

Östanbäcken en värdefull miljö.

Planmönstret och bebyggelsen i Östanbäcken har stort kulturhistoriskt och konstnärligt värde.

De enskilda husen ingår som väsentliga, men underordnade komponenter i miljön.

Vissa byggnader i området torde emellertid vara så representativa för den äldre byggnadskulturen att de ur antikvarisk synpunkt i och för sig bör bevaras.

Stadsbilden i Östanbäcken följer samma allmänna, till synes tillfälliga och planlösa mönster som kännetecknar det under medeltiden vanliga sättet att bygga i ojämn terräng.

Med anpassning till områdets förutsättningar och innevånarnas praktiska behov växte stadsbilden fram. Planmönstret är en kvarleva från Härnösands äldsta tid och finns dokumenterat på den äldsta kända kartan över staden. Se bilaga 1.

Husen i Östanbäcken räknar i de flesta fallen sitt ursprung från 1700-talets återuppbyggnadsperiod efter ryssarnas ödeläggande av staden år 1721. Husen återuppfördes då i det gamla planmönstret.

Under årens lopp har husen i Östanbäcken ändrats och påbyggts allt efter behov och bebyggelsen uppvisar nu en stor variationsrikedom.

I dag finner man i bebyggelsen en provkarta på sekelskiftets enklare panelarkitektur.

Karakteristiskt för området är att huvudbyggnaderna övervägande är sammanbyggda två och två och är förlagda i gatulinjen.

Stora köpmanshus samsas vägg i vägg med små fiskarstugor och ger uttryck för en livsform i området grundad på relativ jämlikhet, trots skillnaden i de boendes status och ekonomiska villkor.

Stadsplaneområdets avgränsning.

Östanbäcken sträckte sig ursprungligen i öst-västlig riktning från kyrkan och stadsparken ned mot Östra kanalens strandlinje och i nord-sydlig riktning från centrum vid Storgatan till nuvarande brandstationen vid Hovsgatan.

Anläggandet av Östra Kanalgatan på 1930-talet och förlängningen av Brunnshusgatan till Storgatan i början av 1970-talet har kraftigt beskurit området. Kvar är stadsdelens kärna som nu bildar en enklav omgiven av nyare bebyggelse och trafikleder.

Det stadsplaneområde som behandlas begränsas av Storgatan i nordväst, av Färgargränd i norr, av Nygatan i nordost och av Brunnshusgatan från öster till väster.

Gällande planer.

All stadsplanering som rört Östanbäcken från 1600-talet till våra dagar har syftat till en radikal förändring av området.

Följande stadsplaner gäller idag i planområdet. Se bilaga 2.

Stadsplan 26.1.1917.

Planen gäller fortfarande i kvarteren Målaren, Svarvaren, Sadelmakaren samt delvis i kvarteret Timmermannen.

Stadsplanen syftar till en homogenisering av bebyggelsen, och tillåter generellt tvåvåningsbebyggelse i trä till en höjd av 9,5 meter och en stenhusbebyggelse i fyra våningar till en höjd av 16,5 meter.

Stadsplan 10.1.1947.

Planen reglerar gatuhöjder och gatubredder i Telegrafgränd, Södra Nygränd och den sydost om Telegrafgränd belägna delen av Östanbäcksgalan.

Stadsplan 10.7.1969.

Planen tillkom i syfte att möjliggöra uppförandet av allmänna byggnader för kyrkligt ändamål på nuvarande tomterna Timmermannen 14 och 15.

Stadsplan 15.12.1970.

Planen föranleddes främst av Brunnshusgatans förlängning och tillskapandet av tomt för det nya badhuset. Området mellan Södra Nygränd och Brunnshusgatan samt området närmast Östra kanalen är avsatt för parkeringsändamål.

Översiktlig planering.

Den generalplan som upprättats år 1949 föreslår att hela Östanbäcken skall vara kulturreservat. Vid överarbetningen av generalplanen år 1967 föreslogs att Östanbäcken skulle tas i anspråk för varuhus och parkeringsdäck.

En cityutredning 1971 omprövar ånyo Östanbäckens användning och betonar värdet av att området bevaras.

Civildepartementet framhåller Östanbäckens unika värde i sin rapport 1971 "hushållning med mark och vatten".

Byggnadsförbud.

Sedan år 1940 har byggnadsförbud i avvaktan på ny planläggning gällt i Östanbäcken.

Kommunfullmäktiges beslut.

Den 13.9.1973 beslöt Kommunfullmäktige i Härnösand att Östanbäcken skulle bevaras.

Markägoförhållanden.

Kommunen äger 13 av de sammanlagt 38 bebyggda tomterna. Byggnadsstyrelsen äger tomterna Timmermannen 14 och 15 och Härnösands Domkyrkoförsamling äger tomterna Svarvaren 5 och 8. Övriga bebyggda tomter är i privat ägo. Markägoförhållandena framgår av bilaga 3.

Topografi, markbeskaffenhet och växtlighet.

Marken i Östanbäcken lutar svagt ned mot väster och stiger brant upp mot öster från Östanbäcksgatan räknat.

Undergrunden består av finkorniga sediment på berg eller morän och har god bärighet för den bebyggelse det här är fråga om. Växtligheten i Östanbäcken utgöres huvudsakligen av skandinaviska lövträd och buskar.

Uppvuxna träd bör i största möjliga utsträckning sparas. Vid nyplantering bör för området främmande arter undvikas. befintliga träd och buskar framgår av bilaga 4.

Vatten och avlopp.

Vatten och avlopp anlades i Östanbäcken under början av 1900-talet. VA-systemet är av låg teknisk standard. Dagvattenavlopp är ej anslutet vilket medför problem, särskilt vid snösmältningen. Upprustning av vatten- och avloppsnätet är synnerligen angeläget för områdets bevarande. Skissförslag till nytt VA-nät framgår av bilaga 5.

Områdets uppvärmning.

Eluppvärmning kombinerad med någon lokal värmekälla medför minsta ingrepp i de gamla husen och bör därför förordas.

Stadsplanens syfte.

Erfarenheten visar att planeringsåtgärder som syftar till att bevara äldre bebyggelsemiljöer som reservat medför stora svårigheter för de boende och verksamma i ett sådant område att på ett rationellt sätt utnyttja sina hus.

Å andra sidan har det visat sig att en alltför spontan upprustning och förnyelse av äldre bebyggelse gärna tenderar till att förändringarna blir så stora att områdets ursprungliga karaktär går förlorad.

Avsikten med stadsplaneförslaget för Östanbäcken är att söka undvika sådana återverkningar

Planförslaget ger en viss rörlighet vad beträffar bebyggelsens användning nu och i framtiden och tar fasta på att områdets variationsrikedom skall bibehållas.

Stadsplanebestämmelserna medger en blandning av en- och tvåvåningsbebyggelse även i framtiden och anknyter till den ursprungliga bebyggelsens utformning, placering och täthet.

De föreskrivna måtten ansluter till den äldre timmerbyggnadsteknikens måttförhållanden. De undantags- och övergångsbestämmelser som införts tar hänsyn till att de generella bestämmelserna ej kan appliceras på alla hus.

Stadsplanen syftar i första hand till vård av bebyggelse och miljö och i andra hand till ett bevarande av befintliga förhållanden.

Planbestämmelserna utom § 4.

Planbestämmelsernas utformning har kommenterats och motiverats i bilaga 6.

Tillämpning av planbestämmelsen: § 4 "Byggnads utformning"

Stadsplanebestämmelsen § 4 har följande lydelse: "På med k betecknat område är befintlig bebyggelse av kulturhistoriskt och konstnärligt värde och får ej förvanskas till sitt yttre vid om-, på- och tillbyggnad.

Vid uppförande av ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i material, storlek och karaktäristiska detaljer".

Bestämmelserna innebär en förstärkning av innebörden i § 38 Byggnadsstadgan men reglerar bara åtgärder som är hänförliga till nybyggnad.

Vid annan ändring gäller enbart § 38 Byggnadsstadgan.

Bestämmelsen hindrar ej rivning. Skall rivning förhindras kan § 35a Byggnadslagen tillämpas.

Bebyggelsens placering, dimensioner och material regleras i stort av de övriga stadsplanestämmelserna.

Byggnadsnämnden kan med stöd av § 4 mer ingående pröva detaljutformningen vid om-, på- och tillbyggnad.

Några enkla regler för detaljutformningen av bebyggelsen i Östanbäcken redovisas i [bilaga 7](#). (Vård av bebyggelsekaraktären i Östanbäcken)

En tillämpning av planbestämmelsernas syfte genom exemplifierad nybebyggelse framgår av [bilaga 8](#) (Nya hus i Östanbäcken).

Samråd om byggnadslovsfrågor.

I alla frågor som rör till nybyggnad hänförliga åtgärder i Östanbäcken skall byggnadsnämnden innan beslut fattas, rutinmässigt samråda med Landsantikvariern och Länsarkitekten samt med den lokala kulturnämnden. Allmän samrådsskyldighet föreligger enligt § 1 i Byggnadsstadgan.

Dispensfrågor.

I händelse av att fråga om undantag från stadsplanebestämmelserna uppkommer i Östanbäcken, bör byggnadsnämnden efter eget yttrande som praxis hänskjuta dispensärendet till länsstyrelsen för avgörande.

Färgsättning.

Vid färgsättning i området bör byggnadsnämnden följa ett på förhand uppgjort färgprogram inom vilket sökanden själv får välja valör.

Färgprogrammet bör efter antikvariskt godkännande antagas av byggnadsnämnden.

Föreslagna förändringar i bebyggelsen.

De föreslagna förändringarna är små och är huvudsakligen praktiskt betingade. Ett bostadshus beläget i Östanbäcksgatans avslutning mot Brunnshusleden är svårt stört av trafikbuller och passerande gång- och cykeltrafik. Genom att vända huset vinkelrätt mot Östanbäcksgatan kan dessa störningar reduceras och huset få en egen tomt.

Östanbäcksgatan avslutas då med en mindre öppen platsbildning.

Huset i kvarteret Smeden som ligger vid korsningen Södra Nygränd - Östanbäcksgatan föreslås bli kompletterat med en tillbyggnad längs Östanbäcksgatan.

Ett flertal tomter i Östanbäcken är så små att biluppställningsplatserna upptar en stor del av den fria tomtytan. Möjligheterna att anlägga en trädgård på dessa tomter är stark begränsade.

Stadsplanen föreslår att en gemensam parkering med garage för sådana tomter tillskapas i områdets västra del mot Brunnshusgatan och Östra kanalen.

Garagen utgör en buffert mot den livligt trafikerade Brunnshusgatan och påminner genom sin orientering och föreslagna utformning om den forna sjöbodraden vid Östra kanalen.

Ytterligare en gemensam garagebyggnad föreslås ersätta ett fallfärdigt uthus på Bokbindaren 8.

Föreslagna förändringar i gatunätet.

Gatorna i Östanbäcken är vare sig till bredd eller lutning dimensionerade för biltrafik. Gångbanor saknas. Genom grusning har gatornas ursprungliga nivåer i förhållande till bebyggelsen höjts och medfört dålig ventilerings av många husgrunder. Många tomter har besvär med vattenavrinningen.

Stadsplanen syftar till en sänkning av gatunivåerna i förhållande till husgrunder och tomter.

Lämpligen bör gatorna därefter få en hård beläggning av miljöanpassad typ, exempelvis genom en kombination av kullersten och gatsten.

Under gruslagret är Östanbäcksgatan belagd med kullersten.

Planförslaget säkrar tre gamla gränder.

I kvarteret Svarvsaren ligger en gammal gränd på kvartersmark. Denna gränd föreslås nu bli gatumark varvid tomtarna Svarvaren 5 och 4 kommer att bilda ett eget kvarter.

Mellan tomterna Mälaren 3 och Mälaren 4 utlägges en tre meter bred parkremsa vilken vid ersättandet av det befintliga uthuset på Mälaren 4 kan iordningställas som en gångförbindelse mellan Östanbäcksgatan och Mellanholmen.

Från tomten Sadelmakaren 7 föreslås att en markremsa avskiljes och tillföres den gemensamma parkeringsanläggningen. Markremsan utgör då en gångförbindelse för de boende vid Östanbäckgatans östra sida som nyttjar parkeringsanläggningen.

Föreslagna nya tomtgränser.

De av ålder bestående tomtgränserna i Östanbäcken är en del av det gamla planmönstret och bör bevaras i stor utsträckning.

I kvarteren Bokbindaren, Smeden och Timmermannen har emellertid föreslagits en viss delning av tomter så att nya tomter för självständiga befintliga bostadshus kan tillskapas

Fastighetsbildning i området bör genomföras som tomtindelning så att de gamla kvartersnamnen kan bibehållas i fastighetsadresserna.

Gemensamhetsanläggningar.

De tre parkeringsområdena med garage som redovisats i planförslaget är avsedda att utgöra gemensamhetsanläggningar för flera fastigheter. Vilka fastigheter som bör anslutas till respektive gemensamhetsanläggning framgår av bilaga 9. Fördelningen av antalet bilplatser per fastighet bör ske med hänsyn till antal befintliga lägenheter per fastighet och med hänsyn till de boendes önskemål.

Förrättningen bör genomföras tvångsmässigt motiverad av trafikförhållandena i området. De fastigheter som ej har behov av bilplatser för närvarande kan i sin tur hyra ut bilplatser i andra hand, vilket med tanke på det centrala läget ej torde erbjuda några svårigheter.

Trafikföring.

Stadsplanen föreslås en sådan trafikföring i området så att en god trafikmiljö för gående och cyklister tillskapas. Trafikföringen framgår av bilaga 10.

Parkering.

Östanbäcken kan enbart inrymma parkeringsplatser för de i området boende och verksamma. Dimensioneringen av parkeringsbehovet och parkeringsplatsernas läge framgår av parkeringsutredningen bilaga 11.

Lekplatser.

Den nuvarande allmänna lekplatsen utanför planområdet i Domkyrkoparken är svårt störd av angränsande trafikleder. Östanbäcken föreslås därför få en liten småbarnslekplats på ett parkområde som avskiljes från Timmermannen 14. I planområdets södra del finns utrymme för de något större barnens lekar.

Övrig parkmark.

Bebyggelsen söder om Södra Nygränd avskiljes från Brunnshusgatan med parkmark av varierande bredd, som bör planteras tätt med buskar och träd. Då Östanbäcken enligt planförslaget kan erbjuda en god trafikmiljö för gående har gångbanan på Brunnshusgatans norra och östra sida mist sin funktion och föreslås bli utlagd som planterad parkmark. Parkremsan tjänar som buffert ur trafiksäkerhets-synpunkt för bebyggelsen närmast Brunnshusgatan.

Gemensamhetslokaler.

Östanbäcken är attraktivt för etablering av gemensamhetslokaler. Planbestämmelserna medger detta generellt, dock under förutsättning., att de verksamheter som skall bedrivas i området inte är störande för de boende.

Bostadssociala synpunkter.

De begränsade antalet boende i Östanbäcken (c:a 200 personer.) och den integrerade sociala sammansättningen innebär en god social miljö som bör bibehållas. Kommunen kan genom sitt fastighetsinnehav aktivt medverka till detta.

Kostnadsuppskattning för upprustning av gator vatten och avlopp, belysning och parkmark .

Enligt gatukontorets bedömning är den sammanlagda kostnaden för dessa åtgärder omkring 10 miljoner kronor.

I jämförelse med nyexploatering för exempelvis villabebyggelse kostar Östanbäckens upprustning per hus c:a hälften så mycket som motsvarande villaexploatering. Kostnadsberäkning och fördelning av kostnaderna framgår av bilaga 12.

Redogörelse för samråd vid förslagets utarbetande.

Planförslaget har arbetats fram i samråd med representanter för Riksantikvarieämbetet, Landsantikvarien, Statens planverk, Länsstyrelsens planenhet samt kommunens gatukontor och hälsovårdsbyrå. Arkitekt SAR Sture Balgård har bidragit med värdefulla utredningar och synpunkter. Under pågående planarbete har samråd skett med fastighetsägare, boende och verksamma i Östanbäcken vid ett möte på Härnösands teater den 20 mars 1775.

Upprättad i enlighet med utredningsförslag utarbetat av arbetsgruppen för Östanbäcken

Härnösand 1975-12-10.

Erik Glud
stadsarkitekt

Karl Andersson
stadsplaneingenjör

HÄRNÖSANDS KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

1992-10-19

§ 208

Östanbäcksplanen, komplettering av planbeskrivning

Stadsplanearkitekten:

Som hjälpmedel vid tolkningen av bestämmelserna för Östanbäcksplanen kan bilaga 6 "Motivering för planbestämmelserna för Östanbäcken" och bilaga 7 "Omvårdnad av bebyggelsekaraktären i Östanbäcken" från den ursprungliga Östanbäcksutredningen lämpligen ingå som bilaga i planbeskrivningen. Bilagorna är i sig inte bindande men av stort värde för att underlätta förståelsen av detaljplanens syfte.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna åtgärden.

Byggnadsnämnden beslutar på arbetsutskottets förslag

att godkänna den av stadsplanearkitekten föreslagna åtgärden.

Justerandes sign



21 012 315 - KOMMUNSAMKÖP AB

Utdragsbestyrkande



Pc

MOTIVERING TILL PLANBESTÄMMELSERNA FÖR ÖSTANBÄCKEN

Bestämmelserna kommenteras punkt för punkt.

§ 1.1 mom.

Bestämmelsen syftar till ett varierat användningssätt av området. Om man undantar de nya garagebyggnader som föreslås bli utförda detaljreglerar ej bestämmelsen byggnadernas användning i varje särskilt fall. Östanbäcken är nu i huvudsak ett bostadsområde och bestämmelsen syftar i första hand till att denna användning bibehållas. Lämpligheten av andra aktiviteter och verksamheter prövas särskilt med hänsyn till de i området boende och miljön. Viktigt är att störningsmoment ej uppstår. Den huvudsakliga prövningen av andra användningssätt torde därför närmast åligga kommunens hälsovårdsnämnd. Bestämmelsen innebär -bland annat att stadsplanen ej behöver anvisa särskilda tomter eller byggnader för tillgodoseende av önskemål om samlingslokaler. Användningen av de byggnader som för närvarande är i kommunal ägo kan därför utredas oberoende av planförslagets utformning, vilket är i högsta grad önskvärt för att ej fördröja stadsplanens färdigställande.

§ 1.2 mom.

Parkeringsområdet med garagebyggnader är avsett att utgöras av en gemensamhetsanläggning till vilken tvångsvis eller frivilligt anslutes de fastigheter vilka på grund av begränsat utrymme på tomten eller besvärliga tillfartsmöjligheter ej bör ha bilplats på tomten. I beskrivningen till stadsplanen inrymmer en särskild parkeringsutredning med förslag på vilka tomter som bör anslutas till gemensamhetsanläggningen.

§ 2.1 mom.

Punktprickning har använts sparsamt i planen och syftar närmast till att hålla intressanta gårdsbildningar öppna samt förhindra att fler än två fastigheter sammanbygges.

§ 2.2 mom.

Viss mark i anslutning till parkeringsanläggningen och Brunnshusgatan har av hälsovårdsbyrån ansetts vara mindre lämplig för bostadsändamål och har därför markerats med punkt- och korsprickning. Befintlig bostadsbebyggelse i "störningszonen" har accepterats.

§ 3.

I planverkets anvisningar har denna bestämmelse en annan utformning för att ej binda tomtindelning och syftar närmast till reglering av nybebyggelse. Då här är fråga om ett starkt önskemål att behålla så mycket som möjligt av befintlig tomtindelning har formuleringen "i tomtgräns" införts.

§ 4.

Lilla k har här införts under rubriken "BYGGNADS UTFORMNING" i stället för att som brukligt införas under rubriken "STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING" och då beteckna kulturresevat.

Bestämmelsen fastslår att bebyggelsen i området är kulturhistoriskt och konstnärligt intressant och att tillskapandet av ny bebyggelse eller om- och tillbyggnad skall ske på ett sådant sätt att miljön ej förvanskas. Underförstått innebär k att byggnadsnämnden inte utan vidare skall bevilja byggnadslov i området. Det förutsättes att nämnden först samråder med andra myndigheter vid bedömningen av byggnadsföretagets lämplighet. Lilla k syftar här till ett vårdat byggande i stället för att vara en reservatsbestämmelse. Bevarandet av enskilda representativa byggnader utreds särskilt i samråd med landsantikvarien.

I sammanhanget bör nämnas att undantagsbestämmelsen § 11 utgör ett ganska gott skydd för bibehållandet av områdets nuvarande karaktär.

§ 5.

Begreppet "våningsyta på tomt" d v s ett tomtexploateringsstal har här införts i stället för den sedvanliga ytbestämmelsen. I bestämmelsen har särskilt angivits att även ytan av våningsplanen i andra

byggnader än bostadshus skall inräknas då stadsplanen i övrigt medger en viss frihet att efter behov inreda bostadsrum i sådana byggnader.

Bestämmelsens utformning innebär att bebyggelsen på en tomt kan variera mellan en och två våningar och ansluter därvid till områdets nuvarande bebyggelsekaraktär.

En analys av samtliga bebyggda tomter har ej givit ett entydigt svar på hur tät bebyggelsen genomsnittligt bör vara.

Utgångspunkten för bestämmandet av ett lämpligt tomtexploateringsstal har i stället varit en undersökning av i hur stor omfattning man kan bebygga den enda obebyggda tomten vid Östanbäcksgatan. Därvid har framkommit att c:a 70 procent av tomtarealen får utgöra tillåten våningsyta. Undantagsbestämmelsen enligt § 11 skyddar de byggnadsrutter som bestäms av den befintliga bebyggelsens omfattning i de fall tomten redan är utnyttjad över 70%. Övergångsbestämmelsen enligt § 12 ger samtidigt byggnadsnämnden rätt att tillåta viss komplettering av bebyggelse på tomt som enligt det åsatta procenttalet får anses vara överexploaterad.

§ 6.1 mom.

Av hänsyn till det karaktäristiska inslaget i gaturummet som utgörs av den gamla gästgivargårdens gavel mot Storgatan har angränsande tomt Mälaren 4 endast erhållit byggnadsrätt för en våning utan undantag. Planförslaget syftar till ett ersättande av bebyggelsen på denna tomt så att en smal gränd mot "Gästis" på andra sidan på sikt kan åstadkommas. På detta sätt kan en vanprydande brandmur borttagas inom överskådlig tid. Gränden har utlagts som parkmark så att omedelbar lösningsplikt för kommunen ej inträder.

§ 6.2 mom.

Bestämmelsen medger i första hand envåningsbebyggelse. En tvåvåningsbyggnad innebär ett större ingrepp i miljön och får tillåtas av byggnadsnämnden först efter särskild prövning. Vid denna prövning förutsättes att byggnadsnämnden samråder med exempelvis landsantikvarie och länsarkitekt.

§ 7.1 mom.

Höjdbestämmelsen syftar på den under § 6.1 mom. beskrivna tomten Mälaren 4 intill "Gästis" och ligger inom intervallet 3,5 - 4,0 meter. Användandet av intervall i stället för en bestämd höjd ansluter till det äldre byggandets mindre exakthet. Den föreskrivna höjden är karaktäristisk för de envåningsbyggnader i området som ligger i gatulinjen.

§ 7.2 mom.

Höjdbestämmelsen syftar på de garage som skall nyuppföras. En mindre variation i höjdled över lägsta tillåtna höjd för de olika garagen förordas av de antikvariska myndigheterna.

§ 7.3 mom.

Höjdbestämmelsen för envåningsbebyggelse har bestämts vara i intervallet 3, 5 till 4, 0 meter och för tvåvåningsbebyggelse i intervallet 5, 5 till 6, 0 meter. De föreskrivna höjderna är karaktäristiska för de en- och tvåvåningsbyggnader i området som ligger i gatulinjen.

§ 7.4 mom.

Uthusbyggnadernas mått har ej särskilt studerats. Då gårdsbyggnader ej framträder på samma sätt som byggnader i gatulinjen har höjdbestämmelsen givits en mindre sträng utformning. För envåningsbyggnad tillåtes en höjd av 2,5 meter och för tvåvåningsbyggnad 4, 0 meter.

§ 7.5 mom.

Paragrafen står under rubriken "BYGGNADSMÅTT" i stället för den sedvanliga rubriken "BYGGNADS HÖJD". 5 mom. innebär föreskrift om bredd på gavel. Gavelbredden c:a 6 meter är karaktäristisk för husen belägna i gatulinjen om man av dessa undersöker de äldsta hustyperna. Gårdshus har ofta ej större bredd än 4,0 meter. Gavelbredderna 6,0 och 4,0 meter ansluter därvid till den äldre timmerbyggnadstekniken. Införandet av en bestämmelse om bredd på gavel ger samtidigt ett lämpligt proportionsförhållande till de ovan angivna höjdbestämmelserna.

I området förekommer hus med större bredd s k "korsbindningar". Denna hustyp är av senare ursprung än enkelstugan och parstugan. Bestämmelserna under § 7 har utformats i anslutning till måttförhållandena hos den äldsta bebyggelsetypen. I bestämmelsen har begreppen "husdjup" och "husbredd" ej kunnat användas då dessa begrepp även innefattar tillbyggnader in mot tomterna.

§ 8.1 mom.

Takvinkeln för garagebyggnaderna bör variera något över angivet gradtal på rekommendation av antikvarisk myndighet.

§ 8. 2 mom.

Takvinklarna på bebyggelsen belägen i gatulinjen varierar inom ganska snäva ramar. Takvinkeln varierar mellan 28 - 29 grader. Ett lämpligt intervall är därför 27 - 30 grader.

§ 8. 3 m om .

Gårdsbebyggelsens takvinklar varierar mer. Med tanke på de pulpettak som förekommer på uthusbyggnaderna belägna i tomtgränsen tillåts ej mindre taklutning än 14 grader. -

§ 10.

Paragrafen innehåller en materialföreskrift som med tanke på Östanbäcksområdets mest genuina särdrag - genomgående äldre trähusbebyggelse - bör införas som bestämmelse i stadsplanen. Det har diskuterats om några ytterligare föreskrifter om bebyggelsens utformning borde införas i stadsplanebestämmelserna. Dessa utformningsfrågor bedöms emellertid vid ordinarie byggnadslovsprövning och med tanke på planbestämmelsernas strikta utformning i övrigt torde byggnadsnämnden därigenom ha tillräckligt starka styrmedel för att förhindra en förflackning av miljön. I beskrivningen till planförslaget har emellertid som anvisningar till vård av miljön redogjorts för lämplig färgsättning, takutformning, takmaterial, fönsterstorlekar, fönsterplacering, takfotsutformning m.m. Dessa anvisningar kan då tjäna som normer för byggnadsnämndens prövning av ett byggnadslovsärende.

§ 11.

Hustyperna i Östanbäcksområdet varierar inom vida gränser. Stadsplanebestämmelserna har anpassats till de äldsta byggnadstyperna (ej den äldsta bebyggelsen). Därigenom överensstämmer ej stora delar av bebyggelsen med stadsplanen vare sig till typ eller exploateringsgrad.

Denna bebyggelse är emellertid av stort värde för områdets livfulla karaktär. Undantagsbestämmelsen enligt §11 innebär emellertid att denna bebyggelse accepteras i stadsplanen och innebär samtidigt ett motiv för bevarande av dessa komponenter i miljön då en fastighetsägare i annat fall måste följa planbestämmelsernas restriktioner vid uppförande av annan typ av bebyggelse. §11 blir härigenom den egentliga bevarande-bestämmelsen.

§ 12.

Svårigheterna att synkronisera planbestämmelserna med den befintliga bebyggelsens täthet och utformning innebär att vissa undantag bör göras för smärre byggnadsföretag i de händelser bebyggelsen ej överensstämmer med stadsplanen. Dessa undantag bör emellertid ej tillåtas utan en ingående prövning.

Bilaga 7.

OM VÅRD AV BEBYGGELSEKARAKTÄREN I ÖSTANBÄCKEN

Stadsplanen för Östanbäcken reglerar husens täthet, placering, bredd, höjd, takvinkel och material.

Utformningen i övrigt måste styras av byggnadsnämnden genom råd och anvisningar till fastighetsägarna och vid lämplighetsprövningen av byggnadslovsfrågor.

Med hänsyn till att karaktären hos Östanbäckens nuvarande bebyggelse skall bevaras måste förändringar följa vissa regler.

På och tillbyggnadPåbyggnad

Envåningshus kan i vissa fall byggas på en våning. Påbyggnadens lämplighet som innebär en ökning av våningsytan måste ifrågasättas enligt tre huvudprinciper.

1. Kommer påbyggnaden att förvanska det ursprungliga husets karaktär?
2. Kan huset i stället byggas till i samma plan?
3. Kan påbyggnaden vara till men för granne?

Tillbyggnad Vid tillbyggnad får inte gavlar som ligger synliga från gaturummet förvanskas genom asymmetri. Olika sätt att utföra tillbyggnaden utan att förändra proportionsintrycket hos det ursprungliga huset framgår av figur 1.

DetaljutformningTak

Byggnad i gatulinjen skall utföras med symmetriskt sadeltak. Som taktäckningsmaterial kan papp, plåt och tegel accepteras. Asbestcementskivor skall undvikas.

Takfot

Takfotens utformning skall göras avhängig den s. k. taksprångsvinkeln (vinkeln mellan ytterväggen, fönstrets överkant och spetsen på taksprånget). Vid mätningar har konstaterats att denna vinkel i Östanbäcken inte överstiger 50 grader.

I dagens produktion är taksprångsvinklar på upp till 90 grader inte ovanligt.

En begränsning av taksprångsvinkeln till 50 grader betyder att den som vill bygga ett kraftigt utskjutande tak också måste förse huset med ett väl tilltaget väggparti mellan fönster och tok. Den som vill knyta samman fönster och tak får också finna sig i att begränsa taksprånget.

Takfotsutföranden i Östanbäcken framgår av figur 2.

Paneltyper

Allmänt förekommande som väggbeklädnad i Östanbäcken är lockpanel, locklistpanel och fasspontad panel (figur 3). Flera av de paneltyper som används i dagens produktion skiljer sig från de äldre husens paneltyper och bör undvikas (figur 4).

I Östanbäcken skall de traditionella paneltyperna användas. På samma hus får dessa paneltyper inte kombineras på ett sätt som skiljer sig från vad som är brukligt i området.

Fasadutformning Fönsteromfattningar, knutbräder och listverk pryder de äldre husen (figur 5).

I Östanbäcken skall nya byggnader och tillbyggnader obligatoriskt utföras med väl tilltagna knutbräder och fönsteromfattningar.

Fönster er och fönsterstorlekar I Östanbäcken är tre fönstertyper vanligast. (figur 6)

Fönsterbredden hos de befintliga husen varierar inom snäva ramar (1,0 - 1,2 meter). Fönsterhöjden varierar mer (1,3 - 1,8 meter).

I dagens standardproduktion finns fönstertyper av det slag som är vanliga i Östanbäcken och som har mått inom ovan angivna variationsramar (figur 8).

Fönster med hela rutor, fönster kombinerade med vädringsfönster (luckor) och fönster med mer än två lufter skall undvikas, särskilt i gatufasaderna (figur 7).

Liggande fönster bör endast förekomma under takfoten (figur 9).

Av detta framgår att fönster i gatufasad får ha en största bredd av 120 cm och skal) vara försedda med mittpost.

Fönsterplacering

Fönster i gatufasaden skall placeras minst 50 cm från hushörn och intilliggande fönster (figur 9).

Källarfönster, fönster i hushörn och sammanförda fönster skall undvikas i gatufasaden (figur 10).

Fönsterbyte vid ombyggnad

Vid fönsterbyte i äldre hus får den ursprungliga fönsteröppningen endast i undantagsfall ändras. Fönstrets placering i förhållande till vägglivat skall motsvara det gamla fönstrets. (Ändring av fönsteröppning blir oftast dyrare än att specialbeställa ett nytt fönster.)

Dörrar

Ytterdörrar skal) placeras i fasad på samma sätt som fönster.

Dagens produktion av entrédörrar är ofta av s.k. ädelträ.

I Östanbäcken bör enkla furudörrar som täckmålas användas.

Plank

Frånvaron av plank är kännetecknande för Östanbäcken. Från gatan kan man se in mot grönskande slutna gårdsrum. Plank i gatulinjen skall undvikas.

Staket

Stadspionen föreskriver att staket skall utföras av trä. Staket bör utföras med lodräta, glesa träribbor som täckmålas.

Färgsättning

Färg på gatufasad skall följa ett av byggnadsnämnden antaget färgprogram för Östanbäcken.

Lasyrfärger bör över huvud taget ej tillåtas.

Ombyggnad av interiörer

Vid ombyggnad av hus med äldre inredningsdetaljer och rumssammanhang (rum i fil) skall byggnadsnämnden rekommendera husägaren att iakttaga stor varsamhet med interiören.

Byggnadslovsritningar.

I allmänhet krävs att byggnadslovshandlingarna innehåller huvudritningar i skala 1:100 med ganska summarisk redovisning av fasaderna.

I Östanbäcken är denna skala för liten för att på ett utförligt sätt kunna beskriva dimensioner och utformning av fasaddetaljer.

Byggnadsnämnden bör föreskriva att fasadritningar skall utföras i minst skala 1:50 med komplettering i vissa fall av fasaddetaljer i minst skala 1:20. Perspektivskisser bör ibland komplettera ritningarna.

Vid på-, om- och tillbyggnad skall det ursprungliga huset utförligt redovisas. För att underlätta ritningsarbetet för den byggnadslovssökande bör kommunen medverka vid ritningarnas upprättande.

EXEMPEL PÅ TILLBYGGNAD AV HUS I GATULINJEN

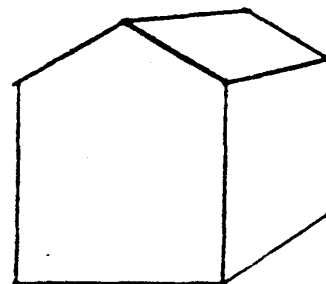
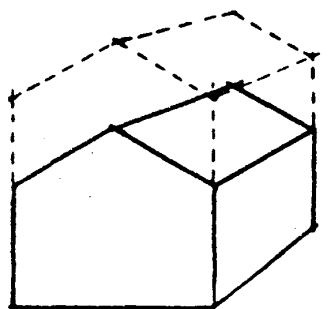
BILAGA 7

BORTRE GAVELN FÖRUTSÄTTTS VARA HOPBYGGD MED ETT ANNAT HUS

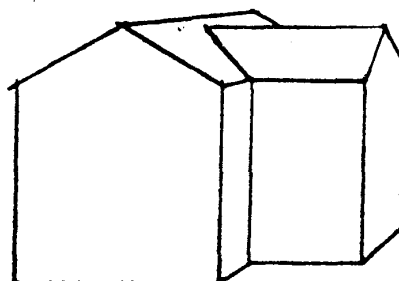
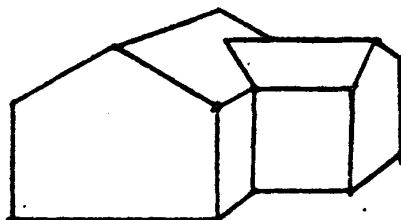
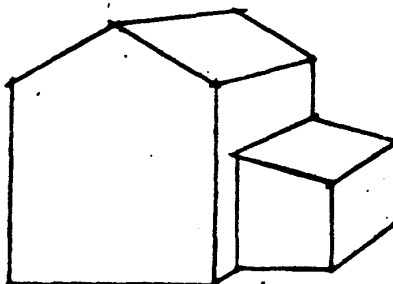
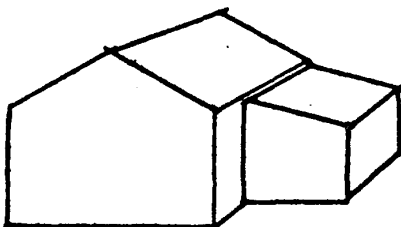
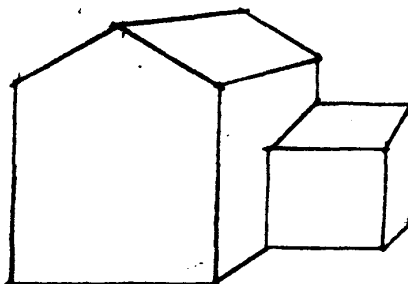
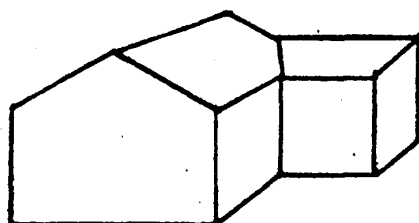
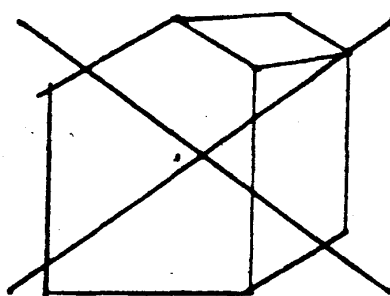
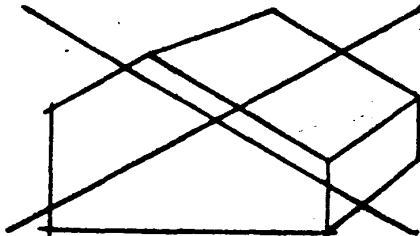
FIG.1

EN VÅNING

TVÅ VÅNINGAR

URSPRUNGLIG
BYGGNADSVOLYM

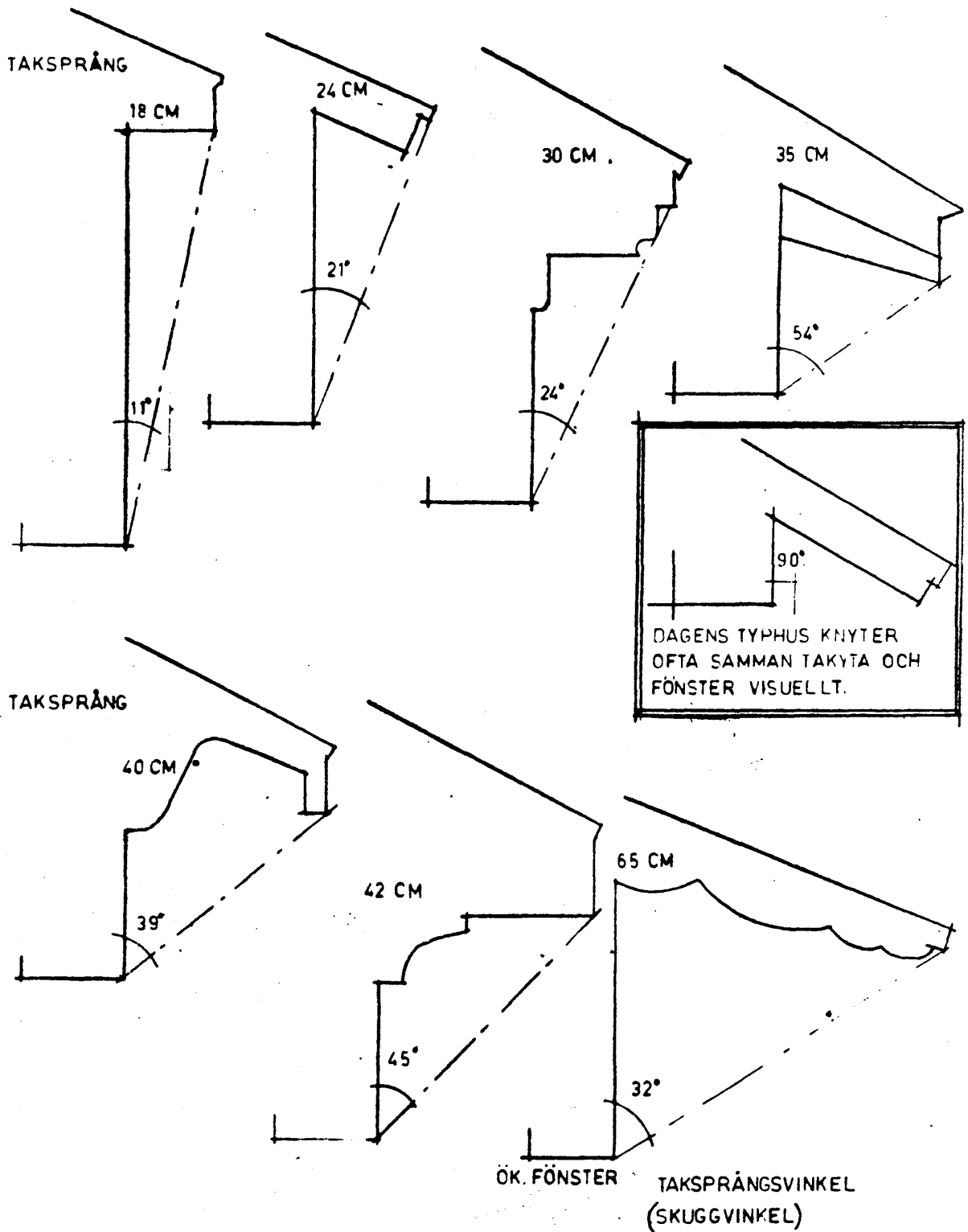
HUSET KAN BYGGAS PÅ

OLIKA SÄTT ATT
BYGGA TILL.DEN FRIA GAVELN
SKALL FRAMTRÄDA
I GATUBILDENOSYMETRISKA TAK
ÄR FRÄMMANDE I
MILJÖN

TAKFOT OCH FÖNSTER I ÖSTANBÄCKEN

BILAGA 7

FIG.2

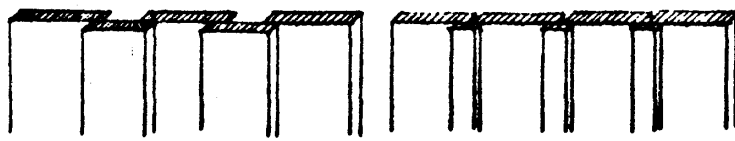


I ÖSTANSBÄCKEN BÖR INTE TAKSPRÅNGSVINKELN ÖVERSTIGA FEMTIO GRADER

PANELTYPER I ÖSTANBÄCKEN

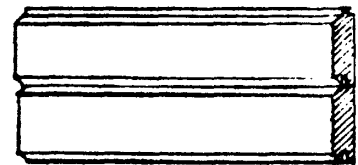
BILAGA 7

FIG.3



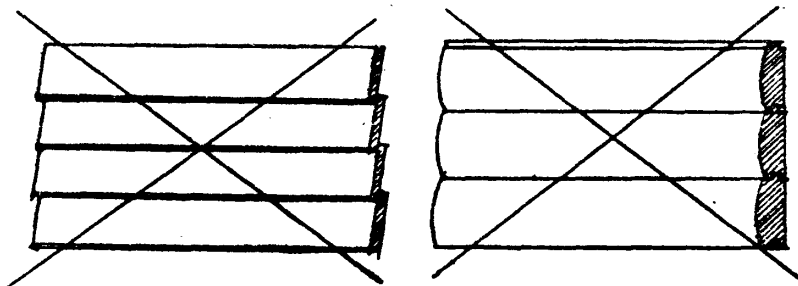
LOCKPANEL

LOCKLISTPANEL



FASSPÅNTAD PANEL

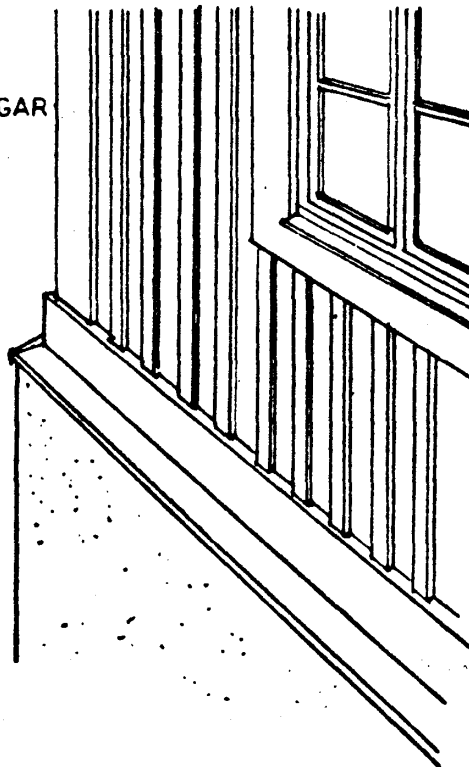
FIG.4



S.K. FJÄLLPANEL OCH STOCKPANEL ÄR AV NYARE TYP OCH BÖR UNDVIKAS I ÖSTANBÄCKEN

FIG.5

ÄVEN DE ENKLARE FASADERNA HAR FÖNSTEROMFATTNINGAR, KNUTBRÄDOR OCH LISTVERK



BILAGA 7

FÖNSTER OCH FÖNSTERPLACERING I ÖSTANBÄCKEN

FIG. 6

VANLIGA FÖNSTERTYPER
I ÖSTANBÄCKEN

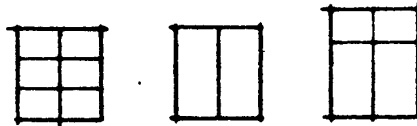
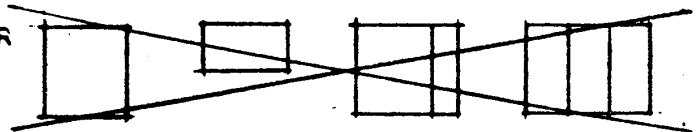


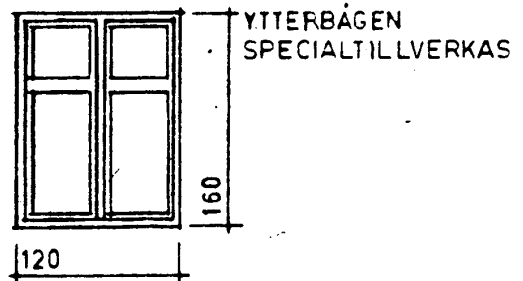
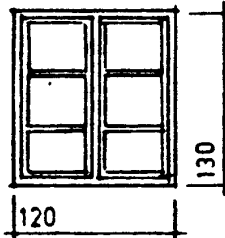
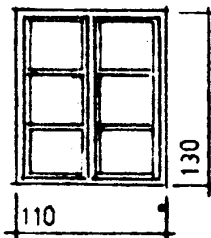
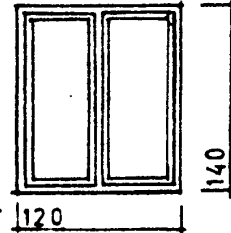
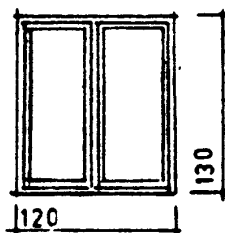
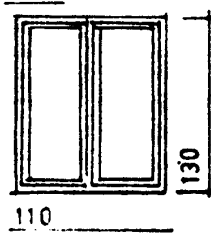
FIG. 7

EXEMPEL PÅ FÖNSTERTYPER
SOM SKALL UNDVIKAS I
ÖSTANBÄCKEN.



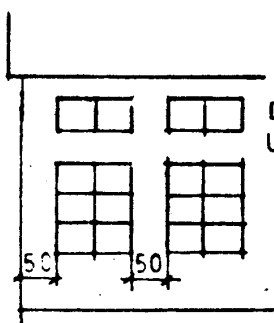
EXEMPEL PÅ STANDARDFÖNSTER SOM KAN ANVÄNDAS VID NYBYGGNAD

FIG. 8



FÖNSTERPLACERING I GATUFASADEN
(FRIARE GRUPPERING ÅT GÅRDEN)

FIG. 9

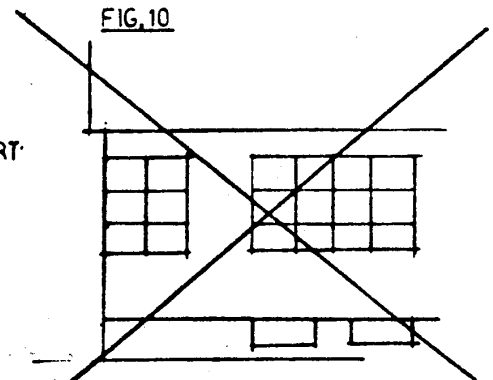


LIGGANDE FÖNSTER ENBART
UNDER TAKFOTEN

AVSTÅND FRÅN HÖRN OCH MELLAN
TVÅ FÖNSTER BÖR VARA MINST 50 CM

OLÄMPLIGA FÖNSTERPLACERINGAR
I GATUFASADEN

FIG. 10



FÖNSTER I HÖRN,
SAMMANFÖRDA FÖNSTER
OCH KÄLLARFÖNSTER
ÄR FRÄMMANDE I MILJÖN

FÖRSLAG TILL STADSPLANEBESTÄMMELSER FÖR ÖSTANBÄCKEN.

§ 1

STADSPLANEOMRÅDET ANVÄNDNING

1 mom. Byggnadskvarter

Med Bh betecknat område får användas endast för huvudändamål. Där så provas lämpligt kan dock även medges inredning av samlingssalar samt lokaler för handel och hantverk

2 mom,

Specialområde

Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål

§ 2.

MARK SOM ICKE ELLER 1 ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom.

Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får mindre gårdsbyggnader som ej är avsedda för bostadsändamål uppföras om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3.

BYGGNADSSÄTT

Få med S betecknat område skall byggnad uppföras i tomtgräns. Byggnad får dock uppföras indragen från tomtgräns om detta provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 4.

BYGGNADS UTFORMNING

På med k betecknat område är befintlig bebyggelse av kulturhistoriskt och konstnärligt värde och får ej förvanskas till sitt yttre vid om-, på- och tillbyggnad. Vid uppförande av ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i material, storlek och karaktäristiska detaljer.

§ 5.

VÅNINGSYTA PÅ TOMT

Tomt som omfattar med Bh betecknat område får högst bebyggas så att våningsytan ej överstiger 70 procent av tomtens areal. I våningsytan skall även inräknas ytan av våningsplanen i byggnader som inrymmer bostäder.

§ 6.

VÅNINGSENTAL

1 mom.

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom.

Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnadshöjd medger.

FÖRSLAG TILL STADSPLANEBESTÄMMELSER FÖR ÖSTANBÄCKEN.

§ 7.

BYGGNADS MÅTT

- 1 mom. På med I betecknat område skall byggnad uppföras till en höjd inom intervallet 3,5 - 4,0 meter.
- 2 mom. På med siffror i romb betecknat område skall byggnad minst uppföras till den höjd i meter som siffran anger.
- 3 mom. På med Bh betecknat område där våningsantal ej särskilt angivits skall byggnad belägen i gatulinjen uppföras till en höjd inom intervallet 3,5 - 4,0 meter. Där så prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av kvarteret får byggnad uppföras till högre höjd under förutsättning att byggnaden uppföres till en höjd inom intervallet 5,5 - 6,0 meter.
- 4 mom. På med Bh betecknat område där våningsantal ej särskilt angivits får godsbyggnad uppföras till en höjd av 2,5 meter och där så prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av kvarteret till en höjd av 4,0 meter.
- 5 mom. På med Bh betecknat område får byggnad belägen i gatulinjen gives ett största breddmått på gavel av 6,0 meter och gårdsbyggnad ett största breddmått på gavel av 4,0 meter.

§ 8.

TAKLUTNING

- 1 mom. På med siffror i triangel betecknat område skall tak ges en minsta lutning mot horisontalplanet av det gradtal som siffran omger.
- 2 mom. På med Bh betecknat område skall tak på byggnad belägen i gatulinjen givas en lutning mot horisontalplanet inom intervallet 27 - 30 grader.
- 3 mom. På med Bh betecknat område skall tak på gårdsbyggnad givas en minsta lutning mot horisontalplanet av 14 grader.

§ 9.

UTFARTSFÖRBUD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.

§ 10.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER FÖR VÅRD AV BEBYGGELSE OCH MILJÖ

Inom planområdet skall byggnad utföras av trä eller med ytskikt av trä. Plank och staket skall utföras av trä.

§ 11.

UNDANTAGSBESTÄMMELSE

Inom med Bh betecknat område får befintlig byggnad ersättas med en ny byggnad av samma storlek och utseende oaktat den befintliga byggnaden ej överensstämmer med stadsplanen. Undantaget gäller dock under förutsättning att byggnadsföretaget prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, brandfarlighet och trevnad.

FÖRSLAG TILL STADSPLANEBESTÄMMELSER FÖR ÖSTANBÄCKEN.

§ 12.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

På tomt får, i annat fall än som avses i § 11, nybyggnad ej företagas så länge på tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med stadsplanen. Nybyggnad får dock företagas därest den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, brandfarlighet och trevnad.

Upprättad i enlighet med utredningsförslag utarbetat av arbetsgruppen för Östanbäcken

Härnösand 1975-12-70.

Erik Glud
stadsarkitekt

Karl Andersson
stadsplaneingenjör