

1990-05-04

2023-3004-90

ÖSTERSUNDS KOMMUN
Plankontoret

Ank 1990-05-09

Kommunfullmäktige i
Östersunds kommun
831 82 ÖSTERSUND

90. 05. 09.

1990.167
2/10

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

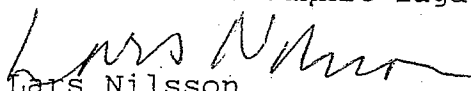
Kommunfullmäktige har den 29 mars 1990 antagit förslag till detaljplan för del av stadsdelen Staden, Östersunds kommun (Boktryckaren).

Länsstyrelsen har den 18 april 1990 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

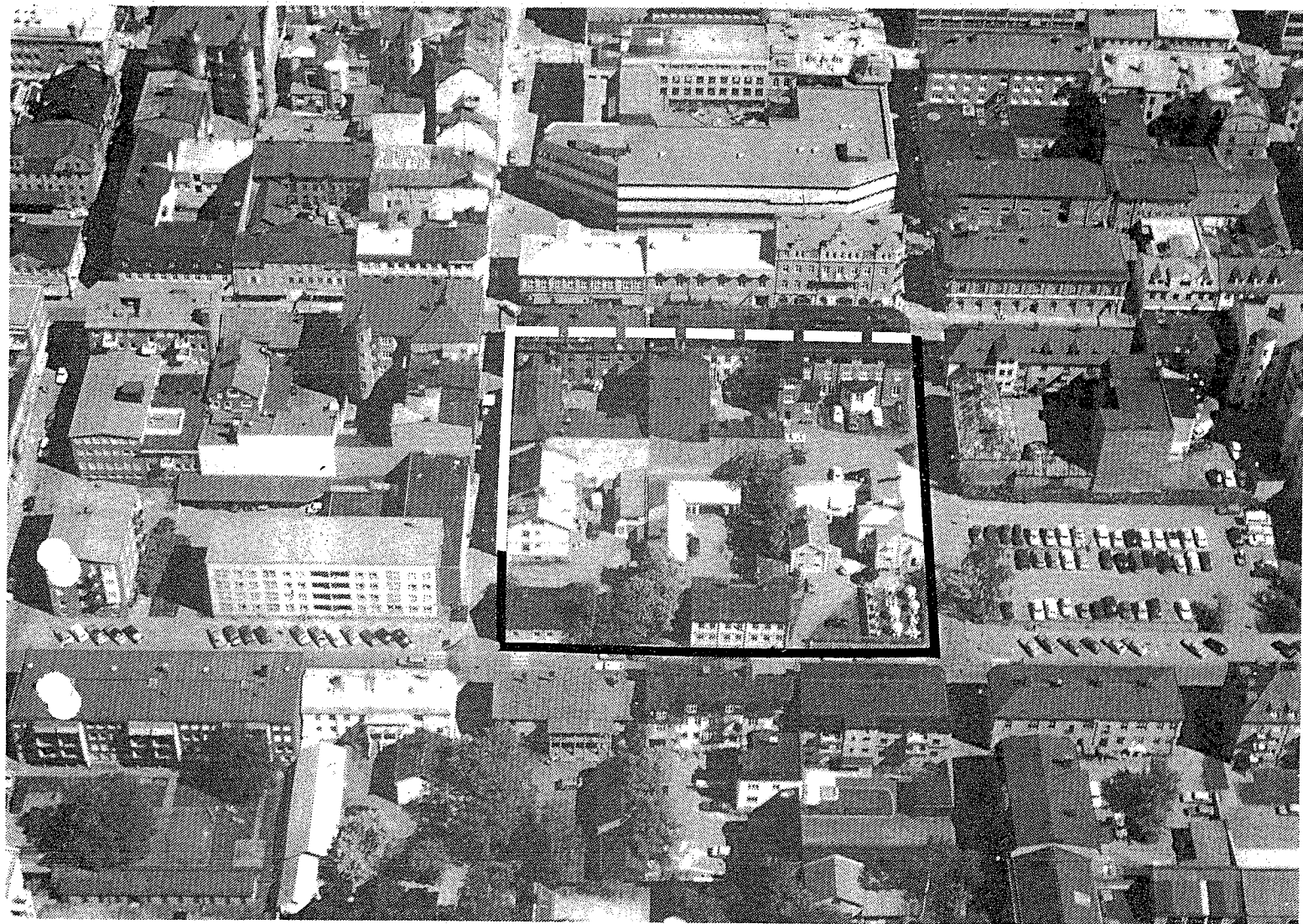
Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 25 april 1990.


Lars Nilsson
länsarkitekt


Ingvor Hansson
förste byråsekreterare



Detaljplan
för del av stadsdelen
STADEN i
Östersunds kommun
kv BOKTRYCKAREN

PLANBESKRIVNING

UTSTÄLLNINGSHANDLING
Stadsarkitektkontoret, planavdelningen
Östersunds kommun 13 december 1989

INNEHÅLL

	Sid
1. SYFTE	1
2. SAMMANFATTNING	1
3. HANDLINGAR	1
4. LÄGE OCH AREAL	2
5. MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	2
6. UTGÅNGSPUNKTER	3
a. Områdesplan Centrum	3
b. Stadsplan från 1926	4
c. Fastighetsplan	4
d. Byggnadsteknisk utredning för Boktryckaren 1 och 6	4
e. Kulturhistoriska miljöer och tidsepoker	4
f. Befintlig bebyggelse	7-16
7. PLANFÖRSLAG	
a. Byggnadernas användning	17
b. Rivning eller bevarande?	18
c. Exploatering	19
d. Kompletteringar	19
e. "Anpassning" till miljön	19
f. Parkering	20
g. Störningar	21
h. Skyddsrum	21
i. Tekniska frågor	21
k. Medverkande tjänstemän	21

Juho Normark

DETALJPLAN för del av stadsdelen STADEN i Östersunds kommun kv Boktryckaren

PLANBESKRIVNING

1. SYFTE

Huvudsyftet med planförslaget är att de kulturhistoriska och miljömässiga värdena skall tas tillvara.

- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen skall så långt det är möjligt bevaras.
- De miljömässiga värdena ut mot gata och gränd skall tas tillvara och utvecklas.
- Gårdsmiljöerna i den västra delen av kvarteret skall bevaras.

En målsättning är att öka allmänhetens "tillgång" till de kulturhistoriska värdena.

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

2. SAMMANFATTNING

- * På Boktryckaren 1 får gårdshuset rivas och utbyggnad ske för handel samt gatuhusets vind inredas till bostäder. I övrigt medges ingen ytterligare exploatering.
- * Kompletteringar för fastigheternas skötsel får göras.
- * Bostäder/handel/kontor i befintlig utsträckning. Lokaler för handel eller kontor får dock tillkomma på bostäders bekostnad inom Boktryckaren 6, och kontor får ersätta handel i gatuhuset på Boktryckaren 1. Bostäder får alltid ersätta handels- eller kontorslokaler om det ger en bra boendemiljö.
- * Byggnaderna på Boktryckaren 5 och 6 samt gatuhuset på Boktryckaren 1 får inte rivas.
- * Åtgärder på fastigheterna skall göras med hänsyn till miljön.

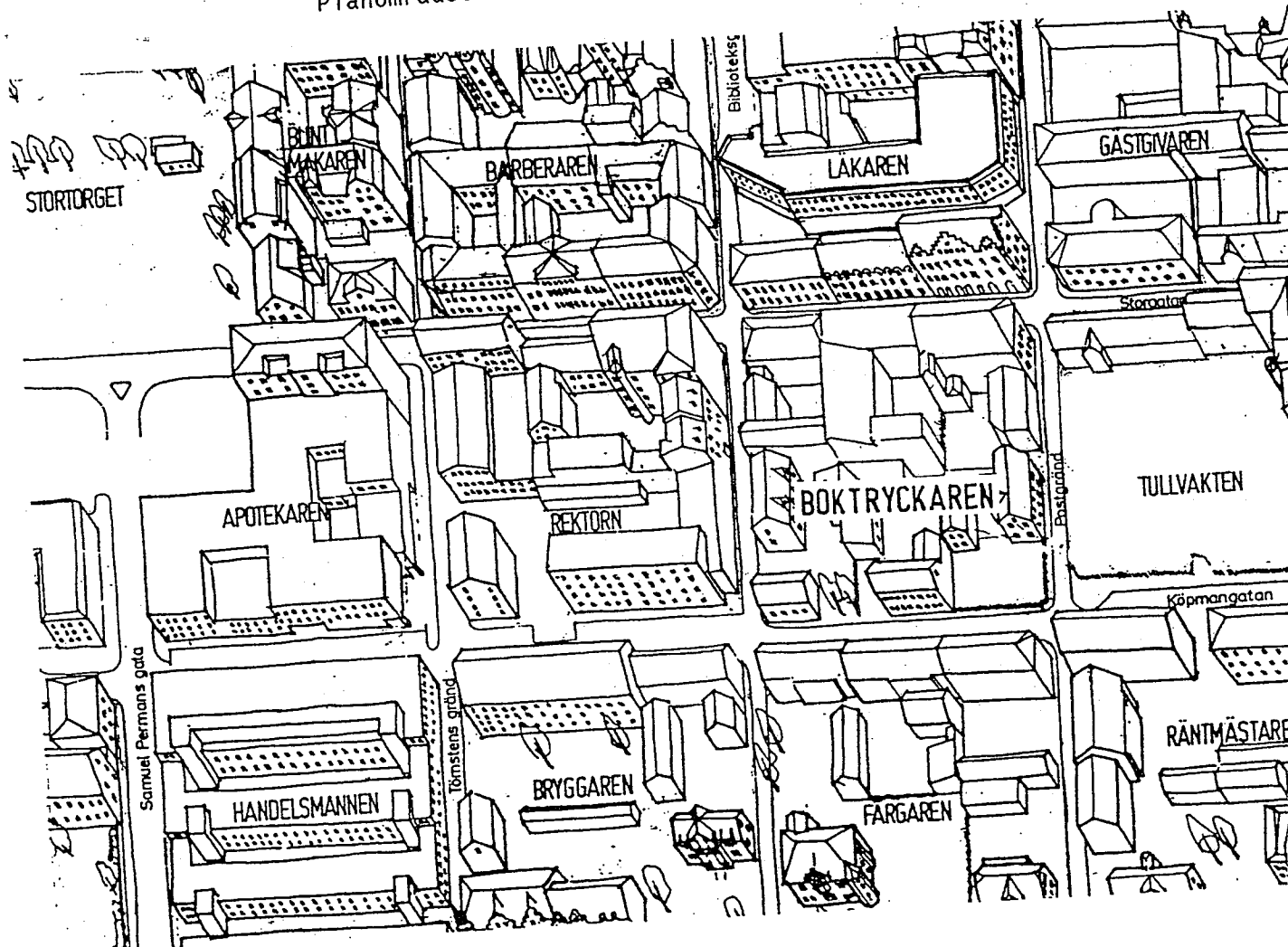
3. HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med planbestämmelser och illustration samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Grundkarta i skala 1:500 och fastighetsförteckning har upprättats av stadsingenjörskontoret.

4. LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i centrala Östersund och omfattar hela kvarteret Boktryckaren. Kvarteret omges av Storgatan, Postgränd, Köpmangatan och Biblioteksgatan.

Planområdets areal är 0,5 ha.



5. MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

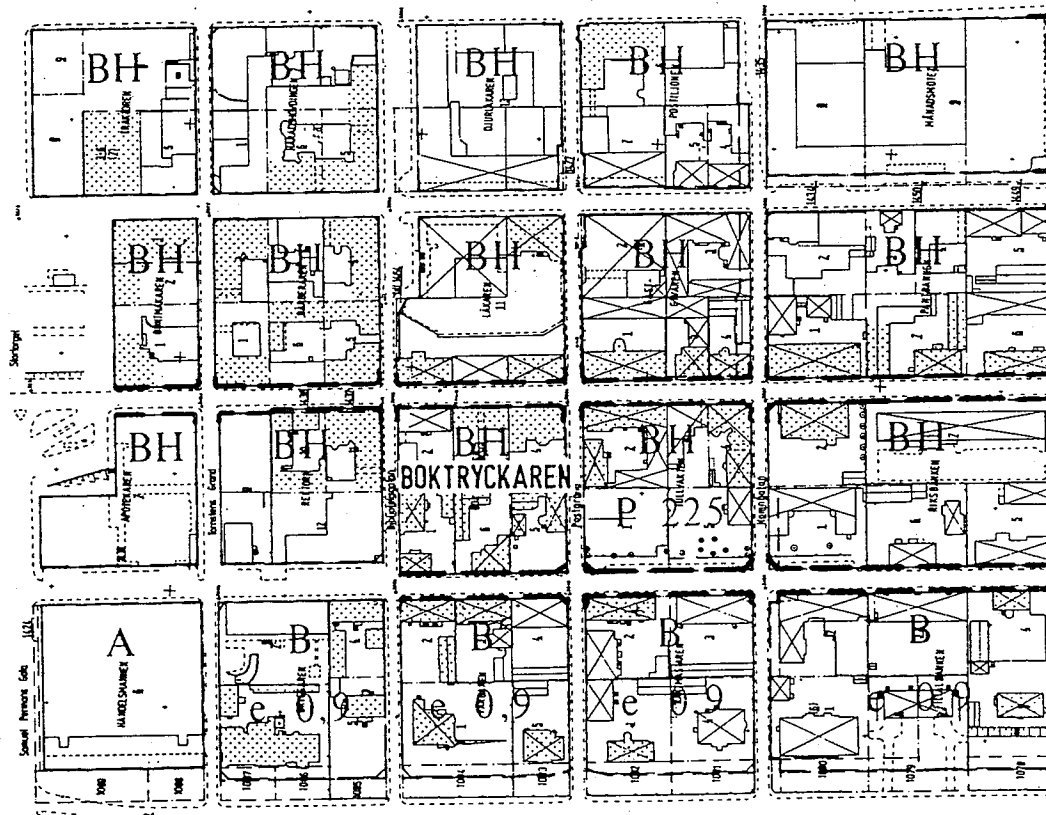
De fem fastigheterna är privatägda med undantag av Boktryckaren där marken är upplåten med tomträtt.

6. UTGÅNGSPUNKTER

a. Områdesplan Centrum

1985 antog Östersunds kommunfullmäktige "Områdesplan Centrum". Områdesplanen utgör bland annat ett allmänt program för planändringar inom centrala Östersund.

Hela bebyggelseområdet i centrala staden anges som en värdefull miljö där särskild hänsyn skall tas till områdets egenart. Nästan alla byggnader i kvarteret Boktryckaren betecknas som kulturresevat; "Byggnad av så stort kulturhistoriskt värde att den bör bevara i ursprungligt skick till eftervärlden". Övrig äldre bebyggelse har också ett kulturhistoriskt värde enligt den kulturhistoriska inventering som föregick områdesplanen.

RIKTLINJER SOM FÖRESLÅS ANTAGNA AV
KOMMUNFULLMÄKTIGE ..MARKANVAND- BH
NING

Bostäder och handel. Den definitiva fördelningen får avgöras under arbetet med stadsplanen.

BH

Nettoexploateringsstalet (per tomt) kan om speciella omständigheter föreligger något överskrida 1.4.

ANTAL VÅNINGAR

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

KULTURRESER-
VAT



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

ÖVRIGA BE-
TECKNINGAR



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

b. Stadsplan från 1926

Gällande detaljplan för kvarteret Boktryckaren är stadsplanen från 1926-11-26. Planen saknar genomförandetid. Kvarteret var bebyggt i motsvarande omfattning som idag redan då stadsplanen fastställdes.

c. Fastighetsplan

En fastighetsplan antogs 1988-02-16 för att medge sammläggning av f d Boktryckaren 2 och 3 till Boktryckaren 7.

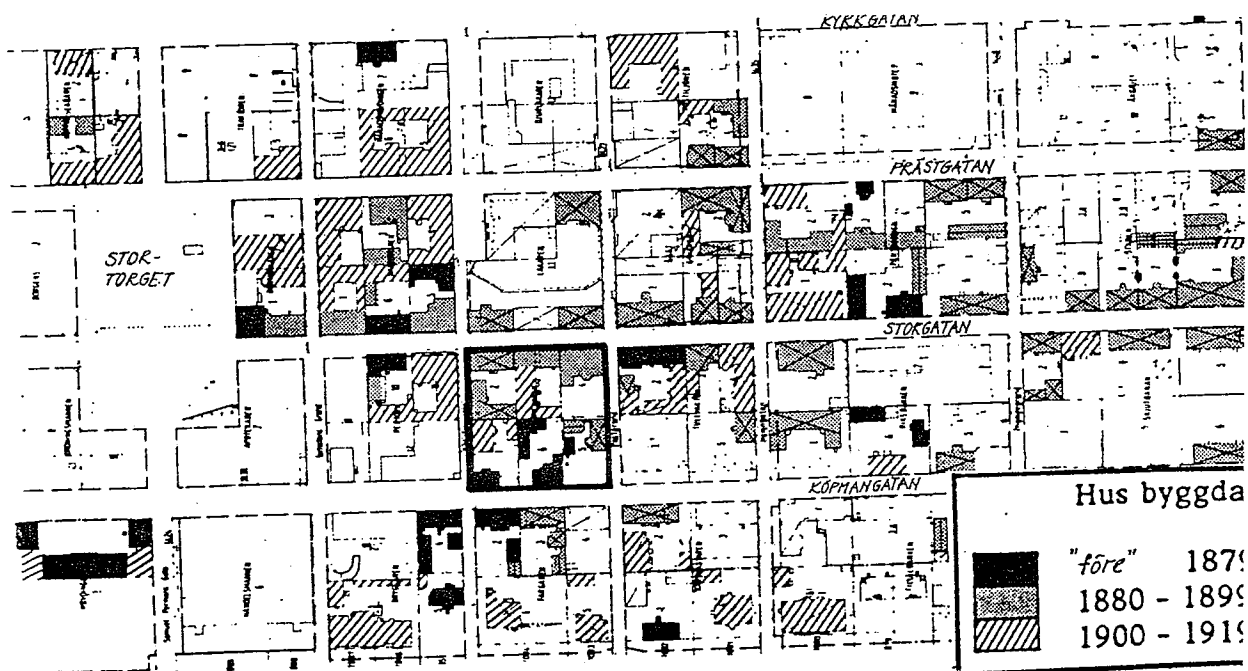
I övrigt är fastighetsindelningen "av ålder bestående", vilket har samma innebörd som en gällande fastighetsplan.

d. Byggnadsteknisk utredning för Boktryckaren 1 och 6

En opartisk byggnadsbesiktning har utförts för byggnaderna inom Boktryckaren 1 och 6 för att ge ett bättre bedömningsunderlag för detaljplanen på dessa fastigheter. Förutom att bedöma de tekniska förutsättningarna för bevarande har en bedömning av möjligheterna till nyttjande av befintliga lokaler gjorts i utredningen. I korthet framgår av utredningen att alla byggnader utom gårdshuset på Boktryckaren 1 har goda tekniska förutsättningar att bevaras. Det finns dessutom vissa smärre möjligheter att utvidga bostadsytan inom fastigheterna (vindsvåning på Boktryckaren 1, bostadsyta i gamla tryckeriet och gamla drämbostaden på Boktryckaren 6).

e. Kulturhistoriska miljöer och tidsepoker

Bebyggelsen i kvarteret Boktryckaren representerar två olika tidsepoker i Östersunds historia och är utmärkta, i några fall unika, exempel på sin tids byggnadshistoria.



1850 - 60-tal

De västra fastigheterna mot Köpmangatan utgör exempel på stads-
gårdar med övervägande bebyggelse från 1850-1860, den äldsta
tidsepoken som finns bevarad i byggnader i Östersunds stad.
Husen uppfördes fristående och med fasader i trä. Boktryckaren
6 har unik bevarad bebyggelse av byggnadsminnesklass och till-
sammans med gatuhuset på Boktryckaren 1 (rosa huset) och bygg-
naderna på Boktryckaren 5 utgör de en mycket viktig del i
Östersunds historia som samlad miljö. Även trädgårdarna är
viktiga för den miljön.



"Rosa huset" på Boktryckaren 1 från gården

Ett miljösamband finns också snett ner över gatan med bebyggel-
sen från 1800-talets mitt på hörnfastigheterna i korsningen
Köpmangatan - Biblioteksgatan (Bryggaren 4 och Färgaren 2).

1880-90-tal

Bebyggelsen på de östra fastigheterna mot Storgatan är från en senare tid, 1880-90. De uttrycker en helt annan byggnadsstil. Husen byggdes bland annat ihop mot gatan och exploateringen på gårdarna var högre än vid mitten av 1800-talet.

Förutom att fastigheterna som vetter mot Storgatan i sig utgör en välbevarad miljö från 1800-talets slut så ingår gatuhusen som en mycket viktig del i Storgatans miljö.



Boktryckaren mot Storgatan

f. Befintlig bebyggelse

Den äldre bebyggelsen i Östersund finns beskriven i "ÖSTERSUND, hus med historia" som utgavs 1984 av Jämtlands läns museum.

Boken utgör ett resultat av den kulturhistoriska byggnadsinventering som utfördes av länsmuséet på kommunens uppdrag som underlag till Områdesplan Centrum.

Där beskrivs varje fastighet med uppgifter om byggnaderna, kort historik och andra uppgifter av intresse. Bedömning av byggnadernas kulturhistoriska värde finns också med i beskrivningarna.

Den befintliga bebyggelsen beskrivs här i första hand genom utdrag en "ÖSTERSUND, hus med historia" men med några tillägg om dagens situation.

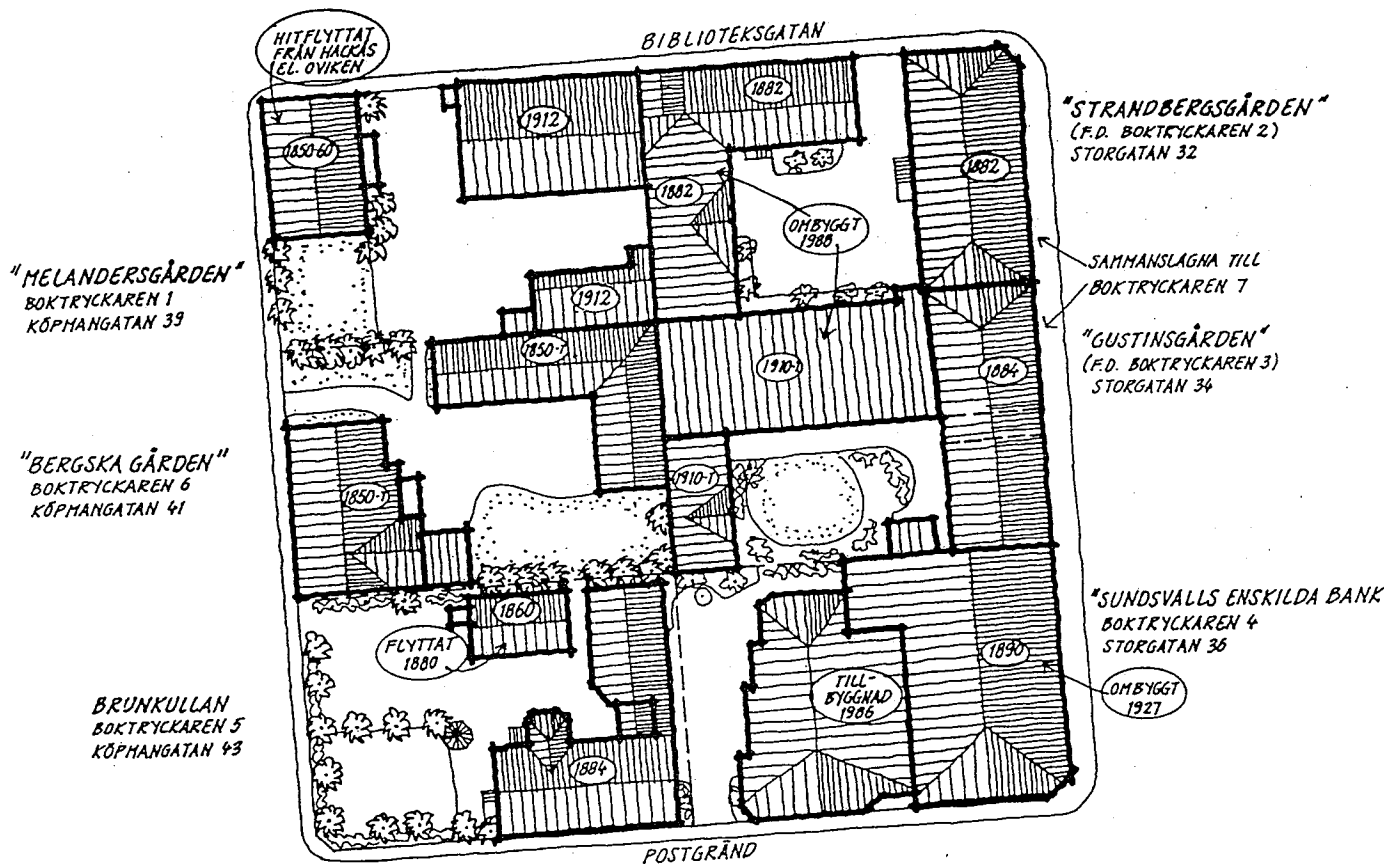
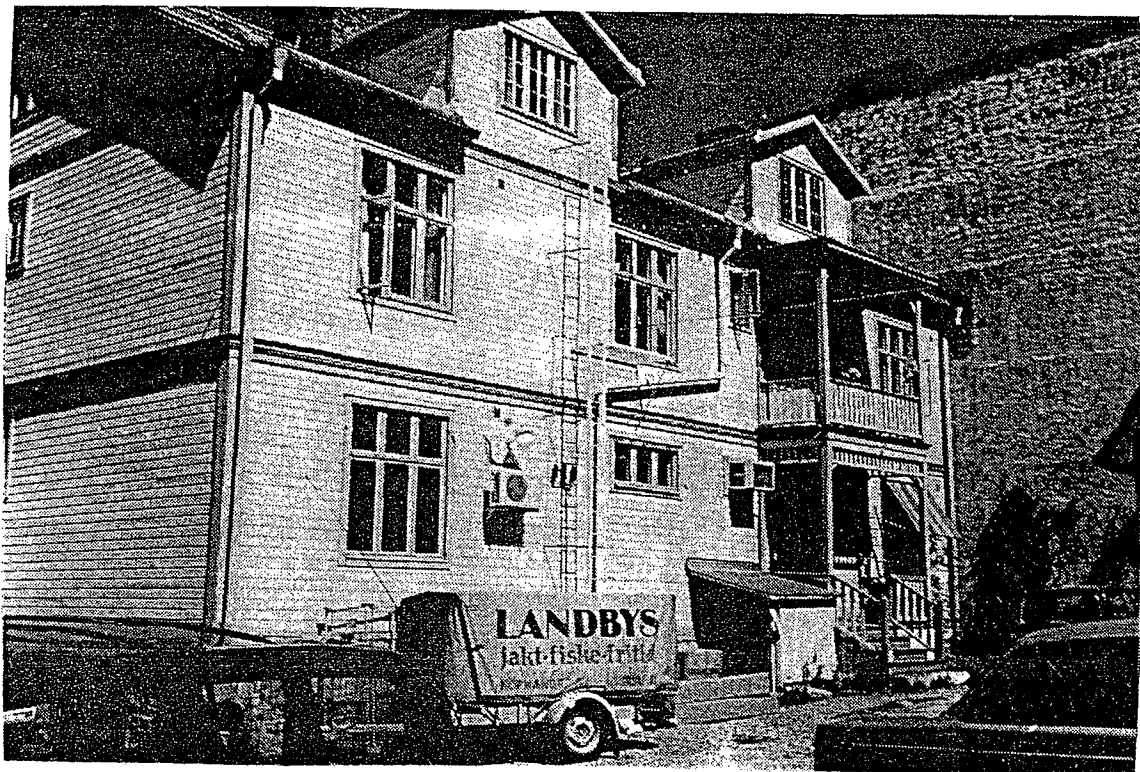


Illustration till bebyggelse inom kvarteret idag med uppgifter om byggnadsår m m.

BOKTRYCKAREN 1, Melandersgården
Köpmangatan 39



Utdrag ur "ÖSTERSUND, hus med historia":

"Boningshus i en våning längs gatan, uppförd i liggtimmer med bred liggande panel. Byggnaden är enligt uppgift inflyttad till staden från Hackås eller Oviken och uppförd på nuvarande plats på 1850- eller 1860-talet. Gatuhusets interiörer är bevarade. I grändhuset finns bevarade detaljer i trapphallen.

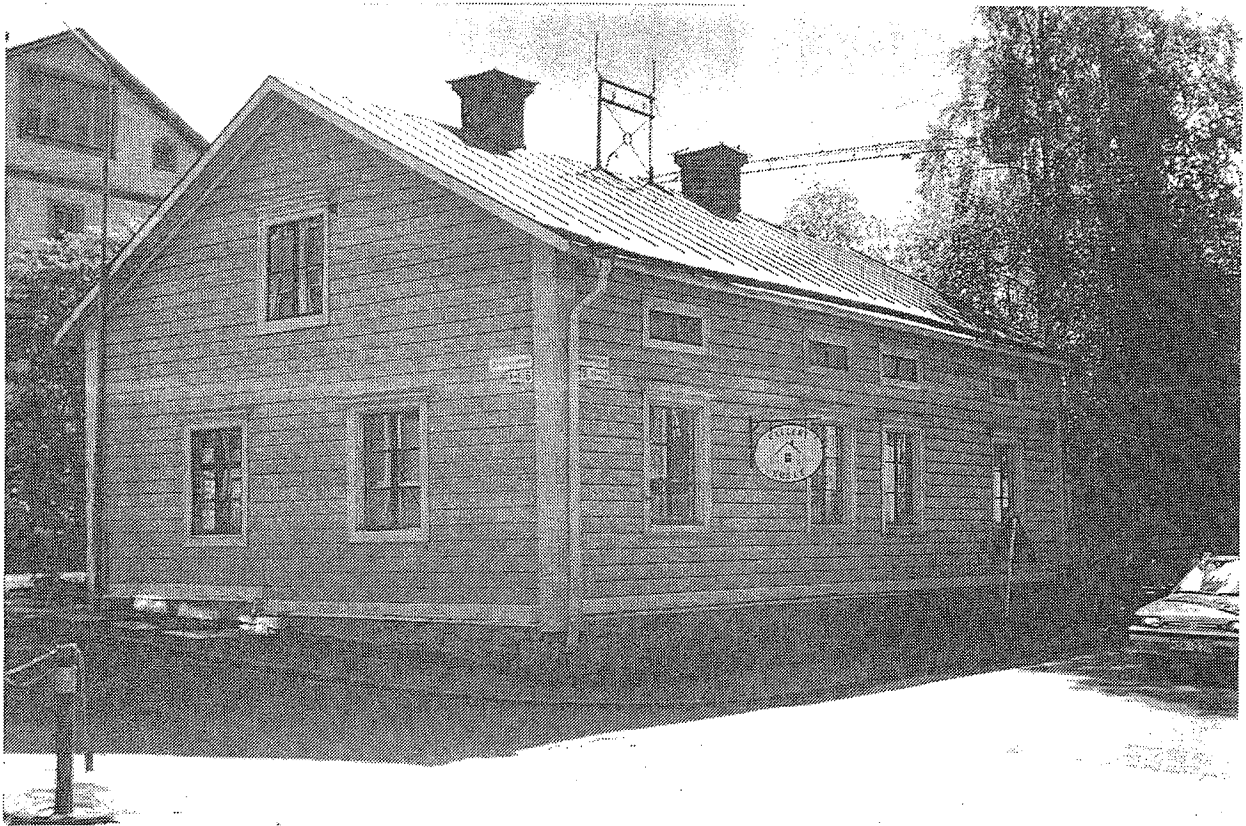
Längs gränden ligger ett boningshus i två våningar, uppfört 1912 med timmerstomme och liggande panel. På gården finns ett uthus, uppfört samtidigt med grändhuset. Gården kallas Melandersgården efter ägaren på 1880-talet, urmakaren Olof Melander.

Gatuhuset är ett av stadens äldsta bevarade bostadshus. Grändhuset är ett av de få kvarvarande välbevarade flerfamiljshusen i trä, byggda efter sekelskiftet i centrala staden. Byggnaderna har stort kulturhistoriskt värde och är viktiga inslag i stadsbilden."

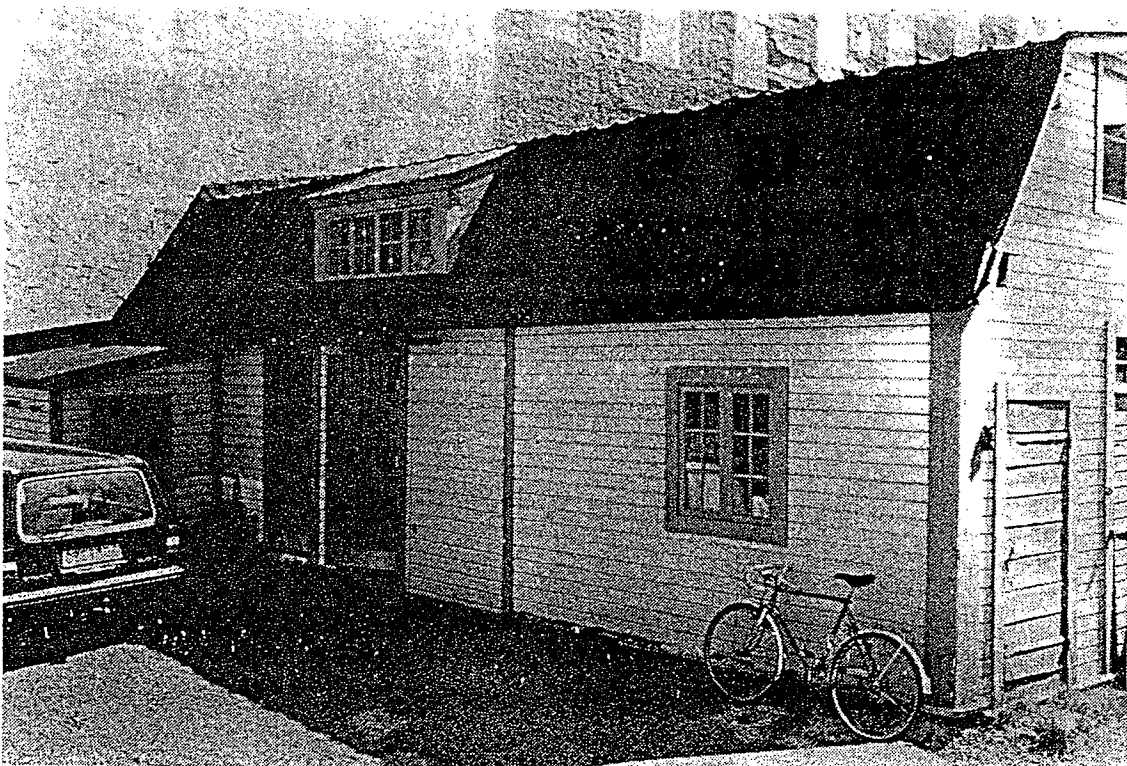
Grändhuset innehåller lokaler för Landsby's affär samt bostad. Gatuhuset innehåller galleri och gårdshuset lager för Landsby's. Gatuhuset hör till de äldsta inom staden.

Av den opartiska besiktning som utförts för husen på fastigheten framgår att gränd- och gatuhuset ha goda förutsättningar att bevaras medan gårdshuset däremot bedöms ha dåliga förutsättningar för ett fortsatt nyttjande ens som förråd. Fastigheten är i privat ägo. För gatu- och gårdshus föreligger ansökan om rivningslov.

BOKTRYCKAREN 1, fortsättning



Gatuhus resp. gårdshus på Boktryckaren 1



Del av Boktryckaren 7
f d BOKTRYCKAREN 2, Strandbergsgården
Storgatan 32



Utdrag ur "ÖSTERSUND, hus med historia":

"Boningshus längs gatan i två våningar, uppfört 1882. Byggnaden har timmerstomme och har rappats någon gång under 1900-talets början.

Boningshus längs gränden i två våningar uppfört 1882. Byggnaden har samma utförande som gatuhuset.

Gården kallas Strandbergsgården efter ägaren under 1800-talets slut, Abraham Strandberg, som hade sin möbelhandel här. I gården fanns även Karl Anderssons urhandel och Elsie Falcks modehandel. Här startades också firman Norelius & Olsson, som under 1900-talets första hälft blev stadens största skrädderifirma.

Byggnaderna har stor betydelse för Storgatans kulturhistoriska miljö."

Byggnaderna innehåller affärer och bostäder. En ombyggnad 1988 ledde till att fler bostäder inrymdes på fastigheten. En sammanslagning med grannfastigheten (f d Boktryckaren 3) skedde 1988. Fastigheten är privatägd.



Del av Boktryckaren 7,
f d BOKTRYCKAREN 3,
Gustinsgården
Storgatan 34.

Utdrag ur "ÖSTERSUND, hus med historia":

"Boningshus längs gatan i två våningar, uppfört 1884. Byggnaden räppades 1886 och 1914 byggdes en biograflokal mot gården. Även om bottenvåningen förstörts bevarar byggnaden i övervåningen den rika putsornamentik, som är typisk för tiden, med markerade fält under fönstren, pilastrar och profilerade fönsteromfattningar.

På gården finns ett boningshus, uppfört på 1910-talet i putsat tegel.

Gården kallas Gustinsgården efter ljusstöparen F Gustin och hans efterlevande, som ägde gården under 1800-talets slut. Fastigheten förvärvades sedan av änkefru Anna Holmberg, en släkting till Gustin.

I gården bodde vid denna tid också skomakaren M Roman med sin hustru och två barn. Sonen, Gottfrid Roman, blev häradskrivare och riksdagsman medan dottern, Olava, blev småskollärarinna i Östersund. M Roman var uppbördsman för betesavgifterna för kreaturen på stadsskogen och titulerades "kofogde".

Gatuhuset är ett till övervåningen mycket välbevarat hus och ett utmärkt exempel på tidens byggnadsstil. Det intar en viktig plats i gatulivet och har stor betydelse för Storgatans miljö. Tillsammans med gårdshuset bildar gatuhuset en typisk stadsgård med stort kulturhistoriskt värde."

Byggnaderna innehåller lokaler för affärer, service, kontor och bostäder. Byggnaderna renoverades/byggdes om 1988 varvid även gården fick en ny utformning 1988 skedde sammanslagning med f d Boktryckaren 2. Fastigheten är privatägd.

BOOKTRYCKAREN 4, Sundsvalls Enskilda Bank
Storgatan 36



Utdrag ur "ÖSTERSUND, hus med historia":

"Bankbyggnad i två våningar längs gatan, uppfört 1890 i putsat tegel. Byggnaden erhöll sin nuvarande fasad genom en ombyggnad 1927.

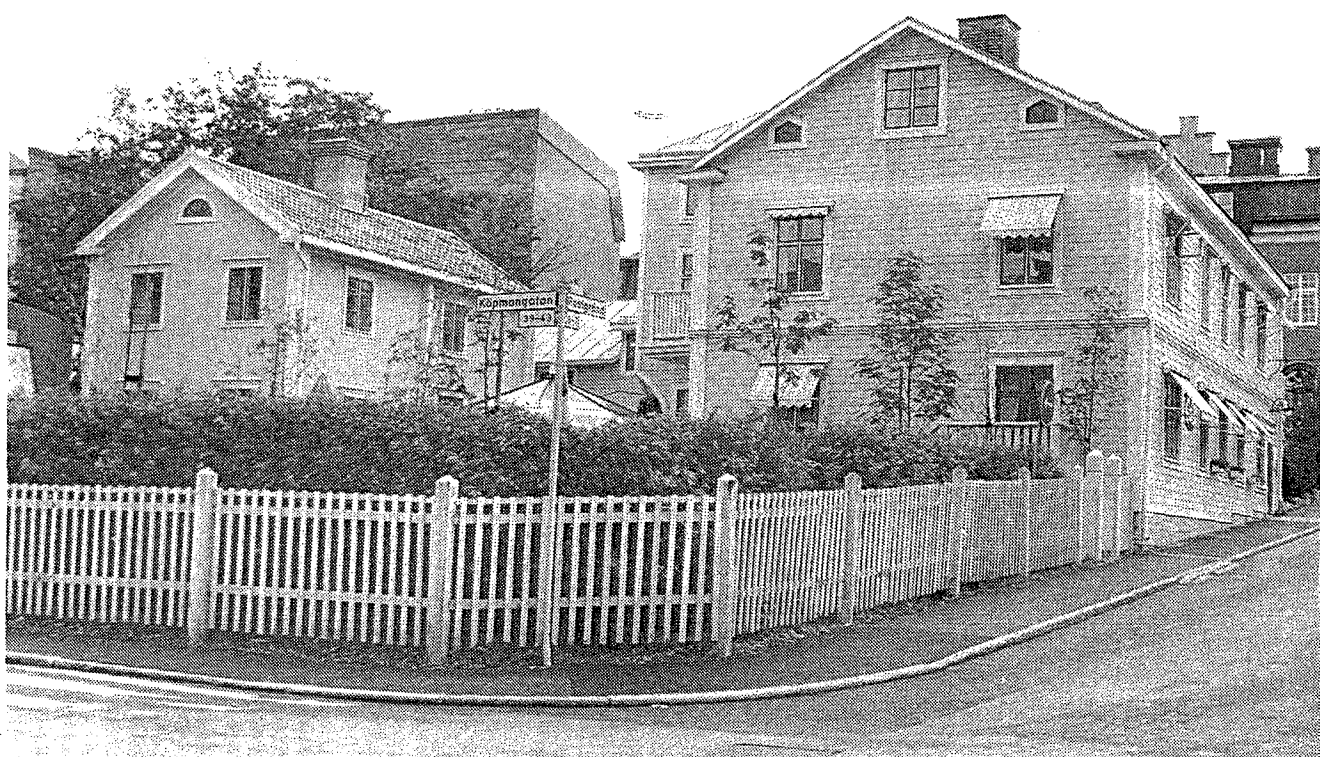
Sundsvalls Enskilda Bank AB grundades år 1864 i Sundsvall. Banken övertog många mindre banker i angränsande landskap. År 1869 övertog banken den i Östersund tidigare bildade Filialbankens rörelse och fick då ett kontor här.

Före 1890 fanns här ett mindre gatuhus, där änkan Elisabet Eriksson-Genberg-"Lisa i Borgen"- under 1870-talet hade inkvarteringsställe med färdstall på gården.

Byggnaden är ett utmärkt exempel på 1920-talets byggnadsstil. Dess klassicistiska former smälter väl in i miljön. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och stor betydelse för gatubilden."

Byggnaden innehåller lokaler för Nordbanken samt bostäder. En tillbyggnad i ett plan med källarvåning gjordes 1986. Den kvarvarande delen av gården gjordes om samtidigt. Fastigheten ägs av banken.

BOKTRYCKAREN 5, Brunkullan
Köpmangatan 43



Utdrag ur "ÖSTERSUND, hus med historia":

"Grändhus i två våningar, uppfört 1882 med timmerstomme och liggande panel. Ytterdörr och fönster byttes mot nya 1983.

På gården ligger ett mindre tvåvånings bostadshus med timmerstomme och stående panel. Byggnaden uppfördes sannolikt på 1860-talet vid gatan, men flyttades kring 1880 till nuvarande plats.

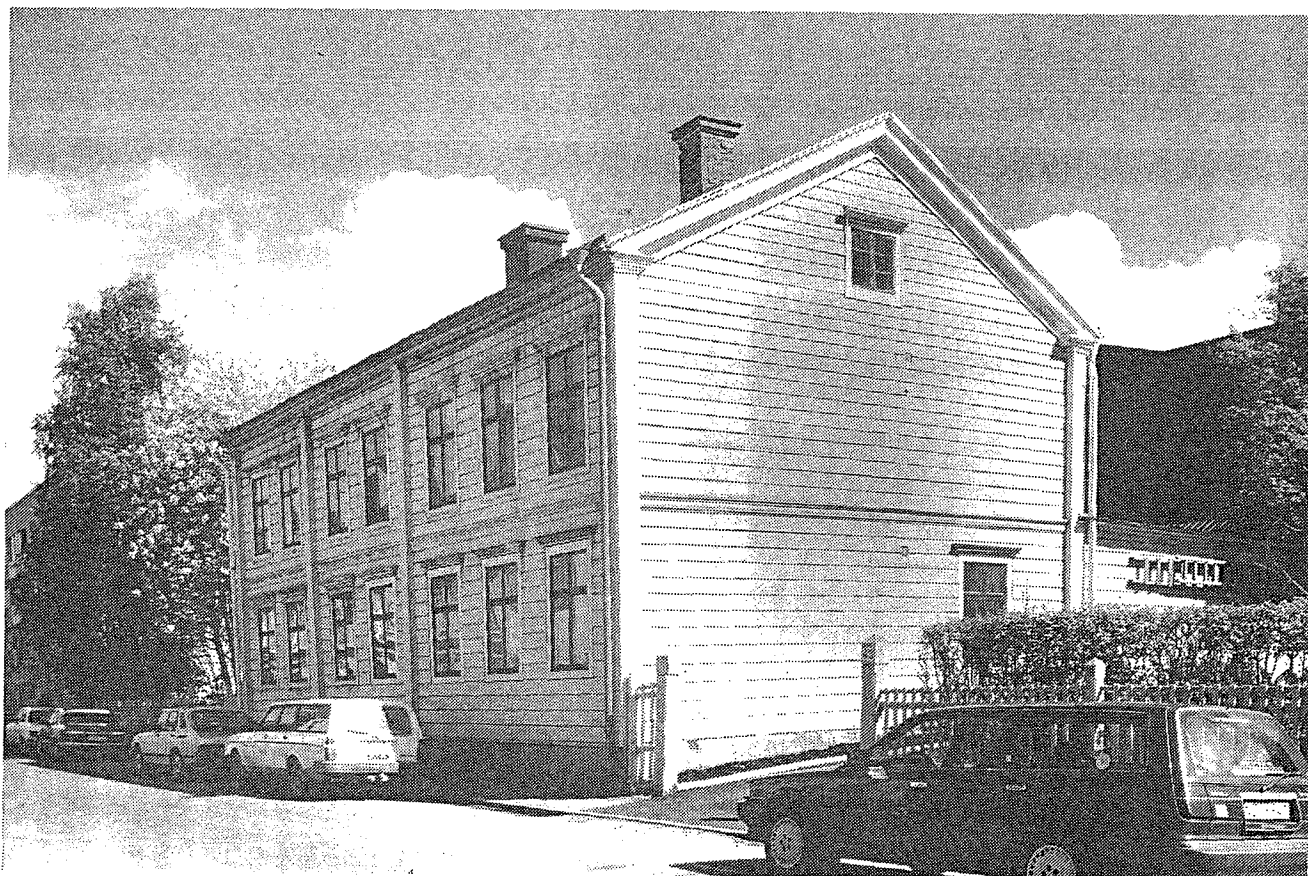
Längs östra tomtgränsen ligger ett uthus uppfört 1882 med timmerstomme och liggande panel.

Gården ägdes en tid av änkan Katarina Östman, som hade bageri med öppen butik i den nuvarande gårdsbyggnaden. Byggnaden längs gränden uppfördes av riksdagsmannen Olof Larsson i Häste, som sedermera blev riksbanksdirektör. Senare ägdes gården av syskonen Friman och Anna Friman hade ett finbageri, Annabageriet.

Alla de tre husen på gården är välbevarade och utmärkta exempel på den för Östersund karaktäristiska trähusbebyggelsen. Byggnaderna har stort kulturhistoriskt värde och gården utgör ett viktigt inslag i den kulturhistoriskt värdefulla miljön längs denna del av Köpmangatan."

Bostadshuset på gården hör till de allra äldsta inom staden. Byggnaderna innehåller lokaler för restaurang Brunkullan som också har servering ute på gården, samt bostäder och kontor. Husen är privatägda medan tomten är upplåten med tomträtt.

BOKTRYCKAREN 6. Bergska gården
Köpmangatan 41



Utdrag ur "ÖSTERSUND, hus med historia":

"Gatuhus i två våningar, uppfört på 1850-talet i timmer och försett med den för Östersund breda, liggande panelen. Trapphuset mot gården tillkom 1920 och 1928 byggdes huset om invändigt till fyra lägenheter. På gården finns en uthusbyggnad i L-form, uppförd i samma stil och vid samma tid som gatuhuset. I uthusets västra del finns en drängstuga, som var bebodd ända fram till 1940-talet. Uthuset innehåller för övrigt stall, dass och vagnbod.

Gården byggdes av boktryckaren Carl Magnus Berg (1824-1881), som flyttat till Östersund från Kalmar. Berg var redaktör för Jämtlands Tidning från 1848-81. Tidningen trycktes i den lilla utbyggnaden av gatuhuset mot gården.

Berg tillhörde den första uppsättningen av stadsfullmäktige, vald 1862. Gården var i familjens ägo fram till 1978.

Såväl gatu- som uthuset är mycket välbevarade och också en del interiördetaljer finns bevarade. Bergs gård är en av de mycket få stadsgårdar från denna tid som undgått rivning och störande ombyggnader. Den har ett stort kulturhistoriskt värde och är ett omistligt inslag i stadsbilden."

Byggnaderna på fastigheten är av byggnadsminnesklass. Fastigheten utgör en av två stadsgårdar som har den äldsta bevarade bostadsbebyggelsen inom "Staden". Fastigheten är i privat ägo. För båda byggnaderna på fastigheten föreligger ansökan om rivningslov.

BOKTRYCKAREN 6, fortsättning

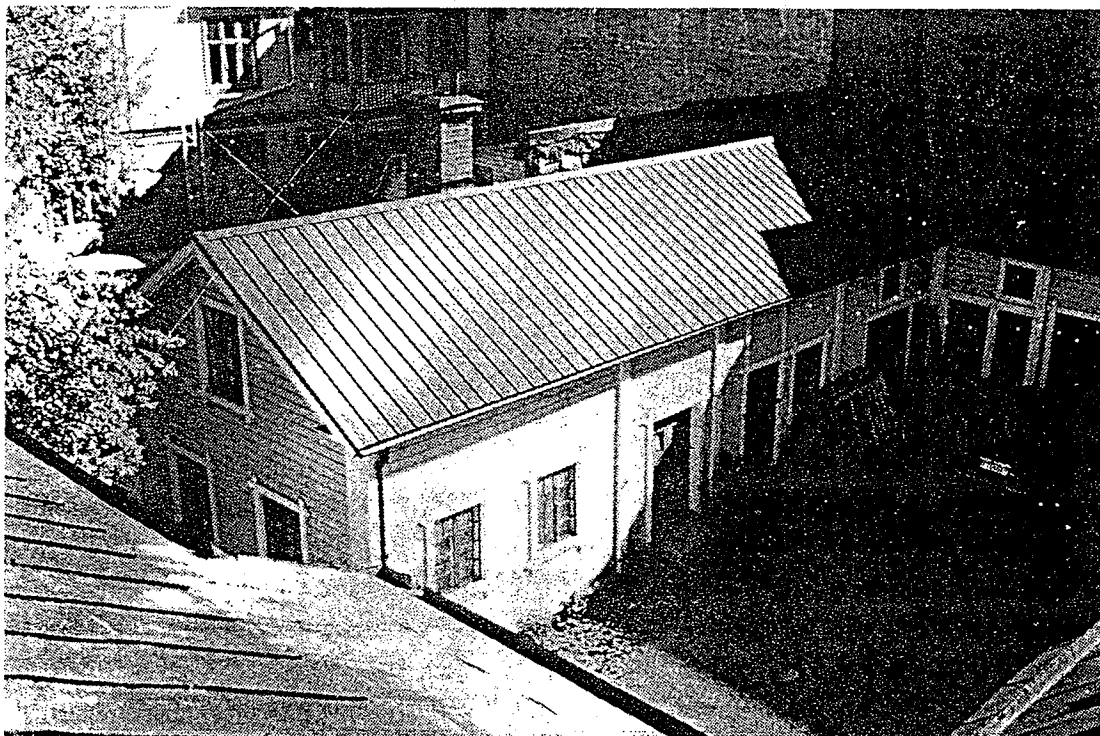
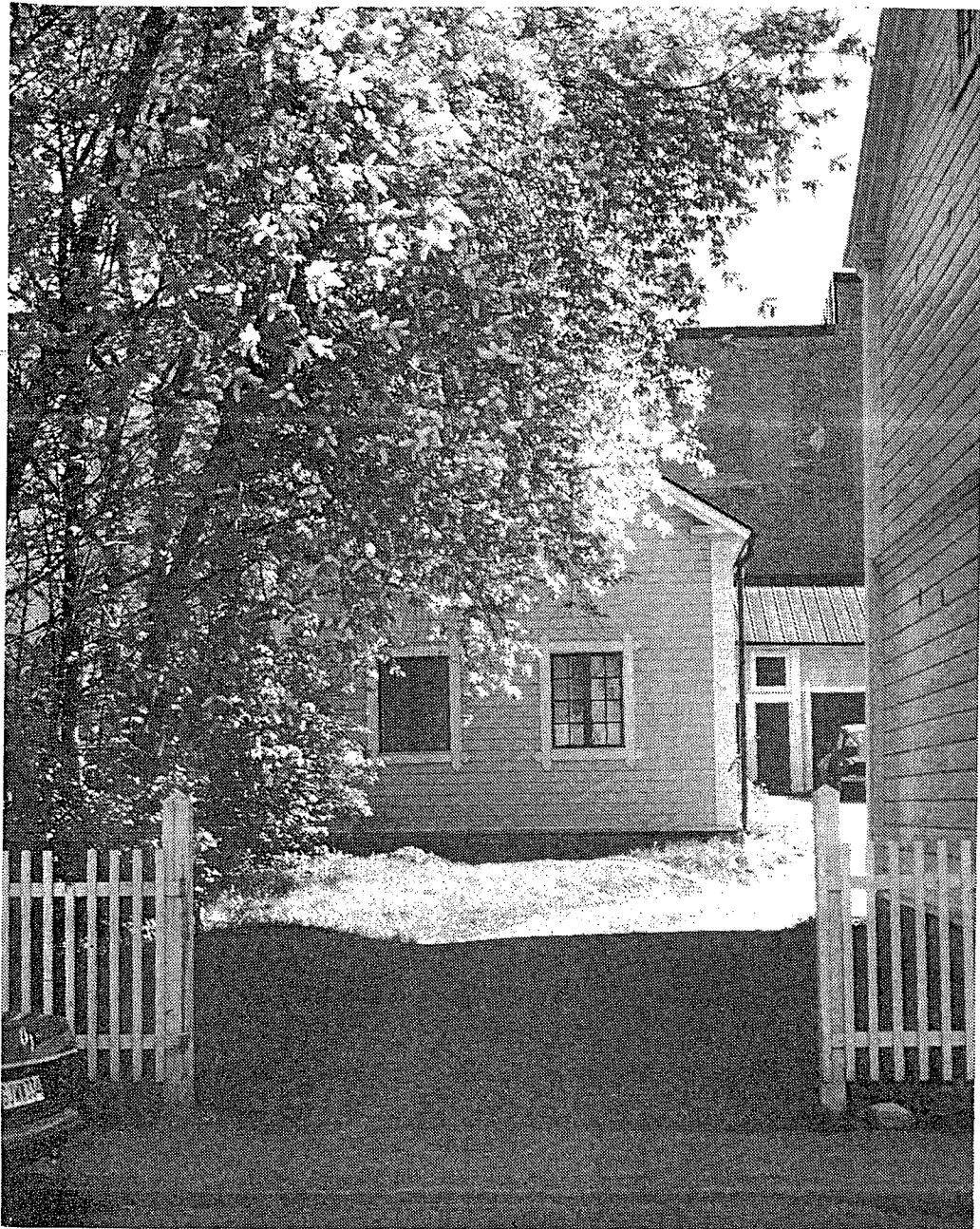


Gatuhuset innehåller lägenheter samt lager i den mindre utbyggnaden på gårdssidan. Gatuhuset har goda förutsättningar att bevaras. Bostadsytan kan utökas genom ombyggnad av utbyggnaden mot gården.

Gårdshuset (se foton på nästa sida) som tidigare innehöll drängbostad, stall, dass och vagnsbod används idag som lager och förråd.

Enligt den opartiska besiktning av husens möjligheter att bevaras och användas som utförts kan den tidigare bostadsdelen i gårdshuset åter renoveras till bostad om lägre takhöjd kan accepteras till viss del. Övriga delar har endast förutsättningar att utnyttjas till enklare förråd om inte exceptionella insatser skall göras.

BOKTRYCKAREN 6, fortsättning

Gårdshuset på
Boktryckaren 6

1. PLANFÖRSLAG

a. Byggnadernas användning

Inom kvarteret finns lokaler för handel, bostäder och i mindre utsträckning kontor. (Banklokaler, restauranglokaler, solarium, galleri m m räknas i detta sammanhang som handel).

Principen i kvarteret är att handelslokaler finns i bottenvåningarna medan övriga våningsplan innehåller bostäder. Kontor eller andra lokaler för den verksamhet som bedrivs på fastigheten finns också.

De nya lokaler som får byggas på Boktryckaren 1 är avsedda att tillgodose behovet av lokaler för affären Landby's verksamhet. I grändhuset får vinden inredas till bostäder.

I stort skall i övrigt nuvarande användning av befintliga lokaler fortgå i enlighet med tidigare beviljade byggnadslov. Undantag är:

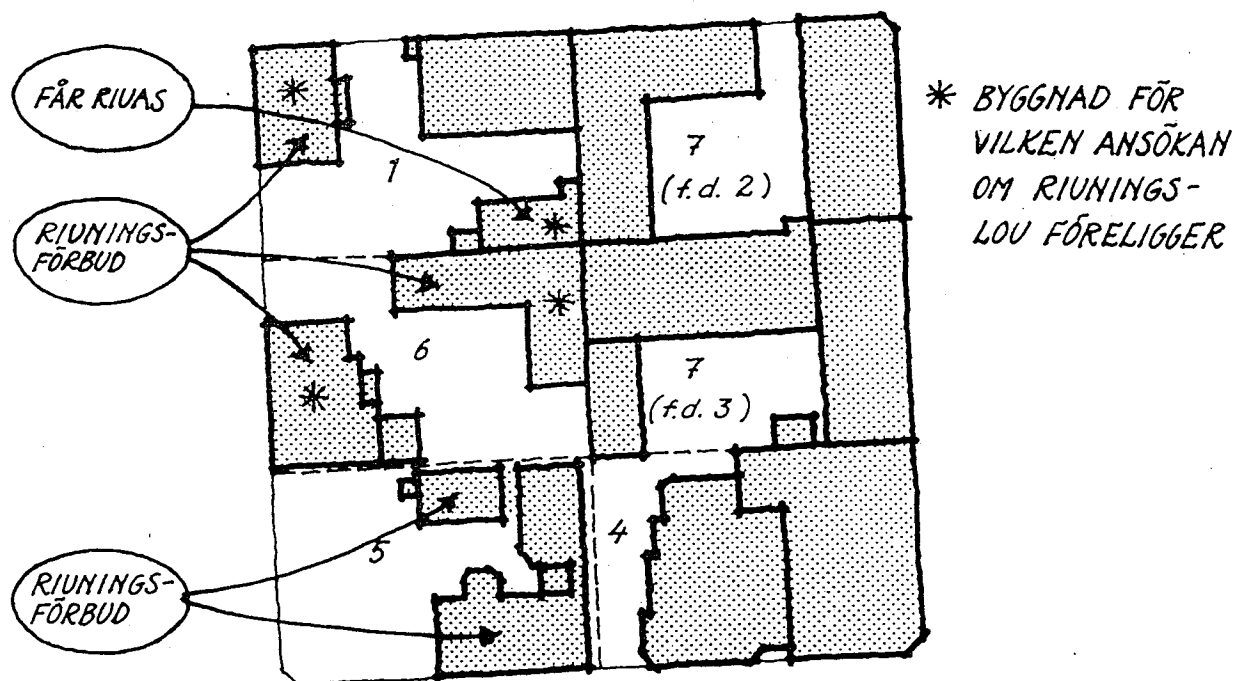
- * Ändring från handel eller kontor till bostäder är alltid möjlig om det ger en godtagbar bostadsmiljö.
- * Ändring från bostad till handel eller kontor kan tillåtas inom Boktryckaren 6 och gatuhus på Boktryckaren 1 eftersom det bedöms underlätta ett bevarande. För Boktryckaren 5 får bostad ändras till handel eller kontor om det bedöms gagna de kulturhistoriska intressena.
- * Ändring från bostad till annat ändamål kan eventuellt tillåtas efter prövning av byggnadsnämnden om det är till för verksamhet inom fastigheten och inte kan lösas på annat sätt.

b. Rivning eller bevarande?

Rivning av fyra av fem hus på Boktryckaren 1 och 6 har aktualiserats genom ansökan om rivningslov. Utgångspunkten i planarbetet (med stöd bl a i Områdesplan Centrum) var från början att alla byggnaderna skulle bevaras på dessa fastigheter.

Den byggnadstekniska besiktning och utredning som gjorts för Boktryckaren 1 och 6 ger grund för att hävda att byggnaderna på Boktryckaren 6 samt gatuhuset på Boktryckaren 1 skall bevaras. Planen anger också att de skall bevaras. Däremot medges rivning av gårdshuset på Boktryckaren 1.

För byggnaderna på Boktryckaren 5 införs också krav på bevarande. Detta finns inskrivet i avtal mellan ägaren och kommunen.



Om frågan om rivning aktualiseras i framtiden för någon av de övriga byggnaderna inom planen får en avvägning mellan de kulturhistoriska intressena och övriga fakta vara avgörande för ett ställningstagande då. Utgångspunkten kommer dock att vara att den äldre bebyggelsen i kvarteret skall bevaras.

c. Exploatering

Ökad exploatering får endast ske inom Boktryckaren 1 där lokaler i ett och två plan med källare kan kopplas till grändhuset. Anpassning till intilliggande byggnader och miljö måste naturligtvis ske vid projekteringen. Därutöver får exploateringen ökas genom inredning av vinden på Landby's.

Ingen ytterligare exploatering på fastigheterna mot Köpmangatan tillåts av kulturhistoriska hänsyn.

Fastigheterna mot Storgatan är alla nyligen renoverade, ombyggda eller tillbyggda och betraktas som fullbyggda, och ingen utökad exploatering tillåts på dem.

d. Kompletteringar

Planbestämmelserna och plankartan har medvetet utformats som allmänna bestämmelser som i vissa avseenden får tolkas vid varje enskilt tillfälle.

Vid mindre kompletteringsbehov är det avgörande om sådana kan göras med hänsyn till miljön. De exakta behoven av sådana kompletteringar är svåra att förutse och därför har en detaljreglering av t ex byggrätterna på marken inte gjorts.

Med mindre kompletteringar till skillnad från ytterligare exploatering avses sådana förändringar som kan vara nödvändiga för skötseln eller funktionen inom fastigheten. Som exempel kan tas soputrymmen, fastighetsförråd, cykeltak o s v.

e. "Anpassning till miljön"

Kraven på anpassning till miljön sker med stöd av PBL:s generella hänsynsregler i PBL kap 3, §§ 10, 12 och 13. Dessa gäller oavsett om åtgärder som görs på byggnaderna är bygglovpliktiga eller ej.

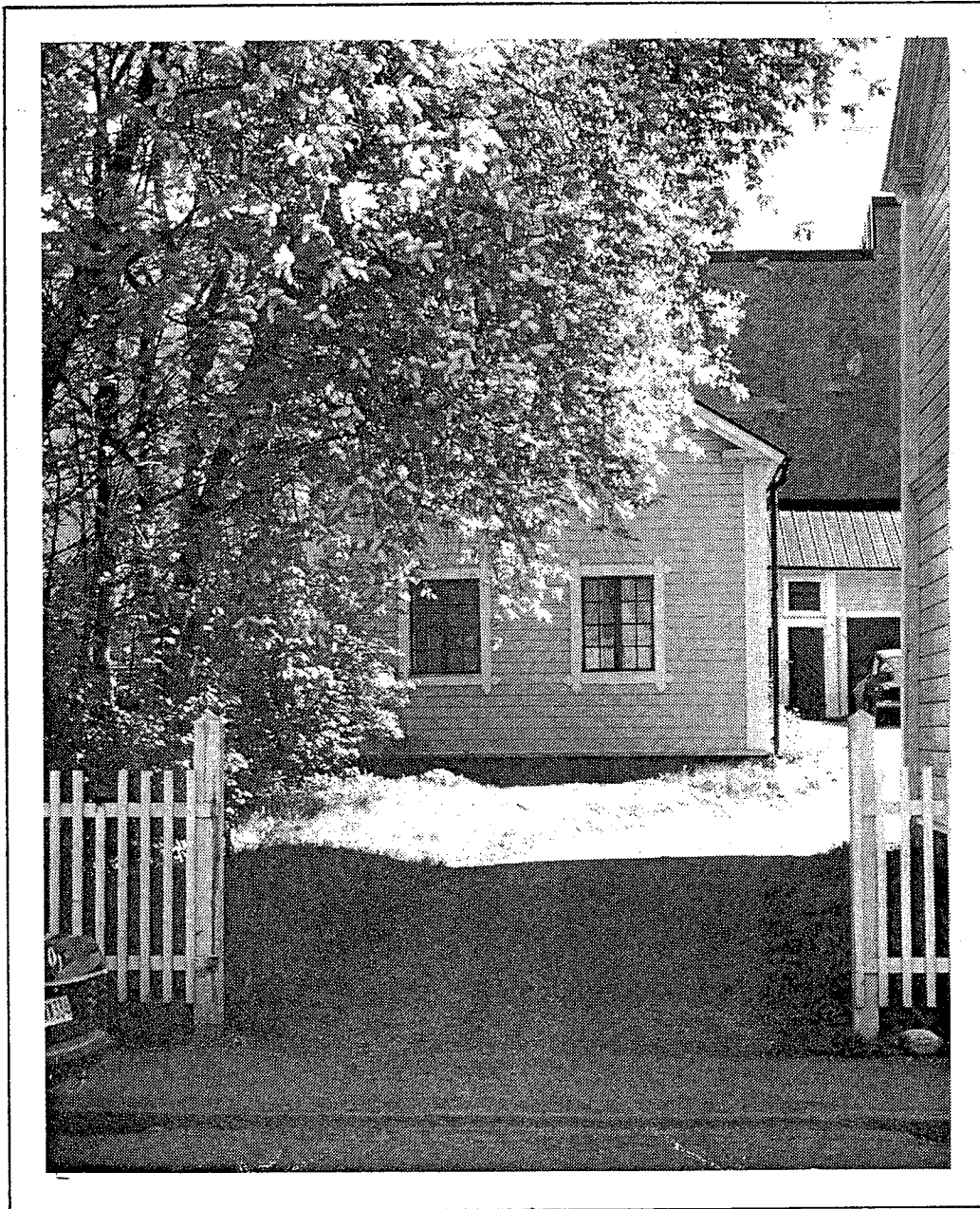
I många fall är åtgärder som blir aktuella på fastigheterna byggnadslovspliktiga. Samråd med länsmuséet kommer då att ske i samband med bygglovgranskningen genom kommunens försorg. Då det inte är fråga om bygglovpliktiga åtgärder kan länsmuséet rådfrågas direkt.

Följande detaljer är väsentliga för miljöerna och byggnadernas kulturhistoriska värde och skall utformas/behållas med hänsyn till miljön, och byggnadernas egen karaktär:

- Byggnadernas placering och byggnadssätt (sammanbyggda resp. fristående, läge på tomt).
- Gårdarna på fastigheterna mot Köpmangatan.
- Den ursprungliga fastighetsindelningen i sex fastigheter som skall fortsätta att speglas i byggnaderna.
- Byggnadernas volymer (höjd, djup, tak, volym m m).
- Öppningar mot gatumark.
- Staket mot gatumark.
- Byggnadselement
 - * Takfotshöjd och takfotsutformning
 - * Utformning av eventuella våningsband
 - * Fasadmaterial och färgtyp
 - * Anslutning mellan byggnad och gata
 - * Fönsterindelning och utformning
 - * Skyltars utformning och placering
 - * Ursprungliga detaljer i fasader som skall bevaras så långt det är möjligt
 - * Ursprungliga detaljer i interiörerna har sitt värde för den enskilda byggnaden. Ett bevarande är eftersträvarsvärt

I en del fall kan det bli fråga om att återskapa förlorade värden (fönsterindelning och utformning i några fall, skyltutformning m m).

Eftersom kvarteret är så välbevarat och välrenoverat i stort är det dock i första hand fråga om att på sikt bevara bra eller viktiga detaljer och att anpassa nyttillkommande element på ett bra sätt till sitt sammanhang.



f. Parkering

Den utökade exploateringen inom Boktryckaren 1 ger ett utökat parkeringsbehov på ca 9 p-platser om planen utnyttjas helt.

Av dessa kan ca 2 platser inordnas i nybyggnad i garage, ca 3 platser ordnas på tomtmark och för övriga platser kan friköp diskuteras med hänsyn till gårdsmiljön. Behov och fördelning avgörs slutligt i bygglovets.

Påpekas kan att parkeringsplatser är bygglovpliktiga enligt Plan och Bygglagen.

För att lösa parkeringskrav som kan uppstå vid förändrad användning av befintliga byggnader kan viss andel friköp diskuteras för att bevara gårdsmiljöerna.

g. Störningar

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

h. Skyddsrum

Östersunds stad är skyddsrumsort. Skyddsrumsbeked skall sökas i samband med nybyggnation. Det är ett underskott på skyddsrumspatser i området.

i. Tekniska frågor

Värmeförsörjning skall ske genom anslutning till fjärrvärmenätet.

Kvarteret ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

k. Medverkande tjänstemän

Planen har gjorts av Carina Westermark Nordlander, arkitekt vid stadsarkitektkontorets planavdelning.

I bedömning av ersättningsfrågor har Mats Andersson från fastighetskontoret och Monica Lindam som är kommunens jurist deltagit.

Stadsarkitektkontorets planavdelningen

Östersund den 13 december 1989

Carina Westermark Nordlander
Carina Westermark Nordlander
Arkitekt

DETALJPLAN

för del av stadsdelen

STADEN i Östersunds kommun

kv Boktryckaren

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för kvarteret BOKTRYCKAREN,
del av stadsdelen STADEN, ÖSTERSUNDS KOMMUN

Organisatoriska frågor

- * Genomförandetiden för planen är fem år från det den vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden gått ut gäller planen men planändringar som t ex minskar outnyttjad bygggrätt ger inte ersättning.
- * Antagande av detaljplanen beräknas ske under våren 1990.
- * Kommunen är huvudman för allmän plats.
- * Åtgärder inom kvarteret genomförs av respektive fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

För kvarteret gäller fastighetsplan eller "av ålder bestående tomtindelning" vilket är likställt med fastighetsplan.

Ändringar i fastighetsindelningen måste föregås av ändring av fastighetsplan.

Vid en sådan ändring skall de kulturhistoriska aspekterna vägas in.

Ändring av fastighetsplan för att medge en delning utöver de ursprungliga sex fastigheterna i kvarteret skall endast prövas om motivet är att bättre tillgodose de kulturhistoriska intressena.

Ändringarna av kvartersmark till allmän platsmark i tre av kvarterets hörn föranleder fastighetsreglering.

En sådan reglering kan lämpligen göras för ett flertal liknande fall inom stadsdelen Staden samtidigt. Det är kommunen som bekostar fastighetsregleringen.

Ersättningsfrågor

Gällande detaljplan fastställdes 1926 och saknar genomförandetid enligt Plan- och Bygglagen (PBL). PBL innehåller en övergångsbestämmelse (PBL 17:8), "garantiregeln", som reglerar ersättningsfrågor för planer som saknar genomförandetid men som ändras före 1992.

Kommunens entydiga bedömning är att ersättning till följd av minskad rätt till exploatering inte kan påräknas eftersom villkoren för garantiregeln inte är uppfyllda (PBL 17:8, 2-dra stycket).

Med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsen är det inte heller alldeles självklart att en rivning och ersättning med nya byggnader med samma våningsareal ger ett ekonomiskt överskott jämfört med alternativet att bevara och rusta upp.

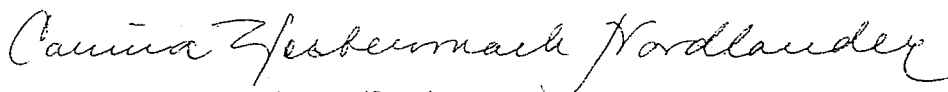
För kulturhistoriskt intressant bebyggelse gäller att man får tåla viss ekonomisk "skada" som förorsakas av t ex rivningsbestämmelser. Den skada som eventuellt går utöver vad man som fastighetsägare får tåla kan uppvägas av de särskilda låne- och stödformer som finns för upprustning och bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. För den del av bebyggelsen som innehåller nyrenoverade byggnader är det inte aktuellt att i planen ta ställning till eventuellt rivningsförbud.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Carina Westermarck Nordlander. I bedömningen av ev ersättningsfrågor har Mats Andersson på fastighetskontoret och kommunjuristen Monica Lindam deltagit.

Stadsarkitektkontorets planavdelning

Östersund den 13 december 1989



Carina Westermarck Nordlander
Arkitekt