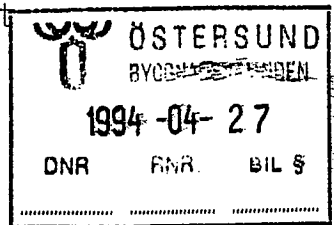




Östersunds kommun  
Stadsarkitektkontoret  
831 82 ÖSTERSUND



Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 23 mars 1994 antagit detaljplan för bevarande av bebyggelsen på fastigheten Rådmannen 1 i Östersund, Östersunds kommun.

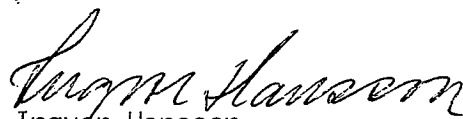
Länsstyrelsen har den 11 april 1994 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 15 april 1994.

  
Christina Nilsson  
arkitekt

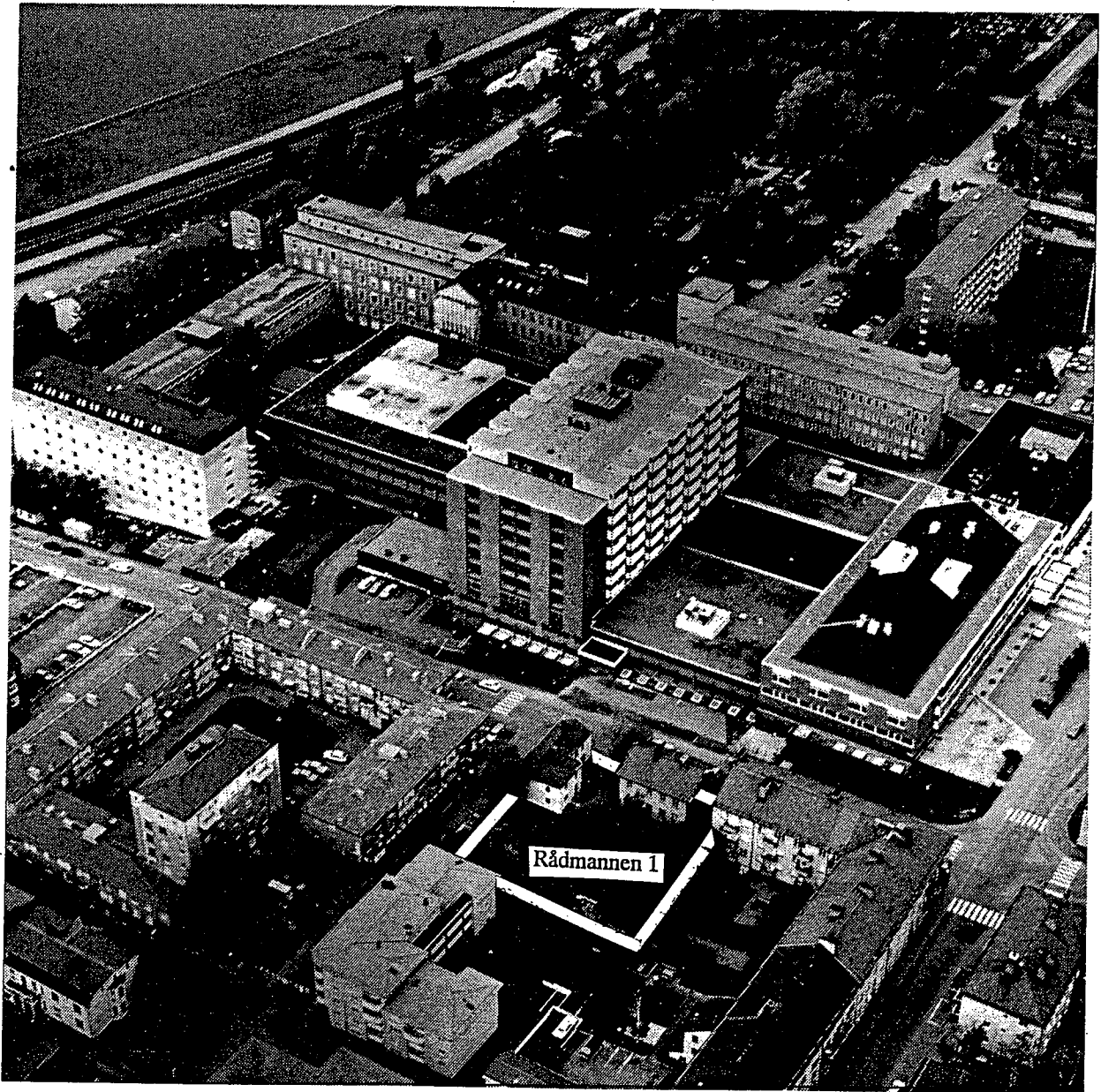
  
Ingvar Hansson  
förste byråsekreterare

# DETALJPLAN

för bevarande av bebyggelsen på fastigheten

## **RÅDMANNEN 1**

ÖSTERSUNDS KOMMUN



**Östersunds kommun**

Stadsarkitektkontoret

Planavdelningen den 14 december 1993

Reviderad den 23 mars 1994

**ANTAGANDEHANDLING**

**DETALJPLAN**  
**för bevarande av bebyggelsen på fastigheten**  
**RÅDMANNEN 1**  
**ÖSTERSUNDS KOMMUN**

Tillhör byggnadsnämndens i Östersund beslut  
den 23/3 1994, § 94, betygar:

Hans Göran Lindgren  
Hans Göran Lindgren  
Byggnadsnämndens sekreterare

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

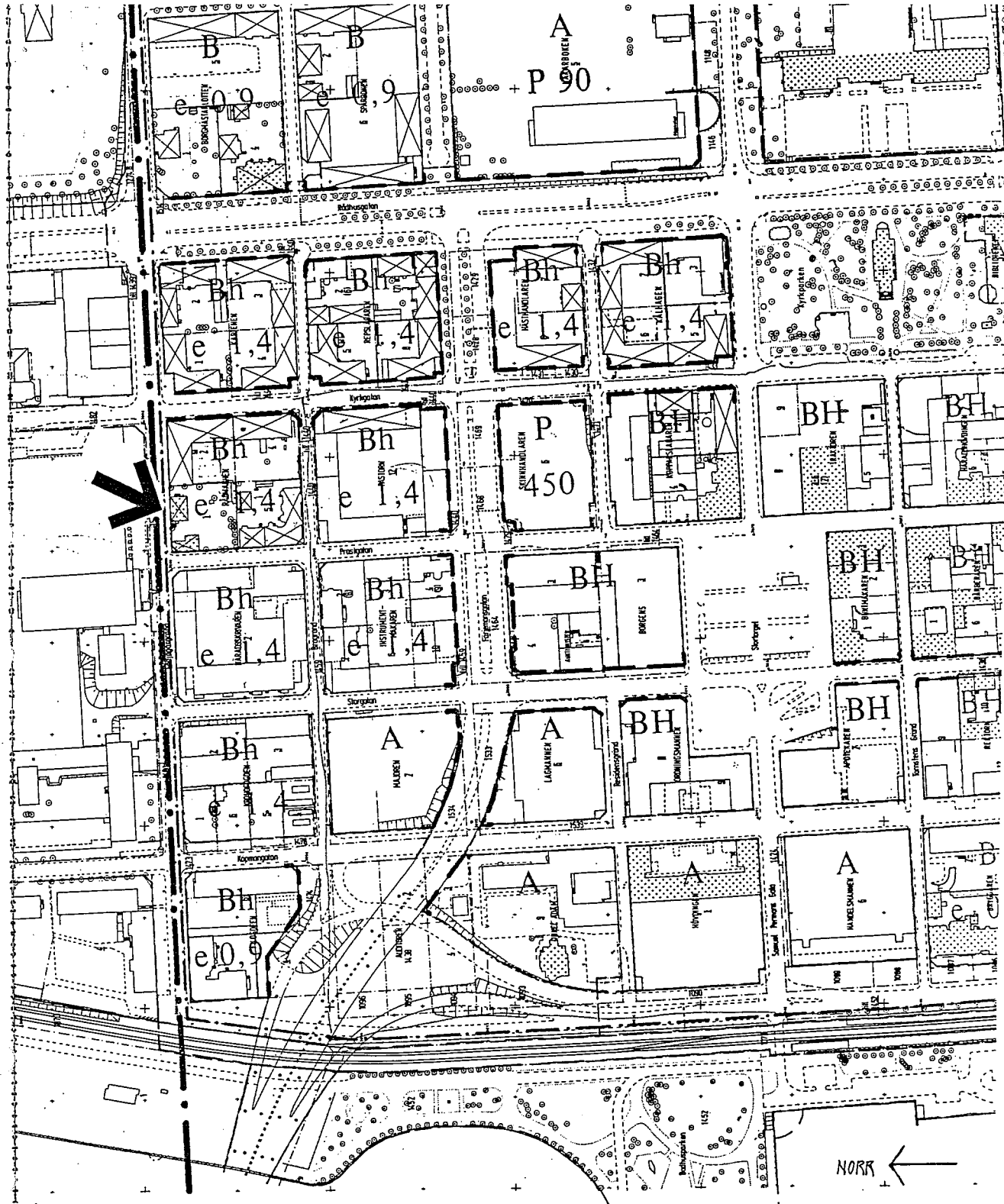
Planförslaget redovisas på

- detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Fastigheten Rådmannen 1 är en sådan värdefull miljö som avses i 3:10, 3:12, 3:12 PBL  
(Plan och bygglagen) :

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



utdrag ur:

## OMRÅDESPLAN CENTRUM

RIKTLINJER SOM FÖRESLÅS ANTAGNA AV  
KOMMUNFULLMÄKTIGE

MARKANVÄND-  
NING Bh

Bostäder. Handelsändamål i  
begränsad utsträckning (hela  
eller delar av gatuplanet).

EXPLOATERING e 0,0  
AV TOMT

Nettoexploateringstal (per tomt)  
som normalt inte får överskridas  
vid uppförande av ny be-  
byggelse.

ANTAL VÅNINGAR

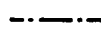
Ny bebyggelse bör normalt inte  
uppföras till mer än tre och i en-  
staka fall till fyra våningar.

KULTURRESER-  
VAT

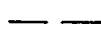


Byggnad av så stort kulturhisto-  
riskt värde att den bör bevaras  
i ursprungligt skick till efter-  
världen.

VÄRDEFULL  
MILJÖ  
ÖVRIGA BE-  
TECKNINGAR



Särskild hänsyn skall tas till  
områdets egenart.



Områdesgräns



Krav på särskilda utredningar  
om skydd mot buller och/eller  
luftföroreningar.

Huvudsyftet med planförslaget är att säkerställa bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och gårdsmiljön på Rådmannen 1 och att få överensstämmelse mellan Områdesplan centrum och detaljplanen.

En övergripande målsättning för innerstaden är också att bostäder ska prioriteras före kontor.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget i centrala Östersund vid Fältjägargränd/ Prästgatan söder om Lasarettbyggnaden.

Planområdet omfattar fastigheten Rådmannen 1 och en begränsad del av gatumarken på Fältjägargränd och Prästgatan närmast fastigheten. Gatumarken föreslås föras över till kvartersmark.

### Areal

Planområdet har en yta på drygt 0,1 ha.

### Markägförhållanden

Rådmannen 1 är privatägt.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Områdesplan

Kv Rådmannen ingår i Områdesplan Centrum antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 1985. Bebyggelsen på Rådmannen 1 är markerad som KULTURRESERVAT. Nettoexploateringsstalet får normalt inte överskrida  $e = 1,4$ .

### Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1 mars 1968. Enligt denna är Rådmannen 1 avsedd för bostadsändamål. En trevåningsbyggnad tillåts längs Prästgatan och en fyrvåningsbyggnad utefter Fältjägargränd. Det motsvarar ett exploateringsstal på  $e = 2,3$  dvs betydligt högre exploatering än vad Områdesplan Centrum medger.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet sluttar västerut längs Fältjägargränd. Nivåskillnaden mellan högsta och lägsta punkt är ca 3 m. Den något vildvuxna trädgården utgör en lummig oas i den i övrigt tätbebyggda omgivningen. Hela trädgården ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Här finns rikligt med träd. Utefter gatorna finns mycket värdefulla stora björkar. Några har dött på senare år och en ersättning med nya är önskvärd. Med *n* markerade björkar är mycket viktiga för miljön och skall bevaras eller ersättas med likvärdiga.

Staketet längs gatorna är ett viktigt inslag i miljön och skall bevaras eller ersättas med ett staket med lika utformning.

### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är inte närmare undersökta.

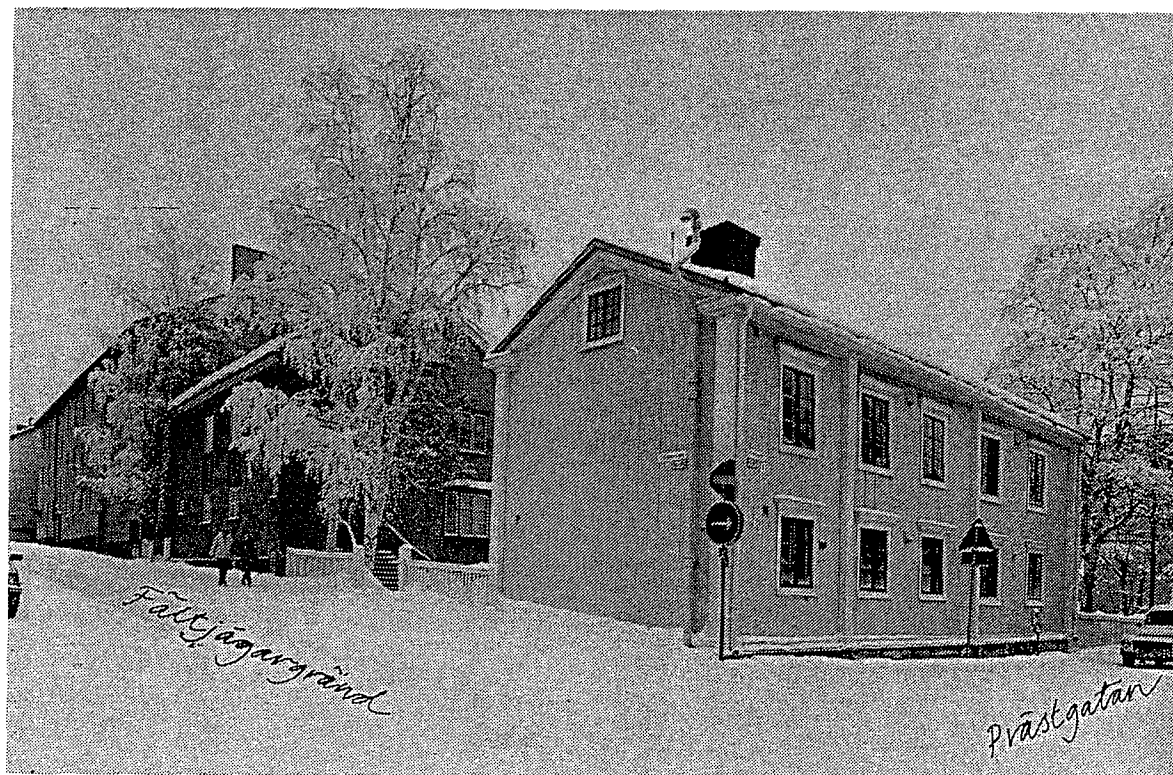


Foto Jämtlands läns museum

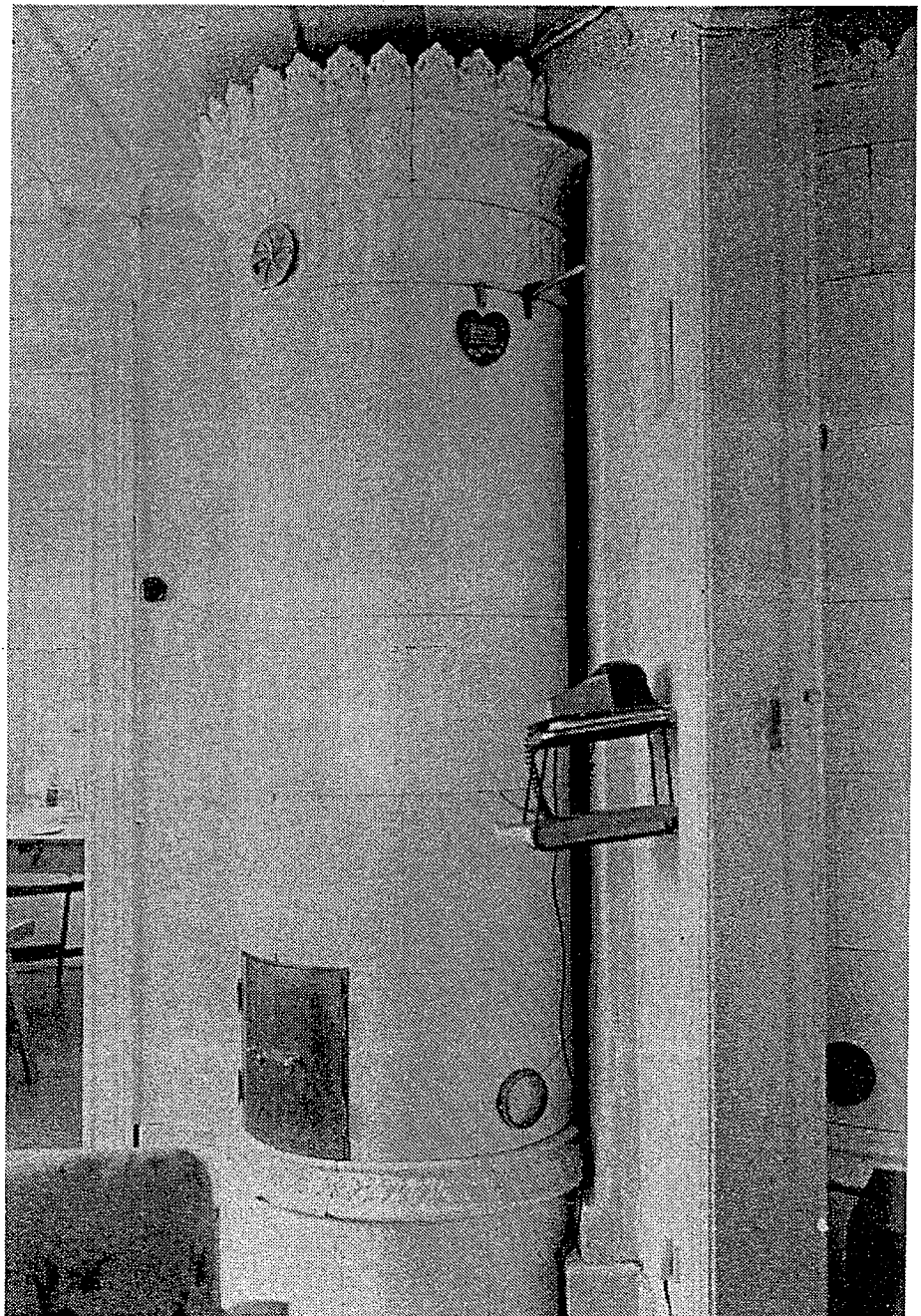
*Rådmannen 1 sett från Fältjägargränd. Hela fastigheten är av byggnadsminnesklass. Det äldsta bostadshuset i hörnet Fältjägargränd– Prästgatan är från 1800-talets mitt, senare något tillbyggt. Villan i gränden uppfördes 1924. På 1870-talet bodde rådmannen och handlaren N C Skogh här. Flera handlare ägde därefter gården. Under senare tid har det äldsta huset haft många musiker och konstnärer som hyresgäster.*

## Bebyggelse

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse av byggnadsminnesklass

På fastigheten Rådmannen 1 finns idag två boningshus och ett garage. Hela fastigheten har ett mycket högt bevarandevärde och är enligt Länsantikvarien, Länsstyrelsen av byggnadsminnesklass. Läns museet har gjort en historisk beskrivning och värdering av de kulturhistoriska värdena och bevarandevärdena, daterad december 1993.

Förutom att samtliga byggnader är välbevarade både exteriört och interiört har hela gården stor betydelse för gatubilden och för förståelsen av Östersunds historiska framväxt. Från 1846 års stadsplan tilläts bebyggelse på Östersunds kålgårdar, dit bland annat kvarteret Rådmannen hörde. Prästgatan utgjorde redan i stadens tidiga rutnätsplan en huvudgata där cellfängelset 1861 uppfördes som en slutpunkt, strax norr om kvarteret Rådmannen.



*Kakelugn i  
bottenvåningen  
i äldsta huset.  
Interiören är  
mycket väl-  
bevarad.*

Foto Jämtlands läns museum

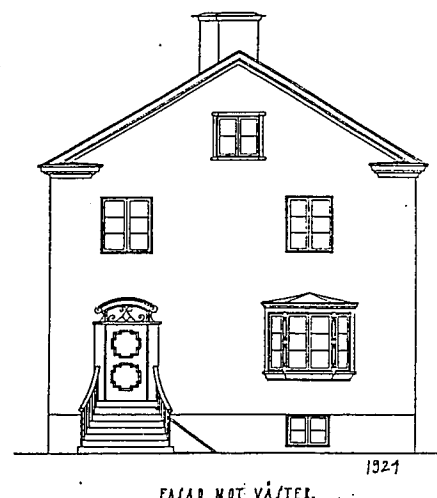
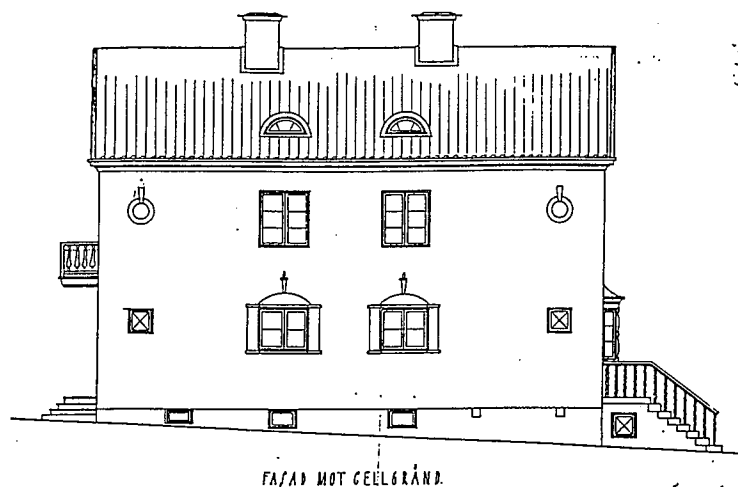


*Takmålningar i övre hallen i villan från 1924. Taket är målat av Axel Henix. Foto Jämtlands läns museum. Huset ritades av arkitekt A Persson som också ritat en del av inredningen. Interiören är mycket välbevarad.*

Det äldsta timrade tvåvåningshuset utefter Prästgatan, på Rådmannen 1 är uppfört vid 1800-talets mitt, någongång mellan 1846 och 1863. Huset har något senare byggts till på längden och mot gården. På bottenvåningen finns två smålägenheter som idag används sammanslagna till en lägenhet. Hela andra våningen utgör en lägenhet. Huset har välbevarad exteriör med stående pärlspontpanel, spegeldörrar, och äldre fönster. Invändigt har mycket få förändringar skett under 1900-talet. Tak i lockpanel, pärlspont på väggarna, trespegeldörrar, kakelugnar etc finns kvar. Huset är en av Östersunds äldsta bevarade byggnader.

Längs Fältjägargränd ligger en stor stadsvilla i två våningar, uppförd 1924 och ritad av arkitekt Arvid Persson, som också ritat en del av inredningen. Huset är spritputsat med enkla dekorationer mot gränden. Byggnaden är unik, även i riksperspektiv, genom sin i princip helt intakta 20-talsinteriör som präglas av jugendinfluerad nationalromantik med takmålningar bl a.

På gården finns även ett garage med locklistpanel och brutet pulpettak, uppfört 1924 och sammanbyggt med en äldre stallbyggnad. Grändhuset och garaget är utmärkta exempel på 1920-talets villagård.



*Villa från 1924. Fasader mot Fältjägargränd och mot väster.*

**Planförslaget** innebär att byggrätten i befintliga byggnader förutom *bostäder* även medger *kontor och café*. Bostadsanvändningen skall prioriteras. Övrig föreslagen verksamhet bör endast tillåtas om bostadsändamål inte är möjligt och om den inte inverkar negativt på byggnadernas kulturhistoriska värde

Högsta antal våningar ansluter till befintliga byggnader.

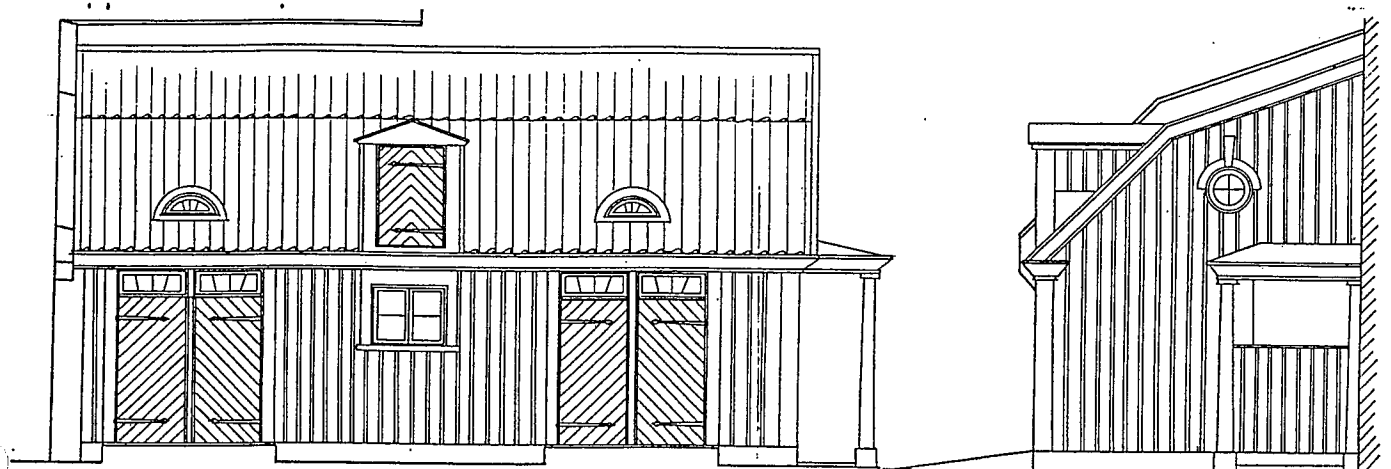
Ytterligare bebyggelse får inte uppföras på fastigheten. Dock får mindre byggnad (cykelställ, sophus) anordnas under förutsättning att den inte står i strid med upprättade skyddsbestämmelser, dvs anpassas till miljön såväl utseendemässigt som vad gäller placering på tomten.

**Skyddsbestämmelserna** innebär att byggnaderna inte får rivas och att deras exteriörer inte får förvanskas. Hela planområdet utgör en värdefull miljö. Boningshusens planlösningar skall i allt väsentligt bevaras, endast mindre förändringar som är nödvändiga för husens funktion tillåts. Stadsvillans största kulturhistoriska värde ligger i den sällsynt välbevarade interiören med takmålningar, ursprunglig fast inredning, specialutformade armaturer mm. Interiören i stadsvillan får inte förvanskas.

**Bygglovplikten utökas** till att gälla även för underhållsåtgärder och förändringar, exteriöra som interiöra, om dessa avviker från befintligt utförande vad avser metod, material och utseende. Kraven på anpassning till miljön sker, förutom genom skyddsbestämmelserna, även med stöd av Plan och bygglagens generella varsamhets- och hänsynsregler; PBL kap 3 §§ 10, 12 och 13.

Den utökade bygglovplikten ersätts med samrådsplikt med länsantikvarien, Länsstyrelsens kulturmiljöenhet om fastigheten byggnadsminnesförklaras enligt kulturminneslagen (KML).

Fastigheten bör av kulturhistoriska skäl utgöra en fastighet.



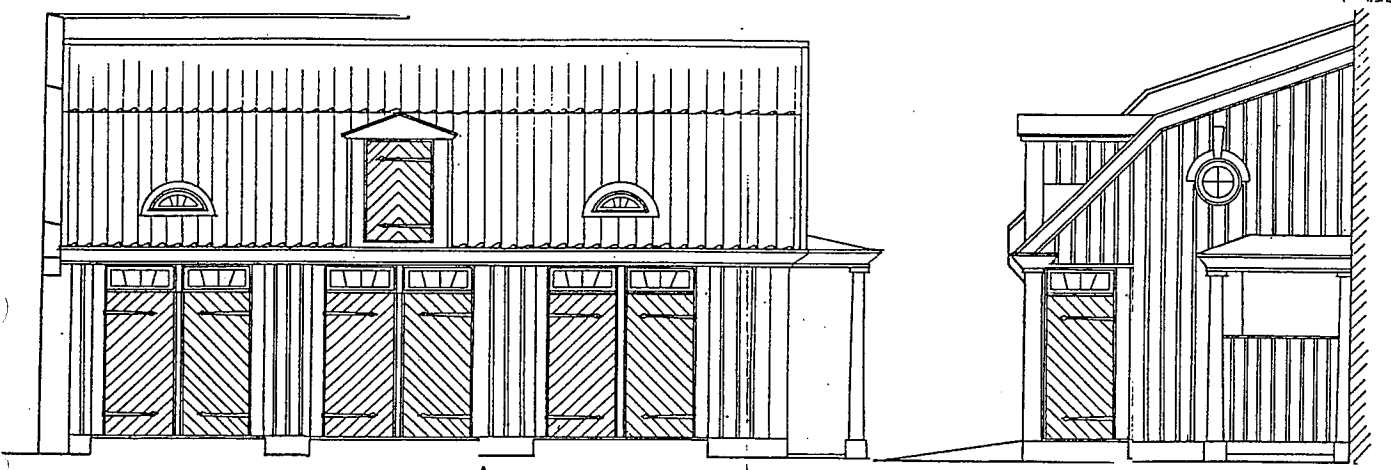
FA/AD MOT GÅRDEN.

FA/AD MOT VÄSTER.

SKALA 1:50  
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 METER

62  
E. Lundberg 1924  
VATTENTEKNISKA BYRÅN  
N. J. J. J. J.

Garage/stall från 1924. Fasad mot gården och mot väster.



FA/AD MOT GÅRDEN.

FA/AD MOT VÄSTER.

Fasadskiss garage. Förslag till ombyggnad.

### **Tillgänglighet**

Kraven på bevarande kan komma i konflikt med önskemål om tillgänglighet. Bottenvåningarna bör dock ha förutsättningar för en relativt god tillgänglighet vid en upprustning av husen.

### **Skyddsrum**

Det är inte aktuellt att bygga skyddsrum eftersom ytterligare exploatering på tomten inte är tillåten.

### **Gator och trafik**

#### **Parkering**

Angöring till fastigheten sker idag från Fältjägargränd. Denna angöring bör gälla även fortsättningsvis. Parkeringsbehovet vid nyttjande för bostäder är 4 p-platser och för kontor 7 p-platser. Det är angeläget att parkering av bilar sker så diskret som möjligt på tomten. Den befintliga garagebyggnaden rymmer idag en bilplats. Ytterligare två bilplatser får plats men detta kräver viss ombyggnad, bl a en ny port. Under förutsättning att ombyggnaden sker med stor varsamhet bör den vara tänkbar ur kulturhistorisk synpunkt. Se förslag fasadskiss. Övriga parkeringsplatser föreslås som markparkering i garaget närhet. Se planillustration. Gårdsplaner, körytor och parkeringsplatser utföres grusade. Även armerat gräs är tänkbart på markparkeringsplatser.

### **Störningar**

Biltrafiken med åtföljande avgaser och buller längs Fältjägargränd och Prästgatan gör att uppmärksamhet mot detta måste ske vid bygglovgranskning av byggnadsåtgärder. Det gäller främst fönster och ventiler. Åtgärder får dock inte göras på sådant sätt att de skadar husens kulturhistoriska värden.

## Teknisk försörjning

Enskild värmeanläggning.

Kvarteret ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Beträffande konditionsbesiktning av byggnaderna se genomförandebeskrivningen.

## Administrativa frågor

Angående utökad lovplikt se under rubrik Bebyggelse.

Beträffande övriga administrativa frågor se genomförandebeskrivningen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av Cajsa Lindström och Siv Reuterswärd vid Stadsarkitektkontorets planavdelning.

Från Fastighetskontoret har Bo Reichenberg och Bengt Rådman deltagit.

Östersund den 14 december 1993

*Siv Reuterswärd*

Siv Reuterswärd  
Planchef

*Cajsa Lindström*

Cajsa Lindström  
Arkitekt

Reviderad den 23 mars 1994.

Revideringen avser *markanvändning*: dag- och fritidshem tillåts inte och *skyddsbestämmelser*: stadsvillans interiör får inte förvanskas.

*Siv Reuterswärd*

Siv Reuterswärd  
Planchef

*Cajsa Lindström*

Cajsa Lindström  
Arkitekt

## DETALJPLAN

för bevarande av bebyggelsen på fastigheten

# RÅDMANNEN 1

ÖSTERSUNDS KOMMUN

Tillhör byggnadsnämndens i Östersund beslut  
den 23/3 1994, § 94, -betygar:

Lars Göran Lindgren  
Lars Göran Lindgren  
Byggnadsnämndens sekreterare

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas kunna antas under våren 1994.

### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter att den vunnit laga kraft.

### **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Rådmannen 1 har flera ägare. Huvudägare är Brita Ax, Östersund och Sven Ax, Stockholm.

Ansaret för upprustning av fastigheten åligger fastighetsägaren.

# FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

## Fastighetsbildning

Fastighetsgränsen kring Rådmannen 1 överensstämmer idag inte helt med befintlig bebyggelse. En smal remsa av 1850-talshuset och trädgården ligger på Prästgatans gatumark. I detaljplanen ändras gränsen mellan gata och kvarter så att hela huset och trädgården förs till kvartersmark. Detaljplanen ger därmed grund för att även ändra fastighetsgränsen i överensstämmelse härmed. Någon ny fastighetsplan behöver inte upprättas

## Fastighetsplan

För kvarteret finns en av ålder bestående tomtindelning som gäller som fastighetsplan enligt PBL (Plan och bygglagen). Den upphör att gälla i den del den strider mot den nya detaljplanen.

# EKONOMISKA FRÅGOR

## Planeekonomi

Statligt stöd vid ombyggnad av kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns fr o m 1 juli 1993 i form av Kulturstöd. 90% bidrag kan utgå till antikvariska överkostnader vid upprustning av kulturhistoriskt värdefull *bostadsbebyggelse*. Stödet ansvaras av Riksantikvarieämbetet och länsstyrelsernas kulturmiljöenheter. En ansökan om kulturstöd till upprustning av Rådmannen 1 kommer att ges en mycket hög prioritering inom Jämtlands län, enligt länsantikvarien på länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

## Inlösen, ersättning

Detaljplaneförslaget medför att fastighetens byggrätt minskar. Detta kan innebära krav på ersättning från fastighetsägarens sida. Enligt den s k garantiregeln (PBL 17:8) kan kommunen bli ersättningsskyldig, eller alternativt begära att lösa fastigheten. Kommunen har framställt förfrågan om ett eventuellt köp av fastigheten. Vidare förhandlingar kommer att föras.

# TEKNISKA FRÅGOR

## **Tekniska utredningar**

Före upprustning av fastigheten måste en noggrann projektering utföras. Under hösten 1993 har Bjerking's Ingenjörbyrå AB Uppsala, gjort en konditionsbesiktning och åtgärdsbedömning av byggnaderna på uppdrag av Stadsarkitektkontoret. Denna visar att samtliga hus har eftersatt underhåll, men ingen byggnad är i så dåligt skick att den inte går att bevara. En mycket grov bedömning pekar på en upprustningskostnad på ca 3 miljoner kronor.

## **Mark**

Trädgården ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Åtgärder ska utföras på ett antikvariskt riktigt sätt.

# DOKUMENTATION OCH KONTROLL

## **Antikvarisk dokumentation och kontroll**

Dokumentation, projektering, upprustning och kontroll ska ske under medverkan av antikvarisk expertis.

# MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

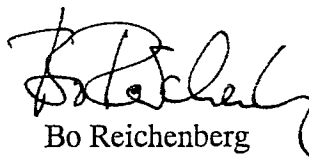
Genomförandebeskrivningen är upprättad av stadsarkitektkontorets planavdelning, Östersunds kommun genom Siv Reuterswärd och Cajsa Lindström.

Från Fastighetskontoret har Bo Reichenberg och Bengt Rådman deltagit.

Östersund den 14 december 1993



Siv Reuterswärd  
Planchef



Bo Reichenberg  
Fastighetschef