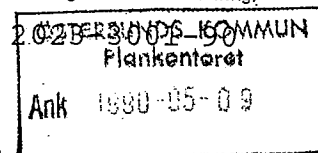


1990-05-04



Kommunfullmäktige i
Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND

90. 05. 09.

1990.198
210

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Kommunfullmäktige har den 29 mars 1990 antagit förslag till detaljplan för del av stadsdelen Staden, Östersunds kommun (Härbäret 1 m fl, bostadsbebyggelse).

Länsstyrelsen har den 18 april 1990 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 25 april 1990.

Lars Nilsson
Lars Nilsson
länsarkitekt

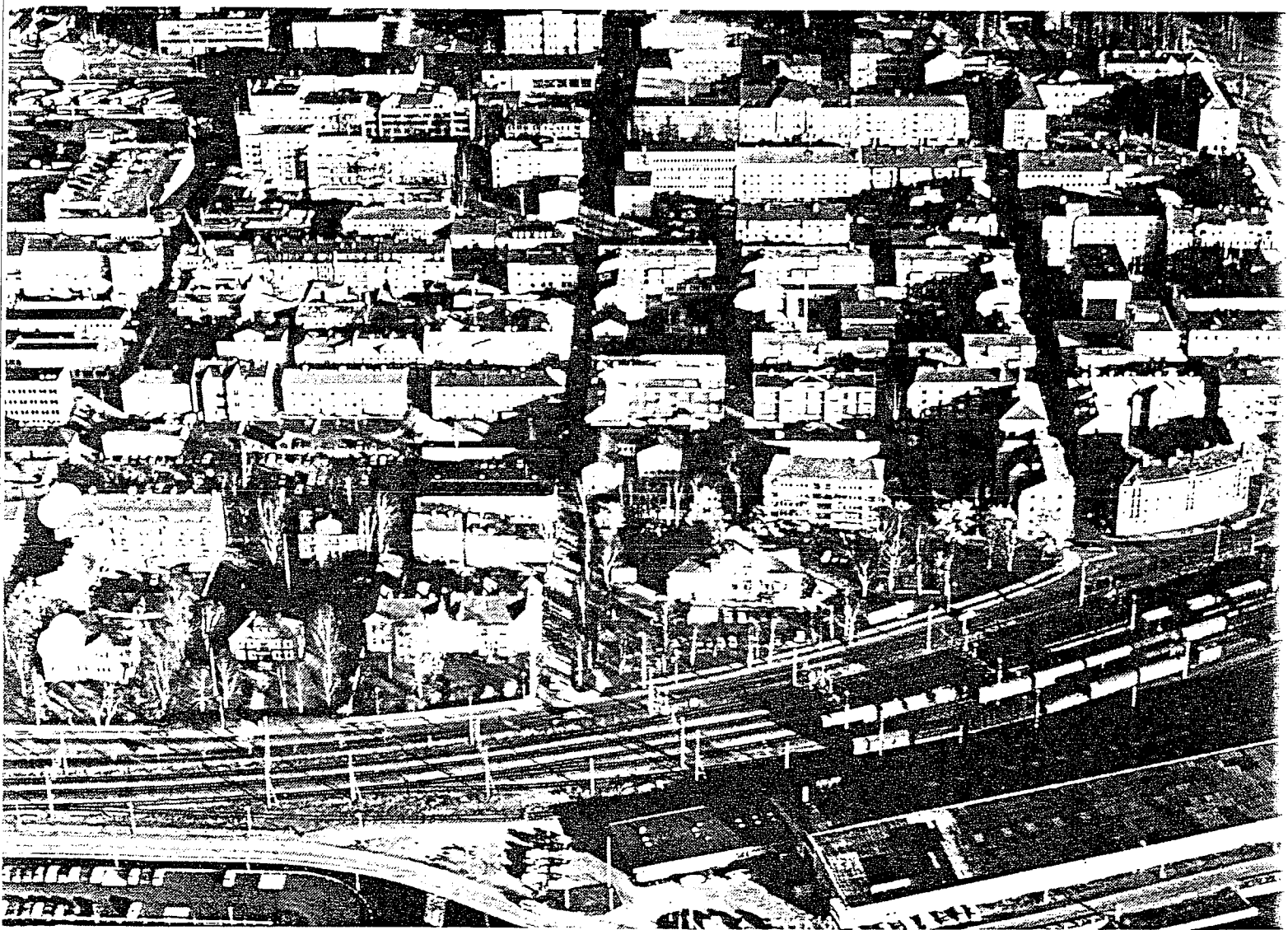
Ingvor Hansson
Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(**HÄRBÄRGET 1** m fl, bostadsbebyggelse)



DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Härbärgat 1 m fl, bostadsbebyggelse)

PLANBESKRIVNING

Handlingar	Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser och illustration. Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Samrådsredogörelse
Läge	Planområdet omfattar i huvudsak fastigheten Härbärgat 1 belägen vid korsningen Tullgatan - Köpmangatan. Planområdet har en areal av ca 0,15 ha.
Planens syfte och huvuddrag	Ägaren till Hamners plåtslageri avser flytta sin verksamhet till Odenskog och istället uppföra nytt flerbostadshus på fastigheten samt rusta upp befintligt grändhus. Det huvudsakliga syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för dessa åtgärder.
Markägoförhållanden	Härbärgat 1 ägs av bröderna Roland och Kent Hamner.
Gällande detaljplaner	Planområdet berör "stadsplaner" fastställda den 26 november 1926, 18 september 1948, 13 september 1963 samt den 21 februari 1975.

Områdesplan

Områdesplanen för centrum antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 1985 anger att kvarteret Härbärgen kan innehålla bostäder och handelsändamål i begränsad utsträckning. Det tillåtna högsta exploateringsstalet bör inte överstiga 1,4.

Stadens centrala del är som helhet att betrakta som en värdefull miljö där särskilda krav kan ställas på byggnadsutformningen.

Kommunala
ställnings-
taganden

Bröderna Hamner har efter beslut i kommunstyrelsens näringslivsutskott fått option att förvärva stg 1490 N inom Odenstads industriområde (Chaufförvägen).

Kommunen har tecknat avtal med Hamners där de bl a förbinder sig att riva befintlig verkstadsbyggnad på Härbärgen 1 och där uppföra flerbostadshus till den storlek och utformning som nu aktuell detaljplaneändring kan medge.

I preliminärt förslag till bostadsbyggnadsprogram 1989-1993 ingår detta projekt med byggstart för ca 20 lägenheter under 1990.

Från socialförvaltningen finns behov 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 av ca 7 %. Någon kommunal översiktlig geoteknisk undersökning inkl radonmätning avses inte utföras för Härbärgen 1. Men med ledning av nyligen gjorda grundundersökningar för det angränsande kvarteret Slakteriet och Riksbanken bedöms grunden bestå av fast lagrad moränlera. I området kan förekomma svart

skiffer s k Östersundsskiffer. Denna har en benägenhet att under vissa betingelser vittra varvid volymökning sker. Av bl a den anledningen förutsätts att sökanden utför grundundersökning som underlag för byggnadslovet. Förekomsten av radon i marken skall då också belysas. Erfarenheterna därvidlag är att marken i centrala Östersund i huvudsak klassas som normalradonmark.

På fastigheten finns ett flertal större björkar. De längs fastighetsgränsen mot Köpmangatan är belägna inom de nya byggrätterna och går därför inte att bevara. Byggherren förutsätts att i övrigt verka för att befintlig vegetation så långt möjligt sparas.

Bebyggelse

Bröderna Hamner bedriver idag plåtslageriverksamhet i en verkstadsbyggnad på fastigheten. Inom fastigheten, längs Tullgatan ligger även ett äldre grändhus i två våningar med timmerstomme. Byggnaden uppfördes efter den stora branden 1884 och sammanbyggdes sedermera 1906 med boningshuset på gården. Byggnaderna har rappade fasader och inrymmer 8 lägenheter.

I fastighetens sydöstra hörn finns uppförd en förrådsbyggnad.

Boningshusen har enligt länsmuséets inventering 1983 ett kulturhistoriskt värde. Enligt kommunens bedömning avsattes inte byggnaderna i områdesplan centrum som s k kulturreserverat.

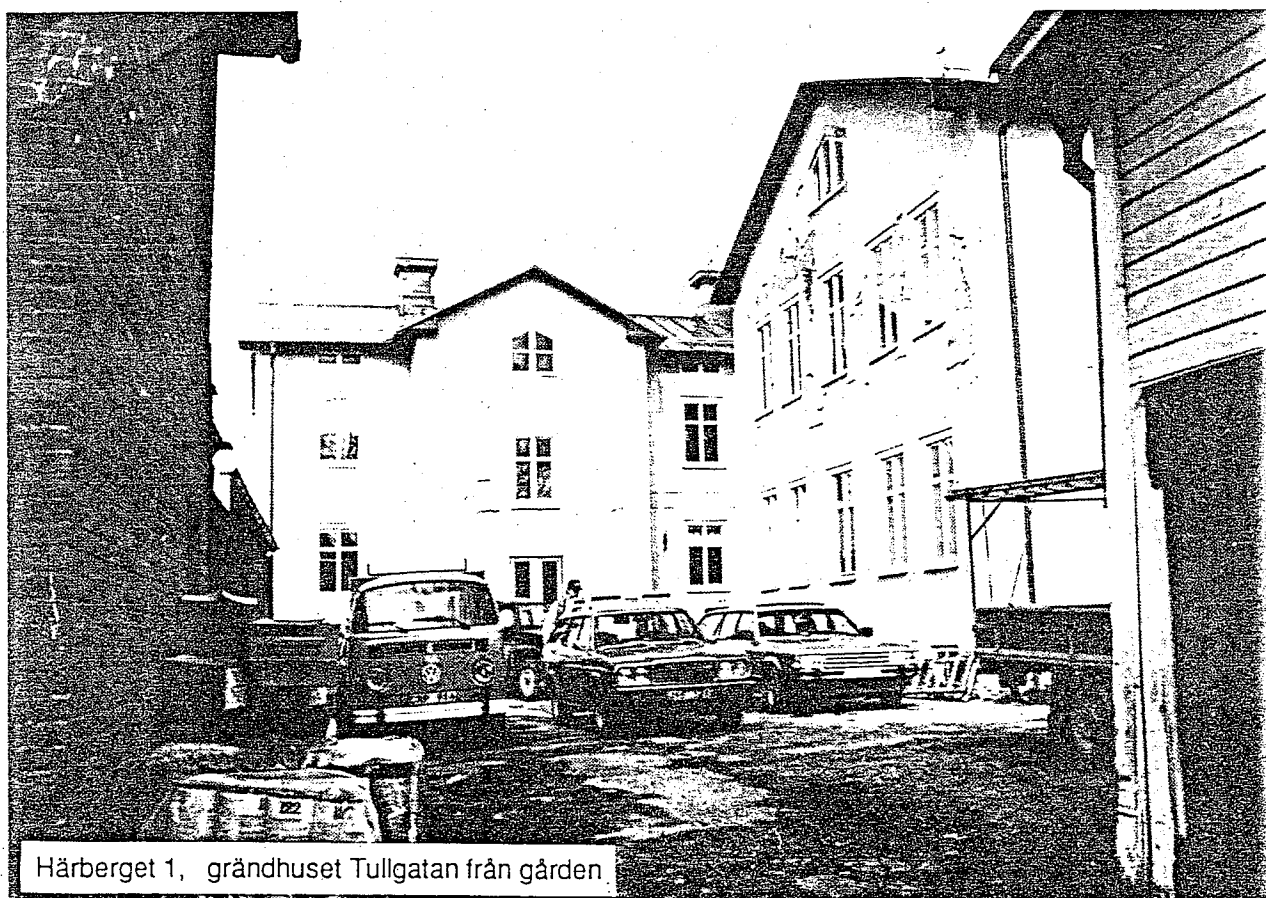
Under samrådsskedet har såväl länsstyrelsen som länsmuséet betonat grändhusets miljö- och kulturhistoriska värde ur ett mer allmänt stadsbyggnadsperspektiv och därmed ifrågasatt rivning av huset.

Planförslaget innebär nu att boningshuset på gården, verkstadsbyggnaden och förrådet rivs.

Grändhuset bevaras och rustas upp.



Härbetget 1, grändhus Tullgatan



Härbetget 1, grändhuset Tullgatan från gården

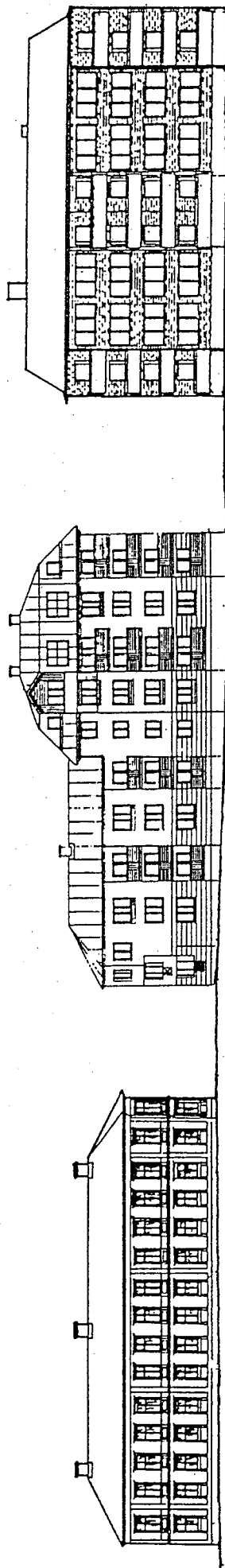


Hamners Plåtslageri, Köpmangatan

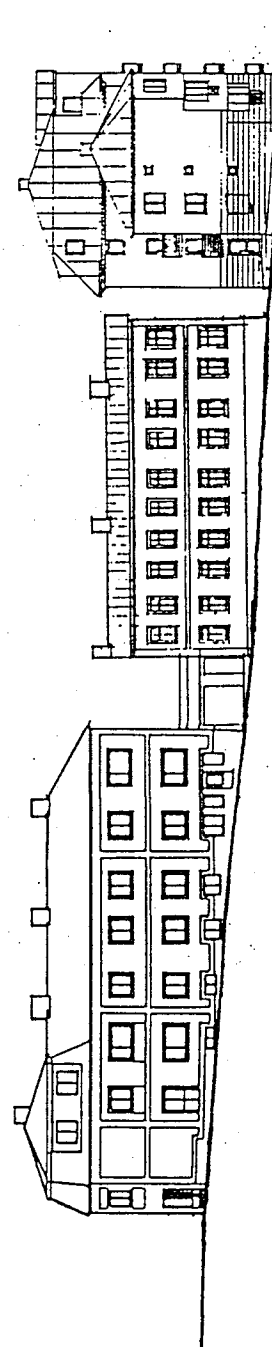


Bild från Härberget 2 mot väster, 4-våningshuset, Härberget 8

Fasadskisser kv Härbärgen



Fasad mot Köpmangatan



Fasad mot Tullgatan

Mot Köpmangatan får uppföras ett nytt bostadshus till en del i tre våningar och resten i fyra våningar med vind. Byggnaden får ett formspråk som bättre försöker anknyta till angränsande bebyggelse.

Exploateringstalet blir ca 1.3.

De båda byggnaderna innehåller preliminärt ca 20 st lägenheter om 2 RoK samt 4 RoK..

För att bl a skapa förutsättningar för ett enhetligt och acceptabelt gaturum placeras det nya huset i tomtgränsen mot Tullgatan - Köpmangatan. Huset skall utformas så att de tillför stadsbilden utökade kvaliteter. Nu illustrerade husfasader är preliminära och skall bearbetas i nära samarbete med stadsarkitektkontoret.

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

Angränsande fastighet, Härbärgat 2, berörs av exploateringen så tillvida att det i tomtgränsen i väster belägna garage- och förrådsbyggnaden kan påverkas. Ur stadsbildssynpunkt vore det önskvärt att kunna omdisponera dessa ytor så att möjlighet ges till inblick från Tullgatan mot gårdsrummet Härbärgat 2. Gällande detaljplan förhindrar inte en sådan lösning.

Tillgänglighet Det större bostadshuset utrustas med hiss.

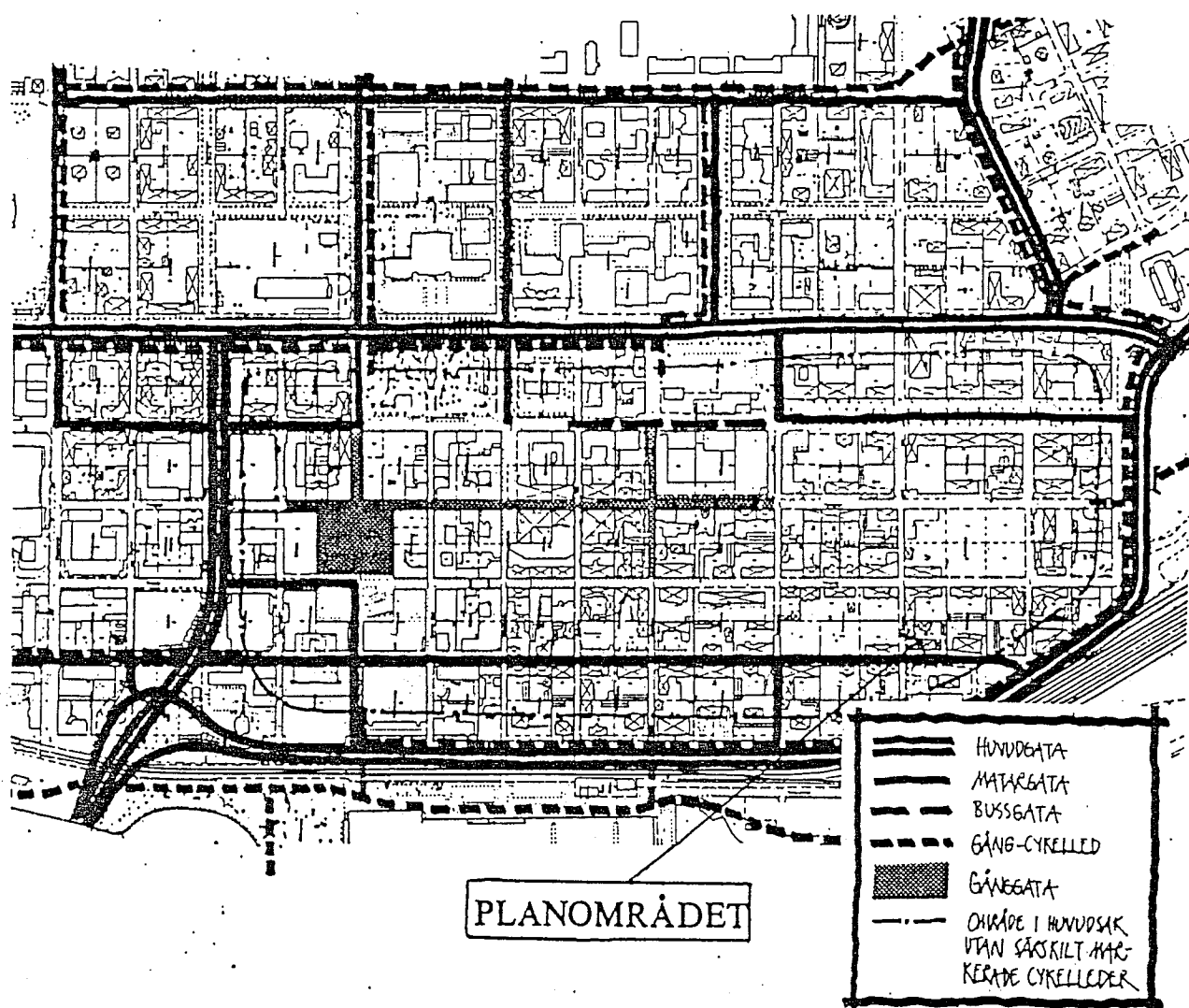
Friytor De friytor, ca 20 m² per 100 m² våningsyta som tillskapas inne på gården väl avskärmd från gatulivet, uppfyller inte områdesplanens intentioner, men bör kunna accepteras.

Skyddsrum Fastigheten ingår i skyddsrumsort och ett byggnadslov skall föregås av skyddsrumsbeked.

Trafik/
Parkering

Planförslaget medger att del av de erforderliga antalet parkeringsplatser får ordnas ovan mark och resterande antalet via friköp. Tillfarten till gårdsparkeringen placeras i sydvästra hörnet av Härbärgen 1. I tomtgränsen mot Härbärgen 8 skall staket och plank uppföras. Utformningen bör ske i samråd fastighetsägarna emellan.

Trafiksystemet enligt områdesplan centrum framgår av nedanstående bild.



Den breddning av Tullgatan och Köpmangatan som gällande "stadsplan" förutsätter är inte längre aktuell. Nuvarande gatubredd föreslås att gälla. Av den anledningen medtages i detaljplanen delar av Härbärgen 8 och Härbärgen 5 innebärande att fastigheterna återfår den gatumark längs Köpmangatan som gällande detaljplan visar.

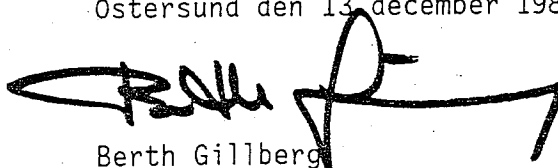
I gatuhörnet Tullgatan-Köpmangatan skall kvartershörnet skäras av 1,5 meter. För att förbättra sikten och framkomligheten skall i det nya husets bottenplan en triangel med 3,0 meters sida längs vardera gatan göras tillgänglig för allmän gångtrafik. Med hänsyn till påkörningsrisken skall den fria höjden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

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

- | | |
|-----------------------|---|
| Störningar | Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill att hänsyn bör tas till trafikbullret och bilavgaser vid val av fönster och ventilation. |
| Vatten och avlopp | Bebyggelsen kommer att anslutas till det allmänna VA-nätet. |
| Värme | Bebyggelsen förutsätts anslutas till fjärrvärmenätet. |
| Administrativa frågor | 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 13 december 1989

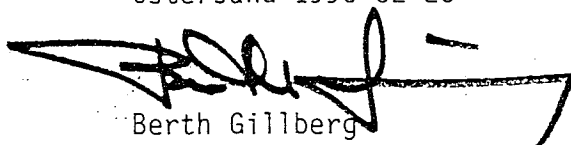


Berth Gillberg
Planingenjör

Revidering

Byggnadshöjden för trevåningshuset har höjts 0,6 meter. Plankartan har ändrats.

Östersund 1990-02-20



Berth Gillberg
Planingenjör

29 mars 90 152

Jury Normark

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Härbärgat 1 m fl, bostadsbebyggelse)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**ORGANISATORISKA FRÅGOR**Preliminär
tidplan

1989 september-november	samråd
1989-90 december-januari	utställning
1990 februari	antagande
1990 vårvinter	byggstart

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

Genomförande-
tid

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

Huvudmannas-
skap

Bröderna Hamner avser själva att vara byggherre för bostäderna. Inför projektering av husen förutsätts samverkan med socialtjänsten.

Kommunen svarar för eventuella åtgärder på gatumark.

Avtal

Avtal har träffats mellan kommunen och Bröderna Hamner. Där i regleras att lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt, lägenhetsfördelningen, bostadsanvisningsrätten, tidsramar för projektets förverkligande, ev vitesföreläggande samt ersättning för nedlagda kostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Gällande tomtindelning upphävs till följd av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ombesörjer att erforderliga geotekniska- och radonundersökningar utförs.

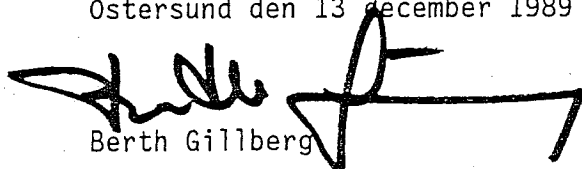
EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneförslaget förutsätter att fastighetsägaren åtnjuter de nya statliga lånen gällande fr o m den 1989-02-01, för närvarande 2,4 % och som utgår till ombyggnad av kulturhistoriska värdefulla bostadshus eller bostadshus som ingår i en från kulturhistorisk synpunkt värdefull bebyggelsemiljö. Läns museet har under samrådet lovat att verka för en sådan lösning gentemot den tillståndsgivande lånemyndigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

FFNS genom Lennart Köpsén har på uppdrag av fastighetsägaren varit behjälplig med utformningsskisserna på det tilltänkta bostadshuset.

Östersund den 13 december 1989



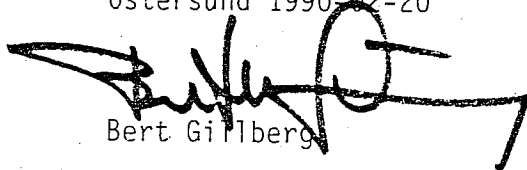
Berth Gillberg

Planingenjör

Revidering.

Byggnadshöjden för trevåningshuset har höjts 0.6 meter.
Plankartan har ändrats.

Östersund 1990-02-20



Bert Gillberg

Planingenjör