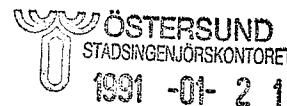


Kommunfullmäktige i
Östersunds kommun
Rådhuset
831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

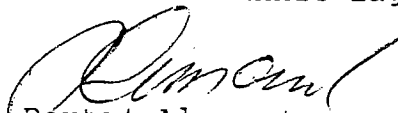
Kommunfullmäktige har den 20 december 1990 antagit förslag till detaljplan för Logen 3, 4 och 7 (Gamla Teatern), Östersunds kommun.

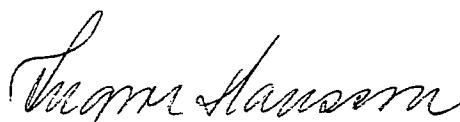
Länsstyrelsen har den 4 januari 1991 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 11 januari 1991.


Bertil Almerud
t f länsarkitekt


Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

Aktbeteckning 2380K P.91/1

Tillhör kommunfull-
mäktiges handlingar
1990-12-20 § 190

Lena Rosén

DETALJPLAN

för

LOGEN 3, 4 och 7 (Gamla Teatern)

ÖSTERSUNDS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på

- detaljplaneekarta med planbestämmelser
- illustration
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att

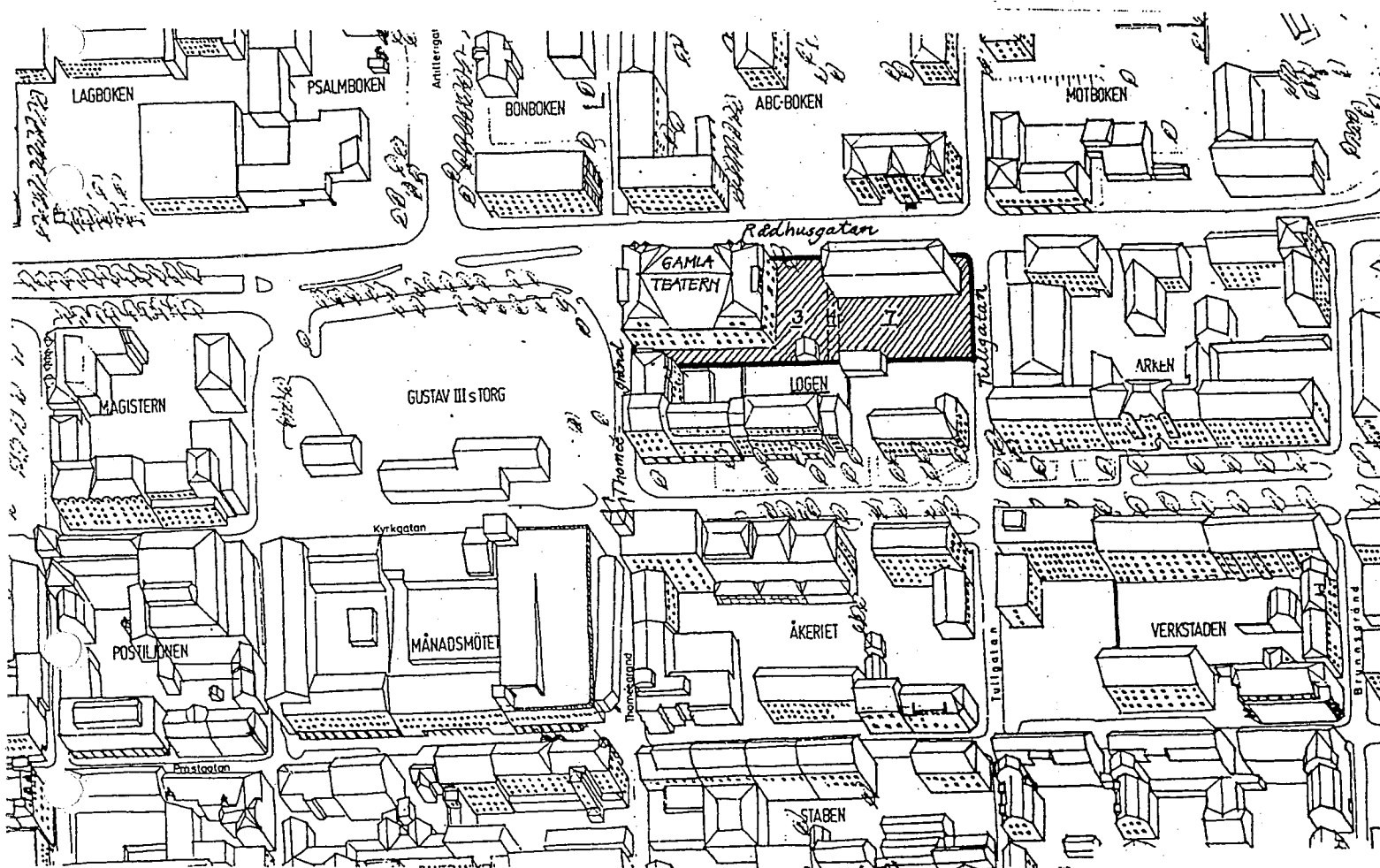
- säkerställa bevarandet av Gamla teatern, skyddsbestämmelser införs i enlighet med de skyddsföreskrifter som upprättats i samband med byggnadsminnesförklaringen av byggnaden
- säkerställa nyttjandet av teatern som offentlig samlingslokal
- möjliggöra ombyggnad av delar av teatern till kontor
- lösa trafikfrågorna inom kvarteret.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Gustav III:s torg i centrala Östersund inom stadsdelen Staden. Det gränsar till Thomeégränd, Rådhusgatan, Tullgatan och Logen 5, 6.

Planen omfattar Logen 3, 4 och 7. Logen 7 har tagits med för att trafiken i kvarteret ska kunna lösas.

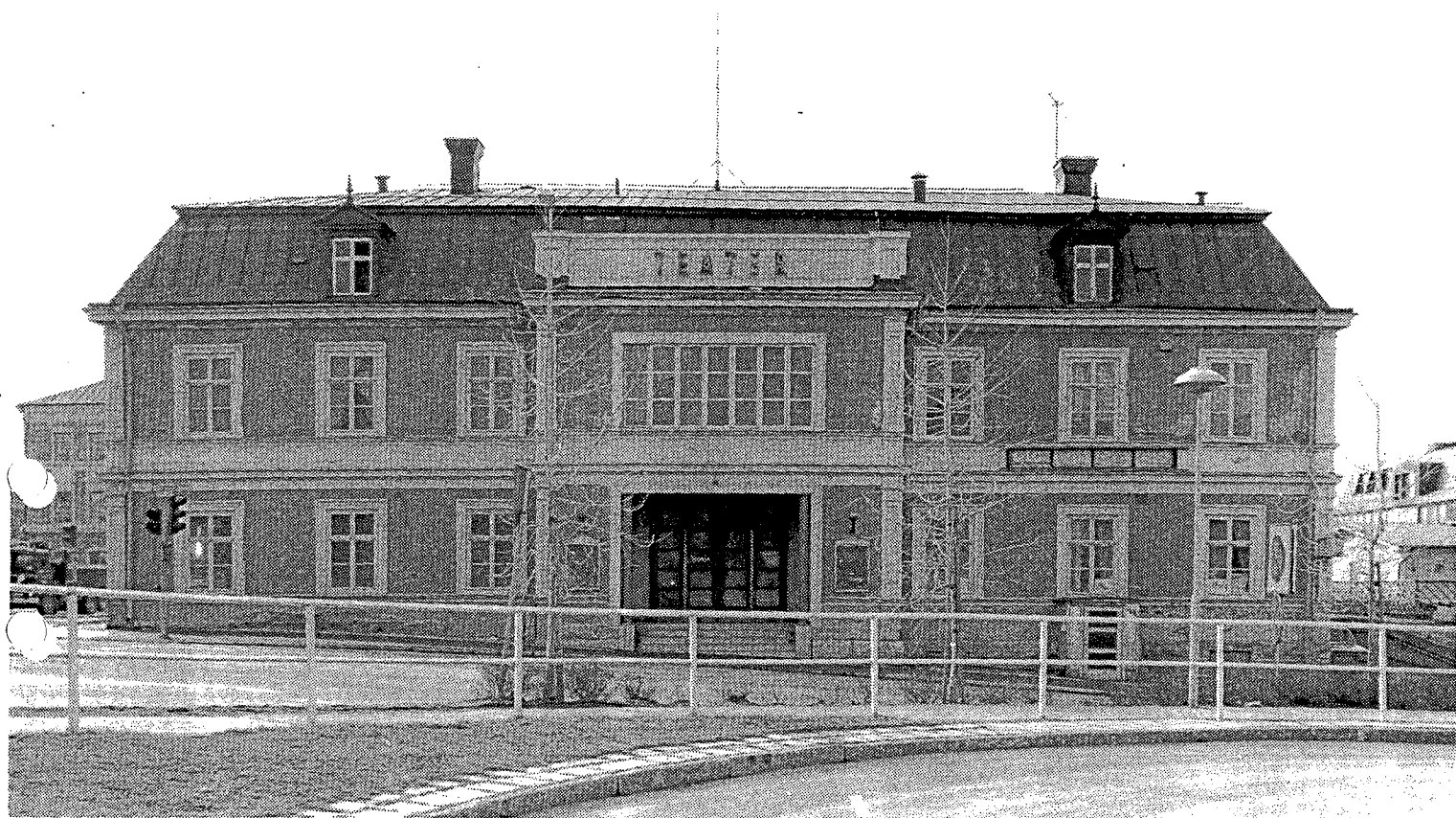


Areal

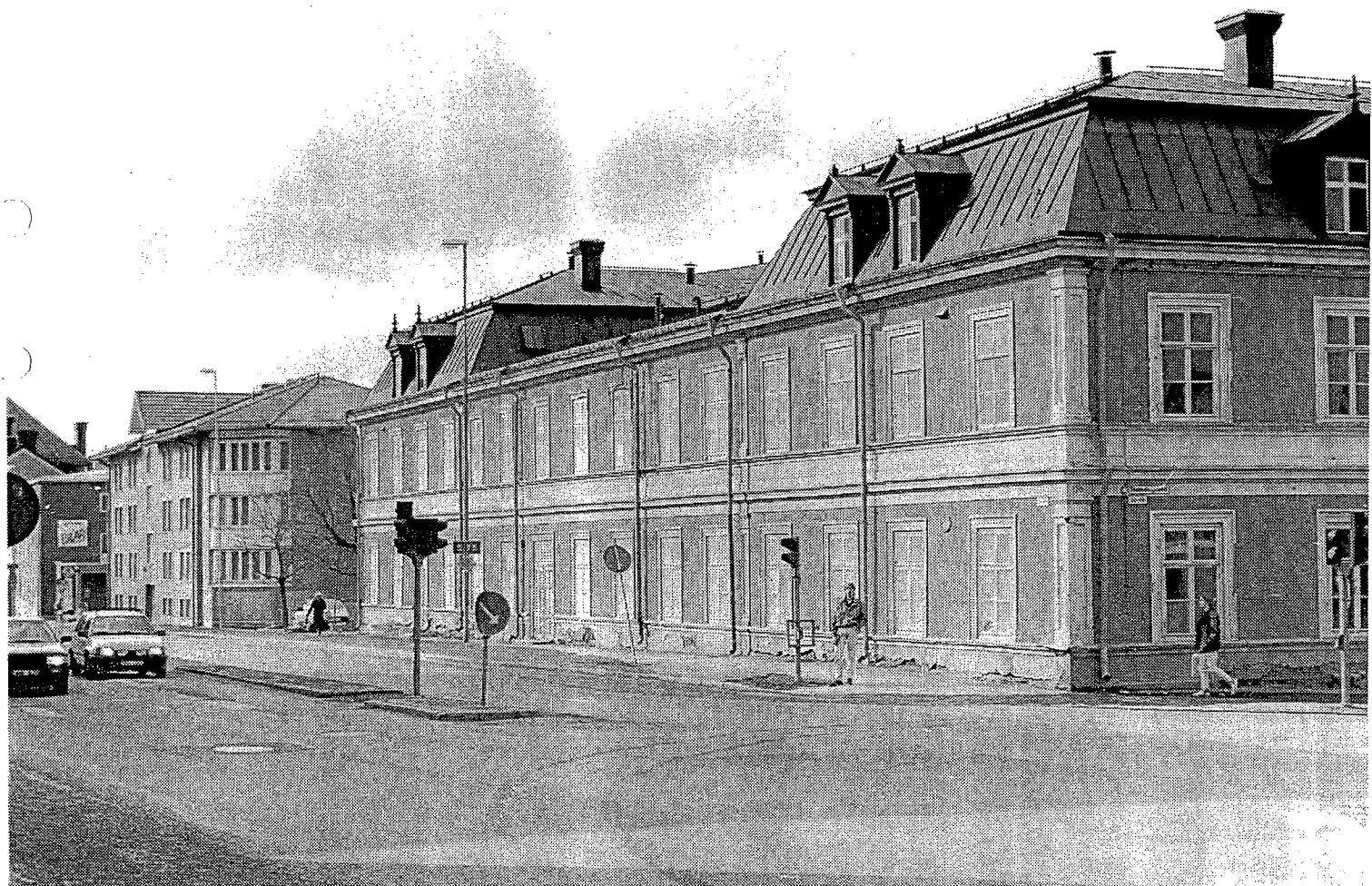
Planområdet omfattar ca 0,4 ha.

Markägoförhållanden

Logen 3 + 4 ägs av Östersunds kommun och upplåts med tomträtt.
Logen 7 ägs av Stiftelsen Östersunds bostäder.



Logen 3, Gamla teatern sett från Gustav III torg och Thoméegränd

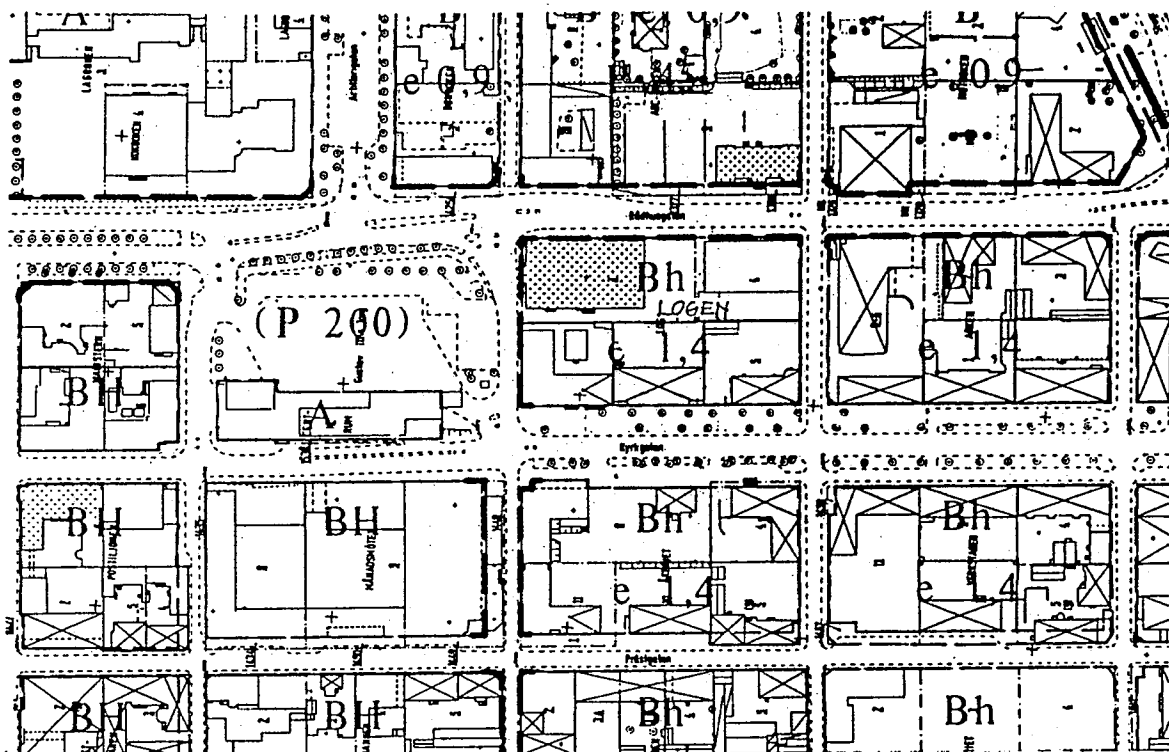


Logen 3, 4 och 7 sett från Rådhusgatan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Områdesplan

Kv Logen ingår i områdesplan Centrum antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 1985. Gamla teatern är markerad som kulturresevat.



RIKTLINJER SOM FÖRESLÅS ANTAGNA AV KOMMUNFULLMÄKTIGE

MARKANVÄND- NING	Bh	Bostäder. Handelsändamål i begränsad utsträckning (hela eller delar av gatuplanet).	KULTURRESE- VAT		Byggnad av så stort kulturhisto- riskt värde att den bör bevaras i ursprungligt skick till efter- världen.
EXPLOATERING AV TOMT	e 0,0	Nettoexploateringsstal (per tomt) som normalt inte får överskri- das vid uppförande av ny be- byggelse.	VÄRDEFULL MILJÖ	---	Särskild hänsyn skall tas till områdets egenart.
ANTAL VÅNINGAR		Ny bebyggelse bör normalt inte uppföras till mer än tre och i en- staka fall till fyra våningar.	ÖVRIGA BE- TECKNINGAR	—	Områdesgräns
				—	Krav på särskilda utredningar om skydd mot buller och/eller luftföroreningar.



Kv Logen sett från Rådhusgatan



Logen 7, gården

Detaljplan

För planområdet Logen 3+4 gäller detaljplan antagen 23 januari 1940. Detaljplanen anger markanvändningen Allmänt eller Offentligt ändamål alternativt bostads- handels- och hantverksändamål.

För Logen 7 gäller detaljplan antagen 17 december 1987. Detaljplanen anger markanvändningen bostadsändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Gamla teaterns framtida användning har diskuterats i många omgångar de senaste decennierna. Rivning har varit aktuell vid flera tillfällen. Byggnadsminnesförklaring aktualiserades vid mitten av 1970-talet.

Kommunala beslut under senare år beträffande Gamla teatern kan i korthet sammanfattas:

1982 06

Östersunds kommun inbjöd i juni 1982 till allmän idétävling om ett nytt badhus, i kvarteret Logen, sammanbyggt med Gamla teatern. Det vinnande förslaget omstuderades dock och badhuset uppfördes på annan tomt.

1986 01 30

Kommunfullmäktige behandlade frågan om användning av Gamla teatern och beslutade om ett program för upprustning för ca 23 Mkr.

1986 vår

Kommunens ekonomiska läge befanns dåligt inför arbetet med 1987 års budget. I stort sett alla investeringsobjekt som inte var påbörjade stoppades, däribland Gamla teatern.

1986/87

Förslag inkom till kommunen från olika intressenter angående alternativa användningar av Gamla teatern.

1989 06 21

Kommunfullmäktigebeslut att uppdra till fastighetsnämnden att lämna förslag på försäljning av Gamla teatern och upplåtelse av fastigheten Logen 3 till privat fastighetsägare.

1989 11 28

Inbjudan från fastighetskontoret till fyra byggföretag att lämna förslag på framtida användning av Gamla teatern. Anpassning till byggnadsminnesförklaring förutsättning.

1990 04 26

Kommunfullmäktigebeslut att överlåta Gamla teatern till Jemtia AB och upplåta Logen 3 med tomträtt till bolaget på villkor enligt tomträttskontrakt upprättat 1990-03-20.



Gamla Teatern från söder, baksidan med uthus och parkering



Gamla Teatern, gården med parkering och lönnar sett från Logen 7

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet lutar från Rådhusgatan och västerut, nivåskillnad max ca 2 meter. Även utefter Rådhusgatan lutar planområdet svagt från norr till söder.

Marken kring teatern på Logen 3 + 4 är i huvudsak hårdgjorda asfalterade körytor. Fyra lönnar finns på gården varav två utefter Rådhusgatan. Längs södra fasaden (baksidan) finns en buskplantering. Träden bevaras. Om gården underbyggs med parkeringsanläggning flyttas de båda träden som står mitt på gården. Totalt tre träd placeras längs Rådhusgatan. Ett staket lika tidigare staket vid teatern föreslås mot Rådhusgatan.

Geotekniska förhållanden

Provschaktning för grund påbörjad.
Före projektering av grundkonstruktion förutsätts att en detaljerad geoteknisk undersökning görs.

Fornlämningar och byggnads- minnen

Fråga om att byggnadsminnesförklara Gamla teatern väcktes i september 1982. Beslut om byggnadsminnesförklaring fattades 1990-05-16. Se bilaga 1. Se även under rubrik kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Bebyggelseområden

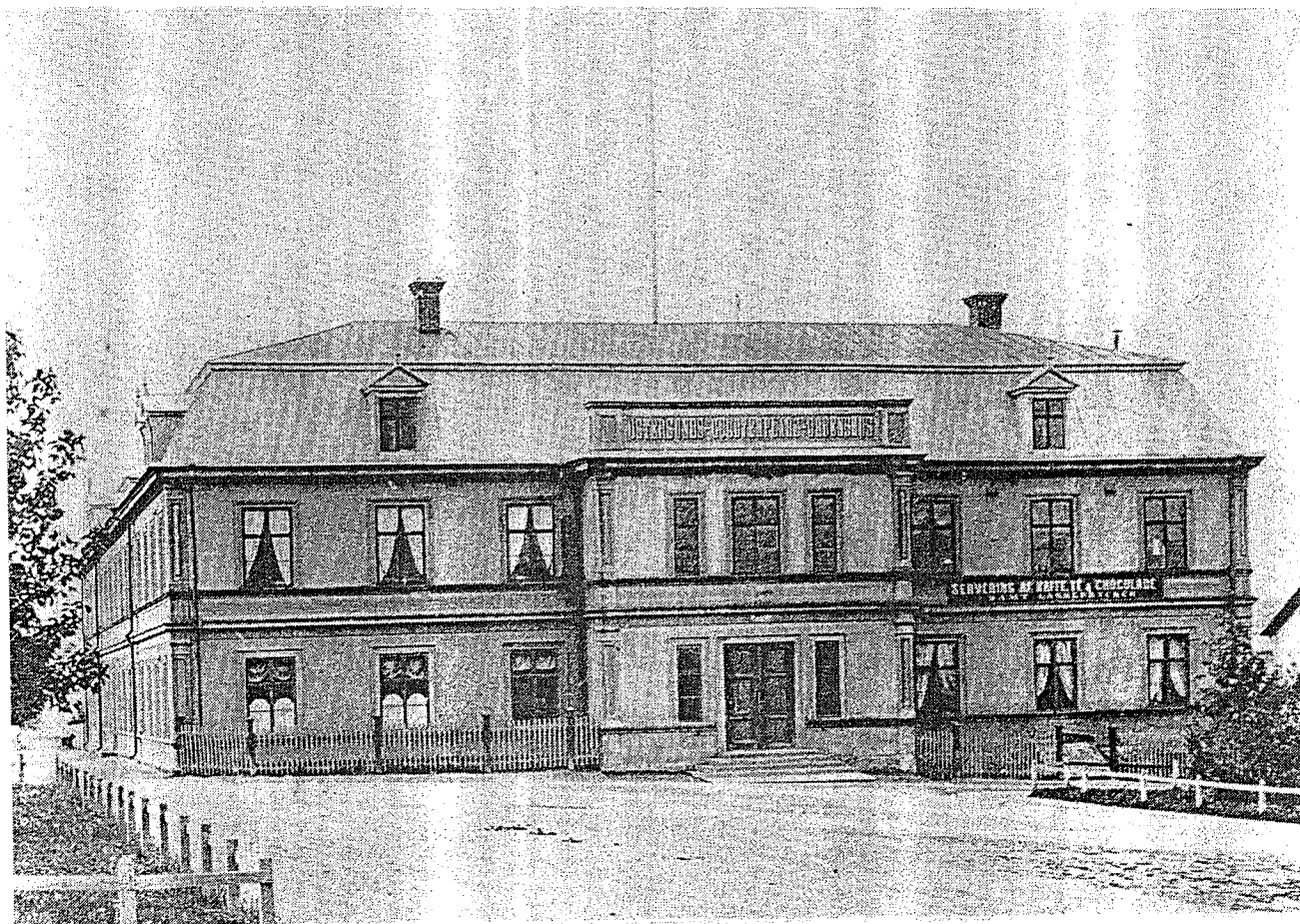
Bostäder

På Logen 7 har nyligen uppförts ett nytt bostadshus med elevbostäder för ATS. Föreslagen bygggrätt anpassas efter befintlig byggnad. Bl utgår, viss möjlighet att bygga uthus kvarstår dock.

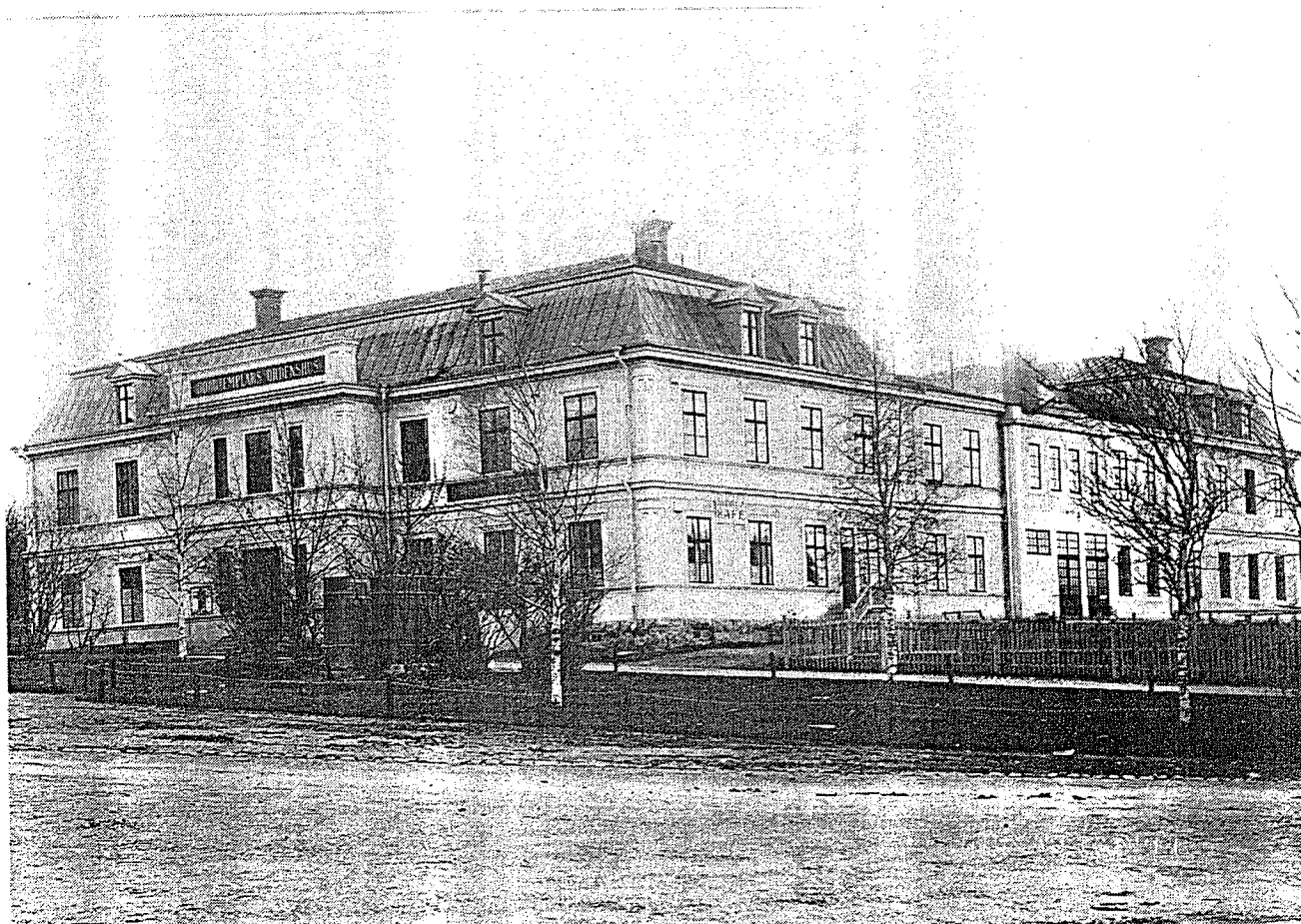
Arbetsplatser, övrig bebyg- gelse

Nuvarande detaljplan för Logen 3 redovisar kvartersmark för Allmänt eller Offentligt ändamål. Planändringen innebär att bygggrätten ändras till Offentlig samlingslokal och Kontor. Skyddsbestämmelse införes som anger att byggnaden inte får rivas och att skyddsföreskrifter (enl 1 § 3 kap lagen 1988:950 om kulturminnen) upprättade vid byggnadsminnesförklaring av Gamla teatern kv Logen, skall följas. Se även under rubrik kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Högsta tillåtna byggnadshöjd ansluter till befintlig byggnad. En eventuell höjning av delar av mellanpartiets takfall får endast utföras i överensstämmelse med skydds-föreskrifterna. Ytterligare bebyggelse får inte uppföras på fastigheten. Dock får mindre byggnadsdelar (entrétrappa, ramp o dylikt) anordnas under förutsättning att de inte står i strid med upprättade skydds-föreskrifter.

Befintligt uthus innehållande soprum och transformatorstation borttages.



Kv Logen. Östersunds - Godtemplars - Ordenshus "Gamla Teatern" uppfört 1883-84. Byggnaden reverterades 1894. Bilden troligen från 1900-talets början.



Godtemplarhuset, "Gamla Teatern". Bilden troligen från 1920-talet.

Tillgänglighet

Det är viktigt att tillgänglighetsfrågorna, såväl tillgängligheten till de offentliga lokalerna och kontoren som den inre funktionen får en väl genomtänkt lösning. Det krävs särskilt noggrann uppmärksamhet under projekteringsskedet för att bevarandebeståndet inte ska komma i konflikt med tillgänglighetsbeståndet. Det är angeläget att funktionen få så estetiskt bra lösningar som möjligt. Socialförvaltningen och handikapprådet kan i projekteringsskedet medverka för att belysa handikappfrågorna i vid bemärkelse; tillgänglighet, allergisynpunkter, hörselslingor etc. Lämpligt utförande prövas i bygglovskedet och i överensstämmelse med föreskrifterna.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Gamla teatern uppfördes 1884, ursprungligen som ordenshus för godtemplar-templarrörelsen. Byggnaden var under lång tid centrum för Östersunds sociala, kulturella och organisatoriska liv. Teaterverksamheten blev tidigt betydande och huset har i hög grad kommit att förknippas med denna. Ordenshuset, "Gamla teatern", är landets bäst bevarade godtemplarlokal från rörelsens genombrottsperiod. Det är ett av länets största timmerbyggnader. Byggnaden utgör dessutom en viktig del av stadsbilden vid Gustav III:s torg. Beslut om byggnadsminnesförklaring av Gamla teatern fattades 1990-05-16. Se bilaga 1.

Skyddsrum

Planområdet ingår i område med krav på skyddsrum. Skyddsrumsbesked skall sökas. Skyddsrum får anordnas under teaterbyggnaden endast om detta är förenligt med skyddsföreskrifterna.

Gator och trafik

Angöring till teaterfastigheten, Logen 3 och 4, sker idag dels från Thomeégränd dels från Tullgatan via Logen 7. Servitutsrätt finns för Logen 3 och 4 att ta utfartsväg över Logen 7.

Kommande användning av Gamla teatern som offentlig samlingslokal och kontor kräver förbättringar av Thoméegränd. En avkörningsficka anordnas för Gamla teatern och Boströms möbler. Illustrationen till detaljplanen visar ett förslag till förbättring av trafiksituationen på Thoméegränd. Det södra körfältet, närmast teatern görs tvåfiligt 2 x 3,25 meter. Befintlig mur flyttas närmare busstorget och grönremsan samt gångbanan invid busstorget minskas i bredd. Befintlig trappa kan behållas. Körytor och terminaler på busstorget berörs inte. Även andra alternativa lösningar av Thoméegränd är tänkbara.

Angöring för lasttransporter till teaterfastigheten föreslås ske från Thoméegränd med utfart Tullgatan. Persontrafik in- och utfart föreslås ske från Tullgatan via Logen 7. Ut- och infartsrätten avses vara kvar och regleras i planen genom beteckningen g - marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. In- och utfartsförbud gäller mot Rådhusgatan och delvis mot Thoméegränd och Tullgatan. Utfartsförbud gäller mot Thoméegränd.

Parkering

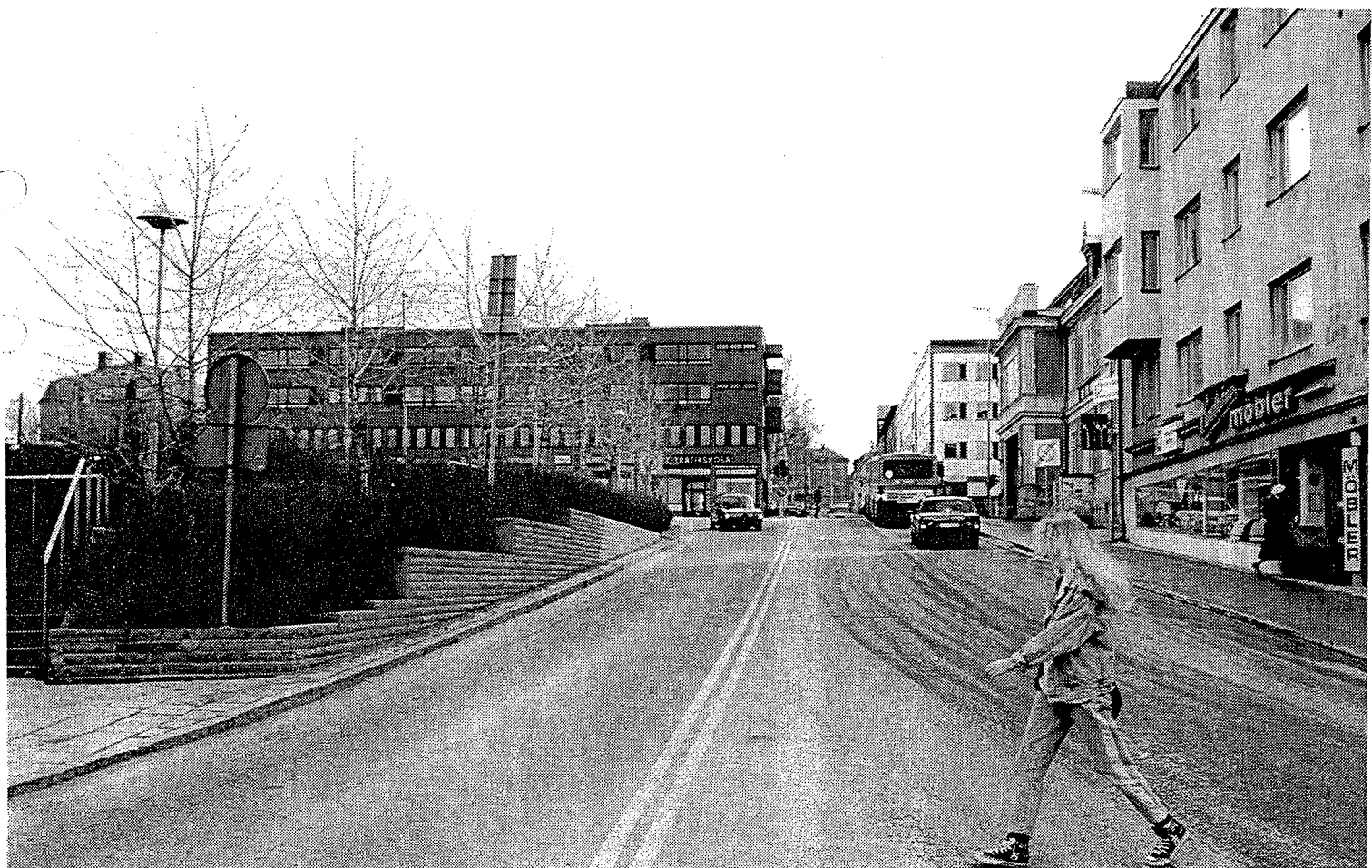
Parkeringen på teaterfastigheten är idag förlagd på gården på teaterns södra sida. Parkeringsbehovet för den planerade offentliga verksamheten och kontoren överstiger väsentligt de knappa 20 ytparkeringsplatser som kan rymmas inom tomten. Parkering får ordnas även under mark. Inom fastigheten ska p-platser tillgodose för alla ytor som får ny användning, kontor etc. Det är angeläget att så många p-platser som möjligt ordnas. Ringmarkerad yta får underbyggas med körbart bjälklag med maxhöjd + 319,3 m. Möjlighet att anordna parkeringsanläggning under teaterbyggnaden bör prövas under förutsättning att det är tekniskt möjligt och är förenligt med i byggnadsminnesförklaringen upprättade skyddsföreskrifter.

Kollektiv trafik

Kvarteret har ett centralt läge i Östersund och god tillgång till kollektivtrafik.



Thoméegränd från Rådhusgatan



Thoméegränd från Kyrkgatan

Störningar

Läget vid innerstadens mest trafikerade gator medför bullerstörningar och luftföroreningar från trafiken. Ljudisolering och ventilation ska utföras så att olägenheterna dämpas.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Befintlig bebyggelse är idag ansluten till kommunalt nät, vilket förutsätts gälla även fortsättningsvis.

I samband med byggnationen på Logen 7, 1988, anlades för framtida behov på Logen 3, va-ledningar i området från Tullgatan till tomtgräns mellan Logen 7 och Logen 4. Ledningarna är proppade i tomtgräns.

Värme

Logen 3 värmeförsörjes idag via en tillfälligt uppställd elpanna. Logen 7 är fjärrvärmeansluten. Båda fastigheterna ska fortsättningsvis vara anslutna till fjärrvärmenätet.

Avfall

Sophämtning sker vid respektive fastighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planbeskrivningen är upprättad av Stadsarkitektkontorets planavdelning, Östersunds kommun genom Cajsa Lindström.

Östersund den 14 augusti 1990



Cajsa Lindström

Arkitekt

Jemtia AB
Köpmangatan 53
831 33 ÖSTERSUND

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret

Ank 1990-05-22

Byggnadsminnesförklaring av Gamla teatern, kv Logen,
Östersunds kommun, Jämtlands län
(1 bilaga)

Fråga om byggnadsminnesförklaring av rubricerad byggnad väcktes 1982. Jemtia AB, som sedan 3 maj 1990 är ägare till byggnaden, har i likhet med Östersunds kommun godtagit de av länsantikvarien föreslagna skyddsföreskrifterna. Jämtlands läns museum och riksantikvarieämbetet har under hand tillstyrkt byggnadsminnesförklaring med föreslagna skyddsföreskrifter.

I ett riksperspektiv är godtemplarrörelsens snabba genombrott och den mycket stora omfattning den fick i Jämtland mycket märklig. Ordenshuset i Östersund är inte bara en symbol för denna historiska händelse, utan byggnaden är också landets bäst bevarade godtemplarlocal från rörelsens genombrottsperiod. Byggnaden är således i flera bemärkelser ett enastående exempel på nykterhetsrörelsens genombrott och därmed också på det historiska skede då "Folkrörelse-Sverige" växte fram.

I Östersund intar ordenshuset från 1884 en central plats i stadens historia. Byggnaden var under lång tid centrum för stadens sociala, kulturella och organisationsmässiga liv. Inte bara var ordenshuset samlingspunkt för länets logemedlemmar, här försiggick också frikyrkosammankomster, arbetarmöten, filmvisningar, fester, basarer, och caféet var mötesplats för många Östersundare. Dessutom blev ordenshuset mycket tidigt centrum för Östersunds teaterverksamhet - och i senare tid också starkt förknippad med just denna.

Som minnesmärke över Östersunds offentliga liv har således ordenshuset mycket stort värde. Till detta kommer att byggnadens läge vid Nytorget/Gustav III:s torg gjort den till en viktig del av stadsbilden. Ordenshuset är numera också den enda äldre byggnaden

som finns kvar vid torget. Byggnaden har därmed inte bara betydelse för stadsbilden, utan är också ett uttryck för kontinuitet i stadsmiljön. Genom sitt läge och sin tydlighet har ordenshuset också ett stort pedagogiskt värde, som påminner oss om framväxten av det moderna samhället.

Byggnaden är uppförd på en huggen stengrund och har stomme och fasader av stående timmer med spritputs samt är täckt av ett falsat plåttak. Byggnadens yttre utformning ger den en prägel av monumentalitet, säkerligen medvetet vald för att ge uttryck för rörelsens enorma framgångar och dess förväntningar på framtiden. Det som bidrar till detta är naturligtvis volymen men också mansardtaket, mittrisaliten där huvudingången ligger och användandet av gesimser och pilastrar. Men framför allt är det fasadmaterialet självt som understryker monumentaliteten genom att byggnaden därigenom får ett utseende med samma prägel av soliditet som ett stenhus. Revetering av hus var ganska vanligt i Östersund vid tiden kring sekelskiftet och bör tolkas som en vilja att få stenstadens karaktär på bebyggelsen.

Redan från början uppfördes ordenshuset för att reveteras och fasadmaterialet har sedan följt byggnaden genom nästan hundra år. Trots alla funktionsändringar och ombyggnader huset genomgått, har fasadernas utförande inte förändrats.

Frånsett färgsättning är ordenshusets fasader bevarade i stort sett i oförändrat skick sedan 1894, då man lyckades färdigställa husets yttre. Ett undantag är dock västra fasaden, där mellanpartiet tillkom 1915.

Interiörerna

Ordenshusets allmänna karaktär präglas av enkelhet, men inte utan detaljer som använts för att ge ett mer anslående intryck. Storsalens svagt välvda tak, listverk och reverterade väggar är byggnadsdetaljer som understryker rummets funktion. I övriga samlingslokaler finns boaseringar och detaljerat utformat listverk, medan kommunikationsvägar och enklare utrymmen som kök, tamburer och vanliga rum fått en enkel utformning i pärlspont. Brädgolv är genomgående det dominerande.

Allmänna riktlinjer

Med tanke på ordenshusets utomordentliga värde som symbol för Östersunds historia och som ett i rikspers-

spektiv enastående monument över svensk folkrörelsehistoria, är det av yttersta vikt att exteriörens karaktär och utseende inte förändras.

Fasadmaterialet ska även fortsättningsvis vara spritputs. Vid val av putsbruk och lämplig behandling ska kontakt tas med riksantikvarieämbetets expertis i dessa frågor. Lämnade anvisningar skall därefter följas.

Vid skrapprov har framkommit att den ursprungliga färgsättningen (1894) var ljust gul. En återgång till denna kultur i rätt nyans kan ske.

Pilastrar, gördelsgesims, fönsteromfattningar och andra detaljer i putsen är viktiga delar av byggnadens arkitektoniska formspråk och ska behållas med ursprungligt utseende. Putsdetaljerna har från början endast varit svagt nyanserade i förhållande till färgfälten och den färgsättningen bör eftersträvas vid ommålningen. Före nedtagning av befintlig puts ska fasader och detaljer noggrant dokumenteras, fotografiskt och genom uppmätning.

Fönsterindelningen är i det närmaste ursprunglig från byggtiden. Fönstren är huvudsakligen i bra skick och kan behållas. Ev åtgärd mot bullerstörningar diskuteras med antikvarisk kontrollant.

Dörrarna har delvis bytts ut vid olika tidpunkter. De dörrar som är kvar sedan byggtiden bör bevaras, övriga dörrar bevaras eller ges en utformning som är anpassad till byggnadens helhetsintryck.

Stengrunden ska behållas.

Taket var ursprungligen täckt med svart tjärpapp men plåttak lades 1901. Plåttaket ska behållas och kan målas i den ursprungliga röda färgen.

Plåtdetaljer, såsom utkastare, stuprör etc ska vid byte utföras i enlighet med originalutförande av kunnig plåtslagare. Detaljutformning ska ske i samråd med antikvarisk kontrollant.

Allmänt gäller att stor varsamhet skall iakttas beträffande interiörens panelade ytskikt, dörrar, listverk och omfattningar. Förändringar får endast göras i samråd med antikvarisk kontrollant.

Utöver de utrymmen som omfattas av förslaget till skyddsföreskrifterna bör särskilda hänsyn även tas i följande rum: (rumsnumrering enligt uppmättningsritningar)

Rum 201 (entré) Huvudentrén bör bevaras avseende läge och anslutning till foajé, salong.

Rum 209-211
(foajé, garderober) Foajen bör avseende placering i förhållande till entré och salong ej förändras. Garderober bör bevaras oförändrade vad gäller placering och ytskikt. Pärilsfont i väggar och tak bör bibehållas.

Rum 205 (sal 4) Behålles som sal, då den sannolikt fungerat som ordenslokal för mindre sammankomster. Bröstning, listverk och dörrar bör bevaras.

Rum 217 m fl
(trapp, trapphus) Trapphuset 217-315 ger trots de enkla materialen uttryck för viss monumentalitet. Det är här inte de enskilda detaljerna som i sig är värdefulla och bevarandevärda, utan den helhet som möter en besökare. Utrymmet har stort pedagogiskt värde när det gäller att låta byggnaden berätta om stadens och människornas liv. Förutom dörrar, omfattningar m m bör pärilsfonten i tak och väggar bevaras.

Rum 301 (hall) Den rika pärilsfontinredning som finns bevarad i rummet är tillsammans med trapphuset 217 m fl de utrymmen där man tydligast upplever denna för byggnaden karaktäristiska inredning. Rummets ytskikt och upplevelsen av detta i en enhet bör därför bibehållas.

Rum 312, 313
(foajé, garderob) Övre planets foajé (312) var tidigare bakre delen av läktaren/salongen. Bakre väggen är salongens originalvägg. Detta bör beaktas och eventuella åtgärder som utförs bör vara reversibla, eftersom det byggnadshistoriskt är viktigt att kunna avläsa byggnadens omvandlingar.

Rum 315 m fl
(trapphus)

Se 217 mfl

Allmänt för övriga delar av byggnaden är att hänsyn bör tas till befintliga ytskikt snickeridetaljer, listverk, dörrar o s v och att dessa i möjligaste mån bevaras för att hela byggnaden även fortsättningsvis skall förmedla sitt ursprung och den rätta tidskaraktären.

Länsstyrelsen förklarar, med stöd av 3 kap 1 § lagen (1988:950) om kulturminnen m m, Gamla teatern, kv. Logen, Östersunds kn, Jämtlands län, för byggnadsminne.

Länsstyrelsen meddelar enligt 2 § samma lag följande skyddsföreskrifter:

1.

Byggnaden får inte rivas eller flyttas.

2.

Byggnaden får utan länsstyrelsens tillstånd ej till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras.

3.

Av interiören omfattas följande delar och deras äldre fasta inredning av skyddsföreskrifter, som innebär att eventuella förändringar kräver länsstyrelsens tillstånd.

a. Den stora samlingslokalen med läktare samt scenutrymme med scenen, utrymmet därunder, scenvind och scenmaskineri.

b. Logelokalerna (rum 356, 357 och 358)

c. Cafélokalerna (rum 267, 266, 265, 258, 259)

4.

Byggnaden skall underhållas så att den ej förfaller.

5.

Underhållsåtgärder som rör exteriören såsom ommålning samt reparation av skorsten, tak, puts, fönster, dörrar, stensockel liksom underhåll av interiören som avses under punkt 3 ovan skall utföras på sådant sätt att byggnadens kulturhistoriska värde inte minskas.

6.

Tomten får utan länsstyrelsens tillstånd inte ytterligare bebyggas eller bli föremål för annan förändring som minskar byggnadens kulturhistoriska värde.

Antikvarisk medverkan är nödvändig under ombyggnadsarbetena, vilket klargjorts i avtal mellan köpare och säljare.

Länsstyrelsen lämnar därutöver råd och anvisningar i fråga om underhållet av byggnaden.

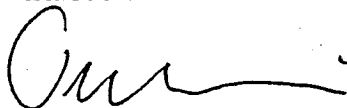
Om ändring av byggnadsminnet i strid mot meddelade skyddsföreskrifter befinnes nödvändig för att byggnaden skall vara till nytta eller om sådan ändring eljest kan anses påkallas av särskilda skäl får länsstyrelsen enligt 3 kap 14 § lagen om kulturminnen m m meddela tillstånd därtill.

Enligt 21 § samma lag gäller detta beslut omedelbart även om det överklagas.

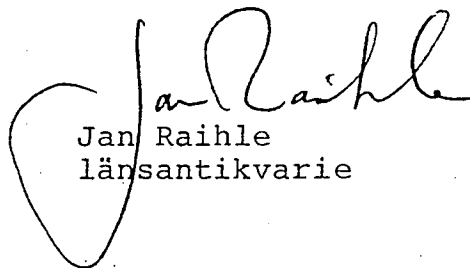
./.

Besvär till kammarrätten i Sundsvall, se bilaga.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har förste länsassessor Erik Berglund deltagit.



Tage Levin
länsråd



Jan Raihle
länsantikvarie