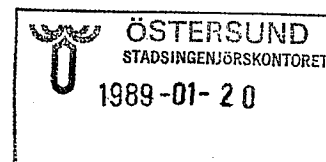


Datum  
1989-01-13

Dnr (anges vid skriftväxling)  
2002-455/89

Byggnadsnämnden i  
Östersunds kommun



Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

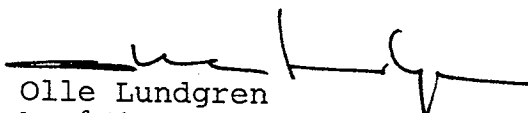
Byggnadsnämnden har den 13 december 1988 antagit förslag till detaljplan för del av stadsdelen Staden i Östersunds kommun (kv Riksbanken).

Länsstyrelsen har den 12 december 1988 enl 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.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 9 januari 1989.

  
Olle Lundgren  
byrådirektör

  
Ingvor Hansson  
förste byråsekreterare

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

| Sammanträdesdatum | Paragraf | Dnr | Rnr |
|-------------------|----------|-----|-----|
| 1988 12 13        | 498      | 449 |     |

Fastighetsbeteckning/förende

Riksbanken 1 m m, Östersund

Delgivning

Initierat av/sökandens namn, adress och tel.

Plankontoret

Plankontoret

Arbetet omfattar

Detaljplan för del av stadsdelen  
STADEN

Planförslaget har handlagts enligt bestämmelserna, 5 kap 28 § plan- och bygglagen, om enkelt planförfarande. Berörda sakägare m fl har beretts tillfälle till samråd under tiden 18 maj - 2 juni 1988.

Plankontoret har i särskilt utlåtande dat 1988 12 13 sammanställt och kommenterat inkomna yttranden. Kontoret anser ej att framförda synpunkter skall innebära någon förändring av planförslaget.

Beslut

Byggnadsnämndens beslut

1. Plankontorets särskilda utlåtande dat 1988 12 13 tas som eget yttrande.

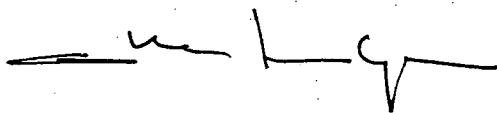
2. Detaljplanen antas för del av STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN (Kv Riksbanken 1) enligt bifogade handlingar bestående av detaljplanekarta med bestämmelser och illustration upprättad den 28 november 1988 jämte planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Bilaga till  
protokollet

Plankontorets särskilda utlåtande dat 1988 12 13.

*Beslut 1988-12-22*

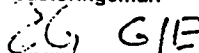
*Vänerstyrelsen beslutar att inte överpröva beslutet enligt 12 kap 1 § PBk.*



*Lennart Håkansson*

Vid protokollet

Justeringsmän -

Östersunds byggnadsnämndens i Östersund  
beslut den 13/12 1988, 8498 betyggar  
på nämndens vägnar:

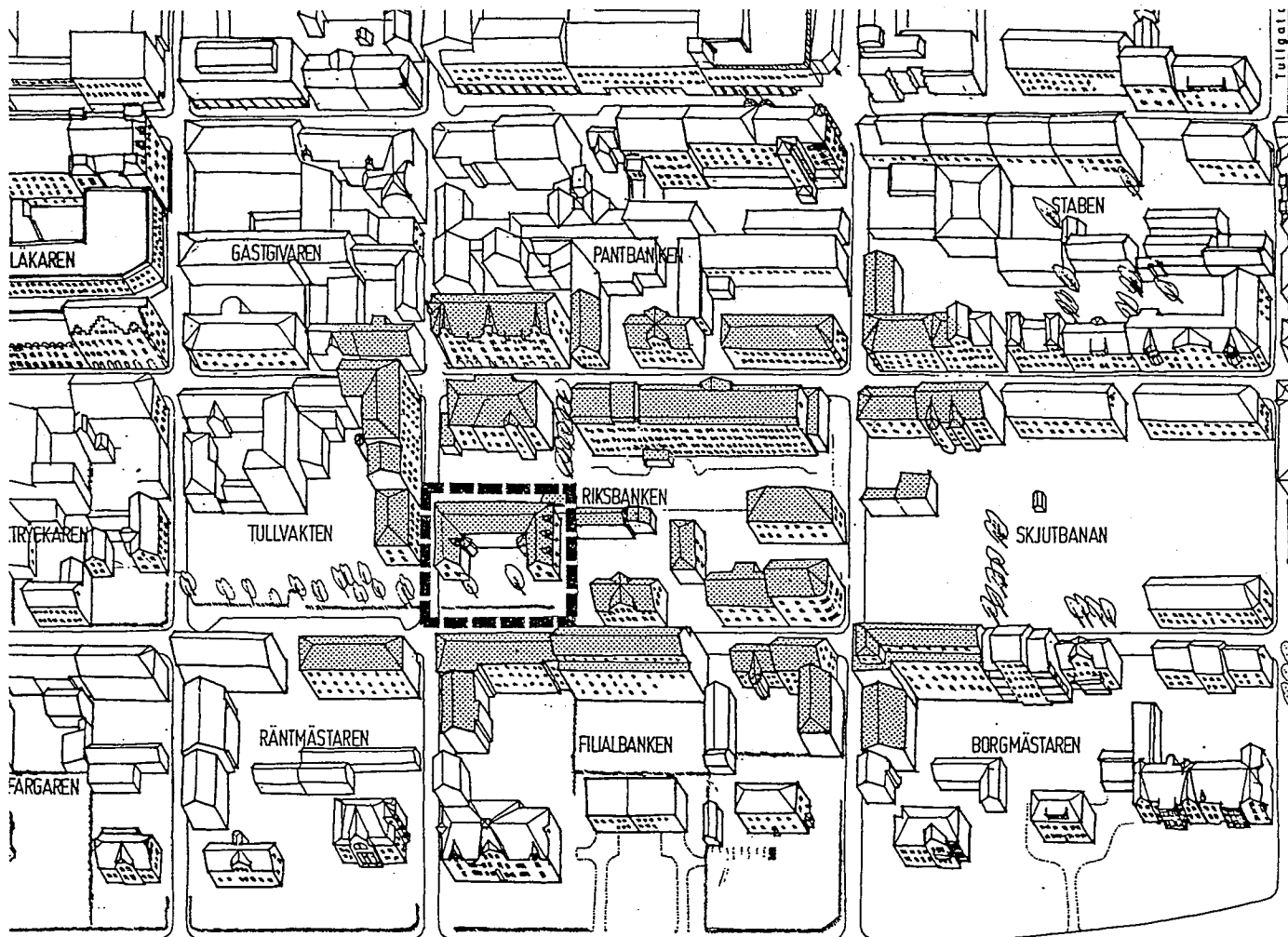
*han Gö. Linder*

## DETALJPLAN

för del av stadsdelen

# STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Kv Riksbanken 1)



Detaljplan för del av stadsdelen  
STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN  
(Kv Riksbanken 1)

PLANBESKRIVNING

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Samråds<br>handlingar          | Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser och illustration.<br>Planbeskrivning.<br>Genomförandebeskrivning.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Läge                           | Planområdet omfattar fastigheten Riksbanken 1 belägen vid Hamngatan-Köpmangatan. Planområdet har en areal av ca 0.15 ha.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Planens syfte<br>och huvuddrag | HSB Jämtlands län avser att uppföra två stycken flerbostadshus på fastigheten. Det huvudsakliga syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för detta projekt.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Markägoför-<br>hållanden       | Riksbanken 1 ägs av HSB Jämtlands län.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gällande<br>detaljplan         | Planområdet berör "stadsplaner" fastställda den 26 november 1926, 18 september 1948, 1 april 1980. För angränsande kvarteret Tullvakten pågår detaljplanearbete. Kommunfullmäktige kommer att behandla det planförslaget för antagandeprövning vid sitt juni sammanträde 1988.<br>Den underliggande "stadsplanen" från 1926 är helt föråldrad och kan inte utgöra underlag för nybyggnad på fastigheten. |
| Områdesplan                    | Områdesplanen för centrum anger att kvarteret Riksbanken skall innehålla bostäder och handel. Det tillåtna högsta exploateringsstalet bör inte överstiga 1,0-1,4. Stadens centrala del är som helhet att betrakta som en värdefull miljö där särskilda krav kan ställas på byggnadsutformningen.                                                                                                         |

Kommunala  
ställnings-  
taganden

I förslag till kommunalt bostadsförsörjningsprogram 1988-1992 ingår detta projekt med byggstart för ca 20 lägenheter under 1989.

Socialförvaltningen har anmält intresse av lägenheter om 2 rok, en s k bostadsgrupp, helst belägen i ett plan.

Detaljplanen ingår i plankontorets arbetsprogram under rubriken mest angelägna planuppdrag.

#### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och  
vegetation

Planområdet sluttar mot väster med en lutning ca 1:20. Någon kommunal översiktlig geoteknisk undersökning har inte gjorts, däremot har K-konsult gjort ett projektutlåtande som visar att grunden består av finkornig morän där vissa delar av tomten har påförts fyllning.

Grunden är fast lagrad från ca en meter under markytan i tomtens västra del och ca 0,5 meter under markytan i östra delen. Bergets överyta bedöms ligga djupare än fyra meter under markytan.

Radonmätningen visar att området klassas som normalradonmark. Vad gäller rekommendationer och synpunkter på grundläggning m m hänvisas till K-konsults projektutlåtande daterad 1988-02-26.

På fastigheten finns ett flertal större björkar och längs fastighetsgränsen mot Köpmangatan har det planterats nya träd. Några av dessa är belägna inom de nya byggrätterna och går därför inte att bevara. Byggherren förutsätts att i övrigt främja så att befintlig vegetation så långt möjligt sparas.

## Bebyggelse

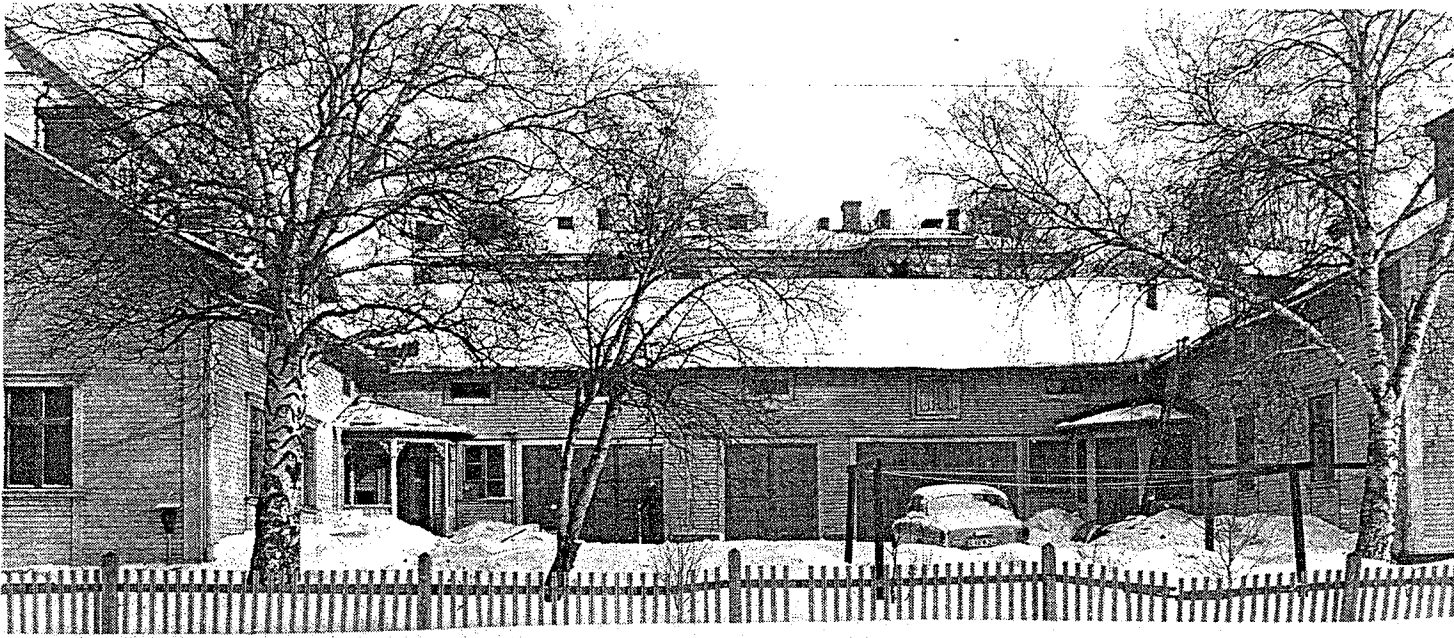
På kv Riksbanken 1 finns uppfört ett sammanbyggt bostads- och uthus i en våning från 1880 med timmerstomme och liggande panel. Byggnadens utformning antyder att den kommit till för att ta emot bönder och andra, som kom till Östersund för att handla. Byggnaden är relativt välbevarad och uppvisar en rad detaljer som är utmärkande för periodens byggnadsstil i Östersund. Byggnaden har enligt länsmuséets inventering 1983 ett stort kulturhistoriskt värde. Enligt kommunens bedömning av-sattes inte byggnaden i områdesplan centrum som s k kultur-reservat d v s "byggnad av stort kulturhistoriskt värde att den bör bevaras i ursprungligt skick till eftervärlden".



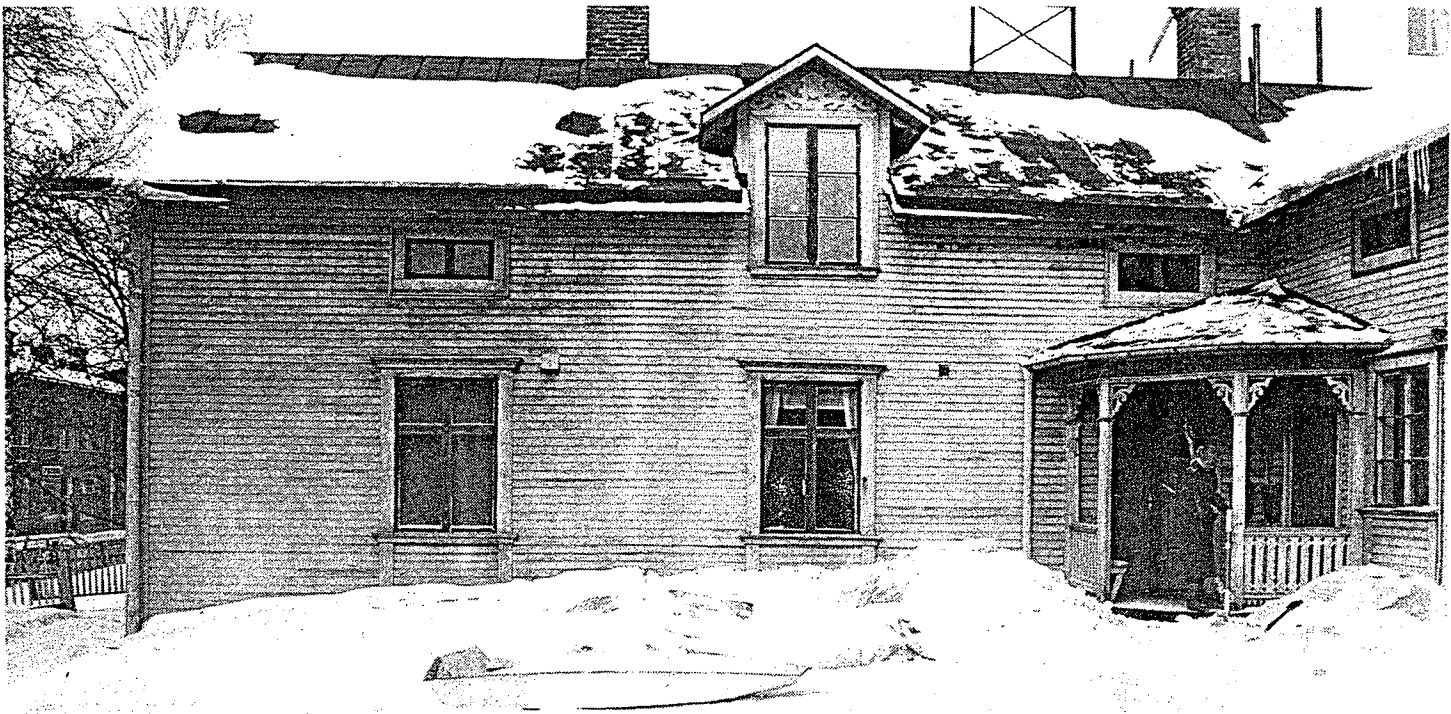
FASADSKISS MOT KÖPMANGATAN

NÄT-STATION  
GARAGE-NEDEFART

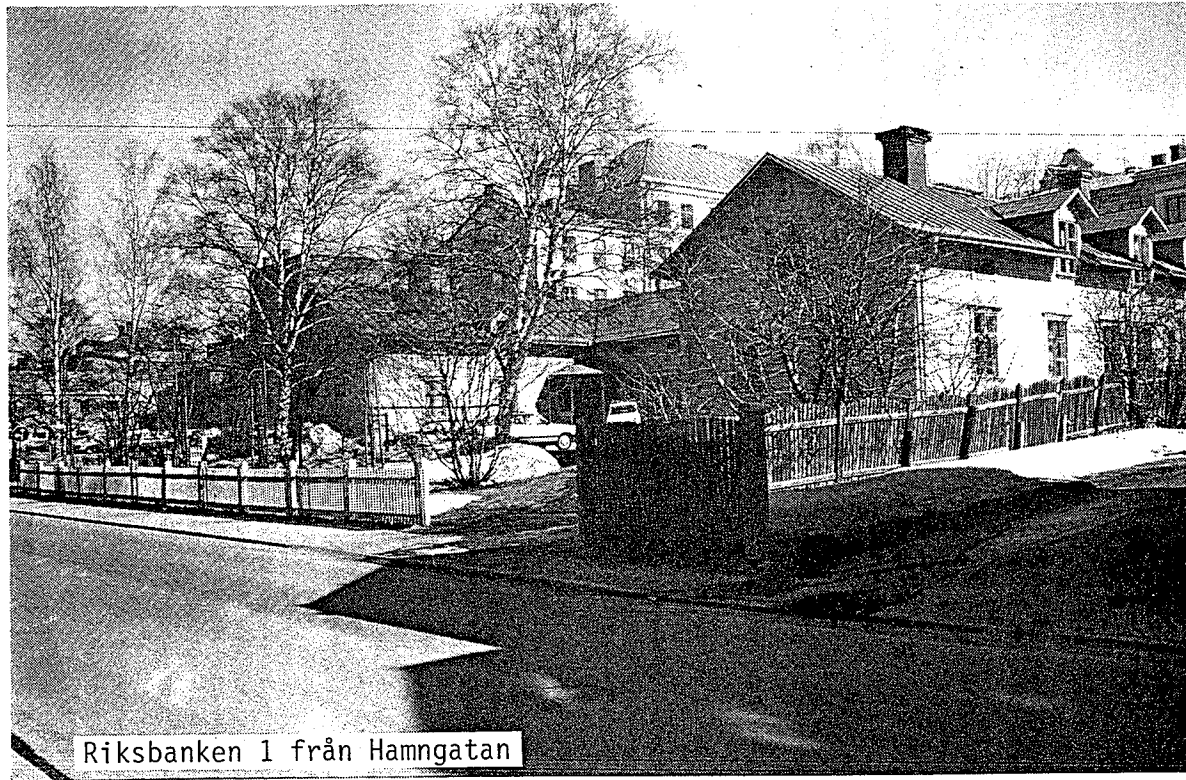
FASADSKISS MOT HÄNNGATAN



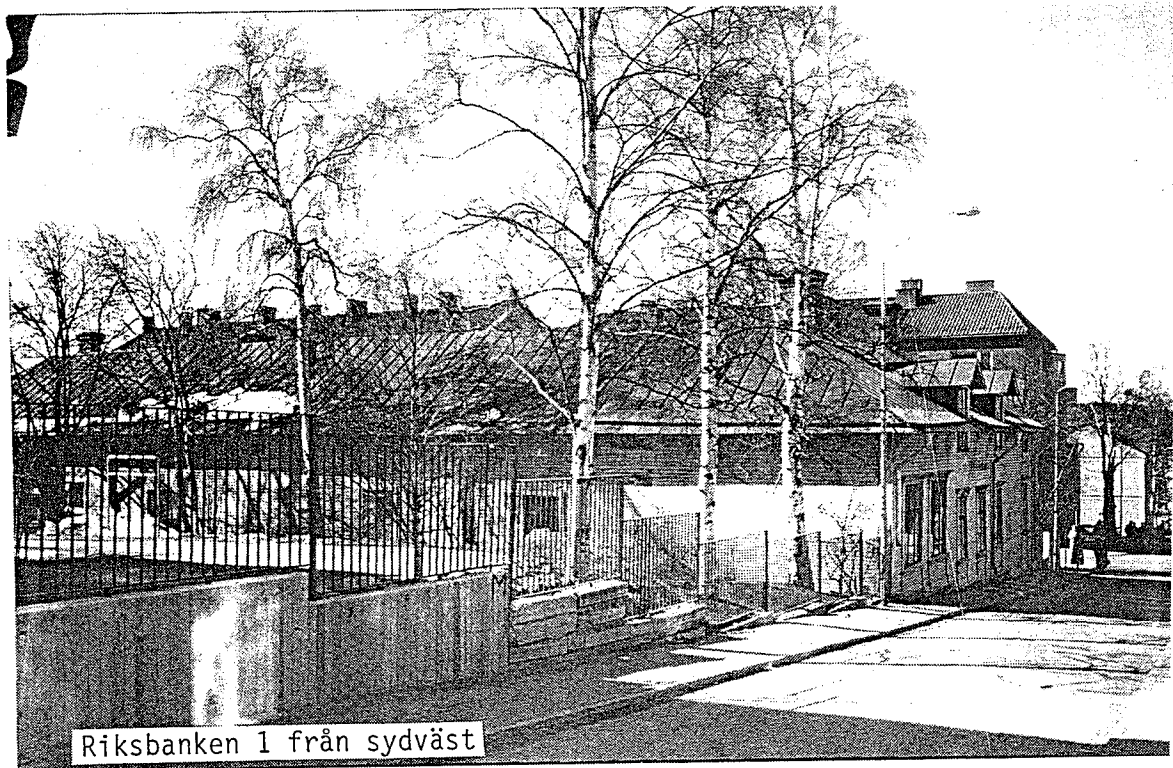
Riksbanken 1 från Köpmangatan



Riksbanken 1, befintligt hus sett från söder



Riksbanken 1 från Hamngatan



Riksbanken 1 från sydväst

På plankontorets uppdrag har K-konsult, Frösön, gjort ett antal utredningsskisser som underlag för detaljplaneändring. Skisserna har omfattat studier av bebyggelsens utformning samt exploateringsstudier med avseende på parkeringsfrågornas lösning, över och under mark, sett mot alternativa utnyttjandetal.

Fastigheten bebyggs i förslaget med två helt nya byggnader ett mindre grändhus längs Hamngatan 3 våningar och ett något större hus längs Köpmangatan, 3 våningar och indragen vindsvåning. Tomtens exploateringstal blir ca 1,2.

De båda byggnaderna innehåller ca 22 stycken lägenheter fördelade preliminärt mellan 3 st 1 rok, 7 st 1 1/2 rkv, 3 st 2 rok, 3 st 3 rok och 6 st 4 rok.

Från socialbyrån har framförts önskemål om att i huset få disponera lägenheter för s k bostadsgrupp.

För att bli en förutsättning för ett enhetligt och vackert gaturum placeras byggnaderna i tomtgränsen mot Hamngatan-Köpmangatan.

De tilltänkta byggnaderna bör utformas så att de inte ger ett alltför tungt och massivt intryck i stadsbilden. Speciellt hörnhuset bör utformas så att intrycket av stor volym motverkas. Grändhusets sockel bör trappas.

Fasadfärgerna bör vara ljusa och takfärgen bör vara röd.

I särskild gårdsbyggnad bereds plats för sopförråd och transformatorstation. Även dessa byggnader bör ägnas särskild omtanke vid utformningen.

De delar av obebyggd tomtgräns mot gatorna bör förses med staket. Innanför staketet bör planteras träd och buskar som visar sig mot gatan.

Tillgänglighet      De nya bostadshusen skall utrustas med hiss.

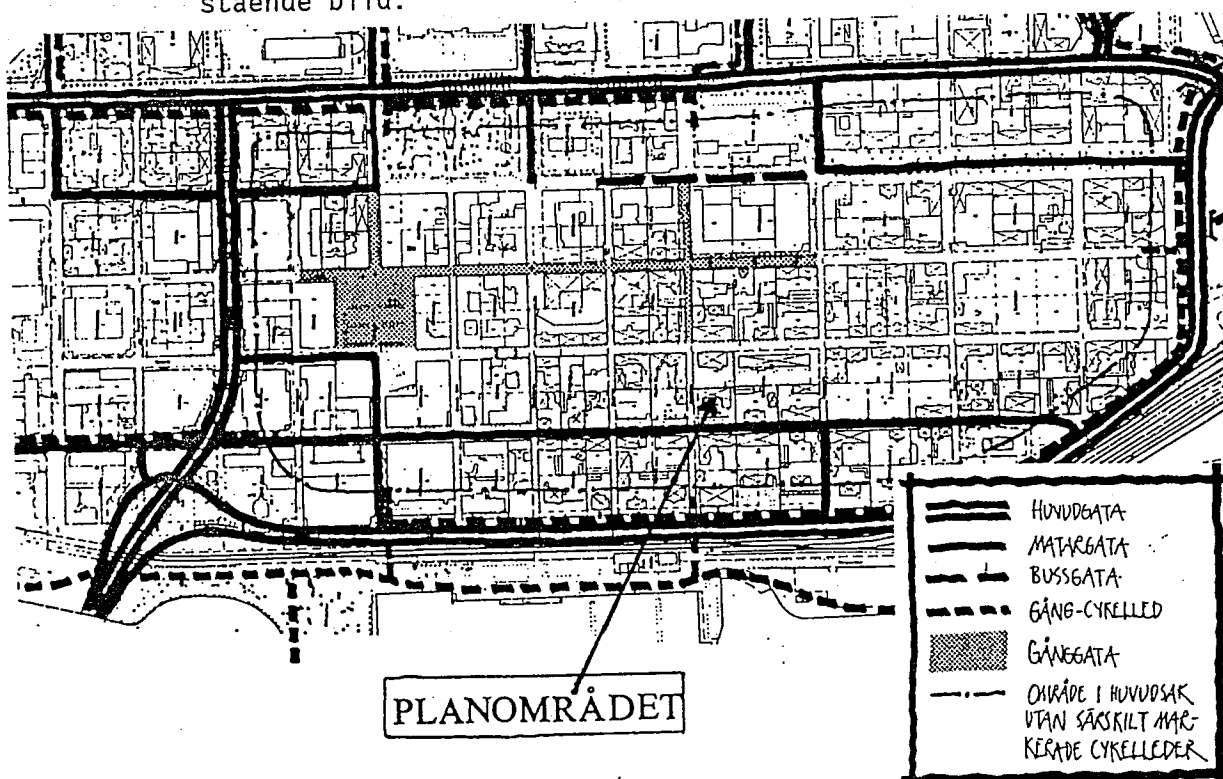
**Friytor** Det tillskapas en från gatan avskärmad gård där friytan uppgår till ca 30 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> våningsyta vilket är acceptabelt enligt områdesplan Centrum.

**Skyddsrum** Fastigheten ingår i skyddsrumsort. Besked om erforderligt antal platser skall sökas.

**Parkering/  
Trafik** Planförslaget medför behov av 14 bilplatser. Behov och placering av erforderligt antal parkeringsplatser har särskilt studerats.

Ambitionen har därvid varit att få tillstånd en bilfri gård. Den lösning som nu föreligger innebär en underjordisk gårdsparkering med planerbart gårdsbjälklag och rampnedfart från Köpmangatan. Den merkostnad i boendet som en sådan lösning medför uppvägs av högre boendekvalité.

Trafiksystemet enligt områdesplan Centrum framgår av nedanstående bild.



Den breddning av Hamngatan som gällande "stadsplan" förutsätter är inte längre aktuell. Nuvarande gatubredd föreslås att gälla.

För att förbättra framkomligheten i gatuhörnet skall kvartershörnet vid Hamngatan-Köpmangatan skäras av 1,5 meter. För att förbättra sikten och framkomligheten skall i bottenplanet en triangel med 3,0 meter sida längs vardera gatan göras tillgänglig för allmän gångtrafik. Med hänsyn till påkörningsrisken skall den fria höjden över trottoaren vara minst 3,0 alt 4,6 meter i hörnet Hamngatan-Köpmangatan.

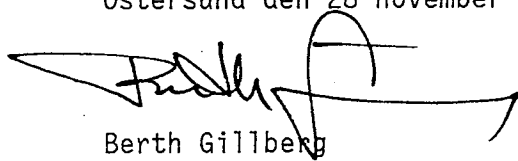
Utformning av huset i detta avseende bör ske i nära samarbete med tekniska kontoret.

|                       |                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Störningar            | Miljö- och hälsoskyddskontoret har beräknat bullernivån vid fasad till 64 dB(A) vid Köpmangatan. För de föreslagna bostadshusen krävs inga särskilda bullerdämpande åtgärder. |
| Vatten och avlopp     | Bebyggelsen kommer att anslutas till det allmänna ledningsnätet i Hamngatan.                                                                                                  |
| Värme                 | Bebyggelsen förutsätts anslutas till fjärrvärmenätet.                                                                                                                         |
| El                    | Planförslaget anvisar plats för transformatorstation.                                                                                                                         |
| Administrativa frågor | Som tidigare nämnts skall kvartershörnet vid Hamngatan skäras av och tillföras allmän platsmark. Inlösen av mark från Riksbanken 1 kan bli aktuell.                           |

Gällande tomtindelning föreslås upphävas. Ny fastighetsbildning sker med stöd av detaljplanen.

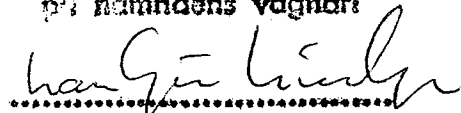
Planen skall ha en genomförandetid av fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Östersund den 28 november 1988



Berth Gillberg  
Planingenjör

Ännor byggnadsnämndens i Östersund  
beslut den 13/12 1988, §498, bekräftar  
på nämndens vägnar:

  
.....

Detaljplan för del av stadsdelen  
STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN  
(Kv Riksbanken 1)

#### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

|                       |                        |                                |
|-----------------------|------------------------|--------------------------------|
| Preliminär<br>tidplan | 1988 november-december | samråd (enkelt planförfarande) |
|                       | december               | antagande                      |
|                       | 1989 januari           | laga kraft                     |
|                       | 1989 hösten            | byggstart                      |

Tidplanen förutsätter att inga invändningar framkommer som leder till ett överklagande av planen.

|                      |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Genomförande-<br>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. |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                      |                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huvudmannas-<br>skap | HSB Jämtland är byggherre för bostäderna inom fastigheten. Inför projektering av husen förutsätts samverkan med socialtjänsten. |
|                      | Jämtlandskraft svarar för uppförande av transformatorstation.                                                                   |
|                      | Kommunen svarar för eventuella åtgärder på gatumark.                                                                            |

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

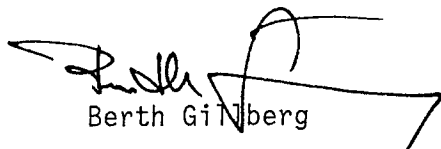
Gällande tomtindelning upphävs till följd av detaljplanen. Då del av Riksbanken 1 skall tillföras allmän gatumark erfordras ny fastighetsbildning.

|                      |                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Ekonomiska<br>frågor | Hörnavskärningen på Riksbanken 1 förutsätter att kommunen löser in den aktuella marken. |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

Ekonomiska kalkyler har gjorts av hyreskostnader för underjordsgarage. Vid en beräknad produktionskostnad av 70.000:-/garageplats och under antagande att överkostnaden är så stor att fyllnadslån om 12,5 % måste tillgripas kommer garagehyran att ligga mellan 800:- - 900 :- i månaden (inkl drift, underhåll, fastighetsskatt m m).

Det har även diskuterats huruvida det är ekonomiskt möjligt att ta ut en högre insats för att finansiera en bättre boendemiljö d v s garage i källare och större och bättre gårdsmiljö.

Östersund den 28 november 1988



Berth Gidlberg  
Planingenjör