

1990-01-03

2002-10286/90

Kommunfullmäktige Akk 1990-01-04
Östersunds kommun ÖSTERSUNDS KOMMUN
831 82 ÖSTERSUND

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret

90. 01. 04

Diarienum

1988.165

Filnummer

313

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Kommunfullmäktige har den 23 november 1989 antagit förslag till detaljplan för del av stadsdelen Staden i Östersunds kommun (kv Bönboken, bostäder, parkeringsdäck m m).

Länsstyrelsen har den 1 december 1989 enligt 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.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 20 december 1989.


Lars Nilsson
länsarkitekt


Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

Aktbet. 2380 K-P90/1

Tillhör kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 23/11 1989 § 175 betygar

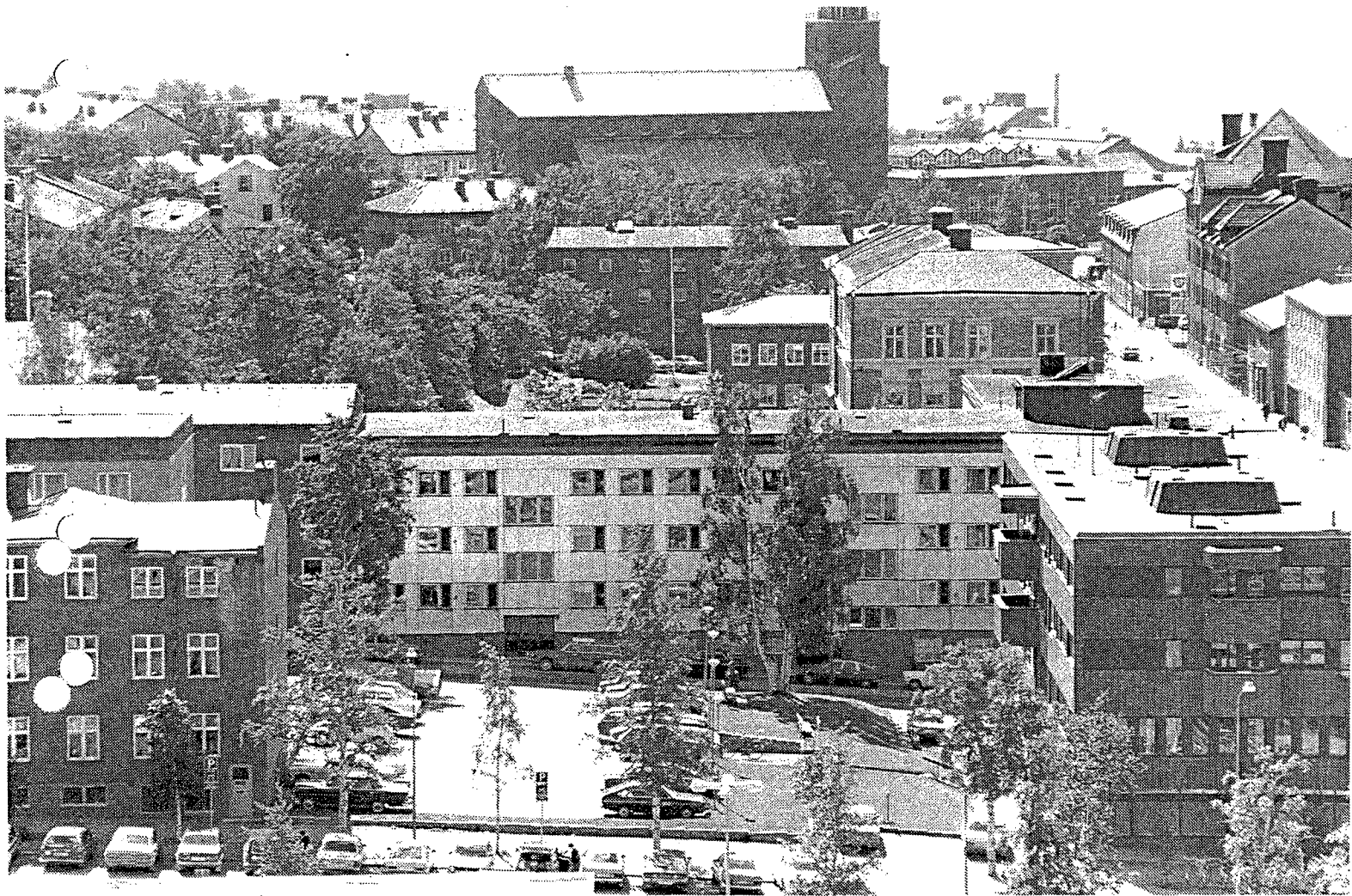
Jesper Normark

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Kv Bönboken, bostäder, parkeringsdäck mm)



DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Kv Bönboken, bostäder, parkeringsdäck mm)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:500 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Illustrationskarta

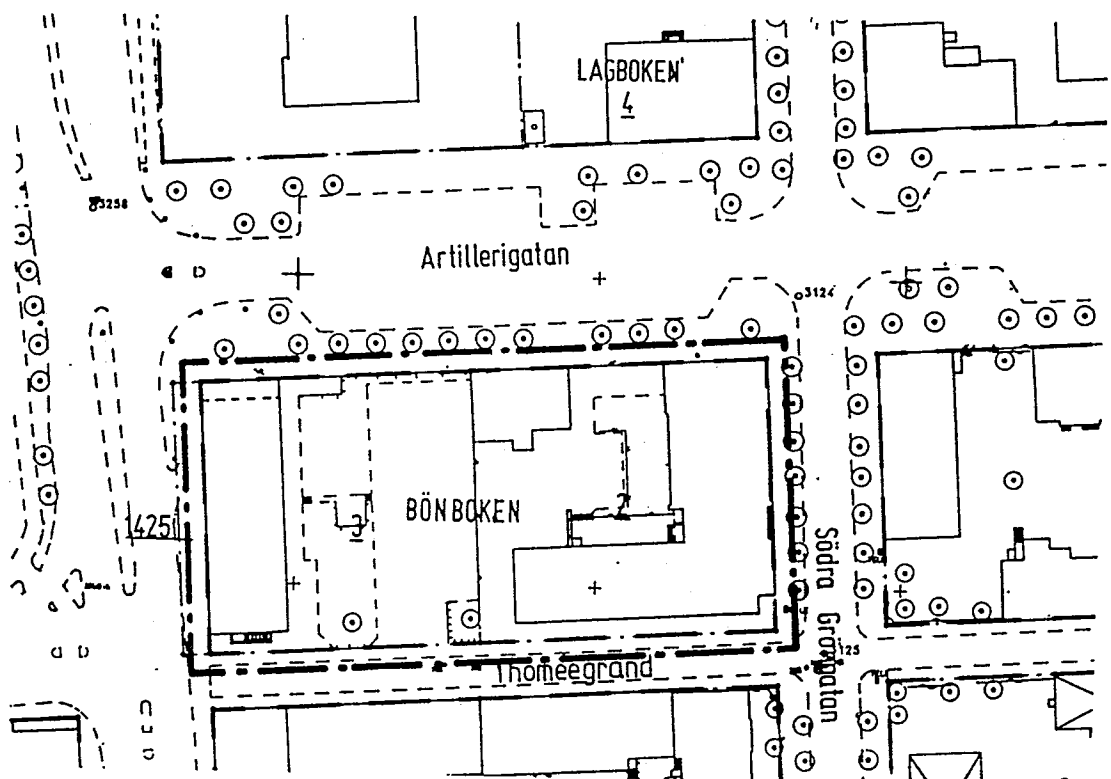
PLANENS SYFTE

Syftet med planförslaget är att göra det möjligt att bygga ett nytt bostadshus på Bönboken 3, förbättra gårdsmiljön inom kvarteret samt möjliggöra ny fastighetsindelning.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar kv Bönboken vilken angränsar Artillerigatan, Södra Gröngatan, Thoméeegränd och Rådhusgatan.



Areal Planområdet har en areal av ca 0,4 ha.

Markägoför- Bönboken 2 ägare Filadelfiaförsamlingen.
hållanden Bönboken 3 ägare Östersunds kommun.

Kommunala Som underlag för detaljplaneläggning har på uppdrag från plan-
ställnings- kontoret, HJS arkitektkontor AB tagit fram tre alternativa
taganden skisser till utformning av kv Bönboken 3.

Alt A. Ingen exploatering, befintlig parkering rustas upp och kompletteras med vegetation, plank eller garage mot Artillerigatan och Thoméegränd.

Alt B. Ny bostadsbyggnad mot Artillerigatan samt ett p-däck i 2 plan mot Thoméegränd.

Alt C. Ny bostadsbyggnad mot Artillerigatan och Thoméegränd. Underjordiskt garage och markparkering.

Byggnadsnämndens beredning har förordat alternativ B.

Enligt bostadsutskottet bör det nya bostadshuset innehålla en stor andel små ungdomslägenheter utan att huset för den skull blir ett renodlat kategorihus för småhushåll.

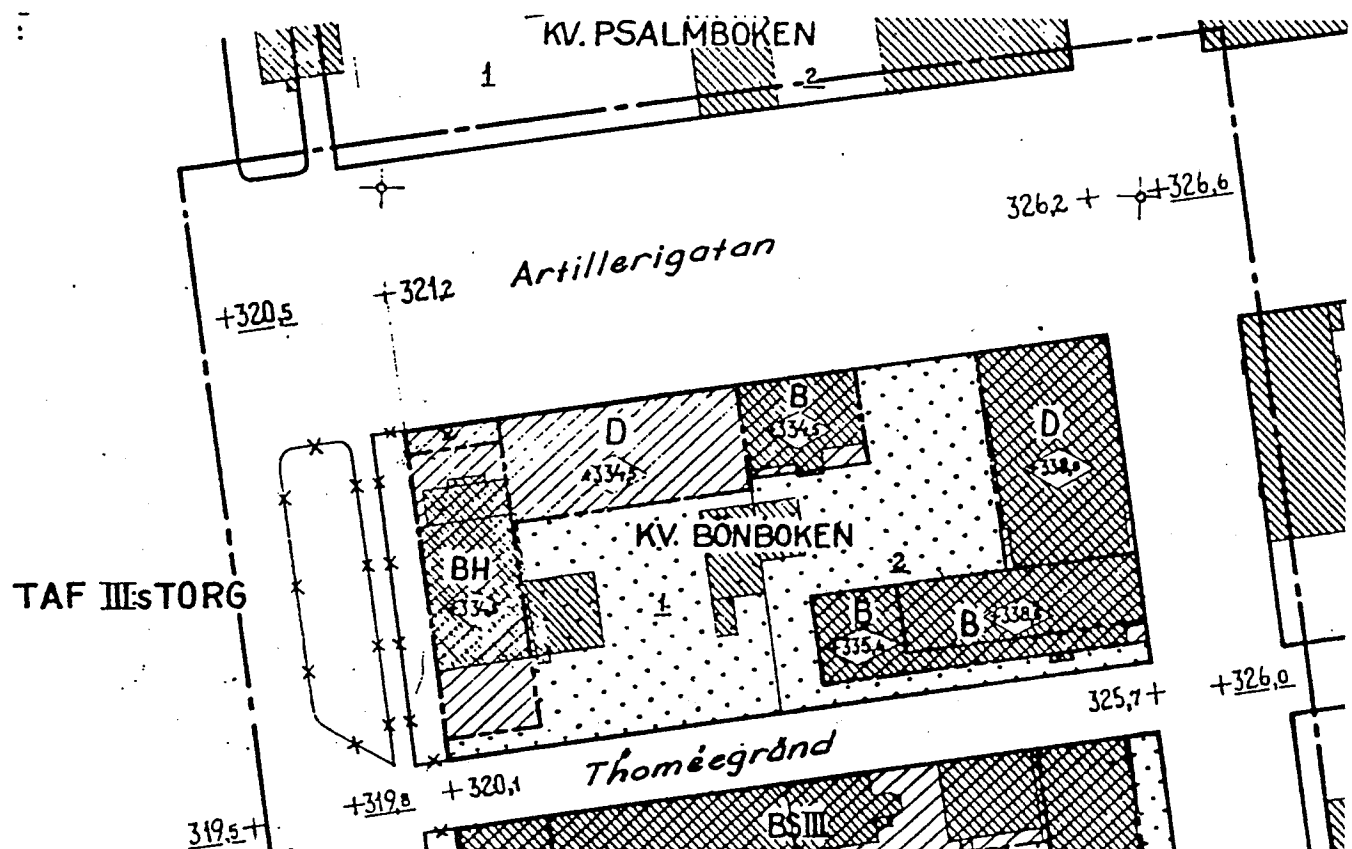
Förutsättning för nybebyggelse är att antalet parkeringsplatser kan bibehållas inom kvarteret samt att gårdsmiljön inom kvarteret förbättras.

Bönboken 3 har tidigare, 1981, varit aktuell som projekt för att ordna elevbostäder till arméns tekniska skola.

Enligt kommunfullmäktige bör antalet bostäder öka i innerstaden.

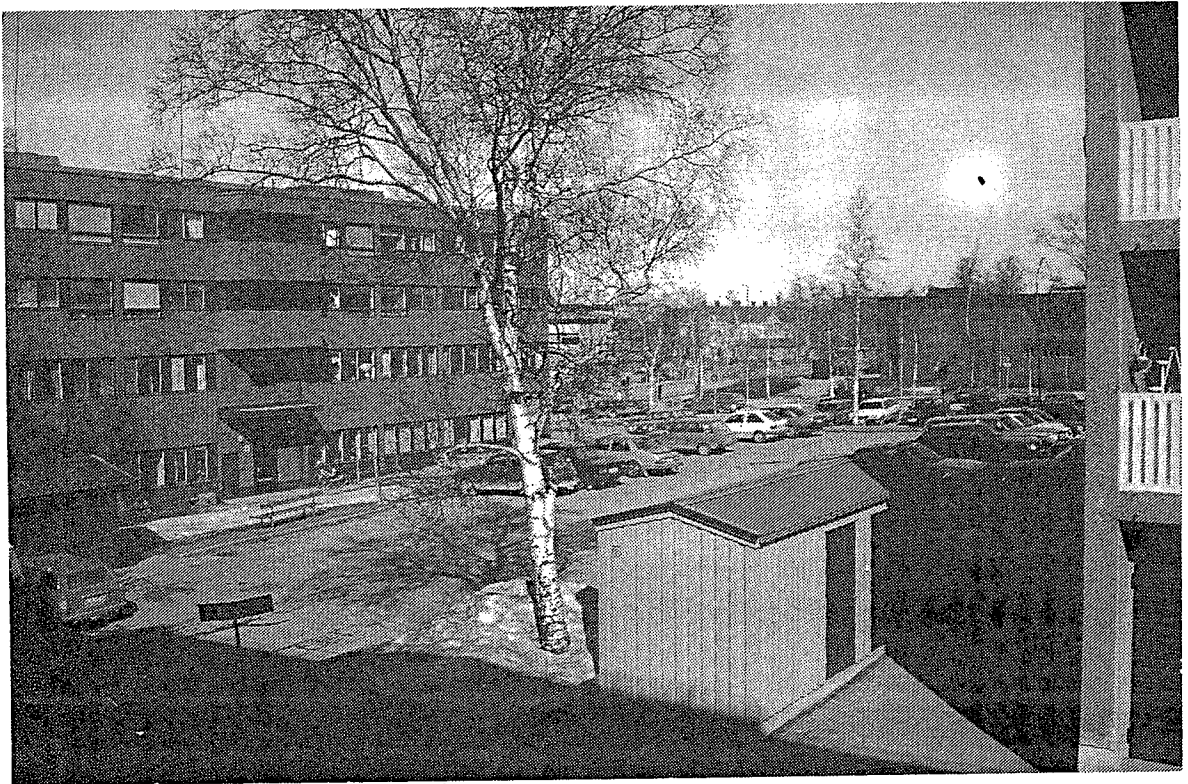
Gällande
detaljplan

För kvarteret gäller en "stadsplan" fastställd den 16 juni 1961, som saknar genomförandetid. I förhållande till den planen medför aktuellt förslag förändring i användningssätt från outnyttjad byggrätt för samlingslokaler till bostadsändamål samt byggrätt för parkeringsdäck.

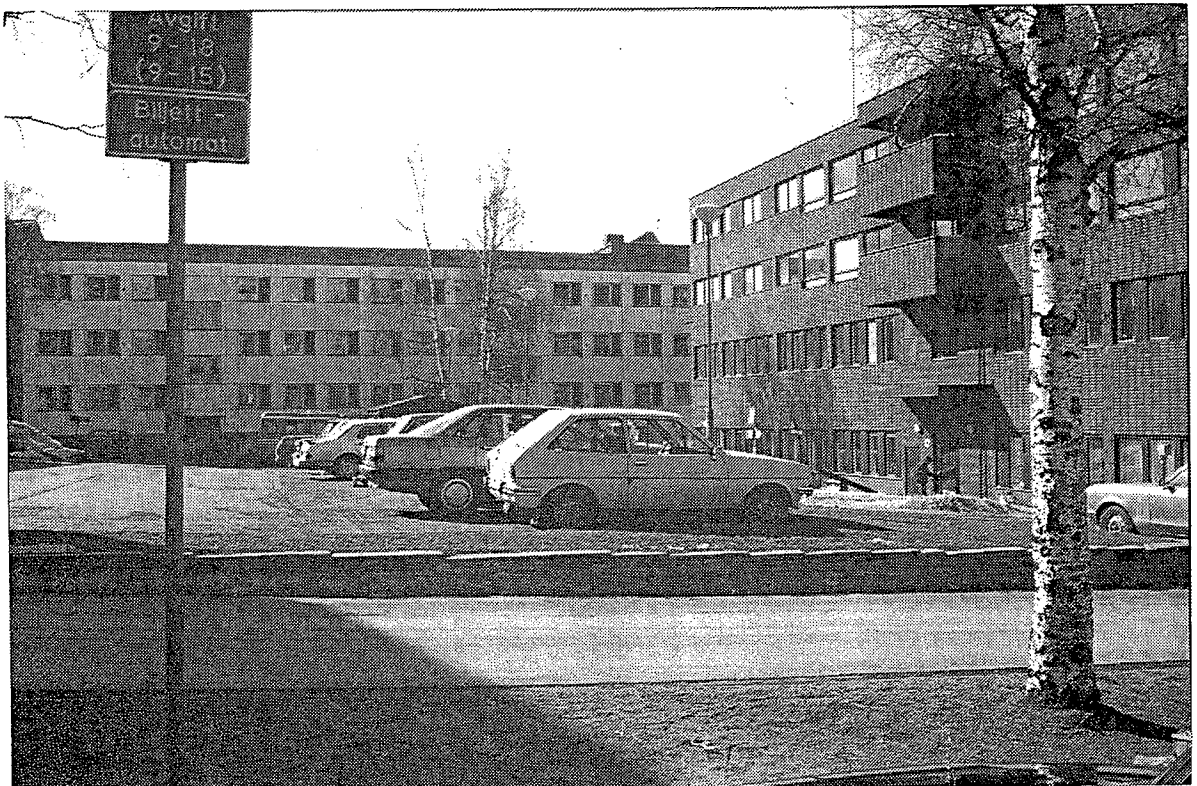


Områdesplan

Områdesplanen för Centrum antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 1985 anger att kvarteret skall innehålla bostäder med ett tillåtet exploateringsstal av 0,9. Såväl lägre som högre exploateringsstal kan bli aktuella t ex för att medge ett bevarande av eller en anpassning till befintlig bebyggelse, skapa bättre gårdsmiljö, eller en strävan att söka läka sår i stadsbilden. Detaljplaneförslaget följer intentionerna i områdesplanen.



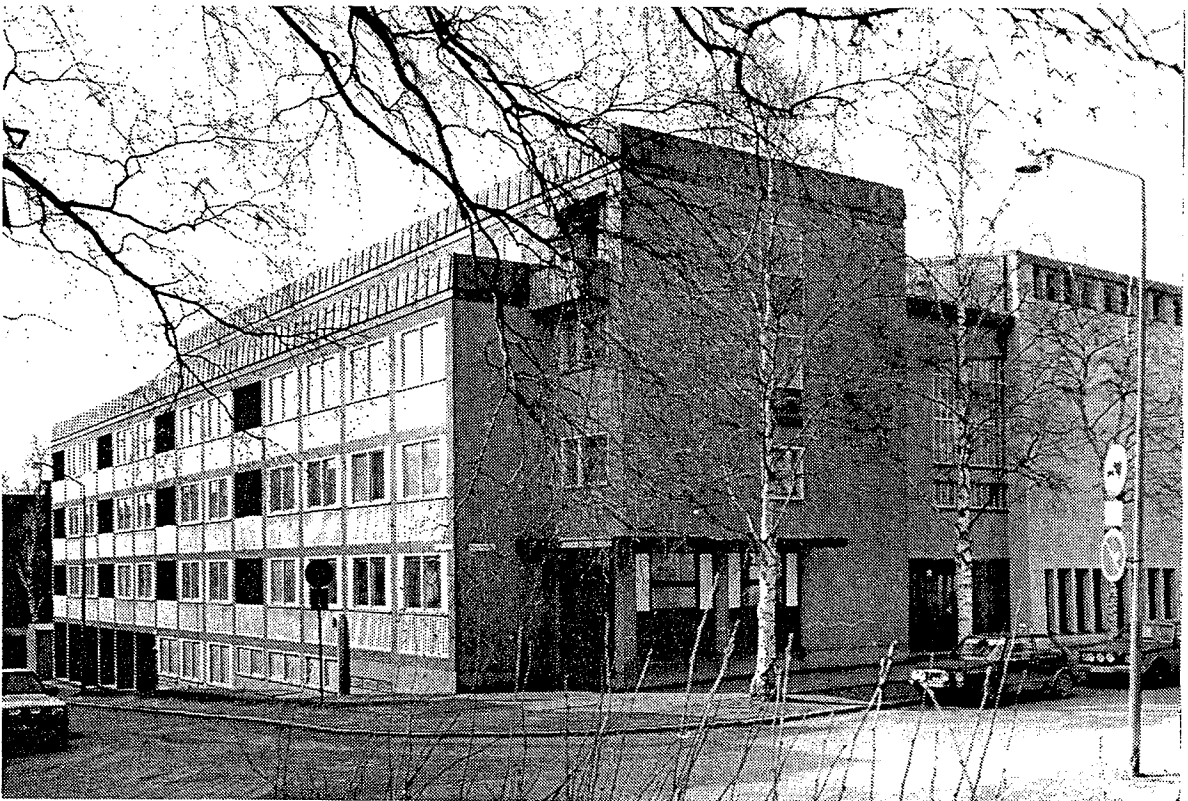
Bönboken 3 från Thomeégränd !



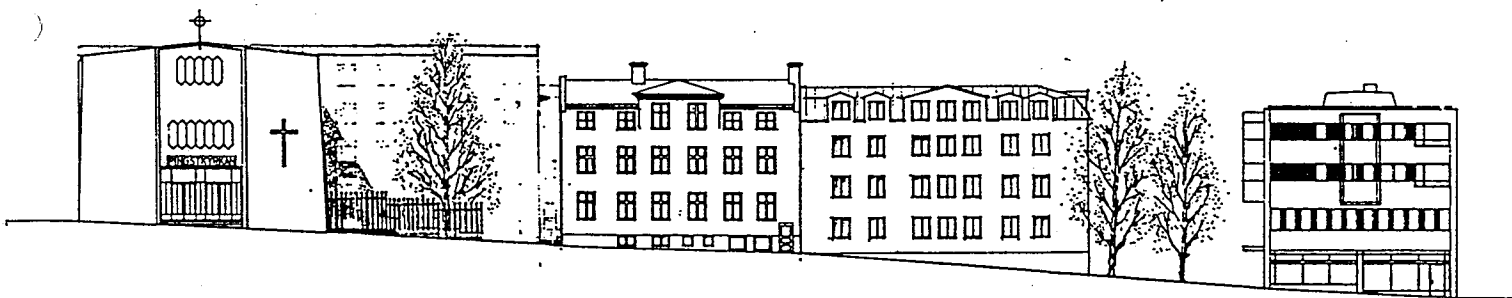
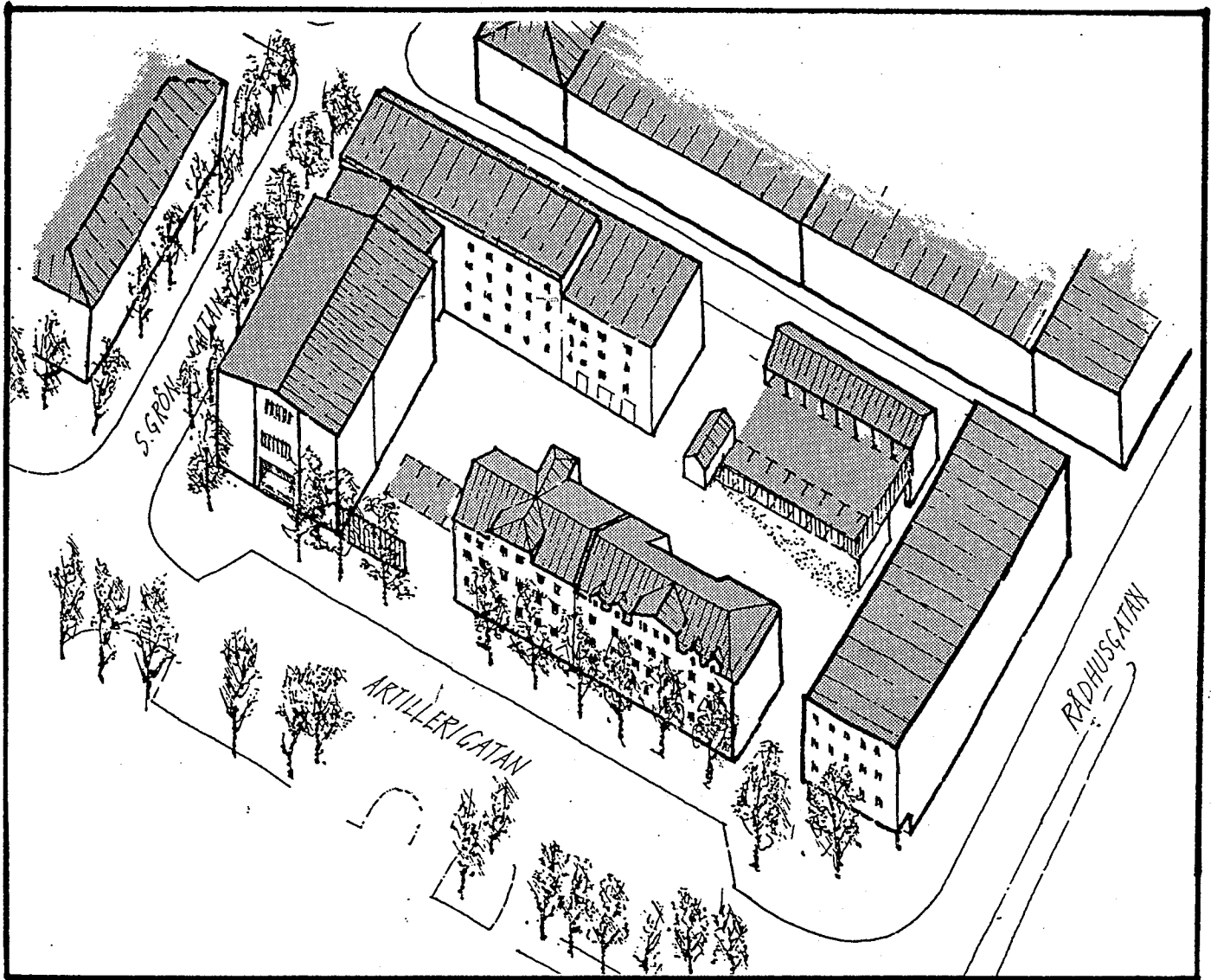
Bönboken 3 från Artillerigatan



Bönboken 2 från Artillerigatan



Bönboken 2 från Södra Gröngatan



Axonometriskt perspektiv över kvarteret Bönboken
och idéskiss mot Artillerigatan

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Märk och vegetation

Marken inom kvarteret är uppdelad i tre relativt plana ytor separerade från varandra med mindre stödmurar. Den fria tomtytan utnyttjas idag till största delen som parkeringsyta (ca 42 bilplatser). Vegetationen består av två mindre grönytor och två björkar.

Bebyggelse

Kv Bönboken 2 är bebyggd med ett äldre trevåningars bostadshus mot Artillerigatan i vilken Filadelfiaförsamlingen bl a bedriver social verksamhet.

Mot Thomeégränd finns en gatubyggnad 3-5 våningar innehållande bostäder, tandläkarmottagning, hotell samt kontor. I anslutning till den byggnaden finns uppförd en kyrkobyggnad.

Planförslaget innebär ingen förändring beträffande fastighetens exploateringstal och verksamhetsinnehåll.

Kv Bönboken 3 är idag bebyggt med en 4-våningsbyggnad utmed Rådhusgatan. De två nedersta planen består av butiker och kontor medan de två översta planen utgöres av bostäder.

Förslaget medger ny bostadsbyggnad mot Artillerigatan i 3-våningar och inredningsbar vind samt ett p-däck i 2-plan mot Thoméegränd. Byggnaden bör kunna inrymma mellan 15-17 lägenheter med en stor andel små ungdomslägenheter. Lägenheterna nås via entré från gården.

Den redovisade huslösningen förutsätter att badrumsfönstren i huset mot Artillerigatan på Bönboken 2 måste byggas för. Huset bör byggas som huset intill, Bönboken 2, med samma takvinkel för att underlätta anslutningen. Byggnadens utformning bör särskilt studeras så att intrycket av stadsbilsanpassning i form och höjd blir acceptabelt.

Tomtens exploateringstal blir ca 1,4 att jämföra med det tal på 0,9 som enligt områdesplanen inte bör överskridas. Enligt gällande plan har tomtens exploateringstalet ca 1,9 och idag är tomtens utbyggd till en 1,1.

Friytor Gårdsmiljön utgöres idag av i huvudsak asfalterade kör- och uppställningsytor.

Förslaget innebär att sammanhängande friytor för lek och utevistelse tillskapas. Friytan uppgår till ca 25 m² per 100 m² våningsyta att jämföra med områdesplanens rekommendationer 30 m².

Skyddsrum Kvarteret ingår i skyddsrumspanen för kommunen. Skyddsrumsbeked skall därför sökas.

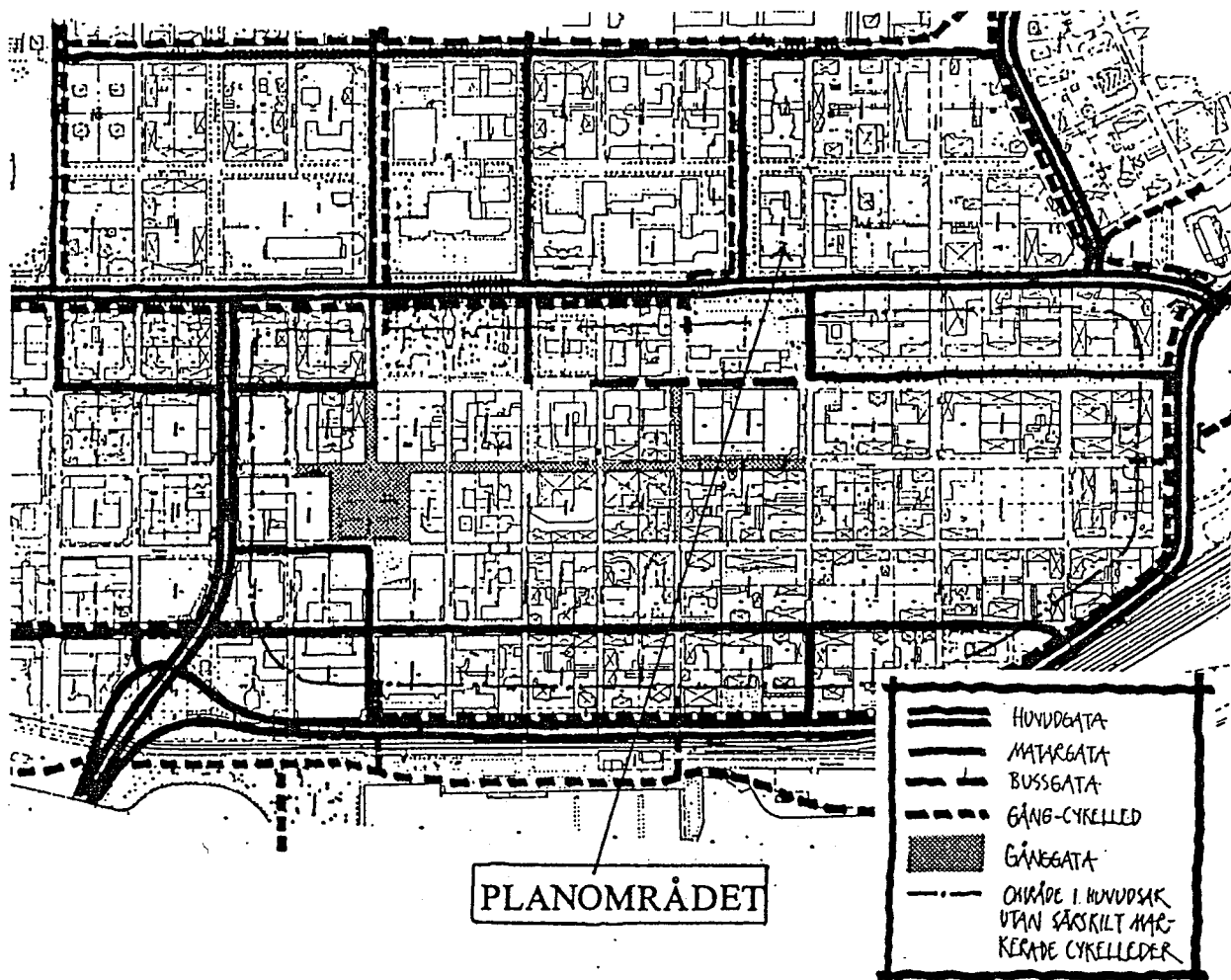
Kultur- Kvarteret Bönboken saknar bebyggelse av kulturhistoriskt värde historiska enligt länsmuséets inventering från 1983. byggnader

Parkering Kvarterets parkeringslösning innebär att ett parkeringsdäck i två plan ca 39 platser byggs utefter Thomeégränd. Utformning av p-däcket bör särskilt studeras. Mot gränden bör fasaden beklädas med skärmtak av trä och i övrigt bör däckets omges av buskvegetation och dyl.

Del av Filadelfiaförsamlingens nuvarande parkeringsbehov skall tillgodoses i däckets, 6 platser. Övrigt behov tillgodoses i garage och 4 markparkeringar. Se illustration. Enligt parkeringsnormen för områdesplan centrum krävs ca 9 bilplatser för det nyuppförda bostadshuset.

Trafik

Kvarteret angörs i huvudsak med bil från Thoméegränd och Artillerigatan. Ingen förändring sker därvidlag. Trafiksystemet enligt områdesplan centrum framgår av nedanstående bild.



Störningar

Utefter Rådhusgatan uppgår bullernivån vid fasad till 71 db(A) enligt miljö- och hälsoskyddskontorets beräkningar. Befintliga byggnader måste förses med fönster med treglas isolerruta för att uppnå godtagbar ljudnivå inomhus. För det tillkommande bostadshuset uppgår bullernivån inte till samma höga värden.

Teknisk försörjning

Tillkommande bostadshus ansluts till det allmänna VA- och fjärrvärmenätet.

Jämtlandskraft har ett kabelförband förlagt i anslutning till tomtgränsen mellan Bönboken 2 och 3. Detta måste flyttas.

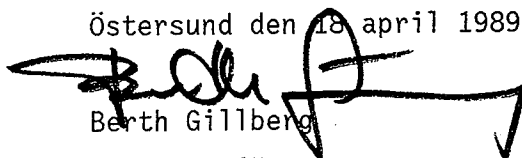
Sophanteringen inom kvarteret bör kunna samordnas. Planförslaget innebär att befintligt sopförråd på Bönboken 2 flyttas för att ge plats för tillfart till p-däcket. Nytt sopförråd bör inordnas som en del i p-däcket.

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

Ny fastighetsplan kommer att upprättas.

För parkeringsdäckets tillkomst och framtida skötsel m m erfordras gemensamhetsanläggning. Ett genomförande av planintentionerna beträffande friytor för lek och utevistelse, tillfarter till p-däck m m, eventuellt gemensam sophantering skall också regleras i särskild gemensamhetsanläggning.

Östersund den 18 april 1989



Berth Gillberg
Planingenjör

Juergen Normark

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Kv Bönboken, bostäder, parkeringsdäck mm)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan	1988 april - juni	samråd
	1988-1989 juli-mars	bearbetning, förhandling
	1989 april - maj	utställning
	1989 juni	antagande
	1989 juli	Laga kraft

Byggstart är avhängigt om planen vinner laga kraft utan överklagning. Önskvärt är att byggstart sker så snart detta är praktiskt möjligt, preliminärt hösten 1989.

Genomförande-
tid

Planens genomförandetid kan sägas vara den tid inom vilken fastighetsägaren normalt kan påräkna bygglov enligt planen. Detaljplanens genomförandetid sätts till 5 år räknat från laga kraft datum.

Huvudmanna-
skap

Kommunen är idag fastighetsägare av Bönboken 3. Det har under hand antytts att det kanske vore lämpligt att Stiftelsen Östersunds bostäder förvärvar fastigheten och därmed blir byggherre till att uppföra det nya bostadshuset. De samtal parterna fört visar att detta är en framkomlig väg.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För detaljplanens genomförande krävs att en gemensamhetsanläggning bildas för parkeringsdäcket. Däri bör ingå samtliga i kvarteret nybildade fastigheter.

Att iordningställa och uppfylla planintentionerna med större friytor för lek- och utevistelse, sophantering, tillfarter m m kräver ytterligare inrättande av en separat gemensamhetsanläggning.

De inbördes förhållandena (VA-ledningar, central cistern m m) mellan kyrkobyggnaden och bostadshuset mot Thomeégränd bör även regleras i gemensamhetsanläggning.

Filadelfiaförsamlingens önskemål om att försälja del av sin nuvarande fastighet kräver att gällande fastighetsplan upphävs. Stadsingenjörskontoret har påbörjat denna förrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneförslaget förutsätter att ett parkeringsdäck måste byggas. Kostnaden för detta kan ej läggas som enbart parkeringshyra utan måste slås ut på affärs- kontors- och lägenhetshyran för samtliga byggnader inom kvarteret.

Parkeringsdäckets byggnadskostnader fördelas mellan berörda fastighetsägare. Kostnaden regleras i anläggningsförrättning med ett andelstal som bestäms i förhållande till det antal p-platser varje fastighetsägare skall ha.

Ambitionen från kommunens sida är att aktivt medverka till att flera bostäder blir uppförda inom centrala staden. Kostnaden måste vägas mot nyttan av att få 15-17 lägenheter. Härvid bör också tas med i beräkningen svårigheten att få tag i mark.

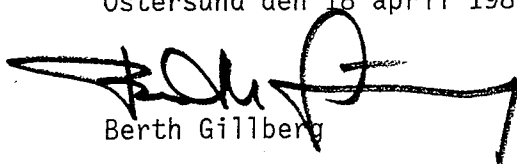
Miljö- och hälsovårdskontoret har upprättat ett trafikbuller-saneringsprogram för centrala delen. Kommunen erbjuder fastighetsägarna möjlighet att tilläggsisolera och byta ut fönster i sina fastigheter. I kapital- och rörelsebudgeten för 1988 har anslagits 1 miljon kronor.

Genomförandet av programmet är uppdelat i etapper där delar av Rådhusgatan från Fältjägargränd till Arkivvägen och Rådhusgatan till Odenbacken utgör etapp 1.

Kabelförbandet i tomtgränsen mellan Bönboken 2 och 3 måste flyttas. Flyttningen får enligt Jämtlandskraft blivande exploatör bekosta.

Som villkor för att avstycka bostadshuset från Bönboken 2 är att del av gårdsparkeringen och sophuset ersätts/flyttas. Ingen ersättning kan påräknas för dessa åtgärder. Ersättningsfrågor skall regleras i ett genomförandeavtal.

Östersund den 18 april 1989



Berth Gillberg
Planingenjör