



ÖSTERSUND

Datum
2002-12-16

Diariernr
P 01/0013

Ändring av detaljplan för
**INBYGGNAD AV ARKADER VID
PRÄSTGATAN**
Kv Djurläkaren och kv Postiljonen
Östersunds kommun

LAGA KRAFTBEVIS

Miljö- och byggnämnden i Östersunds kommun har den 20 november 2002, § 328. antagit detaljplan för INBYGGNAD AV ARKADER VID PRÄSTGATAN, Kv Djurläkaren och kv Postiljonen i Östersunds kommun.

Då miljö- och byggnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2§ och 13 kap 2§ PBL har beslutet vunnit laga kraft den **16 december 2002.**


Krister Frykberg
Planarkitekt

Ingrid Ericsson
Registrator

Kopia till:
Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun
Länsstyrelsen, Jämtlands län (3ex)
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund
Norells fastighetsförvaltning
Amplion Fastigheter AB

Aktbeteckning: 2380K P2002/29

Detaljplanenr: 421

Ändring av detaljplan för INBYGGNAD AV ARKADER VID PRÄSTGATAN

Kv Djurläkaren och kv Postiljonen
Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 15 maj – 12 juni 2002. Utställningen annonserades i ortstidningarna den 15 maj 2002.

Utställningshandlingarna utgjordes av tillägg till plankarta och bestämmelser, tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

Under utställningstiden har 5 st. yttranden kommit in till miljö- och byggnämnden. Yttrandena återges nedan, eller refereras i korthet.

YTTRANDEN

Kommunala nämnder och förvaltningar

Gatu- och trafiknämnden (2002-06-06): "Nämnden vill klargöra sitt tidigare yttrande och förordar att en inbyggnad av arkaderna inte skall ske. Nämnden vidhåller tidigare avgivna yttranden"

I beslutsunderlaget, skrivelse från nämndkontoret, anges följande: "Gatu- och trafiknämnden lämnade in sina synpunkter den 19 februari 2002 gällande detaljplaneförslaget. I utställningshandlingarna, som inkommit kommenterar tjänstemännen på miljö- och stadsbyggnadskontoret nämndens yttrande med att yttrandet nämner flera nackdelar med en inbyggnad men kan inte uppfattas som ett direkt avstyrkande. Därför vill nu nämnden klargöra föregående yttrande med att ytorna behövs för det allmännas och gångtrafikanternas vistelse. Nämnden ansåg sig inte ha befogenhet att avslå ärendet eftersom marken i arkaderna är kvartersmark och inte gatumark. Kvartersmarken är dock mark för allmän gångtrafik. Nämnden anser inte att arkaderna vid Prästgatan skall byggas in med anledning av tidigare angivna skäl. Se nämndens tidigare yttrande."

Nedanstående text är nämndens yttrande från den 19 februari 2002. Idag är gatuutrymmet vid arkaderna en livlig mötesplats. Vid dåligt väder ger de även ett bra skydd för gångtrafikanterna. Om arkaden byggs in så kommer det att uppstå svårigheter vid upplåtande av gatumark för allmänna sammankomster, uppträdanden m.m. En inbyggnad innebär också att utrymmet för gångtrafikanterna kommer att minskas jämförelsevis om man behåller nuvarande utformning av gatan. De befintliga träden vid arkaderna är de enda förekommande träden på gågatan. Träden ska bevaras och får inte på något sätt komma till skada."

Kommentar: Se ställningstagande nedan.

Kultur- och fritidsnämnden (2002-06-05): Nämnden vill förtydliga sitt tidigare yttrande och förespråkar därför att inte bygga in arkaderna vid Prästgatan.

I beslutsunderlaget, skrivelse från nämndkontoret, anges följande:

"Nämnden gav i sitt tidigare yttrande ett resonerande svar med anledning av att marken i arkaderna inte är parkmark. Nämnden ansåg sig därför inte ha mandat att kunna avslå ärendet. I utställningshandlingarna från miljö- och byggnämnden är tjänstemännens ställningstagande att arkaderna skall kunna byggas in vid Prästgatan. Tjänstemännen på miljö- och stadsbyggnadskontoret kommenterar kultur- och fritidsnämndens yttrande att nämnden påtalar flera nackdelar med en inbyggnad, dock tas inte yttrandet som ett avstyrkande. För att förtydliga tidigare yttrande från kultur- och fritidsnämnden (och om nämnden får bestämma) anser nämnden att arkaderna vid Prästgatan inte skall byggas in."

Följande text är nämndens delegationsyttrande den 1 mars 2002, under samrådet: "Idag är gatuutrymmet vid arkaderna en livlig mötesplats för många människor och ger även ett bra väderskydd. Vid en inbyggnad av arkaderna skulle den allmänna mötesplatsen gå förlorad och utrymmet för gångtrafikanter bli smalare. Enligt fastighetsägare i kv. Djurläkaren är arkaderna mörka, men detta kan åtgärdas med bättre belysning inne i arkaderna samt vid skyltfönstren, (bra exempel är ombyggnaden vid Sporttjänst. Nämnden anser att träden längs med arkaderna ska strå kvar då de skapar en trivsamt miljö. Enligt Agenda 21 skall vi värna om de grönytor som finns i de centrala områdena. Nämnden tycker också att det är värdefullt att ta reda på vad ungdomarna tycker, möjligtvis via ungdomsrådet."

Kommentar: Se ställningstagande nedan.

Övriga organisationer, företag och enskilda

Jämtkraft (2002-05-27): Ingen erinran.

Hyresgästföreningen (2002-06-06): ingen erinran.

Anders Örnberg (2002-05-15): Är helt negativ till föreslagen inbyggnad av arkaderna. Inbyggnaden är ett banalt tillskott som är negativt för stadsmiljöns uttryck och vissa funktioner. Det måste finnas bättre sätt att förädla fastigheten på än föreslagen inbyggnad.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Under samrådet uttryckte ungefär hälften av yttrandena att arkaderna ska vara kvar och hälften ansåg att de ska byggas in. Direkta avstyrkanden kom från Länsstyrelsen, Jämtlands läns museum och 10 st. privatpersoner (ingen av de nämnda är sakägare). Länsstyrelsen meddelade att man inte avser pröva planen enligt 12 kap 1 § PBL. Gatu- och trafiknämnden samt kultur- och fritidsnämnden framhöll arkadernas positiva betydelse för gågatan, de negativa effekterna av en inbyggnad och man underströk också att träden ska bevaras.

STÄLLNINGSTAGANDE

Under utställningen har gatu- och trafiknämnden samt kultur- och fritidsnämnden förtydligat sina tidigare yttranden och avstyrker inbyggnad av arkaderna. De motiv som nämnderna anger ansluter sig, i likhet med de samrådsyttranden som avstyrkt inbyggnad av arkaderna, till de skäl som låg till grund när Byggnadsnämnden avvisade begäran om planändring, enligt förslag i tjänsteskrivelse från miljö- och stadsbyggnadskontoret, daterad 1999-01-25.

De skäl som nämns i tjänsteskrivelsen är fortfarande relevanta. Arkadernas positiva betydelse för gågatan funktion och stadsbild överväger enligt kontorets mening de nackdelar som beskrivits av sökanden. Det allmänna intresset talar för att arkaderna bör behållas.

SAMMANFATTNING

Miljö- och byggnämnden föreslås besluta enligt ett av nedanstående alternativ, A eller B. Beslutet beror på dels hur nämnden ställer sig till inkomna yttranden under samråd och utställning, dels på om nämnden finner det förslag till ombyggnad av biografen Filmstaden som väntas presenteras på sammanträdet den 27 juni som acceptabelt.

- A. Nämnden beslutar att inte anta det utställda förslaget till ändring av detaljplanen.
- B. Nämnden beslutar anta ändring av detaljplanen för inbyggnad av arkader vid Prästgatan, kv. Djurläkaren och kv. Postiljonen, Östersunds kommun, upprättad den 3 maj 2002. Antagandehandlingarna består av tillägg till plankarta och bestämmelser, tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

UNDERRÄTTELSE

I det fall nämnden beslutar anta detaljplaneändringen skall underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till följande för kännedom:

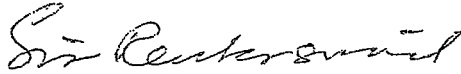
Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Länsstyrelsen/kansliet, Samhällsplanering o Boende

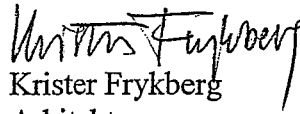
Gatu- och trafiknämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Jämtlands läns museum

Dessutom ska 7 st. privatpersoner, ej sakägare, som i samrådsyttranden via e-post ansåg att arkaderna skulle behållas, underrättas via e-post.

Östersund den 14 juni 2002



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Krister Frykberg
Arkitekt

Ändring av detaljplan för **INBYGGNAD AV ARKADER VID PRÄSTGATAN**

Kv. Djurläkaren och kv. Postiljonen
Östersunds kommun

Revidering

Planförslaget var utställt under tiden 15 maj – 12 juni 2002. Inkomna yttranden redovisas i Utlåtande daterat den 14 juni 2002. Miljö- och byggnämnden beslutade att återremittera planförslaget den 27 juni 2002, § 191. Därefter har fastighetsägaren redovisat en ny lösning av biografens foajé och fasadutformning i hörnet Biblioteksgatan - Prästgatan.

Planbestämmelserna kompletteras:

- *Bygglov för inbyggnad av arkaden i kv. Djurläkaren skall även inbegripa en ombyggnad av biografen, som innebär att foajén blir tillgänglig för besökare före biljettköp.*
- *De nya fasaderna i gatuplanet skall utformas så att särarten hos respektive byggnadskropp tydliggörs.*
- *Fasaden i hörnet Prästgatan - Biblioteksgatan ska karaktäriseras av öppenhet, se Planbeskrivning.*

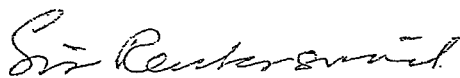
Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om ovannämnda fasadutformning:

Enligt planbestämmelserna ska fasadpartiet vid hörnet Biblioteksgatan – Prästgatan karaktäriseras av öppenhet. Avsikten är att biografens foajé ska vara synlig från gågatan, genom glasade partier.

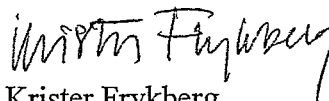
Bilaga A till planbeskrivningen kompletteras med fasadskiss 2002-11-03.

Revideringen har godkänts av Norells fastighetsförvaltning den 12 november 2002.

Östersund den 20 november 2002



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

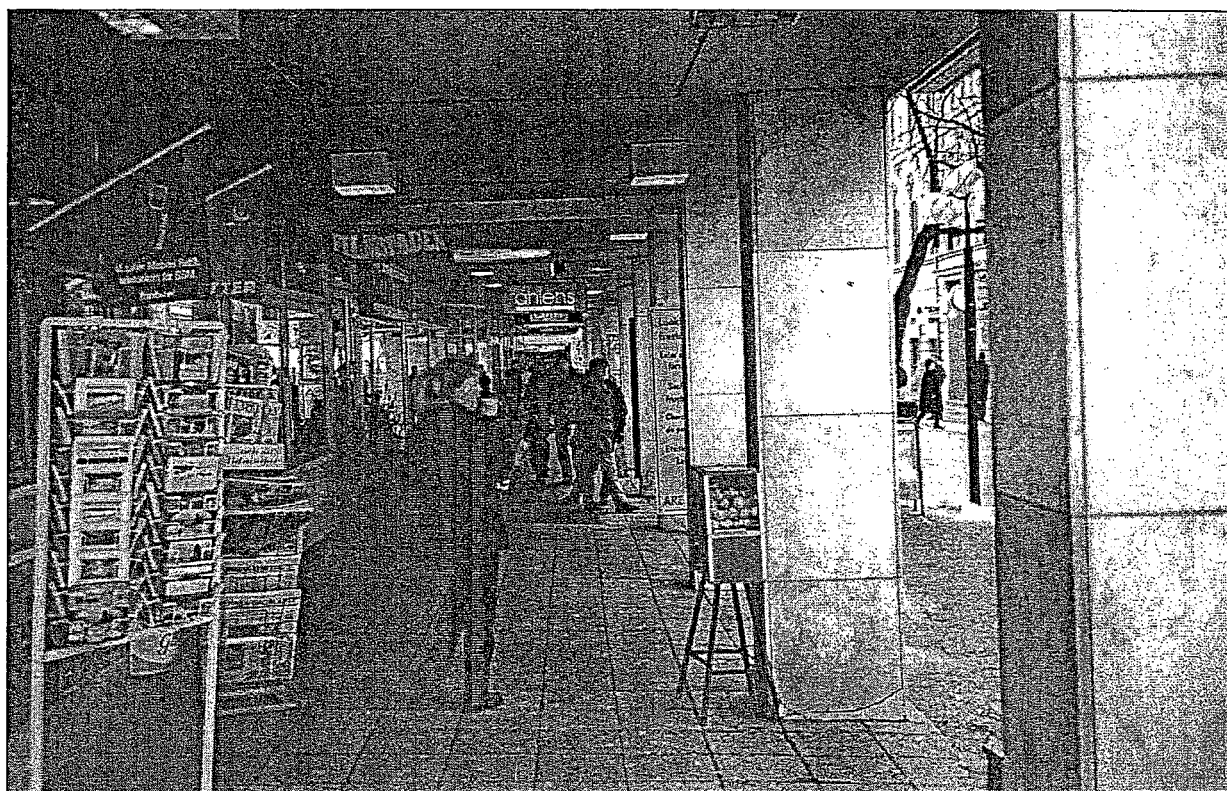


Krister Frykberg
Arkitekt

Ändring av detaljplan för
**INBYGGNAD AV ARKADER VID
PRÄSTGATAN**

Kv. Djurläkaren och kv. Postiljonen

Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Upprättad den 3 maj 2002

Reviderad den 20 november 2002

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Tillägg till PLANBESKRIVNING	3
HANDLINGAR	3
BAKGRUND OCH SYFTE	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Berörda detaljplaner	4
Kommunala beslut i övrigt	4
DETALJPLANEÄNDRINGEN	4
Bestämmelsen som reglerar arkaderna upphävs	5
Hörnavskärningar	5
Fasadutformning	5
Befintliga bostäder i Kv. Djurläkaren befästs i planen	5
Trafik och parkering	5
Miljökonsekvenser	5
Administrativa frågor	6
REVIDERING	6
 Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	 7
ORGANISATORISKA FRÅGOR	7
Tidplan	7
Huvudmannaskap	7
Genomförandetid	7
EKONOMISKA FRÅGOR	7
Parkering	7

BILAGA A

Inbyggnad av Prästgatans arkad vid Kv. Djurläkaren. Beskrivning upprättad av Norells fastighetsförvaltning, genom arkitekt SAR Lars A Söderström.

BILAGA B

Ombyggnad av biografen Filmstaden. Beskrivning upprättad av Norells fastighetsförvaltning, genom arkitekt SAR Lars A Söderström.

Ändring av detaljplan för **INBYGGNAD AV ARKADER VID PRÄSTGATAN**

Djurläkaren 13 och Postiljonen 9
Östersunds kommun

Tillägg till PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av tillägg till plankarta och bestämmelser, tillägg till planbeskrivning, tillägg till genomförandebeskrivning, utlåtande samt revidering.

BAKGRUND OCH SYFTE

När detaljplaner upprättades för kvarteren Djurläkaren och Postiljonen på 1960-talet var Prästgatan trafikerad av bilar. För att skapa bättre utrymme för den omfattande gångtrafiken på den livliga affärsgatan föreskrev planerna för kv. Djurläkaren (numera Åhléns m.m.) samt kv. Postiljonen (numera Sporttjänst m.m.), att bebyggelsen skulle vara indragen i bottenvåningen. Utrymmet för gående utökades därigenom med 3-4 meters ytterligare bredd. Prästgatan blev gågata på 1970-talet.

Förslaget till planändring möjliggör att arkaderna byggs in, enligt fastighetsägarnas önskemål. Butiksyrtorna i gatuplanet kan därmed utökas och få fasader direkt mot Prästgatan. Åtgärden innebär också att biografen Filmstaden kan byggas om för rymligare foajé och kiosk.

Förslaget till planändring syftar vidare till att anpassa planerna till befintliga förhållanden vad gäller bebyggelsens användning för bostäder. Den byggnadsdel i kv. Djurläkaren som ligger i hörnet Prästgatan - Biblioteksgatan rymmer fyra våningsplan och får enligt den äldre planen användas endast för handel. De två översta våningsplanen är dock sedan länge inredda som bostäder. Pågående bostadsanvändning konfirmeras genom planändringen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget centralt på Prästgatans gågata. Planändringen omfattar i huvudsak de ytor som upptas av arkaderna. Den sammanlagda areal som berörs av ändringen uppgår till ca 500 kvm. Arkadernas sammanlagda yta är ca 300 kvm.

Markägoförhållanden

Djurläkaren 13 ägs av Norells fastighetsförvaltning. Postiljonen 9 ägs av Amplion Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Områdesplan Centrum från år 1985 innehåller inga särskilda rekommendationer av betydelse för planändringen.

I programmet för *Utveckling av Östersunds centrum*, antaget av kommunfullmäktige år 2001, framhävs korsningen Biblioteksgatan - Prästgatan som en strategisk och utvecklingsbar mötesplats, mitt i stadskärnan. Programmet föreslår att platsen får en attraktiv utformning och funktion. Trafik och parkering på Biblioteksgatan ska ses över. Biografen och kiosken är viktiga inslag.

Berörda detaljplaner

För Djurläkaren 13 gäller detaljplan fastställd 1959-04-30. (Detaljplan nr 114).

För Postiljonen 9 gäller detaljplan fastställd 1964-04-03. (Detaljplan nr 145).

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden beslutade 1999-02-03 att avvisa framställan från Norells fastighetsförvaltning, om planändring för inbyggnad av arkad på Djurläkaren 13. Efter detta beslut har diskussioner förts mellan sökanden och kommunen, kring förslag till byggnadsutformning, särskilt beträffande förändringar av biografens entré och foajé. Efter en ny ansökan från ägarna till Djurläkaren 13 och Postiljonen 9, beslutade miljö- och byggnämnden 2001-09-26 att förslag till ny detaljplan skulle upprättas. I bakgrunden till beslutet sägs att: *Arkaderna bidrar till att göra Prästgatan till en omväxlande och livlig gågata. Det extra utrymme som skapas just framför dessa kvarter ger utrymme för aktiviteter på gågatan vackra dagar och ger klimatskydd åt de gående då vädret inte är så bra. Korsningen Biblioteksgatan - Prästgatan har karaktären av ett mindre torg med bl. a. biografen Filmstaden i ena hörnet. Entrén är ut mot Biblioteksgatan och köerna till biljettkassan sträcker sig idag ofta ut över gatan. Om en igenbyggnad av arkaden gjordes så att en större foajé skapades, som var tillgänglig för biobesökarna innan biljettköp, och att bioköerna därigenom försvann från gatan, skulle det vara en positiv åtgärd som i ett detaljplanearbete kunde vägas mot de nackdelar som en igenbyggnad i övrigt får för Prästgatan. För att få en bredare diskussion kring dessa frågor föreslås att frågan får prövas i ett samråd.* Efter genomfört samråd beslutade Miljö- och byggnämnden 2002-03-27 § 84, att ställa sig positiv till en utställning av planändringen, men en bättre lösning måste dock presenteras, som medger att köande till biografen så långt möjligt inte behöver ske utomhus.

DETALJPLANEÄNDRINGEN

De gällande planerna är visserligen ganska gamla men är i stort sett aktuella vad gäller markanvändning etc. En ny detaljplan som omfattar hela fastigheterna bedöms därför

inte vara nödvändig. En ändring av planerna med avseende på i första hand den bestämmelse som förhindrar en inbyggnad av arkaderna är tillräcklig. De underliggande planerna består och gäller jämsides med ändringen.

Bestämmelsen som reglerar arkaderna upphävs

Bestämmelsen Z upphävs inom de på plankartan avgränsade områdena. Bestämmelsen omfattar kvartersmark i Djurläkaren (areal ca 210 kvm) samt i kv. Postiljonen (areal ca 140 kvm) och har följande lydelse: *Med z betecknat område inom byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt, som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gata och till en höjd av minst 3 meter användes för allmän gångtrafik.*

Hörnavskärningar

Bestämmelsen Z kvarstår dock för ett mindre område vid kvartershörnen, vilket betyder att bebyggelsen utformas med en hörnavskärning på tre meter utmed vardera gatan. Hörnavskärningarna underlättar för gångtrafiken och gör att en del av den nuvarande öppenheten i gaturummet behålls.

Fasadutformning

Enligt planbestämmelserna ska fasadpartiet vid hörnet Biblioteksgatan – Prästgatan karaktäriseras av öppenhet. Avsikten är att biografens foajé ska var synlig från gågatan, genom glasade partier.

Befintliga bostäder i Kv. Djurläkaren befästs i planen

Bostäder införs som tillåten användning i Kv. Djurläkaren, för den byggnadsdel som ligger i hörnet Prästgatan- Biblioteksgatan och som enligt den äldre planen får användas endast för handel. Bostäder är sedan länge pågående användning i de övre våningsplanen.

Trafik och parkering

Ändringen innebär att utrymmet för allmän gångtrafik minskar på det aktuella avsnittet av gågatan. Konsekvenserna av detta kan bli tidvis försämrad framkomlighet, p.g.a. av de omfattande strömmarna av gående på denna centrala del av gågatan och de ofta förekommande folksamlingarna vid möten, arrangemang, musikuppträdanden mm. De utökningar av handelsytorna som kan ske till följd av planändringen medför behov av ytterligare parkeringsplatser. Preliminärt kommer det att krävas tre st. ytterligare parkeringsplatser för Djurläkaren 13 och två st. platser för Postiljonen 9.

Biografen Filmstaden

Under samrådet redovisades fastighetsägaren skissförslag till förändrad entré och utökad foajé. Förslaget innebar att utrymmet för biljettkö inomhus förlängdes men tillgodosåg inte nämndens och biobesökarnas önskemål om att köerna skulle försvinna från gatan. Fastighetsägaren har i november 2002 redovisat ett nytt förslag till ombyggnad som innebär att foajén blir tillgänglig för besökare innan biljettköp. Ombyggnaden av foajén skall redovisas i bygglov för inbyggnad av arkaderna, enligt särskild planbestämmelse.

Miljökonsekvenser

Planändringen medför inga miljökonsekvenser vad gäller störningar eller säkerhet.

Hänsynen till stadsbilden kräver att de nya fasaderna i gatuplanet utformas med god anpassning till gågatans miljö och till byggnaderna i övrigt, vad gäller entréer, fönsterpartier och material etc.

På gatumark utanför de bägge arkaderna finns rader med sammanlagt 14 st. pilträd. Under samrådet har flera remissinstanser påtalat trädens betydelse för gatumiljön och att de ska bevaras även om arkaderna byggs in. Träden bedöms inte påverkas direkt av en inbyggnad av arkaderna eftersom inga större urgrävningar behöver göras. En effekt kan dock bli att träden verkar "omotiverade" om arkaderna försvinner. De har planterats för att markera arkaderna på den i övrigt trädlösa, smalare delen av gågatan.

Administrativa frågor

Ingen förändring av bygglovplikten görs.

REVIDERING

Planförslaget var utställt under tiden 15 maj – 12 juni 2002. Inkomna yttranden redovisas i Utlåtande daterat den 14 juni 2002. Miljö- och byggnämnden beslutade att återremittera planförslaget den 27 juni 2002, § 191. Därefter har fastighetsägaren redovisat en ny lösning av biografens foajé och fasadutformning i hörnet Biblioteksgatan - Prästgatan.

Planbestämmelserna kompletteras:

- *Bygglov för inbyggnad av arkaden i kv. Djurläkaren skall även inbegripa en ombyggnad av biografen, som innebär att foajén blir tillgänglig för besökare före biljettköp.*
- *De nya fasaderna i gatuplanet skall utformas så att särarten hos respektive byggnadskropp tydliggörs.*
- *Fasaden i hörnet Prästgatan - Biblioteksgatan ska karaktäriseras av öppenhet, se Planbeskrivning.*

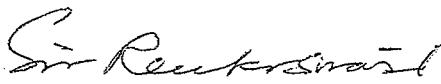
Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om ovannämnda fasadutformning: *Enligt planbestämmelserna ska fasadpartiet vid hörnet Biblioteksgatan – Prästgatan karaktäriseras av öppenhet. Avsikten är att biografens foajé ska vara synlig från gågatan, genom glasade partier.*

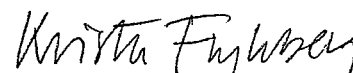
Bilaga A till planbeskrivningen kompletteras med fasadskiss 2002-11-03.

Revideringen har godkänts av Norells fastighetsförvaltning den 12 november 2002.

Upprättad Östersund den 3 maj 2002

Reviderad den 20 november 2002


Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt


Krister Frykberg
Arkitekt

Ändring av detaljplan för **INBYGGNAD AV ARKADER VID PRÄSTGATAN**

Kv Djurläkaren och kv Postiljonen
Östersunds kommun

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneändringen följer reglerna för normalt planförfarande. Samråd genomfördes under februari 2002. Planförslaget ställdes ut under maj-juni 2002, med i stort sett samma innehåll som i samrådsförslaget.

Huvudmannaskap

Genom antagandet av planändringen upphävs den bestämmelse som reglerar arkaderna. Utrymmena kan därefter byggas in med butikslokaler. Fastighetsägarna svarar för genomförandet.

Genomförandetid

För Kv. Djurläkaren är genomförandetiden för detaljplaneändringen fem år. Detta har betydelse för den tillagda bestämmelsen om tillåten markanvändning. Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen i kv. Djurläkaren har gått ut. Den berörda delen av planen får därför en ny genomförandetid om fem år, under vilken arkaden kan byggas in.

Den underliggande detaljplanen i Kv. Postiljonen har inte heller någon återstående genomförandetid. Här får den berörda delen av planen en ny genomförandetid om 15 år. Den längre genomförandetiden motiveras av att entrén till Sporttjänst m.m. nyligen har byggts om väsentligt och att ytterligare förändringar inte är aktuella inom de närmaste åren.

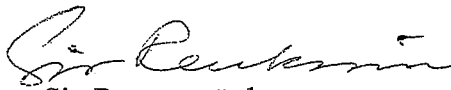
EKONOMISKA FRÅGOR

Parkering

De utökningar av handelsytorna som kan göras till följd av planändringen medför behov av ytterligare parkeringsplatser. En preliminär beräkning utifrån kommunens *Riktlinjer för bilplatsbehov* (antagna år 1997) visar att inbyggnad av arkaderna kräver tre st. parkeringsplatser för Djurläkaren 13 och två st. platser för Postiljonen 9. Parkeringsfrågans lösning ska redovisas i samband med ansökan om bygglov.

Om inte erforderlig parkering kan ordnas inom den egna fastigheten kan fastighetsägaren undersöka möjligheterna att träffa avtal om att förlägga platserna på annan fastighet i närheten. Ifall inte heller detta går återstår möjligheten att teckna avtal om parkeringsköp med kommunen (s.k. friköpsavtal). Detta innebär att fastighetsägaren betalar en avgift mot att kommunen anlägger parkeringsplatserna i en parkeringsanläggning.

Upprättad Östersund den 3 maj 2002
Reviderad den 20 november 2002


Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt


Krister Frykberg
Arkitekt

BILAGA A

Inbyggnad av Prästgatans arkad vid Kv. Djurläkaren.

Beskrivning upprättad av Norells fastighetsförvaltning, genom arkitekt SAR Lars A Söderström.

Innehåll: Textbeskrivning med bilagor 1-5.

INBYGGNAD AV PRÄSTGATANS ARKAD LÄNGS KV. DJURLÄKAREN

Beskrivning tillhörande förslag till planändring 2001-11-30 sid 1(2)

SYFTE

Planförslaget syftar till att möjliggöra inbyggnad av den öppna arkaden som löper utmed kv. Djurläkarens fasad mot Prästgatan. Gällande bestämmelse om att utrymmet närmast gatan i bottenvåningen skall hållas tillgängligt för allmän gångtrafik, föreslås tas bort. En inbyggnad av arkaden ger möjlighet att åtgärda funktionella brister för Filmstaden, förbättra fotgängarmiljön i allmänhet, läka ett sår i stadsbilden och förstärka Östersunds centrala handelsområde.

BAKGRUND

Prästgatan är det mest frekventa flanörstråket genom Östersunds centrum. Gatan har till övervägande del kvar proportioner och bebyggelse från tiden före de stora saneringarna efter andra världskriget och kan anses vara ett fint exempel på ett levande strög genom en historisk stadskärna – väl värd att bevara och förädla.

Kv. Djurläkaren ligger vid Prästgatans mitt och bidrar på ett väsentligt sätt till gatans totala karaktär. Kvarteret består av tre byggnader mot Prästgatan och har därmed den rytm av små och medelstora huskroppar som är typisk för den äldre delen av gatan.

Arkaden är ett främmande element som motverkar de kvaliteter som finns i gatans och kvarterets arkitektur. Den tillkom under saneringarna kring 1960 som ett sätt att förbättra biltrafikens framkomlighet. Idén var att, med indragen bottenvåning och arkad för gångtrafiken, kunna utnyttja gaturummets hela bredd för biltrafik. För att få avsedd effekt som trafikstråk kräver detta att saneringar genomföres på samma sätt konsekvent utmed gatan, vilket emellertid inte blev fallet. Arkaden kom därför aldrig att ingå i ett större sammanhang och fick aldrig den betydelse som var tänkt.

I våra dagar prioriteras inte biltrafiken längre i stadskärnan och Prästgatan har blivit gågata. De förutsättningar som skapade arkaden finns inte längre. Ett synsätt som är mer hänsynsfullt till den befintliga staden har ersatt rivningsivern. Arkaden vid kv. Djurläkaren kan ses som ett första steg i en genomgripande citysanering som aldrig blev av.

MÖJLIGHETER

Filmstaden har entréutrymmen som är trånga, opraktiska och slitna. Om arkaden byggs in skapas ett välbehövligt ytillskott. Detta ger möjlighet till en ny generösare foajé som har fasadkontakt med Prästgatan. Denna inre ombyggnad tillsammans med upprustning av entrémiljö, kiosk, skärmtak mm ger biografen en bättre funktion och ett fräschare ansikte utåt, till gagn för såväl biobesökaren som stadsbilden.

INBYGGNAD AV PRÄSTGATANS ARKAD LÄNGS KV. DJURLÄKAREN

Beskrivning tillhörande förslag till planändring 2001-11-30 sid 2(2)

Fotgängarmiljön som helhet är ett angeläget förbättringsområde. Om arkaden byggs in får man avstå från en uppehållszon utomhus under tak vid otjänligt väder. Å andra sidan försvinner ett permanent skötsel- och underhållsproblem i stadens hjärta. Trots kontinuerliga insatser från fastighetsförvaltningen upplevs arkaden ofta som ofräsch, mörk och ogästvänlig. Klotter, skräp och annan orenhet hör tyvärr till vardagen. Våldsincidenter har förekommit varför många undviker arkaden överhuvudtaget, inte minst under kvälls- och nattetid.

Ett sår i stadsbilden försvinner om arkaden byggs in. Det historiska gaturummet kan återställas liksom växlingen hus för hus i ögonhöjd. De tre individuella husen i kvarteret får åter "landa mot mark" var och ett för sig. Bottenvåningarna utformas individuellt med hänsyn till husens olika karaktär i övrigt.

Östersunds centrala handelsområde, skall förstärkas enligt intentionerna i Centrumgruppens rapport "Utveckling av Östersunds centrum" från april 2000. Inbyggnad av arkaden tjänar detta ändamål på två sätt:

- Befintliga butiker får utökade ytor i attraktivt läge, och ges bättre möjligheter till exponering med skyltfönster och entréer framflyttade till fasad, närmare gångströmmarna.
- Befintliga lagerutrymmen i källarplan blir möjliga att nyttja som butik för en ny aktör genom att kommersiell tillgänglighet i form av rulltrappor kan åstadkommas, vilket är omöjligt i nuläget av statiska skäl.

SAMMANFATTNING

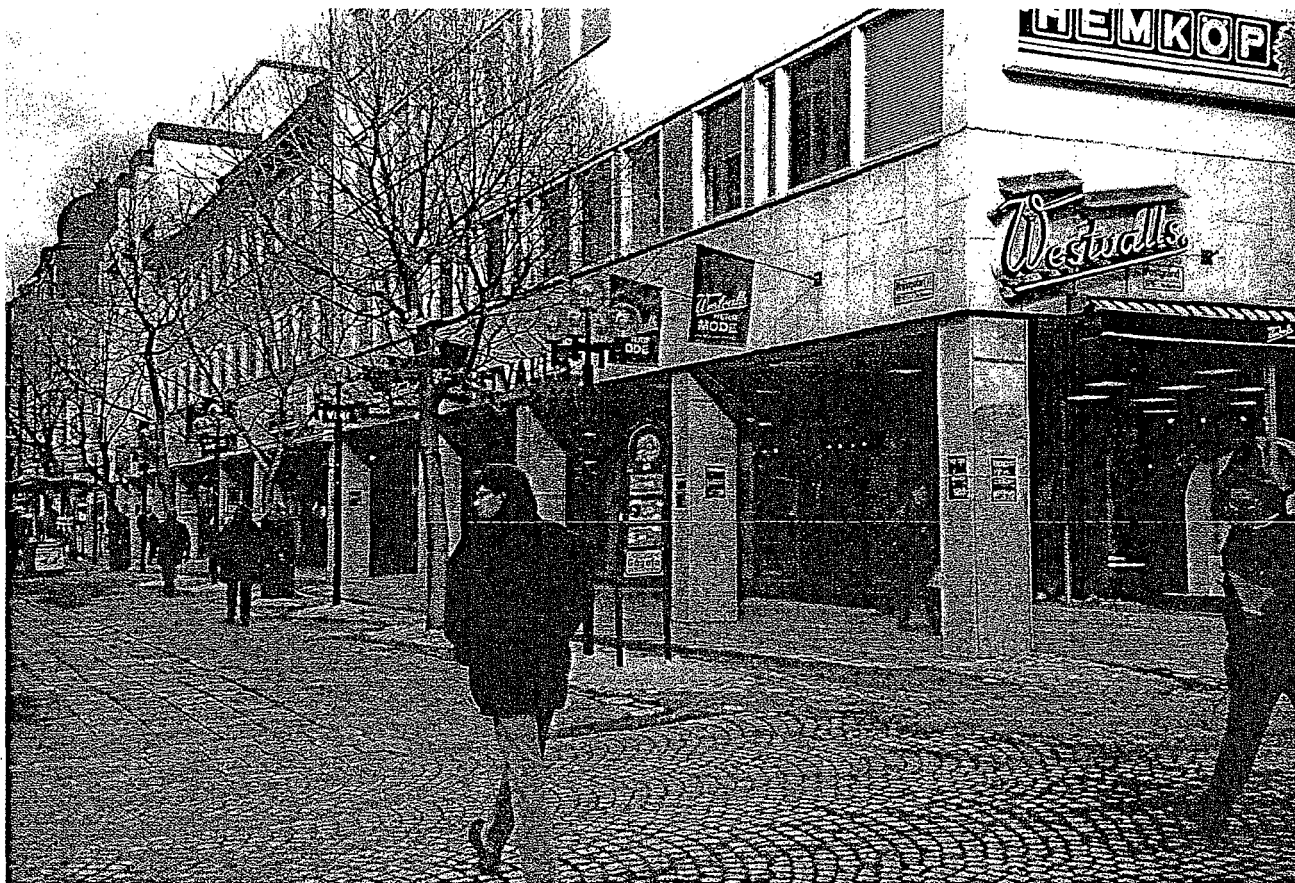
Planförslaget vill möjliggöra inbyggnad av den öppna arkaden vid Prästgatan längs kv. Djurläkaren. Härmed kan icke oväsentliga fördelar för liv och miljö uppnås i staden mest centrala del. Dessa förändringar kan anses ligga helt i linje med kommunens intentioner för utvecklingen av Östersunds stadskärna.

INBYGGNAD AV PRÄSTGATANS ARKAD LÄNGS KV. DJURLÄKAREN
Beskrivning tillhörande förslag till planändring 2001-11-30

bilaga 2(5)

OM PRÄSTGATANS ARKAD BYGGS IN...

kan det historiska gaturummet återställas och husen återfå en individuell prägel.



PRÄSTGATAN IDAG

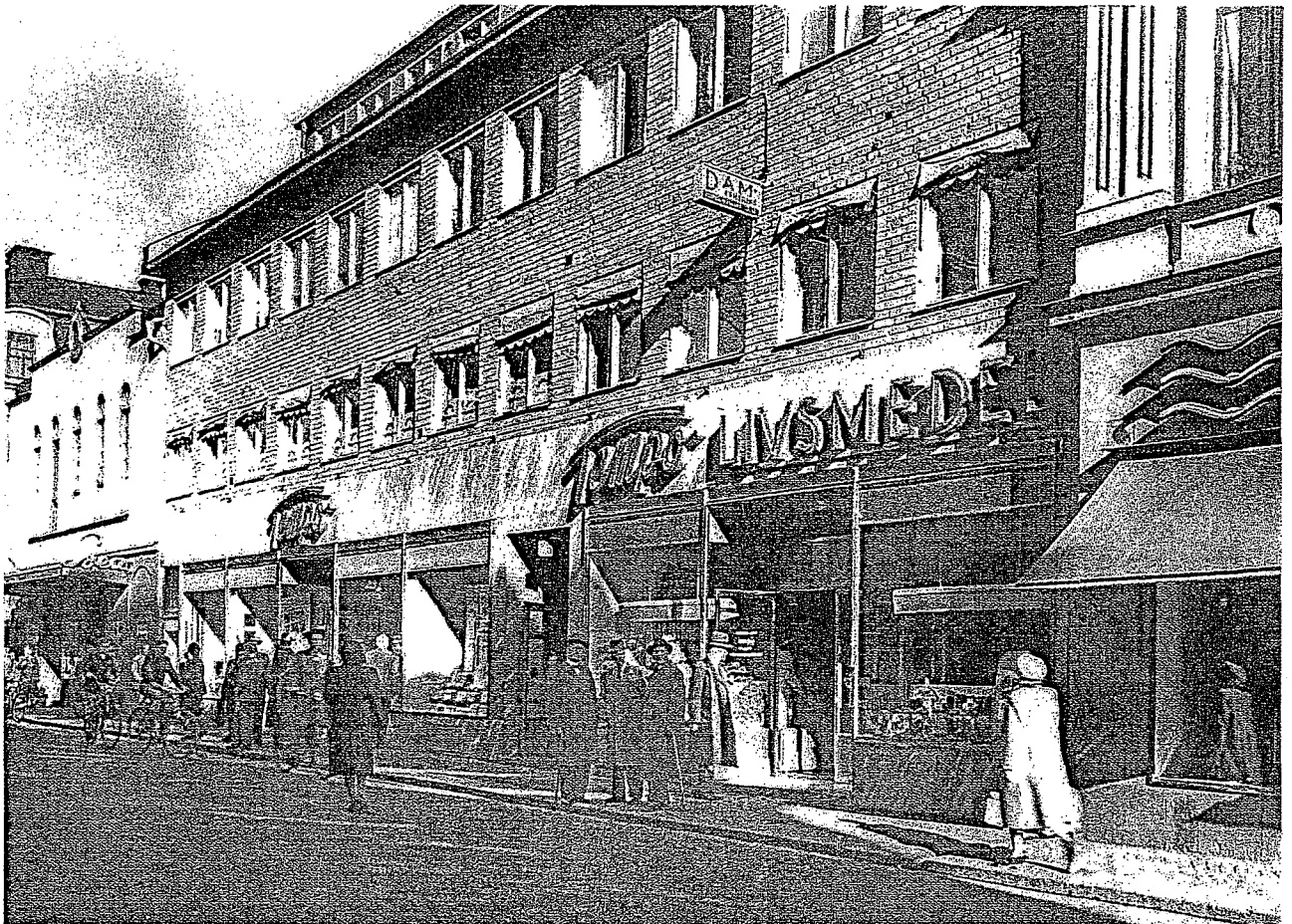
Arkaden är ett främmande element som motverkar de kvaliteter som finns i gatans och kvarterets arkitektur. Den tecknar sig som svarta hål i fotgängarmiljön. Trots kontinuerliga insatser från fastighetsförvaltningen upplevs arkaden ofta som ofräsch, mörk och ogästvänlig. Klotter, skräp och annan orenhet hör tyvärr till vardagen.

INBYGGNAD AV PRÄSTGATANS ARKAD LÄNGS KV. DJURLÄKAREN
Beskrivning tillhörande förslag till planändring 2001-11-30

bilaga 3(5)

OM PRÄSTGATANS ARKAD BYGGS IN...

kan det historiska gaturummet återställas och husen återfå en individuell prägel.



Prästgatan fotograferad något av åren kring 1950, ca tio år före de stora saneringarnas tid och arkadens tillkomst. Det historiska gaturummet är ännu intakt och kv. Djurläkarens fasad är en del av Prästgatans typiska växling mellan stora och medelstora hus.

INBYGGNAD AV PRÄSTGATANS ARKAD LÄNGS KV. DJURLÄKAREN
Beskrivning tillhörande förslag till planändring 2001-11-30

bilaga 4(5)

OM PRÄSTGATANS ARKAD BYGGS IN...

kan det historiska gaturummet återställas och husen återfå en individuell prägel.



Prästgatan i morgon ?

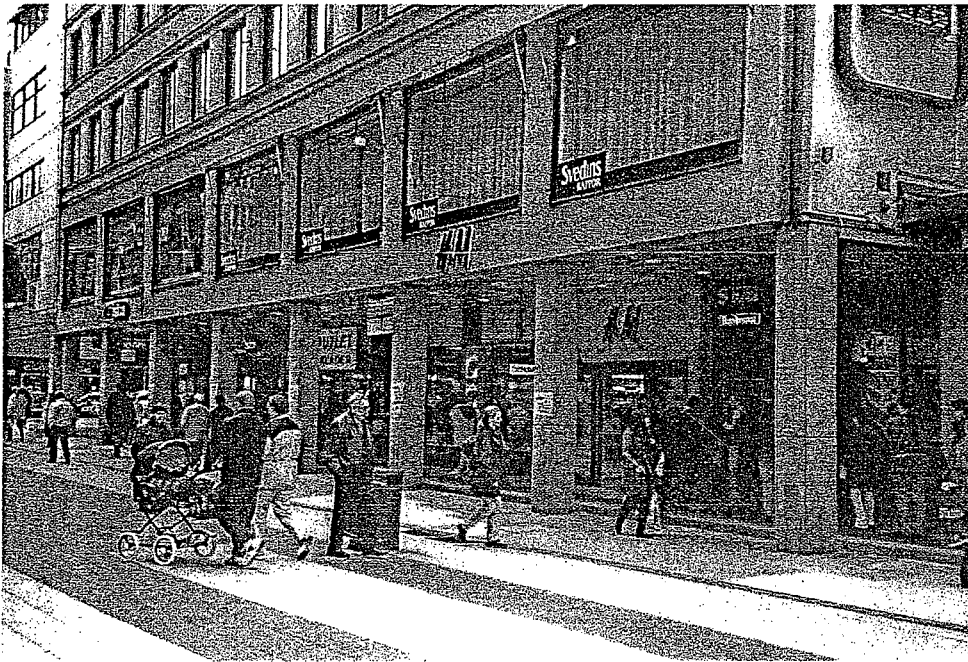
Arkadens svarta hål har ersatts med ljusa butiksfönster och entréer utflyttade till fasadlinjen. Bottenvåningarna har utformats individuellt med hänsyn till husens olika karaktär i övrigt.

INBYGGNAD AV PRÄSTGATANS ARKAD LÄNGS KV. DJURLÄKAREN
Beskrivning tillhörande förslag till planändring 2001-11-30

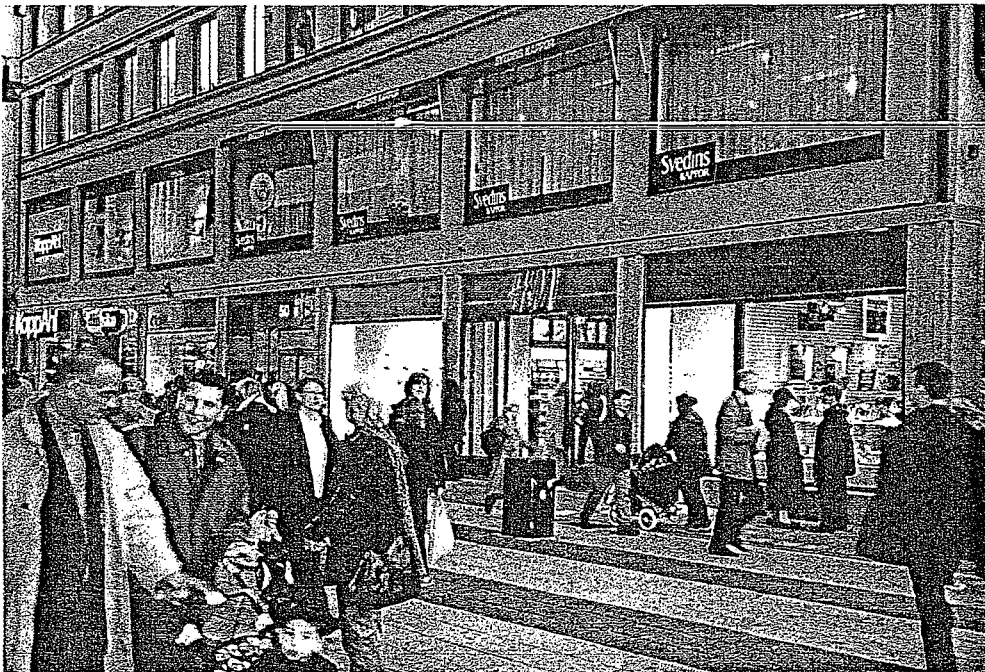
bilaga 5(5)

OM PRÄSTGATANS ARKAD BYGGS IN...

kan fotgängarmiljön bli ljusare och intimare genom att den mörka och anonyma bottenvåningen får nya skyltfönster ute vid gatan.



Kv. Sporren mot Drottninggatan i Stockholm. Tidigare en arkad snarlik Prästgatans



Kv. Sporren idag. En ljus spännande fasad har ersatt arkadens svarta hål

BILAGA B

Textbeskrivning, planskiss och fasadskiss för ombyggnad av biografen Filmstaden.

Upprättad av arkitekt SAR Lars A Söderström.

Farsta 2002-10-13

Östersunds kommun Miljö- och byggnämnden	
2002 -10- 2 1	
Dnr	P 01 / 0013

PM betr

KV DJURLÄKAREN ÖSTERSUND "BIOHUSET"

Förslag till ombyggnad avseende Filmstaden 2002-10-13

MÅL

Förslaget syftar till att göra biograffoajén tillgänglig för besökare, utan krav på att de först måste lösa biljett.

Man ska "spontant" kunna besöka foajén och informera sig om det aktuella filmutbudet, kunna invänta biosällskap i lokalen för att tillsammans välja film etc, och vid stor publik tillströmning ska man - i möjligaste mån - kunna köa inomhus.

Detta måste åstadkommas utan att personalkostnaderna blir oacceptabla.

MEDEL

För att tillgodose ovanstående önskemål måste arkaden byggas in så att tillräcklig yta uppnås och personflödena genom foajén måste omstuderas så att bemanningsfrågan kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

Idag når besökarna biosalongerna åt olika håll från foajén. Eftersom ingen kommer in i huset utan biljettköp har man trots detta full kontroll på behörigheten. Om emellertid foajén öppnas och blir tillgänglig före biljettköp måste kontrollen ske vid varje salongsentré (8 st), vilket innebär en oacceptabel merkostnad. Därför måste personflödena samordnas så att alla besökare på väg till salong passerar en punkt i lokalen, där all biljettkontroll kan skötas av en person.

Detta kan åstadkommas genom att trapporna till såväl övre som undre plan byggs om på redovisat sätt.

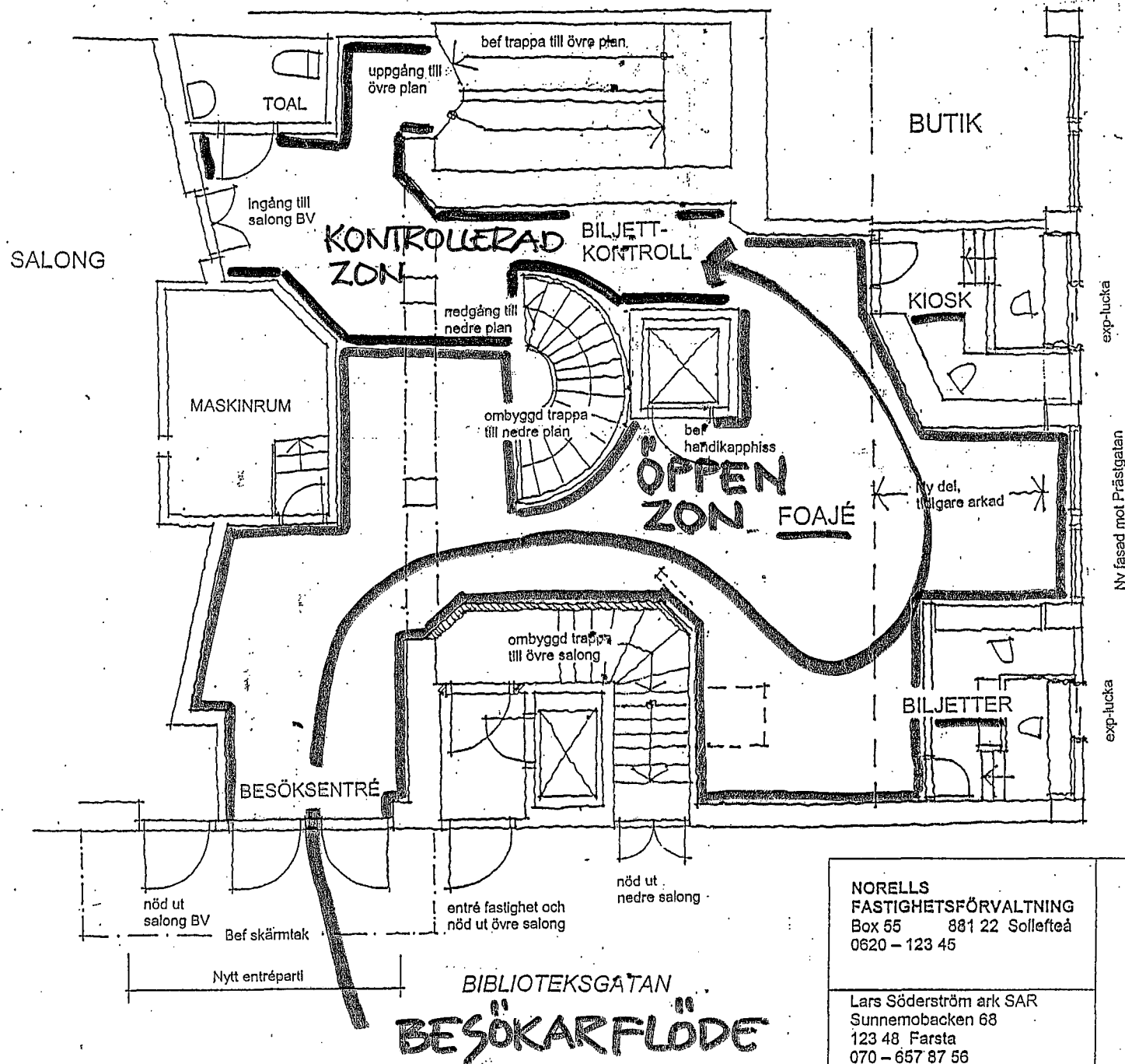
Förändrad utrymningsväg utformas enligt krav i särskild brandskyddsdokumentation.

I foajén placeras utrymmen för biljett- respektive godisköp skilda åt och i logisk ordning med tanke på personflödet.

Tillgängligheten för rörelsehindrade är sedan tidigare tillgodosedd genom handikapphiss och ändras inte genom föreslagna åtgärder.



Lars Söderström
Ark SAR/MSA



Östersunds kommun
Miljö- och byggnämnden

2002-10-21

Dnr POI 0013

PRÄSTGATAN

NORELLS
FASTIGHETSFÖRVALTNING
Box 55 881 22 Sollefteå
0620 - 123 45

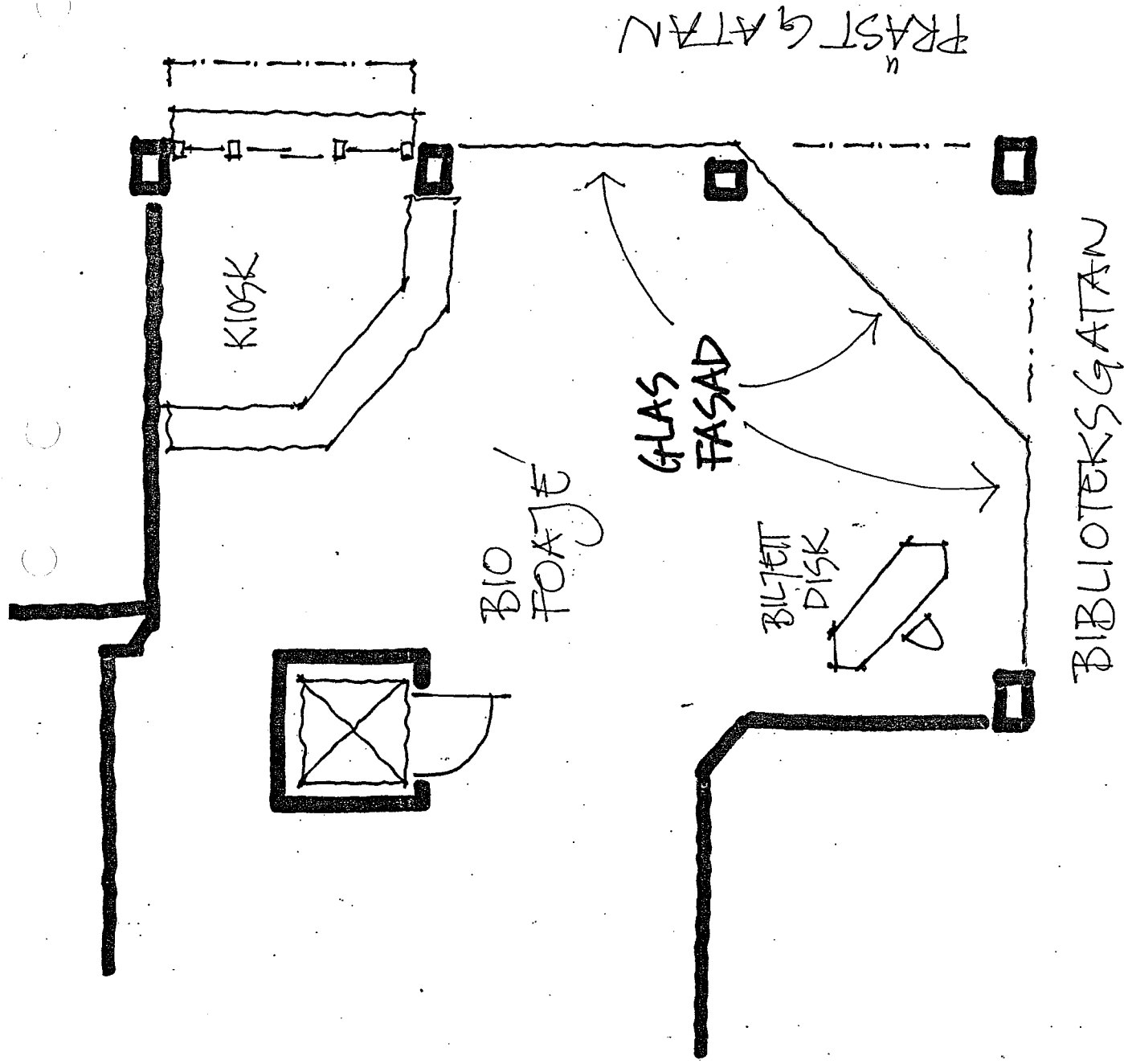
Lars Söderström ark SAR
Sunnemobacken 68
123 48 Farsta
070 - 657 87 56

KV DJURLÄKAREN ÖSTERSUND
"BIOHUSET"

FÖRSLAG TILL OMBYGGNAD AVSEENDE
FILMSTADEN
Plan-del av entréväning skala 1:50

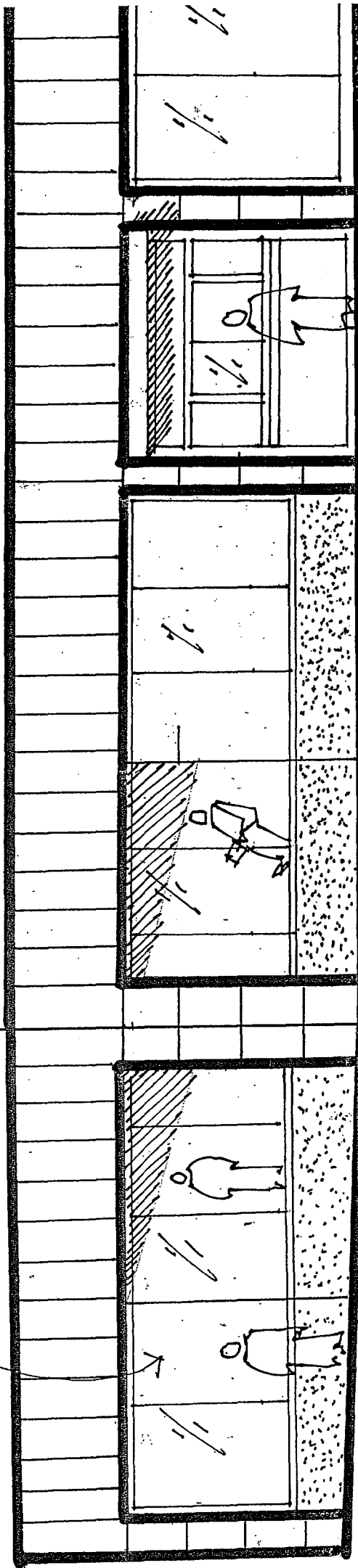
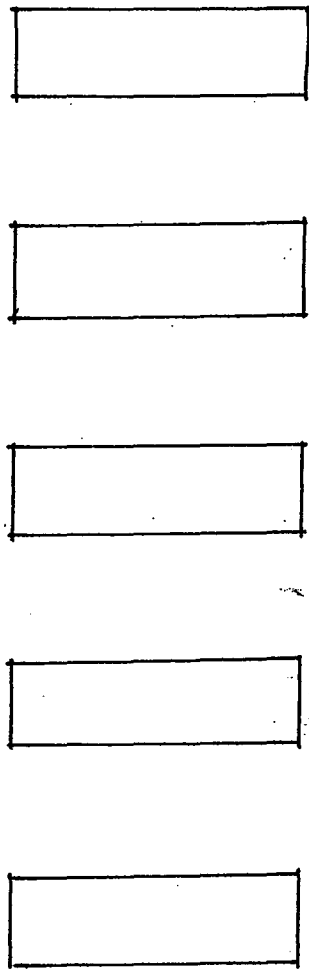
Stockholm 2002-10-13

Lars Söderström



KV DJURLÄKAREN,
SKISS BETR BIOFOAJEN
SKALA 1:50
STOCKHOLM 021103
ARS SÖDERSTRÖM ARK SÄR
TISA

NY FASAD
MED GLAS FRÅN GOU
I BIO-FOAJEN



! AVSKURNA HÖRNET FRÅN RESP. HÅLL

! BIO-FOAJEN FRÅN RESP. HÅLL

FASAD MOT BIBL. GATAN

FASAD MOT PRÄSTGATAN

KIOSK

KV D7URLÄKAREN

SKISS FASAD PRÄSTG. / BIBL. GATAN

SKALA 1:50

07.11.02

ADRIAN SUNDSTRÖM