

Detaljplan för del av Strandgatan  
**KV BORGMÄSTAREN**  
**KV FILIALBANKEN**  
Östersunds kommun



## ANTAGANDEHANDLING

SAMHÄLLSBYGGNAD ÖSTERSUNDS KOMMUN  
14 december 2005

## Innehållsförteckning

<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>3</b>
<b>HANDLINGAR</b> .....	3
<b>SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	3
<b>PLANDATA</b> .....	3
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	4
<b>Detaljplaner</b> .....	5
<b>Översiktliga planer</b> .....	5
<b>Program för planområdet</b> .....	5
<b>Miljökonsekvensbeskrivning</b> .....	5
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> .....	6
<b>Natur</b> .....	6
<i>Mark och vegetation</i> .....	6
<b>Bebyggelse</b> .....	7
<i>Markanvändning</i> .....	7
<i>Placering, byggnadshöjd, exploatering</i> .....	7
<i>Tillgänglighet</i> .....	7
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i> .....	8
<i>Borgmästaren 3</i> .....	9
<i>Borgmästaren 4</i> .....	11
<i>Borgmästaren 5 och 6</i> .....	12
<i>Borgmästaren 7</i> .....	17
<i>Borgmästaren 8</i> .....	20
<i>Filialbanken 1</i> .....	21
<i>Filialbanken 4</i> .....	23
<i>Filialbanken 5</i> .....	26
<i>Filialbanken 7</i> .....	28
<i>Filialbanken 8 och 9</i> .....	29
<i>Filialbanken 10</i> .....	30
<b>Skyddsrum</b> .....	31
<b>Gator och trafik</b> .....	31
<b>Störningar</b> .....	31
<b>Teknisk försörjning</b> .....	31
<b>Administrativa frågor</b> .....	31
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	32
 <b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	 <b>33</b>
 <b>SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 1 och del 2</b>	 bilaga 1
<b>FASTIGHETSFÖRTECKNING</b>	bilaga 2

Detaljplan för del av Strandgatan  
**KV BORGMÄSTAREN**  
**KV FILIALBANKEN**  
Östersunds kommun

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Planhandlingarna i utställningsförslaget består av plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, plan- och genomförandebeskrivningar, samrådsredogörelse, del 1 och del 2 och planprogram. Till förslaget hör under utställningsskedet även fastighetsförteckning daterad den 7 mars 2006 och grundkarta.

### **SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planförslaget för kvarteren Borgmästaren och Filialbanken innebär i huvudsak att:

- Gatumarken anpassas till nuvarande utseende på Strandgatan och gränderna.
- Tomtgränserna mot Strandgatan flyttas ut i linje med befintliga staket. Donationsjordarna överförs till berörda fastigheter.
- Grönska och rymlighet bevaras utefter Strandgatan. De äldre staketen och träden vid tomtgräns bevaras eller ska ersättas med likvärdigt.
- Äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bevaras.
- Byggrätterna anpassas till den bebyggelse som finns idag. Mindre kompletterande uthusbyggnader får uppföras längs tomtgränser.
- Bostäder i huvudsak, men även centrumverksamheter som butiker, service, kontor och hantverk tillåts.

Nya detaljplaner har redan upprättats för övriga kvarter längs Strandgatan.

### **PLANDATA**

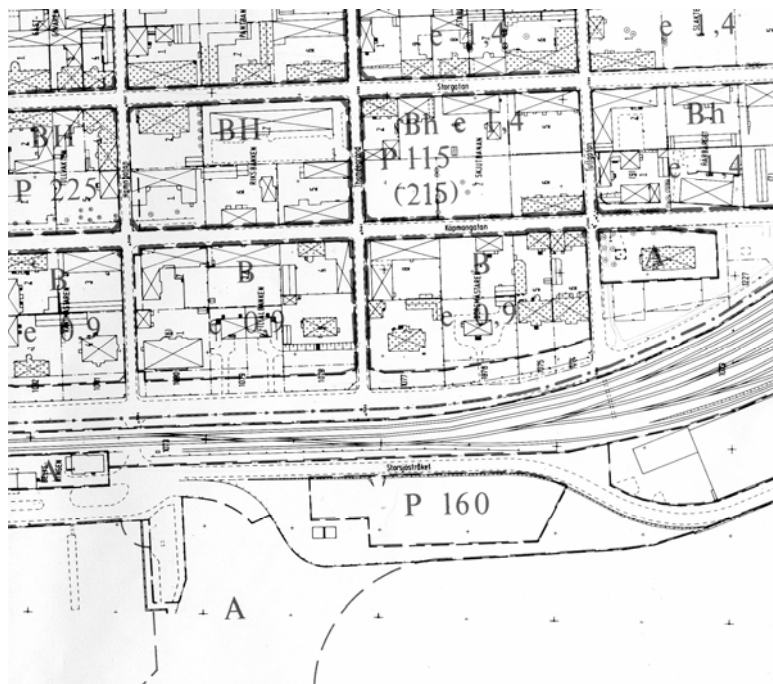
#### **Läge**

Planen omfattar kvarteren Borgmästaren och Filialbanken samt angränsande delar av Strandgatan, Köpmangatan och Thoméegränd.

#### **Markägoförhållanden**

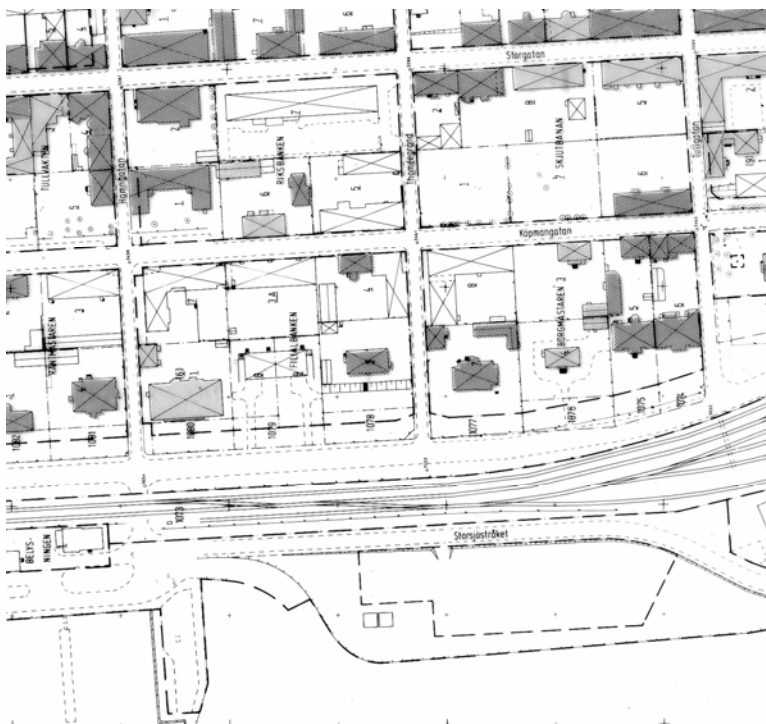
Fastigheterna i kvarteren är i enskild ägo. Den nedre delen av trädgårdarna längs Strandgatan är sk donationsjord som ägs av Östersunds kommun, denna mark nyttjas sedan länge som tomtmark. Gatumarken ägs av Östersunds kommun.

Utdrag ur Områdesplan centrum.....



## OMRÅDESPLAN CENTRUM 1985

- KULTURRESER-  
VAT** staka fall till fyra våningar.  
Byggnad av så stort kulturhisto-  
riskt värde att den bör bevaras  
i ursprungligt skick till efter-  
världen.
- VARDEFULL  
MILJÖ** Särskild hänsyn skall tas till  
områdets egenart.



Länsmuséets inventering av  
kulturhistorisk värdefull bebyggelse  
1984

- 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, d.v.s. byggnader av så stort värde att de bör bevaras i ursprungligt skick till eftervärlden. Det nettoexploateringsstal och den markanvändning som anges är en redovisning i enlighet med gällande detaljplan. I *Områdesplan centrum* redovisas också att ytterligare byggnader är kulturhistoriskt värdefulla enligt läns museets inventering från 1983. Se utdrag ur *Områdesplan centrum*.

Planområdet ingår i den värdefulla miljö som omfattar hela innerstaden: Riksintresse för kulturmiljövården Z27, Östersunds stad.

Enligt programmet för *Utveckling Östersunds centrum*, antagen i december 2001 ska bl.a. mångfalden i staden stärkas genom att etablering av butiker och verksamheter underlättas i lokaler med relativt låg hyra, utanför de mest centrala butiksstråken.

### Detaljplaner mm

För planområdet gäller detaljplan nr 227, fastställd den 21 februari 1975. Tillåten markanvändning är bostäder och i en del byggnader utefter Köpmangatan även handel- och hantverksändamål, där så prövas lämpligt. De flesta tomter har högsta exploateringsstal  $e=0,9$  och max trevåningshus. För fastigheterna med de största byggnaderna utefter Köpmangatan gäller angiven maxhöjd. Enligt den gällande detaljplanen avses Thomée-gränd breddas och s.k. övergångsbestämmelse gäller för byggnaden på Filialbanken 4. Övergångsbestämmelse gäller även de äldre byggnaderna utefter Köpmangatan på fastigheten Borgmästaren 5 och 6.

Fastighetsplaner finns för båda kvarteren (tomtindelningar).

### Program för planområdet

Ett program för detaljplanen har varit utsänt för samråd under tiden 3-31 oktober 2001. Se samrådsredogörelse del 1 program, bilaga 1.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen finner det inte motiverat att göra en MKB. Den nya detaljplanen innebär ingen skillnad jämfört med nuvarande förhållanden och det förekommer 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 trästaket och häckar. Stora björkar kantar gränserna ut mot gatan. Björkallén har kulturhistoriskt värde. Trästaketen är traditionella höga staket av olika typer. Staketen bidrar till ett sammanhållet gaturum och ger tydlig åtskillnad mellan gata och trädgård.

Den gröna trädgårdskaraktären mot Strandgatan är angelägen att bevara. Detaljplaneförslaget innebär att tomtgränserna flyttas ut i linje med befintliga staket och donationsjorden överförs till berörda fastigheter utefter Strandgatan. Ingen parkering, annat än i mycket begränsad omfattning, får förekomma ut mot Strandgatan. Planförslaget innehåller även bestämmelser till skydd för träden i tomtgräns. En del träd är gamla och kan behöva ersättas. Det kan även bli aktuellt att kommunen inom ramen för Trädplanen tecknar avtal med enskilda fastighetsägare i denna fråga. (Hänvisning till PBL 3 kap17§). De gamla staketen i olika traditionella utföranden är ett omistligt inslag i miljön. En skyddsbestämmelse föreslås som innebär att äldre staket ska bevaras eller ersättas med staket med lika/ ursprunglig utformning och kulör (q4).



Strandgatans "esplanad" som den såg ut 1916, en lummig trädkantad gata med staket.

Foto:JLM

## Bebyggelse, bebyggelsemiljö

### *Markanvändning*

Längs Strandgatan, som är något av Östersunds paradgata, ligger stora friliggande "stadsvillor" med monumental karaktär. Byggnaderna är uppförda under olika epoker under en hundraårsperiod, från 1880 till 1990-talet. Utefter Köpmangatan är gaturummet mer slutet och husen följer gatulinjen. De äldsta träbyggnaderna här är från 1800-talets mitt, de större putsade byggnaderna är i huvudsak från mitten av 1940-50-talen. Bebyggelsen innehåller i huvudsak bostäder, men även lokaler i källare och bottenvåningar, t ex glasmästeri och möbelrestaurering. Viss kontorisering har skett under senare tid.

Planförslaget innebär att markanvändningsbestämmelserna anpassas till de användningar som finns idag, d.v.s. husen bör även fortsättningsvis i huvudsak användas för boende.

Längs Köpmangatan föreslås även möjligheter till centrumverksamheter i husens botten-/suterrängvåningar, såsom butiker, service, kontor och hantverk, med syftet att främja mångfald och en blandad stad. Centrumverksamheter får endast anordnas under förutsättning att de inte är störande för de boende, att trafikfrågorna kan lösas, och att inte utemiljön på gårdarna försämras.

Utefter Strandgatan föreslås att den kontorisering som skett hittills tillåts (Borgmästaren 7). I övrigt är det angeläget att Strandgatan behåller sin karaktär av bebodd gata. Det bör dock vara tänkbart att inom ramen för markanvändningsbestämmelsen bostäder pröva att en boende får inrätta t ex kontorsverksamhet eller praktik i del av sin egen lägenhet eller villa.

### *Placering, byggnadshöjd, exploatering*

Byggrätterna föreslås bli anpassade till befintlig bebyggelse vad beträffar placering, volym och byggnadshöjd.

Bebyggelsen på fastigheterna Filialbanken 7 och Borgmästaren 8 ligger idag indragen från gatan. Tidigare planerad gatubreddning är dock inte längre aktuell. Därför dras gränsen för huslinjen utefter gatan, i detta planförslag. Om det i framtiden blir aktuellt att återuppföra husen är det önskvärt att de placeras i gatulivet, dock utan att göras tjockare än befintliga byggnader. Här föreslagen exploatering motsvarar den idag befintliga bebyggelsen. Ingen ytterligare exploatering tillåts alltså. De båda fastigheterna har redan idag mycket höga exploateringsstäl (e) 2,1-2,2.

Uthus och garage får anordnas i kvarterens inre utefter tomtgränserna i enlighet med äldre tradition. Härutöver får mindre byggnader som entrétag, sophus, cykelställ, växthus etc anordnas under förutsättning att de anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. På de högst exploaterade fastigheterna tillåts garage under planterbart bjälklag.

### *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. Hiss finns i de nyare byggnaderna.

### ***Byggnadskultur och gestaltning***

Cirka hälften av byggnaderna i de båda kvarteren har kulturhistoriskt värde och är i huvudsak väl bevarade från tiden de byggdes. De utgör sådana särskilt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer som avses i 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.*”

### **På följande sidor är byggnadskultur och gestaltning beskrivna för varje fastighet.**

Eftersom hela planområdet utgör en värdefull miljö är det viktigt att alla byggnader hanteras med hänsyn till miljön. Därför har en beskrivning gjorts av alla byggnader. Beskrivningarna inleds i aktuella fall med ett utdrag ur Jämtlands läns museums skriftserie Fornvårdaren, nr 20, Östersund hus med historia, stadsinventering 1982.

- I punktmarkerat stycke redovisas bevarandemål samt hur bebyggelsens karaktärsdrag och värden ska beaktas.



**Borgmästaren 3, Köpmangatan 52-54***Byggnadskultur och gestaltning***Kv BORGmäSTAREN 3, Köpmangatan 52**

Boningshus i två våningar mot gatan, uppfört 1923. Byggnaden var från början rappad men har nu försetts med stående lockpanel.

På gården finns ett mindre boningshus i en våning, även det med stående lockpanel.

Gården kallades Åslundsgården efter ägaren omkring 1880, postiljon O Åslund. Hans dotter Märta blev moder till konstnären Acke Åslund.

Byggnaden ingår tillsammans med de södra grannfastigheterna i en kulturhistorisk miljö och har stor betydelse för gatubilden.

*ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum*

**Bostadshus från 1923**

Taket täcks av svart slät falsad slätplåt och grunden är av betong. Fasadförändringarna gör att det idag är framförallt husvolymen och fönstren som visar byggnadens tidsplacering i 1920-talet. Byggnaden har kulturhistoriskt värde enligt läns museets bedömning.

- Byggnaden bör bevaras. Ingen ytterligare byggrätt utöver befintlig byggnad föreslås. Taket ska täckas av slät falsad plåt. Vid framtida renovering är en återgång till putsfasad lika tidigare en önskvärd åtgärd.



### Bostadshus från 1985. Wiman-arkitekterna, Östersund

Byggnaden uppfördes 1985 på den tidigare obebyggda ”luckan” utefter gatan. Fasaden är av betongelement i ljus ockra gul, med markerad botten- och sockelvåning.

- Karaktärsdrag som bör bibehållas är framförallt den ljus ockragula fasadfärgen.

### Gårdsbyggnad från 1927

Byggnaden innehöll ursprungligen en bod och en liten lägenhet med ett rum och kök. Huset har genomgått flera ombyggnationer. Under en period byggdes boden om till garage, därefter blev hela huset bostad. Fönster och dörrar är utbytta och förändrade. Idag är det framförallt läget i kvarterets mitt samt byggnadens volym och karakteristiska gårdshusprofil med det brutna pulpettak som är ursprungligt. Gårdsbyggnaden utgör en enhet med de äldre boningshuset. Byggnaden har kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden bör bevaras. Trots att byggnaden är relativt förändrad från byggtiden bör man sträva efter att bevara Östersunds äldre gårdshus. Framförallt beaktas byggnadens volym.

Möjlighet ges att uppföra ytterligare uthus utefter staketet.



Bostadshus från 1992, arkitekt Jörgen Grönvik.

Fasadbeklädnaden är beige fasadsten med utslätad fog som ger byggnaden putskaraktär. Taket täcks av grön falsad slätplåt. Byggnadens formspråk, med bl. a. verandor/balkonger har släktskap med den äldre bebyggelsen på grannfastigheten Borgmästaren 5-6. Från Strandgatan har byggnaden en monumentalitet och volym som gör att den väl bidrar till karaktären av Strandgatan som Östersunds "paradgata".

- Byggnadens karaktärsdrag beaktas vid framtida underhåll. Ljus fasad ska bibehållas.

Uthus

Uthusbyggnader finns utefter hela den inre tomtgränsen, dels en nyare del med carport/ förråd, dels en äldre byggnad som idag innehåller två bostäder. Det äldre gårdshuset karakteriseras av pulpettak och den ursprungliga volymen. Det har fasadrenoverats och är rödmålat med putsade fält i grå kulör. Taket har plåttäckning.



#### Kv BORGMÄSTAREN 5, Köpmangatan 54

Boningshus längs gatan i två våningar. Byggnaden om- eller nybyggdes 1887 efter ritningar av arkitekt Edvard Runeberg. Fasaden var rappad men utgörs nu av liggande panel med markerat våningsband.

På gården finns ett uthus, uppfört ungefär vid samma tid som boningshuset och försedd med liggande panel med ett band av stående panel under takfoten.

För byggnaden längs Strandgatan hänvisas till Kv Borgmästaren 6.

Fastigheten ägdes omkring 1880 av handlaren John Åslund men övertogs sedan av sågverksägaren Theodor Halldin, som lät bygga nuvarande hus.

De två byggnaderna har stort kulturhistoriskt värde och utgör ett viktigt inslag i den kulturhistoriska miljön längs södra delen av Köpmangatan.

#### Kv BORGMÄSTAREN 6, Köpmangatan 56

Två sammanbyggda boningshus mot gatan med timmerstomme och liggande panel. Det norra i två våningar uppfördes 1910 av Karin och Olof Hallström. Det södra uppfördes på 1850-talet och har den för Östersund så typiska breda panelen.

Mot Strandgatan ligger ett boningshus i två våningar över båda tomterna 5 och 6. Byggnaden uppfördes på 1880-talet, den norra delen av Theodor Halldin och den södra av G S Sundqvist. Panelen är en kombination av liggande och stående brädor i karaktäristisk fältindelning. Mot gränden finns fält av diagonalställd panel, som introducerades i Tidskrift för Byggnadskonst 1861 men som först blev vanlig genom Lövenskiölds mönsterbok från 1892.

I den södra av byggnaderna mot Köpmangatan var postkontoret inhytt under perioden 1860-86. Fastigheten ägdes då av postinspektorn Elof Sodenstierna. Ingången till postkontoret var från gården, där man först kom in i en förstuga och sedan in i expeditjonslokalen, avdelad med ett träskrank. Lösbrev expedierades dock direkt genom en postlucka i ett fönster mot gatan. Posten ankom från Sundsvall fyra gånger i veckan med postdiligens.

Alla tre byggnaderna är mycket välbevarade och typiska exempel på sin tids byggnadsskick i Östersund. De har stort kulturhistoriskt värde och är omistliga inslag i gatubilden.

ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum.

Byggnaderna på Borgmästaren 5 och 6 utgör tillsammans en ovanligt välbevarad samling byggnader från 1800-talets senare del och sekelskiftet 1900. Samtliga byggnader är upprustade och har mycket stor betydelse både för miljön längs Strandgatan och Köpmangatan.

Två sammanbyggda bostadshus från 1880-talet, Strandgatan 23-24

Taket täcks av röd falsad slätplåt. Grunden är uppförd av huggen sten.

Karakteristiskt för byggnaden är den ljusgrå fasadkulören, med fönstren, verandorna, snickarglädjen och listverken i vitt som ger byggnaden en luftig karaktär. Till detta bidrar även det tunna taket med markerade takutsprång och profilerade taksparrar. Fasadens fasspontpanel, verandor och övriga trädetaljer är bevarade. Endast fönstren är utbytta, dock har de samma indelning som tidigare. Byggnaden är mycket välbevarad och har stort kulturhistoriskt värde.

- De sammanbyggda bostadshusen får inte rivas. Befintliga fasader med snickarglädje skall bevaras och underhållas med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker. Originaldelar har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt det är möjligt med hänsyn till funktion. Taket ska täckas med röd falsad plåt.



*Strandgatan 23-24. Sammanbyggda bostadshus från 1880-talet.*



*Köpmangatan 56 från 1850-talet, närmast i bild, är en av Östersunds äldsta byggnader.*

#### Bostadshus från 1850-talet, Köpmangatan 56

Taket täcks av röd falsad slätplåt och grunden är av huggen sten. Det är främst den gulmålade bevarade breda fasspontpanelen "Östersundspanelen", fönsteröverstyckena, fönstrens utformning (fönstren är utbytta, men har samma indelning som tidigare), det vita listverket, den inbyggda takfoten och knutlådorna som ger byggnaden dess utpräglade 1850-tals karaktär. Byggnaden är en av Östersunds äldsta byggnader och har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras och underhållas med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker. Originaldelar har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt det är möjligt med hänsyn till funktion. Taket ska täckas med röd falsad plåt.

#### Bostadshus från 1910, Köpmangatan 56

Taket täcks av röd falsad slätplåt och grunden är av huggen sten. Fasaden är klädd med en gulmålade liggande fasspontpanel som är något smalare än den s.k. "Östersundspanelen". Fönstrens utformning (fönstren är utbytta, men har med något undantag samma indelning som tidigare) bidrar tillsammans med fönsteromfattningarna, det vita listverket och takfoten till byggnadens sekelskifteskaraktär. Byggnaden är välbevarad och har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Befintliga fasader skall bevaras och underhållas med ursprungliga/ tidigare använda material, kulörer och tekniker. Originaldelar har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt det är möjligt med hänsyn till funktion. Taket ska täckas med röd falsad plåt.



*Köpmangatan med bostadshuset från 1887 i förgrunden*

Bostadshus från 1887, ark Edvard Runeberg, Köpmangatan 54

Taket täcks av röd falsad slätplåt och grunden är av huggen sten. Fasaden är klädd med en gråmålad liggande fasspontpanel med vita listverk. Ursprungligen var fasaden putsad men renoverades och fick sitt nutida utseende 1977-78. Fönstrens utformning (fönstren är utbytta, men har samma indelning som tidigare), bidrar tillsammans med fönsteromfattningarna, det vita listverket mellan första och andra våningen och den inbyggda takfoten till byggnadens karaktär som ett bostadshus i Östersund från andra halvan av 1800-talet. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utföres så att byggnadens karaktärsdrag enligt ovan inte förvanskas. Taket ska täckas med röd falsad plåt.



*De sammanbyggda husen från 1887, 1910 och 1850-talet sedda från gårdssidan.*

#### Uthus/ gårdshus från 1897

Taket täcks av röd falsad slätplåt och grunden är i betong och delvis huggen sten. Fasaden är klädd med en faluröd liggande och stående fasspontpanel. Gårdshuset har åtta ingångar med nya trappsteg i trä och fungerar bl.a. som förråd för de boende i fastigheten. Två av dessa förråd är sedan en renovering 1977-78 omgjorda till soprum. I byggnaden finns en bevarad ursprunglig bakstuga. Byggnaden utgör en värdefull del av gårdsenheten och bidrar starkt till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i den södra delen av kvarteret Borgmästaren. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utföres så att byggnadens karaktärsdrag inte förvanskas. Taket ska täckas med röd falsad plåt.



*Uthuset sett från gården*