



ÖSTERSUND

Datum
2006-07-27

Dnr Ädh	1266/2005
Dnr planmodul:	P 94/0071

Detaljplan och Fastighetsplan
för del av Strandgatan,
Kv Borgmästaren
Kv Filialbanken
Östersunds kommun

LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och samhällsnämnden i Östersunds kommun har den 27 juni 2006, §177 antagit detaljplan och fastighetsplan för del av Strandgatan, Kv Borgmästaren, Kv Filialbanken i Östersunds kommun.

Då miljö- och samhällsnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2§ och 13 kap 2§ PBL har beslutet vunnit **laga kraft den 20 juli 2006**

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

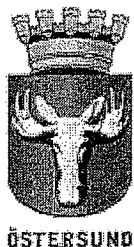
Ingrid Ericsson
Registrator

Kopia till:

Kommunala läntmäterimyndigheten i Östersunds kommun
Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsplanering & Boende, 831 86 Östersund
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund
Teknisk förvaltning, Fastighetskontoret, Lena Näslund
Åsa M Persson, Thomégränd 1, 831 33 Östersund
Kars A Eriksson, Thomégränd 1, 831 33 Östersund
Jämtkraft, Box 394, 831 25 Östersund

Aktbeteckning: 2380K-P2006/23
~~2380K-P2006/24~~

Detaljplanenr: 448



Detaljplan och Fastighetsplan för del av
Strandgatan
Kv Borgmästaren
Kv Filialbanken
Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen och Fastighetsplan har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 18 mars – 18 april 2006. Utställningen annonserades i ortstidningarna den 18 mars 2006.

Utställningshandlingarna utgjordes av program, **detaljplanekarta** med bestämmelser, illustrationskarta, plan och genomförandebeskrivningar, samrådsredogörelse, **fastighetsplan** med planbestämmelser, planbeskrivning samt donationsjordskarta. Under utställningen ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Under utställningstiden har 2 yttranden kommit in till miljö- och samhällsnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN - Detaljplan

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen, 2006-04-10: Avser inte att ta upp frågan om prövning enligt 12kap 1§ PBL.

Banverket, 2006-04-05: Buller och vibrationsstörningar tillhör järnvägens största miljöproblem. Av den orsaken bör planbeskrivningen tydliggöras. Exempelvis med hänvisning till skriften "Buller och vibrationer från spårburen linjetrafik – Riktlinjer och tillämpning". Det kan också vara bra att riktvärdena för buller och vibrationer anges i planbestämmelserna.

Banverket anser att det är bra om det tydligt framgår att det är exploatören som ansvarar och står för nödvändiga undersökningar och skyddsåtgärder avseende buller och vibrationer.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med den skrift som Banverket nämner i sitt yttrande.

Under rubriken, **störningar**, i planbeskrivningen framgår tydligt vilka bullervärden som kommunen arbetar efter samt kommunens Trafikbullersaneringsprogram. Kommunen kommer under de närmaste åren att påbörja arbetet med en revidering av just Trafikbullersaneringsprogrammet.

YTTRANDEN – Fastighetsplan

Inga yttranden har inkommit som berör utställd Fastighetsplan.

ÖVRIGT

Berörda fastighetsägare har under utställningstiden delgetts ett

Föreläggande, med mottagningsbevis, om anmälan av anspråk på ersättning till följd av skada av antagandet av aktuell detaljplan.

Anmälan om anspråk skall ha inkommit till kommunen senast två månader efter det att man tagit del av föreläggandet.

Sista datum för sådan anmälan är den 21 juni 2006.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Inga kvarstående synpunkter från samrådet föreligger.

SAMMANFATTNING

Miljö- och samhällsnämnden föreslår anta den nya **detaljplanen** och **fastighetsplanen** för kvarteren Borgmästaren och Filialbanken i Östersunds kommun, upprättad den 14 december 2005. Antagandehandlingarna består av detaljplanekarta med bestämmelser, plan och genomförandebeskrivningar, fastighetsplan med planbestämmelser och planbeskrivning samt detta gemensamma utlåtande för både detaljplanen och fastighetsplanen..

UNDERRÄTTELSE

När protokollet har justerats skall underrättelse om antagandebeslutet, jämte protokollsutdrag sändas till:

Samhällsbyggnad

Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsplanering o Boende

Banverket, Mellersta Banregionen, Box 417, 801 05 Gävle.

Åsa M Persson, Thomégränd 1, 831 33 Östersund

Karl A Eriksson, Thomégränd 1, 831 33 Östersund

Riksbyggens Brf Östersundshus nr 11, Box 710, 831 28 Östersund

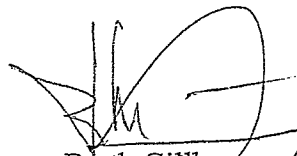
Jämtlands läns museum, Box 709, 831 28 Östersund

Jämtkraft, Box 394, 831 25 Östersund

Östersund den 12 juni 2006



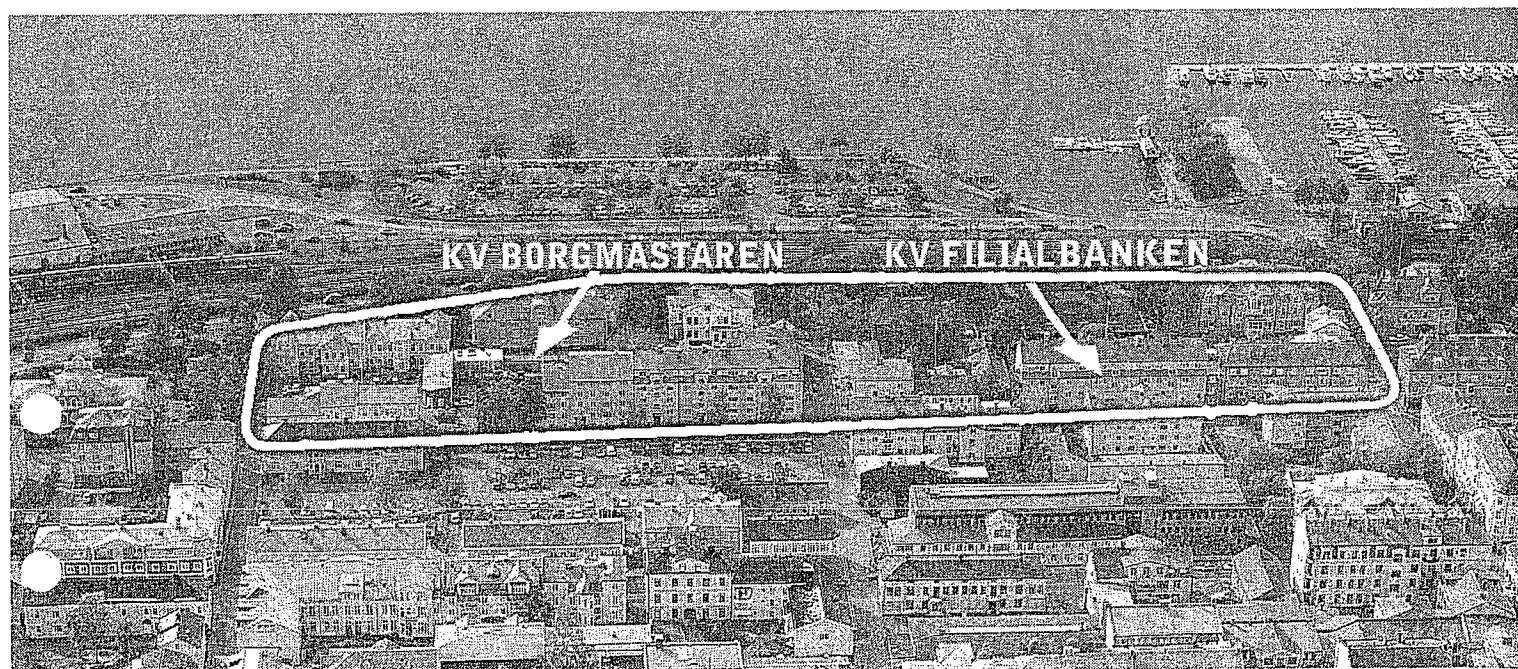
Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Berth Gillsberg
Planingenjör

Handwritten initials and signature

Detaljplan för del av Strandgatan
KV BORGMÄSTAREN
KV FILIALBANKEN
Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

SAMHÄLLSBYGGNAD ÖSTERSUNDS KOMMUN
14 december 2005

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR.....	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Detaljplaner	5
Översiktliga planer	5
Program för planområdet	5
Miljökonsekvensbeskrivning.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Natur	6
<i>Mark och vegetation</i>	6
Bebyggelse.....	7
<i>Markanvändning</i>	7
<i>Placering, byggnadshöjd, exploatering</i>	7
<i>Tillgänglighet</i>	7
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	8
<i>Borgmästaren 3</i>	9
<i>Borgmästaren 4</i>	11
<i>Borgmästaren 5 och 6</i>	12
<i>Borgmästaren 7</i>	17
<i>Borgmästaren 8</i>	20
<i>Filialbanken 1</i>	21
<i>Filialbanken 4</i>	23
<i>Filialbanken 5</i>	26
<i>Filialbanken 7</i>	28
<i>Filialbanken 8 och 9</i>	29
<i>Filialbanken 10</i>	30
Skyddsrum	31
Gator och trafik.....	31
Störningar	31
Teknisk försörjning.....	31
Administrativa frågor	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	32

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	33
--------------------------------	-----------

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 1 och del 2	bilaga 1
FASTIGHETSFÖRTECKNING	bilaga 2

Detaljplan för del av Strandgatan
KV BORGMÄSTAREN
KV FILIALBANKEN
 Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna i utställningsförslaget består av plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, plan- och genomförandebeskrivningar, samrådsredogörelse, del 1 och del 2 och planprogram. Till förslaget hör under utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad den 7 mars 2006 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget för kvarteren Borgmästaren och Filialbanken innebär i huvudsak att:

- Gatumarken anpassas till nuvarande utseende på Strandgatan och gränderna.
- Tomtgränserna mot Strandgatan flyttas ut i linje med befintliga staket. Donationsjordarna överförs till berörda fastigheter.
- Grönska och rymlighet bevaras utefter Strandgatan. De äldre staketen och träden vid tomtgräns bevaras eller ska ersättas med likvärdigt.
- Äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bevaras.
- Byggrätterna anpassas till den bebyggelse som finns idag. Mindre kompletterande uthusbyggnader får uppföras längs tomtgränser.
- Bostäder i huvudsak, men även centrumverksamheter som butiker, service, kontor och hantverk tillåts.

Nya detaljplaner har redan upprättats för övriga kvarter längs Strandgatan.

PLANDATA

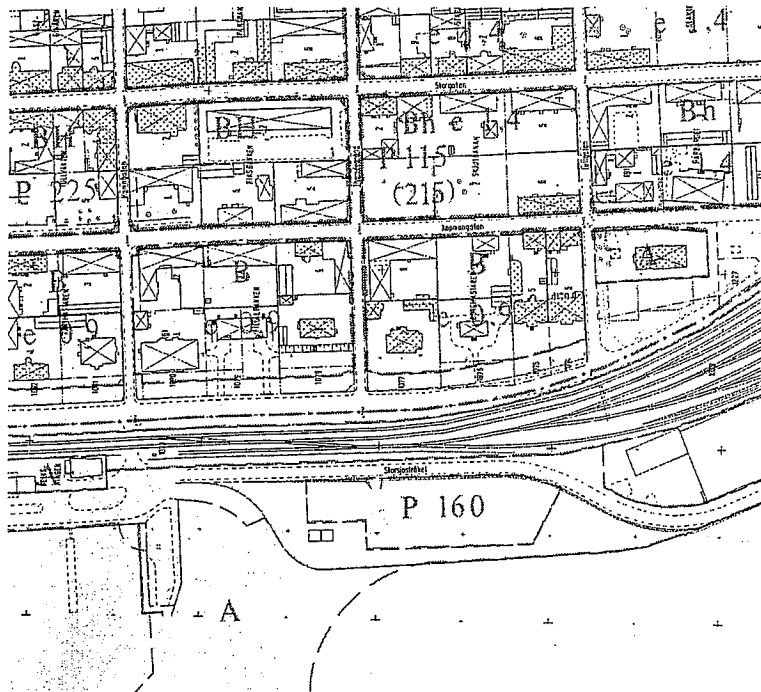
Läge

Planen omfattar kvarteren Borgmästaren och Filialbanken samt angränsande delar av Strandgatan, Köpmangatan och Thoméegränd.

Markägoförhållanden

Fastigheterna i kvarteren är i enskild ägo. Den nedre delen av trädgårdarna längs Strandgatan är sk donationsjord som ägs av Östersunds kommun, denna mark nyttjas sedan länge som tomtmark. Gatumarken ägs av Östersunds kommun.

Utdrag ur Områdesplan centrum.....



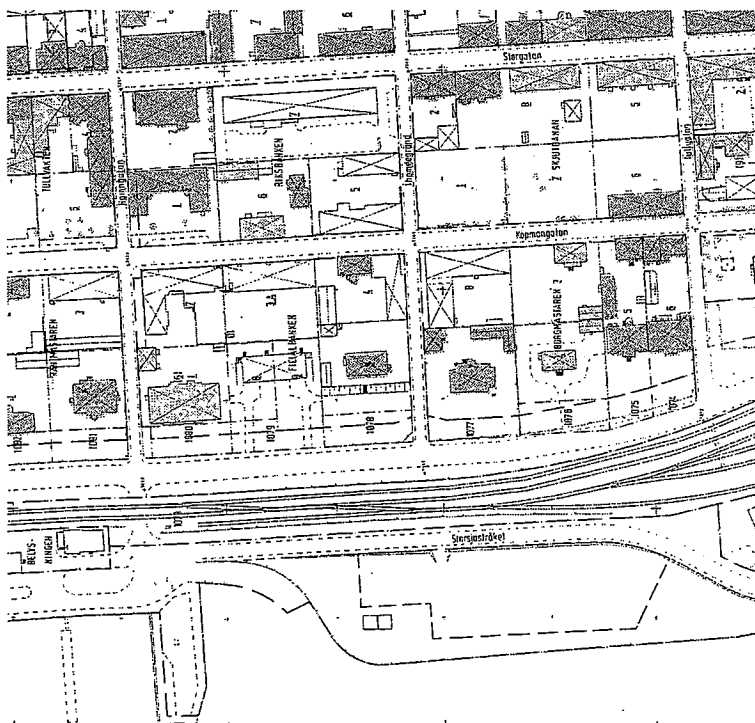
OMRÅDESPLAN CENTRUM 1985

KULTURRESER-
VAT

staka fall till fyra våningar.
Byggnad av så stort kulturhisto-
riskt värde att den bör bevaras
i ursprungligt skick till efter-
världen.

VÄRDEFULL
MILJÖ

Särskild hänsyn skall tas till
områdets egenart.



Länsmuséets inventering av kulturhistorisk värdefull bebyggelse 1984



Byggnad med kulturhis-
toriskt värde



Byggnad med stort kultur-
historiskt värde

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För de aktuella kvarteren gäller *Områdesplan centrum*, från 1985, som är en rådgivande översiktlig plan antagen av kommunfullmäktige. Ett flertal byggnader i kvarteren anges som Kulturresevat, d.v.s. byggnader av så stort värde att de bör bevaras i ursprungligt skick till eftervärlden. Det nettoexploateringsstal och den markanvändning som anges är en redovisning i enlighet med gällande detaljplan. I *Områdesplan centrum* redovisas också att ytterligare byggnader är kulturhistoriskt värdefulla enligt läns museets inventering från 1983. Se utdrag ur *Områdesplan centrum*.

Planområdet ingår i den värdefulla miljö som omfattar hela innerstaden: Riksintresse för kulturmiljövården Z27, Östersunds stad.

Enligt programmet för *Utveckling Östersunds centrum*, antagen i december 2001 ska bl.a. mångfalden i staden stärkas genom att etablering av butiker och verksamheter underlättas i lokaler med relativt låg hyra, utanför de mest centrala butiksstråken.

Detaljplaner mm

För planområdet gäller detaljplan nr 227, fastställd den 21 februari 1975. Tillåten markanvändning är bostäder och i en del byggnader utefter Köpmangatan även handel- och hantverksändamål, där så prövas lämpligt. De flesta tomter har högsta exploateringsstal $e=0,9$ och max trevåningshus. För fastigheterna med de största byggnaderna utefter Köpmangatan gäller angiven maxhöjd. Enligt den gällande detaljplanen avses Thoméegränd breddas och s.k. övergångsbestämmelse gäller för byggnaden på Filialbanken 4. Övergångsbestämmelse gäller även de äldre byggnaderna utefter Köpmangatan på fastigheten Borgmästaren 5 och 6.

Fastighetsplaner finns för båda kvarteren (tomtindelningar).

Program för planområdet

Ett program för detaljplanen har varit utsänt för samråd under tiden 3-31 oktober 2001. Se samrådsredogörelse del 1 program, bilaga 1.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen finner det inte motiverat att göra en MKB. Den nya detaljplanen innebär ingen skillnad jämfört med nuvarande förhållanden och det förekommer ingen miljöstörande verksamhet. Frågor om trafikbuller kan behandlas på vanligt sätt i arbetet med den nya detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Miljön längs Strandgatan karakteriseras av stora lummiga trädgårdar omgivna av trästaket och häckar. Stora björkar kantar gränserna ut mot gatan. Björkallén har kulturhistoriskt värde. Trästaketen är traditionella höga staket av olika typer. Staketen bidrar till ett sammanhållet gaturum och ger tydlig åtskillnad mellan gata och trädgård.

Den gröna trädgårdskaraktären mot Strandgatan är angelägen att bevara. Detaljplaneförslaget innebär att tomtgränserna flyttas ut i linje med befintliga staket och donationsjorden överförs till berörda fastigheter utefter Strandgatan. Ingen parkering, annat än i mycket begränsad omfattning, får förekomma ut mot Strandgatan. Planförslaget innehåller även bestämmelser till skydd för träden i tomtgräns. En del träd är gamla och kan behöva ersättas. Det kan även bli aktuellt att kommunen inom ramen för Trädplanen tecknar avtal med enskilda fastighetsägare i denna fråga. (Hänvisning till PBL 3 kap17§). De gamla staketen i olika traditionella utföranden är ett omistligt inslag i miljön. En skyddsbestämmelse föreslås som innebär att äldre staket ska bevaras eller ersättas med staket med lika/ ursprunglig utformning och kulör (q4).



Strandgatans "esplanad" som den såg ut 1916, en lummig trädkantad gata med staket.

Foto:JLM

Bebyggelse, bebyggelsemiljö

Markanvändning

Längs Strandgatan, som är något av Östersunds paradgata, ligger stora friliggande "stadsvillor" med monumental karaktär. Byggnaderna är uppförda under olika epoker under en hundraårsperiod, från 1880 till 1990-talet.

Utefter Köpmangatan är gaturummet mer slutet och husen följer gatulinjen. De äldsta träbyggnaderna här är från 1800-talets mitt, de större putsade byggnaderna är i huvudsak från mitten av 1940-50-talen.

Bebyggelsen innehåller i huvudsak bostäder, men även lokaler i källare och bottenvåningar, t ex glasmästeri och möbelrestaurering. Viss kontorisering har skett under senare tid.

Planförslaget innebär att markanvändningsbestämmelserna anpassas till de användningar som finns idag, d.v.s. husen bör även fortsättningsvis i huvudsak användas för boende.

Längs Köpmangatan föreslås även möjligheter till centrumverksamheter i husens botten-/suterrängvåningar, såsom butiker, service, kontor och hantverk, med syftet att främja mångfald och en blandad stad. Centrumverksamheter får endast anordnas under förutsättning att de inte är störande för de boende, att trafikfrågorna kan lösas, och att inte utemiljön på gårdarna försämras.

Utefter Strandgatan föreslås att den kontorisering som skett hittills tillåts (Borgmästaren 7). I övrigt är det angeläget att Strandgatan behåller sin karaktär av bebodd gata. Det bör dock vara tänkbart att inom ramen för markanvändningsbestämmelsen bostäder pröva att en boende får inrätta t ex kontorsverksamhet eller praktik i del av sin egen lägenhet eller villa.

Placering, byggnadshöjd, exploatering

Byggrätterna föreslås bli anpassade till befintlig bebyggelse vad beträffar placering, volym och byggnadshöjd.

Bebyggelsen på fastigheterna Filialbanken 7 och Borgmästaren 8 ligger idag indragen från gatan. Tidigare planerad gatubreddning är dock inte längre aktuell. Därför dras gränsen för huslinjen utefter gatan, i detta planförslag. Om det i framtiden blir aktuellt att återuppföra husen är det önskvärt att de placeras i gatulivet, dock utan att göras tjockare än befintliga byggnader. Här föreslagen exploatering motsvarar den idag befintliga bebyggelsen. Ingen ytterligare exploatering tillåts alltså. De båda fastigheterna har redan idag mycket höga exploateringsstäl (e) 2,1-2,2.

Uthus och garage får anordnas i kvarterens inre utefter tomtgränserna i enlighet med äldre tradition. Härutöver får mindre byggnader som entrétak, sophus, cykelställ, växthus etc anordnas under förutsättning att de anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. På de högst exploaterade fastigheterna tillåts garage under planterbart bjälklag.

Tillgänglighet

Kraven och önskemålen på bevarande av bebyggelsen kan komma i konflikt med önskemål om tillgänglighet. Förutsättningar för tillgänglighet bör dock

finnas i en del av bottenvåningarna. Hiss finns i de nyare byggnaderna.

Byggnadskultur och gestaltning

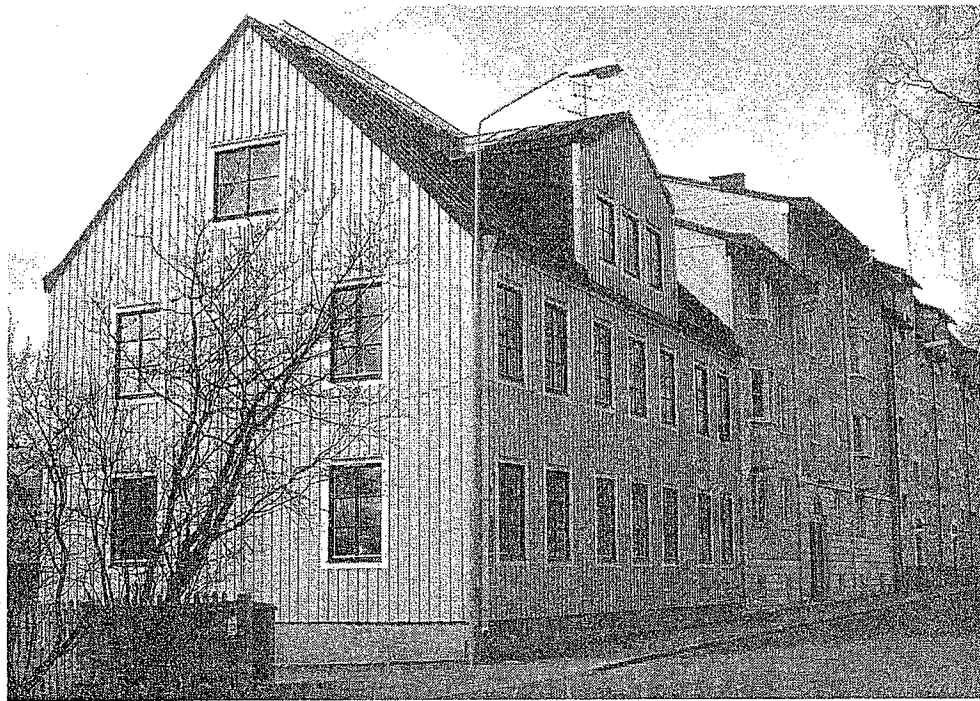
Cirka hälften av byggnaderna i de båda kvarteren har kulturhistoriskt värde och är i huvudsak väl bevarade från tiden de byggdes. De utgör sådana särskilt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer som avses i PBL (Plan och bygglagen):

- 3 kap. 12 §. Förbud mot förvanskning: ”*Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär får inte förvanskas.*”
- 3 kap. 13 §. Krav på underhåll: ”*Byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär. Byggnader som avses i 12 § skall underhållas så att deras särart bevaras.*”

På följande sidor är byggnadskultur och gestaltning beskrivna för varje fastighet.

Eftersom hela planområdet utgör en värdefull miljö är det viktigt att alla byggnader hanteras med hänsyn till miljön. Därför har en beskrivning gjorts av alla byggnader. Beskrivningarna inleds i aktuella fall med ett utdrag ur Jämtlands läns museums skriftserie Fornvårdaren, nr 20, Östersund hus med historia, stadsinventering 1982.

- I punktmarkerat stycke redovisas bevarandemål samt hur bebyggelsens karaktärsdrag och värden ska beaktas.



Kv BORGMÄSTAREN 3, Köpmangatan 52

Boningshus i två våningar mot gatan, uppfört 1923. Byggnaden var från början rappad men har nu försetts med stående lockpanel.

På gården finns ett mindre boningshus i en våning, även det med stående lockpanel.

Gården kallades Åslundsgården efter ägaren omkring 1880, postiljon O. Åslund. Hans dotter Märta blev moder till konstnären Acke Åslund.

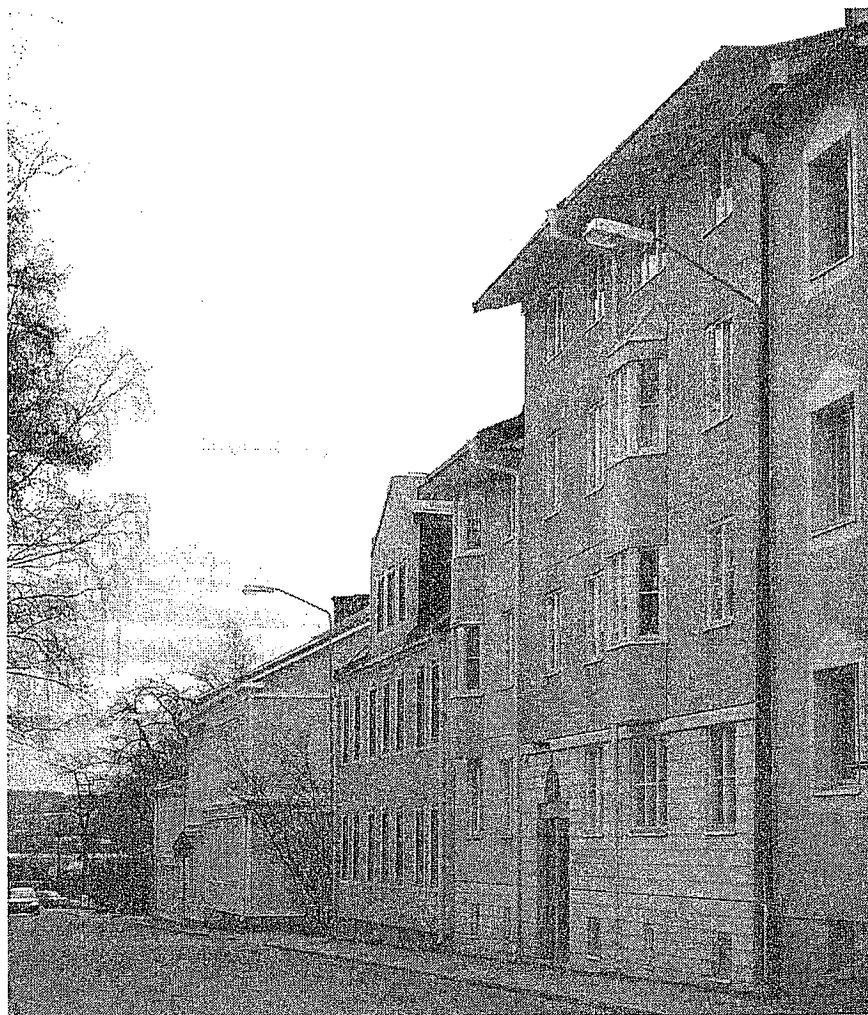
Byggnaden ingår tillsammans med de södra grannfastigheterna i en kulturhistorisk miljö och har stor betydelse för gatubilden.

ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum

Bostadshus från 1923

Taket täcks av svart slät falsad slätplåt och grunden är av betong. Fasadförändringarna gör att det idag är framförallt husvolymen och fönstren som visar byggnadens tidsplacering i 1920-talet. Byggnaden har kulturhistoriskt värde enligt läns museets bedömning.

- Byggnaden bör bevaras. Ingen ytterligare byggrätt utöver befintlig byggnad föreslås. Taket ska täckas av slät falsad plåt. Vid framtida renovering är en återgång till putsfasad lika tidigare en önskvärd åtgärd.



Bostadshus från 1985. Wiman-arkitekterna, Östersund

Byggnaden uppfördes 1985 på den tidigare obebyggda "luckan" utefter gatan. Fasaden är av betongelement i ljus ockra gul, med markerad botten- och sockelvåning.

- Karaktärsdrag som bör bibehållas är framförallt den ljusa ockragula fasadfärgen.

Gårdsbyggnad från 1927

Byggnaden innehöll ursprungligen en bod och en liten lägenhet med ett rum och kök. Huset har genomgått flera ombyggnationer. Under en period byggdes boden om till garage, därefter blev hela huset bostad. Fönster och dörrar är utbytta och förändrade. Idag är det framförallt läget i kvarterets mitt samt byggnadens volym och karakteristiska gårdshusprofil med det brutna pulpettaket som är ursprungligt. Gårdsbyggnaden utgör en enhet med de äldre boningshuset. Byggnaden har kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden bör bevaras. Trots att byggnaden är relativt förändrad från byggtiden bör man sträva efter att bevara Östersunds äldre gårdshus. Framförallt beaktas byggnadens volym.

Möjlighet ges att uppföra ytterligare uthus utefter staketet.



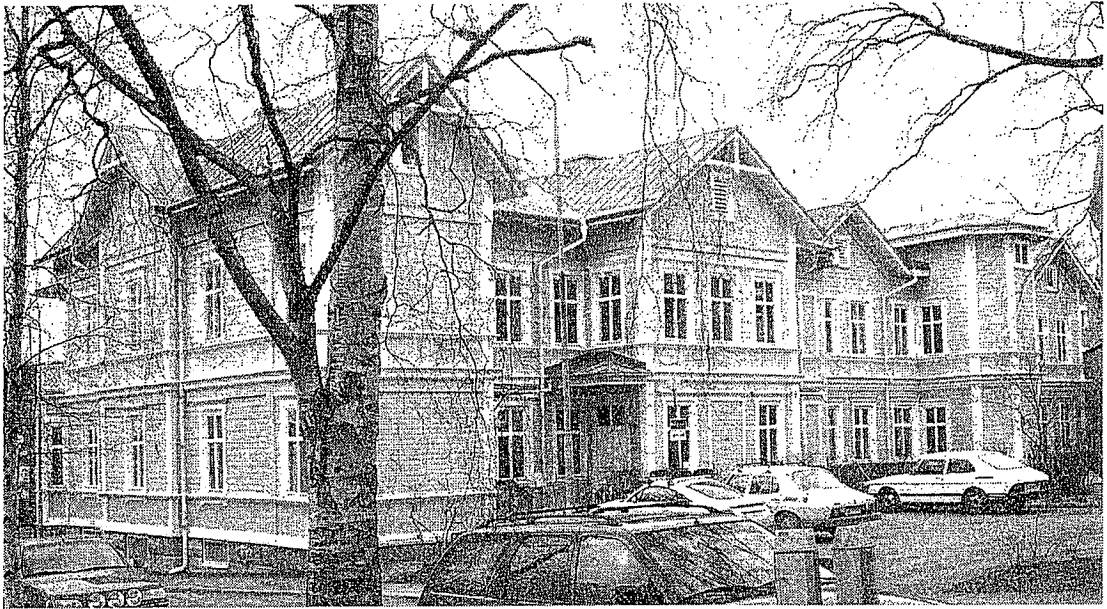
Bostadshus från 1992, arkitekt Jörgen Grönvik.

Fasadbeklädnaden är beige fasadsten med utslätad fog som ger byggnaden putskaraktär. Taket täcks av grön falsad slätplåt. Byggnadens formspråk, med bl. a. verandor/balkonger har släktskap med den äldre bebyggelsen på grannfastigheten Borgmästaren 5-6. Från Strandgatan har byggnaden en monumentalitet och volym som gör att den väl bidrar till karaktären av Strandgatan som Östersunds "paradgata".

- Byggnadens karaktärsdrag beaktas vid framtida underhåll. Ljus fasad ska bibehållas.

Uthus

Uthusbyggnader finns utefter hela den inre tomtgränsen, dels en nyare del med carport/ förråd, dels en äldre byggnad som idag innehåller två bostäder. Det äldre gårdshuset karakteriseras av pulpettak och den ursprungliga volymen. Det har fasadrenoverats och är rödmålat med putsade fält i grå kulör. Taket har plåttäckning.



Kv BORMÄSTAREN 5, Köpmangatan 54

Boningshus längs gatan i två våningar. Byggnaden om- eller nybyggdes 1837 efter ritningar av arkitekt Edvard Runeberg. Fasaden var rappad men utgörs nu av liggande panel med markerat våningsband.

På gården finns ett uthus, uppfört ungefär vid samma tid som boningshuset och försett med liggande panel med ett band av stående panel under takfoten.

För byggnaden längs Strandgatan hänvisas till Kv Borgmästaren 6.

Fastigheten ägdes omkring 1880 av handlaren John Åslund men övertogs sedan av sågverksägaren Theodor Halldin, som lät bygga nuvarande hus.

De två byggnaderna har stort kulturhistoriskt värde och utgör ett viktigt inslag i den kulturhistoriska miljön längs södra delen av Köpmangatan.

Kv BORMÄSTAREN 6, Köpmangatan 56

Två sammanbyggda boningshus mot gatan med timmerstomme och liggande panel. Det norra i två våningar uppfördes 1910 av Karin och Olof Hallström. Det södra uppfördes på 1850-talet och har den för Östersund så typiska breda panelen.

Mot Strandgatan ligger ett boningshus i två våningar över båda tomterna 5 och 6. Byggnaden uppfördes på 1880-talet, den norra delen av Theodor Halldin och den södra av G S Sundqvist. Panelen är en kombination av liggande och stående brädor i karaktäristisk fältindelning. Mot gränden finns fält av diagonalställd panel, som introducerades i Tidskrift för Byggnadskonst 1861 men som först blev vanlig genom Lövenskiölds mönsterbok från 1892.

I den södra av byggnaderna mot Köpmangatan var postkontoret inhytt under perioden 1860-86. Fastigheten ägdes då av postinspektorn Elof Sodenstierna. Ingången till postkontoret var från gården, där man först kom in i en förstuga och sedan in i expeditiionslokalen, avdelad med ett träskrank. Lösbrev expedierades dock direkt genom en postlucka i ett fönster mot gatan. Posten ankom från Sundsvall fyra gånger i veckan med postdiligens.

Alla tre byggnaderna är mycket välbevarade och typiska exempel på sin tids byggnadsskick i Östersund. De har stort kulturhistoriskt värde och är omistliga inslag i gatubilden.

ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum.

Byggnaderna på Borgmästaren 5 och 6 utgör tillsammans en ovanligt välbevarad samling byggnader från 1800-talets senare del och sekelskiftet 1900. Samtliga byggnader är upprustade och har mycket stor betydelse både för miljön längs Strandgatan och Köpmangatan.

Två sammanbyggda bostadshus från 1880-talet, Strandgatan 23-24

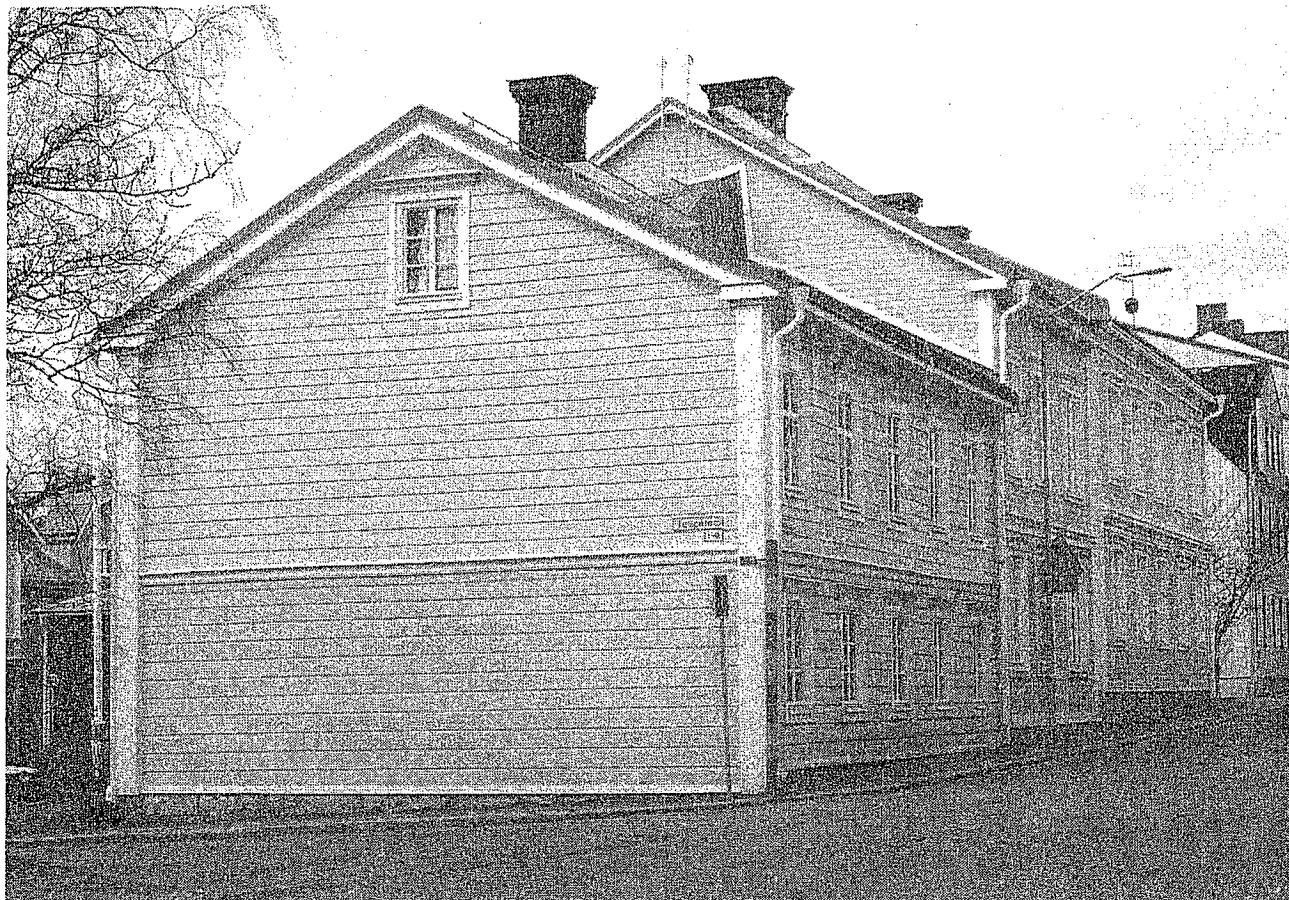
Taket täcks av röd falsad slätplåt. Grunden är uppförd av huggen sten.

Karaktéristiskt för byggnaden är den ljusgrå fasadkulören, med fönstren, verandorna, snickarglädjen och listverken i vitt som ger byggnaden en luftig karaktär. Till detta bidrar även det tunna taket med markerade takutsprång och profilerade taksparrar. Fasadens fasspontpanel, verandor och övriga trädetaljer är bevarade. Endast fönstren är utbytta, dock har de samma indelning som tidigare. Byggnaden är mycket välbevarad och har stort kulturhistoriskt värde.

- De sammanbyggda bostadshusen får inte rivas. Befintliga fasader med snickarglädje skall bevaras och underhållas med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker. Originaldelar har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt det är möjligt med hänsyn till funktion. Taket ska täckas med röd falsad plåt.



Strandgatan 23-24. Sammanbyggda bostadshus från 1880-talet.



Köpmangatan 56 från 1850-talet, närmast i bild, är en av Östersunds äldsta byggnader.

Bostadshus från 1850-talet, Köpmangatan 56

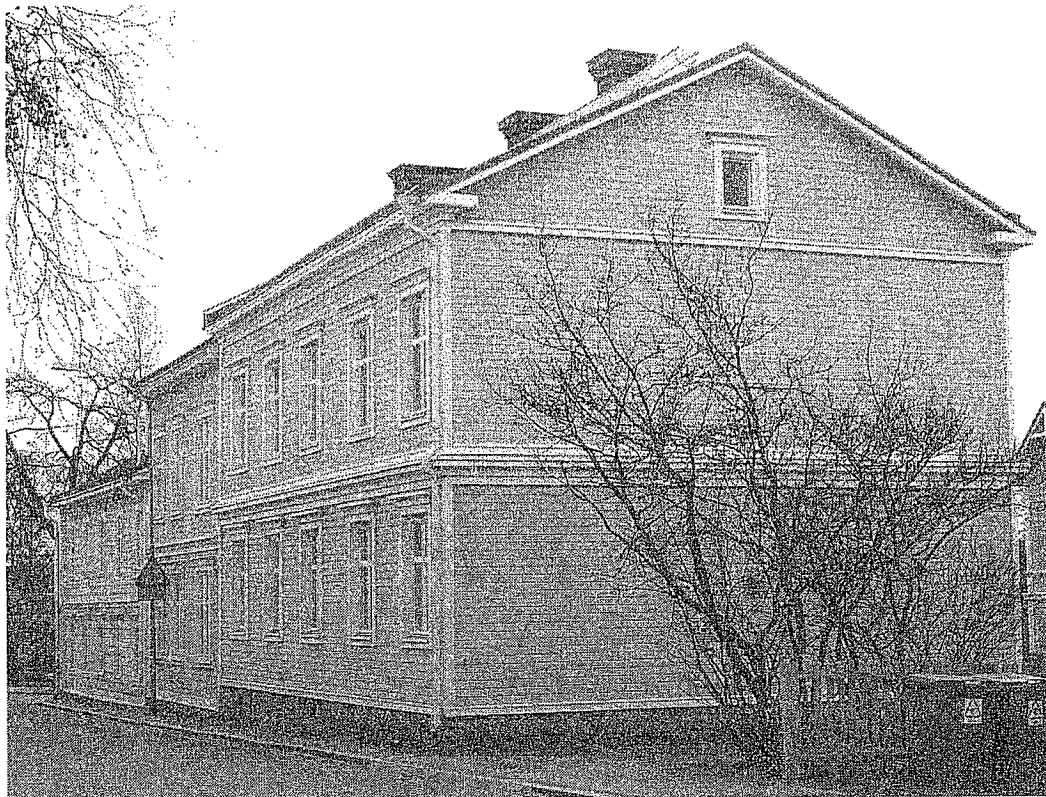
Taket täcks av röd falsad slätplåt och grunden är av huggen sten. Det är främst den gulmålade bevarade breda fasspontpanelen "Östersundspanelen", fönsteröverstyckena, fönstrens utformning (fönstren är utbytta, men har samma indelning som tidigare), det vita listverket, den inbyggda takfoten och knutlådorna som ger byggnaden dess utpräglade 1850-tals karaktär. Byggnaden är en av Östersunds äldsta byggnader och har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras och underhållas med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker. Originaldelar har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt det är möjligt med hänsyn till funktion. Taket ska täckas med röd falsad plåt.

Bostadshus från 1910, Köpmangatan 56

Taket täcks av röd falsad slätplåt och grunden är av huggen sten. Fasaden är klädd med en gulmålade liggande fasspontpanel som är något smalare än den s.k. "Östersundspanelen". Fönstrens utformning (fönstren är utbytta, men har med något undantag samma indelning som tidigare) bidrar tillsammans med fönsteromfattningarna, det vita listverket och takfoten till byggnadens sekelskifteskaraktär. Byggnaden är välbevarad och har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras och underhållas med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker. Originaldelar har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt det är möjligt med hänsyn till funktion. Taket ska täckas med röd falsad plåt.



Köpmangatan med bostadshuset från 1887 i förgrunden

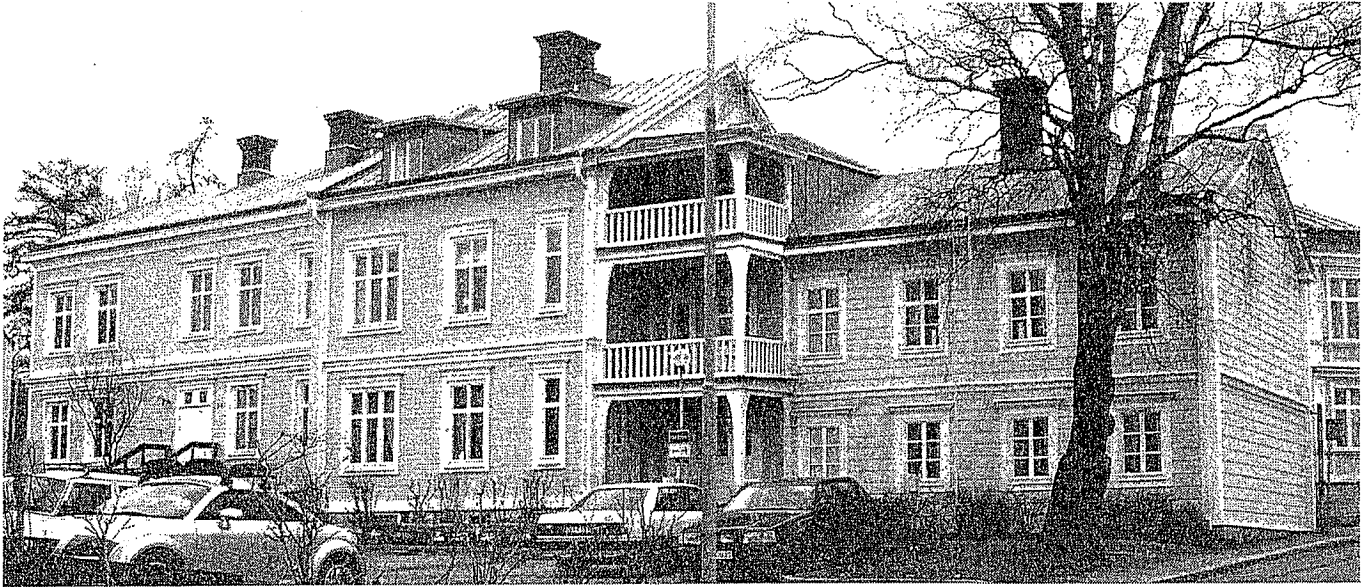
Bostadshus från 1887, ark Edvard Runeberg, Köpmangatan 54

Taket täcks av röd falsad slätplåt och grunden är av huggen sten. Fasaden är klädd med en gråmålad liggande fasspontpanel med vita listverk. Ursprungligen var fasaden putsad men renoverades och fick sitt nutida utseende 1977-78.

Fönstrens utformning (fönstren är utbytta, men har samma indelning som tidigare), bidrar tillsammans med fönsteromfattningarna, det vita listverket mellan första och andra våningen och den inbyggda takfoten till byggnadens karaktär som ett bostadshus i Östersund från andra halvan av 1800-talet.

Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utföres så att byggnadens karaktärsdrag enligt ovan inte förvanskas. Taket ska täckas med röd falsad plåt.



De sammanbyggda husen från 1887, 1910 och 1850-talet sedda från gårdssidan.

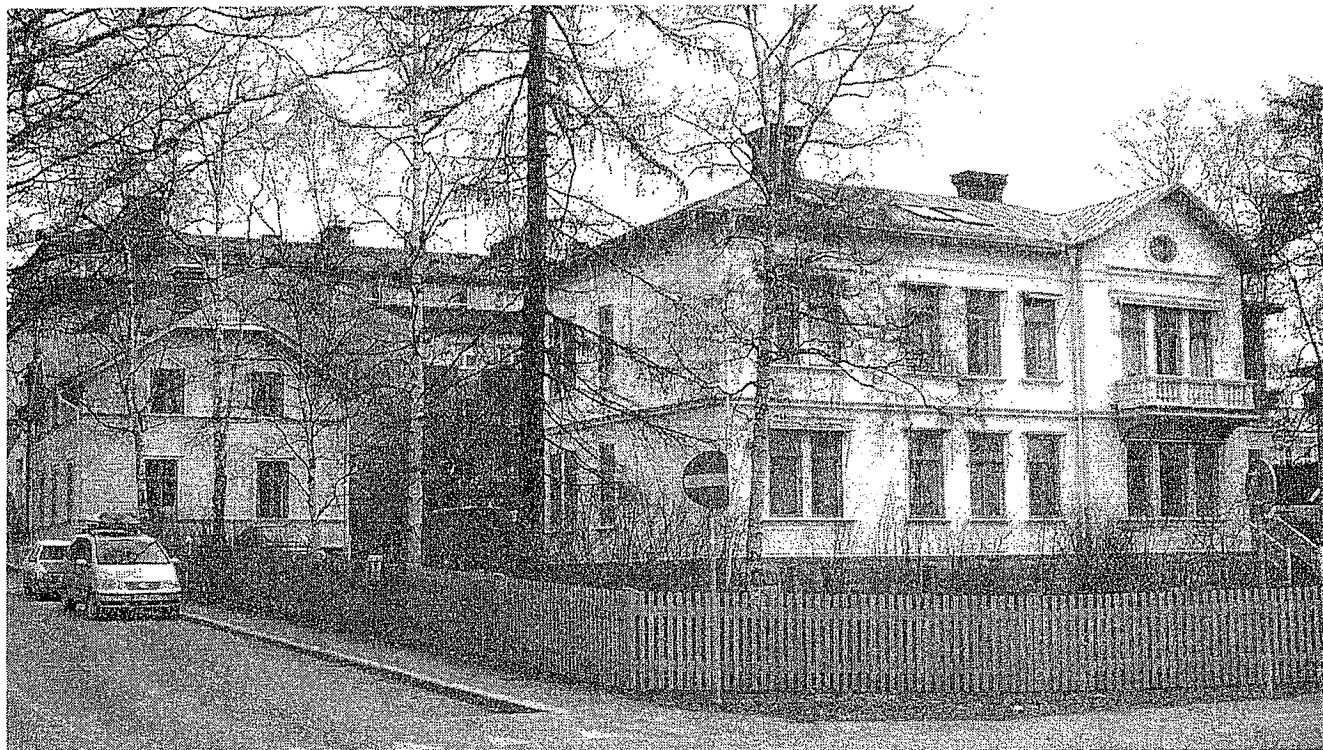
Uthus/ gårdshus från 1897

Taket täcks av röd falsad slätplåt och grunden är i betong och delvis huggen sten. Fasaden är klädd med en faluröd liggande och stående fasspontpanel. Gårdshuset har åtta ingångar med nya trappsteg i trä och fungerar bl.a. som förråd för de boende i fastigheten. Två av dessa förråd är sedan en renovering 1977-78 omgjorda till soprum. I byggnaden finns en bevarad ursprunglig bakstuga. Byggnaden utgör en värdefull del av gårdsenheten och bidrar starkt till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i den södra delen av kvarteret Borgmästaren. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utföres så att byggnadens karaktärsdrag inte förvanskas. Taket ska täckas med röd falsad plåt.



Uthuset sett från gården



Kv BORGMÄSTAREN 7, Strandgatan 21

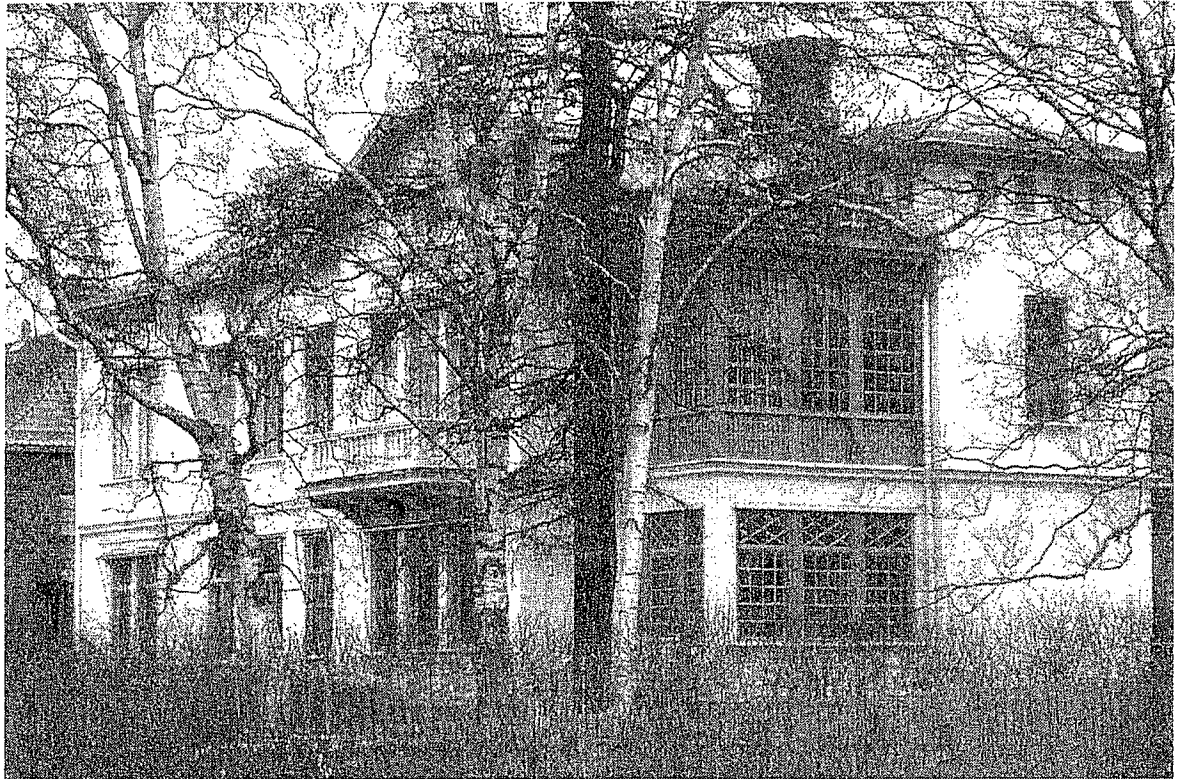
Boningshus i två våningar, uppfört 1903 i rappat resvirke. Fasaden är enkelt hållen med markerade våningsband som främsta utsmyckning. I sydväst dominerar fasaden av en numera inglasad veranda i två våningar. Entrén mot öst byggdes till på 1940-talet. Huset har sannolikt ritats av arkitekt A E Melander (se Kv Stådraden).

I gränden ligger ett boningshus i en våning, uppfört under 1900-talets början. Byggnaden har timmerstomme och en kombination av liggande och stående fasspontpanel. På gården ligger två uthus sammanbyggda i L-form, med det äldsta från omkring år 1900 i syd. Södra uthuset har panel i en kombination av liggande och stående bräder, medan det norra har stående locklistpanel.

Huvudbyggnaden uppfördes för borgmästare Isidor von Stapelmohr (1849-1916). Han var borgmästare i Östersund under åren 1879-1916. von Stapelmohr ledde således staden under de expansiva åren efter järnvägens ankomst till Östersund och han har haft stor betydelse för dess utveckling.

Alla byggnaderna är mycket välbevarade både exteriört och interiört. Tillammans bildar de en gård, som är typisk för en småstad vid tiden kring sekelskiftet. Byggnaderna har stort kulturhistoriskt värde och betyder mycket för miljön längs Strandgatan.

ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum



Bostadshus från 1903, ark A.E. Melander

Fasaden har en vit slätputs. Taket täcks av röd falsad slätplåt och grunden är av huggen sten. Byggnaden karakteriseras av en sparsam och enkel utsmyckning som främst består av markerade våningsband och den idag inglasade verandan. Fönsterbågarna och entrédörrarna är grönmålade och sannolikt ursprungliga. Balkongräcken i balusterform tillhör också byggnadens utsmyckning. Byggnaden har ett formspråk som för tankarna till italiensk villa. Takfoten samt verandan är målade i en "orange" kulör som liksom den gröna verkar effektivt mot det dominerande vita. Byggnaden är mycket välbevarad och har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras och underhållas med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker. Originaldelar har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt det är möjligt med hänsyn till funktion. Taket ska täckas med röd falsad plåt.

Mindre bostadshus/ grändhus från ca 1900

Grunden är av huggen sten. Fasaden är klädd med en crèmevit fasspontpanel. Taket täcks av röd falsad slätplåt. De bevarade fönsterbågarna är rödmålade. På gårdssidan finns en inglasad veranda i original. Byggnaden bidrar starkt till fastighetens karaktär av en gårdsenhet från sekelskiftet 1900 och dessutom till den mycket påfallande känslan av gården som ett rum. Byggnaden är mycket välbevarad och har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras och underhållas med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker. Originaldelar har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt det är möjligt med hänsyn till funktion. Taket ska täckas med röd falsad plåt.

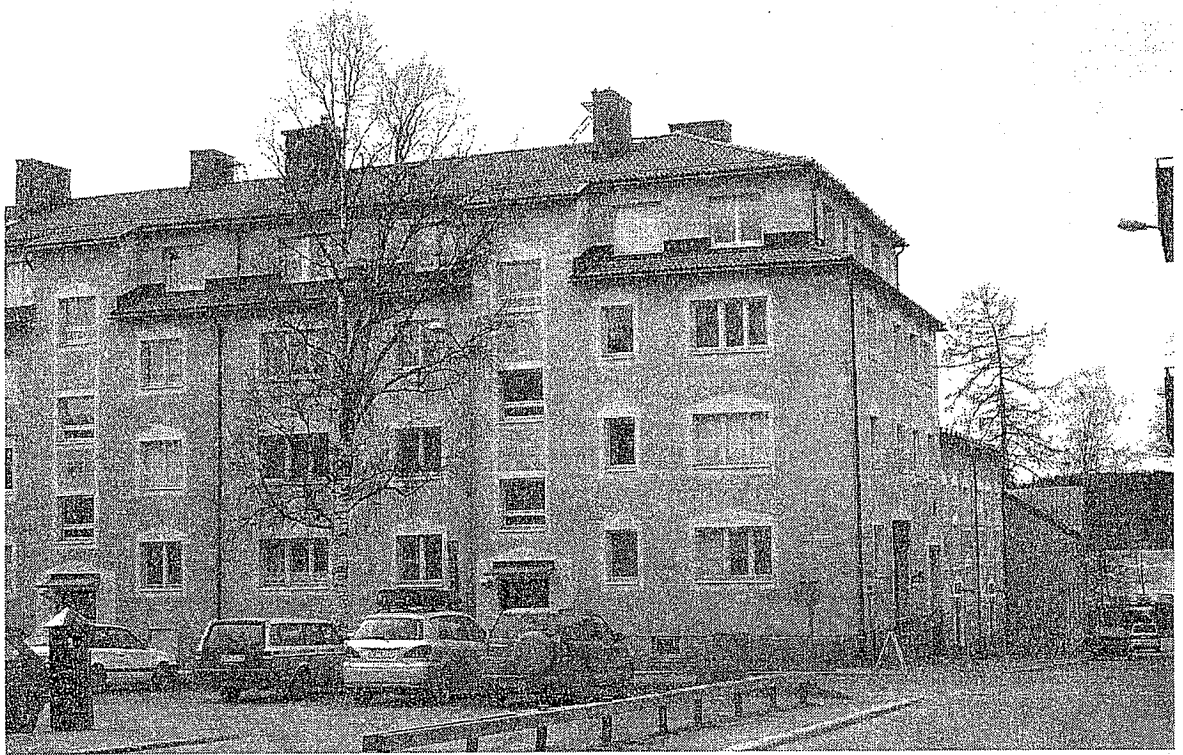


Borgmästaren 7. Gården sedd från Thomeégränd. Samtliga byggnader är mycket välbevarade.

Uthus från ca 1900

Uthuset är uppfört i timmerkonstruktion. Den äldre delen står på torpargrund och den nyare delen bärs upp av en huggen stengrund. Hela byggnaden täcks av ett brutet? pulpettak med röd falsad slätplåt. Fasaden är målad i crèmevitt med röda fönsterbågar och dörrar. Den södra delen av uthuset uppvisar stor detaljrikedom av snickerier med taggad list under takfoten, dekorerade dörrfoder samt fantasifullt konstruerade dörrar med infällda glastrutor ovanför dörröppningen. Dörrarna på den norra delen är dekorerade med diagonalt ställda bräder i s.k. fiskbensmönster och här finns också ett höloft som påminner om gårdshusets tidigare funktioner. Byggnaden är mycket välbevarad och har stort kulturhistoriskt värde.

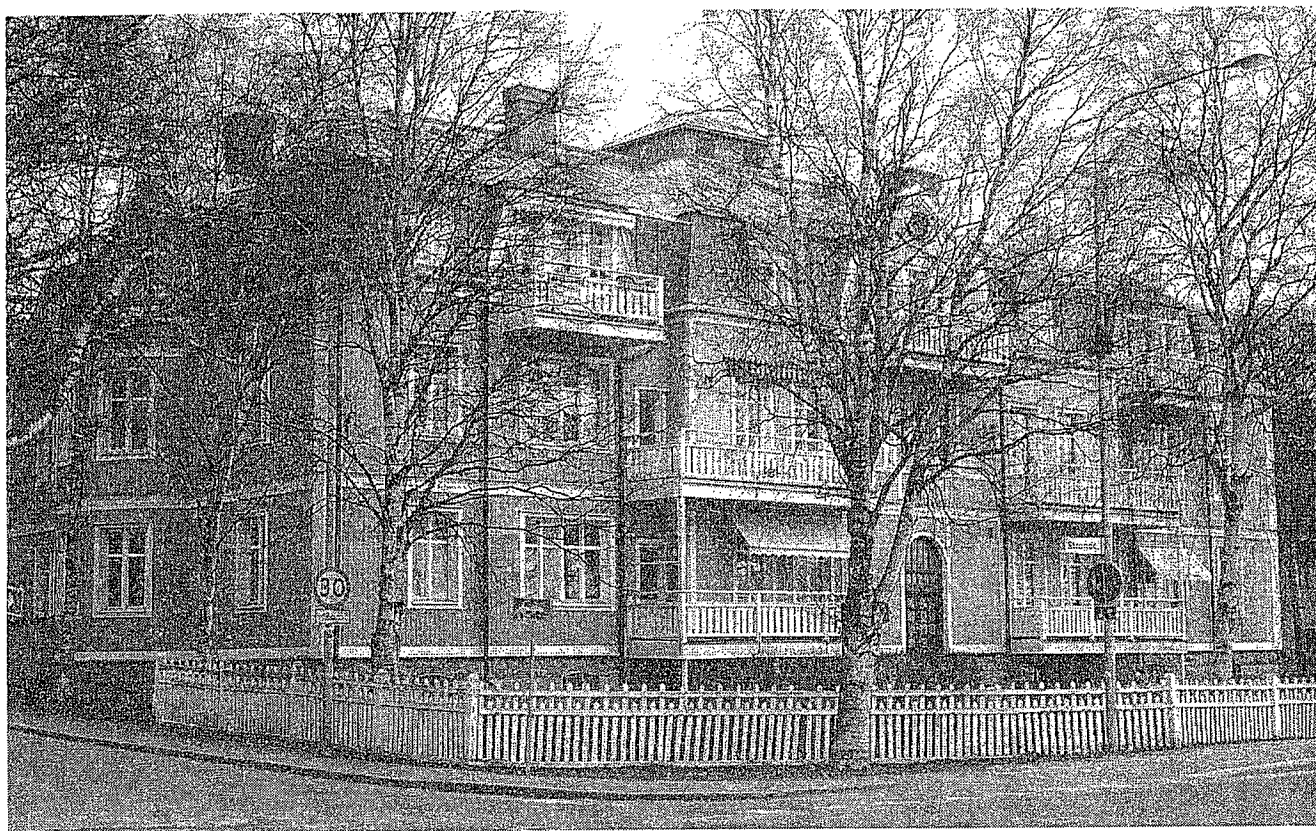
- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras och underhållas med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker. Originaldelar har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt det är möjligt med hänsyn till funktion. Taket ska täckas med röd falsad plåt.



Bostadshus från 1945, HSB:s Riksförbund Arkitektkontoret, arkitekt Sven Wallander.

Byggnaden är ett av flera större bostadshus som uppfördes utefter Köpmangatan under 1940- och 1950-talen. Byggnaden har fasadrenoverats och tilläggsisolerats, portar och fönster är utbytta. Förutom bostäder inryms en butikslokal (ursprungligen mjölkbutik) i bottenvåningen mot Thoméegränd.

- Karaktärsdrag som bör bibehållas är gul, slätputsad fasad samt tak med rött taktegel/ alt betongpannor.



Bostadshus från 1911-12. Under början av 1900-talet slog jugendstilen igenom framförallt, som här, i arkitekt Knut G Gyllencreutz byggnader.

Boningshus i två våningar mot gatan, uppfört 1911-12 och ritat av arkitekt Knut G Gyllencreutz (se Kv Bryggaren 1 + 6). Byggnaden var tidigare rappad men har nu utvändigt tilläggsisolerats med stående panel. Trapphallen är dock välbevarad.

Boningshuset i gränden uppfördes före 1910, men är kraftigt ombyggt. Även detta har tilläggsisolerats på samma sätt som gatuhuset.

Trots tilläggsisoleringen bevarar gatuhuset genom takets jugendformer och byggnadens volym i övrigt sin sekelskifteskaraktär. Även gränndhuset har genom sin volym och placering betydelse för gaturummet.

ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum

Byggnaderna på Filialbanken 1 utgör tillsammans en bevarad gårdsenhet med anor från sekelskiftet 1900. Det stora boningshusets monumentala karaktär bidrar till känslan av Strandgatan som Östersunds "paradgata".

Bostadshus från 1911-12, ark. Knut G Gyllencreutz

Stommen är en resvirkeskonstruktion. Tilläggsisoleringen och den gulmålade träpanelen tillkom ca 1980. Taket täcks av röd falsad slätplåt. Grunden utgörs av en förhållandevis kraftig huggen stensockel. Byggnaden karakteriseras framförallt av den monumentala volymen, samt av de jugenddrag som främst syns i takformerna och stickbågefönster ovanför ingången mot gården. Även fönsterbågarna, idag utbytta men fortfarande med sen 1800-tals modell, ger byggnaden dess påtagliga sekelskifteskaraktär. Byggnaden har kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utförs så att ovan beskrivna karaktärsdrag i volym, tak, grund och fönsterindelning särskilt beaktas. Vid framtida renovering är en återgång till putsfasad en önskvärd åtgärd. Taket ska täckas av röd falsad plåt.

Mindre bostadshus mot Hamngatan uppfört före 1910, ev 1890-tal

Byggnaden har timmerstomme som även den har tilläggsisolerats och klätts med gulmålad stående fasspontpanel. Taket täcks av röd falsad slätplåt. Grunden är uppförd av huggen sten. Fönstren är utbytta men har förebilder i sent 1800-tal och förstärker byggnadens karaktär som sekelskifteshus. Byggnaden ingår i en bevarad gårdsenhet och läget som grändhus är typiskt.

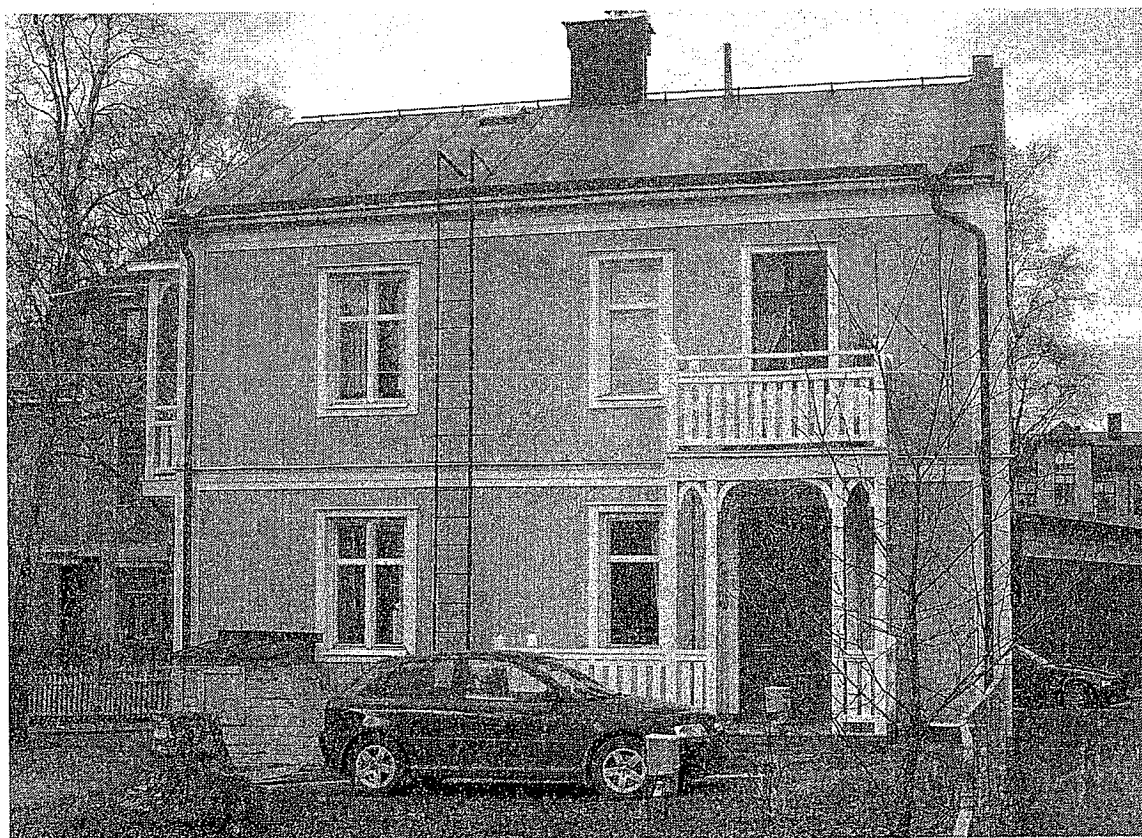
Byggnaden har kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Karaktärsdrag som kan hänföras till byggnadens sekelskifteskaraktär som volym, grund och fönsterindelning ska särskilt beaktas. Taket ska täckas av röd falsad plåt.

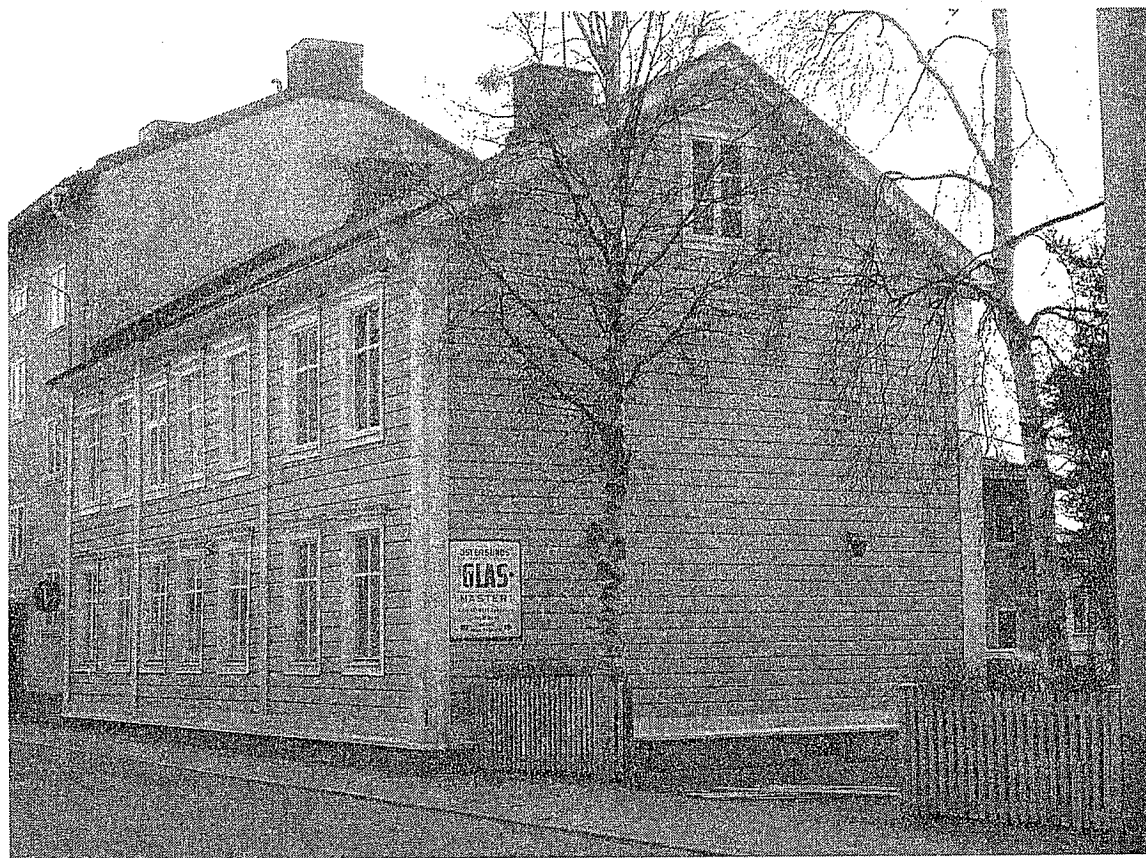
Uthus

Byggnaden är uppförd i s.k. plankväggskonstruktion och utvändigt klädd med liggande fasspontpanel målad med faluröd färg. Pulpettaket täcks av omålad plåt. Byggnadens form liksom placeringen utefter den inre tomtgränsen är karakteristisk för äldre gårdshus i Östersund.

- Framförallt beaktas byggnadens volym och placering. Viss utökad möjlighet att uppföra uthus föreslås.



Mindre bostadshus vid Hamngatan uppfört kring sekelskiftet 1900.



Boningshus längs gatan i två våningar med timmerstomme och bred liggande panel. Byggnaden började uppföras på 1860-talet, men var inte fullt utbyggd förrän 1895. Den äldre delen finns i syd. Mot gården har ett trapphus i tre våningar tillkommit under 1900-talets början.

Fastigheten ägdes på 1880-talet av gördelmakare A O Granqvist, som hade sin verkstad här. I huset bodde också bl a löjtnanten G A Silfverling, innan han förvärvade en fastighet på Östberg på Frösön. Efter honom har skidbacken vid Östberget, "Silfverlingsbacken", fått sitt namn.

Huset ligger numera ganska inklämt mellan två hyreshus från 1940-talet. Byggnaden är emellertid ett utmärkt exempel på de bostadshus, som uppfördes i Östersund kring 1800-talets mitt. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och stor betydelse för miljön längs Köpmangatans södra del.

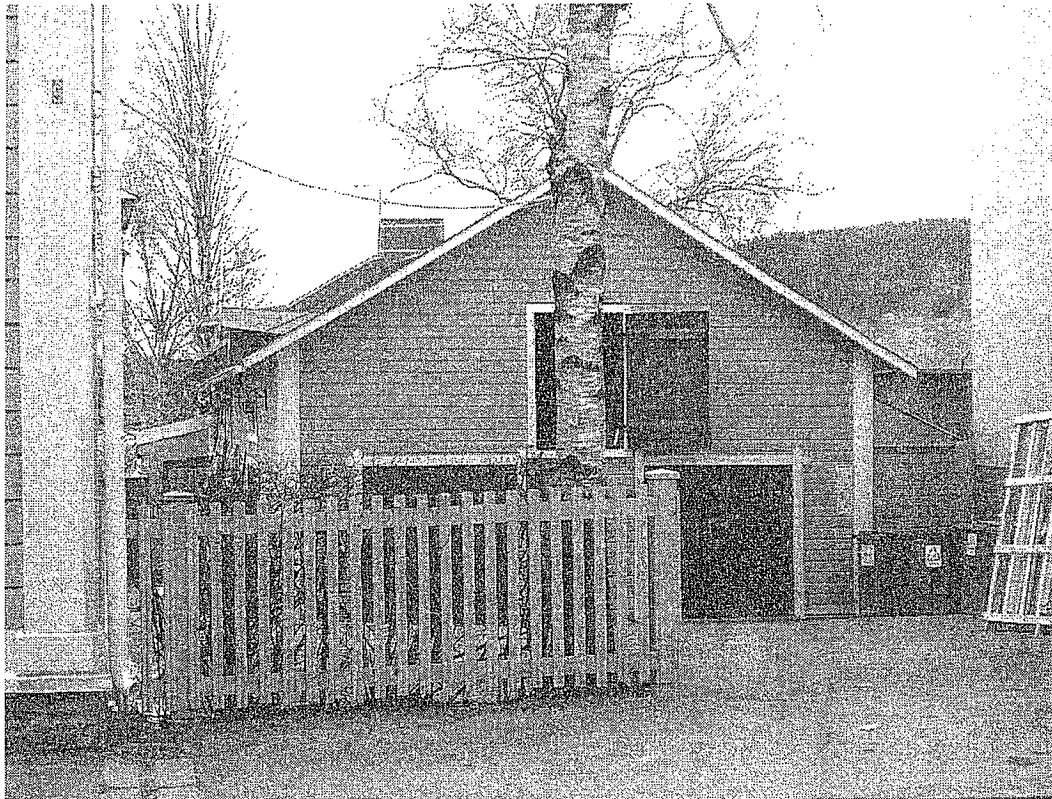
ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum

Bostadshus från 1860-95.

Taket täcks av röd falsad slätplåt. Grunden är uppförd av huggen sten. Panelen är äldre bred fasspontpanel s.k. "Östersundspanel". Huset står något längre ut i Köpmangatans trottoar än omkringliggande byggnader. Fönsteromfattningarna är troligen ursprungliga. Fönstren är utbytta, men av samma storlek som de tidigare. Ursprunglig fönsterindelning var förmodligen lika det högt sittande gavelfönstret med två bågar och tre rutor i varje båge. Mot gården har en balkong tillkommit under senare tid. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. "Östersundspanelen", den huggna stengrunden, plåttaket, fönsteromfattningarna och fönstrens placering ska bevaras.

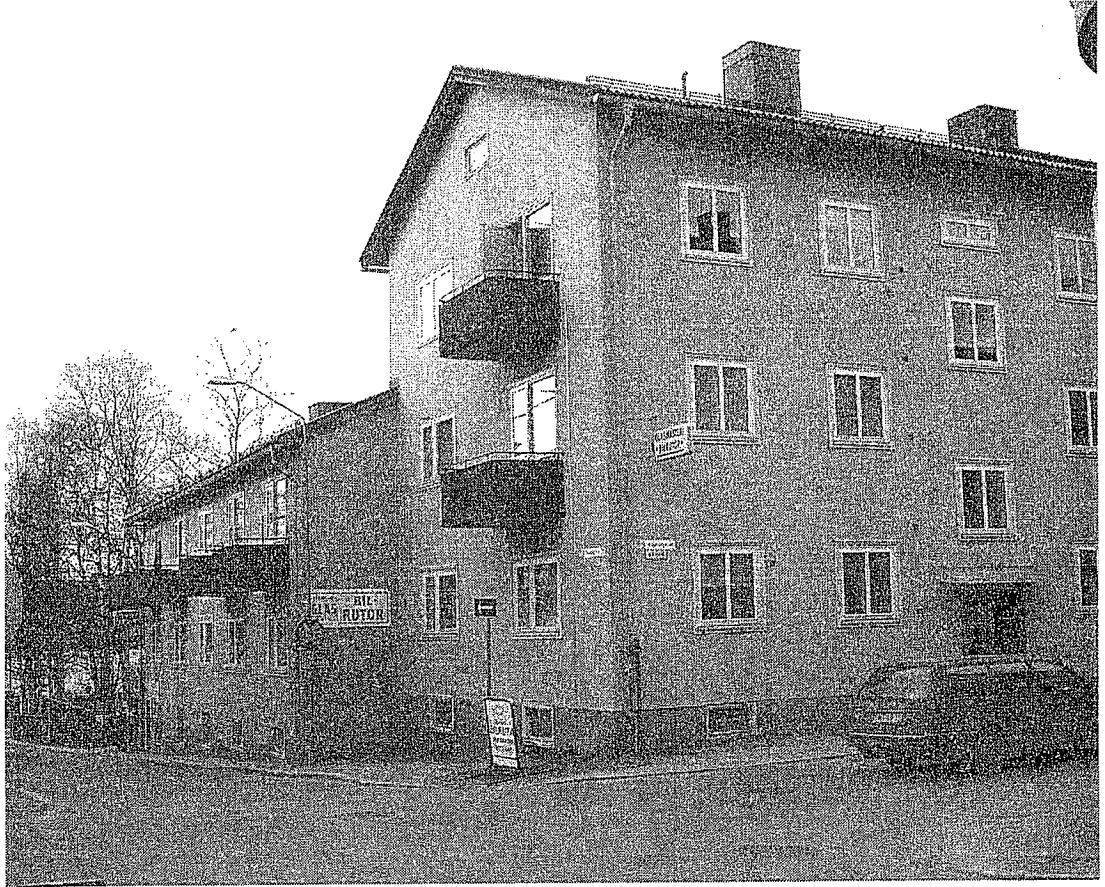
Fönstren ska vara indelade med tvärpost eller med tredelade bågar. Originaldelar/ utförande har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt möjligt med hänsyn till funktion. Underhåll ska ske lika äldre utförande. I första hand är befintlig fasad och gavel mot Köpmangatan bevarandevärda, men även gårdsfasadens äldre byggnadselement såsom panelen och fönsteromfattningarna. Fasadfärgen ska vara gul lika befintlig eller annan dokumenterad äldre kulör som har funnits på huset tidigare. Taket ska täckas med röd falsad slätplåt. Även takfotens, fotrännornas och stuprörens utförande ska särskilt beaktas. Hela den mark som byggnaden står på föreslås införlivas med fastigheten.



Gårdshus från 1880-talet.

Gårdshuset var ursprungligen inrett med stall, fähus, ved- pack- matbodar och avträde. Fram till 1920-talet fanns hästar och kor på gården. Idag används huset för glasmästeriets behov. Byggnaden är timrad och klädd med liggande fasspontpanel i gul kulör. Taket är täckt med röd plåt i äldre utförande med raka tvärfalsar. Grunden är av huggen sten. Fasaden mot gården har flera portar. En del dörrar och fönsterfoder har korslagda hörn, dessa är troligen de ursprungliga. Byggnaden har kulturhistoriskt intresse som en påtaglig enhet med det äldre boningshuset och berättar om den tid i Östersund då man hade djurhållning på stadsgårdarna.

- Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt. Följande karaktärsdrag skall särskilt beaktas: Fasspontpanelen, grunden, fönster och portar. Befintlig fasspontpanel, dörr- och fönsterfoder behålles så långt möjligt, med hänsyn till funktion. Fasadfärgen ska vara gul lika befintlig eller annan dokumenterad äldre kulör som tidigare funnits på huset. Taket ska täckas med röd falsad slätplåt.



Bostadshus från 1944, ingenjör Arvid Persson

Byggnaden har typiska 1940-50-talsdrag som den slätputsade gula fasaden, sadeltaket med rött taktegel och den öppna tunna takfoten. Sockelvåningen är markerad och inrymmer ett glasmästeri. Andra tidstypiska byggnadsdetaljer är att fönstren ligger i liv med fasaden och att de har hela lufter (dock utbytta). Mot Thoméegränd finns de ursprungliga balkongfronterna kvar med sinuskorregerad rödmålad plåt. Också trädörren som leder in till glasmästeributiken är ursprunglig och bidrar till byggnadens 40/50-tals karaktär.

- Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt så att de ovan beskrivna typiska 1940-50-tals dragen bibehålls. Ursprungliga detaljer som dörrar och balkongfronter är högst bevarandevärda.



Winströmska villan

Boningshus i två våningar, uppfört i tegel 1924. Byggherre var bryggmästare E Winström vid Östersunds Ångbryggeri. Byggnaden är med sitt svängda takfall, diskret utformade kapitäl och antydda kolonner ett fint exempel på 1920-talets villa-arkitektur.

Byggnaden ritades av arkitekt Cyrillus Johansson (1884–1959), som var en av Sveriges mest kända arkitekter. Hans verksamhet omspänner ett vitt fält, bl a var han stadsarkitekt i Södertälje, Ludvika och Vaxholm och han har ritat en mängd kända byggnader både i Stockholm och i landsorten.

Winströmska villan är med sin betonade materialverkan och nordvästeuropeiska formgivning en fin exponent för Johanssons villa-arkitektur.

Byggnaden är mycket välbevarad och har stort kulturhistoriskt värde. Den har stor betydelse för miljön längs Strandgatan.

ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum

Bostadshus från 1924, "Winströmska villan", arkitekt Cyrillus Johansson
Taket täcks av enkupigt tegel och grunden är betonggjuten. Tegelfasaden präglas av klassicistiska ideal med symmetri och enhetlighet, t ex den jämna fönstersättningen. Annat som i hög grad bidrar till byggnadens karaktär av 1920-tals stadsvilla är fönstrens placering i fasadliv, spröjsindelningen, de brunmålade detaljerna, och entréporten i trä dekorerad med snidade detaljer och halvmån-

format lunettfönster. Byggnaden utgör ett mycket fint exempel på 1920-talets villaarkitektur och har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras och underhållas med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker. Originaldelar har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt det är möjligt med hänsyn till funktion. Taket ska täckas med rött enkupigt lertegel

Uthus/garage från 1924, efter ursprungsritningar av arkitekt Cyrillus Johansson

Uthuset/ garaget tycks ha uppförts med vissa avvikelser från ursprungsritningarna. Uthuset är i plankkonstruktion och klädd med en bred liggande enkelfasspontpanel, varvad med slätpontpanel, som bestrukits med brun impregnering. Taket är liksom på boningshuset täckt med rött enkupigt tegel och grunden är betonggjut. Byggnaden är välbevarad och utgör en helhet tillsammans med "Winströmska villan" och har kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utförs så att byggnadens karaktärsdrag enligt ovan inte förvanskas. Taket ska täckas med rött enkupigt tegel, papp eller bandtäckt plåt. Färgsättning bör ske i rödbrun nyans i samråd med museet.

Gårdsbostadshus från 1920-talet

Byggnaden är uppförd i s.k. plankväggskonstruktion och klädd med brunmålad liggande fasspontpanel med vita knutar, dörr och fönsterfoder. Taket täcks med röd plåt och grunden är betonggjut. Fasaden är något förvanskad med ny dörr och nya fönster. Byggnaden kan inte sägas ha något kulturhistoriskt intresse.

- Karaktärsdrag som bör bibehållas är brun/rödbrun fasadfärg och rött tak.



Bostadshuset sett från Thoméegränd.

Filialbanken 7, Köpmangatan 44/ Hamngatan 4

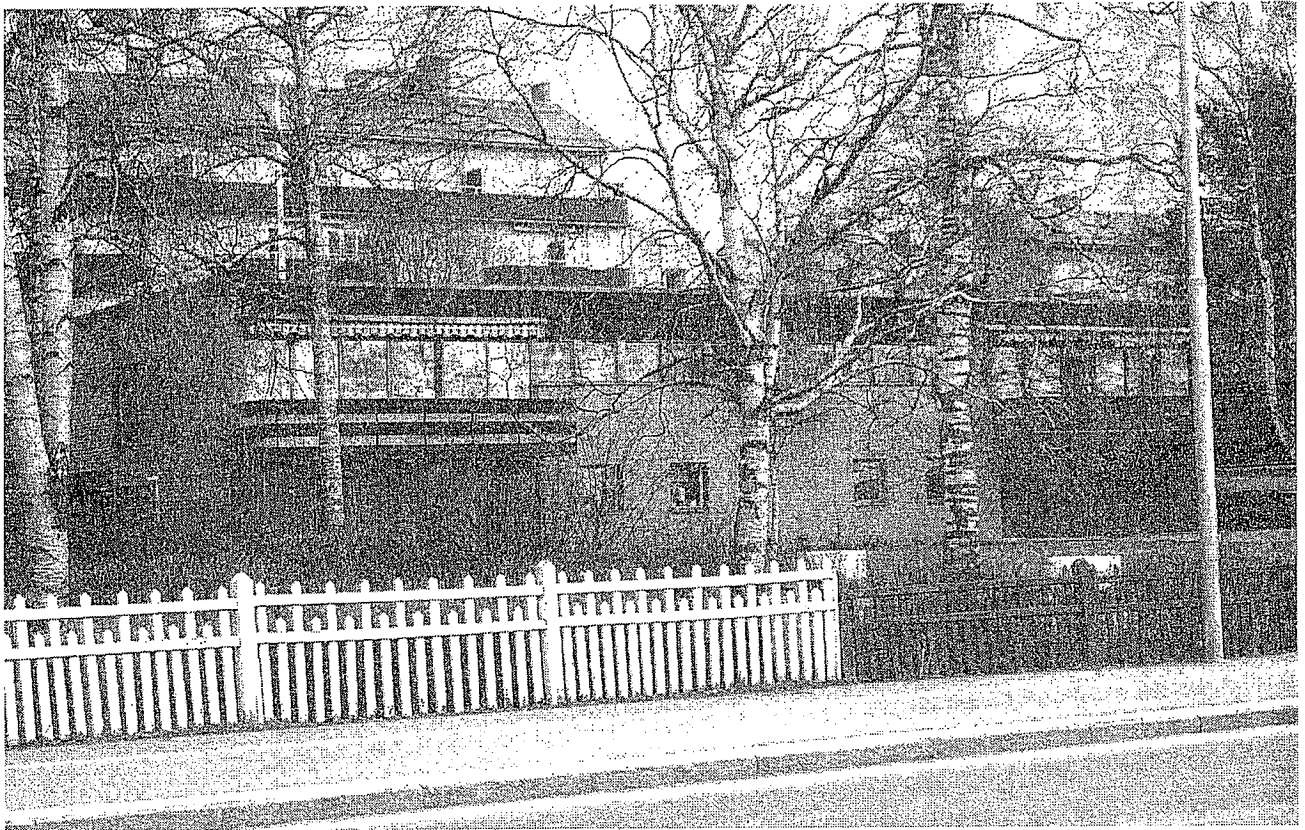
Byggnadskultur och gestaltning



Bostadshus från 1956. Svenska Riksbyggens arkitektkontor, arkitekt Sven-Bertil Jansler, Stockholm.

Byggnaden har typiska 1950-talsdrag. Fasaden har en kvastad spritputs i mörkare och ljusare grå fält. Taket täcks av enkupigt tegel och har öppen tunn takfot. Sockelvåningen är markerad. Fönstren ligger i liv med fasaden, har hela lufter och är vitmålade. *Obs!* Ursprungliga tidstypiska detaljer som portar, balkongfronter, globlampor och smidesräcken har nyligen blivit utbytta.

- Utvändiga underhållsåtgärder utförs så att byggnadens kvarvarande typiska 1950-tals karaktär bibehålls.



Bostadshus, parhus, från 1964, ingenjör Gruen / arkitekt Westerlind.

Parhus med slammad tegelfasad i rosa och brun liggande fasspontpanel. Taket täcks av plåt och grunden är av gjuten betong.

Byggnaden har ett platt tak i likhet med många andra byggnader från 1960-70-talen. Även det långa fönsterbandet och de fernissade fönsterbågarna är tidstypiska stildrag. Huset är betydligt lägre än de omkringliggande stadsvillorna och har ett något minimalistiskt utförande som saknar motstycke i den närmaste omgivningen. Denna kontrastverkan är resultatet av en medveten vilja att skapa en självständig byggnad som skulle uttrycka sin egen tid och inte försöka efterlikna Strandgatans äldre hus. Tankevärt är att denna 1960-talsbyggnad visar på samma "status" som de omkringliggande stadsvillorna, om än i en dräkt från en annan epok. Byggnaden är välbevarad från byggnadstiden.

- Utvändiga underhållsåtgärder utförs så att byggnadens typiska 1960-70-tals karaktär enligt ovan bibehålls såväl helhet och i detaljer. En påbyggnad med en tredje våning får ske under förutsättning att båda parhusen byggs på samtidigt. Det är av stor vikt att en sådan påbyggnad görs med god anpassning till byggnadens befintliga arkitektur.



Bostadshus från 1944. A Grape.

Byggnaden är ett av de större bostadshus som uppfördes utefter Köpmangatan under 1940-50-talen. Den fjärde våningen är indragen. Fasaden är slätputsad i ljusgul kulör. Taket täcks av tvåkupigt tegel och grunden är av betong. Samtliga portar är utbytta mot nyare modeller. Även fönstren är utbytta, men valet av 1940-tals modell med mittpost har bevarat fasadens karaktär.

- Karaktärsdrag som bör bibehållas är ljusgul, slätputsad fasad, fönster med hela lufter och mittpost, öppen tunn takfot, samt rött tegeltak.

På fastigheten finns även ett sophus traditionellt placerat utefter den inre tomtgränsen.

Skyddsrum

Det är inte aktuellt att bygga skyddsrum eftersom ytterligare exploatering på tomterna inte är tillåtna.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Strandgatan byggdes om 1994-95. Hörnavskärningarna mot gränderna gjordes samtidigt större. Samtliga gränder är idag trafikerade stadsgator. Den tidigare planerade breddningen av Strandgatan, Thoméegränd och del av Köpmangatan är inte längre aktuell.

Planförslaget innebär att:
Gatunätet behålls enligt nuvarande utförande.

Parkering, varumottag, utfarter

Planförslaget innebär inga förändringar inom kvarteret vad gäller angöringar. På illustrationen redovisas parkeringssituationen idag. På en del högt exploaterade fastigheter domineras gårdarna i hög grad av parkeringsplatser, trots att parkeringsnormen för centrum kanske inte är helt uppfyllt. De allra flesta hus är uppförda under äldre tid då behovet av parkeringsplatser var betydligt lägre än idag.

Vid nybyggnad och ändrad användning i en byggnad gäller Östersunds kommuns upprättade Riktlinjer för beräkning av bilplatsbehov i centrala Östersund. Centrumverksamheter får anordnas utefter Köpmangatan under förutsättning att lasttransporter och erforderligt antal parkeringsplatser kan anordnas.

Störningar

Kvarteren omges av gator med stadstrafik. Beräkningar av vägtrafikbullret visar att trafiken medför en bullernivå på 61 dBA mitt på tomterna längs Strandgatan. Banverket har i samarbete med Boverket och Naturvårdsverket tagit fram riktvärden för buller och vibrationer som bör eftersträvas för att klara en god miljö kvalitet. Enligt dessa bör bullervärdet för bostäder ej överskrida 45 dB(A) maximalnivå inomhus och 70 dB(A) maximalnivå utomhus vid uteplats. Enligt kommunens Trafikbullersaneringsprogram klaras därmed nivån utomhus som är satt till 70dB(A). Vid ombyggnad eller nybyggnad i befintlig miljö gäller riktvärdet för trafikbuller inomhus max 30 -40 dB(A).

Se även skriften " *Buller och vibrationer från spårburen linjetrafik - Riktlinjer och tillämpning*".

Teknisk försörjning

Planförslaget medför inga ändringar vad gäller vatten, avlopp, fjärrvärme, elanslutningar eller renhållning.

Administrativa frågor

Bygglovplikten föreslås utökad så att bygglov krävs även vid målning av fasader. Med målning menas alla utvändiga målningsåtgärder som omfattar hela byggnader, även om samma kulör/ färgtyp som tidigare används. Ingen avgift tas ut för bygglov som gäller målning. Motivet till den utökade lovplikten är att få till stånd ett samråd och undvika att byggnaderna målas med annan kulör och färgtyp än den ursprungliga/befintliga.
Se vidare genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av Cajsa Lindström och Siv Reuterswärd, miljö- och stadsbyggnadskontoret. Underlag för bedömning av ersättning vid införande av skyddsbestämmelser och rivningsförbud har tagits fram av Svefa AB, Östersund.

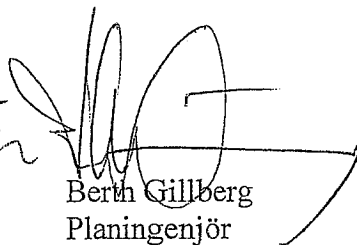
Östersund den 14 december 2005



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Cajsa Lindström
Planarkitekt



Berth Gillberg
Planingenjör

Detaljplan för del av Strandgatan
KV BORGMÄSTAREN
KV FILIALBANKEN
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med sk normalt planförfarande, dvs samråd, utställning och antagande.

Samråd beräknas ske under hösten 2005 och utställning under våren 2006 med antagande under sommaren 2006.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansaret för åtgärder på fastigheterna åligger fastighetsägarna.

Avtal

Samtliga fastigheter längs Strandgatan utom Borgmästaren 7 och Filialbanken 9 har dispositionsrätt på den donationsjord som ägs av kommunen.

Inför Strandgatans ombyggnad 1994 träffades avtal mellan kommunen och ägare till fastigheter längs Strandgatan om avstående av dispositionsrätten för de delar av de s.k. donationsjordarna som berördes av hörnavskärningar. För två av fastigheterna reglerades även hur en överföring av resterande delar av donationsjordarna till angränsande fastigheter ska ske.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) för kvarteren Borgmästaren och Filialbanken upphävs. De fyller idag ingen funktion.

Speciella förhållanden gäller utmed Strandgatan med de s.k. donationsjordarna. För att säkerställa genomförandet av här föreslagna åtgärder upprättas en ny fastighetsplan parallellt med framtagandet av denna detaljplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kommunen svarar för kostnaderna för att ta fram den nya detaljplanen.

Inlösen, ersättning

Detaljplaneförslaget innebär att byggrätten anpassas till att omfatta befintliga byggnader och att rivningsförbud och skyddsbestämmelser införs. Dessutom preciseras varsamhetsbestämmelserna som finns i 3 kap PBL (Plan och Bygglagen).

Gällande detaljplan för de båda kvarteren fastställdes 1975. Enligt 17 kap 4 § PBL skall genomförandetiden för stadsplaner fastställda före utgången av 1978 anses ha gått ut. Någon ersättning för en minskning av fastigheters byggrätt som en ny plan kan medföra kan därför ej utgå.

Fastighetsägare har enligt 14 kap 8 § PBL i vissa fall rätt till ersättning av kommunen om skada pga rivningsförbud eller skyddsbestämmelser uppkommer vid ändrad detaljplan.

Rivningsförbud

Ersättning till följd av rivningsförbud kan utgå om fastighetsägaren ej kan riva och återuppföra en byggnad med samma storlek och användningssätt som den befintliga. För att ersättning skall utgå krävs att den skada som uppstår är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten (normalt hela fastigheten). Med detta torde avses en skada i storleksordningen 10-20 % av fastighetens värde och förutsätter i princip att befintliga byggnader är värdelösa och att det för fastighetsägaren mest lönsamma alternativet är att riva byggnaderna och uppföra nya med samma storlek och användningssätt. Enligt kommunens bedömning, med utredning av SVEFA som underlag, bör skadan av de rivningsförbud som avses införas för vissa fastigheter inom kvarteren Borgmästaren och Filialbanken klart understiga den kvalifikationsgräns som gäller för rätt till ersättning.

Skyddsbestämmelser

Ersättning kan även utgå vid införande av skyddsbestämmelser om pågående markanvändning avsevärt försvåras. Med detta torde avses en skada i storleksordningen 5-10 % av värdet av berörd del av fastigheten (normalt hela fastigheten). Skadan skall i princip bestämmas som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter respektive planbeslut. Värderingen av eventuell skada går generellt sett ut på att beräkna de ökade kostnaderna som skyddsbestämmelserna innebär och därefter nuvärdesberäkna (diskontera) dessa merkostnader. Om fastigheten p g a åtgärderna får ökat marknadsvärde skall denna del frånräknas eventuell ersättning. Kommunen bedömer att föreslagna skyddsbestämmelser för befintliga byggnader och staket inom kvarteren

Borgmästaren och Filialbanken ej förorsakar sådana merkostnader att de överstiger kvalifikationsgränsen, speciellt ej med hänsyn tagen till den värdehöjande påverkan, som ett bevarande av befintliga fasader och staket troligen får för fastigheterna. Någon ersättning bör därför ej utgå till följd av skyddsbestämmelserna.

Begäran om ersättning

Om någon fastighetsägare ändå av något skäl anser sig berättigad till ersättning p g a den ändrade detaljplanen så har fastighetsägaren rätt att genom stämning till fastighetsdomstolen begära ersättning inom två år från det att planen vunnit laga kraft. Talan förs vid den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

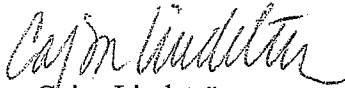
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Cajsa Lindström och Siv Reuterswärd vid Miljö- och stadsbyggnadskontoret.
Från Fastighetskontoret har Bengt Nilsson deltagit.
Från Lantmäterimyndigheten har Tom Brantheim deltagit.

Östersund den 14 december 2005



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Cajsa Lindström
Planarkitekt



Berth Gillberg
Planingenjör