

Laga kraftbevis

Miljö- och byggnämnden har den 26 januari 2000, § 23, antagit detaljplan för del av Strandgatan, kvarteren Färgaren och Räntmästaren i Östersunds kommun.

Då miljö- och byggnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2§ och 13 kap 2§ PBL har beslutet vunnit **laga kraft den 27 november 2000**, till den del detaljplanen omfattar kvarteren Färgaren och Räntmästaren samt omgivande gator och del av närliggande järnvägsområde.

Järnvägsövergången i Biblioteksgatans förlängning omfattas inte eftersom antagandebeslutet i denna del upphävs av Länsstyrelsen med stöd av 12 kap 3§ PBL (2000-10-31).



Cajsa Lindström
Arkitekt



Ingrid Ericsson
Registrator

Kopia till:
Kommunala lantmäterimyndigheten i Östersunds kommun.
Länsstyrelsen, Jämtlands län (2 ex).
Skattemyndigheten i Östersund, 831 87 Östersund.

Aktbeteckning: 2380K-P2000/19

Detaljplanenr: 404

Detaljplan för del av Strandgatan

Bevarande av bebyggelsen i

Kv FÄRGAREN och Kv RÄNTMÄSTAREN

Östersunds kommun

UTLÅTANDE

Detaljplanen har hållits utställd i Rådhuset och i Länsbiblioteket i Östersund under tiden 5 oktober – 2 november 1999. Kungörelse om utställandet var införd i ortstidningarna den 30 september 1999.

Utställningshandlingarna utgjordes av plan- och genomförandebeskrivning, plankarta och illustrationskarta, program, samrådsredogörelse del 1 och 2. Under utställningen ingick även grundkarta som redovisar befintliga förhållanden och gällande bestämmelser. Till förslaget hörde även fastighetsförteckning.

Planhandlingarna har sänts till berörda sakägare, myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar.

10 skriftliga yttranden kommit in till miljö- och byggnämnden. Yttrandena refereras nedan i korthet.

YTTRANDEN

Statliga myndigheter

- Länsstyrelsen:** Mittbanan som passerar Östersund är av riksintresse där framkomligheten ska prioriteras. I det aktuella planförslaget medges att järnvägsövergången vid Biblioteksgatan öppnas för allmän gatutrafik. Om kommunen avser att anta detaljplanen i nuvarande skick kommer Länsstyrelsen att ta in planen för prövning enligt 12 kap PBL. Se bilaga 1.*
Kommentar: Om stranden stängs av på en lång sträcka i ett mycket centralt läge skulle detta innebära stora inskränkningar i möjligheterna att tillgängliggöra och utveckla Östersunds centrala delar. Den under 1970-talet planerade ombyggnaden till fyrfilig trafikled är inte längre aktuell. Avståndet mellan övergångarna är idag 150-160 meter och skulle efter en stängning bli ca 315 meter. I jämförelse med de mest trafikerade gatorna i centrala Östersund framstår inte järnvägen som ett stort säkerhetsproblem. Inga olyckstillbud har rapporterats i den aktuella korsningen, som idag hålls

öppen för gång- och cykeltrafik. Tåghastigheten genom stadens centrum är idag begränsad och får förutsättas vara så även i framtiden. Det är svårt att övertygas om att det vid låga hastigheter skulle vara farligare med tre övergångar än med två. Sammanlagt kommer sannolikt antalet passager över järnvägen att bli detsamma. Med en stängning ökar dessutom risken för att fotgängare smiter över spårområdet otillåtet, vilket knappast ökar säkerheten. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bedöms det också vara fördelaktigt om parkeringen vid Hamnen kan nås direkt från Strandgatan, så att bilar utmed strandstråket förbi kårhuset kan undvikas. Två bilövergångar kan också ge bättre trafikföring utefter Strandgatan med de korta avkörningsfält som är möjliga.

Kommunens bedömning är att riksintresset Mittbanan inte påverkas negativt av att även fortsättningsvis hålla de tre järnvägsövergångarna (Samuel Permangatan, Biblioteksgatan och Hamngatan) i centrum öppna. Se vidare kommentar pkt 2.

2. **Banverket:** Banverket (BV) har i våra tidigare remissvar hävdat att Biblioteksgatan skall stängas med tanke på säkerheten. Något annat ställningstagande är fortfarande inte aktuellt för BV:s del. Med tanke på den satsning som BV gör på sträckan Östersund – Storlien bl a för att öka säkerheten kommer BV att överklaga detaljplanen om kommunen väljer att anta planen i dess nuvarande skick. Se bilaga 2.

Kommentar: Som tidigare framhållits anser kommunen att det är mycket angeläget att behålla järnvägsövergången vid Biblioteksgatan öppen för bil-, gång- och cykeltrafik. Biblioteksgatan kommer med den nya Campusetableringen på f d A4 att bli ett av stadens viktigaste stråk. En stängning av järnvägsövergången skulle innebära en stor kvalitetsförsämring när det gäller framkomligheten, mellan gatorna i centrum och Hamnen-Badhusparkengångbron till Frösön. Idag görs kontinuerliga satsningar för att öka stadens attraktivitet, inte minst utefter vattnet med den nyligen genomförda i ombyggnaden av Sjötorget och satsningen på Vinterstaden. En avstängning går stick i stäv mot strävan att skapa ett attraktivt, levande stadscentrum.

Vid Västra station sker idag oönskad bomfällning (järnvägs korsningen vid Samuel Permangatan) när tåg står inne på Västra station, eftersom nuvarande perrong inte räcker till. En utbyggnad av perrongen fram till Biblioteksgatan skulle lösa problemen med bomfällning samt ge möjlighet att göra en ingång till plattformen från Biblioteksgatan och därmed förbättrad tillgänglighet till stationen från stadscentrum. Se även tidigare yttranden, samrådsredogörelse 1 och 2.

3. **SJ:** Ingen att erinran.

Kommunala förvaltningar och bolag

4. **Gatu- och trafiknämnden:** Bifall till planförslaget att gatunätet behålls enligt nuvarande utförande samt att järnvägsövergången Biblioteksgatan behålls öppen för bil-, gång- och cykeltrafik.
5. **Jämtkraft:** Ingen erinran.

43+ TL

6. *Jämtlands läns museum: I samrådshandlingen var de kulturhistoriska intressena väl tillgodosedda. I utställningshandlingen har vissa ändringar utförts som påverkar de bevarandeintentioner som delvis ligger till grund för detaljplanearbetet, att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ändringarna gäller Räntmästaren 1, boningshus 1929 och uthus 1929. Samt Räntmästaren 2, Hotell Aston. Läns museet föreslår att man återgår till det tidigare förslaget med skyddsbestämmelser för dessa byggnader. Beträffande Hotell Aston bör en skyddsbestämmelse införas under den pågående utredningen om husets framtid. Om det visar sig att alla tänkbara möjligheter att bevara byggnaden uttöms får man då ta ett nytt ställningstagande.*

Kommentar: Under planarbetets gång har diskussioner förts mellan fastighetsägaren, kommunen, länsantikvarien och läns museet angående möjligheterna att bevara hotell Aston. Det är mycket önskvärt att byggnaden bevaras, eftersom det är ett av de mer välbevarade husen av Gyllencreutz som finns kvar. Kommunen har låtit göra en konditionsbesiktning av byggnaden. Den visar att källarväggarna är av så dålig kondition att de utgör ett direkt hot mot byggnaden fortsatta existens. Trots vissa möjligheter att erhålla byggnadsvårdsbidrag anser inte fastighetsägaren att det finns tillräckliga ekonomiska incitament att rusta huset. Inte heller kommunen kan gå in med ekonomiskt stöd. q-bestämmelsen föreslås ersättas med varsamhetsbestämmelser i planförslaget. De aktuella byggnaderna på Räntmästaren 1 är kulturhistoriskt värdefulla, de tas dock inte upp i områdesplan centrum. Byggrätten är anpassad till de befintliga husen.

7. *Nämndkontoret: Det är mycket positivt att björkallén längs Strandgatan ges ett skydd enligt planförslaget. Önskar ett förtydligande/komplettering av planbeskrivningen med hänvisning till PBL kap 3§17. (Byggnadsnämnden kan besluta att plantering skall utföras och att befintlig växtlighet skall bevaras.)*

Kommentar: Förtydligandet införes i planbeskrivningen.

Företag, organisationer och enskilda

8. *Hyresgästföreningen: Ingen erinran.*
9. *Olle Hemmingsson, Räntmästaren 1, 3 och 4: Planförslaget har efter samrådet ändrats och vissa av mina synpunkter har tillgodosetts, men inte alla. I huvudsak kvarstår de invändningar jag tidigare framfört, dock accepteras rivningsförbudet för huvudbyggnaden på Räntmästaren 4. Viktigaste invändningen gentemot planen är dels den begränsade byggrätten i kvarterets centrala del, dels att det saknas möjlighet att uppföra ett grändhus mot Hamngatan. Viss utveckling borde medges i planen. Se bilaga 3.*

Kommentar: Byggnadssättet med uthus längs de inre tomtgränserna i kvarterets mitt är ett historiskt byggnadssätt som är typiskt för det tidiga Östersund. En utbyggnad centralt i kvarteret skulle i hög grad förvanska den

kulturhistoriskt värdefulla miljön. Exploateringen på Räntmästaren 3 (e= 1,6) är redan idag nästan dubbelt så hög som områdesplan centrum anger (e= 0,9) som högsta exploatering. Se även tidigare yttrande, samrådsredogörelse 2.

10. *Storsjö Förvaltning/ Olle Walltin, ombud för Räntmästaren 2: Hotell Astons byggnadstekniska status och det bidrag till drift och underhåll som nuvarande verksamhet i byggnaden ger är för dålig. Inte heller statliga bidrag till den antikvariska överkostnaden ser vi kan ge tillräckliga ekonomiska incitament att rusta huset.*

Kommentar: Planförslaget behålls enligt utställningsförslaget, dvs utan bevarandebestämmelser på Hotell Aston.

Utöver de skriftliga yttrandena har följande synpunkter kommit in per telefon.

Kjell Tengvard, Färgaren 5: Eftersom delar av nuvarande staket är av en modernare typ och den ursprungliga staketmodellen inte säkert kan dokumenteras bör q-bestämmelsen för staketet förtydligas.

Kommentar: q3-bestämmelsen förtydligas enligt följande: Staketet ska ersättas med staket med lika/ ursprunglig utformning, eller med annan äldre staketmodell från Östersunds centrala delar.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅDET

Utöver de synpunkter som lämnats under utställningen kvarstår inga skriftligt lämnade synpunkter under samrådet.

STÄLLNINGSTAGANDE

- Järnvägsövergången vid Biblioteksgatan förslås öppen för bil-, gång-, och cykeltrafik. Övergången har utomordentligt stor betydelse för att kunna utveckla och behålla ett tillgängligt stadscentrum. Enligt kommunens bedömning innebär det ingen negativ påverkan på riksintresset Mittbanan.
- Ytterligare byggrätt bör ej medges på Räntmästaren 3 och 4. En central utbyggnad i kvarterets mitt skulle innebära en stor förändring av den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Exploateringen i kvarteret överskrider redan idag rekommendationerna i områdesplan centrum, framförallt gäller detta Räntmästaren 3 där exploateringen är nästan dubbelt så hög.
- Ingen ändring föreslås av utställningsförslaget beträffande skyddsbestämmelser (q).

AT TL

REVIDERING

Inga revideringar av planförslaget föreslås utöver följande förtydliganden i planbeskrivning och planbestämmelser:

- Skyddsbestämmelsen q3 Staketet ska ersättas med staket med lika/ ursprunglig utformning, förtydligas med följande tillägg:.... *eller med annan äldre staketmodell från Östersunds centrala delar.*
- Angående bevarandet av björkallén utefter Strandgatan kompletteras planbeskrivningen enligt följande: Under rubrik Mark och vegetation, sid 6, görs en texthänvisning till *PBL 3 kap 17 §.*
- Av genomförandebeskrivningen framgår att gällande tomtindelningar för kvarteren Färgaren och Räntmästaren skall upphävas. På plankartan har samma information fallit bort. Plankartan kompletteras under rubriken Administrativa bestämmelser med följande text: *Gällande tomtindelningar för kvarteren Färgaren och Räntmästaren upphävs.*

SAMMANFATTNING

Miljö- och byggnämnden föreslås anta den nya detaljplanen för del av Strandgatan, Kv Färgaren och Kv Räntmästaren upprättad den 23 juni 1999 med förtydligande enligt ovan. Antagandehandlingarna består av plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt detta utlåtande.

UNDERRÄTTELSE

När protokollet har justerats skall underrättelse om antagandebeslutet, jämte protokollsutdrag och besvärshänvisning, sändas till:

Länsstyrelsen/ kansliet

Banverket Mellersta banregionen, Trafiksektionen Box 417, 80105 Gävle

Olle Hemmingsson Strandgatan 17, 831 30 Östersund

För kännedom bör underrättelse om antagandebeslutet, utan besvärshänvisning, sändas till:

Storsjö Förvaltning AB, Olle Walltin, Hamngatan 14, 831 34 Östersund

Kjell Tengvard, Mittgången 9, Östersund

Länsantikvarien, Länsstyrelsen

Jämtlands läns museum

Nämndkontoret stadsträdgårdsmästaren

Östersund den 26 januari 2000

Siv Reuterswärd

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Cajsa Lindström

Cajsa Lindström
Arkitekt

ASA TL



Länsstyrelsen
Jämtlands län
Planväsende och hushållning
med mark och vatten
Christina Nilsson

Yttrande
Datum
00-01-12

Bilaga 1 33
Dnr (anges vid skrivväxling)
202-7116-99

Östersunds kommun Miljö- och byggnämnden	
2000 -01- 18	
Dnr	94.0026 313

Östersunds kommun
Miljö- och stadsbyggnadskontoret

831 82 ÖSTERSUND

**Detaljplan för del av Strandgatan, kvarteren Färgaren och
Räntmästaren i Östersund, Östersunds kommun.**

Planförslaget har varit utställt för granskning.

Länsstyrelsen har under samrådstiden lämnat synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen anser att dessa synpunkter inte har beaktats.

Mittbanan som passerar Östersund är av riksintresse där framkomligheten ska prioriteras.

I gällande plan (fastställd 75-02-21) är järnvägsövergången vid Biblioteksgatan helt stängd.

I det nu aktuella planförslaget medges att samma järnvägsövergång öppnas för allmän gatutrafik vilket är en åtgärd som försämrar möjligheterna att genomföra planerad utveckling av trafiken på Mittbanan. Se även bilagt yttrande från Länsstyrelsens kommunikationsexpert och yttrandet från Banverket daterat 99-11-01.

Prövning enligt PBL

Om kommunen avser att anta detaljplanen i nuvarande skick kommer Länsstyrelsen att ta in planen för prövning enligt 12 kap PBL.

Lillie Nässén
Lillie Nässén
Länsarkitekt

Christina Nilsson
Christina Nilsson
Arkitekt

Bilaga:

Yttrande från Länsstyrelsens kommunikationsexpert

ASA TL

Postadress
831 86 ÖSTERSUND

Besöksadress
Köpmangatan 21

Telefon
063-14 60 00

Telefax
063-12 21 12

E-post
christina.nilsson@z.lst.se

Planväsande och hushållning med mark och vatten

Detaljplan för del av Strandgatan, (kvarteren Färgaren och Räntmästaren) i Östersund

Synpunkter på avsnittet Gator och trafik.

Ett av de viktigaste trafikpolitiska målen är att begränsa antalet trafikolyckor. Största olycksfallsrisken för järnvägstrafik finns vid korsningar i plan med annan trafik. Det är därför en strävan att minska antalet plankorsningar och om behov finns om möjligt ersätta dem med planskilda korsningar.

Förslaget att åter öppna järnvägsövergången i Biblioteksgatans förlängning för biltrafik går därför emot intentionerna att öka trafiksäkerheten vid järnvägs-korsningar. Resultatet blir tre järnvägsövergångar varav två för biltrafik på en sträcka av drygt ett par hundra meter.

Aktiviteter pågår för att öka tågtrafiken dels på stambanan väster om Östersund dels på Inlandsbanan både vad gäller person- och godstrafik. Det kommer att öka antalet tågpassager på den aktuella sträckan och därmed öka risken för olyckor vid järnvägsövergångarna. Även om tåghastigheten är låg på sträckan är kollision med tåg ändå oftast förödande för den andra parten.

-- Mot detta kan hävdas att järnvägen med sitt läge medför problem eftersom den skärmar av stadskärnan från stranden. Det är ett problem som måste få en mer övergripande lösning än att behandla varje järnvägsövergång för sig. Den eftersträlvade ökningen av järnvägstrafiken kommer t ex att innebära att antalet tillfällen ökar då bommarna är fällda vid plankorsningarna. Utöver den ökade olycksfallsrisken medför det att köer av väntande fordon oftare uppstår på Strandgatan.

I perspektivet av att tågtrafiken sannolikt kommer att växa borde därför frågan om att öppna övergången i Biblioteksgatans förlängning även för biltrafik ses i ett vidare sammanhang där hela situationen för att ordna smidiga och samtidigt trafiksäkra lösningar för trafiken mellan stadscentrum och stranden behandlas.

Ett av problemen som behöver lösas är som nämns i handlingarna att folk smiter över järnvägsspåren vid kårhuset. Den situationen förändras inte av att järnvägsövergången vid Biblioteksgatan öppnas för biltrafik eftersom den är öppen för gående redan i dag.

Oberoende av vilka åtgärder som vidtas beträffande övergången vid Biblioteksgatan, är det som också anges i handlingarna en fördel för pendeltågstrafiken om perrongen vid Västra station förlängs söderut och en ingång ordnas till perrongen från Biblioteksgatan.



Lennart Sundström



Handläggare, tfn

Gunilla Nordvall, 026-144215
Trafiksektionen

Kopia till:

Diariet. CBO Ånge
CBRMT/A.Ekmark
T/Hans Morin
Östersunds kommun
Stadsbyggnadskontoret
831 82 ÖSTERSUND

Datum

1999-11-01

Ert datum

Vår beteckning

97-765/92

Ert beteckning

Länsstyrelsen i Jämtland

Planenheten

831 86 ÖSTERSUND

Östersunds kommun Miljö- och byggnämnden
1999-11-02
Dnr 94.0026/313

**DETALJPLAN FÖR DEL AV STRANDGATAN, KV FÄRGAREN
OCH RÄNTMÄSTAREN, ÖSTERSUNDS KOMMUN
(UTSTÄLLNING)**

Banverket (BV) vill med anledning ovannämnda detaljplan
påpeka följande:

BV har i våra tidigare remissvar hävdade att Biblioteksgatan skall stängas med tanke på säkerheten. Något annat ställningstagande är fortfarande inte aktuellt för BV:s del. BV satsar för närvarande 711 miljoner kronor bl a på ökad driftsäkerhet genom införande av FJB samt ökad trafiksäkerhet genom stängning av plankorsningar m m utefter sträckan Östersund-Storlien. Med tanke på den satsning som BV gör på sträckan bl a för att öka säkerheten kommer BV att överklaga detaljplanen om kommunen väljer att anta planen i dess nuvarande skick. De yttranden som BV lämnat tidigare under samrådtiden är i högsta grad aktuella. Kopior av dessa yttranden bifogas ytterligare en gång.

Med hälsningar

- Anders Ekmark
Trafikchef

Olle Hemmingsson
1999-11-09

Yttrande

37

Bilaga 3

Östersunds kommun Miljö- och byggnämnden	
1999 -11- 17	
Dnr	94 0026 / 313

Östersunds kommun
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
831 82 ÖSTERSUND

Yttrande detaljplan, Kv Räntmästaren

Jag har som ägare till fastigheterna Räntmästaren 1, 3 och 4 erhållit detaljplan för del av Strandgatan, Kv Färgaren och Kv Räntmästaren i Östersund för samråd.

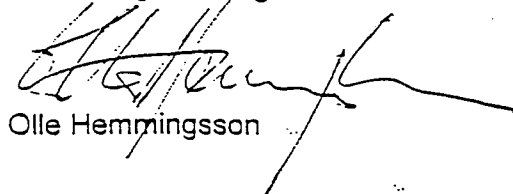
I brev daterat 1998-05-14 yttrade jag mig över planen under samrådet. Planförslaget har därefter ändrats och vissa av mina synpunkter tillgodosetts, men inte alla. I huvudsak kvarstår de invändningar jag tidigare framfört, men jag vill nedan utveckla dem för att tydliggöra min ståndpunkt. Först vill jag dock klargöra att jag accepterar rivningsförbudet för huvudbyggnaden på Räntmästaren 4.

Min viktigaste invändning gentemot planen är dels den begränsade byggrätten i kvarterets centrala del, dels att det saknas möjlighet att uppföra ett grändhus mot Hamngatan. Jag har för närvarande inga mer konkreta planer för mina fastigheter, men jag står bl a inför krav att skapa utrymmen för källsortering. Byggrätten för de ovan utpekade delarna omfattar endast de befintliga uthusen med marginella utbyggnadsmöjligheter. I stället borde viss utveckling medges, d v s planen borde redovisa byggrätt för viss tillkommande yta för lokaler och boende samt ge en viss frihet när det gäller markens disposition.

De ovan utpekade delarna av kvarteret utmärks i dag av en torftig miljö. Detta gäller främst gården på Räntmästaren 3, men också den övre delen av Räntmästaren 4. Planen har en mycket hög och lovvärd ambition att värna områdets kulturhistoriska värden. Planen borde också ha en hög ambition när det gäller dessa miljöer och i stället för att föreskriva ett bevarande ge förutsättningar för förbättring. Planens utformning ger mig som fastighetsägare ingen frihet och därmed heller ingen möjlighet att mer påtagligt snygga till denna kulturhistoriskt mindre värdefulla del av kvarteret. Genom en samverkan över fastighetsgränserna skulle miljön kunna förbättras avsevärt, t ex med en ny parkerings- och garagelösning i kombination med en ny byggnad centralt i kvarteret eller ett nytt grändhus mot Hamngatan.

Mitt önskemål är inte någon stor ökning av byggrätten på mina fastigheter. Jag önskar endast en viss frihet när det gäller användningen av denna del av kvarteret samt en möjlighet till utveckling genom en ny mindre byggrätt i två våningar som jag, om ett byggande blir aktuellt, kan förlägga antingen mot Hamngatan som ett grändhus eller centralt i kvarteret. Självfallet åtar jag mig att när detta hus byggs, lösa berörda fastigheters behov av uthus, garage och parkeringar. Jag accepterar också att en sådan ny byggrätt får särskilda krav på sig vad gäller kulturhistorisk anpassning.

Med vänlig hälsning


Olle Hemmingsson

AST TL

Detaljplan för del av Strandgatan

Bevarande av bebyggelsen i

Kv FÄRGAREN och Kv RÄNTMÄSTAREN

Östersunds kommun



ANTAGANDEHANDLING

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET ÖSTERSUNDS KOMMUN

26 januari 2000

Järnvägsövergången i Biblioteksgatans förlängning undantagen från fastställelse.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	3
SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	
Läge	3
Markägförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Program för planområdet	5
Miljökonsekvensbeskrivning	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	
Natur	6
<i>Mark och vegetation</i>	6
Bebyggelse, miljöer	7
<i>Markanvändning, placering, byggnadshöjd</i>	7
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	7
Färgaren 1	8
Färgaren 2	10
Färgaren 3	12
Färgaren 4	12
Färgaren 5	14
Räntmästaren 1	16
Räntmästaren 2	18
Räntmästaren 3	21
Räntmästaren 4	22
Gator och trafik	
<i>Gatunät, gång och cykel</i>	24
<i>Parkering, utfarter</i>	26
Störningar	26
Teknisk försörjning	26
Administrativa frågor	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	26

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Tidplan	27
Genomförandetid	27
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	27
Avtal	27
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	
Fastighetsplan	28
EKONOMISKA FRÅGOR	
Planekonomi	28
Inlösen, ersättning	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	29

UTLÅTANDE**Bilaga**

Detaljplan för del av Strandgatan
Kv FÄRGAREN
Kv RÄNTMÄSTAREN Östersunds kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar, illustrationskarta samt utlåtande.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med den nya detaljplanen är att:

- Justera tomtgränserna mot Strandgatan så att de flyttas ut i linje med befintliga staket samt att överföra donationsjorden till fastighetsägarna.
- Bevara rymlighet och grönska, framförallt utefter Strandgatan.
- Bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- Anpassa markanvändningsbestämmelserna efter dagens verksamheter.
- Behålla gatorna enligt nuvarande utförande.
- ~~Låta järnvägsövergången Biblioteksgatan vara öppen för bil, gång- och cykeltrafik.*~~

PLANDATA

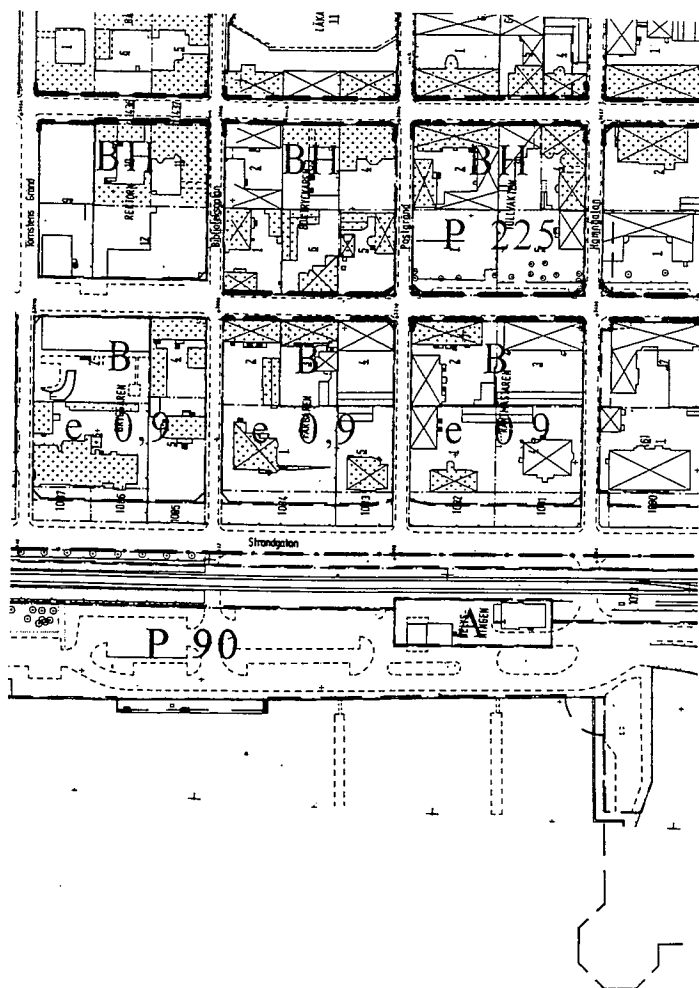
Läge

Planen omfattar kvarteren Färgaren och Räntmästaren samt angränsande delar av gatorna Strandgatan, Köpmangatan, Biblioteksgatan, Postgränd och Hamngatan samt angränsande järnvägsområde västerut.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna är privatägda utom Färgaren 1 som ägs av Östersunds kommun. Den nedre delen av trädgårdarna längs Strandgatan är s k donationsjord som ägs av Östersunds kommun, men som sedan länge nyttjas som tomtmark. Järnvägsområdet ägs av SJ.

*(Järnvägsövergången undantagen från fastställelse).



OMRÅDESPLAN CENTRUM

KULTURRESER-
VAT

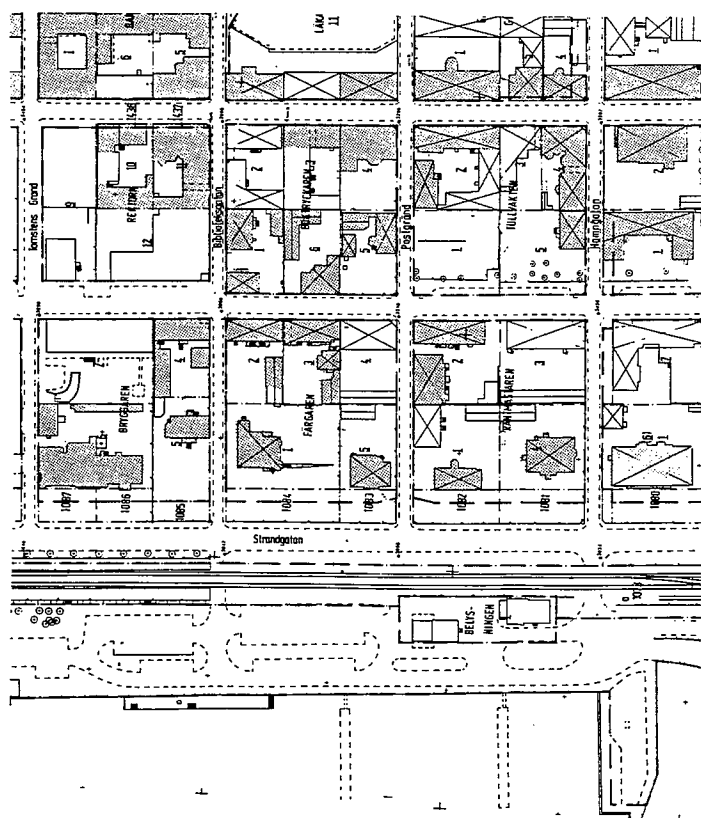


Byggnad av så stort kulturhisto-
riskt värde att den bör bevaras
i ursprungligt skick till efter-
världen.

VÄRDEFULL
MILJÖ



Särskild hänsyn skall tas till
områdets egenart.



Länsmuséets inventering av kulturhistoriskt värde- full bebyggelse 1983



Byggnad med kulturhis-
toriskt värde



Byggnad med stort kultur-
historiskt värde

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För de aktuella kvarteren gäller *Områdesplan centrum*, från 1985, som är en rådgivande översiktlig plan antagen av kommunfullmäktige. Ett flertal byggnader i kvarteren anges som Kulturresevat, dvs byggnader av så stort värde att de bör bevaras i ursprungligt skick till eftervärlden. Hela innerstan utgör också en värdefull miljö där särskild hänsyn ska tas till områdets egenart. Det nettoexploateringsstal och den markanvändning som anges är en redovisning i enlighet med gällande detaljplan. Se utdrag ur *Områdesplan centrum*.

I *Områdesplan centrum* redovisas också Läns museets bedömning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse 1983. Ytterligare två huvudbyggnader och tre gårdsbyggnader bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla, utöver dem som tagits med som kulturresevat i områdesplanen.

Trafikplan för Östersunds centrum antogs 1994. Enligt trafikplanen är detaljplanen för Färgaren och Ränthästaren från 1975 föråldrad när det gäller synen på gatunätet. Detaljplanen föreslås ändras så att donationsjorden tillförs tomterna. Arbetsgruppen för trafikplan centrum anser att järnvägsövergången Biblioteksgatan är mycket viktig för sambandet mellan centrum och hamnen. Den bör därför behållas, åtminstone för gångtrafik. Möjligheten att behålla korsningen bör provas vid upprättande av ny detaljplan.

Av riksintresse är Storlienbanan som passerar Östersund och där framkomlighet ska prioriteras.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen fastställdes 21 februari 1975. Tillåten markanvändning är bostäder och på Ränthästaren 3 även handels- och hantverksändamål. Högsta exploateringsstal är 0,9. Max tre våningar tillåts.

Gällande detaljplan möjliggör en utbyggnad av Strandgatan till fyrfilig trafikled och att Biblioteksgatan och Hamngatans utfarter mot Strandgatan stängs. Dessutom medges en breddning av Postgränd. Den nuvarande järnvägsövergången i Biblioteksgatans förlängning är ej fastställd i detaljplanen eftersom Biblioteksgatan var tänkt att stängas av för trafik i samband med Strandgatans breddning. Fastighetsplaner finns för båda kvarteren (tomtindelningar som gäller av ålder).

Program för planområdet

Ett program för detaljplanen har varit utsänt för samråd under tiden 31 oktober - 28 november 1997. Se Samrådsredogörelse 1, bilaga 1.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen finner det inte motiverat att göra en MKB. Den nya detaljplanen innebär ingen skillnad jämfört med nuvarande förhållanden och det före-

kommer ingen miljöstörande verksamhet. Frågor om trafikbuller kan behandlas på vanligt sätt i arbetet med den nya detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Miljön längs Strandgatan karakteriseras av stora lummiga trädgårdar omgivna av ljusa trästaket. Stora björkar kantar gränserna ut mot gatan. Trästaketen är traditionella höga staket med stående spjälor i enkelt utförande, lätta och luftiga i vacker kontrast till grönskan. Staketen bidrar till ett sammanhållet gaturum och ger tydlig åtskillnad mellan gata och trädgård.

Karaktären föreslås bevaras. Planförslaget innehåller bestämmelser till skydd för träden i tomtgräns. En del träd är gamla och kan behöva ersättas. Det kan även bli aktuellt att stadsträdgårdsmästaren inom ramen för Trädplanen tecknar avtal med enskilda fastighetsägare i denna fråga. (Hänvisn PBL 3 kap 17§). Tomtgränserna justeras mot Strandgatan så att de flyttas ut i linje med befintliga staket. Donationsjorden överförs till berörda fastigheter. Staketen är ett omistligt inslag i miljön. En skyddsbestämmelse föreslås som innebär att staketen ska bevaras eller ersättas med staket med lika/ ursprunglig utformning och kulör.



Hellbergska gården med trädgård och staket, troligen från 1900-talets början. Buskage och träd finns kvar idag.
Foto: JLM

Bebyggelse, miljöer

Markanvändning, placering, byggnadshöjd

Längs Strandgatan ligger stora pampiga stadsvillor. Utefter Köpmangatan är gaturummet mer slutet med större byggnader som följer gatulinjen, delvis sammanbyggda i tomtgräns. Bebyggelsen är i huvudsak uppförd under decennierna kring sekelskiftet 1900 och har trä eller putsfasader och tegel eller plåttak. Ett par hus med tegelfasader har tillkommit på 1950- och 1980-talen. Byggnaderna i kvarteren inrymmer huvudsakligen bostäder men även en del verksamheter som t ex butiker, kopieringsbyrå, tandläkarpraktik och förskola.

Planförslaget innebär att markanvändningsbestämmelserna justeras enligt de användningar som förekommer idag. Längs Köpmangatan tillåts centrumverksamheter i husens bottenvåningar och bostäder i ovanvåningarna. Längs Strandgatan föreslås bostäder vara huvudanvändning, men en anpassning görs till de verksamheter som finns i husen idag. Byggrätterna anpassas till befintlig bebyggelse vad beträffar placering och byggnadshöjd. Uthus och garage får anordnas i kvarterens inre utefter tomtgränserna i enlighet med äldre tradition. Härutöver får mindre byggnader som entrétak, sophus, cykelställ, växthus etc anordnas under förutsättning att de anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Byggnadskultur och gestaltning

Flertalet byggnader i de båda kvarteren har stort kulturhistoriskt värde och är i huvudsak väl bevarade från tiden de byggdes. De utgör sådana särskilt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer som avses i 3:12, 3:13 PBL (Plan och bygglagen).

- 3 kap. 12 §. Förbud mot förvanskning: "Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär får inte förvanskas".
- 3 kap. 13 §. Krav på underhåll: "Byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär. Byggnader som avses i 12 § skall underhållas så att deras särart bevaras".

Nedan följer en beskrivning av bebyggelsen fastighet för fastighet. I punktmarkerat stycke redovisas bevarandemål samt hur bebyggelsens karaktärsdrag och värden skall beaktas. Beskrivningarna inleds med ett utdrag ur Jämtlands läns museums skriftserie Fornvårdaren, nr 20, Östersund hus med historia, stadsinventering 1982.

Färgaren 1, Strandgatan 14

Boningshus i två våningar, uppfört i putsat tegel år 1900. Enligt Rollin har byggnaden ritats av arkitekt Magnus Dahlander*, född 1862. Efter studier i Köbenhavn, arbetade Dahlander på 1890-talet i USA. Han påverkades där av tidens massiva och delvis asymmetriska arkitektur, vilket också präglar denna jugendbyggnad.

Byggmästare var J A Hallström, som vid denna tid var Östersunds största byggmästare.

Byggherre var O T Axell, som kallats "homeopatins banbrytare i Sverige" (Jämten 1910). Homeopatin kom till Sverige omkring sekelskiftet 1900, med Axell som en av pionjärerna. Att verksamheten var lönsam, visas inte minst av att Axell kunde bygga detta hus. Bottenvåningen innehöll den homeopatiska mottagningen med väntrum, kontor, mottagningsrum samt laboratorium med röntgenapparat och influenzmaskin. Läkemedlen, de sk ursubstanserna, förvarades i stora skåp i mottagningsrummet. Axell författade flera kända verk om homeopati.

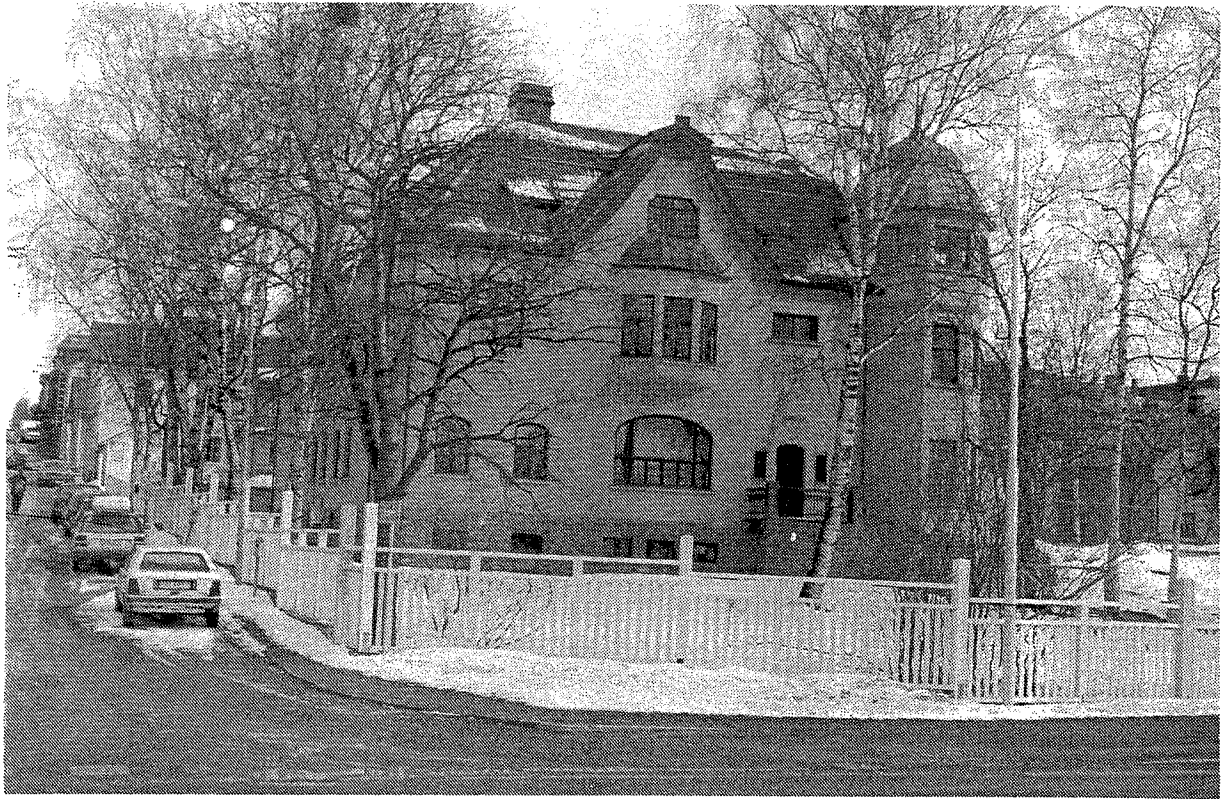
Södra delen av tomten var tidigare tillsammans med tomt nr 3 en heltomt där det låg ett ångfärgeri med vadmalsstamp, ägt av färgare J Holmbäck. Norra delen utgjorde en heltomt tillsammans med tomt nr 2.

Byggnaden är välbevarad både exteriört och interiört. Fasadernas detaljer ger byggnaden en omisskännlig jugendprägel. Byggnaden har ett framträdande läge i stadsbilden och stor betydelse för miljön längs Strandgatan. Den har stort kulturhistoriskt värde.

* En uppgift i Jämten 1910 anger arkitekten som R G Dahlander från Örebro.

Byggnadens voluminösa tak är täckt med ett tvåkupigt lertegel med låg profil, förmodligen originalutförandet. Plåttäckningar på tornhuvud, burspråk och fönsterbleck består av kopparplåt. Tidstypiska jugenddetaljer är fönstren med smårutor, spegeldörrar, armaturer, smiden i räcken och fönstergaller, grunden av huggen sten, mm. Den släta fasadputsen har dekorativa färgaccenter med inläggningar av glaserat blankt kakel. Rosornament finns både i fasadinläggningar och smidesräcken. Invändigt har trapphuset bevarade originaldörrar och fältindelade bröstningspaneler. Räcket i ek är utfört i jugendstil med typisk växtornamentik, bl a tallkottar. Byggnaden är ommålad i en gul nyans som avviker från originalfärgens ljusbeige.

- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras. Tidstypiska karaktärsdrag och detaljer och enligt ovan får inte förvanskas. Originaldelarna har ett stort bevarandevärde. Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och tekniker. Vid framtida ommålning bör fasadfärgen återställas till den ursprungliga. Taket skall täckas med rött lertegel. Så långt möjligt bevaras det befintliga teglet och kompletteras med pannor i lika utförande.



Färgaren 1, Strandgatan 14



Färgaren 2, Öhrlingsgården- John Ericssonhuset, Köpmangatan 34

Öhrlingsgården - John Ericssonhuset

Boningshus mot gatan i två våningar, uppfört på 1860-talet. Byggnaden har timmerstomme och fasaden är klädd med pärlspont, som avslutas med en tandlist vid takfoten. Huset utvidgades år 1900 mot syd, så att det kom att täcka hela tomten mot gatan. Vid denna tid tillkom också skyltfönstren. Mot gården finns en stor veranda i husets hela höjd. På gården finns ett mindre boningshus i en våning sammanbyggt med ett uthus. Båda har timmerstomme och liggande panel.

Gården kallas Öhrlingsgården efter ägaren på 1860-talet, handlaren J A Öhrlings änka, Ebba Öhrling. Fastigheten ägdes under 1880-talets slut av handlaren K Axel Carlsson, gift med Hilda, dotter till målare Wicklund (se Bryggaren 4).

Enligt traditionen har John Ericsson (1803-89) bott i gårdshuset, innan det flyttades in till staden från Kungsgården på Frösön. John Ericsson var officer och lantmätare i Jämtland från 1820 till 1826, då han emigrerade till USA. Han uppfann senare propellern, samt konstruerade pansarbåten "Monitor", vilken under amerikanska inbördeskriget besegrade sydstaternas pansarbåt "Merrimac" i ett betydelsefullt slag. Gårdshuset är försett med en minnestavla.

Tyvärr har gathusets bottenvåning mot Köpmangatan klätts med masonit och stora skyltfönster har tagits upp. I övrigt är både gatu- och gårdshuset mycket välbevarade. Gården är en välbevarad stadsgårdsmiljö, karaktäristisk för det sena 1800-talets Östersund. Den har stort kulturhistoriskt värde och stor betydelse för stadsbilden.

Byggnad mot Köpmangatan, 1860-talet: Masonitinklädnaden är inte längre kvar. Gatunivån har höjts under årens lopp och fasadpartiet närmast gatan har delvis fått rötskador på grund av detta. Viktiga karaktärsdrag och detaljer förutom ovan beskrivna är den ljusmålade fasaden, fönstrens indelning och utformning, spegelytterdörrarna mot gården, de profilerade fönsteromfattningarna, listverket mellan våningarna, takfotsutförandet, fotrännor och hängrännor.

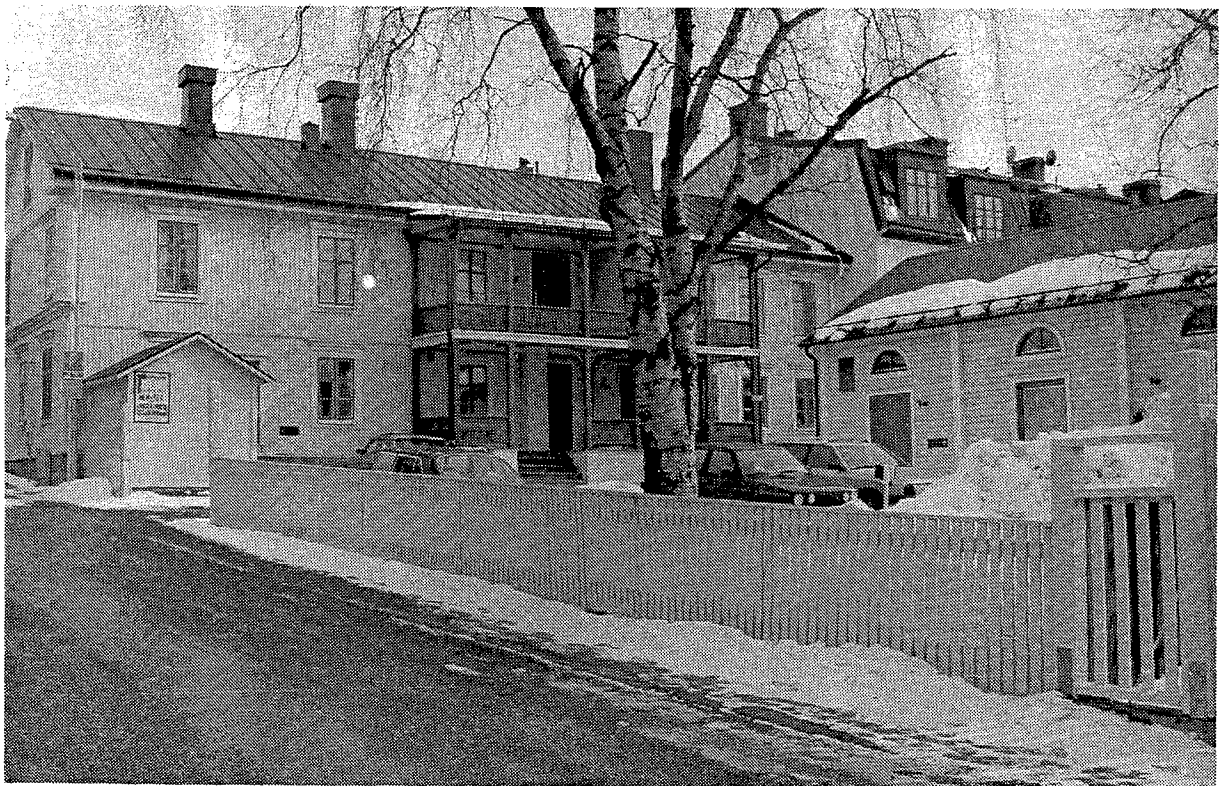
- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras. Underhåll skall ske med ursprungliga/ befintliga material, kulörer och tekniker. Fasadpartiet närmast gatan kan dock kräva specialutförande för att tekniskt klara huset. Skrapprov kan visa om nuvarande färger är de ursprungliga eller om de har ändrats under årens lopp. Taket ska täckas med röd falsad slätplåt.

John Ericssonhuset: Den ljusa liggande fasspontpanelen, dörr- och fönsterfoder är bevarade. Fönster och dörrar är utbytta under senare tid.

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt. Följande karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas: Fasaden av ljusmålade liggande fasspontpanel. Den befintliga fasspontpanelen, dörr- och fönsterfodren behålls så långt möjligt. Vid eventuella framtida fönster- och dörrbyten är det önskvärt att tidigare/ursprungliga utseendet används som förlaga. Den tunna takfoten bibehålls.



Färgaren 2, Öhrlingsgården, Köpmangatan 34, med John Ericssonhuset inne på gården.



Färgaren 3, Köpmangatan 36



Boningshus mot gatan i två våningar, uppfört på 1890-talet och rappat 1912. På gården finns ett mindre boningshus i två våningar, också det sannolikt uppfört på 1890-talet och rappat 1912. Att rappa trähus blev mycket vanligt i Östersund under 1900-talets början. Dessutom finns på gården ett uthus från samma tid i två våningar och med liggande panel.

Tomten ägdes vid 1800-talets mitt av färgaren J O Holmbäck, som bedrev ångfärgeri med vadmalsstamp här. Holmbäck var en av bildarna av Jämtlands Folkbank (se Kv Gästgivaren 1) och en bland bankens första styrelseledamöter.

Fastigheten ägdes i slutet av 1800-talet av den kände Gunnar Jonsson i Vaplan.

Fastigheten utgör en välbevarad och fullständig gårdsmiljö från sekelskiftet. De rappade husen är typiska för stadsbilden under 1900-talets första årtionden. Gården har stort kulturhistoriskt värde och stor betydelse för gatubilden.

Byggnad mot Köpmangatan, 1890-talet:

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt. Följande karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas: Den släta fasadputsen i vit (gräddvit) nyans. Fönstrens indelning med korspost, utformning, kulör och läge i fasadliv. Takfotens och fotrännornas utförande. Taket ska täckas med röd falsad slätplåt.

Gårdshuset:

- Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt. Följande karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas: Den släta fasadputsen i vit (gräddvit) nyans, takfotens utförande. Taket ska täckas med röd falsad slätplåt.

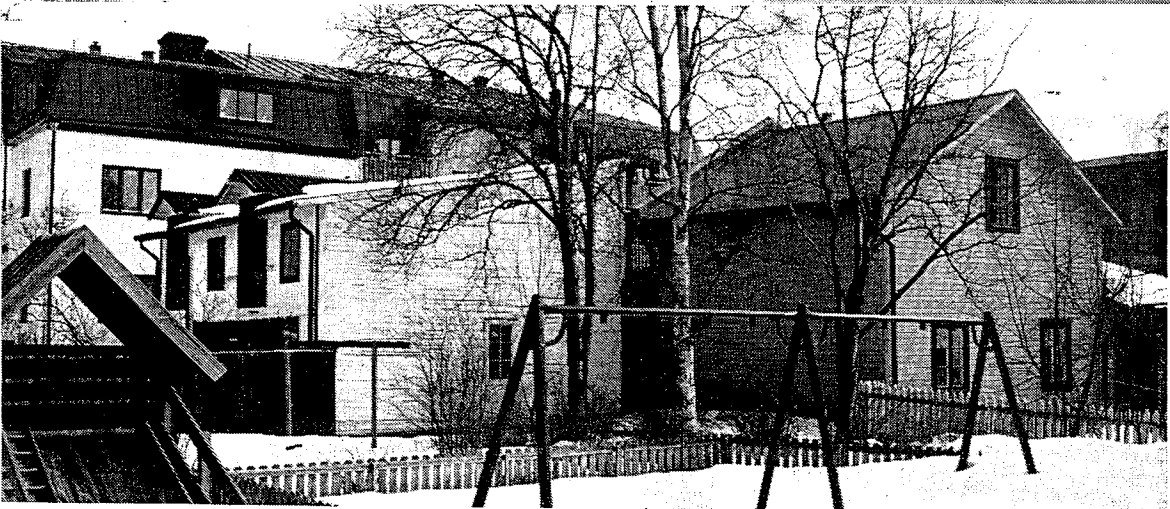
Uthuset: Uthuset är mycket välbevarat. Det är en typ av lagerlokal för hantverk och småindustri som förr var vanlig inne på stadsgårdarna. Byggnaden har ursprungligen troligen varit målad i en gul-beige nyans med dörrar och fönster i bränd terra (röd-brun).

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt. Följande karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas: Den liggande ljusmålade dubbelfasspontpanelen, dörrarnas och fönstrens indelning och utformning. Vid framtida ommålning är det önskvärt med en återgång till de ursprungliga kulörerna.

Färgaren 4, Köpmangatan 38

Byggnaderna är ej kulturhistoriskt värdefulla.

Färgaren 3, Köpmangatan 36



Färgaren 5, Postgränd 1

Boningshus i en våning, uppfört 1901 i rappat resvirke. Fasaden uppvisar ett fint putsarbete med fält, linjer och profilerade utsmyckningar. Byggnaden ritades av arkitekt Fr Bengtsson. Den utvidgades något 1905.

På gården finns ett garage sammanbyggt med ett mindre boningshus i en våning, antagligen uppförda vid samma tid som huvudbyggnaden.

Tomten utgjorde tidigare en heltomt tillsammans med tomt nr 4. Denna gård förvärvades på 1870-talet av den i St Petersburg verksamma skräddaren Andreas Nordenström som bl a uppförde ett hus längs Postgränd. Dåvarande byggnader har tyvärr rivits.

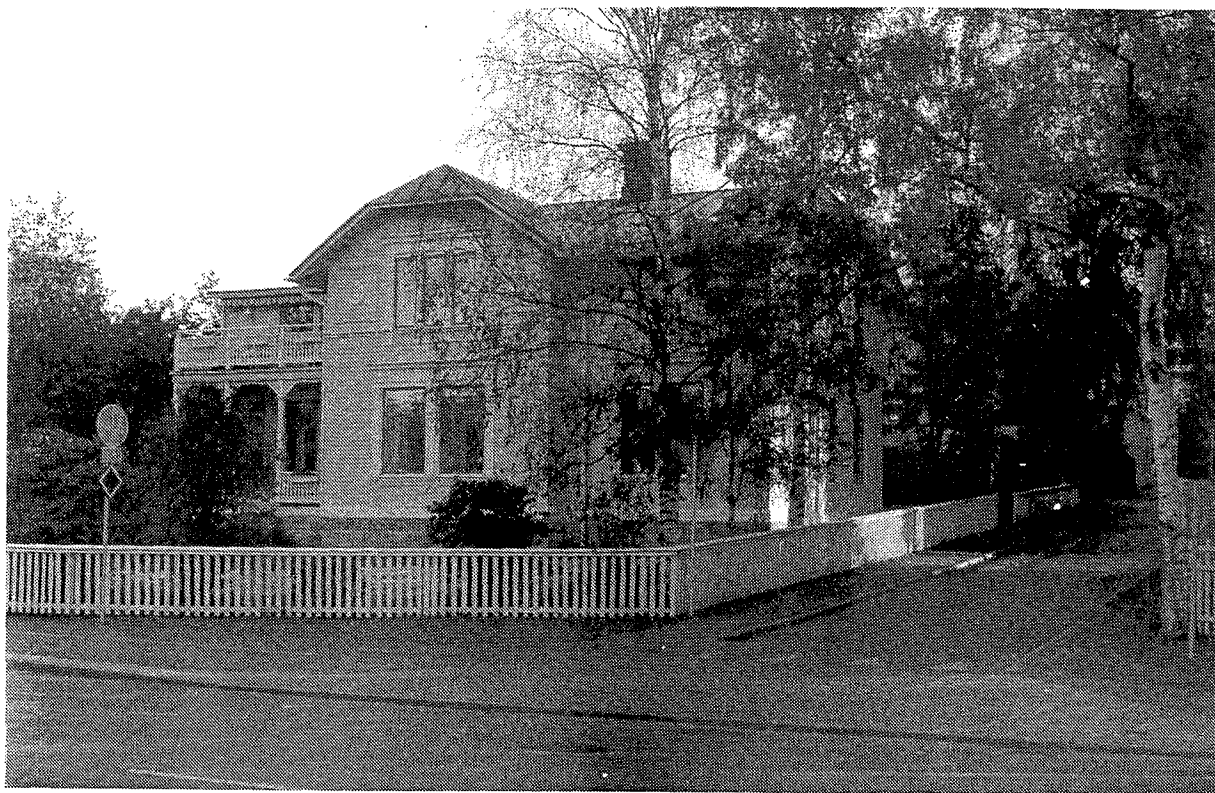
Boningshuset är mycket välbevarat. Tillsammans med gårdshuset bildar det en välbevarad gårdsmiljö från tiden strax efter sekelskiftet med stor betydelse för miljön längs Strandgatan och med stort kulturhistoriskt värde.

Villa från sekelskiftet 1900: Byggnaden har drag av italiensk villa. Den släta ljusa putsen med fält och linjer är ett vanligt jugendstildrag. Viktiga karaktärsdrag och detaljer förutom ovan beskrivna är grunden av huggen sten, de profilerade dekorativa fönsteromfattningarna, fönstren och dörrarnas indelning och utformning, balkong och verandaräcken och den tunna takfoten samt skorstenarna. Huset har nyligen rustats upp och målats om i en ljust gul nyans med ljusbruna fönster och dörrsnickerier. Tidigare var putsen färgad i en ljust grön ton och snickerierna mörkbruna. Den nya fasadfärgen bedöms dock väl ta tillvara husets karaktär.

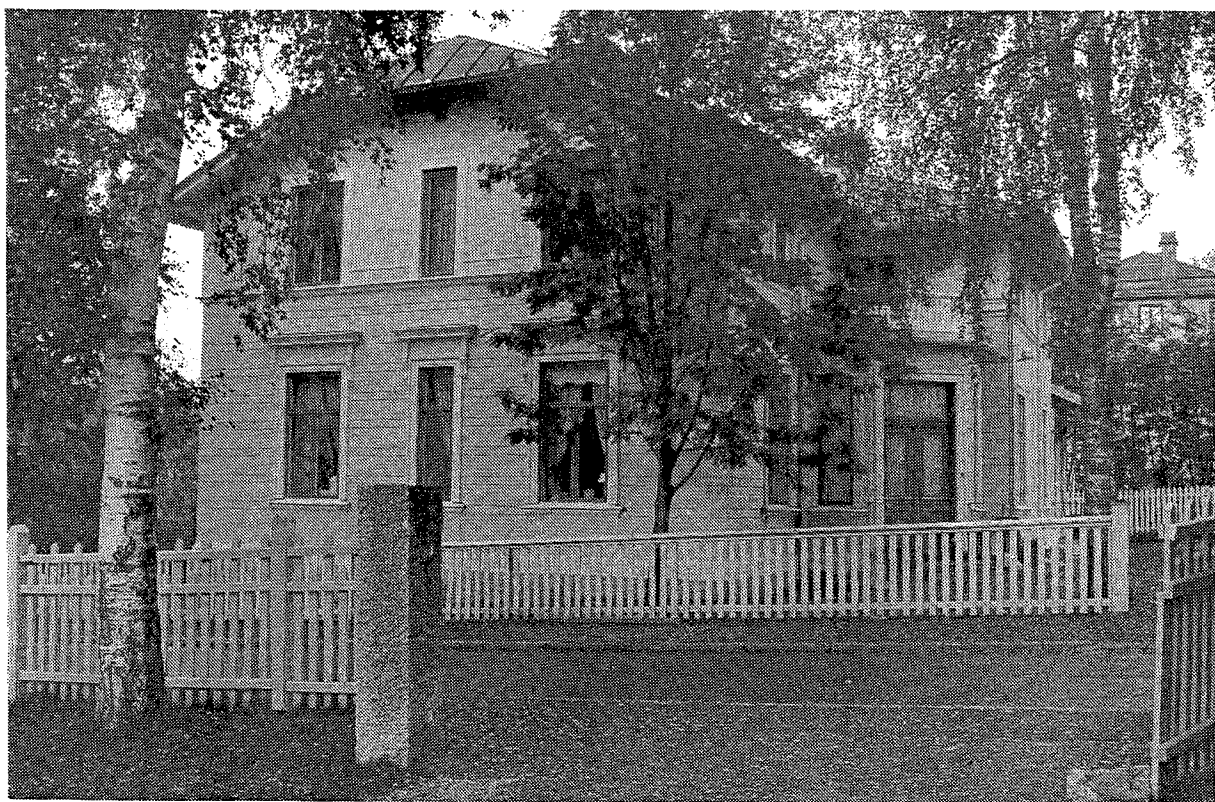
- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras. Underhåll skall ske med ursprungliga/ befintliga material, kulörer och tekniker. Taket ska täckas med falsad slätplåt i ursprunglig eller nuvarande röda kulör.

Gårdshus med uthus/garage: Byggnaden är mycket välbevarad.

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt. Följande karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas: Den liggande ljusmålade spontade panelen, fönstrens indelning och utformning. Dörrarnas utformning med kryss och överljusfönster. En tillbyggnad får göras till garagegedelen om den anpassas till befintlig byggnads karaktär.



Färgaren 5, Strandgatan/ Postgränd



Räntmästaren 1, Hellbergska gården, Strandgatan 16, Postgränd 2

Hellbergska gården

Boningshus i två våningar, knuttimrat och med sexdelad plan, uppfört omkring 1850. Byggnaden är försedd med den för Östersund typiska breda, liggande panelen. Fönstren har profilerade överliggare.

Byggnadens första brandförsäkring är från 1863. På foton från 1860-talet saknas frontespisen, som liksom det femkantiga trapphuset mot gården, sannolikt har tillkommit vid någon av de mindre utbyggnaderna 1889 och 1891.

Byggnaden uppfördes av lanträntmästare O P Hellberg (1815-86), som bodde där med hustru, fyra barn och tjänarinna. Genberg berättar att fru Hellberg var en intelligent och enligt folktron överbegåvad kvinna. Folk hade fått för sig att hon umgicks med andevärlden. Hon bisattes innan begravningen i kyrkan och folk trodde att hon spökade där.

Byggnaden är ett av stadens äldsta hus som bevarats i ursprungligt skick. Det har stort kulturhistoriskt värde och betyder mycket för miljön längs Strandgatan.

Boningshus 1850: Viktiga karaktärsdrag och detaljer förutom ovan beskrivna är den ljusmålade liggande breda spontade panelen, den huggna stengrunden, fönsteromfattningarna, dörrarnas och fönstrens indelning och utformning, takfotens utformning.

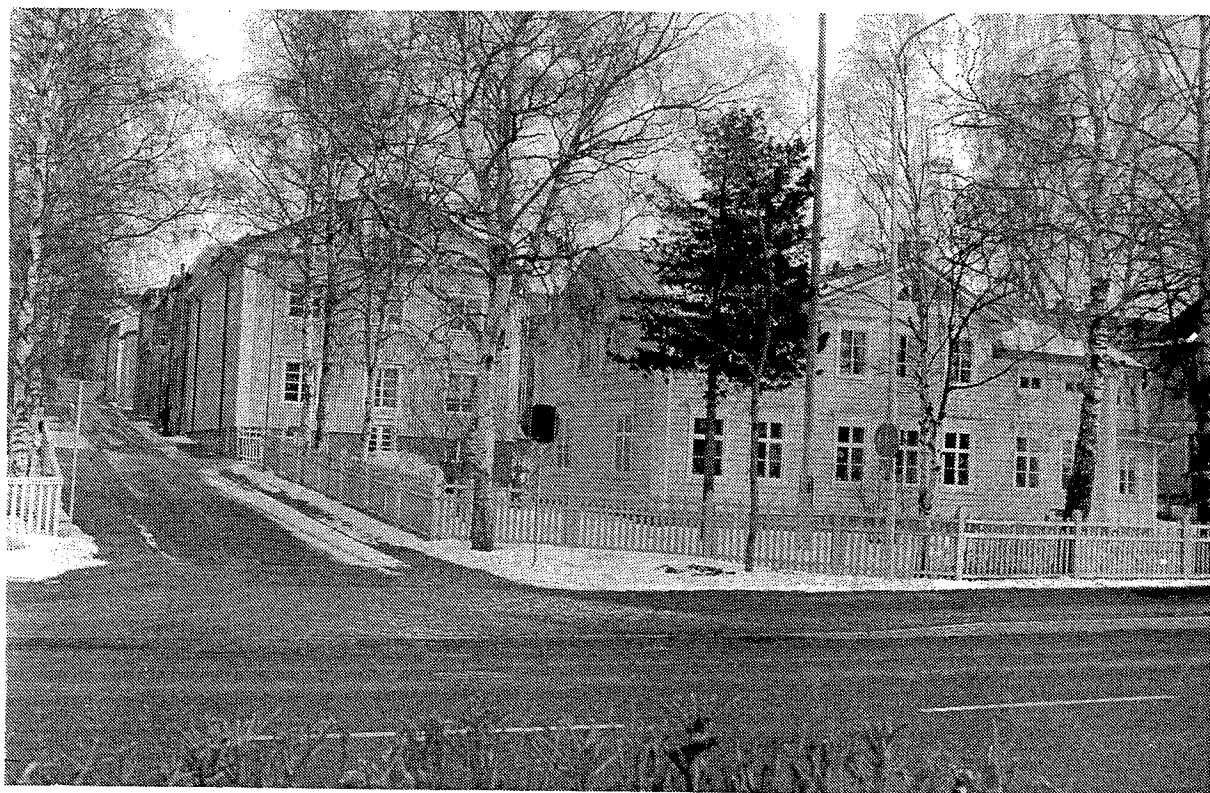
- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras. Underhåll skall ske med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker. Taket ska täckas med falsad slätplåt i ursprunglig eller nuvarande gröna kulör.

Boningshus 1929: Äldre bilder visar att huset från början varit slätputsat. Byggnaden har fasadrenoverats flera gånger. Trots det har den idag kvar mycket tydliga drag av 1920-talets klassicistiska ideal, såsom den jämna fönstersättningen, fönsterbågarna med fyra rutor, samt lunettfönstren - halvmånformade och runda.

- Utvändiga underhållsåtgärder utförs varsamt. Ovan angivna 1920-tals karaktärsdrag skall särskilt beaktas. Fasaderna skall målas i ljus nyans och taket täckas med falsat plåttak.

Uthus 1929: Byggnaden är mycket välbevarad och samtida med boningshuset i gränden.

- Utvändiga underhållsåtgärder utförs varsamt. Följande karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas: Den släta ljusa putsen och fönsterdörrarnas indelning och utformning.



Räntmästaren 1, Hellbergska gården, Strandgatan / Postgränd



Räntmästaren 2, Du Rietzgården, Köpmangatan 40

Du Rietzgården

Boningshus mot gatan i två våningar med timmerstomme, uppfört 1885. Byggnaden ändrades 1895 och rappades 1898. Den uppvisar ett fint putsarbete med bl a markerad bottenvåning, våningsband och profilerade fönsteromfattningar.

I gränden ligger f d Turisthotellet, nu hotell Aston. Byggnaden är i två våningar och rappad. Den ritades 1914 av arkitekt Knut G Gyllencreutz (se Kv Bryggaren 1 + 6) men kan vara en ombyggnad av ett äldre hus. Fasadutformningen är enklare än gatuhusets men de rundade formerna berättar om arkitektens påverkan från jugendstilen.

Tomten ägdes på 1860-talet av Emil Du Rietz, som var "studerande och vikarierande lärare". Han dog 1869. Tomten var då endast bebyggd med ett grändhus, vilket möjligen i ombyggt skick nu ingår i hotellet. Resten av tomten var trädgård, varifrån du Rietz' änka senare sålde produkter. Under 1900-talets början var postkontoret inrymt i gatuhuset.

De båda byggnaderna är mycket välbevarade och har stort kulturhistoriskt värde. Gården har stor betydelse för miljön längs Köpmangatans södra del.

Byggnad längs Köpmangatan, 1885, är uppförd i en typisk nyrenässansstil, en stil som användes för att ge byggnaderna ett representativt utseende. Karaktäristiskt är den betonade symmetrin, den rusticerade bottenvåningen, de strama fasadutsmyckningarna och det flacka valmade taket. Byggnadens utformning, bl a det avskurna hörnet och reveteringen, är ett resultat av de lagar och förordningar som reglerade byggandet, bl a Byggnadsstadgan för Östersunds stad (1876). Byggnaden är en av de bäst bevarade i Östersund från 1880-talet. Exteriören är nyligen, upprustad med stöd av statsbidrag för antikvarisk upprustning från Länsstyrelsen, länsantikvarien. Vägledande för upprustningsarbetet har varit att återställa byggnaden till ett utseende så nära originalet som möjligt. Åtgärderna är dokumenterade i en antikvarisk kontrollrapport.

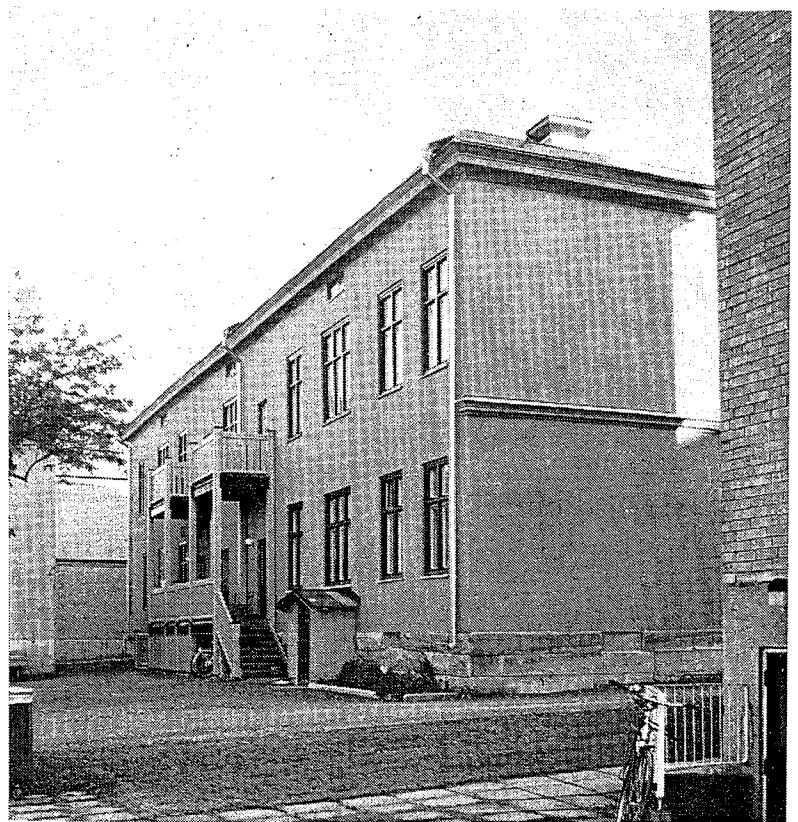
- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras. Taket skall täckas av falsat plåttak i svart eller röd kulör. Takfotens, fotrännornas och hängränornas utförande får inte ändras. Underhåll skall ske med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker.

Hotell Aston, 1914: Byggnaden är i huvudsak exteriört välbevarad från byggnadstiden. Entrédörrpartiet är dock av nyare modell. Även interiören är delvis bevarad, bl a trapphuset, öppna spisar mm. Det är mycket önskvärt att byggnaden bevaras, eftersom det är ett av de mer välbevarade husen av Gyllencreutz som finns kvar.

Under samrådet har olika synpunkter för och emot ett bevarande av byggnaden kommit in. På miljö- och stadsbyggnadskontorets uppdrag har Bjerking Ingenjörbyrå gjort en konditionsbesiktning av byggnaden. Bjerkingss bedömning är att källarväggarna är av så dålig kondition att de utgör ett direkt hot mot byggnadens fortsatta existens. De måste inom en snar framtid bytas



Räntmästaren 2, Du Rietzgården, Köpmangatan 40





Röntmästaren 2, hotell Aston.



ut om byggnaden ska kunna säkras. Brandsäkerheten är undermålig. Härutöver bedöms att behov av underhållsåtgärder och förbättringar föreligger. Kostnaderna för en ny grund bedöms i grova tal till 1,2-1,4 milj. Detta innebär en stor ekonomisk belastning.

- För närvarande pågår överläggningar mellan kommunen, fastighetsägaren, länsstyrelsen och länsmuseum för att utröna möjligheterna att rusta upp huset. Kommunen avvaktar med q-bestämmelse (skyddsbestämmelse) tills de ekonomiska förutsättningarna för att klara byggnaden närmare har utretts. Om en upprustning kan genomföras med stöd av statliga byggnadsvårdsmedel bör detaljplanen senare kompletteras med en q-bestämmelse för hotell Aston. Föreslagen byggrätt överensstämmer med nuvarande byggnad. Eventuell ersättningsbyggnad ska anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Uthus:

- Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt. Följande karaktärsdrag skall särskilt beaktas: Den stående locklistpanelen i trä.

Räntmästaren 3, Köpmangatan 42

Boningshus från 1950: Byggnaden är inte klassad som kulturhistoriskt värdefull. Men den är ändå värd att uppmärksamma för sina typiska femtiotaldrag: tegelfasaden, de vita fönstersnickerierna, de ospröjsade tvåluftsfönstren och de sidoskjutna balkongerna med plåtfronter och lätta smidesräcken.

- Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt så att de typiska 1950-talsdragen beaktas.



Räntmästaren 4, Hamngatan 1

Kv RÄNTMÄSTAREN 4, Strandgatan 17

Boningshus i två våningar med timmerstomme, uppfört 1904. Byggnaden ritades av Adolf Kjellin, som var stadsingenjör i Östersund under perioden 1898-1928. Byggnadens formspråk bär tydlig prägel av jugendinflenser.

Detta gäller speciellt den dominerande verandan mot väst samt trapphallens takmålningar och glasmålningar på en av lägenhetsdörrarna.

Byggnaden hade fram till oktober 1983 en tidstypisk rappad fasad, som med hjälp av ljusare band indelades i regelbundna fyrkantiga fält. Fasaden har numera försetts med liggande panel med fält av diagonalställd panel under fönstren.

Byggnaden utgör trots detta, genom sin volym och utformning, ett exempel på det tidiga 1900-talets borgerliga villabyggnande.

Byggnaden med tillhörande trädgårdstomt har stor betydelse för Strandgatans kulturhistoriskt värdefulla miljö.

Boningshus från 1904:

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt. Följande tidstypiska karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas: Fönstrens indelning, verandan med balkongräcken och stolpar, skorstenar och takryttare. Vid framtida underhåll är det önskvärt att en återgång görs till putsad fasad enligt ursprungligt utförande. Taket ska täckas med röd falsad slätplåt.

Uthus:

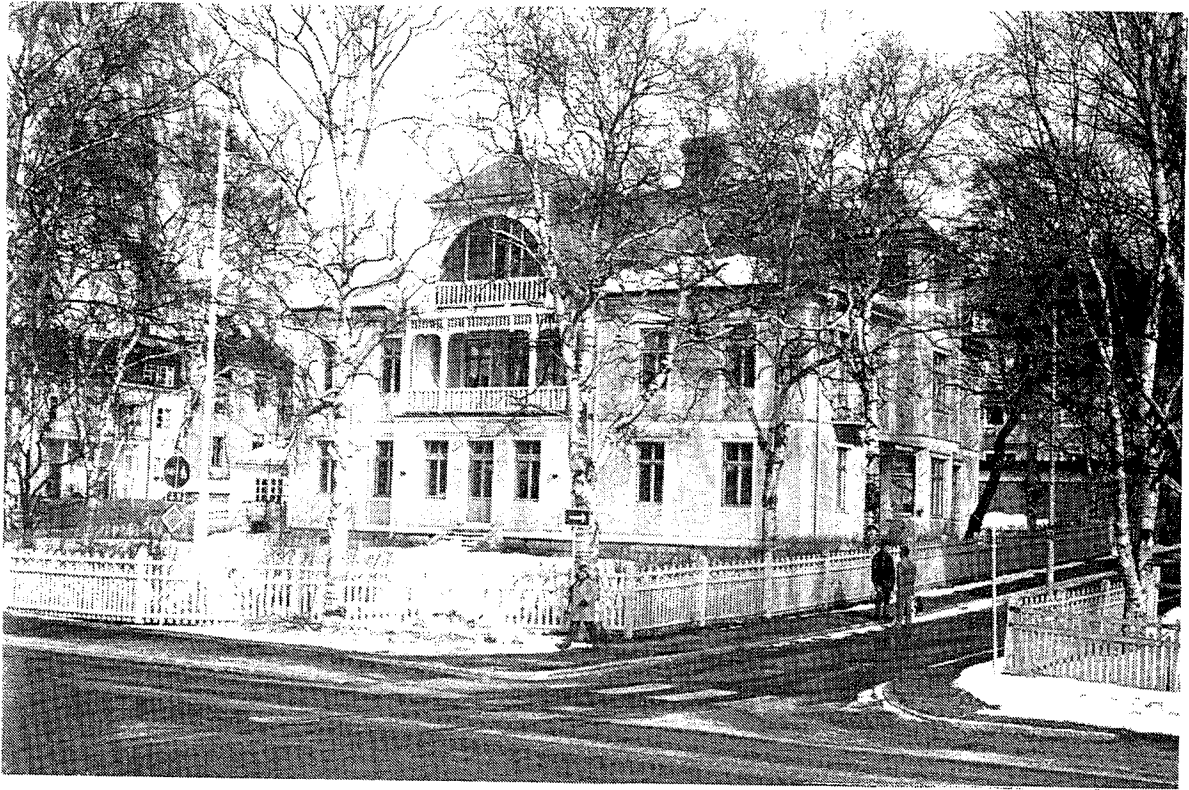
- Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt. Tidstypiska detaljer värnas. Fasaden målas i ljus nyans.

Tillgänglighet

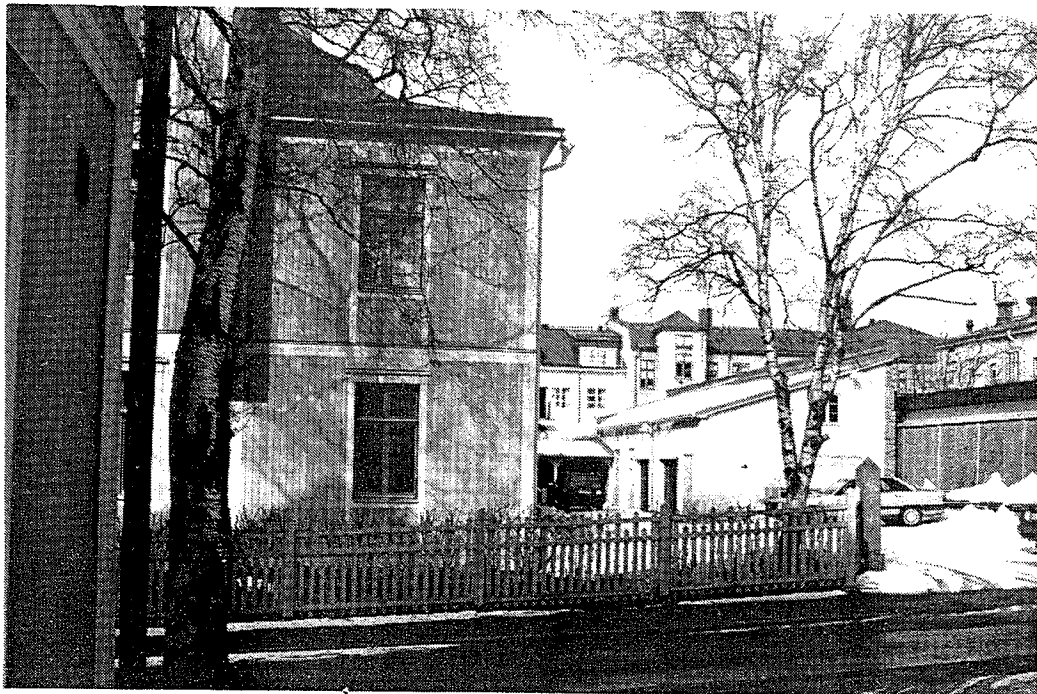
Kraven och önskemålen på bevarande av bebyggelsen kan komma i konflikt med önskemål om tillgänglighet. Förutsättningar för tillgänglighet bör dock finnas i en del av bottenvåningarna.

Skyddsrum

Det är inte aktuellt att bygga skyddsrum eftersom ytterligare exploatering på tomterna inte är tillåtna.



Ränthäusern 4, Strandgatan/ Hamngatan



Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Strandgatan har byggts om under 1994-95. Hörnavskärningarna mot gränderna har gjorts större. Samtliga gränder är kvar som stadsgator för trafik. Breddning av Strandgatan och stängning av varannan gränd, bl a Biblioteksgatan, är inte längre aktuell.

Under sommaren 1999 har påbörjats en upprustning av Sjötorget till ett mer attraktivt stråk utefter vattnet och kajen med Thomée, småbåtshamnen, kårhuset och glashyttan. Parkeringarna kommer att finnas kvar närmast järnvägsområdet. Det är mycket angeläget att den gång- och cykelvägsförbindelse som idag i praktiken finns i Biblioteksgatans förlängning mot Sjötorget får finnas kvar även i fortsättningen. Även biltrafik bör kunna nå parkeringsplatserna via Biblioteksgatans järnvägsövergång. Det är av största vikt för Östersunds centrums stadsliv att det ges flera möjligheter att komma mellan centrum och strandstråket. Sjötorget och hamnstråket är mycket attraktivt både för stadens invånare och för turister, sommar som vinter. Det är också en viktig förbindelselänk för gång- och cykeltrafik mellan Östersund och Frösön. Utbyggnaden av Nya Campus Östersund på före detta A4-området kommer att ge ökad betydelse åt Biblioteksgatan som ett av stadens intensivaste stråk. För studenter och gymnasieelever som åker pendeltåg skulle en ingång från Biblioteksgatan till Västra station vara mycket fördelaktig. Om övergångarna är för få finns risk att folk smiter över spårområdet, vilket sker redan idag vid kårhuset. Avståndet mellan övergångarna blir så stort att säkerheten blir svår att upprätthålla.*



Järnvägsövergången Biblioteksgatan. Ångbåten Thomée ligger vid kajen.

*(Järnvägsövergången undantagen från fastställelse).

Planförslaget innebär att:

Gatunätet behålls enligt nuvarande utförande. Gränderna Biblioteksgatan, Postgränd och Hamngatan ska vara öppna mot Strandgatan.

Järnvägsövergången Biblioteksgatan behålls öppen för bil-, gång- och cykeltrafik.*

Parkering, utfarter

Planförslaget innebär inga förändringar inom kvarteret vad gäller angöringar och bilplatser.

Störningar

Kvarteren omges av gator med stadstrafik. Beräkningar av vägtrafikbullret visar att trafiken medför en bullernivå på 61 dBA mitt på tomterna längs Strandgatan. Det understiger det riktvärde på 70 dBA som godtas i befintlig miljö utomhus, enligt kommunens Trafikbullersaneringsprogram. Vid ombyggnad eller nybyggnad i befintlig miljö gäller riktvärdet för trafikbuller inomhus max 30 -40 dB(A).

Teknisk försörjning

Planförslaget medför inga ändringar vad gäller vatten, avlopp, fjärrvärme, elanslutningar eller renhållning.

Administrativa frågor

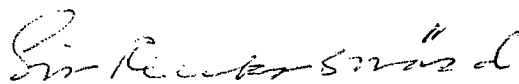
Bygglovplikten föreslås utökad så att bygglov krävs även vid målning av fasader. Med målning menas alla utvändiga målningsåtgärder som omfattar hela byggnaden, även om samma kulör/ färgtyp som tidigare används. Ingen avgift tas ut för bygglov som gäller målning. Motivet till den utökade lovplikten är att få till stånd ett samråd och undvika att byggnaderna målas med annan kulör och färgtyp än den ursprungliga/befintliga.

Se vidare genomförandebeskrivningen.

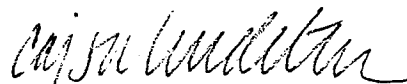
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av Cajsa Lindström och Siv Reuterswärd, miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Östersund den 23 juni 1999



Siv Reuterswärd
Planchef



Cajsa Lindström
Arkitekt

*(Järnvägsövergången undantagen från fastställelse).

Detaljplan för del av Strandgatan

Kv FÄRGAREN

Kv RÄNTMÄSTAREN

Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med s k normalt planförfarande, dvs samråd, utställning och antagande.

Samråd har genomförts under tiden 2 – 30 april 1998.

Utställning beräknas ske i oktober 1999.

Antagandebeslut i Miljö- och Byggnämnden beräknas under hösten 1999.

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet under förutsättning att detaljplaneförslaget inte överklagas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvaret för åtgärder på fastigheterna åligger fastighetsägarna.

Avtal

Inför Strandgatans ombyggnad 1994 träffades avtal mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Färgaren 5 samt Räntmästaren 1 och 4 om avstående av dispositionsrätten för de delar av de sk donationsjordarna som berördes av erforderliga hörnavskärningar. Dessa avtal reglerar även hur en överföring av resterande delar av donationsjordarna till angränsande fastigheter skall ske.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) för kvarteren Färgaren och Räntnästaren upphävs. De fyller idag ingen funktion. Överlåtelseerna av donationsjorden är reglerade i avtal för samtliga berörda fastigheter, varför någon ny fastighetsplan inte behövs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen svarar för kostnaderna för att ta fram den nya detaljplanen.

Inlösen, ersättning

Detaljplaneförslaget innebär att byggrätten anpassas till att omfatta befintliga byggnader och att rivningsförbud och skyddsbestämmelser införs. Dessutom preciseras varsamhetsbestämmelserna som finns i 3 kap PBL (Plan och Bygglagen).

Gällande detaljplan för de båda kvarteren fastställdes 1975. Enligt 17 kap 4 § PBL skall genomförandetiden för stadsplaner fastställda före utgången av 1978 anses ha gått ut. Någon ersättning för en minskning av fastigheters byggrätt som en ny plan kan medföra kan därför ej utgå.

Fastighetsägare har enligt 14 kap 8 § PBL i vissa fall rätt till ersättning av kommunen om skada pga rivningsförbud eller skyddsbestämmelser uppkommer vid ändrad detaljplan.

Ersättning till följd av rivningsförbud kan utgå om fastighetsägaren ej kan riva och återuppföra en byggnad med samma storlek och användningssätt som den befintliga. För att ersättning skall utgå krävs att den skada som uppstår är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten (normalt hela fastigheten). Med detta torde avses en skada i storleksordningen 10-20 % av fastighetens värde och förutsätter i princip att befintliga byggnader är värdelösa och att det för fastighetsägaren mest lönsamma alternativet är att riva byggnaderna och uppföra nya med samma storlek och användningssätt. Enligt fastighetskontorets bedömning bör skadan av de rivningsförbud som avses införas för vissa fastigheter inom kvarteren Färgaren och Räntnästaren klart understiga den kvalifikationsgräns som gäller för rätt till ersättning.

Ersättning kan även utgå vid införande av skyddsbestämmelser om pågående markanvändning avsevärt försvåras. Med detta torde avses en skada i storleksordningen 5-10 % av värdet av berörd del av fastigheten (normalt hela fastigheten). Skadan skall i princip bestämmas som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter respektive planbeslut. Värderingen

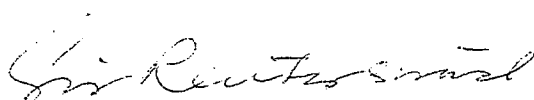
av eventuell skada går generellt sett ut på att beräkna de ökade kostnaderna som skyddsbestämmelserna innebär och därefter nuvärdesberäkna (diskontera) dessa merkostnader. Om fastigheten p g a åtgärderna får ökat marknadsvärde skall denna del frånräknas eventuell ersättning. Kommunen bedömer att föreslagna skyddsbestämmelser för befintliga byggnader och staket inom kvarteren Färgaren och Råntmästaren ej förorsakar sådana merkostnader att de överstiger kvalifikationsgränsen, speciellt ej med hänsyn tagen till den värdehöjande påverkan, som ett bevarande av befintliga fasader och staket troligen får för fastigheterna. Någon ersättning bör därför ej utgå till följd av skyddsbestämmelserna.

Om någon fastighetsägare ändå av något skäl anser sig berättigad till ersättning p g a den ändrade detaljplanen så har fastighetsägaren rätt att genom stämning till fastighetsdomstolen begära ersättning inom två år från det att planen vunnit laga kraft. Talan förs vid den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Cajsa Lindström och Siv Reuterswärd vid Stadsbyggnadskontorets planavdelning.
Från Fastighetskontoret har Bengt Nilsson och Lena Näslund deltagit.
Från Lantmäterimyndigheten har Tom Brantheim deltagit.

Östersund den 23 juni 1999



Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt



Cajsa Lindström
Arkitekt