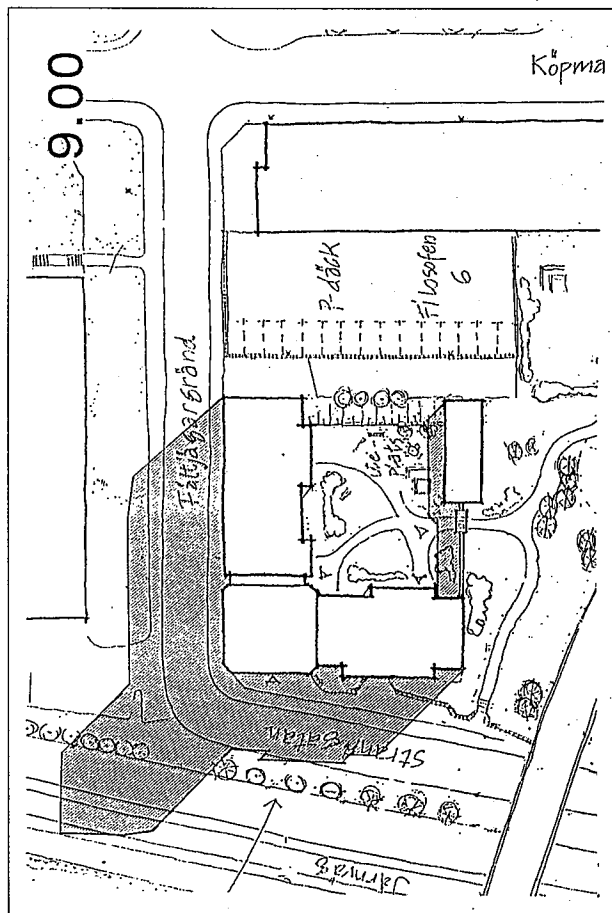
Närmaste busshållplats belägen vid Färjemansleden ligger inom gångavstånd .

Västra station, söder om Filosofen 1, utgör ändhållplats för pendeltrafik med järnväg sträckan Östersund - Bräcke.

STÖRNINGAR

Fastigheten är exponerad för buller och vibrationer från järnvägstrafiken samt buller och luftföroreningar från biltrafik på Färjemansleden och Frösöbron. Förhållandena redovisas i en särskild MKB / miljökonsekvensbeskrivning. Läget intill Färjemansleden utesluter dock inte bostadsbebyggelse.

Aktuellt planförslag, solstudier 21 april /21 aug.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

El, Tele

Befintliga el-anläggningar tillgodoser det förväntade behovet av el.
Ledningsstråket för tele till Frösön ligger i norra sidan av Fältjägargränd.

Vatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet. Ledningsnätet är utbyggt i Strandgatan och Fältjägargränd. Anslutningspunkten bör ligga så nära hörnet Strandgatan - Fältjägargränd som möjligt.

Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet. En ny anslutning måste dock utföras. Idag har Filosofen 1 ansluten till servis via Filosofen 6. U-område för befintliga fjärrvärmeledningar inom kvarteret har inte lagts ut.

Avfall

Grovsoprum, soprum och avfall för återvinning ordnas i garageväningen.

Säkerhet

Räddningstjänstens krav på utrymningsvägar och tillgänglighet skall uppfyllas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Bygglövpliktens omfattning.

Det stadsbyggnadshistoriska perspektivet, den inverkan fastighetens exponerade läge innebär i stadsbilden och de höga krav som därmed ställs på byggnadens arkitektoniska utformning motiverar ingen ändring i bygglövpikten.

Miljökonsekvensbeskrivning

Med anledning av synpunkter lämnade av länsstyrelsen under samrådet har en miljökonsekvensbeskrivning upprättas över planområdet. *Se bilaga.*

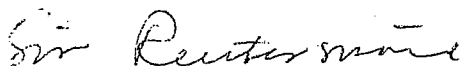
MEDVERKAN

Nybyggnadsförslaget, fasader, planlösningar och fotomontage har upprättats av arkitekt Lennart Köpsén, FFNs arkitektkontor Östersund.

Modellen över nybyggnadsförslaget har byggts av Eli Widmark, Östersund.

Miljökonsekvensbeskrivningen har upprättats av Yvonne Seger, VBB Arkitekter Falun.

Östersund den 26 april 1996



Siv Reuterswärd
Planchef



Lars Tiderman
Planarkitekt

Detaljplan för **FILOSOFEN 1 m fl.**

Östersunds kommun

(NY BOSTADSBEBYGGELSE)

GENOMFÖRANDESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Efter det att planen varit utställd kan den tas upp för beslut om antagande i juni 1996. Därefter tar det tre veckor innan planen vunnit laga kraft om den inte överklagas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid bestäms till fem år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark medan åtgärder inom kvartersmark åligger fastighetsägarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Framtagandet av den nya detaljplanen bekostas av ägaren till Filosofen 1. Planavtal har upprättats mellan Stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren, Östersundskåkar AB, Strömsund.

Exploateringsavtal upprättas mellan ägaren till Filosofen 1 och kommunen. I exploateringsavtalet regleras ersättning för markförvärv, ev. kostnader för markarbeten, slätningsarbeten, planteringar etc på allmän platsmark uppkomna till följd av de förändringar nybyggnationen förosakar. Exploateringsavtalet skall vara undertecknat innan planen antas.

För att genomföra erforderliga markbyten, i samband med ny gångväg, upprättas avtal om fastighetsreglering mellan kommunen och ägaren till Filosofen 6

Fjärrvärme

Fastighetsägaren står för kostnader som uppstår i samband med att ny anslutning till fjärrvärmenätet ordnas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Genom fastighetsreglering överförs mark från omgivande fastigheter till Filosofen 1. Fastigheten Filosofen 1 utökas med totalt ca 580 m². Fastighetens area efter ett genomförande blir ca 1870 m².

Från del av gatumarken mellan Filosofen 1 och Strandgatan överförs ca 170 m². Området uppfattas idag som tomtmark och inte som gatumark.

Den del av Filosofen 4 som ligger norr om brorampen, med undantag av en ca 6 m skyddszon utmed rampen, överförs till Filosofen 1, ca 318 m².

För att kunna anlägga en gångväg mellan Köpmangatan och Filosofen 1 överförs ca 29 m² från del av /sydvästra hörnet / Filosofen 6 resp. ca 97 m² från allmän platsmark.

Från allmän platsmark överförs ca 62 m² till Filosofen 6.

Om det för boende inom Filosofen 6 finns behov av en anslutning mellan gården och Köpmangatan, ev även Strandgatan, kan en gemensamhetsanläggning bildas för den planerade gångvägen.

Ersättning skall utgå för mark som ingår i fastighetsregleringen. Kostnaden för fastighetsregleringen fördelas mellan berörda fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

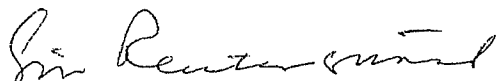
Geoteknisk undersökning skall utföras av exploatören.

Banverkets bullerpolicy resp föreskrifter "Stabilitetsanalys" ska beaktas. Vibrationskontroll skall genomföras och bekostas av exploatören. Eventuella pålningsarbeten måste utföras i samråd med Banverket.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med Bengt Pålsson, fastighetskontoret.

Östersund den 26 april 1996



Siv Reuterswärd
Planchef



Lars Tiderman
Arkitekt