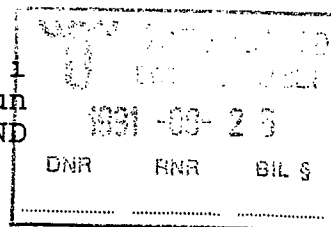


Byggnadsnämnden i
Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

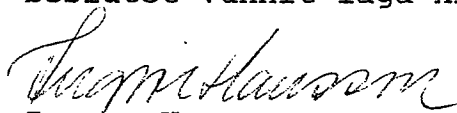
Byggnadsnämnden har den 13 augusti 1991 antagit förslag till detaljplan för del av stadsdelen Staden i Östersunds kommun, Staben 5, 6 och 7 m fl.

Länsstyrelsen har den 26 augusti 1991 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 9 september 1991.


Ingvor Hansson
förste byråsekreterare


Margareta Ternström
byråassistent

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN I ÖSTERSUNDS KOMMUN

Kv Staben 5, 6, 7 m fl



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Illustrationskarta i skala 1:500
 Samrådsredogörelse
 Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets huvudsakliga syften är att skapa ekonomiska förutsättningar till en förbättring av kvarterets gårdsmiljö genom att förlägga fastigheternas behov av parkeringsplatser i underjordiskt garage.

Samtidigt skall de kommunala intentionerna utifrån den av kommunfullmäktige 1985 antagna områdesplanen för Centrala staden efterlevas.

I förhållande till gällande detaljplan ökas exploateringen och medför ett tillskott av ca 35-45 smålägenheter däri ingår lägenheter för äldre och handikappade samt ytor för kontor ca 200 m² och handel ca 500 m².

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i centrala staden mellan Tullgatan - Storgatan - Thoméegränd och Prästgatan. Fastigheterna i kv Staben 3A, 3B, 4, 5, 6 och 7 ingår i detaljplanen.

Areal

Planområdets areal ca 0,6 ha.

Markägo- förhållande

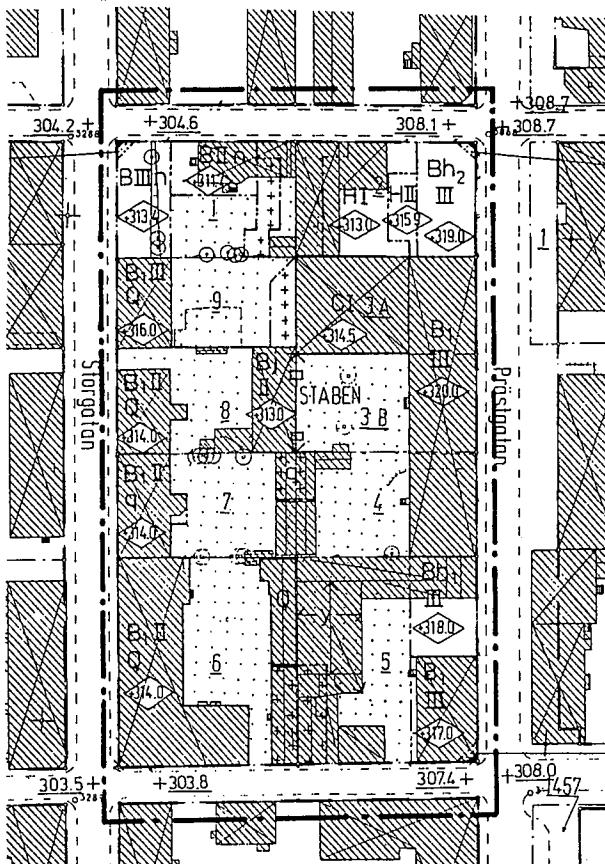
All mark är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Gällande planer

För kv Staben finns detaljplan fastställd 1984-09-24 med kvarstående genomförandetid.

Som allmänt program för detaljplanen i centrum gäller Områdesplan Centrum antagen av kommunfullmäktige 1985-08-29.



Kommunala beslut

1988-05-17 behandlades i byggnadsnämnden fastighetsaktiebolaget ATTACUS begäran att ändra detaljplanen för Staben 5, 6 och 7. Byggnadsnämnden beslutade att ordförandeberedning och plankontoret skulle utreda ärendet i samråd med bolaget.

1989-01-17 beviljade byggnadsnämnden byggnadslov för ombyggnad av flerbostadshuset på Staben 6. Bilplatsbehovet för fastigheten, 12 platser, fick friköpas enligt avtal med kommunen. Ingen utökad byggrätt medgavs.

Under 1989 såldes ATTACUS ovannämnda fastigheter till fastighetsbolaget CONSOLIDATOR med vilken kommunen fortsatte diskussionerna.

Under hand anmälde fastighetsägarna till Staben 4, 8 och 9 intresse av att rusta och kompletteringsbebygga sina fastigheter.

Under 1990 ändrades konjunkturen för fastighetsaffärer dramatiskt vilket medförde delvis ändrade förutsättningar som ägarbyten m m.

Våren 1991 såldes CONSOLIDATORS fastighetsinnehav i kvarteret till STORSJÖHUS AB och VIAK AB sålde Staben 9 till ATTACUS.

Bostadsförsörjningsprogrammet 1990-94 anger för Östersunds centrala delar ett nytillskott på ca 750 lägenheter. I målsättningen finns att i Östersunds centrum bygga mindre lägenheter för att tillgodose den efterfråga som finns från ungdomar som söker efter den första egna bostaden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom kvarteret sluttar mot väster med en höjdskillnad mellan Prästgatan och Storgatan av 4-5 meter.

Inom planområdet är förekomsten av vegetation sparsam. Det fåtal större träd som finns sparas. De är ett betydelsefullt komplement till bebyggelsen, en del av småstadskarakteren och den ger variation och gränsning åt gator, gårdar, boende, flanörer m m.

Grundundersökning för planområdet har inte utförts av kommunen. Men med ledning av nybyggnationer i kvarterets norra delar samt gjorda grundundersökningar för det angränsande kvarteret Slakteriet bedöms grunden bestå av fast lagrad moränlera under ett lösare moräntäcke på ca 1 meter.

Med hänsyn till problemen med skiffersvällning är det av stor vikt att den byggande låter utföra erforderliga geotekniska utredningar för att hindra en skadlig grundvattensänkning både för den egna nya bebyggelsen och för byggnaderna på grannfastigheterna.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Vintern 1982-83 gjorde, på uppdrag av byggnadsnämnden, Jämtlands läns museum en inventering av samtliga byggnader inom Östersunds innerstad.

Syftet med inventeringen var att utgöra underlagsmaterial för Områdesplan Centrum.

Länsmuséet indelade bebyggelsen i en kulturhistorisk klassificering ur bevarandeperspektiv indelat i tre klasser.

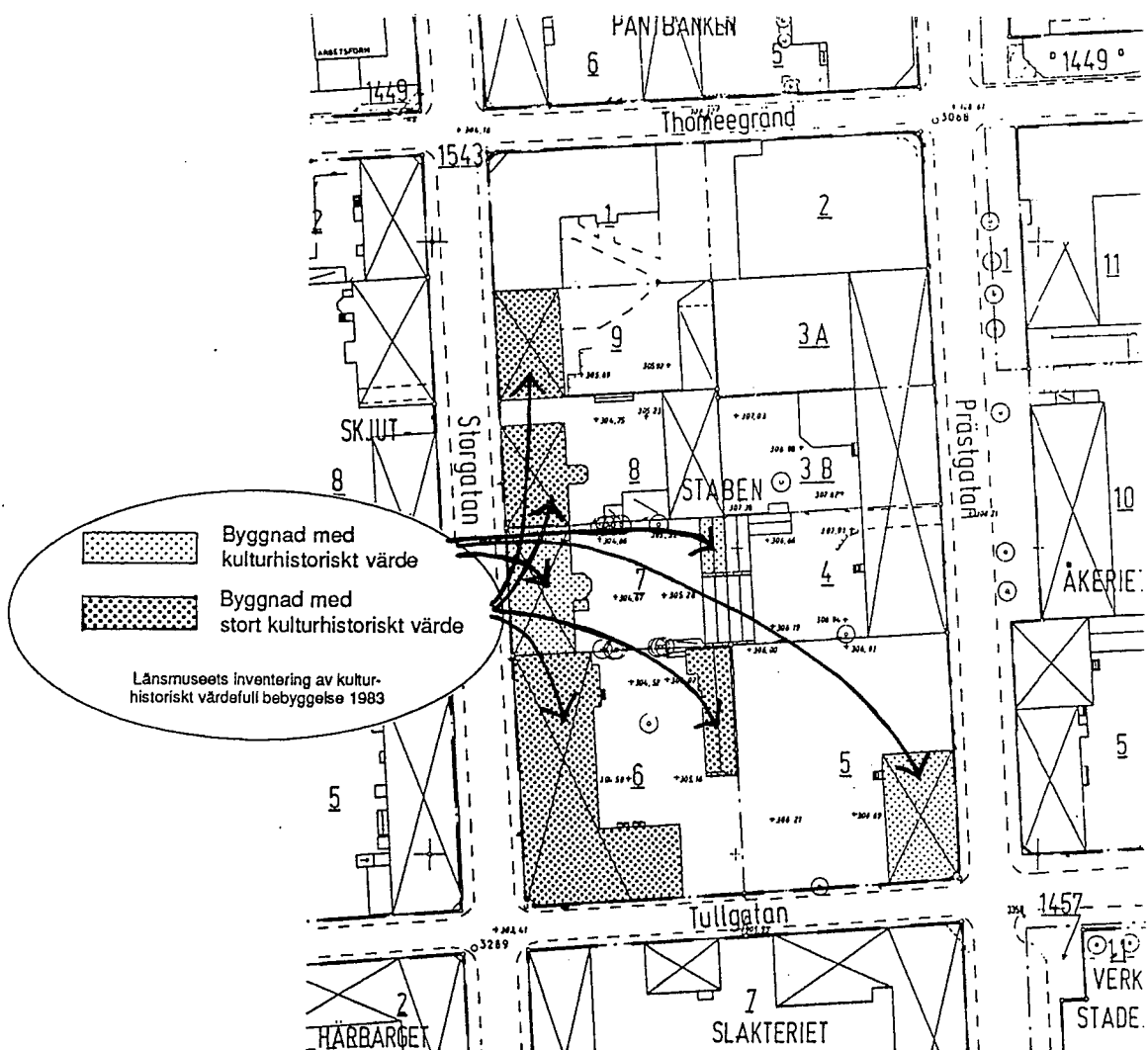
1. Byggnader med stort kulturhistoriskt värde.
2. Byggnader med kulturhistoriskt värde.
3. Byggnader utan speciellt kulturhistoriskt värde.

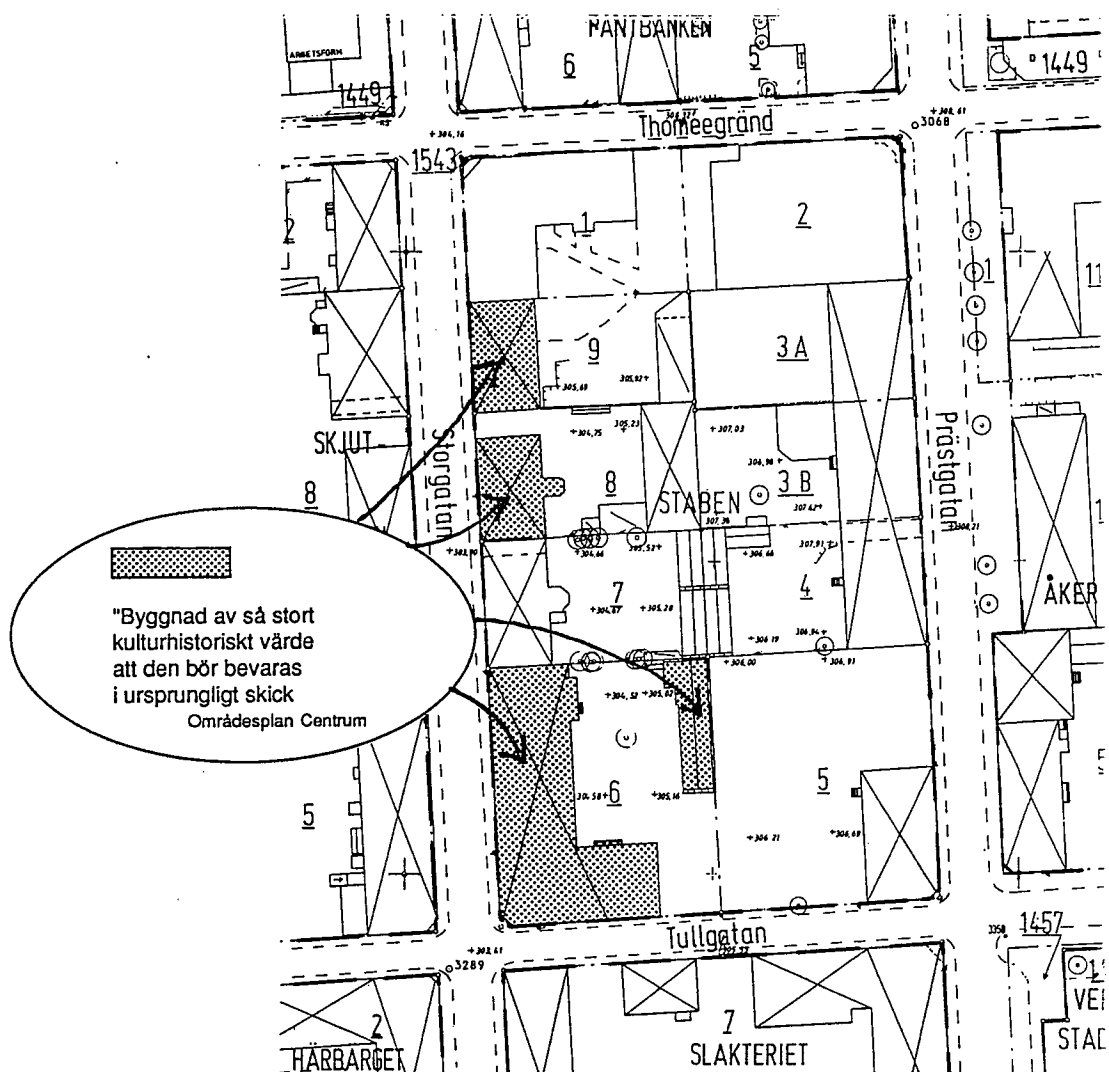
Indelningen rörde endast enskilda byggnader där de arkitektoniska kvaliteterna i första hand var avgörande vid bedömningen. Byggnaden som en del i miljön tog man mindre hänsyn till. Genom PBL har miljöbegreppet förstärkts och kan betonas bättre än tidigare.

Byggnader med så stort kulturhistoriskt värde att de bedömdes som omistliga för stadens utveckling föreslogs därefter bli skyddade i Områdesplanen. Den målsättningen bibehålls nu i detaljplaneförslaget genom särskilda detaljplanebestämmelser.

Av kartbilden nedan och på omstående sida framgår muséets inventeringsresultat samt de byggnader som i Områdesplanen betecknats som omistliga.

Områdesplan Centrum har i kvarteret Staben betecknat gårds-
huset Staben 6 samt gatuhusen Staben 6, 8 och 9 som
kulturreservat. De är byggnader av så stort kultur-
historiskt värde att de bör bevaras i ursprungligt skick
till eftervärlden. Nämda byggnader har bestämmelsen q_1
eller q_2 vilket innebär att byggnadens exteriör inte får
förvanskas och ej heller rivas. Bestämmelsen är avsedd som
information om att byggnaden har ett historiskt och miljö-
mässigt värde som påkallar stor hänsyn vid yttre ändringar
och att särskilda krav kan ställas vid bygglovprövningen.





Bebyggelse

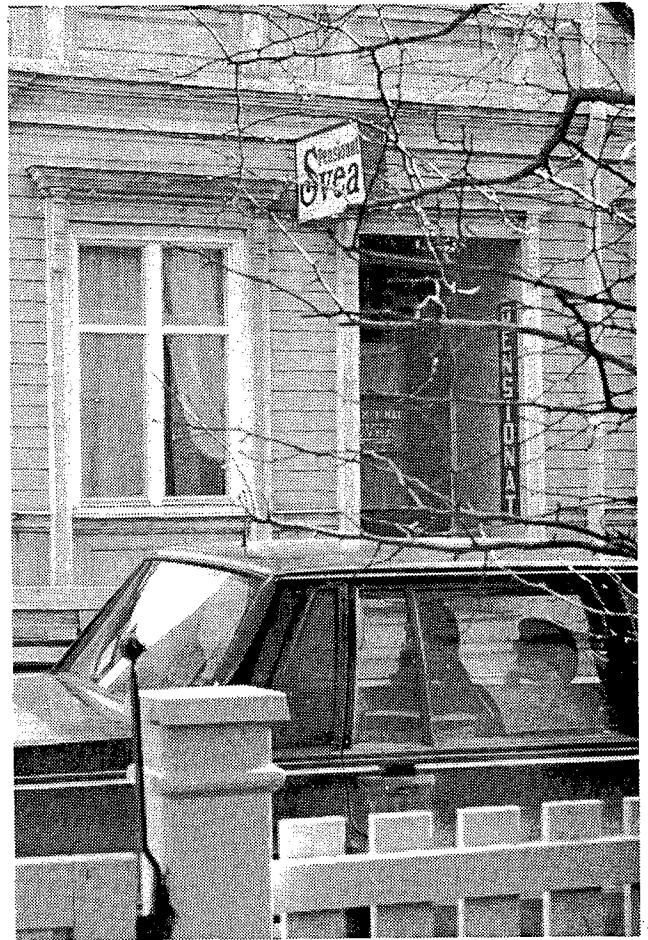
Med några undantag är all bebyggelse inom detaljplaneområdet uppförd i slutet av 1800-talet.

På följande sidor följer en kortfattad beskrivning av varje fastighet av idag och den förändring som detaljplaneförslaget anger. Som underlag har bl a citerats ur den av länsmuséet publicerade boken, Östersund hus med historia.

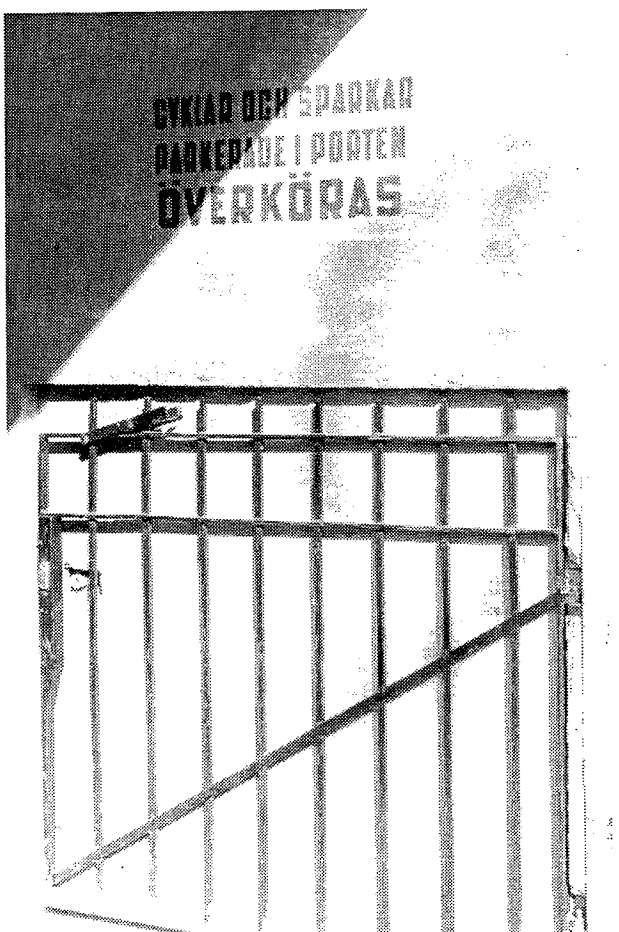
Inom planområdet finns små detaljer som förstärker områdets kultur - miljö - och arkitektoniska kvaliteter. Planbeskrivningen visar genom bildkollage några sådana exempel.



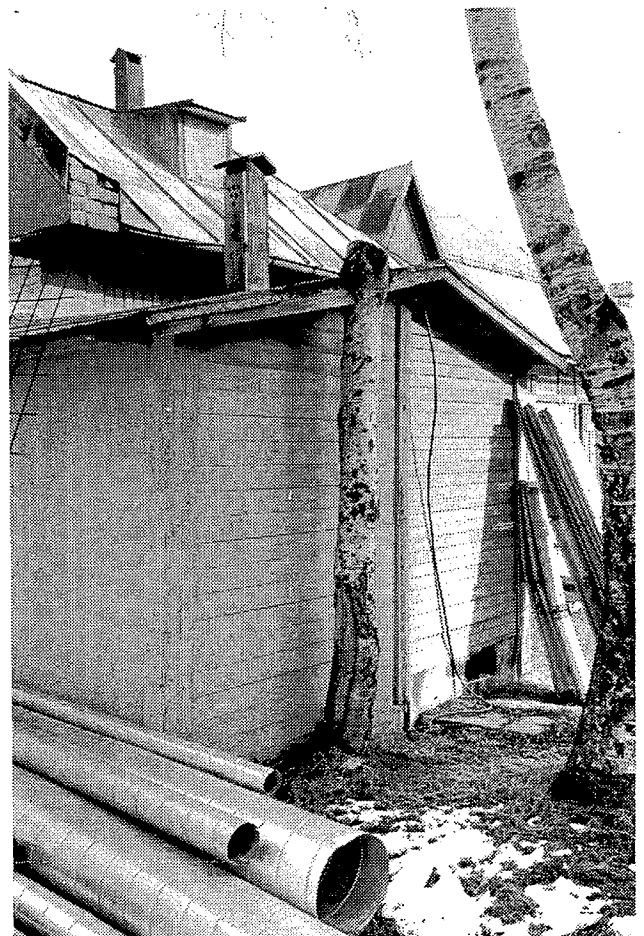
Nyrenoverad fasad Storgatan



Storgatan



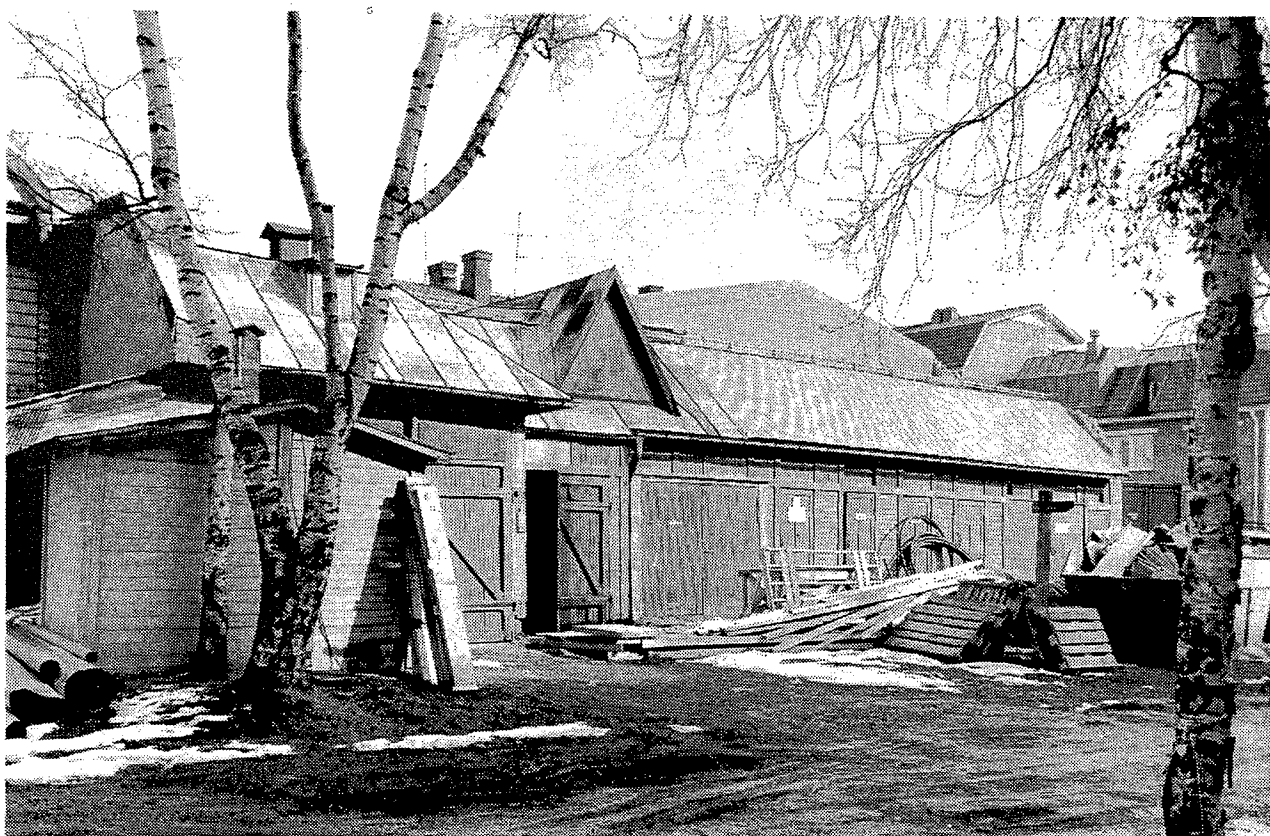
Port Prästgatan



Anpassning till vegetation

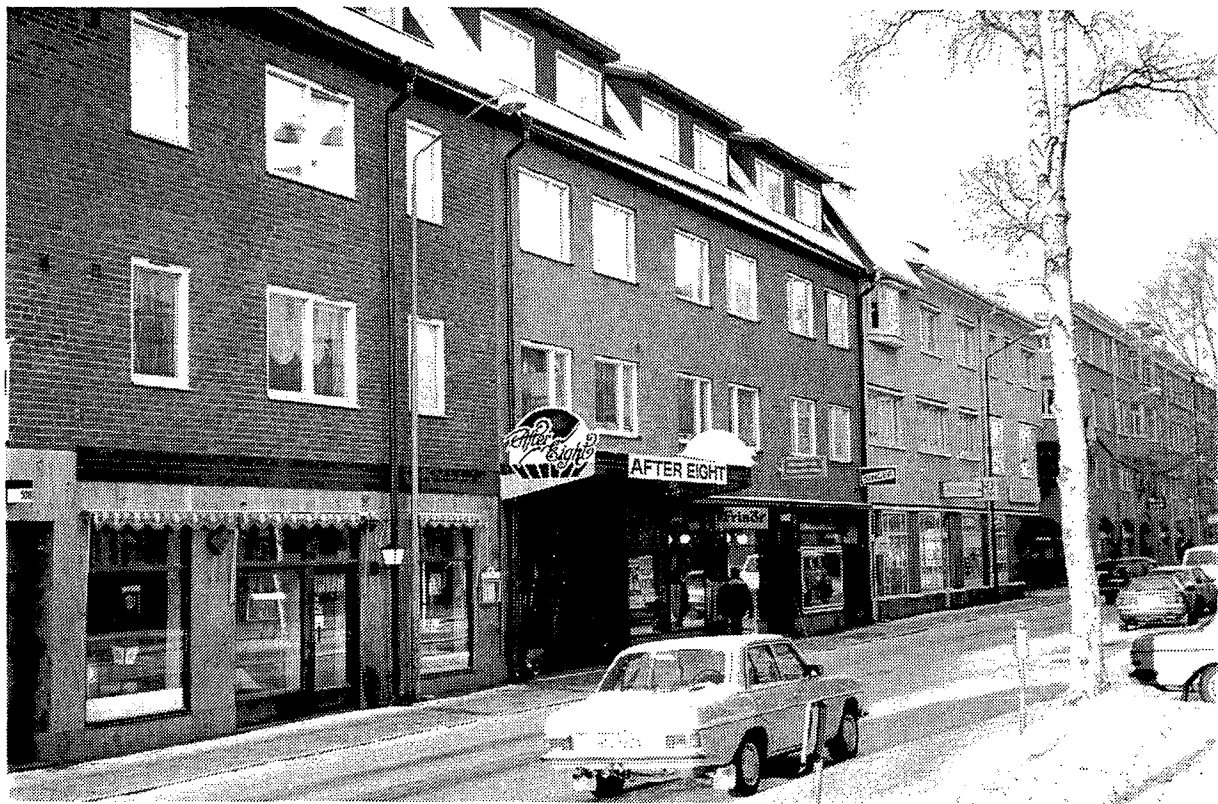


Gårdsfasad Staben 6



Gårdshuset Staben 6

STABEN 3B och 3A Prästgatan 48-50



De båda gatuhusen, tegelbyggnader, uppförda på 1940-talet, längs Prästgatan i tre våningar och inredd vind innehåller bostäder, butiker, kontor och restaurang. Husen är enkla i sin arkitektoniska uppbyggnad och anknyter till angränsande fasader längs Prästgatan.

Staben 3A där tidigare Saga-biografen låg byggdes om på 80-talet till varitêrestaurang "After Eight".

En mindre utbyggnad över gården på Staben 3B har tillkommit sedan gällande plan fastställdes. Det är ekonomilokaler för restaurangens behov. Gårdsrummet, Staben 3B, används sommartid till uteservering och en mindre yta är för de boende i fastigheten. Större tilltalande friytor för de boende är därför önskvärt. Enklarest går det att göra genom samverkan över fastighetsgränserna inom kvarteret.

Detaljplaneförslaget innebär en konfirmering av gällande förhållanden.

Inom fastigheterna finns inte plats för p-platser. Då någon utökad eller förändrad användning av verksamheten inte är aktuell saknas stöd att kräva annan lösning på p-behovet än vad som för dagen gäller.

Exploateringstalet 1.8.

STABEN 4, Prästgatan 52



Tegelbyggnad i tre våningar uppfört under 1940-talet. Karaktären på huset är traditionell och anknyter till omkringliggande bebyggelse längs Prästgatan. Vindsvåningen är försedd med takkupor mot Prästgatan. Gatuplanet inredd med butiker, övriga våningar omväxlande kontor och bostäder.

Via portik från Prästgatan nås gården där förrådsbyggnad och parkeringsplatser är belägna.

Detaljplaneförslaget innebär byggrätt för nytt tvåvånings gårdshus med smålägenheter.

Gården skall iordningsställas som friyta för de boende och arbetande.

Befintliga p-platser och det nya parkeringsbehovet som alstras av gårdshuset skall tillgodoses i det nya p-garaget inom kvarteret.

Exploateringstalet 1.7.

STABEN 5, Prästgatan 54



Byggnad i två våningar, uppfört 1895. I bottenvåningen fanns tidigare butiker och i övervåningen bostäder. I mitten av 1900-talet genomfördes en fasadförenkling samt en invändig ombyggnad. Byggnaden står idag tom.

Tidigare fanns även verkstads/förrådsbyggnader inne på gården. Dessa har numera rivits.

Detaljplanen medger rätt att ersätta och komplettera gatufasaden mot Prästgatan med ett trevåningshus med inredningsbar vind. I gatuplanet tillåts handel och på övriga våningar bostäder. En del av av dessa, 20 lägenheter, är i form av s k särskilda boendeformer för service och omvårdnad för människor med behov av särskilt stöd. Byggnaden förses med portik med möjlighet till inblickar mot gården.

Mot Tullgatan medges bygg rätt för en byggnad i 2 1/2 våning, bostäder i två plan och kontor på vinden. Byggnaden sammanbinds med gatuhuset mot Prästgatan. I tomtgräns, med anslutning mot kulturhuset på Staben 6, medges ett mindre tvåvånings gårdhus med smålägenheter.

Parkeringsbehovet skall tillgodoses i det nya p-garaget.

Exploateringstalet 2.0.

STABEN 6, Storgatan 53



Fastigheten påminner både om en historisk händelse, det var här den stora "branden i Myran" år 1884 startade, samtidigt som fastigheten är en av de få kvarvarande intakta gårdar med både gatu- och gårdshus från 1890-talet.

Gatuhuset på hörntomten uppfört 1896, är i två våningar med inredd vind. Byggnaden var tidigare prydd av ett tornformat burspråk i hörnet. Detta försvann tyvärr under en ombyggnad på 1930-talet.

Under 1989-90 har byggnaden totalrenoverats varvid vindsvåningen inredes till bostäder.

Byggnaden innehåller 17 st bostadslägenheter samt en pensionatsrörelse om 8 rum.

På gården finns ett uthus från 1896 bevarat i oförändrat skick. Huset skall rustas och användas som förrådsbyggnad.

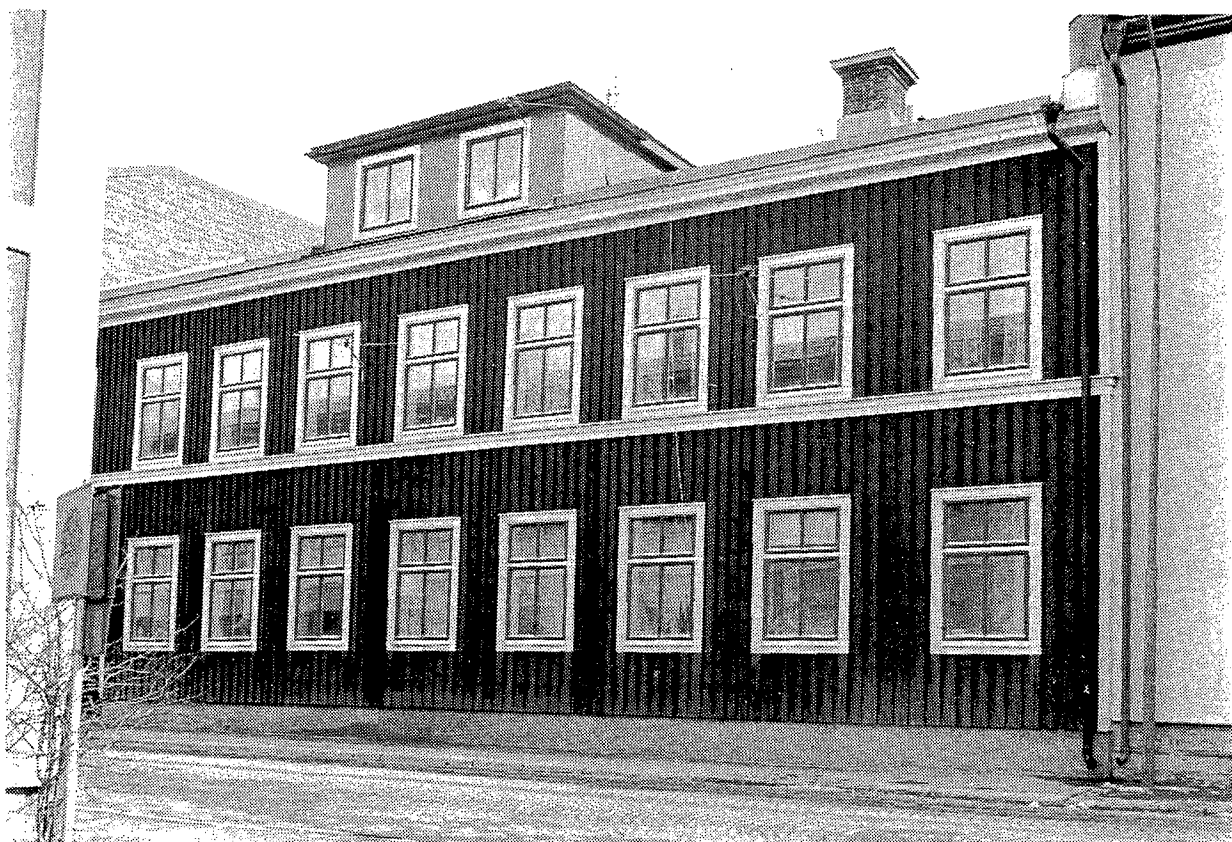
Gatuhusets utformning av bl a bottenvåningens fönster, de två burspråken mot gatan samt i viss mån den uppbrutna takprofilen, ger byggnaden en omisskännlig sekelskiftesprägel, trots de många ombyggnaderna. De båda byggnaderna har stort kulturhistoriskt värde och stor betydelse för miljön längs Storgatan.

Detaljplanen konfirmerar nuvarande förhållanden. Genom särskilda planbestämmelser befastes byggnadernas kulturhistoriska och miljömässiga värde.

Gårdsmiljön bör kunna bli förstklassig. Det naturliga vårdträdet kompletteras med lämplig markbeläggning, sittbänkar, vegetation m m.

Exploateringstalet 1.4.

STABEN 7, Storgatan 51



Boningshus i två våningar, uppfört 1885. I början på 1980-talet tilläggsisolerades huset utvändigt och fasaden bekläddes med stående grönmålad lockpanel. I viss mån förlorade gatuhuset sin 1800-tals karaktär i och med tilläggsisoleringen.

På gården finns ett uthus uppfört 1895.

Detaljplaneförslaget innebär nu att gatuhuset får ersättas med nybyggnad som i volym och höjd anpassas till omkringliggande byggnader. Det nya huset tillåts bli 3 våningar med inredd vind och inrymmer ca 14 lägenheter.

Gårdshuset får likaså ersättas med nybyggnad i 3 våningar om ca 6 smålägenheter.

Uppvuxna björkar inne på gården skall bevaras.

Parkeringsbehovet skall tillgodoses i det nya p-garaget.

} Exploateringstalet 1.9.

Staben 5+6+7 har samma ägare och förutsätts sammanläggas till en fastighet.

Exploateringstalet blir då 1.7.

Skyddsrum

Planområdet ingår i kommunens skyddsrumspan. Skyddsrumsbeked skall sökas.

Friytor

En viktig förutsättning för att ändra nuvarande detaljplan har varit att skapa större, gemensamma ändamålsenliga och bilfria gårdar.

Att tillskapa goda bostäder kräver tilltalande friytor med plats för lek och utevistelse.

En samverkan över fastighetsgränserna inom kvarteret är därför önskvärt. Det kan antingen ordnas på frivillig basis eller alternativt med aktiva insatser. Med hjälp och stöd av t ex anläggningslagen åstadkommes de för kvarteret/fastigheterna som helhet bästa lösningarna.

Ett enkelt sätt att uppfylla den målsättningen är t ex att förhindra att staket, häckar, plank avgränsar resp fastighet. Särskild planbestämmelse med det syftet införs och skall gälla alla fastigheter inom planområdet.

Enligt Områdesplan Centrum rekommenderas 30 m² friytor/100 m² bostadsvåningsyta.

Detaljplaneförslaget redovisar en väl sammanhållen och upplevelserik friyta för Staben 4+5+6+7 motsvaranden ca 25 m²/100 m² bostadsvåningsyta.

Parkering

Som förutsättning till att nu ändra gällande detaljplan med genomförandetid har varit kravet på bilfria gårdar där erforderliga p-platser skall tillgodoses på egen tomtmark eller samordnas och lösas i gemensam anläggning inom kvarteret.

Då Staben 6 fick sitt byggnadslov, januari 1989 för upp-rustning och sanering av sin fastighet medgavs friköp av fastighetens parkeringsbehov. Det var i linje med den gällande detaljplanens syfte och ingen utökad byggnads-rätt medgavs.

Parkeringsbehovet för resterande fastigheter framgår av nedanstående sammanställning.

Fastighet	Ändamål	P-behov enl P-normen	Bef p-platser på tomt	Friköpta p-platser	Slutligt p-behov
Staben 3A+3B		33	-	-	0
Gatuhus m m	Handel, kontor, restaurang bostäder	Detaljplanen medger ingen ytterligare bygg- rätt eller verksamhetsförändring. Krav på annan parkeringslösning än vad som gäller för fastig- heterna idag går därför inte att ställa. Därav har p-behovet satts till 0.			
Staben 4					
Gatuhusen	Handel +	16	6	--	6
	Kontor+bostäder				
Gårdshuset	Bostäder	2	--	--	2
Staben 5					
Gatuhus	Handel +	22	--	--	22
	Bostäder				
Grändhus	Kontor +	6	--	--	6
	handel				
Gårdshus	Bostäder	2	--	--	2
Staben 6					
Gatuhus	Bostäder +	17	12	12	0
	Pensionat				
Staben 7					
Gatuhus	Bostäder	8	--	--	8
Gårdshus	Bostäder	3	--	--	3
Totalsumma					49
					p-platser

Redovisat p-behov skall lösas i underjordiskt gemensamhetsgarage på Staben 4 och 5. Garaget kan utformas på lite olika sätt. Detaljplanen möjliggör garage under båda fastigheterna och i flera plan. Alternativt går det att ordna det slutliga p-behovet inom Staben 5.

Infarten sker från Tullgatan.

Beroende på val av p-lösning kan ev överskott användas till att lösa exempelvis någon annan närbelägen fastighets p-behov.

Genomförande av parkeringslösningen d v s skötsel, kostnader, kommunikation etc skall regleras i särskild gemensamhetsanläggning. Med kommunikation menas möjligheten att från p-garaget förflytta sig till bl a Staben 7 via hiss/trapphus i gårdshusen Staben 4 + 7.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och fjärrvärmeanläggningar finns i angränsande gator. Uppvärmningen förutsätts ske via fjärrvärmenätet.

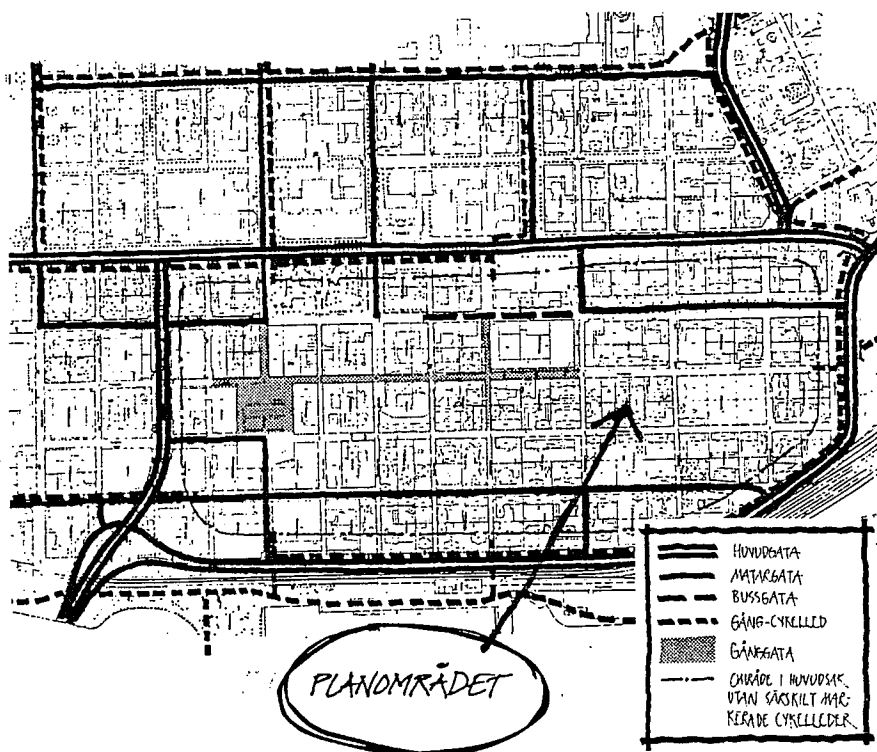
Kollektiv trafik

Planområdets belägenhet medför korta avstånd till de hållplatser som ligger utefter "kollektivtrafikens huvudgata Kyrkgatan".

Trafik

Varutransporter till butikerna får lösas från det befintliga gatunätet.

Trafiksystemet bygger i huvudsak på "Trafikplan Östersunds Centrum" och cykelledsplan för Östersunds tätort, se nedanstående figur.



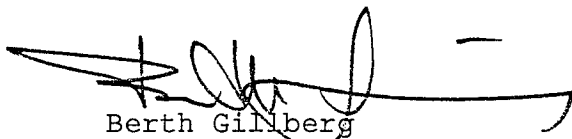
Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.
Gällande tomtindelning för Staben 5, 6, 7 bör upphävas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

K-konsult Frösön har varit behjälplig med förslag till utformning av bebyggelsen. Som underlag till planbeskrivningen för den kulturhistoriska bebyggelsen har bl a boken "Östersund hus med historia" utgiven av Jämtlands läns museum var till stor hjälp.

Östersund den 20 november 1990



Berth Gillberg

Planingenjör

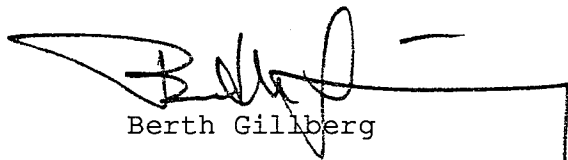
Revidering

Som en följd av bl a ändrade ägoförhållande har följande revidering gjorts.

Staben 8 och 9 tas inte med i planförslaget.

Staben 5, grändhuset utefter Tullgatan, får ändrat innehåll bostäder i två våningar och kontor på vinden.

Östersund den 25 juni 1991



Berth Gillberg

Planingenjör

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

Kv Staben 5, 6, 7 m fl

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**Organisatoriska frågor****Preliminär
tidplan**

1990 juni - juli	samråd
1990 nov - dec	utställning
1991 juni - juli	revidering
1991 aug	antagande
1991 sept - okt	laga kraft

Byggstart är bl a avhängigt om planen vinner laga kraft utan överklaganden.

Önskvärt vore om byggstart sker snarast sedan detaljplanen vunnit laga kraft, preliminärt hösten 1991.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid sätts till 5 år räknat från laga kraft datum.

Huvudmannaskap

All bebyggelse inom planområdet sker i privat regi.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För detaljplanens genomförande krävs att en gemensamhetsanläggning bildas för det underjordiska parkeringsgaraget. Däri skall ingå samtliga fastigheter som omfattar planförslaget. Erforderliga tillfarter, kommunikationsytor, skötsel, ekonomi m m skall regleras via den gemensamhetsanläggningen.

Planintentionen med större, genomgående och attraktiva friytor fastigheterna emellan kan likaså regleras med gemensamhetsanläggning. Även andra lösningar/initiativ från berörda fastighetsägare skall uppmuntras.

Staben 5, 6 och 7 förutsätts sammanföras till en fastighet.
Administrativ planbestämmelse med den innebörden inrättas.

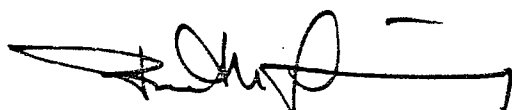
Fastighetsplanen för tomten 5, 6 och 7 bör upphävas.

Ny fastighetsplan upprättas.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna bär själva ansvaret för att erforderliga
grundundersökningar utföres.

Östersund den 20 november 1990



Berth Gillberg

Planingenjör

Reviderad den 25 juni 1991



Berth Gillberg

Planingenjör