

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

Planområdets gräns (rastred markerat)

— Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

B Bostäder. Mindre verksamhetslokaler är tillåta i källarvåning och våningssplan 1

UTNYTTJANDEGRAD

BEGÄRANSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas. Mindre förord skärmverk för kvartersets behov får dock uppföras

Marken får bebyggas med köbart bjaklag.

MARKENS ANORDNANDE

Parkeringsplats skall finnas

tiliftart Tillfart till underjordiskt garage skall finnas

II,III,IV

V₁ Högsta antal våningar

V₂ Vind får inte inredas

V₃ Genomgående husenete skall finnas

I bottenvåningen skall rumshöjden vara 2,70 meter

för att skapa möjlighet för verksamheter

V₄ Garagevåning /slutningsvåning utöver högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Tomtindelningen som fastställdes 1953-12-03 upphävs

KARTETEKNIKER

— Rastred
- - - - - Egenskapsgräns
- - - - - Tillvägskottsgräns
- - - - - Tillvägskottsgräns
- - - - - Tillvägskottsgräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

— Gräns
- - - - - Gräns
- - - - - Gräns

Ferbostadshus

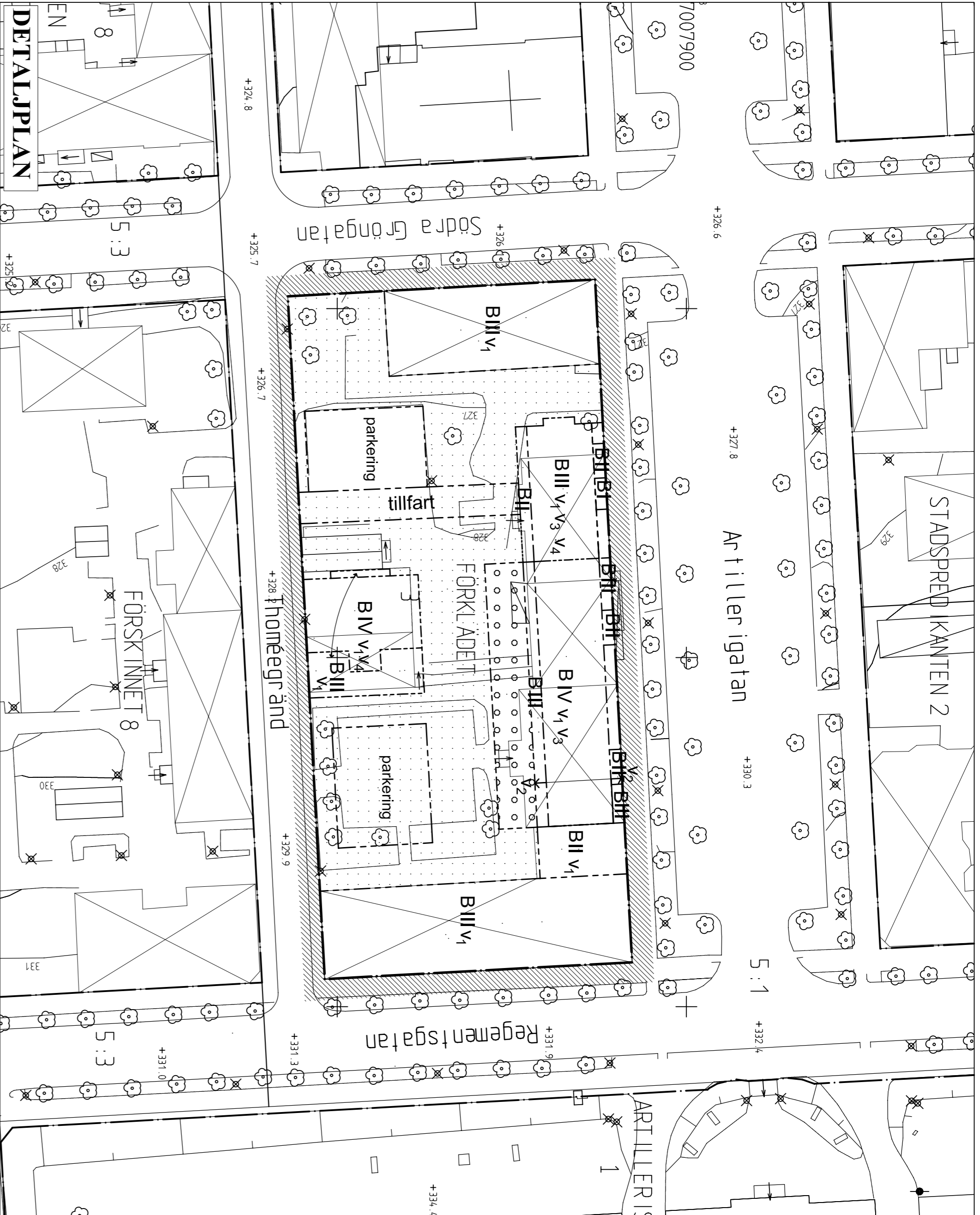
Kv Förklädet 3

Östersunds kommun

Östersund den 26 oktober 2005

Siv Reuterswörd
Stadsarkitekt

Berth Gilberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Under september- oktober 2005 samråd.

Under november 2005 utställning. Antagande i Miljö- och samhällsämnden januari 2005.

Byggestart hösten 2006.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

HSB Mitt är exploater.

Avtal

Inga avtal med kommunen behövs tecknas pga av denna detaljplan.

FASITIGHERSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar hela fastigheten Förklädet 3, tillika hela kvartaret. Inga fastighetsbildande åtgärder förutsätts av detaljplanen.

Syftet med den gällande tomtindelning fastställd den 3 december 1953 är inte längre aktuell. Därför föreslås att tomtindelningen upphävs.

EKONOMISKA FRÅGOR

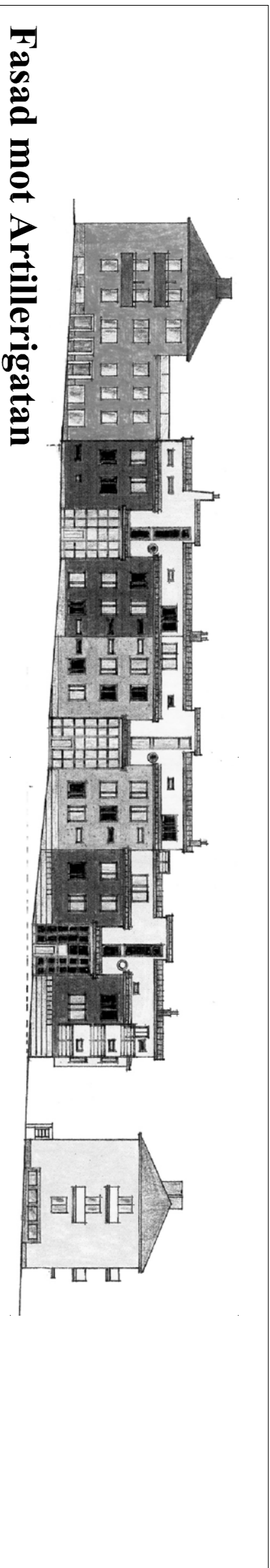
Detaljplanen föranleder inga kommunala kostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

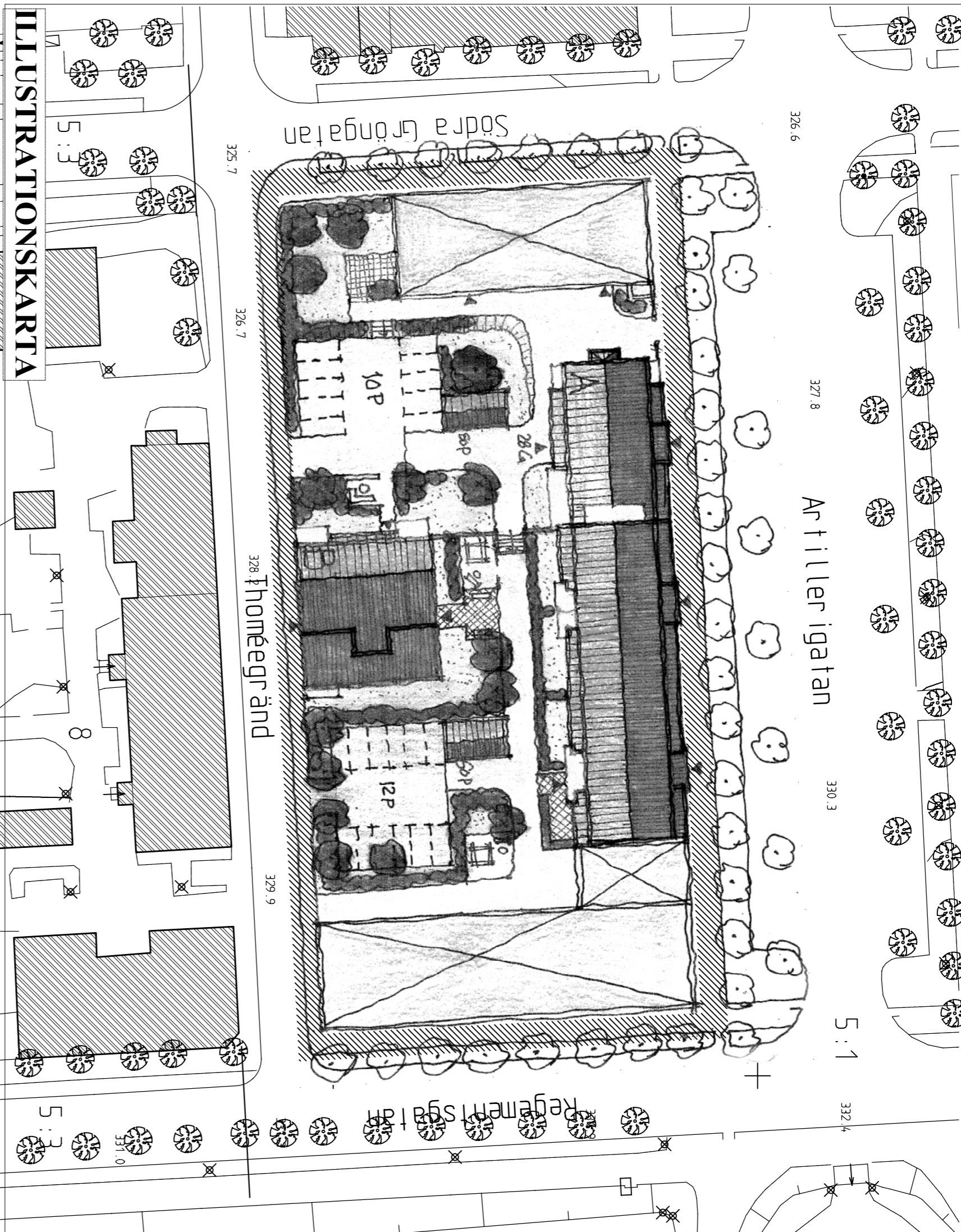
Fastigheten Förklädet 3 är redan anslutet till kommunens va-system och Järnkrafts fjärrvärmesystem.

MIDVEKÄNDE TJÄNSTEMÄN

RIS Arkitektör gm Joachim Billing har upprättat förslagen på de nya Lamellhusen.



Fasad mot Artillerীগatan



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar och illustrationskarta. Till förslaget hör under utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad den 1 november 2005 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus längs Artillerীগatan inklusive parkeringsgarage i källaren samt ett fristående mindre flerbostadshus längs Thomeegränd, totalt 29 lägenheter. För befintliga flerbostadshus längs Södra Gröngatan och Regementsgränd sker ingen förändring. Förslaget innebär att fyra befintliga husstroppar rivs för att ersättas med ovanstående flerbostadshus.

PLANAVTAL

Lägesbestämning

Detaljplanen omfattar hela kv Förklädet som begränsas av Artillerীগatan, Regementsgränd, Thomeegränd samt Södra Gröngatan. Areal

Planområdets totala areal är 4320 m².

Markägoförhållanden

HSB Järnkrafts lin Ek. förening är ägare av hela kvartret.

TIDIGARE STÄLLNINGSGAVANDEN

Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövärden (Z27) enligt 3 kap 6§, som omfattar Östersunds stad.

Översiktliga planer

Kv Förklädet omfattas av Områdesplan Centrum antagen av Kommunfullmäktige den 29 augusti 1983. Planen anger att bostadsbebyggelse med högre exploateringsgrad kan uppföras i kv Förklädet.

Detaljplaner

För kv Förklädet gäller detaljplan laga kraft vunnna i april 1988.

Planen konfirmerar i princip de byggrätter som befintliga byggnader på hade.

Kommunala beslut i ävrikt

HSB Mitt begärde **2002-05-13** att gällande detaljplan ändras så att ny bostadsbebyggelse med högre exploateringsgrad kunde uppföras i kv Förklädet.

Miljö- och samhällsämnden uppdogde **2002-06-27** § **196** till sammanlås-byggnad att upprätta förslag till ny detaljplan.

Planavtal med HSB upprättades **2002-09-23**

Miljö- och samhällsämnden återremitterade **2002-12-18**, § **364** ett förslag för att sökannden skulle få möjlighet till att kompletterat,omarbeta skisserna.

HSB Mitt meddelade i **hörfjan av 2004** att projektet skulle vila i avvaktan på förvarsbeslutet.

Vid förnyade kontakter under **april - juni 2005** finns det nu beslut från HSB Mitt att starta upp projektet. Nya omhändertade skisser har presenterats kommunens tjänstemän.

Miljö- och samhällsämnden diskuterade kv Förklädet som informations-ärende det **22 juni 2005** och gav klartecken till att fortsätta planarbetet.

Miljö- och samhällsämnden beslutade den 24 augusti 2005 om samråd

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Kvartersint intåg består av två parkeringsytor, uteplatser med sittmöjligheter samt en friare gräsbevuxen yta med stora uppvuxna höjkrar i sydvästare hörnet av kvartret.

Hela kvartret har en jämn luttning från Regementsgränd ner mot Södra Gröngatan. Nivåskillnaden är ca 6 meter.

Geotekniska förhållanden

Erfordriga geotekniska undersökningar, som behövs för nybebyggelsen, förutsätts ombesörjas av exploateraren.

Förmlämnningar

Inga kända förlämnningar finns inom kvartret.

Befintlig bebyggelse

Kvartret i Förklädet är bebyggt med i huvudsak bostadshus. Husen är placerade längs kvarterets yttergränser och dess insholder varierar från 1-5 våningar. Totalt finns idag 60 lägenheter samt 4 st lokaler för olika ändamål som keramik, trafikskola, frisör och solarium. *Bostadshusen längs Södra Gröngatan 33 A-B, Regementsgränd 36 och Artillerীগatan 8C* är revitende stenhus med byggnadsår 1937, 1942 och 1942. Totalt inrymmer de tre husen 42 lägenheter. Dessa omfattas inte av rivning.

Boningshuset med adress Artillerীগatan 6 är i två våningar, uppfört 1927. Byggnaden innehåller 5 lägenheter. Byggnaden har rättsområde/egetslömsområde och fasaden har tidigare varit slämnad men blev behållande reveterad vid senaste fasadrenoveringen. Mot väst finns ett husnräk.

I länsmuseets inventering 1983, av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, är byggnaden klassad att ha ett kulturhistoriskt värde. I Områdesplan centrum har byggnaden inte bedömts behöva sparas pga av sitt kulturvärde.

Huskropparna har utformats med en varierad "trappad" fasad som ger intryck av flera separat byggnader. Den svarta 4:e våningen har inredare fasadnivå.

Analet lägenheter är **20 st** fördelat på 1-4 rok storleksmässigt mellan 61 till 105 m². Alla lgh har genomgående ljusa planlösningar.

I källaren inryms garage för 28 bilar/par.