

Datum
1990-09-07

Dnr (anges vid skriftväxling)
2023-182-90

Kommunfullmäktige
Östersunds kommun
Rådhuset
831 82 ÖSTERSUND

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret/planavd.
Ank 1990-09-12

Östersunds kommun
Kommunstyrelsen
90. 09. 13
Dnr 1988.1010
Ertiden 3/3

Kommunfullmäktige har den 27 april 1989 antagit förslag till detaljplan för del av stadsdelen Staden i Östersunds kommun (kv Barberaren).

Kommunfullmäktiges antagandebeslut har överklagats till länsstyrelsen som i beslut den 22 december 1989 inte ändrat det överklagade beslutet.

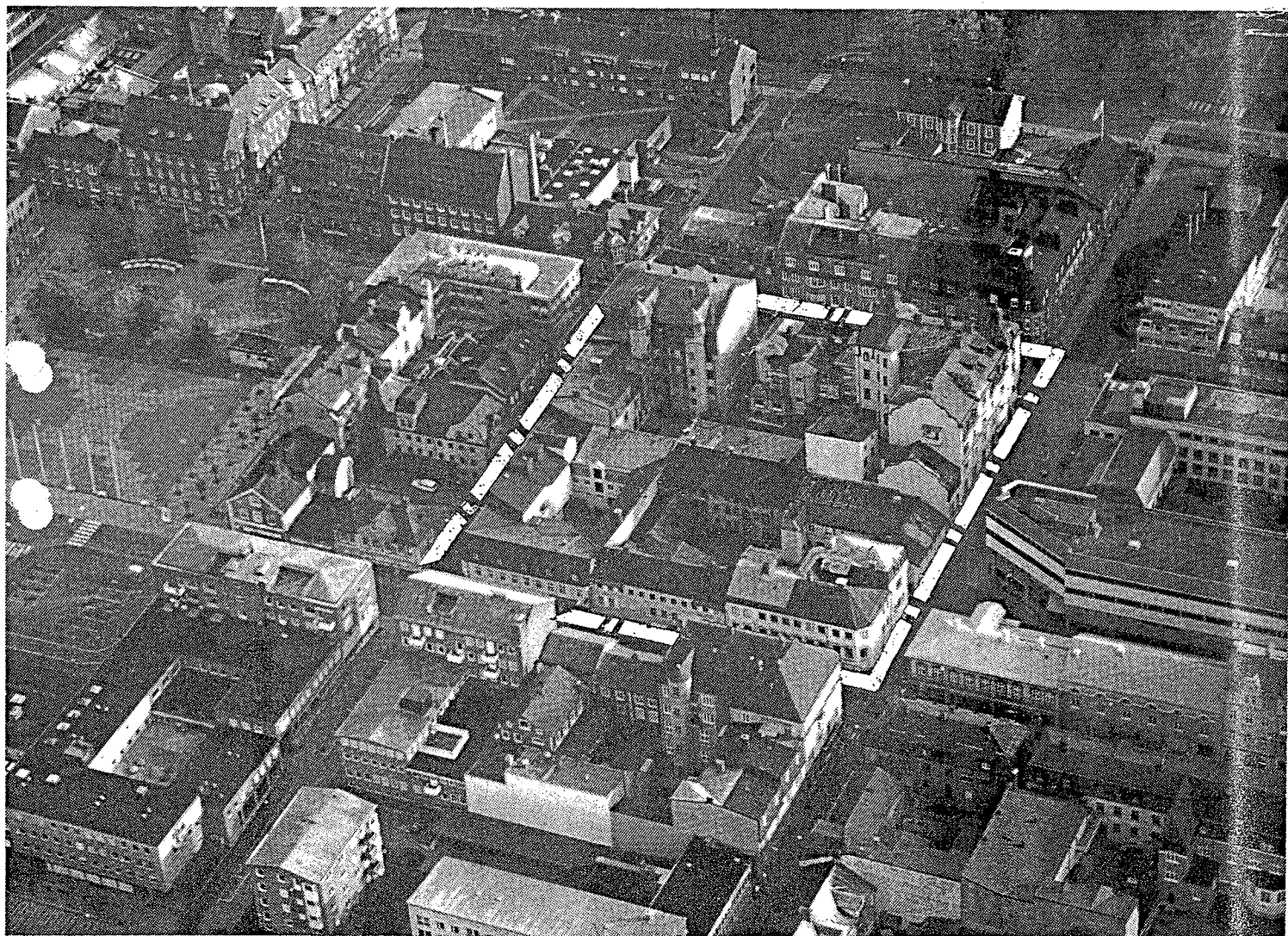
Länsstyrelsens beslut har sedan överklagats hos regeringen. Regeringen har avslagit överklagandena i beslut den 23 augusti 1990.

Antagandebeslutet har alltså vunnit laga kraft den 23 augusti 1990.


Lars Nilsson
länsarkitekt


Ingvör Hansson
förste byråsekreterare

DÉTALJPLAN
för del av stadsdelen
STADEN i
ÖSTERSUNDS KOMMUN
(Kv Barberaren)



Jesper Normark

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i

ÖSTERSUNDS KOMMUN

(Kv Barberaren)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser och illustrationer.

Planbeskrivning.

Genomförandebeskrivning.

Samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets huvudsakliga syften är att skapa förutsättningar och klargöra de kommunala intentioner som skall gälla för kvarteret Barberaren, utifrån den av kommunfullmäktige 1985 antagna områdesplanen för Centrala staden. Antalet bostäder bör ökas i innerstaden, exploateringen anpassas till idag befintlig bebyggelse, koncentrationen av ytterligare handelsytor till Prästgatan bromsas, kontoriseringen begränsas och de kulturhistoriska värdena bevaras. Exploateringen bör anpassas så att stadens småskaliga miljö och Storgatans unika miljö, beaktas.

PLANDATA

Läge	Planområdet omfattar kv Barberaren som begränsas av Prästgatan i öster, Biblioteksgatan i söder, Storgatan i väster och Törnstensgränd i norr.
Areal	Planområdet har en areal av ca 0,5 ha.
Markägoförhållanden	Hela kvarteret Barberaren är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer	Planområdet omfattas av detaljplan fastställd 1926-11-26. Planen är helt föråldrad och kan inte ligga som grund för nybyggnader.
------------------------	--

Som allmänt program för detaljplaner i centrum gäller Områdesplan Centrum antagen av kommunfullmäktige 1985-08-29.

Kommunala beslut	1985-11-27 ansökan från ABV om rivningslov och förhandsbesked till nybyggnad på kv Barberaren nr 3, 4, 5 och 6. 1986-03-18 byggnadsnämnden uppdrog till plankontoret att utreda alternativa planförslag för kvarteret. 1986-06-24 byggnadsnämnden beslutade att remissbehandla tre olika planförslag för kvarteret inkl en analys av förslag och jämförelse med Områdesplan Centrum och befintliga förhållanden. 1987-11-24 ändrades ansökan från ABV om rivningslov till att gälla enbart samtliga byggnader på Barberaren 3 och gårdshuset på Barberaren 4. 1988-01-19 byggnadsnämnden beslutade om anstånd med avgörandet av bygglovfrågan tills att pågående planarbete avslutats. 1988-02-16 byggnadsnämnden beslutade att avslå ansökan om rivningslov för gatubyggnaden på fastigheten Barberaren 3 samt bevilja lov för rivning av gårdshuset på fastigheterna Barberaren 3 och 4.
-------------------------	--

1988-03-16 byggnadsnämnden ändrade sitt tidigare beslut och beviljade rivningslov för gatubyggnader på fastigheten Barberaren 3.

1988-03-30 ansökan från Odén om rivning av magasinsbyggnad, loftbod och gatuhus på Barberaren 6 samt rivning av gårdshus på Barberaren 5.

Detaljplanen ingår i plankontorets arbetsprogram under rubriken "mest angelägna" planuppdrag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom kvarteret sluttar mot väster med en höjdskillnad mellan Prästgatan och Storgatan av 5-6 meter.

Kvarteret saknar inslag av varje form av vegetation. Befintliga innegårdar utgöres av asfalt- och grusytor som används till kör- och parkeringsändamål.

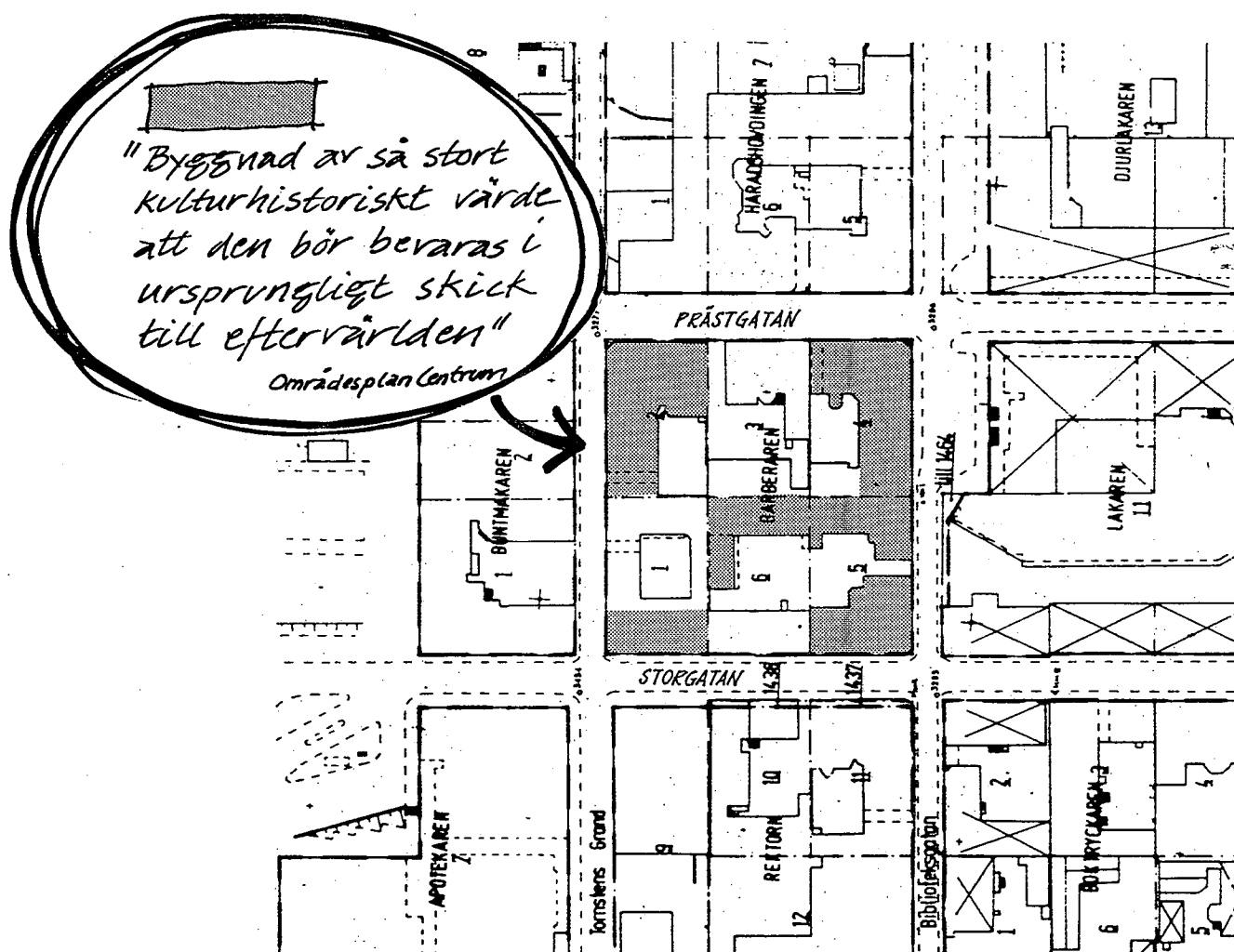
Grundundersökning är inte utförd. Men med hänsyn till problemen med skiffersvällning är det av stor vikt att den byggande låter utföra erforderliga geotekniska utredningar för att hindra en skadlig grundvattensänkning både för den egna nya bebyggelsen och för byggnaderna på grannfastigheterna.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

På uppdrag av plankontoret genomförde Jämtlands läns museum under 1983 en inventering av bebyggelsen i Östersunds innerstad. Syftet med inventeringen var att skapa underlagsmaterial för Områdesplan Centrum. I samband med inventeringen gjorde muséet en bedömning av de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värde. Byggnader med så stort kulturhistoriskt värde att de bedöms som omistliga för förståelse av stadens utveckling har därefter föreslagits bli skyddade i områdesplanen. Denna målsättning bibehålls nu i detaljplaneförslaget genom särskilda detaljplanebestämmelser.

De hus som åsatts bestämmelse q2 eller q3 innebär att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Bestämmelsen är avsedd som information om att byggnaden har ett historiskt och miljömässigt värde som påkallar stor hänsyn vid yttre ändringar och att särskilda krav kan ställas vid bygglovprövningen, med stöd av de generella hänsynskraven i Plan- och bygglagen 3 kap, 10, 12 och 13 §§. Bestämmelsen är inte avsedd som s k skyddsbestämmelse enligt PBL, vilken skulle kunna medföra rätt till ersättning från kommunen.

För kv Barberaren 5 och 6 finns ansökan om rivningslov för ett flertal kulturhistoriska byggnader som av fastighetsägaren bedöms inte kan restaureras till rimliga kostnader. Husen ifråga ingår i den gårdsanläggning i Östersund som bäst bevarar minnet av handelns storhetstid i staden under järnvägsepoken. Kommunens förbesiktningsgrupp har besiktat byggnader på Barberaren 6 och funnit att magasinsbyggnaden av tegel bör kunna byggas om till bostäder medan timmerbyggnaden kan användas som förråd. Byggnaderna är relativt välbevarade exteriört och bör kunna restaureras, bevaras och fyllas med verksamheter. För tegelmagasinet har i särskild detaljplanebestämmelse medgetts lägre standardkrav, hiss behöver inte anordnas vid ombyggnad. Åtgärden syftar till att långsiktigt, bevara den kulturhistoriskt skyddsvärda bebyggelsemiljön.



Bebyggelse

Inom kvarteret Barberaren är i huvudsak all bebyggelse uppförd från slutet av 1800-talet till början av 1900-talet.

Nedan följer en kortfattad beskrivning av varje fastighet av idag och den förändring som detaljplaneförslaget anger. Som underlag har bl a citerats ur den av läns-museet utförda totalinventering av byggnader i de centrala delarna publicerat i boken, Östersunds hus med historia. Museet har bidragit med foton.

BARBERAREN 1, Storgatan 21



Byggnad mot gatan i två våningar, uppfört 1880. Byggnaden hade tidigare en träfasad med rika utsmyckningar men rappades någon gång under 1900-talets början. År 1917 kringbyggdes gården med en byggnad längs gränden, samt två mot gården. Samtidigt byggdes gatuhuset på med två meter.

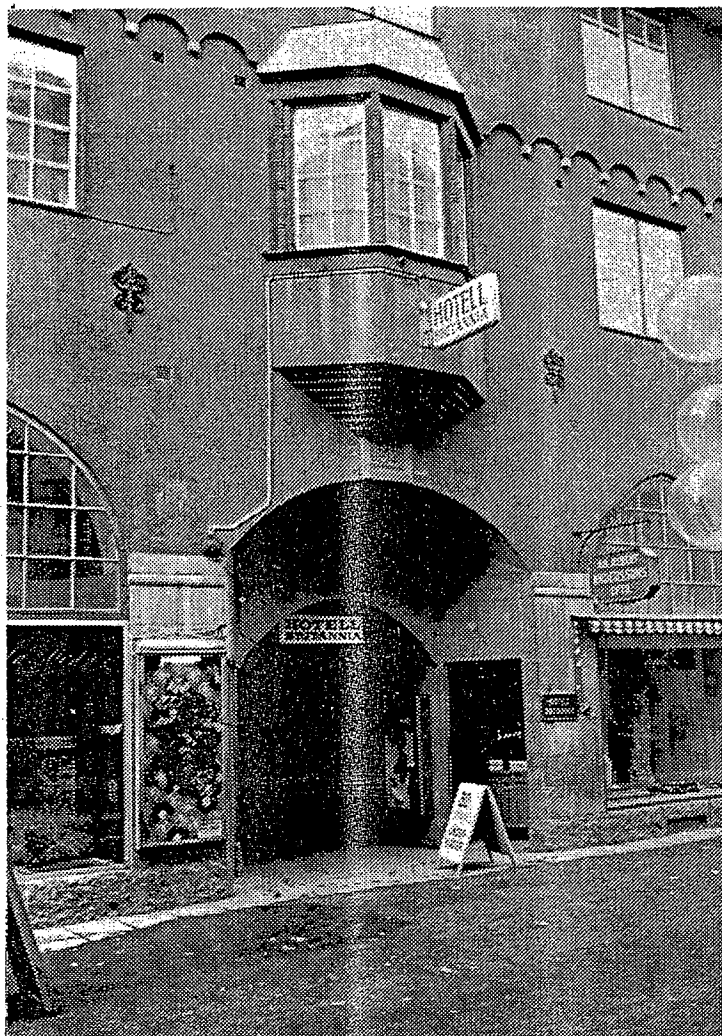
Gatuhuset är en representant för det stora uppsving i byggandet, som ägde rum under 1880-talet. Den rappade fasaden är typisk för det tidiga 1900-talet. Byggnaderna på fastigheten innehåller bostäder, kontor, butiker och lager.

Tillsammans med de övriga tre byggnaderna utgör gatuhuset en fin stadsgård från 1900-talets början med stort kulturhistoriskt värde enligt områdesplanen. Fastigheten ingår som en viktig del i miljön längs Storgatan.

Detaljplanen har ändrats så att anpassning har skett till dagens situation vad beträffar byggrätter och verksamhetsinnehåll. Den kulturhistoriska värderingen följer Områdesplan Centrum. Grändhuset och gårdshuset har dessutom betecknats med planbestämmelsen q2 i syfte att ge information om stadsgårdens och byggnadernas miljömässiga värden. Det medför inte större krav på fastighetsägare än vad denne på ett förtjänstfullt sätt redan visat i samband med den nyligen utförda upprustningen av byggnader på fastigheten.

Exploateringstalet blir oförändrat ~2.6.

BARBERAREN 2, Prästgatan 26



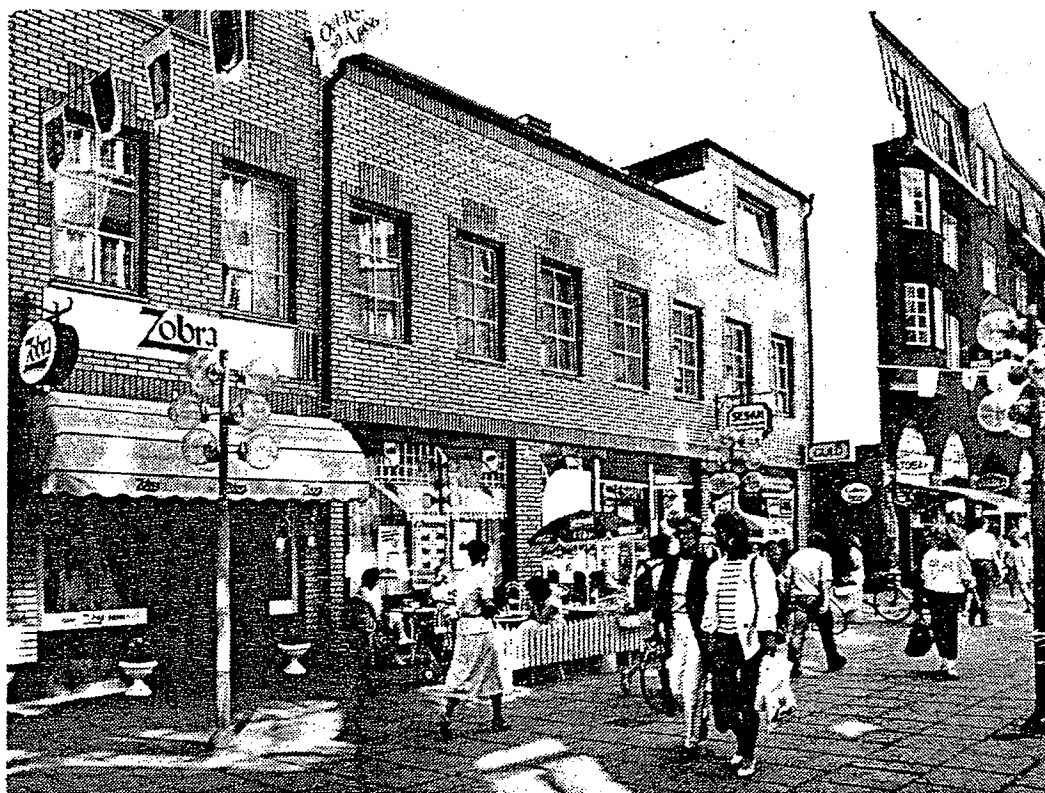
Byggnad i fyra våningar på hörntomt, uppfört 1914. Byggnaderna innehåller bostäder, kontor, butiker och hotell. Byggnaden är uppförd i en nationalromantisk stil med karaktäristiskt brutet tak, tät spröjsade fönster, burspråk och putsad fasad med grovhuggen granit i sockelpartiet.

Byggnaden är en fin exponent för den bebyggelse som präglade Östersund under stadens andra stora expansionsperiod på 1910-talet. Huset har stort kulturhistoriskt värde enligt områdesplanen, och stor betydelse för miljön längs Prästgatan.

Detaljplanen har ändrats så att anpassning har skett till dagens situation vad beträffar byggrätten och verksamhetsinnehåll. Den kulturhistoriska värderingen följer Områdesplan Centrum. För att bättre möjliggöra större och sammanhängande gröna gårdssytor bör stenvallen mellan Barberaren 2 och 3 tas bort.

Exploateringstalet blir oförändrat ~ 4.0.

BARBERAREN 3, Prästgatan 28



Huset från 1892 har två våningar och är på grund av ombyggnader mycket förändrat. Bl a har gatufasaden nyligen klätts med tegel och gårdsfasaden med cementspånskivor. Gårdshuset av trä från samma år är ombyggt 1903 och rymmer cykelbutik, damfrisering och lager. Fasaden är renoverad. Exploateringsstalet är ~1.9.

Detaljplaneförslaget innebär byggrätt för ny byggnad i 5 våningar längs Prästgatan med butiker i bottenvåningen, kontor i våningen ovanför och i övrigt bostäder (ca 9 lgh). Barberaren 3 och 4 ska läggas samman till en fastighet. Önskemål om rationellare och större handelsytor har framförts. Inom ramen för områdesplanens intentioner har handels- och kontorsytorna omdisponerats för de båda fastigheterna. Gårdshuset rivs och ersätts med motsvarande byggrätt för handel i en våning i anslutning till nuvarande Lindexbutiken. På så sätt skapas större sammanhängande friytor på gårdsbjöklag och markplan. Med inslag av vegetation, aktivt markarbete m m bör dessa ytor skapa goda förutsättningar till en både spännande och bra boendemiljö.

Fönsterrätt medges på grannfastighetens byggnad i tomtgränsen i väster.

Exploateringsstalet för Barberaren 3 + 4 blir ~ 3.0.

BARBERAREN 4, Prästgatan 30



Boningshus i fyra våningar på hörntomt, uppfört 1917. Huset visar tydliga influenser från jugendstilen, bl a i gavlarnas mjukt rundade former, i det karaktäristiska hömtornet och i betoningen av volymer och relief i fasaden. Byggnaden innehåller butiker, kontor och bostäder.

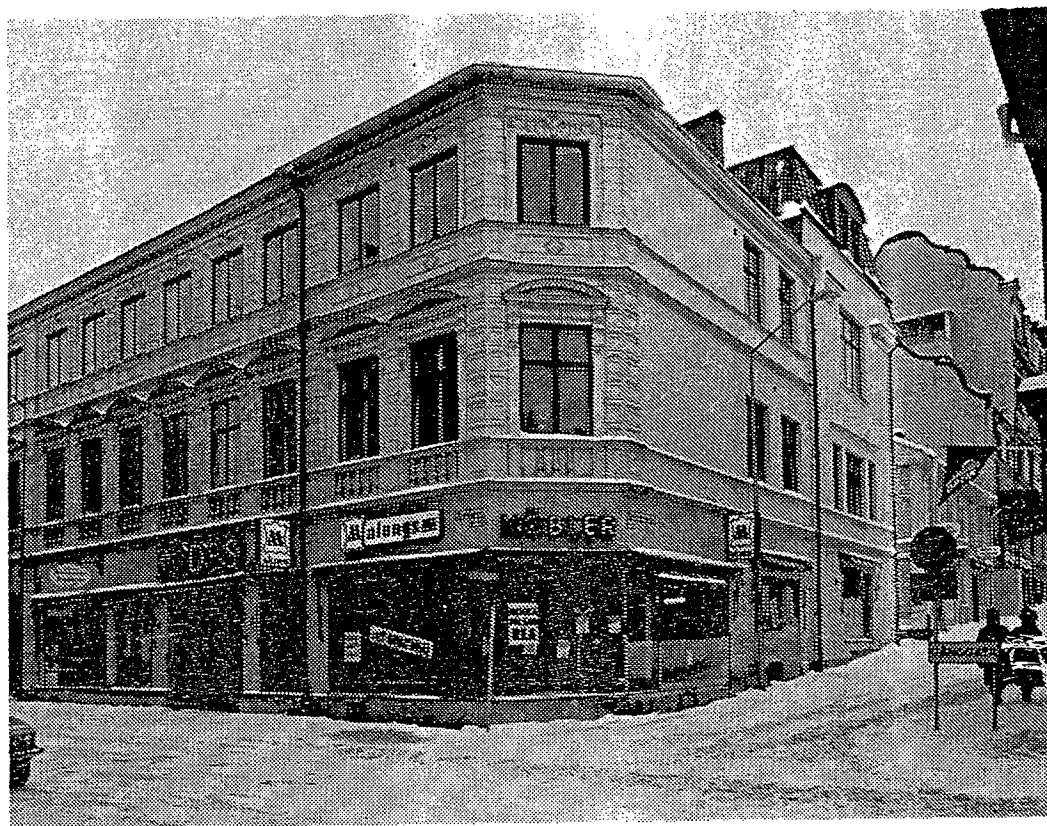
Byggnaden är ett utmärkt exempel på den stenhusbebyggelse, som präglade byggandet i Östersund på 1910-talet. Huset har stort kulturhistoriskt värde och stor betydelse för gatubilden enligt områdesplanen.

Gårdshuset är ett stenhus i tre våningar byggt vid samma tillfälle och hänger delvis samman med gatuhuset. Byggnaden innehåller förråd och kontor. Exploaterings-talet är ~3.3.

Detaljplaneförslaget innebär att befintliga butiker får expansionsutrymme med utbyggnad norrut i ett våningsplan. Gårdshuset rivs. Friytan ligger på bjälklag med förbindelse ner till marknivån på angränsande fastighet. I övrigt - se beskrivningen under Barberaren 3.

Exploateringstalet för Barberaren 3+4 blir ~ 3.0.

BARBERAREN 5, Storgatan 25



Byggnad längs gatan i tre våningar, uppfört i putsat tegel 1883. Byggnaden uppfördes ursprungligen med en slät fasad men genomgick 1892 en "ansiktslyftning" och fick nuvarande utseende. Genom en rik putsutsmyckning fick fasaden då karaktär av nyrenässans, där de horisontella linjerna markeras. Den då utförda rusticerade bottenvåningen har på senare tid förändrats genom upptagande av stora skyltfönster. I övrigt är byggnaden exteriört mycket välbevarad. Byggnaden innehåller butiker, kontor och bostäder.

Mot gränden ligger ett trähus i två våningar från 1887. Huset låg tidigare längs gatan men flyttades till nuvarande läge för att ge plats för stenhuset. Byggnaden har timmerstomme och har den för Östersund typiska, breda, liggande panelen. Under fönstren finns släta fält. Trähuset har en påbyggnad in mot gården. I huset finns butik och kontor. Byggnaderna är mycket välbevarade och har stort kulturhistoriskt värde enligt områdesplanen. De har stor betydelse för stadsbilden och för miljön längs Storgatan. Exploateringsåret är ~2.0.

Detaljplanen har anpassats till dagens situation när det gäller byggrätter och verksamhetsinnehåll. Den kulturhistoriska värderingen följer Områdesplan Centrum.

BARBERAREN 6, Storgatan 23



Boningshus i två våningar längs gatan, uppfört 1867. Under en ombyggnad på 1970-talet sattes porten som ledde in till gården igen. Byggnaden rymmer butiker, kontor och bostäder.

På gården finns en loftbod, enligt traditionen flyttad till staden från Norge. På sin nuvarande plats är den emellertid en ren konstruktion från 1800-talets slut. På gården ligger också ett magasin i tre våningar, uppfört i tegel 1902.

Fastigheten har fått sitt namn efter Diderik Cappelen-Smith (1845-1887), som öppnade sin Kolonial- och vinhandel här 1872. Smithens gård är, som helhet, det bäst bevarade exemplet i centrala staden på den typ av handelsgårdar som så starkt präglat Östersunds utveckling under 1800-talets slut. Loftboden och magasinet har stort kulturhistoriskt värde enligt områdesplanen. Exploateringsstalet är ~1.7.

Detaljplaneförslaget innebär att gatuhuset rivs och ersätts med en ny byggnad med samma volym. Butik i gatuplanet och bostäder i övrigt (ca 5 - 8 lgh). För att få ett samband mellan Storgatan och Smithens gård och för att förstå de kulturhistoriska magasinens värde görs en portik i den nya byggnaden.

De båda gårdshusen bevaras och loftboden från Norge får användas till handel. Magasinet i tegel föreslås få handelsyta i bottenvåningen och bostäder i de andra två våningarna (ca 5 - 8 lgh). Fönsterrätt medges i tomtgränsen mot Barberaren 3.

Gårdsmiljön bör kunna göras attraktiv om den utformas och får karaktären av "gam-mal handelsgård" med stenbeläggning, trädplantering med sittbänkar etc.

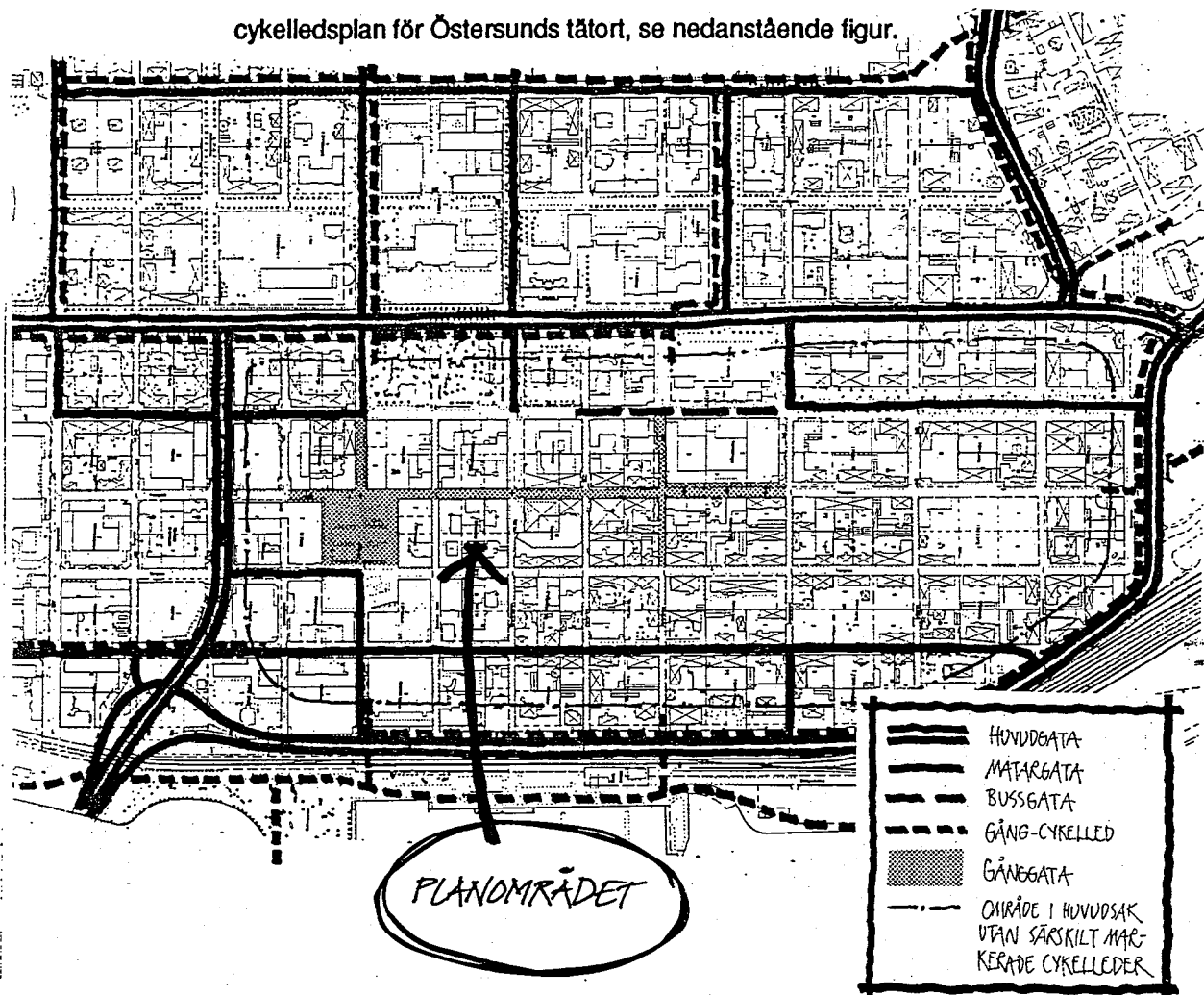
Exploateringstalet blir ~1.9.

Skyddsrum	Kvarteret ingår i kommunens skyddsrumspan. Skyddsrumsbeked skall sökas.
Friytor	Tilltalande friyta är en av förutsättningarna för en god bostadsmiljö. För Barberaren 3 och 4 uppgår friytan i markplanet till ca 25 m² och för Barberaren 5 och 6 till ca 40 m² 100 m² vy mot rekommenderade 30 m² enligt Områdesplan Centrum. Ambitionen är att friyta för lek och utevistelse samt en anpassning till kulturvärdena bör prioriteras före utrymmen för uppställning av fordon.
Parkeriing	För de fastigheter med tillkommande / förändrade byggrätter finns inga parkeringsplatser redovisade. Behovet av parkeringsplatser förutsätts lösas i annan fastighet genom särskilt avtal. Avtal härom skall godkännas av byggnadsnämnden. Erforderligt antal parkeringsplatser beräknas enligt parkeringsnormen för innerstaden, Områdesplan Centrum.
Störningar	Vid ombyggnad till bostäder / lokaler, för magasinsbyggnaderna i Barberaren 6, erfordras en undersökning av radonavgången från marken.
Teknisk för-sörjning	Vatten, avlopp och fjärrvärmeledningar finns i angränsande gator. Uppvärmningen förutsätts ske via fjärrvärmenätet.
Kollektiv- trafik	Områdets centrala läge medför korta avstånd till de hållplatser som ligger utefter "kollektivtrafikens huvudgata Kyrkgatan".

Trafik

Varutransporter till butikerna får lösas som idag d v s från befintliga gator.

Dagens trafiksystem bygger i huvudsak på "Trafikplan Östersunds Centrum" och cykelledsplan för Östersunds tätort, se nedanstående figur.



**Administra-
tiva frågor**

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats vid Östersunds kommuns plankontor. Med förslag till utformning av bebyggelsen på kv Barberaren 3 + 4 har FFNS arkitektkontor, Östersund varit behjälplig. Jämtlands läns museum har bidragit med foton och text kring den kulturhistoriska bebyggelsen i kvarteret.

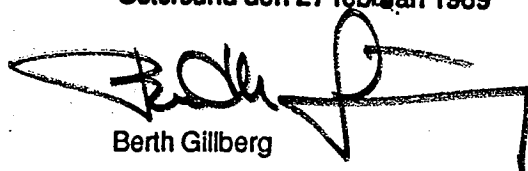
Östersund den 17 januari 1989

Berth Gillberg
Planingenjör

REVIDERING

Kommunen har anlitat Bjerking Ingenjörbyrå AB i Uppsala att utreda möjligheter att bevara gårdshusen inom Barberaren 5 och 6. Utredningen bifogas planförslaget. Mot bakgrund av den utredningen revideras planförslaget att gårdshuset på Barberaren 5 får rivas och ersättas med i huvudsak motsvarande nybyggnadsrätt.

Östersund den 27 februari 1989



Berth Gillberg
Planingenjör