

1973-08-28

11.082-2437-73

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Stadsingenjörskontoret, Östersund

Ink. 1973-08-30

Sökande

Östersunds kommun

Dnr.

Fastställelse av förslag till ändring av stadsplanebestämmelserna för del av Präst i Östersunds kommun (kv. Lantmätaren)

Kommunen har i enlighet med 26 § byggnadslagen överlämnat ovanstående planändringsförslag till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Förslaget är upprättat av stadsarkitekten Bo Larsson den 5 april 1973 och omfattar stadsplanebestämmelser med tillhörande beskrivning. Stadsplanekarta fastställd av Kungl. Maj:t den 2 augusti 1946 avses förbli gällande.

Ändringsförslaget avser kvarteret Lantmätaren men av byggnadsnämndens protokoll den 5 april 1973, § 373, avseende bland annat beslut om utställning, frångår att motsvarande ändringar av stadsplanebestämmelserna avses genomföras för ett flertal angränsande kvarter med likartade bebyggelseförhållanden och planreglering.

Vid utställningen av förslaget har vägförvaltningen anfört att plangenomförandet bör ske så att fastighetsutfarter mot Byvägen parvis samordnas med hänsyn till Byvägens funktion av matarled eller uppsamlingsgata. Någon erinran mot planbestämmelserna har dock inte anförts. Såvitt handlingarna utvisar har förslaget inte heller i övrigt ådragit sig någon anmärkning.

Byggnadsnämnden har med stöd av delegation antagit planändringsförslaget den 12 juni 1973.

Länsstyrelsens lantmäterienhet har efter granskning lämnat förslaget utan erinran.

Under tiden för förslagets upprättande har samråd skett med länsstyrelsen, varvid företetts en illustrationskarta omfattande kvarteret Lantmätaren och del av kvarteret Trädgårdsmästaren. Det har då frångått att förslaget syftar till en förtätning av bebyggelsen genom ändring av nu gällande tomtindelning. Planenheten har med hänsyn till såväl terräng-, trafik- som miljöförhållanden anfört vissa invändningar som dock ej kommenterats i förslagets beskrivning.

Ändringsförslaget bör hedömas mot bakgrunden av tidigare planreglering av kvarteret. Genom en ändring av stadsplanebestäm-

melserna, fastställd av länsstyrelsen den 4 september 1957, tillgodosågs ett önskemål om indelning av kvarteret i mindre tomter än vad tidigare gällande bestämmelser medgav. Därav föranledd förtätning av bebyggelsen motverkades genom minskning av byggnadsrätten på varje tomt och förtätningen begränsades i övrigt till vad som bedömdes rimligt med hänsyn till kvarliggande äldre bebyggelse och de svåra terrängförhållandena. I huvudsak har kvarteret numera bebyggt inom ramen för då avsedd förtätning och för närvarande är endast tomt nr 21 enligt gällande tomtindelning obebyggd. Fyra äldre byggnader med oviss livslängd kvarligger i kvarteret. De två största har en särpräglad karaktär som motiverar större tomter men numera uppfyller endast tomt nr 10 ett sådant anspråk. De föreslagna bestämmelserna kan leda till en delning av denna tomt och tillkomsten av ytterligare en utfart mot Byvägen. I övrigt möjliggöres en delning av tomt nummer 21 i enlighet med företedd illustrationskarta utvisande två skilda utfarter mot Byvägen som helt skulle kunna undvikas med nu gällande stadsplanebestämmelser och tomtindelning genom utnyttjande av Elsasvägen. Samordnade utfarter mot Byvägen enligt vägförvaltningens rekommendation är dock genomförbara.

De föreslagna ändringarna av stadsplanebestämmelserna - huvudsakligen innefattande medgivande att sammanbygga huvudbyggnader i gemensam tomtgräns och upphävande av regleringen av tomtstorlek - kan inom överskådlig tid tillämpas endast på nuvarande tomt nr 21 och möjligen, beträffande tomtindelning, på nuvarande tomt nr 10 i samband med nybyggnad. Ändringen framstår därmed som föga meningsfull och kan dessutom leda till ett mindre lämpligt genomförande. Byggnadsnämnden kan emellertid motverka detta i samband med fastighetsbildning och byggnadslovsprövning då en helhetsbedömning skall göras.

Länsstyrelsen fastställer förslaget till ändring av stadsplanebestämmelserna för kvarteret Lentmätares.

Länsstyrelsen finner det emellertid angeläget att framhålla att i den mån planändringar av här ifrågavarande slag anses angelägna bör de förbehållas kvarter där terrängförhållandena, befintlig bebyggelse, miljöegenskaper och trafiksäkerhetsfrågor medger ett för helheten lämpligt genomförande. Därvid bör dessa frågor beaktas i större sammanhang än för ett kvarter eller del av kvarter. Länsstyrelsen finner det därför väl motiverat att byggnadsnämnden i samband med planförslagets utställande till granskning den 5 april 1973 uppdragit åt planarkitekten att verkställa viss utredning innan ytterligare planförslag av hithörande slag framlägges.

Klagen över detta beslut får enligt 150 § tredje stycket byggnadslagen ej föras.

Bertil Almerud  
länsarkitekt

H.O. Rimmö  
byrådirektör

Bestyrkes i tjänsten: Monica Öster



*Bo Skarstedt*

Förslag till  
ändring av stadsplanebestämmelserna  
för del av  
FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN  
(kv Lantmätaren)  
uppgjort av stadsarkitekten i Östersunds kommun  
i april 1973

---

Stadsplanebestämmelser

---

Beteckningarna hänföra sig till gällande plankarta  
fastställd av Kungl Maj:t den 2 augusti 1946

---

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Med F betecknad kvartersmark får bebyggas endast för  
bostadsändamål jämte tillhörande uthus. Byggnadsnämnden  
må dock, när särskilda skäl härtill finnas, med-  
ge inredning av lokaler för handel och hantverk samt  
garage.

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad kvarters- eller områdes-  
mark får ej bebyggas.

### § 3

#### SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

Med u betecknad kvartersmark får ej bebyggas och skall hållas tillgänglig för framdragande av underjordiska ledningar.

### § 4

#### BYGGNADSSÄTT

Med F betecknad kvartersmark får bebyggas endast med hus som uppföras fristående. Byggnadsnämnden må dock medge sammanbyggnad i gemensam tomtgräns om detta prövas vara förenligt med ett lämpligt bebyggande av kvarteret i dess helhet.

### § 5

#### ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMT

Mom 1 Å tomt som innehåller med F betecknad kvartersmark får endast uppföras en byggnad innehållande bostäder. Om tomtens areal överstiger 1.800 m<sup>2</sup> må dock byggnadsnämnden kunna giva tillstånd till uppförande av ytterligare en bostadsbyggnad, när särskilda skäl därtill finnas och kvarterets ändamålsenliga och prydliga bebyggande därigenom främjas.

Mom 2 Vid nybyggnad å tomt som innehåller med F betecknad kvartersmark får bostadsbyggnad ha en planyta av högst 150 m<sup>2</sup> och uthus en planyta av högst 40 m<sup>2</sup>. Varje bostadsbyggnad å sådan tomt får innehålla högst två för familj avsedda lägenheter.

### § 6

#### VÅNINGSAANTAL

Å med II betecknad kvartersmark får byggnad uppföras med högst två våningar. Härutöver får vind icke inredas.

§ 7

BYGGNADS HÖJD

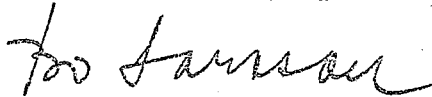
Å med II betecknad kvartersmark får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.

§ 8

TAKLUTNINGAR

Byggnads yttertak får icke givas större lutning mot horisontalplanet än trettio (30) grader.

Östersund den 5 april 1973



Bo Larsson  
Stadsarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagan ej må föras mot beslutet, har detta vunnit laga kraft, betygar.

Östersund 23/3 1973

  
/N. O. Rimmö/



*Bo Skarskelt*

Beskrivning till  
förslag till  
ändring av stadsplanebestämmelserna  
för del av  
FRÖSÖN i ÖSTERSUNDS KOMMUN  
(kv Lantmätaren)  
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun  
i april 1973

Förslaget är avfattat i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Till förslaget fogas även kopia av gällande stadsplanekarta. Med röd linje har markerats det område bestämmelseändringen avser.

Föreliggande förslag till ändring av stadsplanebestämmelser omfattar hela kvarteret Lantmätaren.

För kvarteret gäller stadsplanebestämmelser fastställda av länsstyrelsen i Jämtlands län den 4 september 1957 samt stadsplanekarta fastställd av Kungl Maj:t den 2 augusti 1946.

I gällande bestämmelser har tomtstorlek begränsats till 900 m<sup>2</sup>. Avsikten med sådan begränsning var att förhindra en förtätning av bebyggelsen. Bestämmelserna medger endast fristående huvudbyggnader, uthus kan dock där så prövas lämpligt sammanbyggas i gemensam tomtgräns.

Utvecklingen har sedan dess gått mot allt mindre tomtstorlekar för att bättre utnyttja investeringar i gator och ledningar. En god miljö kan ändå erhållas genom omsorg om bebyggelsens utformning och byggnadernas placering.

Kv Lantmätaren utgöres av centralt belägen mark för småhusbebyggelse. Bestämmelserna föreslås därför ändras dels så att begränsningen av tomtstorlek utgår samt dels så att byggnadsnämnden kan medge att även huvudbyggnader får sammanbyggas i gemensam tomtgräns om detta prövas vara förenligt med ett lämpligt bebyggande av kvarteret i dess helhet.

Genom 1959 års byggnadsstadga blev vindsinredning generell tillåten.

Bestämmelserna har därför även kompletterats med förbud mot inredande av vind.

Samråd har under förslagets upprättande skett med länsarkitekten.

Östersund den 5 april 1973

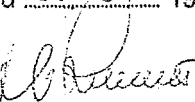


Bo Larsson

Stadsarkitekt

Fastställd genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enär jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen klagan ej må föras mot beslutet, har detta vunnit laga kraft, betygar.

Östersund 28.8 1973

  
(N. O. Rimmö)