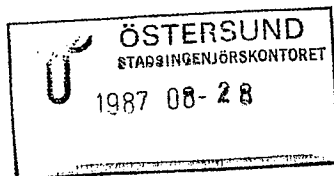


1987-08-26

11.109-2064-87



Sökande

Östersunds kommun

Förslag till ändring av stadsplanen för del av Staden i Östersunds kommun (kv Brandenburg)

Kommunfullmäktige har överlämnat planförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning samt illustrationskarta har upprättats den 30 mars 1987 av planarkitekt Kjell-Ove Eskilsson, Östersund.

Inga anmärkningar har anförts mot förslaget vid utställningen.

Kommunfullmäktige har antagit planförslaget den 17 juni 1987.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Beslut om fastställelse kan inte överklagas.

I detta beslut har även förste länsassessorn Erik Berglund, tf bitr överlantmätaren Arne Nordberg, länsantikvarien Jan Raihle och byrådirektören Ulf Pettersson deltagit.

Lars Nilsson
länsarkitekt

Ingvor Hansson
förste byråsekreterare

FBM

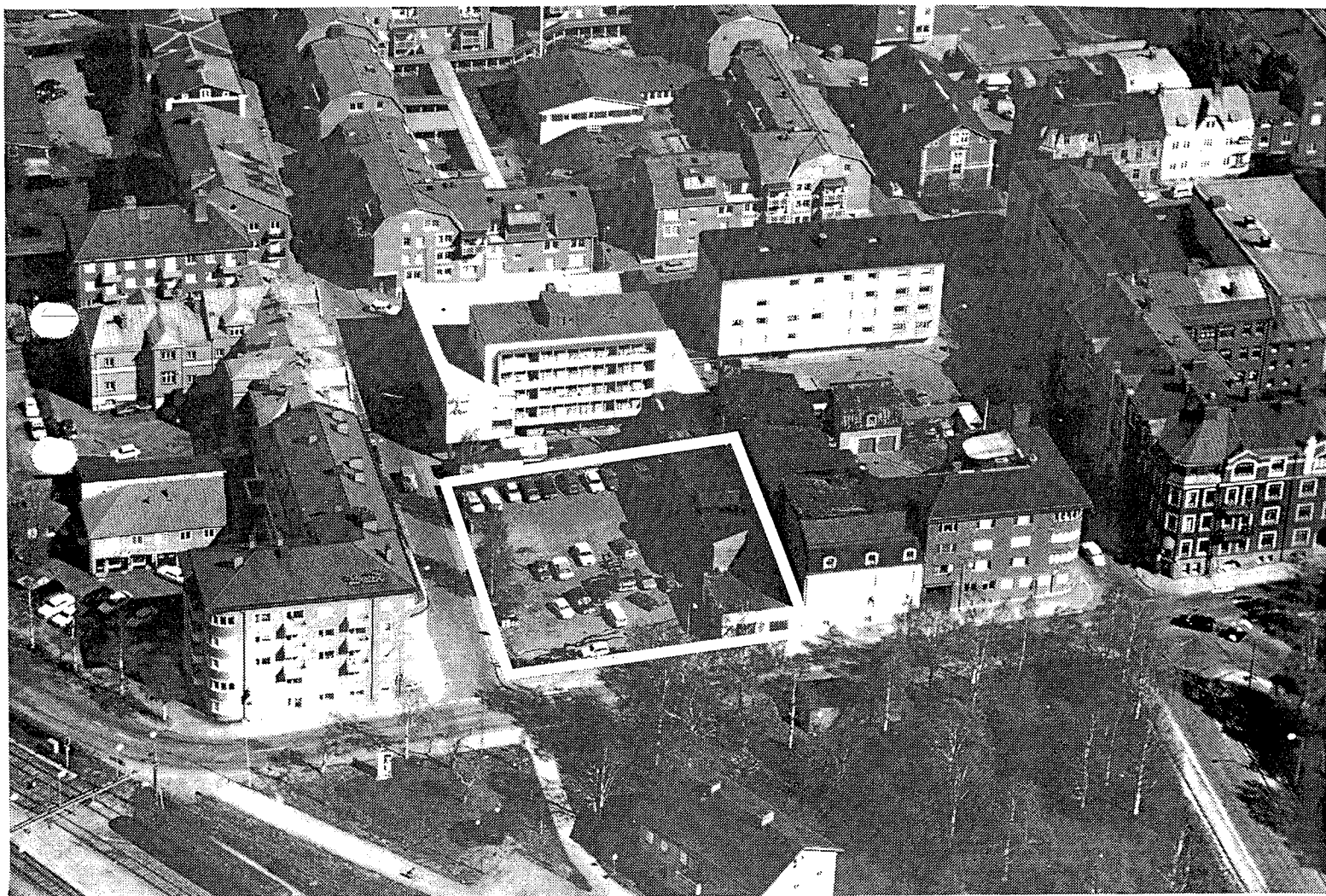
Tillhör Kommunfullmäktiges i Östersund
beslut den 17/6 1987. § 79 betygar

Jesper Normark
[Jesper Normark]
tf kommunsekreter

Förslag till ändring av stadsplanen
för del av

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Kv Brandenburg)



BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar stadsplanekarta, bestämmelser och beskrivning samt illustrationskarta.

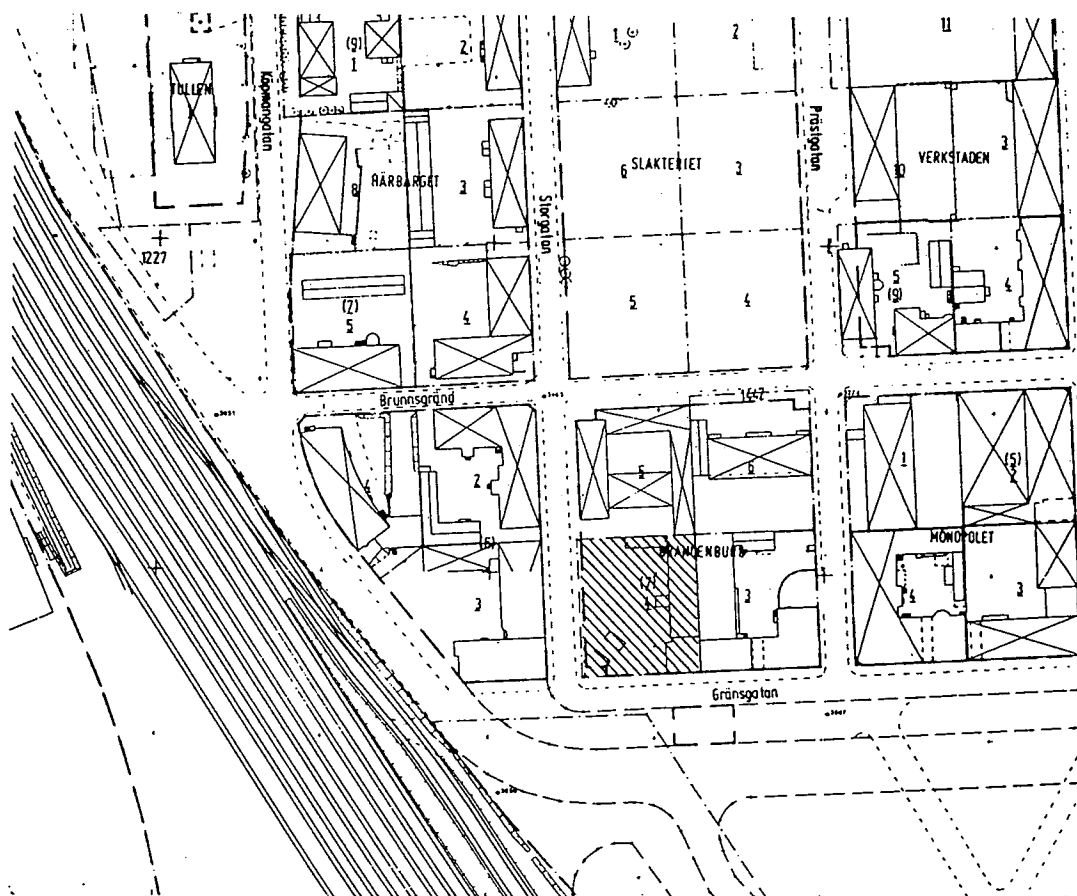
PLANDATA

Läge

Planområdet utgöres i huvudsak av tomten nr 4 i kvarteret Brandenburg, beläget i Östersunds innerstad vid korsningen Storgatan - Grängsgatan.

Area

Områdets area är ca 0.15 ha.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Stadsplaner fastställda av Kungl Maj:t 1959-04-10 samt av länsstyrelsen 1977-06-20 berör området. Nybyggnadsförbud gäller t o m 30 april 1987.

Kommunala ställnings- taganden

Kommunfullmäktige antog den 29 augusti 1985, § 26 förslag till områdesplan centrum upprättad den 13 november 1984 och reviderad den 7 maj 1985. Planen skall användas som ett allmänt program vid stadsplaneändringar för Östersunds innerstad. Områdesplanen ger underlag för

- att betona vikten av bostäder i centrum kraftigare än tidigare planer,
- en kontinuerlig utveckling av stadens innehåll och form och ett bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse,
- att bebyggelsens placering och form föreslås helt underordna sig dagens stadsbild,
- att betona vikten av att inga ytterligare gator läggs igen eller breddas,
- en måttlig bebyggelsetäthet men i samma storleksordning som varit vanlig vid normalt byggande i centrum under många år,
- att möjligheterna att friköpa parkeringsplatser vid nybyggnad begränsas och att parkeringen löses på den egna fastigheten i större utsträckning än vad som förutsattes i "trafikplan centrum",

Nettoexploateringsstalet (per tomt) som normalt inte får överskridas vid uppförande av ny bebyggelse är satt till 1,4.

I bostadsförsörjningsprogrammet för åren 86-89 är Brandenburg 4 upptaget med byggstart 1987.

Befintliga
förhållanden
markens be-
skaffenhet

Brandenburg 4 sluttar ca 2 meter ner mot Storgatan.

Grundundersökningar saknas för Brandenburg 4 men med ledning av nyligen gjorda grundundersökningar för det angränsande kvarteret Slakteriet bedöms grunden bestå av fast lagrad moränlera under ett lösare moräntäcke på ca 1 meter. I området förekommer svartskiffer s k Östersundsskiffer. Denna har en benägenhet att under vissa betingelser vittra varvid volymökning sker. Detta kan förorsaka skador på bl a golv och lågt belastade väggkonstruktioner i byggnader grundlagda på ovannämnt material. Det har i vissa fall kunnat konstaterats att svällningen blivit betydligt mindre där grundvattnet legat som ett skyddande täcke och hindrat syre att reagera med skiffern än där skiffern varit oskyddad. Bergnivån bedöms i stort sett ligga djupare än 4 meter. Även grundvattenytan torde normalt ligga mer än 4 meter under marknivån. Förekommande jordarter är tjälfarliga. Grundundersökning skall utföras av sökanden som underlag för byggnadslov.

Utefter brandmuren vid Brandenburg 4, östra tomtgränsen, finns en tvåningsbyggnad samt en mindre f d bilservicebyggnad i en våning. Byggnaderna används i huvudsak som garage och förråd. Fastigheten i övrigt är obebyggd och används som parkeringsyta.



1 Vy mot norr, Brandenburg 5

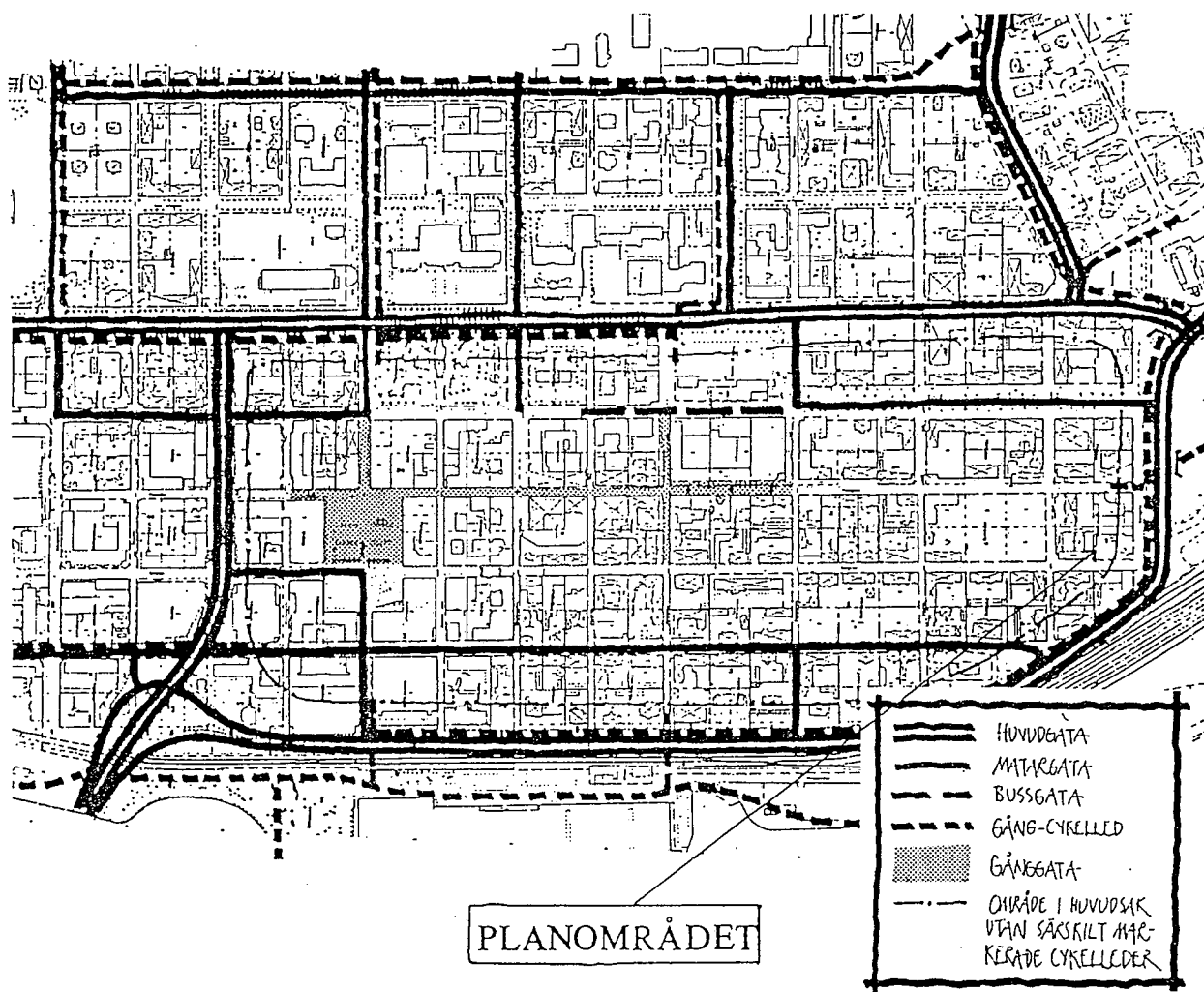


2 Vy mot öster. Garage och förrådsbyggnad.

Busslinjerna i tätortstrafiken går längs Kyrkgatan.

Brandenburg 4 ägs av Diös Bygg AB.

Trafiksystemet enligt områdesplan centrum framgår av nedanstående bild.



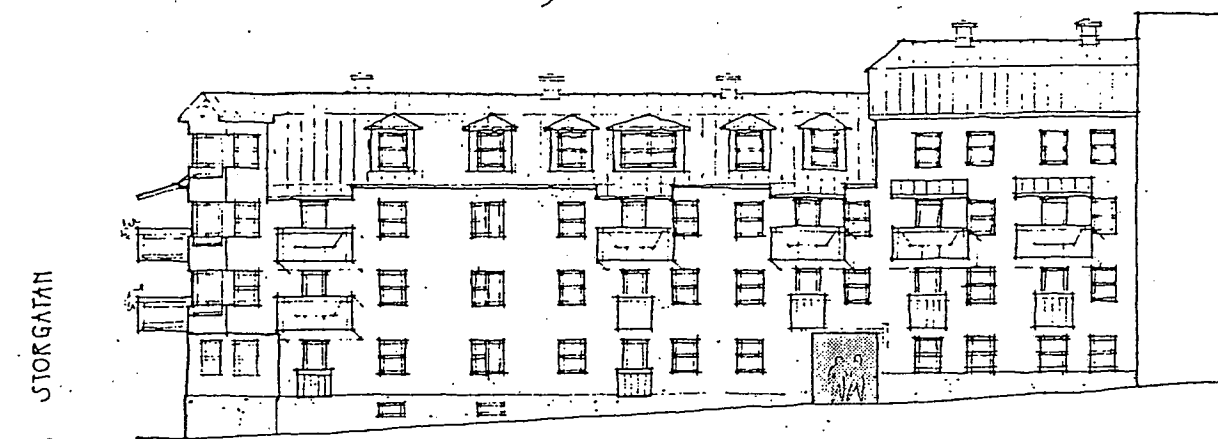
PLANFÖRSLAG

Planens syfte är att ge förutsättningar för kompletterande bostadsbebyggelse i luckorna i gatubebyggelsen samt möjliggöra upphävandet av ett långvarigt nybyggnadsförbud.

Planen följer intentionerna i Områdesplan Centrum.

Bebyggelse
områden

Längs Storgatan - Grängsgatan föreslås byggnadsrätt
för bostäder i en vinkelbyggnad i 3-4 våningar med
delvis tillåten vindsinredning. Bebyggelsen inne-
håller enligt preliminära beräkningar 22 lägenheter
fördelade på storlekar enligt följande: 2 st 5 r o k,
5 st 4 r o k, 9 st 3 r o k, 5 st 2 r o k och 1 st
1,5 r o k.



Fasad mot Grängsgatan



Fasad mot Storgatan

Bebyggelsen sker delvis på gatumark enligt gällande stadsplan. Kvartersgränsen flyttas i denna stadsplan ut mot det gamla gatulivet längs Storgatan.

Byggnadens placering är vald för att komplettera den äldre bebyggelsen med sina slutna kvarter. Avsikten är vidare att försöka återskapa den spänning som ligger i kontrasten mellan den lugna gården och den livliga gatan. Byggnaderna har försetts med portiker mot Storgatan och Gränsgatan för att förstärka det intrycket.

Brandmuren mot Brandenburg 3 skall snyggas upp exempelvis genom konstnärlig utsmyckning, placering av text ett lusthus användbart för diverse aktiviteter, rikliga planteringar m m.

Kvarteret ligger inom Östersunds skyddsrumsort varför skyddsrumsbeked erfordras.

Friytor

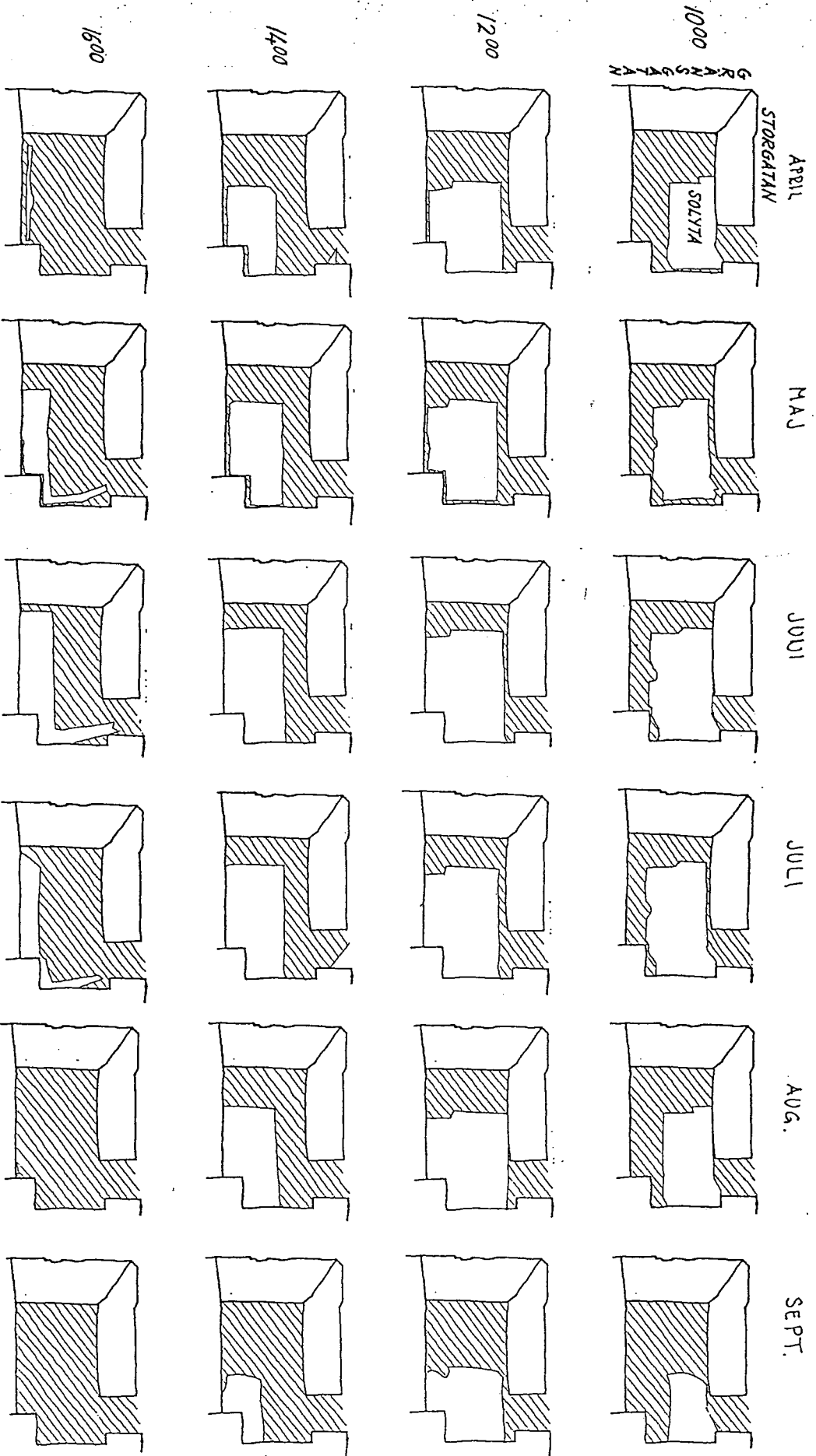
./.

Tilltalande friyta är en av förutsättningarna för en god bostadsmiljö. Planändringen syftar till detta. Särskilda solstudier, (se omstående sida) visar att det lämpligaste läget för lekplats och utevistelser befinns vara i tomtgränsen mot fastigheterna Brandenburg 3 och 5 där antalet soltimmar är störst mellan kl. 10.00 - 16.00 under månaderna maj-augusti. Den totala friytan uppgår till ca 25 m² /100 m² vy mot rekommenderade 30 m² i områdesplan centrum.

Vägar, trafik
och parkering

För att förbättra sikten i gatuhörnet Storgatan-Gränsgatan utformas kvartershörnet fri från bebyggelse inom ett område av 3.5 m längs vardera gatan upp till 3 m höjd. Området skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik.

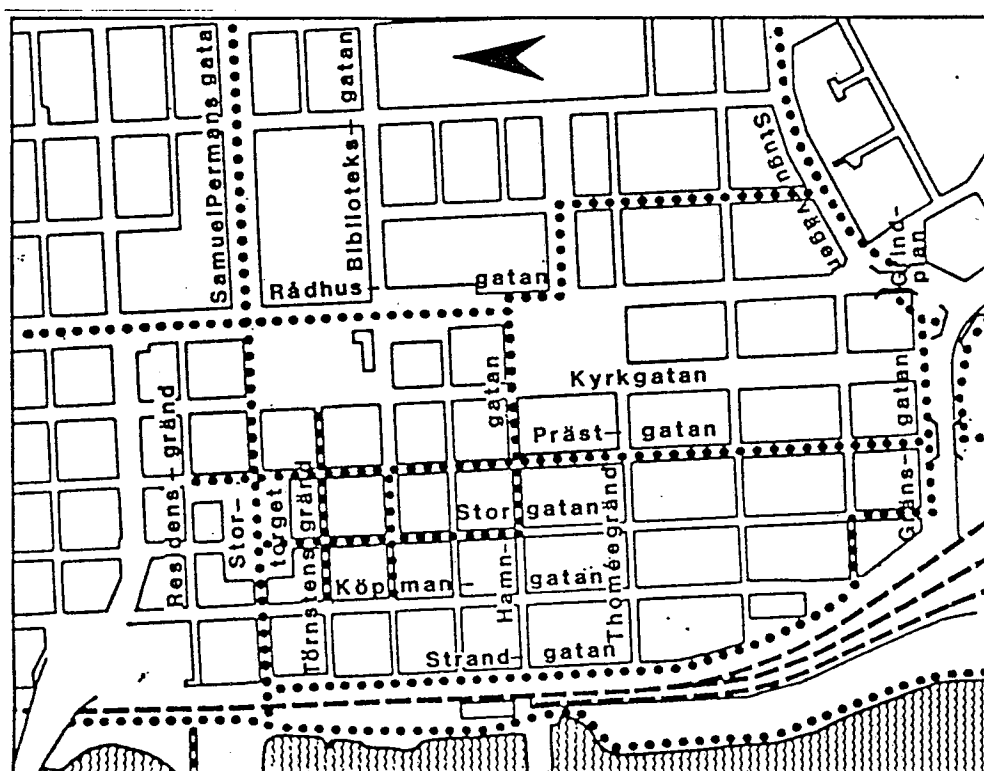
SOLSTUDIER INOM KV BRANDENBURG 4



Gatunätet och trafikföringen förändras i övrigt inte av planen.

Parkeringsplatser upptar bottenplanet i byggnaden längs Storgatan samt mindre del av kvartersgården. Parkeringsplatserna in mot gården bör omgärdas av vegetation, staket och förses med ett enklare skärmtak. Behovet av p-platser tillgodoses enligt den p-norm som områdesplanen anger.

Gång- och cykelvägnätet för centrum framgår av figuren nedan.



Immissioner

Strandgatan-Grängsgatan utgör en stor del av centrumringen vars funktion är att fördela trafiken till centrums olika delar.

Nuvarande trafikflöde på Grängsgatan i höjd med planområdet medför att speciella byggnadstekniska lösningar krävs för att undvika störande inomhusbuller. Vid placeringen av ventilationsanläggningen skall hänsyn tas till luftföroreningarna.

Balkongerna mot Grängsgatan bör inglasas för att där få acceptabel utemiljö.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och fjärrvärmeledningar finns i angränsande gator. Uppvärmningen förutsätts ske via fjärrvärmenätet.

Grundläggning

Med hänsyn till problemen med skiffersvällning är det av stor vikt att den byggande låter utföra erforderliga utredningar och med ledning därav vidtager erforderliga åtgärder för att förhindra en både för den egna byggnaden och för byggnaderna på grannfastigheterna skadlig grundvattensänkning (både under byggnadstiden och sedan byggnaden färdigställt).

PÅ ANGENOMFÖRANDE

Exploateringen sker i privat regi med planerad byggstart under 1987.

Stor omsorg skall eftersträvas vid planering och utformning av gårdsmiljön vid och kring brandmuren.

SAMRÅD

Särskild samrådsredogörelse kommer senare att biläggas planförslaget.

Östersund den 30 mars 1987

Kjell-Ove Eskilsson
Kjell-Ove Eskilsson
planarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag. Enligt jämlikt 150 § tredje stycket byggnadsingenjör klagan ej må föras in i beslutet, när detta vunnit laga kraft.

26.8.87

Lagman Hansson

Juho Normark
(Juho Normark)
t f kommunsekreteraren 1(2)

Förslag till ändring av stadsplanen
för del av

STADEN i ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Kv Brandenburg)

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med B₁ betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Bottenvåningen skall dock användas för parkeringsändamål.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med skärmtak och dylika mindre anläggningar.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

Med x₁ betecknat kvartershorn får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3 m används för allmän gångtrafik.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 4 mom På med korsprickning betecknad mark får byggnad icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.
- 5 mom Inom med P betecknat område skall byggnads bottenvåning utföras som öppen portik.

Östersund den 30 mars 1987



Kjell-Ove Eskilsson

planarkitekt

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

26.8 -87

