



Christina Nilsson

Östersunds kommun
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND

FASTIGHETS- OCH BYGGMÄNNEN

Stadsbyggnadskontoret, Östersund

Ink. ... 1995-09-25

Dnr. ... KFERM 95/62

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

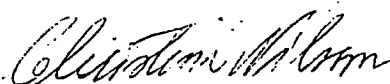
Byggnadsnämnden har den 24 augusti 1995 antagit detaljplan för Arken 1, (Vägverkets f.d. lokaler - ombyggnad till bostäder), Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 1 september 1995 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis.

Då kommunens beslut inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 19 september 1995.


Christina Nilsson


Ellert Nordmark

Detaljplan för

ARKEN 1

(fd Vägförvaltningens lokaler, ombyggnad till bostäder)
Staden, Östersunds kommun

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Samråd, underrättelse

Detaljplanen har varit föremål för samråd och underrättelse under tiden 7 juli t o m den 12 augusti 1995.

Planhandlingarna har sänts ut till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning, samt till myndigheter och organisationer.

Boende och verksamhetsidkare har informerats via flygblad utdelade i fastigheterna.

Planhandlingarna har bestått av en karta innehållande plan-karta, planbestämmelser och illustrationskarta. Plan- och genomförandebeskrivning i särskilt dokument.

Underhandskontakter och besök på Arken 1 har skett med företrädare från Länsstyrelsen och Jämtland läns museum.

Vid det besöket godkände dessa företrädare planförslaget.

Synpunkter

Skriftliga synpunkter har lämnats av följande (yttranden återges sammanfattade med kommentarer).

Fastighetskontoret	1995-07-13
Telia	1995-07-14
Vasakronan	1995-08-02
Frälsningsarmén	telefonsamtal 1995-08-10
Jämtkraft	1995-08-11

har inga erinringar mot planförslaget.

Länsmuseet, 1995-08-09, har inget att erinra mot planens syfte, men man ställer sig mycket tveksam till förslaget att förse plan 2 och 3 mot gården med loftgångar. Ingreppet kan äventyra byggnadens kulturhistoriska värde.

Planens q-bestämmelse bör kompletteras med en skyddsbestämmelse att återställa byggnadens exteriör. Bestämmelsen beträffande takkupor motverkar den möjligheten.

Färgsättningen bör undersökas och diskuteras ytterligare.

Kommentar: Kommunen har tidigare försökt förvärva fastigheten i avsikt att säkra dess framtida användning för bostadsändamål.

Kommunen delar uppfattningen att byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och betydelse för stadsbilden, framför allt då längs Kyrkgatans fasadlinje.

Förslaget som det nu presenterats skapar både ekonomiska möjligheter till ett genomförande samt en lägenhetsfördelning, stora och små, som kommunen prioriterat.

LG

AKT 2380K-P95/21

AP4

F-49

356

Förslaget innebär lägenhetslösningar där långa korridorer och enkelsidiga lägenheter kunnat undvikas.

Andra lösningar har undersökts men det skulle innebära fler entrepriser som bl a slår sönder huset. Loftgångslösningen har bedömts vara det varsammaste. Materialvalet, trä, skapar extra goda förutsättningar.

Planbestämmelserna kompletteras med en bestämmelse om att exteriören inte får förvanskas, med tonvikt mot Kyrkgatan där krav på samråd med Länsmuseum förutsätts, samt att takkupor tillåts längs hela fasaden mot gården.

Färgsättningen kommer att diskuteras med företrädare från museum.

Länsstyrelsen, 1995-08-09, anser det angeläget att de bostäder som anordnas, har goda ljusförhållanden. Loftgångar är man tveksam till. Det bör undersökas om dessa kan placeras längs fasadens insida. Alla eventuella tillägg och förändringar av fasaderna skall utformas i samarbete med Länsmuseum och regleras i planen. Länsstyrelsen avser inte att överpröva planförslaget enligt reglerna i PBL kap 12.

Kommentar: Se kommentar under Jämtland läns museum.

Miljö- och Hälsoskyddskontoret, 1995-08-14, påtalar att Arken 1 påverkas av trafiken längs Kyrkgatan. Teoretiska beräkningar visar att med äldre två- glasfönster kommer den ekvivalenta ljudnivån inomhus uppgå till ca 36 dBA. Detta ligger inom det planeringsmål (30-40dBA) för ombyggnad av befintliga fastigheter som antagits av Östersund kommun.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas i detta avseende.

De Handikappades Riksförbund, 1995-08-09, påtalar att bostäderna skall utformas så att de blir tillgängliga för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga samt att man bör undvika att använda byggnadsmaterial som är allergiframkallande. Handikapparkering skall finnas i anslutning till entrén.

Kommentar: Synpunkterna kommer i allt väsentligt att tillgodoses.

Nämndkontoret, 1995-08-11, är positiv till planförslaget men betonar att särskild hänsyn skall tas till barn, äldre och tillgängligheten för funktionshindrade.

Kommentar: Synpunkterna är väl tillgodosedda i planen. Den illustrationskarta som medföljer planen visar bl a att plats för lek och gröna ytor planeras.

Teknisk service, utredning o projektering, 1995-08-17, påpekar att det bör kontrolleras om bullerdämpande åtgärder behövs för att klara inomhusvärdena i bostäder.

Kommentar: Se miljö- och hälsoskyddskontoret.

LGK

ASF JMG

Sammanfattning

De synpunkter som lämnats berör i huvudsak uppfattningar om det är möjligt att bygga om Arken 1 till bostäder utan att förvanska byggnadens kulturhistoriska värden. Planförslaget har justerats och förtydligats i vissa mindre avseenden som lägenhetsfördelningsprocenten, materialval i stödmuren, ytterligare q-bestämmelse om byggnadens exteriör samt text i planbeskrivningen trafikbuller. Ändringarna har bedömts vara av den innebörden att något förnyat samrådsförfarande inte är nödvändigt.

Fastighetsägaren Borätt AB, länsantikvarien och Jämtlands läns museum har muntligen godkänt revideringen. den 15 augusti vid besök på platsen.

Byggnadsnämnden föreslår mot bakgrund av ovanstående anta det reviderade planförslaget daterat den 24 augusti 1995.

Delgivning

Delgivning enligt PBL 5:30 bedöms erforderlig endast till sökande. För kännedom bör underrättelse utan besvärshänvisning sändas till Länsstyrelsen i Jämtlands län samt Jämtlands läns museum.

Östersund den 24 augusti 1995

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Planchef

Berth Gillberg

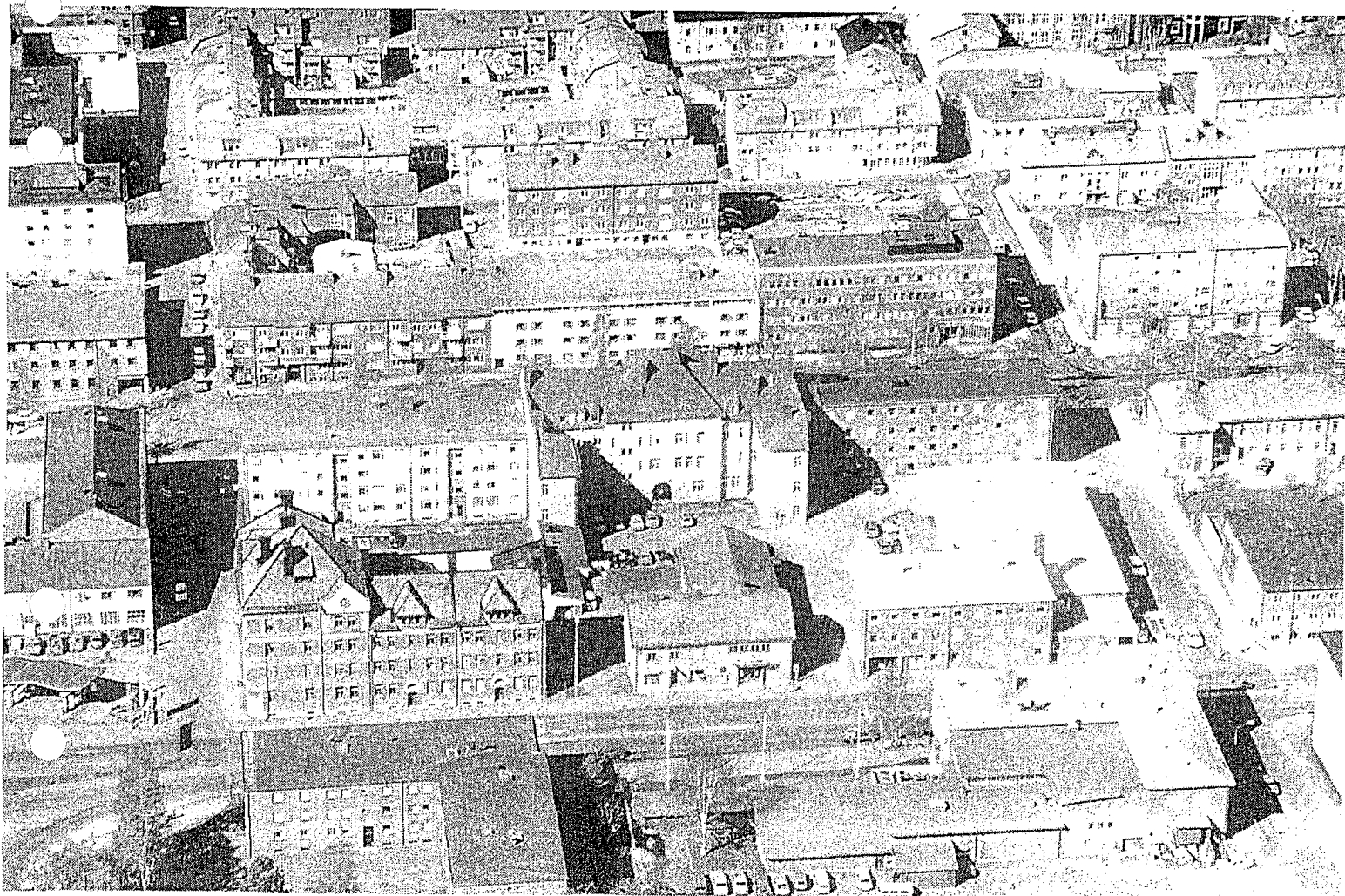
Berth Gillberg
Planingenjör

LGP

ABF JMG

Detaljplan för
ARKEN 1

(fd Vägverkets lokaler, ombyggnad till bostäder)
Staden, Östersunds kommun



Antagandehandling / Enkelt Planförfarande
Stadsbyggnadskontoret den 24 augusti 1995

Detaljplan för

ARKEN 1

(fd Vägverkets lokaler, ombyggnad till bostäder)
Staden, Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med illustration samt planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med planförslaget är att göra det möjligt att bygga om fastigheten Arken 1 för bostadsändamål.

Fd Vägverkets lokaler har stått tomma några år. Flera alternativa intressenter och användningssätt har undersökts.

Förslaget innebär nu att ca 25 lägenheter får plats i byggnaden.

Parkeringsbehovet är 16 platser.

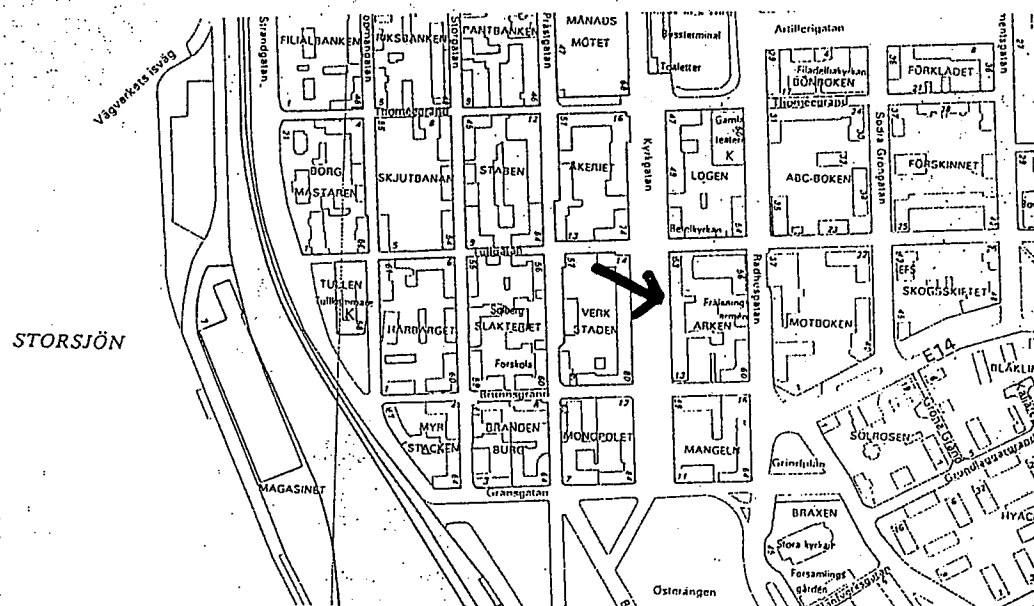
Gårdsrummet får en stadsmässig miljö som påminner om äldre tider, med naturliga material för sten – och plattsättning .

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar Arken 1 .

Fastigheterna är belägna mitt i kv Arken med angränsning i väster mot Kyrkgatan.



Areal

Planområdet omfattar ca 1350 m².

**Markägo-
för-
hållanden**

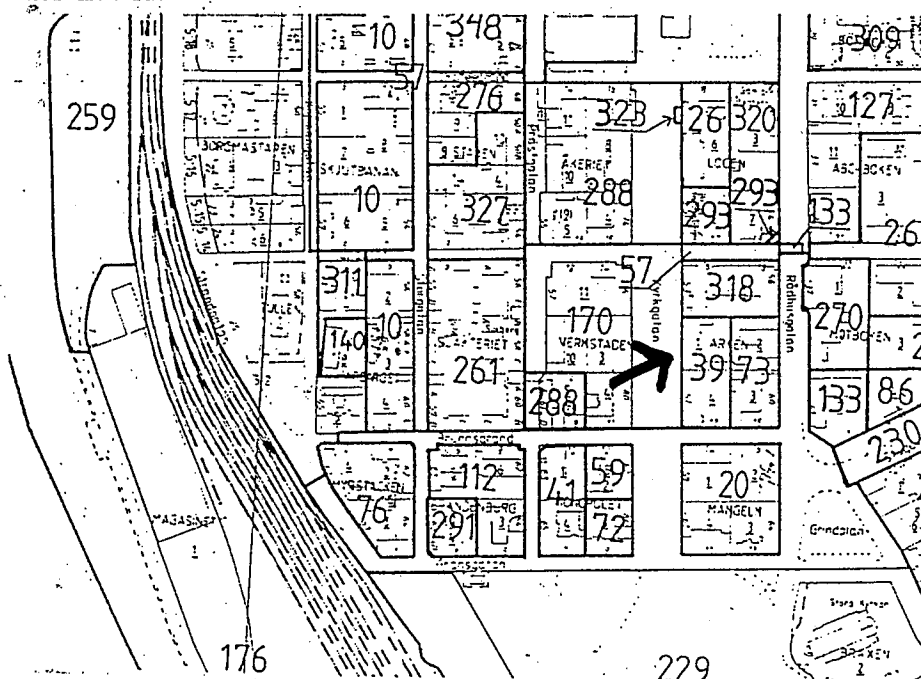
Borätt och Seniorgården Mark AB har förvärvat Arken 1 från Vasakronan AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Planer**

Områdesplan Centrum antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 1985 anger att kv Arken får innehålla bostäder med ett tillåtet exploateringsstal av 1,4.

Trafikplan Östersunds Centrum antagen av fullmäktige 20 oktober 1994 påverkar i viss mån miljön, trafik- och parkeringslösningarna längs Kyrgatan.

För Arken 1 gäller detaljplan fastställd den 19 januari 1945, benämnd med kommunens "plannummer" 39. Den saknar genomförandetid.

**Kommunala
beslut**

Byggnadsnämnden beslutade 1995-05-06, §169 att stadsbyggnadskontoret får,

- upprätta ny detaljplan som medger ändrat användningssätt från allmänt ändamål till bostäder.
- att blandad lägenhetsfördelning skall eftersträvas.
- att så långt möjligt undvika enkelsidiga lägenheter
- att Områdesplan Centrums riktlinjer vad gäller parkering skall gälla.

Byggnadsnämndens beslut 1995-06-20, §221 medger att handläggningen får ske som enkelt planförfarande..

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken på Arken 1 är plan och utgöres idag av asfaltytor som används till parkering.

Geotekniska förhållanden

Markens bärighet bedöms som god med erfarenhet från bebyggelse inom området.

Bebyggelse

Arken 1 uppfördes av Statens Järnvägars Änke- och Pupillkassa för uthyrning till högre tjänstemän 1901-02.

Byggnaden har en relativt enkel form men med ett markerat mittparti mot gatan. Det höga brutna taket, burspråken och de runda formerna i frontspiser och port antyder jugendinflenser.

Efter att byggnaden varit bostadshus övertog Vägförvaltningen huset och byggde om det till kontorslokaler, allmänt ändamål.

I anslutning till huvudbyggnadens södra gavel ligger ett ursprungligt gårdshus från 1908 som används till förråd.

Vägförvaltningen flyttade från fastigheten december 1991.

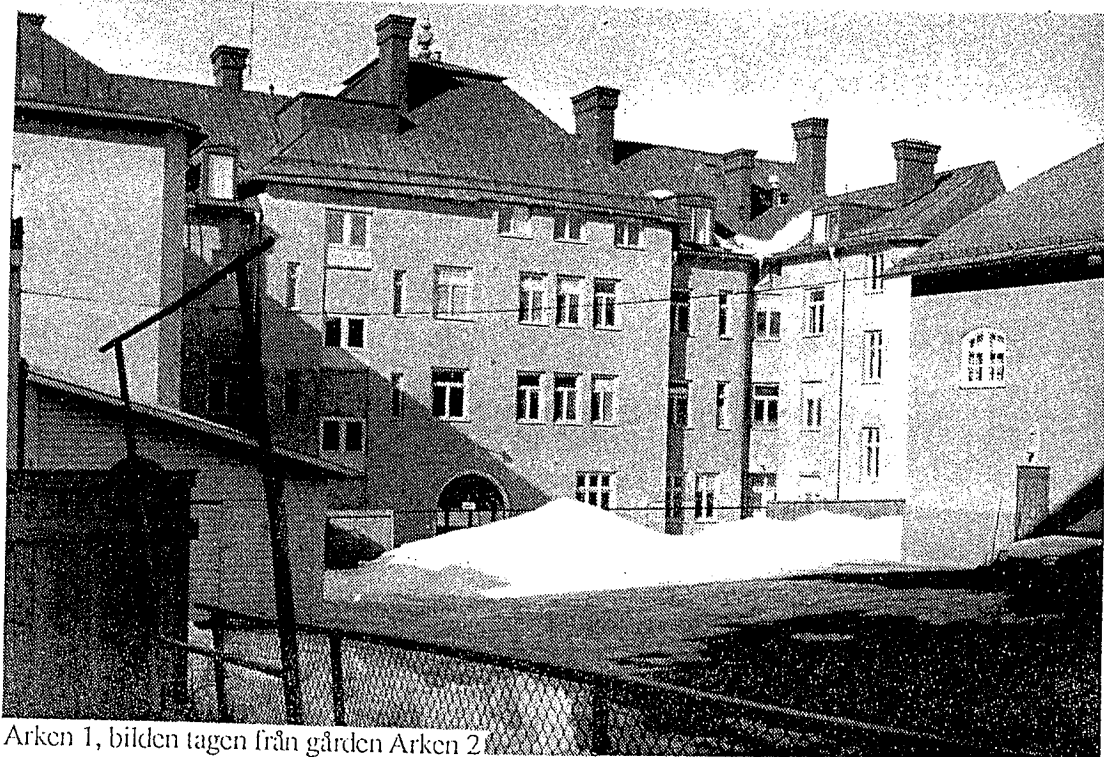


Arken 1, bilden tagen från Kyrkgatan

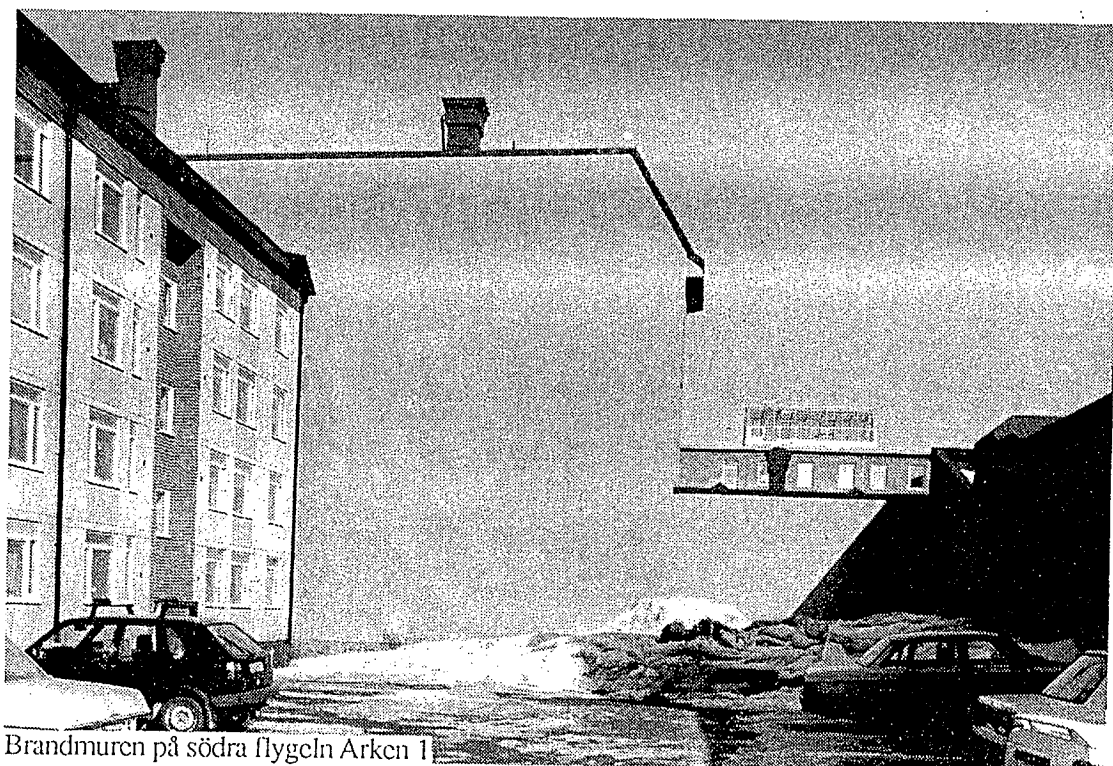
Detaljplåneförslaget redovisar bostadsändamål för hela byggnaden. Ombyggnaden skall ske varsamt och med så begränsade ingrepp som möjligt, för att både spara energi och material och tillvarata de kulturella och historiska värdena i en byggnad från 1900-talets början.

Det innebär också en målsättning att återskapa många av de vackra detaljer som helt eller delvis förstörts eller byggts in under femtio år av kontorsverksamhet.

För att undvika alltför stora ombyggnadskostnader och enkelsidiga lägenheter tillåts loftgångslösningar i vån 2 och 3 mot gården samt möjlighet att ha fönster i brandmuren mot söder och norr.



Arken 1, bilden tagen från gården Arken 2



Brandmuren på södra flygeln Arken 1

Av lägenhetsbeståndet skall ca 25 % utgöras av 3 rok eller större. Generellt kommer lägenheternas utformning att vara "speciella" vad gäller planlösningar, storlek mm, som troligen innebär ett spännande och attraktivt bostadsalternativ. Gårdshuset ersätts med parkeringsplatser och vegetation.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Byggnaden Arken 1 har stort kulturhistoriskt värde och stor betydelse för stadsbilden enligt läns museets inventering 1983. Planen klargör att särskilda hänsynstaganden kommer att ställas vid bygglovgivningen.

Skyddsrum

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

Friytor

Friytan per 100 m² våningsyta blir 14 m², att jämföra med 30 m² som är områdesplanens rekommendationer. Gårdsmiljön skall därför ägnas särskild omsorg. Krav på riklig vegetation med markbeläggning av natursten, marktegel skall gälla. Asfalt får inte användas. Utformningen av detaljer som tex, belysning, vårdträd, gammal pump, sittplatser mm skall så långt möjligt sträva mot ett återskapande av en stadsmässig gårdsmiljö från äldre tid.

Trafik, Parkering

Arken 1 har sin utfart mot Tullgatan reglerad i gemensamhetsanläggning där angränsande Arken 7 och 8 ingår.

Behovet av parkeringsplatser har bestämts till 16 stycken. 15 st är placerade mot tomtgränsen / stödmuren i öster och söder. Den resterande platsen skall i första hand säkerställas med officialservitut. Tillfarter och parkeringsytor skall utformas med stor omsorg, där asfalt inte får användas. Stödmuren skall ha en yta som harmoniserar med huvudbyggnaden putsad, tegel etc. Träd planteras på lämpliga ställen, se illustrationen.

Planen angränsar Kyrkgatan vilken kommer att återskapas som Esplanad. Det medför mer träd. Dubbel allé längs hela Kyrkgatans östra sida. Snedparkeringarna närmast husfasaderna ersätts med längsparkering närmast körbanan.

Fastigheten har genom sitt centrala läge i Östersund och närhet till busstorget god tillgång till all kollektivtrafik i staden.

Miljö, Buller

Fastighetsägaren har upprättat en preliminär Miljöplan för Arken 1 grundat på företagets nya miljöpolicy. Den redovisar projektspecifika mål rent allmänt, i projekteringen, på arbetsplatsen samt yttre och inre miljö. Källsortering förutskickas av avfall både under byggtiden och sedan bostäderna tagits i bruk samt i princip regler för sk byggande av sunda hus.

Dokumentet har hög ambitionsnivå som förpliktar i genomförandet. Planbestämmelserna har i vissa avseenden utformats mot dessa mål, bl a särskild plats för miljöcentral, gårdsgestaltning mm.

Arken 1 påverkas av trafiken på Kyrkgatan. Teoretiska beräkningar visar att med äldre två- glasfönster kommer den ekvivalenta ljudnivån inomhus uppgå till ca 36 dBA. Detta ligger inom det planeringsmål 30-40dBA) för ombyggnad av befintliga fastigheter (som antagits av Östersund kommun.

Teknisk försörjning

Byggnaden är idag ansluten till kommunens VA- nät.

Fjärrvärmeanslutning förutsätts fortsätta.

Sophämtning sker i lättillgänglig miljöcentral vid infarten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid föreslås vara fem år räknat från laga kraftdatum.

Bygglovplikten bibehålls för Arken 1 med hänvisning till starka krav på bevarandeintressen, gårdsgestaltning samt ej klara projekteringshandlingar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget är upprättat i samarbete med AB Borätt Lars Svärd samt FFNS Lennart Köpsen.

Östersund den 20 juni 1995

Siv Reuterswärd
Siv Reuterswärd
Planchef

Berth Gillberg
Berth Gillberg
Planingenjör

Planförslaget har reviderats vad avser ett tillägg i planbestämmelserna om värdet av byggnadens kulturhistoriska exteriör mm.

Revidering den 24 augusti 1995

Siv Reuterswärd
Siv Reuterswärd
Planchef

Berth Gillberg
Berth Gillberg
Planningenjör

Detaljplan för

ARKEN 1

(fd Vägförvaltningens lokaler, ombyggnad till bostäder)
Staden, Östersunds Kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Handläggningen av planförslaget sker med sk enkelt förfarande där samrådkretsen bedömts vara begränsad.

Samrådet pågår under ca 5 veckor juli-augusti 1995.

Om samrådet inte föranleder några allvarligare erinringar beräknas planen kunna antas av byggnadsnämnden augusti alt september 1995.

För att komma i åtnjutande av statligt ombyggnadsbidrag skall byggstart påbörjas före den 1 oktober 1995.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid bestäms till fem år räknat från det datum planen vunnit laga kraft..

Huvudmannaskap

AB Borätt, Postgränd 10, Östersund är huvudman för fastigheten Arken 1.

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Fastighetsbildning

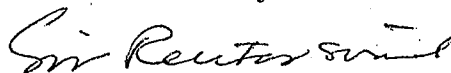
Planförslaget innebär ingen ändring av fastighetsbildningen. Arken 1 ingår redan i en gemensamhetsanläggning som ger fastigheten rätt att utnyttja utfartsvägen g1 mot Tullgatan.

Parkeringsbehovet är fastlagt till 16 st p-platser. Av dessa skall 15 finnas inom fastigheten. Återstående en p-plats skall i första hand säkerställas genom ett officiälservitut. Denna åtgärd skall vara genomförd innan byggnadslov får lämnas.

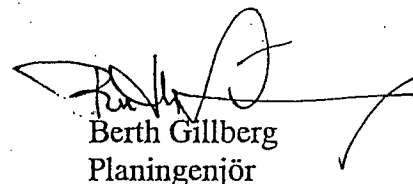
EKONOMISKA FRÅGOR

Planförslaget innebär inga kostnader för kommunen.

Östersund den 20 juni 1995



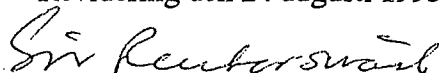
Siv Reuterswärd
Planchef



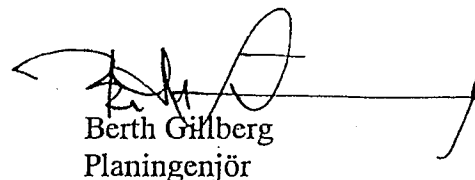
Berth Gillberg
Planingenjör

Planförslaget har reviderats vad avser ett tillägg i planbestämmelserna om värdet av byggnadens kulturhistoriska exteriör mm.

Revidering den 24 augusti 1995



Siv Reuterswärd
Planchef



Berth Gillberg
Planingenjör