

Sökande

Östersunds kommun

fhk. 1975-02-24.....

Dnr.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen
Staden i Östersund (Strandgatan m m)

Kommunfullmäktige i Östersunds kommun har i enlighet med 26 § byggnadslagen överlämnat ovannämnda planförslag till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Planförslaget har upprättats dels för att lösa planfrågorna i samband med Strandgatans utbyggnad och dels för att ersätta de delvis starkt föråldrade planbestämmelserna i angränsande kvarter och därmed avveckla de långvariga nybyggnadsförbuden där.

Planförslaget består av karta och bestämmelser med tillhörande beskrivning och har upprättats av stadsarkitekten Bo Larsson den 14 augusti 1973.

Som stöd för planförslaget har fogats trafikledsplan för Östersund, PM angående parkering i Östersunds centrala delar samt en inventering från 1969 av äldre bebyggelse i Östersund.

Till grund för länsstyrelsens beslut föreligger därjämte bl a arbetsplan för ombyggnad av Strandgatan delen Samuel Permans Gata - Brunnsgård, skissförelag till reservat för Thomégränds breddning, beskrivning av utredningsplanen för ombyggnad av Strandgatan m m, bullerutredning från hälsovårdsnämnden samt utredningar och beslut angående donationsjorden (överlopps-jorden) längs Strandgatan.

Planförslaget har vid utställningen rönt stark kritik från berörda fastighetsägare m fl i området. Behovet av gatubreddningen har bestritts. I övrigt har anmärkningar främst riktade mot att donationsjorden (överlopps-jorden) tas i anspråk för gatubreddningen, att exploateringsgraden sänks, att bostadsmiljön försämraras genom ökat trafikbuller och att kostnader för plangenomförandet (bullerdämpande åtgärder m m) skulle kunna drabba fastighetsägarna. Vissa markägare har också hemställt att förslaget inte fastställs förrän markrättsliga m fl förhållanden reglerats.

Statens järnvägar har i ett yttrande krävt viss jämkning av gatuumrådet av säkerhetsskäl. Detta har dock bedömts genomförbart utan revidering av stadsplaneförslaget.

1975-02-21

11.082-707-74

Byggnadsnämnden har bemött anmärkningarna genom ett yttrande från stadsarkitekten den 11 december 1973. Kommunfullmäktige har sedan antagit planförslaget den 21 februari 1974 och överlämnat det till länsstyrelsen för prövning.

Kort tid därefter har ett antal fastighetsägare i en gemensam skrivelse till länsstyrelsen utvecklat sina skäl ytterligare samt överlämnat material rörande donationsjorden och stadsdelens kulturhistoriska bebyggelse.

Länsstyrelsens lantmäterienhet har i en promemoria den 30 maj 1974 bl a klarlagt vissa frågor rörande fastighetsbildning och fastighetssamverkan.

De fastighetsägare m fl som anmärkt mot planförslaget har där- efter i enlighet med 15 § förvaltningslagen fått del av vad som anförts i berörda frågor. Flertalet har därvid ånyo yttrat sig.

Länsstyrelsen har haft överläggningar med vägförvaltningen om trafikledsplanen för Östersund och om arbetsplanen för ombyggnaden av Strandgatan. Samråd har därjämte ägt rum med kommunen om den fortsatta trafiksaneringen, främst ombyggnaden av Grängsgatan och av Rådhusgatan delen Gustav III:s Torg - Österängen.

Samråd har även ägt rum med landsantikvarien och länsläkarorganisationen.

Upprustning av stadens gatunät pågår enligt den trafikledsplan som påbörjades 1964 och antogs av dåvarande stadsfullmäktige 1969 såsom handlingsprogram för det fortsatta stadsplanearbetet. Trafikledsplanen har hållits aktuell genom kontinuerliga trafikräkningar och förnyade prognoser.

Som första etapp i upprustningen har en ombyggnad av Frösöbron jämte anslutningar till Strandgatan och Färjemansleden utförts. Andra etappen omfattade ombyggnad av Färjemansgatan och Rådhusgatan på delen Fältjägargränd - Gustav III:s Torg. Enligt statens vägverks fördelningsplan för perioden 1973-1977 skall därefter Strandgatan, Grängsgatan och södra delen av Rådhusgatan byggas ut som tre delobjekt i nu nämnd ordning. Objekten ingår även i vägförvaltningens förslag till långtidsplan för statskommunala vägar under perioden 1976-1985, som godkänkts av länsstyrelsens styrelse den 16 december 1974.

Ombyggnaden syftar till att ändra det nuvarande odifferentierade gatunätet så att en acceptabel trafikdifferentiering erhålles. I första hand skall en sekundärledsring runt centrum utbyggas.

1975-02-21

11.082-707-74

I samband med prövningen av det första stadsplaneförslaget för saneringen - Frösöbron och Färjemansleden - framhölls att hela saneringsföretaget borde ha prövats i ett sammanhang. Ett så omfattande stadsplaneprojekt bedömdes dock omöjligt att genomföra, och en prövning etappvis godtogs.

Vid de samråd som ägt rum om kommande etapper har klarlagts att återstående delar av ringleden är möjliga att genomföra.

Utan tvekan innebär breddningen av Strandgatan försämrad miljö för de boende och ett beklagligt ingrepp i en vacker stadsbild. Dessa olägenheter måste dock vägas mot angelägenheten av att innerstaden friläggas från genomfartstrafik och att den nu alltför hårt trafikerade Rådhusgatan avlastas. Länsstyrelsen finner därvid att utbyggnaden av Strandgatan måste accepteras från allmän samhällssynpunkt.

Det bör emellertid framhållas att en dylik utbyggnad av Strandgatan är möjlig att genomföra även utan stadsplaneändring. Överloppsajorden utgör allmän plats i gällande stadsplan, och i den mån den inte skulle vara i kommunens ägo har kommunen lösningsrätt till den jämlikt 41 § byggnadslagen.

Om överloppsajorden utgör gatumark, fastställd parkmark eller park utan fastställd gräns mot gatan har tolkats olika i äldre stadsplaner. Enligt den stadsplan, som fastställts den 18 september 1948 och som fortfarande gäller för marken mellan trottoar och tomtgräns, utgör överloppsajorden gatumark.

Länsstyrelsen tar inte ställning i frågan om den nuvarande äganderätten till överloppsajorden. Utredningar som gjorts, bl a av kammarkollegiet den 13 januari 1972, tyder närmast på att fastigheterna längs gatan har en förfoganderätt som kan jämföras med tomträtt. Eftersom kommunen har odiskutabel lösningsrätt utgör dock inte förhållandet något hinder mot fastställelse. Det är fastighetsägarna obetaget att vid domstol föra talan rörande markfrågan.

Olägenheterna för de boende i form av buller m m kan i viss utsträckning elimineras genom bullerdämpande åtgärder och omsorgsfull projektering vid eventuell nybyggnad. Vem som skall bestrida de extra kostnaderna härför får prövas i särskild ordning.

Ingreppet i stadsbilden behöver inte bli så förödande som förutspåts. Arbetsplanen för ombyggnaden redovisar en mycket omfattande nyplantering längs gatan.

Den kulturhistoriska miljön har enligt länsstyrelsens uppfattning beaktats i så hög grad som det under nuvarande omständigheter är rimligt. Några värdefulla byggnader kan visserligen

1975-02-21

11.082-707-74

komma att spolieras om Postgränd och Thoméegränd breddas i framtiden, men om och när denna breddning blir av är för närvarande oviss och skall dessutom provas i ny planändring.

Mot bakgrund av vad som anförts här ovan och i byggnadsnämndens och lantmäterienhetens yttranden, bör anmärkningarna mot planförslaget således inte utgöra hinder mot fastställelse.

Länsstyrelsen fastställer planförslaget.

Länsstyrelsen förutsätter därvid att kommunen dels närmare utreder i vilken omfattning störningar i form av buller m m kommer att uppstå för de boende, dels överväger vad som kan göras för att minska uppkommande olägenheter, dels slutligen i samband med utbyggnaden och även därefter vidtar de åtgärder som erfordras för att nedbringa störningarna till en från sanitär synpunkt acceptabel nivå.

./.

Besvärshänvisning i bilaga.

I detta beslut har förutom undertecknade även länsarkitekten Bertil Almerud, förste länsassessorn E Carlstoft, överlantmätaren Tord Bergsjö och byrådirektören Oskar Björkqvist deltagit. Därjämte har vägdirektören J-E Tunell och länsläkaren Jonas Eriksson deltagit i handläggningen.

Lars Calleberg
länsråd

Ragnhild Rosenius
bitr länsarkitekt

Bestyrkes i tjänsten: *Margareta Olsson*

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen.

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet senast den 14 mars 1975.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer.

Insänds besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till
Bostadsdepartementet

Fack
103 20 STOCKHOLM

Förslag till
ändring av stadsplanen
för del av stadsdelen
STADEN i ÖSTERSUND
(Strandgatan m m)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i augusti 1973.

Stadsplanebestämmelser

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan

§ 1

STADSPANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så provas lämpligt för handels- och hantverksändamål.
- d) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

2 mom Specialområden

- a) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.
- 3 mom Med y jämte punktprickning betecknat område får icke bebyggas. Dock får till nybyggnad hänförlig ombyggnad av befintlig byggnad företagas så länge densamma kvarstår inom området.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

- 1 mom Med x betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.
- 2 mom Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.

§ 4

DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER PÅ TOMT

Med $e=0,9$, betecknat område får icke bebyggas i större utsträckning än att inom tomt enligt den vid varje tidpunkt gällande tomtindelningen den sammanlagda våningsytan för ny-tillkommande och kvarstående byggnader förhåller sig till tomtens areal som 0,9 till 1,0. Bebyggd tomt får icke delas så, att därigenom uppkommer fastighet med högre exploaterings-tal än 0,9.

§ 5

VÅNINGSANTAL

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Inredning av vind utöver angivet våningsantal får ske endast inom med v betecknat område.

2 mom Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Vind får icke inredas ovan det plan som bestäms av medgiven största hushöjd.

§ 6

BYGGNADS HÖJD

- 1 mom På med I, III eller IIIv betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,0; 10,0 och 11,0 meter.
- 2 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.
- 3 mom Terrassplan på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran i romben anger.

§ 7

BYGGNADS UTFORMNING VID OMBYGGNAD OCH NYBYGGNAD

- 1 mom Byggnad inrymmande bostadslägenhet får ej utformas på annat sätt än att minst hälften av boningsrummen i bostadslägenhet orienteras mot fasad ej utsatt för störande gatubuller.
- 2 mom Förbindelse mellan olika delar av kvarterets gårdsutrymmen får ej hindras av murar, stängsel eller dylikt utan öppningar eller portiker skall anordnas efter byggnadsnämndens prövning.

Östersund den 14 augusti 1973

Bo Larsson
Bo Larsson

Stadsarkitekt

Fästet genom stadsstyrelsens beslut denna dag, bebygg.

Östersund 21.2.1975

Ragnvald Rosenqvist

Beskrivning till
förslag till
ändring av stadsplanen
för del av stadsdelen
STADEN i ÖSTERSUND
(Strandgatan m m)
upprättat av stadsarkitekten i Östersunds kommun
i augusti 1973

Förslaget är avfattat på karta i ett blad (stadsplanekarta) och i särskild handling (stadsplanebestämmelser). Till förslaget fogas även trafikledsplan som enligt beslut i fullmäktige § 162/69 bl a skall utgöra handlingsprogram att ligga till grund för det fortsatta stadsplanearbetet, inventering 1969 av äldre bebyggelse i Östersund samt PM för parkering i Östersunds centrala delar.

För området gäller stadsplaner fastställda av Kungl Maj:t den 26 november 1926, 12 april 1946, 15 januari 1960 och 1 mars 1968 samt stadsplaner fastställda av Länsstyrelsen i Jämtlands län den 21 april 1949, 31 juli 1950, 13 september 1963 och den 23 februari 1968.

*Även stadsplan
fastställd 18 Sept
1948. RR*

Planområdet är beläget intill järnvägen i västra delen av den centrala stadskärnan. Marken sluttar mot väster, nivåskillnaden mellan Köpmangatan och Strandgatan uppgår till ca 5 meter.

Planen har upprättats dels för att lösa planfrågorna i samband med Strandgatans utbyggnad till fyrfältig trafikled samt dels för att lösa planfrågorna för angränsande kvarter för att därmed bl a kunna avveckla de nybyggnadsförbud som begärts inom området.

Kommunfullmäktige beslöt den 18 april 1973 att hos länsstyrelsen begära nybyggnadsförbud för kvarteren Handelsmannen, Färgaren, Filialbanken, Borgmästaren och Tullen.

Bebyggelsen inom planområdet är av skiftande ålder och kvalitet, varför karaktären av eventuella byggnadsåtgärder kan komma att skifta mellan olika fastigheter. Några nybyggnadsprojekt är ej kända.

För vissa kvarter eller delar av kvarter har därför föreslagits en form av elastisk plan för redovisning av byggnadsrätten. Endast de för bedömning av fastighetsvärdena väsentliga faktorerna, användningssätt, exploateringsstal och byggnadshöjd har här angivits.

Möjlighet för Strandgatans utbyggnad till fyrfältig trafikled krävs på grund av beräknad ökad trafikbelastning. Enligt hittills gjorda prognoser 12.000 - 15.000 fordon per årsmedeldygn år 1980.

Detta medför ökning av trafikbullernivån med ca 2 db (A) jämfört med nuläget. Ljudnivån för de mest utsatta delarna kommer att ligga 6 - 7 db (A) över rekommenderade värdena. Fasad utsatt för störande gatubuller skall därför utformas med sådan ljudisolering att tillfredsställande ljudklimat erhålles i berörda bostäder och lokaler.

Den mark som är belägen mellan nuvarande gata och kvartersgränser är donationsjord tillhörig Östersunds stad enligt Kung Maj:ts beslut den 27.1.1927. Marken nyttjas dock sedan länge som tomtmark. För att kompensera det "intrång" som breddning av nuvarande gata skulle innebära föreslås att ca 5,5 meter bredd av donationsjorden läggs till kvartersmarken.

Enligt förslaget till trafikledsplan för Östersunds centrala delar bibehålles enbart Samuel Permans Gata, Postgränd, Thoméegränd och Köpmangatan öppna för biltrafik till Strandgatan.

Rätteligen 1967
RR

Kv HANDELSMANNEN

Inom kvarteret som är i statens ägo uppfördes år 1970 ett polishus. Planförslaget konfirmerar befintlig byggnad, norra kvartersgränsen har justerats i överensstämmelse med utförd breddning av Samuel Permans Gata.

Kv BRYGGAREN

All mark inom kvarteret är privatägd. Det år 1968 uppförda flerfamiljshuset på tomt nr 7 har i förslaget konfirmerats genom traditionell stadsplan.

Övrig bebyggelse inom kvarteret uppfördes i senare hälften av 1800-talet och har vid flera tidpunkter om- och tillbyggs. Byggnaderna är delvis väl bevarade och underhållna.

Byggnadsrätten föreslås bli reglerad med elastisk plan med nettoexploateringsstal.

Kv FÄRGAREN

Kommunen äger tomt nr 4, övrig mark inom kvarteret är privatägd. All bebyggelse är av äldre datum. Uthuset på tomt nr 2 är det så kallade "John Ericssonshuset" från början av 1800-talet. Byggnaderna utefter Strandgatan uppfördes vid sekelskiftet och är i gott skick. Planer finns att på tomten nr 4 återuppföra den s k "Hofverbergiska gården", som tidigare låg i kv Lagmannen längre norrut längs Köpmangatan. För hela kvarteret regleras byggnadsrätten genom elastisk plan.

Kv RÄNTMÄSTAREN

All mark inom kvarteret är privatägd. Det år 1950 uppförda bostadshuset på tomt nr 3 har i förslaget konfirmerats. Övrig bebyggelse är av äldre datum, till vissa delar mycket väl underhållen. Det äldsta av dessa "Hallbergiska gården" (den västra byggnaden å tomt nr 1) är från 1850-talet och har särskilt historiskt intresse i staden. Byggnadsrätten redovisas för tomterna 1, 2 och 4 i form av elastisk plan.

Längs norra kvartersgränsen har 5 meter bred remsa prickats, d v s mark som icke får bebyggas, för att underlätta eventuell framtida breddning av Postgränd om så skulle krävas av trafik-tekniska skäl. För att tillåta eventuell ombyggnad av befintliga hus har övergångsbestämmelse åsatts berörda byggnader på tomterna 1 och 2.

Kv FILIALBANKEN

Flerfamiljshusen på tomterna 3 A och 7 som ägs av HSB:s resp Riksbyggens bostadsrättsföreningar har konfirmerats i förslaget.

På tomt nr 4 finns dels invid Köpmangatan ett bostadshus av trä från slutet av 1800-talet och dels i hörnet Köpmangatan - Thoméegränd ett flerfamiljshus, byggt år 1944.

På tomterna 8 och 9 uppfördes år 1965 två sammanbyggda enfamiljshus och på tomten nr 1 finns en byggnad från 1900-talets början, som nyligen har reparerats och ombyggt. Slutligen ligger på tomten nr 5 ett enfamiljshus från 1924 ritat av arkitekten Cyrillus Johansson. Även denna byggnad är väl underhållen. Elastisk plan föreslås för tomterna 1, 4, 5, 8 och 9. Längs södra kvartersgränsen föreslås prickad mark till en bredd av 7 meter för att underlätta en eventuell framtida breddning av Thoméegränd. För att göra ombyggnad möjlig har övergångsbestämmelse åsatts hörnhuset på tomt nr 4.

Kv BORGMÄSTAREN

Kommunen äger tomterna 5 och 6, övriga tomter är i privat ägo. Flerfamiljshuset på tomt nr 8 har i förslaget konfirmerats.

På tomterna 3, 4 och 7 uppfördes byggnaderna 1923, 1925 resp 1903 och dessa är till vissa delar väl bibehållna. Byggnaderna på tomterna 5 och 6 uppförda i mitten och slutet av 1800-talet är till större delen i dåligt skick.

Byggnadsrätten för kvarteret undantagandes tomt nr 8 föreslås bli reglerad genom elastisk plan.

Kv TULLEN

Hela kvarteret som ägs av kommunen inrymmer Tullkammaren och en transformatorstation. De delar av kvarteret som i dag används för lekplats m m föreslås bli överförda till parkmark.

Kv HÄRBÄRGET

Endast tomt nr 5 ingår i förslaget. Bostadshuset på denna fastighet undergår för närvarande ombyggnad och renovering. Planförslaget konfirmerar det befintliga bostadshuset samt ger byggnadsrätt för ett planerat garage.

Byggnadsstadgans 53 §, mom 3 och 4 redovisar fastighetsägarens skyldigheter att anordna parkeringsplatser och friytor för lek- och utevistelse. För att ge bättre möjligheter att genomföra dessa krav kan gemensamhetsanläggningar anordnas. I stadsplanen har därför intagits bestämmelse ang förbindelse mellan kvarterets olika gårdsutrymmen.

Bilplatsbehovet för planområdet har beräknats efter planverkets riktlinjer på basis av den föreslagna byggnadsrätten. Inom kvarteret Handelsmannen kan antas att de tillgängliga 100 bilplatserna + 27 platser för tjänstefordon täcker kvarterets behov.

Även för kv Tullen beräknas tillgängliga bilplatser täcka behovet.

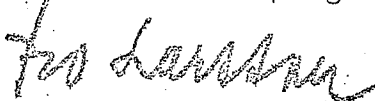
Övriga kvarter: Antal parkeringsplatser för respektive

	<u>Boende</u>	<u>Besökare</u>	<u>Summa</u>
Bryggaren	64	11	75
Färgaren	59	11	70
Räntmästaren	54	11	65
Filialbanken	100	20	120
Borgmästaren	104	21	125
	381	74	455

Med hänvisning till det PM för parkering i Östersunds centrala del som upprättades i samband med förslag till ändring av stadsplanen för kv Åkeriet kan tillåtas att ca hälften av bilplatserna friköps och placeras i parkeringsanläggningar. Återstående hälft kan vid nybyggnad placeras inom kvarteren.

Samråd har under planförslagets upprättande skett med länsstyrelsen, vägförvaltningen, SJ, televerket, Östersunds EL AB samt kommunens byggnadskontor och fastighetskontor.

Östersund den 14 augusti 1973.



Bo Larsson

Stadsarkitekt

Fastställt genom länsstyrelsens beslut denna dag, betygar.

Östersund 21.2 19 75

