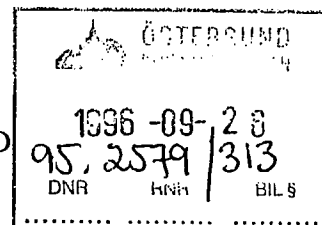




Östersunds kommun
Byggnadsnämnden

831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enligt 12 kap PBL

Byggnadsnämnden har den 20 augusti 1996 antagit detaljplan för Gullvivan 9 i Östersund, Östersunds kommun.

Länsstyrelsen har den 29 augusti 1996 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut såvitt avser 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 12 september 1996.

Christina Nilsson
Christina Nilsson
arkitekt

Maria Nilsson
Maria Nilsson
byggnadsingenjör

Akt 2380 K-P96/17

365

DETALJPLAN för
bevarande av bebyggelsen på
GULLVIVAN 9, Östersunds kommun

SÄRSKILT UTLÅTANDE

enkelt planförfarande

Detaljplanen har varit föremål för samråd/ underrättelse under tiden 10 juni - 1 juli 1996.

Samrådshandlingarna består av detaljplanekarta med illustration och planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt grundkarta med fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar. Boende i grannfastigheterna har informerats via flygblad.

Yttranden har lämnats av följande:

(synpunkterna redovisas sammanfattade med kommentarer)

Länsstyrelsen

Ingen erinran

Jämtkraft

Ingen erinran

Utredning och projektering

Ingen erinran

Fastighetskontoret

Ingen erinran

Jämtlands läns museum anser att gårdshuset är så viktigt för gårds- och stads- miljön att man bör komplettera planen med ett rivningsförbud (q) för detta i likhet med bostadshuset.

Kommentar: Även gårdshuset är av stort kulturhistoriskt intresse och angeläget att bevara, vilket också framgår av planbeskrivningen. Kommunen har, efter diskussioner med fastighetsägaren, medgivit byggrätt för handelsändamål i gårdshuset. Ett rivningsförbud skulle kunna innebära att kommunen blir ersättningsskyldig. För att stödja byggnadens bevarande avgränsas byggrätten efter befintlig byggnadskropp (förutom tillbyggnadsmöjligheten).

Telia påpekar att telekabel till befintligt hus ska beaktas.

Kommentar: Befintlig telekabel berörs ej av byggrätt.

Nämndkontoret anser att nedtagning av träd bör föregås av samråd med byggnadsnämnden eftersom vegetationen är en viktig del av miljön.

Kommentar: Planbeskrivning och upplysande text på plankartan kompletteras med text enligt önskemål.

26/7/96

Sammanfattning

Förslaget revideras med ett förtydligande, i planbeskrivning och upplysande text på plankartan, enligt följande:

- Nedtagning av stora träd bör föregås av samråd med byggnadsnämnden eller stadsträdgårdsmästaren.

Fastighetsägaren har tagit del av ändringen och har inga invändningar.

Kvarstående anmärkning mot förslaget är att gårdsbyggnaden bör kompletteras med rivningsförbud.

Byggnadsnämnden föreslås avvisa anmärkningen och anta detaljplanen.

Underrättelse

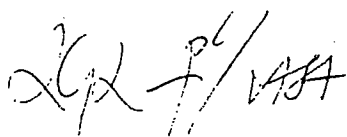
För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

Länsstyrelsen i Jämtlands län, 831 86 Östersund
Jämtlands läns museum, Box 709, 831 28 Östersund
Karl Ingemar Niclas Nilsson, Tingsgatan 2, 831 37 Östersund
Sofie Speles, Tingsgatan 2, 831 37 Östersund

Östersund den 20 augusti 1996



Cajsa Lindström
Arkitekt



DETALJPLAN för
bevarande av bebyggelsen på
GULLVIVAN 9
Östersunds kommun



Östersunds kommun
Stadsbyggnadskontoret
planavdelningen
den 22 maj 1996
Reviderad den 20 augusti 1996

ANTAGANDEHANDLING
enkelt planförfarande

**DETALJPLAN för
bevarande av bebyggelsen på
GULLVIVAN 9, Östersunds kommun**

Innehåll

PLANBESKRIVNING	3
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	9
DETALJPLANEKARTA med PLANBESTÄMMELSER och ILLUSTRATION	bilaga

**DETALJPLAN för
bevarande av bebyggelsen på
GULLVIVAN 9, Östersunds kommun**

PLANBESKRIVNING

Syftet med den nya detaljplanen är att bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på fastigheten Gullvivan 9.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av planbeskrivning, genomförandebeskrivning, detaljplanekarta med illustration och planbestämmelser. I samråd/ underrättelsehandlingarna ingår även grundkarta samt fastighetsförteckning.

Planområde

Planområdet omfattar fastigheten Gullvivan 9.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

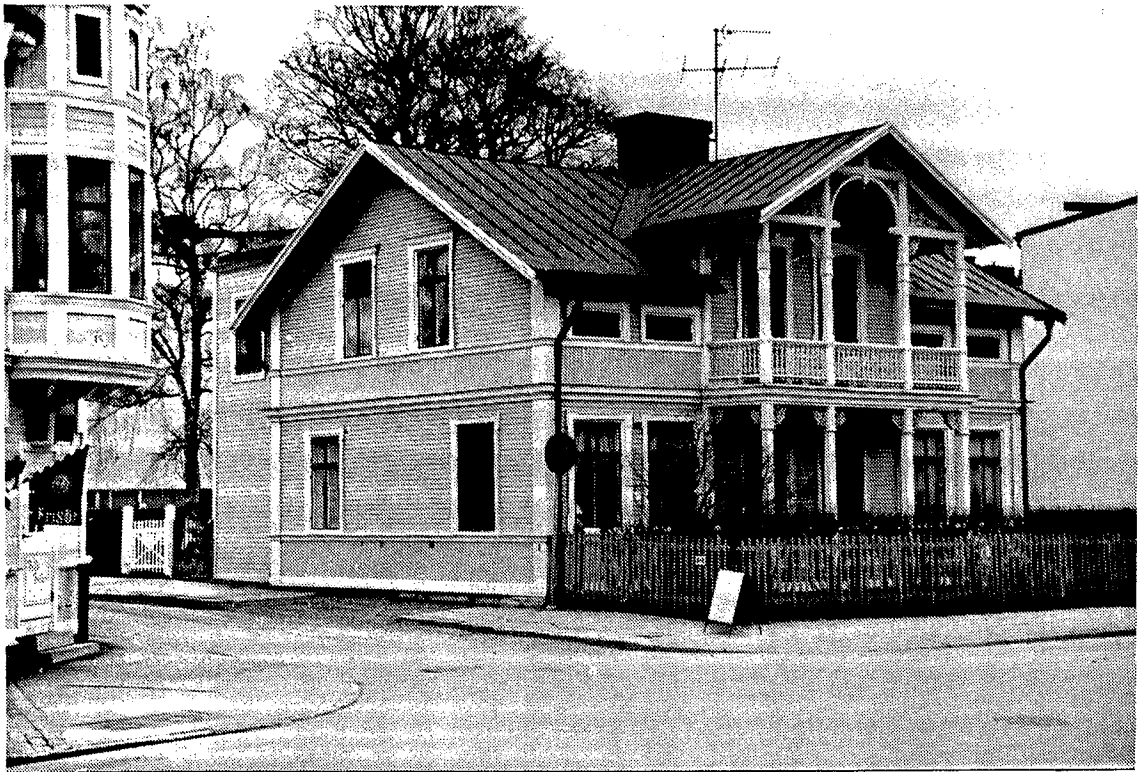
Den gällande detaljplanen fastställdes 1957-09-13. Enligt denna får Gullvivan 9 bebyggas med ett bostadshus i tre våningar längs Brunflovägen.

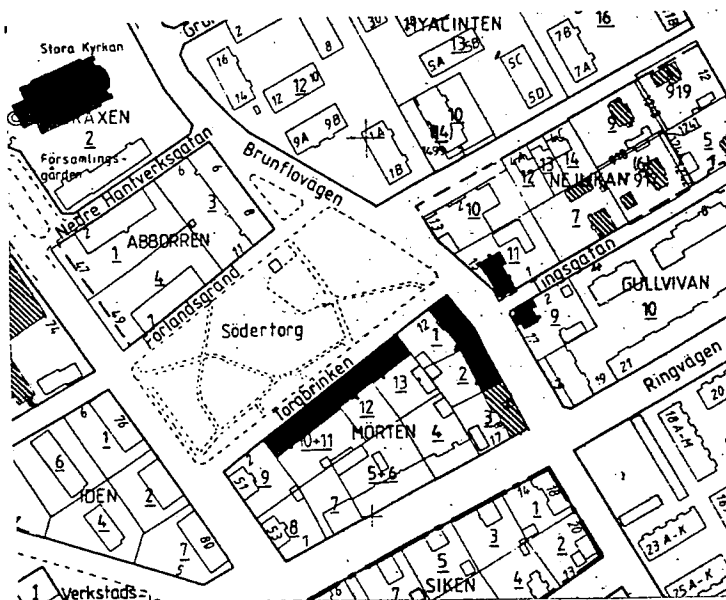
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom ett begränsat område kring korsningen Brunflovägen - Torgbrinken - Tingsgatan syns tydligt de flesta viktiga epokerna i de södra stadsdelarnas bebyggelsehistoria. Trävillan på Gullvivan 9 samt trähuset på andra sidan Tingsgatan, Nejlikan 11, är utmärkta exempel på den mer stadsmässiga bebyggelsen som bredde ut sig på de södra vretlotterna då staden expanderade i slutet av 1800-talet. I kvarteret Nejlikan finns fler villor från denna tid. Husen i kvarteret Mörten mitt emot är fina exempel på hyreshus som byggdes under 1920-30-talen. Bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull enligt läns museets kulturhistoriska utredning, (1989).

De båda byggnaderna på Gullvivan 9 är från 1890-talet och exteriört mycket välbevarade. Det stora boningshuset har en rik panelarkitektur som var vanlig vid 1800-talets slut. Fasaderna har ljusgrå (grönnton) liggande dubbelfasspontpanel med listband mellan våningarna, hörnmarkeringar och fönsteromfattningar i vitt.





Kulturhistoriskt
värdefull miljö

Byggnad med
kulturhistoriskt värde
Grupp A

Byggnad med
kulturhistoriskt värde
Grupp B

Byggnaderna på Gullvivan 9 tillhör sådan särskilt värdefull bebyggelse som avses i 3:12, 3:13, PBL (Plan och Bygglagen):

- Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i en samlad bebyggelse av denna karaktär, får inte förvanskas. De ska underhållas så att deras särart bevaras.



Mot Brunflövägen har byggnaden en magnifik veranda i två våningar. Fönster och dörrar är delvis utbytta, men fönsterindelingen överensstämmer troligen med den ursprungliga. Taket har skivtäckt falsad slätplåt med fotränna och konformade vattkupor av äldre modell. Taket är rödmålat.

Gårdshuset innehåller bostad i halva bottenvåningen, i övrigt förrådsutrymmen. Fasadmateriäl är ljusgrå liggande dubbelfasspontpanel. Fönster och dörrar är huvudsakligen ursprungliga och välbevarade. Taket har skivtäckt falsad rödmålad järnplåt med fotränna, en del plåtar är utbytta mot galvad plåt. Skorstenen pryds av en äldre plåthuv. Trädgården är kringgårdad av staket och häck. Staketet är av två olika typer, båda vanliga äldre staketmodeller i Östersund. Inne på gården finns uppvuxna träd som ger en lummig karaktär.

Förslaget till ny detaljplan innebär att: Byggrätten anpassas till de befintliga byggnaderna. Tillåten användning i det stora boningshuset är bostäder i två våningar. Gårdsbyggnaden får användas för bostäder samt handel, max 50 m², i bottenvåningen. Ovanvåningen får användas för bostäder i den mån detta är möjligt med hänsyn till erforderliga krav på rumshöjder med mera. Denna bedömning görs i samband med bygglovansökan. Härutöver ges möjlighet för en tillbyggnad i två våningar i anslutning till gårdsbyggnaden. Tillåten användning i tillbyggnaden är uthus/ garage i bottenvåningen och bostäder på ovanvåningen. Härutöver får mindre byggnader (som sophus, cykelställ, växthus, etc) anordnas. En förutsättning för eventuella nya tillbyggnader/ byggnader är att de anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön vad gäller utseende, material, färg och placering.

Erforderliga parkeringsplatser anordnas på gården i anslutning till infart och garage.

Skyddsbestämmelsen q innebär att trävillan inte får rivas. Även gårdsbyggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde och det är önskvärt att den bevaras.

Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt med traditionella material, kulörer och färgtyper så att byggnadernas karaktär bibehålles. Fasadmaterial ska vara liggande dubbelfasspontad panel och taktäckning rödmålad slätplåt. De ursprungliga materialen och byggnadsdelarna såsom paneler, dörrar, fönster, verandor, takplåtar och detaljer osv har ett stort bevarandevärde och bör behållas så långt möjligt.

Trädgårdens träd, häckar och staket är betydelsefulla för miljön. Planförslaget innehåller bestämmelse till skydd för vegetationen. Avsikten är att den gröna gårdskaraktären ska bevaras. Sjuka träd får tas ner och ersättas och vissa förändringar i grönskan får göras men helhetsintrycket ska vara stor grön trädgård. Nedtagning av stora träd bör föregås av samråd med byggnadsnämnden eller stadsträdgårdsmästaren.

Bygglovplikten föreslås utökad så att bygglov krävs även vid målning av fasader. Med målning menas alla utvändiga målningsåtgärder som omfattar hela byggnaden, även om samma kulör/ färgtyp som tidigare används. Ingen avgift tas ut för bygglov som gäller målning. Motivet till den utökade lovplikten är att undvika att byggnaderna målas med annan kulör och färgtyp än den befintliga.

Östersund den 22 maj 1996

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
planchef

Cajsa Lindström

Cajsa Lindström
arkitekt

Reviderad den 20 augusti 1996

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
planchef

Cajsa Lindström

Cajsa Lindström
arkitekt



DETALJPLAN för
bevarande av bebyggelsen på
GULLVIVAN 9, Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Detaljplanen genomförs enligt reglerna för enkelt planförfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av byggnadsnämnden senast i augusti 1996. Den vinner laga kraft tre veckor efter antagandet under förutsättning att den inte överklagas. Genomförandetiden är fem år.

Fastighetsplan

För kvarteret finns en tomtindelning fastställd 1957 09 26 som gäller som fastighetsplan enligt PBL (Plan och Bygglagen).

Planekonomi

Kommunen svarar för kostnaderna för att ta fram den nya detaljplanen.

Ersättning

Gällande detaljplan för kvarteret Gullvivan fastställdes 1957-09-13 och genomförandetiden, enligt 17 kap 4 § PBL (Plan och Bygglagen), har gått ut. Detta innebär att detaljplanen kan ändras utan att ersättningsskyldighet för minskad byggrätt inträder.

Fastighetsägare har, enligt 14 kap 8 § PBL, i vissa fall rätt till ersättning av kommunen om skada pga rivningsförbud uppkommer vid ändrad detaljplan. För att ersättning för rivningsförbud ska utgå krävs att skadan är betydande i förhållande till fastighetens marknadsvärde. Kommunen bedömer att eventuella skador av rivningsförbudet inte är av den art att det berättigar till någon ersättning.

Om fastighetsägaren anser sig berättigad till ersättning p g a den ändrade detaljplanen så har fastighetsägaren rätt att genom stämning till fastighetsdomstolen begära ersättning inom två år från det att planen vunnit laga kraft. Talan förs vid den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Råd om byggnadsvård, bidrag

Råd om upprustning kan i första hand lämnas av länsmuseum. Utvändiga underhållsåtgärder kan i vissa fall vara berättigade till statligt stöd för antikvariska överkostnader vid upprustning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Detta bidrag sökes hos länsantikvarien på länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Östersund den 22 maj 1996


Siv Reuterswärd
planchef


Cajsa Lindström
arkitekt