



Kv BORGmäSTAREN 7, Strandgatan 21

Boningshus i två våningar, uppfört 1903 i rappat resvirke. Fasaden är enkelt hållen med markerade våningsband som främsta utsmyckning. I sydväst domineras fasaden av en numera inglasad veranda i två våningar. Entrén mot öst byggdes till på 1940-talet. Huset har sannolikt ritats av arkitekt A E Melander (se Kv Stådraden).

I gränden ligger ett boningshus i en våning, uppfört under 1900-talets början. Byggnaden har timmerstomme och en kombination av liggande och stående fasspontpanel. På gården ligger två uthus sammanbyggda i L-form, med det äldsta från omkring år 1900 i syd. Södra uthuset har panel i en kombination av liggande och stående bräder, medan det norra har stående locklistpanel.

Huvudbyggnaden uppfördes för borgmästare Isidor von Stapelmohr (1849-1916). Han var borgmästare i Östersund under åren 1879-1916. von Stapelmohr ledde således staden under de expansiva åren efter järnvägens ankomst till Östersund och han har haft stor betydelse för dess utveckling.

Alla byggnaderna är mycket välbevarade både exteriört och interiört. Tillsammans bildar de en gård, som är typisk för en småstad vid tiden kring sekelskiftet. Byggnaderna har stort kulturhistoriskt värde och betyder mycket för miljön längs Strandgatan.

ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum



Bostadshus från 1903, ark A.E. Melander

Fasaden har en vit slätputs. Taket täcks av röd falsad slätplåt och grunden är av huggen sten. Byggnaden karakteriseras av en sparsam och enkel utsmyckning som främst består av markerade våningsband och den idag inglasade verandan. Fönsterbågarna och entrédörrarna är grönmålade och sannolikt ursprungliga. Balkongräcken i balusterform tillhör också byggnadens utsmyckning. Byggnaden har ett formspråk som för tankarna till italiensk villa. Takfoten samt verandan är målade i en ”orange” kulör som liksom den gröna verkar effektivt mot det dominerande vita. Byggnaden är mycket 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.

Mindre bostadshus/ grändhus från ca 1900

Grunden är av huggen sten. Fasaden är klädd med en crèmevit fasspontpanel. Taket täcks av röd falsad slätplåt. De bevarade fönsterbågarna är rödmålade. På gårdssidan finns en inglasad veranda i original. Byggnaden bidrar starkt till fastighetens karaktär av en gårdsenhet från sekelskiftet 1900 och dessutom till den mycket påfallande känslan av gården som ett rum. Byggnaden är mycket 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.



Borgmästaren 7. Gården sedd från Thomeégränd. Samtliga byggnader är mycket välbevarade.

Uthus från ca 1900

Uthuset är uppfört i timmerkonstruktion. Den äldre delen står på torpargrund och den nyare delen bärs upp av en huggen stengrund. Hela byggnaden täcks av ett brutet? pulpettak med röd falsad slätplåt. Fasaden är målad i crémevitt med röda fönsterbågar och dörrar. Den södra delen av uthuset uppvisar stor detaljrikedom av snickerier med taggad list under takfoten, dekorerade dörrfoder samt fantasifullt konstruerade dörrar med infällda glasrutor ovanför dörröppningen. Dörrarna på den norra delen är dekorerade med diagonalt ställda bräder i s.k. fiskbensmönster och här finns också ett höloft som påminner om gårdshusets tidigare funktioner. Byggnaden är mycket 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.



Bostadshus från 1945, HSB:s Riksförbund Arkitektkontoret, arkitekt Sven Wallander.

Byggnaden är ett av flera större bostadshus som uppfördes utefter Köpmangatan under 1940- och 1950-talen. Byggnaden har fasadrenoverats och tilläggsisolerats, portar och fönster är utbytta. Förutom bostäder inryms en butikslokal (ursprungligen mjölkbutik) i bottenvåningen mot Thoméegränd.

- Karaktärsdrag som bör bibehållas är gul, slätputsad fasad samt tak med rött taktegel/ alt betongpannor.



Bostadshus från 1911-12. Under början av 1900-talet slog jugendstilen igenom framförallt, som här, i arkitekt Knut G Gyllencreutz byggnader.

Boningshus i två våningar mot gatan, uppfört 1911-12 och ritat av arkitekt Knut G Gyllencreutz (se Kv Bryggaren 1 + 6). Byggnaden var tidigare rappad men har nu utvändigt tilläggsisolerats med stående panel. Trapphallen är dock välbevarad.

Boningshuset i gränden uppfördes före 1910, men är kraftigt ombyggt. Även detta har tilläggsisolerats på samma sätt som gatuhuset.

Trots tilläggsisoleringen bevarar gatuhuset genom takets jugendformer och byggnadens volym i övrigt sin sekelskifteskaraktär. Även grändhuset har genom sin volym och placering betydelse för gaturummet.

ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum

Byggnaderna på Filialbanken 1 utgör tillsammans en bevarad gårdsenhet med anor från sekelskiftet 1900. Det stora boningshusets monumentala karaktär bidrar till känslan av Strandgatan som Östersunds "paradgata".

Bostadshus från 1911-12, ark. Knut G Gyllencreutz

Stommen är en resvirkeskonstruktion. Tilläggsisoleringen och den gulmålade träpanelen tillkom ca 1980. Taket täcks av röd falsad slätplåt. Grunden utgörs av en förhållandevis kraftig huggen stensockel. Byggnaden karakteriseras framförallt av den monumentala volymen, samt av de jugenddrag som främst syns i takformerna och stickbågefönster ovanför ingången mot gården. Även fönsterbågarna, idag utbytta men fortfarande med sen 1800-tals modell, ger byggnaden dess påtagliga sekelskifteskaraktär. Byggnaden har kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utförs så att ovan beskrivna karaktärsdrag i volym, tak, grund och fönsterindelning särskilt beaktas. Vid framtida renovering är en återgång till putsfasad en önskvärd åtgärd. Taket ska täckas av röd falsad plåt.

Mindre bostadshus mot Hamngatan uppfört före 1910, ev 1890-tal

Byggnaden har timmerstomme som även den har tilläggsisolerats och klätts med gulmålad stående fasspontpanel. Taket täcks av röd falsad slätplåt. Grunden är uppförd av huggen sten. Fönstren är utbytta men har förebilder i sent 1800-tal och förstärker byggnadens karaktär som sekelskifteshus. Byggnaden ingår i en bevarad gårdsenhet och läget som grändhus är typiskt.

Byggnaden har kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Karaktärsdrag som kan hänföras till byggnadens sekelskifteskaraktär som volym, grund och fönsterindelning ska särskilt beaktas. Taket ska täckas av röd falsad plåt.

Uthus

Byggnaden är uppförd i s.k. plankväggskonstruktion och utvändigt klädd med liggande fasspontpanel målad med faluröd färg. Pulpettakets tak täcks av omålad plåt. Byggnadens form liksom placeringen utefter den inre tomtragrensen är karakteristisk för äldre gårdshus i Östersund.

- Framförallt beaktas byggnadens volym och placering. Viss utökad möjlighet att uppföra uthus föreslås.



Mindre bostadshus vid Hamngatan uppfört kring sekelskiftet 1900.



Boningshus längs gatan i två våningar med timmerstomme och bred liggande panel. Byggnaden började uppföras på 1860-talet, men var inte fullt utbyggd förrän 1895. Den äldre delen finns i syd. Mot gården har ett trapphus i tre våningar tillkommit under 1900-talets början.

Fastigheten ägdes på 1880-talet av gördelmakare A O Granqvist, som hade sin verkstad här. I huset bodde också bl a löjtnanten G A Silfverling, innan han förvärvade en fastighet på Östberg på Frösön. Efter honom har skidbacken vid Östberget, "Silfverlingsbacken", fått sitt namn.

Huset ligger numera ganska inklämt mellan två hyreshus från 1940-talet. Byggnaden är emellertid ett utmärkt exempel på de bostadshus, som uppfördes i Östersund kring 1800-talets mitt. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och stor betydelse för miljön längs Köpmangatans södra del.

ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum

Bostadshus från 1860-95.

Taket täcks av röd falsad slätplåt. Grunden är uppförd av huggen sten. Panelen är äldre bred fasspontpanel s.k. "Östersundspanel". Huset står något längre ut i Köpmangatans trottoar än omkringliggande byggnader. Fönsteromfattningarna är troligen ursprungliga. Fönstren är utbytta, men av samma storlek som de tidigare. Ursprunglig fönsterindelning var förmodligen lika det högt sittande gavelfönstret med två bågar och tre rutor i varje båge. Mot gården har en balkong tillkommit under senare tid. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. "Östersundspanelen", den huggna stengrunden, plåttaket, fönsteromfattningarna och fönstrens placering ska bevaras.

Fönstren ska vara indelade med tvärpost eller med tredelade bågar. Originaldelar/ utförande har ett stort bevarandevärde och ska behållas så långt möjligt med hänsyn till funktion. Underhåll ska ske lika äldre utförande. I första hand är befintlig fasad och gavel mot Köpmangatan bevarandevärda, men även gårdsfasadens äldre byggnadselement såsom panelen och fönsteromfattningarna. Fasadfärgen ska vara gul lika befintlig eller annan dokumenterad äldre kulör som har funnits på huset tidigare. Taket ska täckas med röd falsad slätplåt. Även takfotens, fotrännornas och stuprörens utförande ska särskilt beaktas. Hela den mark som byggnaden står på föreslås införlivas med fastigheten.



Gårdshus från 1880-talet.

Gårdshuset var ursprungligen inrett med stall, fähus, ved- pack- matbod och avträde. Fram till 1920-talet fanns hästar och kor på gården. Idag används huset för glasmästeriets behov. Byggnaden är timrad och klädd med liggande fasspontpanel i gul kulör. Taket är täckt med röd plåt i äldre utförande med raka tvärfal-sar. Grunden är av huggen sten. Fasaden mot gården har flera portar. En del dörrar och fönsterfoder har korslagda hörn, dessa är troligen de ursprungliga. Byggnaden har kulturhistoriskt intresse som en påtaglig enhet med det äldre boningshuset och berättar om den tid i Östersund då man hade djurhållning på stadsgårdarna.

- Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt. Följande karaktärsdrag skall särskilt beaktas: Fasspontpanelen, grunden, fönster och portar. Befintlig fasspontpanel, dörr- och fönsterfoder behålles så långt möjligt, med hänsyn till funktion. Fasadfärgen ska vara gul lika befintlig eller annan dokumenterad äldre kulör som tidigare funnits på huset. Taket ska täckas med röd falsad slätplåt.



Bostadshus från 1944, ingenjör Arvid Persson

Byggnaden har typiska 1940-50-talsdrag som den slätputsade gula fasaden, sadeltaket med rött taktegel och den öppna tunna takfoten. Sockelvåningen är markerad och inrymmer ett glasmästeri. Andra tidstypiska byggnadsdetaljer är att fönstren ligger i liv med fasaden och att de har hela lufter (dock utbytta). Mot Thoméegränd finns de ursprungliga balkongfronterna kvar med sinuskorrugerad rödmålad plåt. Också trädörren som leder in till glasmästeributiken är ursprunglig och bidrar till byggnadens 40/50-tals karaktär.

- Utvändiga underhållsåtgärder utföres varsamt så att de ovan beskrivna typiska 1940-50-tals dragen bibehålls. Ursprungliga detaljer som dörrar och balkongfronter är högst bevarandevärda.



Winströmska villan

Boningshus i två våningar, uppfört i tegel 1924. Byggherre var bryggmästare E Winström vid Östersunds Ångbryggeri. Byggnaden är med sitt svängda takfall, diskret utformade kapitäl och antydda kolonner ett fint exempel på 1920-talets villa-arkitektur.

Byggnaden ritades av arkitekt Cyrillus Johansson (1884-1959), som var en av Sveriges mest kända arkitekter. Hans verksamhet omspänner ett vitt fält, bl a var han stadsarkitekt i Södertälje, Ludvika och Vaxholm och han har ritat en mängd kända byggnader både i Stockholm och i landsorten.

Winströmska villan är med sin betonade materialverkan och nordvästeuropeiska formgivning en fin exponent för Johanssons villa-arkitektur.

Byggnaden är mycket välbevarad och har stort kulturhistoriskt värde. Den har stor betydelse för miljön längs Strandgatan.

ur ÖSTERSUND hus med historia 1984, Jämtlands läns museum

Bostadshus från 1924, "Winströmska villan", arkitekt Cyrillus Johansson

Taket täcks av enkupigt tegel och grunden är betonggjutten. Tegelfasaden präglas av klassicistiska ideal med symmetri och enhetlighet, t ex den jämna fönstersättningen. Annat som i hög grad bidrar till byggnadens karaktär av 1920-tals stadsvilla är fönstrens placering i fasadliv, spröjsindelningen, de brunmålade detaljerna, och entréporten i trä dekorerad med snidade detaljer och halvmån-

format lunettfönster. Byggnaden utgör ett mycket fint exempel på 1920-talets villaarkitektur 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 rött enkupigt lertegel

Uthus/garage från 1924, efter ursprungsritningar av arkitekt Cyrillus Johansson

Uthuset/ garaget tycks ha uppförts med vissa avvikelser från ursprungsritningarna. Uthuset är i plankkonstruktion och klädd med en bred liggande enkelfasspontpanel, varvad med slätspontpanel, som bestrukits med brun impregnering. Taket är liksom på boningshuset täckt med rött enkupigt tegel och grunden är betonggjut. Byggnaden är välbevarad och utgör en helhet tillsammans med "Winströmska villan" och har kulturhistoriskt värde.

- Byggnaden får inte rivas. Utvändiga underhållsåtgärder utförs så att byggnadens karaktärsdrag enligt ovan inte förvanskas. Taket ska täckas med rött enkupigt tegel, papp eller bandtäckt plåt. Färgsättning bör ske i rödbrun nyans i samråd med museet.

Gårdsbostadshus från 1920-talet

Byggnaden är uppförd i s.k. plankväggskonstruktion och klädd med brunmålad liggande fasspontpanel med vita knutar, dörr och fönsterfoder. Taket täcks med röd plåt och grunden är betonggjut. Fasaden är något förvanskad med ny dörr och nya fönster. Byggnaden kan inte sägas ha något kulturhistoriskt intresse.

- Karaktärsdrag som bör bibehållas är brun/rödbrun fasadfärg och rött tak.



Bostadshuset sett från Thoméegränd.

Filialbanken 7, Köpmangatan 44/ Hamngatan 4

Byggnadskultur och gestaltning



Bostadshus från 1956. Svenska Riksbyggens arkitektkontor, arkitekt Sven-Bertil Jansler, Stockholm.

Byggnaden har typiska 1950-talsdrag. Fasaden har en kvastad spritputs i mörkare och ljusare grå fält. Taket täcks av enkupigt tegel och har öppen tunn takfot. Sockelvåningen är markerad. Fönstren ligger i liv med fasaden, har hela lufter och är vitmålade. *Obs!* Ursprungliga tidstypiska detaljer som portar, balkongfronter, globlampor och smidesräcken har nyligen blivit utbytta.

- Utvändiga underhållsåtgärder utförs så att byggnadens kvarvarande typiska 1950-tals karaktär bibehålls.



Bostadshus, parhus, från 1964, ingenjör Gruen / arkitekt Westerlind.

Parhus med slammad tegelfasad i rosa och brun liggande fasspontpanel. Taket täcks av plåt och grunden är av gjuten betong.

Byggnaden har ett platt tak i likhet med många andra byggnader från 1960-70-talen. Även det långa fönsterbandet och de fernissade fönsterbågarna är tidstypiska stildrag. Huset är betydligt lägre än de omkringliggande stadsvillorna och har ett något minimalistiskt utförande som saknar motstycke i den närmaste omgivningen. Denna kontrastverkan är resultatet av en medveten vilja att skapa en självständig byggnad som skulle uttrycka sin egen tid och inte försöka efterlikna Strandgatans äldre hus. Tankevärt är att denna 1960-talsbyggnad visar på samma "status" som de omkringliggande stadsvillorna, om än i en dräkt från en annan epok. Byggnaden är välbevarad från byggnadstiden.

- Utvändiga underhållsåtgärder utförs så att byggnadens typiska 1960-70-tals karaktär enligt ovan bibehålls såväl helhet och i detaljer. En påbyggnad med en tredje våning får ske under förutsättning att båda parhusen byggs på samtidigt. Det är av stor vikt att en sådan påbyggnad görs med god anpassning till byggnadens befintliga arkitektur.

Filialbanken 10, Köpmangatan 46*Byggnadskultur och gestaltning*Bostadshus från 1944. A Grape.

Byggnaden är ett av de större bostadshus som uppfördes utefter Köpmangatan under 1940-50-talen. Den fjärde våningen är indragen. Fasaden är slätputsad i ljusgul kulör. Taket täcks av tvåkupigt tegel och grunden är av betong. Samtliga portar är utbytta mot nyare modeller. Även fönstren är utbytta, men valet av 1940-tals modell med mittpost har bevarat fasadens karaktär.

- Karaktärsdrag som bör bibehållas är ljusgul, slätputsad fasad, fönster med hela lufter och mittpost, öppen tunn takfot, samt rött tegeltak.

På fastigheten finns även ett sophus traditionellt placerat utefter den inre tomtgränsen.

Skyddsrum

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

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopeditrafik

Strandgatan byggdes om 1994-95. Hörnavskärningarna mot gränderna gjordes samtidigt större. Samtliga gränder är idag trafikerade stadsgator. Den tidigare planerade breddningen av Strandgatan, Thoméegränd och del av Köpmangatan är inte längre aktuell.

Planförslaget innebär att:

Gatunätet behålls enligt nuvarande utförande.

Parkering, varumottag, utfarter

Planförslaget innebär inga förändringar inom kvarteret vad gäller angöringar. På illustrationen redovisas parkeringssituationen idag. På en del högt exploaterade fastigheter domineras gårdarna i hög grad av parkeringsplatser, trots att parkeringsnormen för centrum kanske inte är helt uppfylld. De allra flesta hus är uppförda under äldre tid då behovet av parkeringsplatser var betydligt lägre än idag.

Vid nybyggnad och ändrad användning i en byggnad gäller Östersunds kommuns upprättade Riktlinjer för beräkning av bilplatsbehov i centrala Östersund. Centrumverksamheter får anordnas utefter Köpmangatan under förutsättning att lasttransporter och erforderligt antal parkeringsplatser kan anordnas.

Störningar

Kvarteren omges av gator med stadstrafik. Beräkningar av vägtrafikbullret visar att trafiken medför en bullernivå på 61 dBA mitt på tomterna längs Strandgatan. Banverket har i samarbete med Boverket och Naturvårdsverket tagit fram riktvärden för buller och vibrationer som bör eftersträvas för att klara en god miljö kvalitet. Enligt dessa bör bullervärdet för bostäder ej överskrida 45 dB(A) maximalnivå inomhus och 70 dB(A) maximalnivå utomhus vid uteplats. Enligt kommunens Trafikbullersaneringsprogram klaras därmed nivån utomhus som är satt till 70dB(A). Vid ombyggnad eller nybyggnad i befintlig miljö gäller riktvärdet för trafikbuller inomhus max 30 -40 dB(A).

Se även skriften ” *Buller och vibrationer från spårburen linjetrafik - Riktlinjer och tillämpning*”.

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 byggnader, 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. Underlag för bedömning av ersättning vid införande av skyddsbestämmelser och rivningsförbud har tagits fram av Svefa AB, Östersund.

Östersund den 14 december 2005

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Cajsa Lindström
Planarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör

Detaljplan för del av Strandgatan
KV BORGMÄSTAREN
KV FILIALBANKEN
Östersunds kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd beräknas ske under hösten 2005 och utställning under våren 2006 med antagande under sommaren 2006.

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

Samtliga fastigheter längs Strandgatan utom Borgmästaren 7 och Filialbanken 9 har dispositionsrätt på den donationsjord som ägs av kommunen.

Inför Strandgatans ombyggnad 1994 träffades avtal mellan kommunen och ägare till fastigheter längs Strandgatan om avstående av dispositionsrätten för de delar av de s.k. donationsjordarna som berördes av hörnavskärningar. För två av fastigheterna reglerades även hur en överföring av resterande delar av donationsjordarna till angränsande fastigheter ska ske.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) för kvarteren Borgmästaren och Filialbanken upphävs. De fyller idag ingen funktion.

Speciella förhållanden gäller utmed Strandgatan med de s.k. donationsjordarna. För att säkerställa genomförandet av här föreslagna åtgärder upprättas en ny fastighetsplan parallellt med framtagandet av denna detaljplan.

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.

Rivningsförbud

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 kommunens bedömning, med utredning av SVEFA som underlag, bör skadan av de rivningsförbud som avses införas för vissa fastigheter inom kvarteren Borgmästaren och Filialbanken klart understiga den kvalifikationsgräns som gäller för rätt till ersättning.

Skyddsbestämmelser

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 Borgmästaren och Filialbanken 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.

Begäran om ersättning

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 Miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Från Fastighetskontoret har Bengt Nilsson deltagit.

Från Lantmäterimyndigheten har Tom Brantheim deltagit.

Östersund den 14 december 2005

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Cajsa Lindström
Planarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör

