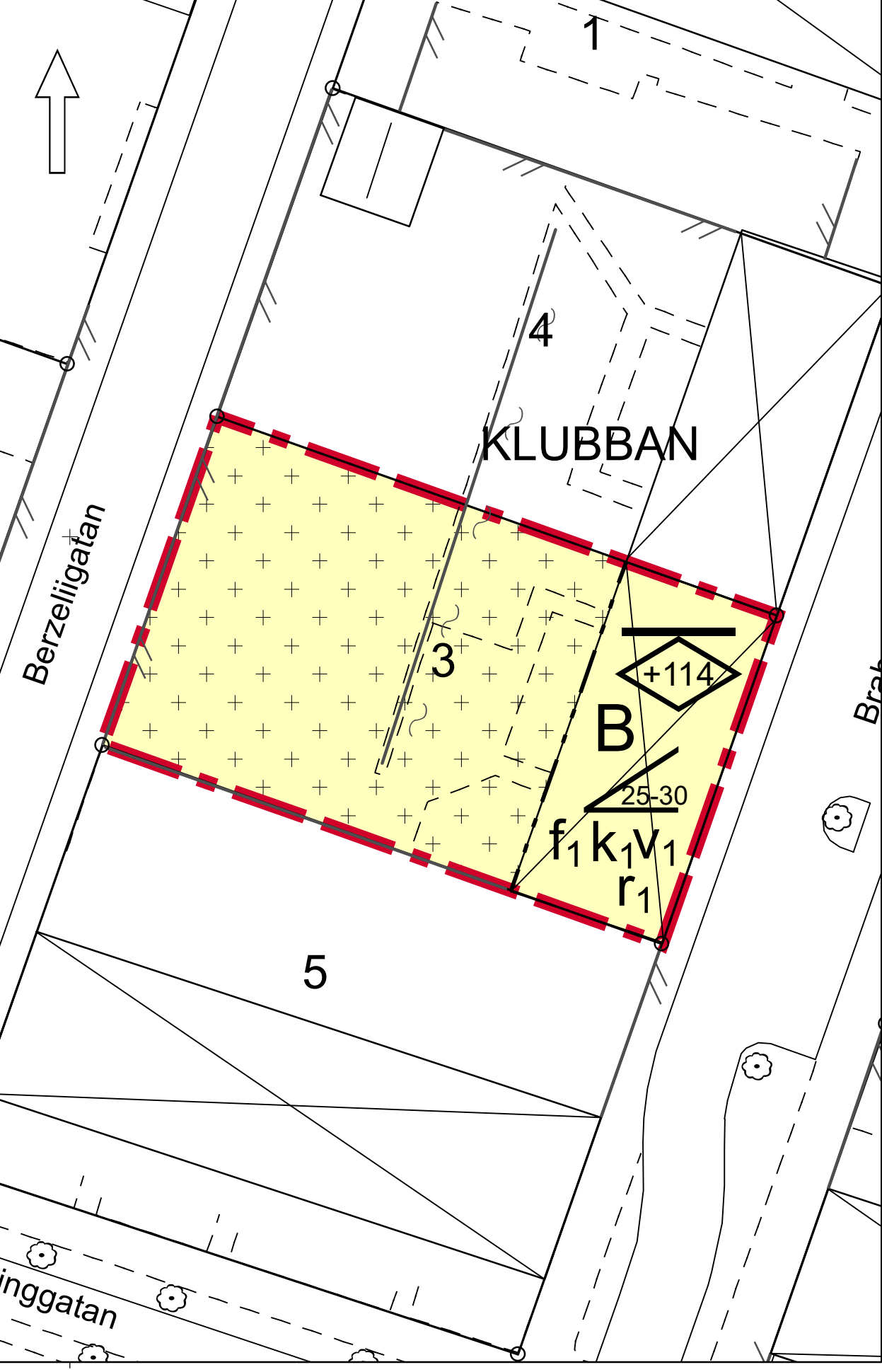
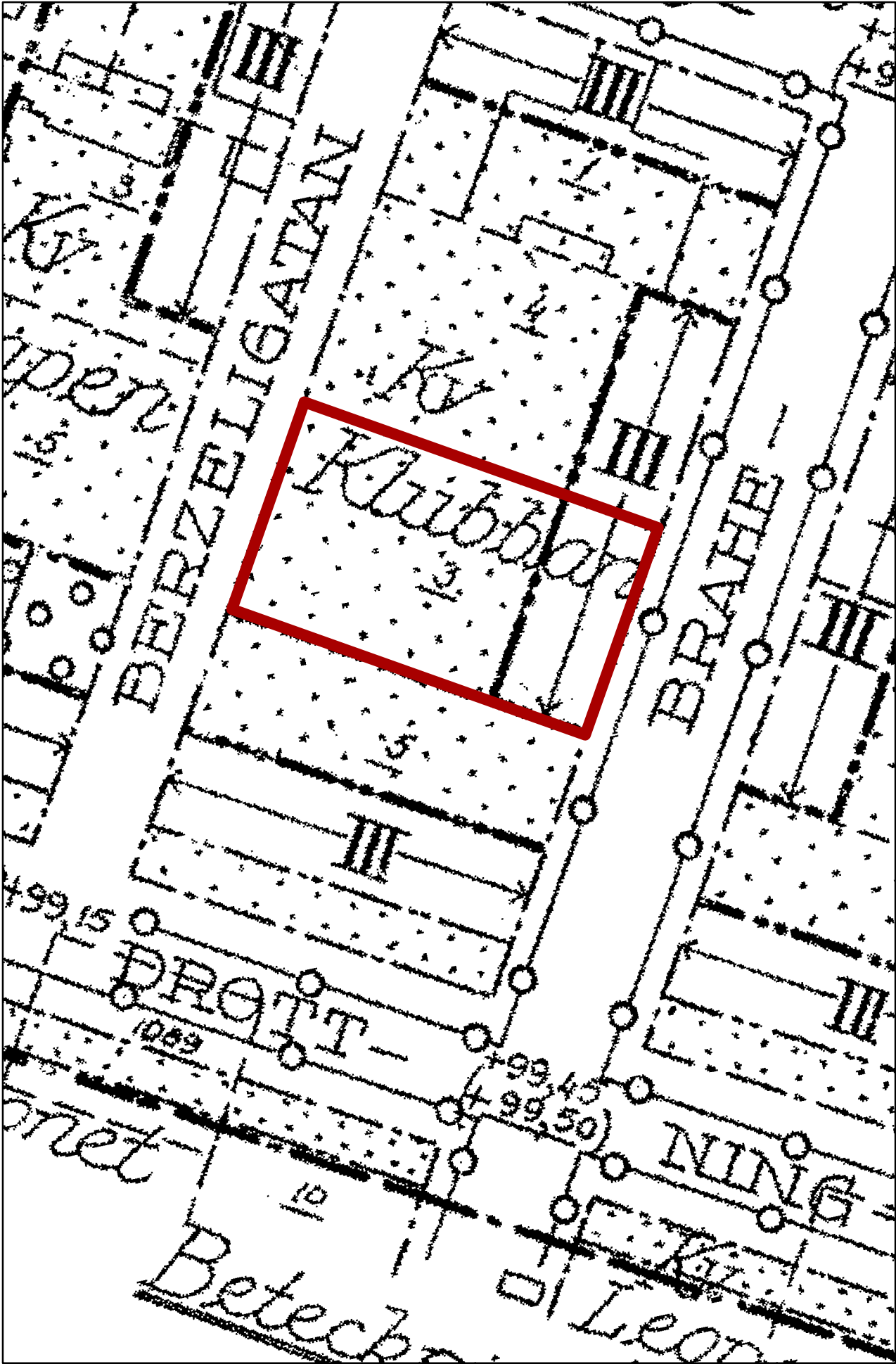
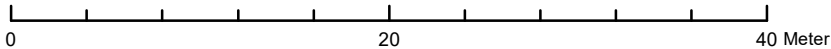




Skala 1:400 (A2)



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Ändringsområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Endast komplementbyggnad får placeras. Maximal nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. Komplementbyggnad ska utformas anpassad till omgivande kulturmiljö, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning

- V₁ Vind får inredas. Om vind inreds för bostadsändamål ska takkupor eller terrass utföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Utformning

- f₁ Takkupor får uppföras mot gata och gård. Terrass får uppföras mot gård. Takkupor och terrass får sammanlagt maximalt uppta 30 % av takfallets längd mot gata och 55 % av takfallets längd mot gård. Största tillåtna bredd för takkupor är 1,5 meter mot gata och 5,0 meter mot gård. Takkupor ska vara placerade med minst 1,6 meters indrag från fasadliv och minst en 1,0 meter under byggnadens nockhöjd mot gata. Takkupor, med undantag från takkupor i trapphus, ska vara placerade med minst 1,3 meters indrag från fasadliv och minst en 1,0 meter under byggnadens nockhöjd mot gård. Takkupor ska vara utformade i samma kulör som taket och utformas med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende. Takkupor mot gata ska utformas bågformade, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Varsamhet

- k₁ Byggnaden ska behandlas varsamt så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras. Värdebärande är följande: Byggnadens volym, ursprunglig takfotnivå och taklutning. Sadeltak med röda tvåkupiga takpannor och befintliga takkupor i trapphusen. Putsade, odekorerade fasader avfärgade i en ljus kulör. Fönster och balkongers ursprungliga form, placering, proportioner och material , PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Rivningsförbud

- r₁ Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år ., PBL 4 kap. 21 §

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: December 2020
Markkomplettering: December 2020
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet bestyrkes
Jönköping 1 december 2020

Ingvar Rödger
Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

Ändring av detaljplan för 06-JÖS-378, fastigheten Klubbans 3	Antagandehandling
	Upprättad: 2021-02-03
	Antagande: 2021-02-11 av: STBN
	Laga kraft: 2021-03-11
	Diarienummer: 2020:236
Planförfattare: Hanna Levin	0680K-P2021-3

Ändring av detaljplan 06-JÖS-378 för fastigheten Klubban 3

Söder, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Förslag till ändring av Detaljplan 06-JÖS-378	5
Ändring i plankarta och planbestämmelser .	10
Ändringens konsekvenser	13
Förutsättningar	15
Genomförande av ändring av detaljplanen .	20

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Granskningsutlåtande

Bilagor

Grundkarta, 2020-12-01
Parkeringsutredning, 2020-05-27
Antikvariskt utlåtande Klubban 3, 2020-01-30

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se
sökord: ändring av detaljplan 06-JÖS-378

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I ansökan uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas eller inte.



Samråd

Vid positivt planbesked inleds arbetet med att ta fram ett planförslag. Planförslaget ställs ut på samråd. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka är sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer synpunkterna i en samrådsredogörelse.



Granskning

Efter samrådet kan planen justeras enligt inkomna synpunkter. Planförslaget och samrådsredogörelsen är sedan tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen återigen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

Planförslaget antas av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut om den inte har överklagats. Vid överklagan prövas planen av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av ändring av detaljplanen.

Förslag till ändring av detaljplan – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detalj-planen.

Ändring i plankarta och planbestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Ändringens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av ändring av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Vindsinredning för bostadsändamål har underlättats från och med 1 juli 2014. Lägenheter under 35 kvm tillåts uppföras på högre våningsantal än andra våningen utan att krav ställs på tillgänglighet med hiss. Det har aktualiserat prövning av vindsinredning med smålägenheter. Detaljplaner som hindrar vindsinredning kräver att frågan om lämplighet prövas i en ny detaljplan eller ändring av en detaljplan.

Syftet med ändring av detaljplan 06-JÖS-378 är att möjliggöra inredning av vind för bostadsändamål inom fastigheten Klubban 3. Genom möjligheten att inreda vind för bostadsändamål inom fastigheten kan sammanlagt tre nya smålägenheter uppföras.

Ändring av detaljplan innebär att gällande detaljplan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.

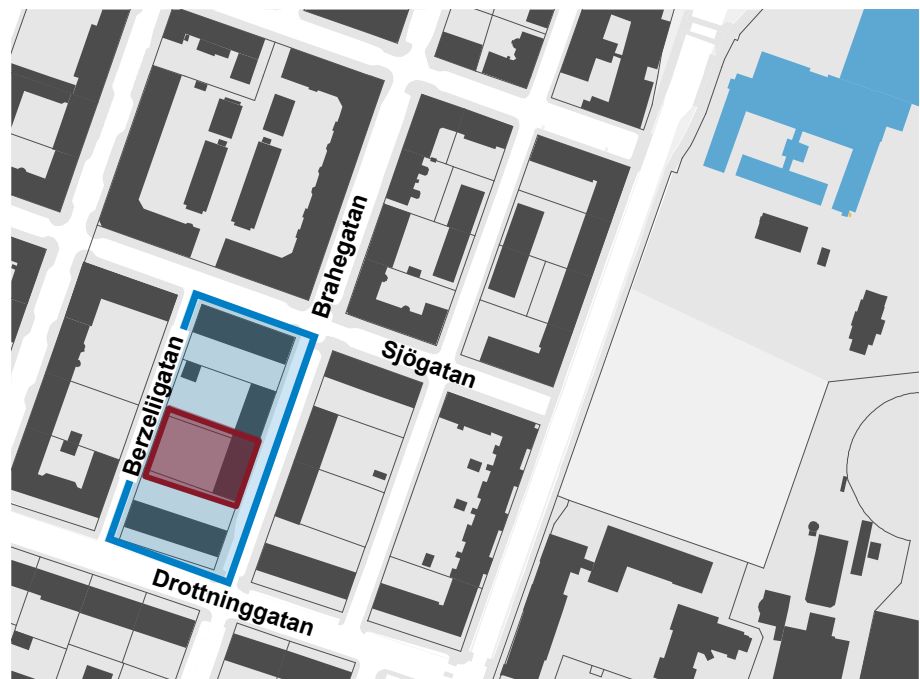
*Översiktskarta. Aktuellt
ändringsområde pekas ut.*



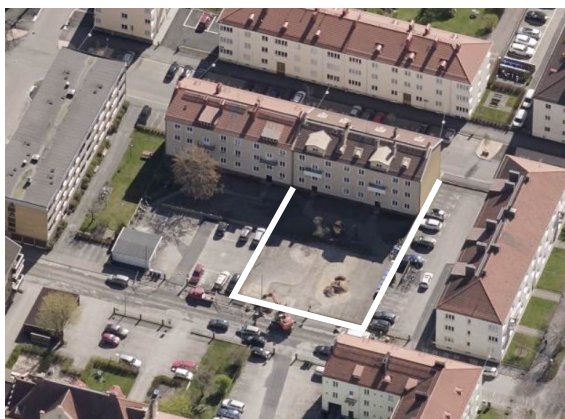
Förslag till ändring av Detaljplan 06-JÖS-378

Läge och ägoförhållanden

HSB Gambrinus har ansökt om planändring för sex fastigheter varav en av dessa omfattas av Detaljplan 06-JÖS-378. Berörd fastighet är belägen i kvarteret Klubban inom stadsdelen Söder i Jönköping. Kvarteret är beläget i Söders norra del inom 500 meter från högskolan.



Översiktskarta. Fastigheten Klubban 3 markerad i rött inom kvarteret Klubban och Hälsohögskolan markerad i blått i öster.



Kvarteret Klubban med Klubban 3 i vitt sedd från väster.



Klubban 3 sedd från öster.

Inredning av vind för bostadsändamål

Inom Klubban önskas vind inredas med smålägenheter, det vill säga lägenheter om 35 kvadratmeter eller mindre. Ändring av detaljplanen styr inte upplåtelseform men enligt byggherren är tanken är att dessa ska förvaltas som hyresrätter.

Ändringen av detaljplan tillåter ennockhöjd som motsvarar husets tre befintliga bostadsvåningar och sadeltak. Sadeltakets vinkel tillåts vara 25-30 grader för att motsvara befintliga förhållanden. För att inreda vinden för bostadsändamål krävs att takkupor eller terrass tillskapas för att ge ljusinsläpp och utblicksmöjlighet. Därtill krävs att lägenheterna går att utrymma via takkupa eller terrass.

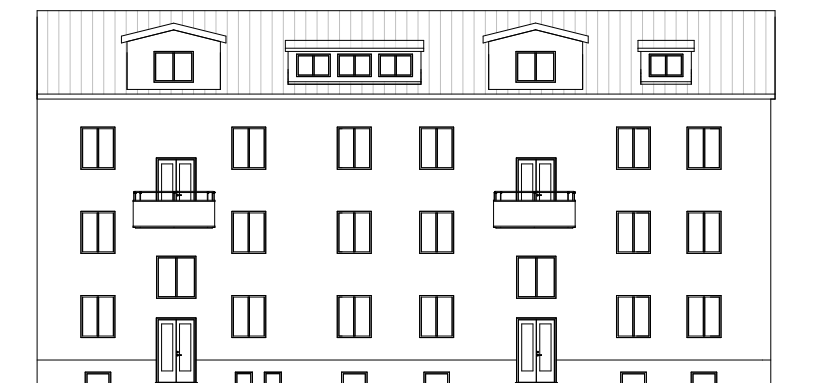
Utformning av takkupor

För att kupor ska utformas på ett anpassat sätt till stadsbilden sker reglering med en utformningsbestämmelse. Takkupor får uppföras mot gata och gård. Terrass får uppföras mot gård. Takkupor och terrass får sammanlagt maximalt uppta 30 % av takfallets längd mot gata och 55 % av takfallets längd mot gård. Största tillåtna bredd för takkupor är 1,5 meter mot gata och 5,0 meter mot gård. Takkupor ska vara placerade

Föreslagen utformning av takupor. Klubban 3 sedd från Brahegatan.



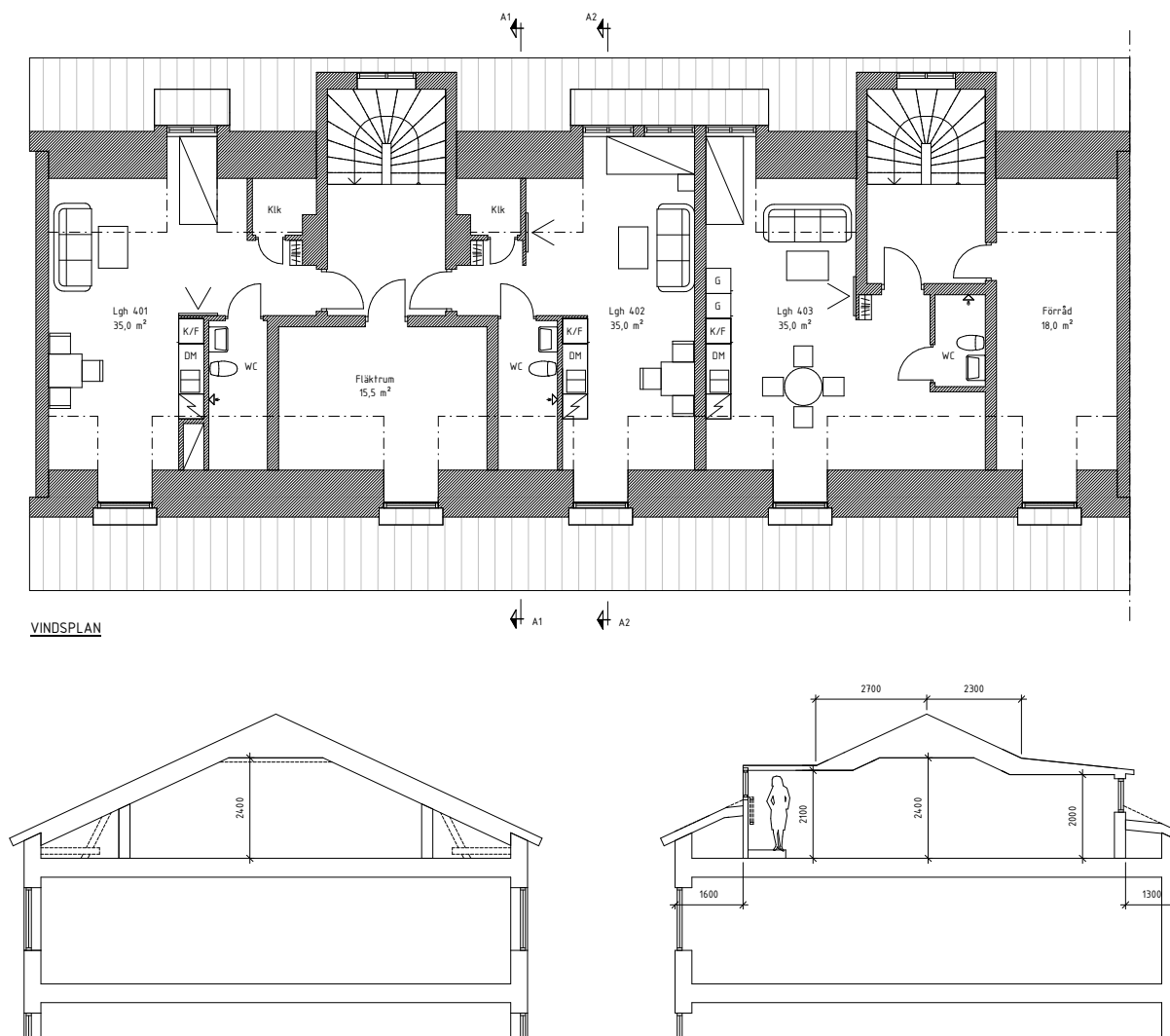
Föreslagen utformning av takupor. Klubban 3 sedd från gård. De större takkuporna ovan entréerna är befintliga.



med minst 1,6 meters indrag från fasadliv och minst en 1,0 meter under byggnadens nockhöjd mot gata. Takkupor, med undantag från takkupor i trapphus, ska vara placerade med minst 1,3 meters indrag från fasadliv och minst en 1,0 meter under byggnadens nockhöjd mot gård. Takkupor ska vara utformade i samma kulör som taket och utformas med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende. Takkupor mot gata ska utformas bågformade.

Bevarande av kulturvärden

För att säkerställa befintlig byggnads kulturvärden tas tillvara införs en skyddsbestämmelse. Byggnaden ska behandlas varsamt så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras. Värdebärande är följande: Byggnadens volym, ursprunglig takfotsnivå och taklutning. Sadeltak med röda tvåkupiga takpannor och befintliga takkupor (inte möjligt att bevara homejor, men de två stora kuporna). Putsade, odekorerade fasader avfärgade i en ljus kulör. Fönster och balkongers ursprungliga form, placering, proportioner och material. Vid ändring av byggnaden ska detta beaktas.



Föreslagen planlösning och sektioner i takfall och takkupor.

Rivningsförbud

Byggnaden förläggs med en bestämmelse om rivningsförbud som innebär att rivningslov inte kan beviljas. Skälet är att huset ingår i ett värdefullt bebyggelseområde som långsiktigt bör värnas. Rivningslovet skyddar byggnadens stomme men inte byte av fasadbeklädnad och dylikt.

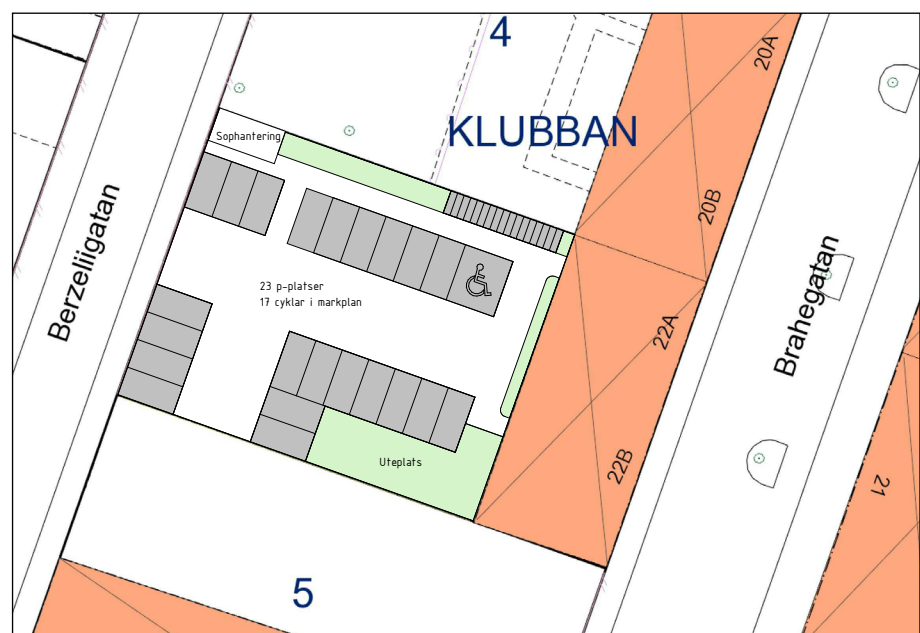
Gård och parkering

Parkering ska anordnas enligt gällande parkeringsnorm. Handikapplats ska finnas inom 25 meter från bostadsentré. Smålägenheter (35 kvm eller mindre) har, i enligt kommunens parkeringsnorm lägre krav på parkeringsplatser för bilar och högre krav på antalet cykelparkeringar. Kommunens krav på parkeringstal säkerställs i samband med ansökan om bygglov. För Klubban 3 som ligger i tätortzon A gäller följande:

- Cykelplatser: 18 stycken per 1000 kvadratmeter BTA (bruttoarea) för lägenheter över 35 kvadratmeter. 22 platser per 1000 kvm BTA för lägenheter 35 kvadratmeter och under.
- Bilplatser: 8 stycken per 1000 kvadratmeter BTA för lägenheter över 35 kvadratmeter. 6 platser per 1000 kvadratmeter BTA för lägenheter på 35 kvadratmeter och mindre. Undantag gäller för nya smålägenheter på vind där det inte ställs krav på nya parkeringsplatser.

Klubban 3 klarar bilparkeringskraven för förtätning av smålägenheter på vind. Parkeringsplatser kan tillskapas i den grad att ett överskott uppstår som kan försörja andra fastigheter med underskott utifrån gällande parkeringstal. Dock måste vistelseyta i form av uteplats fortsatt rymmas inom gårdarna. Förgårdsmarken bedöms ha goda förutsättningar att uppfylla kraven för cykelparkering och utemiljö.

Föreslagen utformning av gård. Parkeringsplatser för bil annordnas för att kunna försörja fler fastigheter än Klubban 3.



Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Aktuella fastigheter är anslutna. Dagvattenflöden och mängden föroreningar i dagvattnet bedöms inte förändras till följd av en utbyggnad av vindslägenheter.

El

Befintligt elnät bedöms klara den kapacitetsökning som vindsinredning av bostäder medför.

Avfall

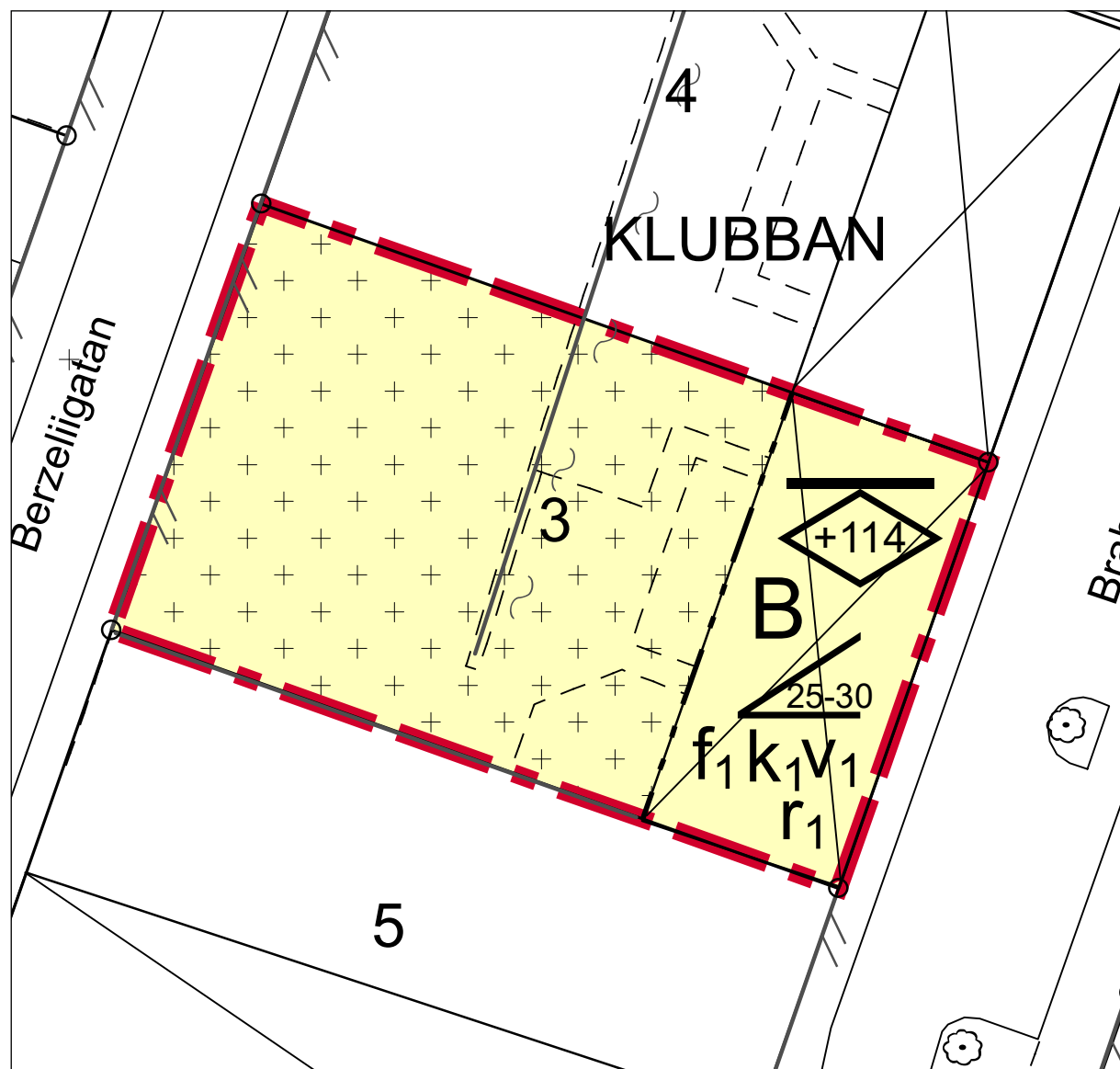
Inom gården finns avfallshantering idag. I samband med omdisponering av parkeringsplatser och visteleyta finns förutsättningar för att installera djupbehållare eller uppföra miljörum. Tillkommande bostäder bedöms kunna använda befintliga eller nya lösningar för hantering av avfall.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

För vindsvåning ska utrymning särskilt beaktas. Samtliga lägenheter på vind ska ha tillgång till en alternativ utrymningsväg utöver trapphuset. Utrymning via takkupor ska uppfylla Boverkets byggregler för utrymning via fönster. Det innebär att tillåtna mått för kupor mot gård är anpassade för att utrymning ska kunna ske via kupa. Planlösningarna är planerade så att samtliga lägenheter har minst ett fönster i takkupa mot gård. Vidare ska innergård hållas tillgänglig för uppställning av räddningsfordon.

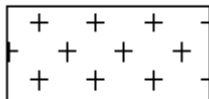
Ändring i plankarta och planbestämmelser



0 20 40 Meter

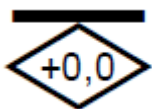
Nya egenskapsbestämmelser

Omfattning



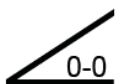
Endast komplementbyggnad får placeras. Maximalnockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter. Komplementbyggnad ska utformas anpassad till omgivande kulturmiljö

Planbestämmelsen tillåter att området bebyggs med komplementbyggnad, exempelvis cykelförråd och miljöhus. Bestämmelsen syftar även till komplementbyggnaden är anpassad till kulturmiljön. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Planbestämmelsen reglerar tillåten maximal nockhöjd, det vill säga den högsta delen på en byggnads takkonstruktion ovan angivet nollplan. Tillåten höjd överensstämmer med befintliga byggnaders nockhöjder och därutöver ges en mått mellan 0,2 - 0,5 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § punkt 1 PBL



Takvinkel får vara mellan angivet värde i grader

Planbestämmelsen reglerar takvinkel utefter de befintliga byggnadernas karaktär. Bestämmelsen om takvinkel tillsammans med bestämmelsen om nockhöjd reglerar byggnadens storlek och höjd. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p, PBL

Lägenhetsfördelning

V₁

Vind får inredas. Om vind inreds för bostadsändamål ska takkupor eller terrass utföras

Planbestämmelsen syftar till att tillåta inredning av vind för bostadsändamål. Takkupor eller terrass ska uppföras för att ljusinsläpp och utblicksmöjlighet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p, PBL

f₁

Utformning

Takkupor får uppföras mot gata och gård. Terrass får uppföras mot gård. Takkupor och terrass får sammanlagt maximalt uppta 30 % av takfallets längd mot gata och 55 % av takfallets längd mot gård. Största tillåtna bredd för takkupor är 1,5 meter mot gata och 5,0 meter mot gård. Takkupor ska vara placerade med minst 1,6 meters indrag från fasadliv och minst en 1,0 meter under byggnadens nockhöjd mot gata. Takkupor, med undantag från takkupor i trapphus, ska vara placerade med minst 1,3 meters indrag från fasadliv och minst en 1,0 meter under byggnadens nockhöjd mot gård. Takkupor ska vara utformade i samma kulör som taket och utformas med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende. Takkupor mot gata ska utformas bågformade

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens värden och karaktärsdrag vid byggnation av takkupor. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p, PBL

k₁

Varsamhet

Byggnaden ska behandlas varsamt så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras. Värdebärande är följande: Byggnadens volym, ursprunglig takfotsnivå och taklutning. Sadeltak med röda tvåkupiga takpannor och befintliga takkupor i trapphusen. Putsade, odekorerade fasader avfärgade i en ljus kulör. Fönster och balkongers ursprungliga form, placering, proportioner och material

Syftet med bestämmelsen är att precisera vilka bebyggelsens värden och karaktärsdrag är så att hänsyn tas vid byggnation av takkupor och andra framtida renoveringar eller ändringar av bebyggelsen. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap, 16 § 1 st 2 p, PBL

r₁

Rivningsförbud

Byggnad får inte rivas

Planbestämmelsen innebär att byggnadens konstruktion är skyddad genom att rivningslov inte kan beviljas. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap, 16 § 1 st 4 p, PBL

Upphörande egenskapsbestämmelser

Bestämmelser som tas bort inom ändringsområdet ersätts med reglering av nockhöjd och takvinkel som indirekt reglerar antalet våningar.

~~III.VII.1k~~ Antal våningar jämte vinds- och källarinredning

Mom.1. Å med III, IIIv eller VIIk betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 10.8, 11.5 och 23.5 meter.

Administrativa bestämmelser för ändring av detaljplan EI169

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen får laga kraft

Ändring av rubricerad detaljplan har en genomförandetid på fem år. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Ändringens konsekvenser

Undersökning

I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av ändringen av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: ändring av detaljplan EII505.

Alternativ

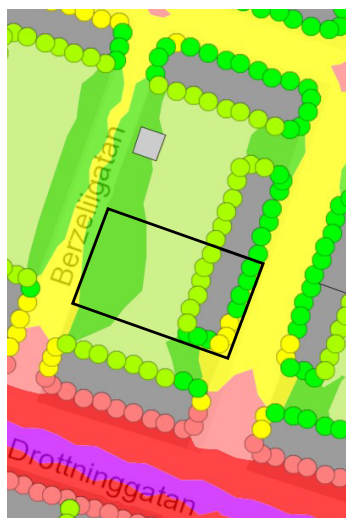
Under planarbetets gång har det förts en diskussion om placering, antal och storlek på takkupor och balkonger i förhållande till byggnadernas arkitektur och stadens stadsbild. Det har resulterat i utformningsbestämmelser som reglerar takkupornas utformning, placering och omfattning av taket. Eftersom Klubban 3 finns inom område för riksintresse för kulturmiljö har även varsamhetsbestämmelser och rivningsskydd bedömts relevant för att skydda bebyggelsemiljön inom stadsdelen.

Ekvivalent ljudnivå i dBA

45-50 ●

50-55 ●

55-60 ●



Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

För ändring av detaljplan tillämpas förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som regeringen fattade beslut om den 1 juli 2015. Förordningen behandlar bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader samt beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnaders fasad.

För en lägenhet större än 35 kvadratmeter får 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad inte överskridas. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte får överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Kommunens trafikbullerkartläggning från år 2011 utgör underlag för bedömningen. Riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasad underskrids väl. En god ljudmiljö bedöms kunna uppnås.

Omgivningspåverkan

Taklandskapet är en viktig del av stadsbilden och avspeglar precis som fasaderna stadens historia. Aktuell bebyggelse har relativt flacka sadeltak med takpannor som upplevs från gaturummet. Nya takkupor kommer förändra taklandskapet och upplevelsen av byggnaden. Genom reglering med planbestämmelser avseende utformning och varsamhet bedöms tillskottet av kupor anpassas väl. Därmed kommer stadsbilden inte påverkas negativt.

FN:s Barnkonvention

Vindsinredningen har aktualiserats i samband med att hisskravet togs bort för smålägenheter (mindre än 35 kvm). Det innebär att det sannolikt kommer uppföras just smålägenheter vilket inte är boendemiljöer som attraherar barnfamiljer. I de fall det kommer att bo barn i tillkommande lägenheter har omgivningarna goda förutsättningar för att vara tillfredsställande med närhet till parkområden, barnomsorg, skolor och fritidsaktiviteter.

För barn redan boende inom aktuella ändringsområden bedöms inte förslag till ändring av detaljplan medföra negativa konsekvenser i någon större omfattning. Inga lekplatser tas i anspråk för annordnande av parkering och tillkommande trafik som föranleds av ändring av detaljplan förväntas låg.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 30-dokument.

Miljömål God bebyggd miljö

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Förslaget att ändra detaljplan innebär att en centrumnära förtätning möjliggörs vilket i sin tur innebär ett effektivt utnyttjande av befintlig bebyggelse och infrastruktur. För att säkerställa att hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens arkitektoniska kvalitéer vid ombyggnation har bestämmelser i plankartan införts. Förändringen av taklandskapet kommer genomföras på sådant sätt att det fortsatt utgör en god kulturmiljö.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintresse för kulturmiljö

Aktuella fastigheter omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Stadsdelen visar stadsbyggnadsutvecklingen under 1900-talets tidigare del. Värdena utgörs av bebyggelsestrukturen och bebyggelsen. Stadsdelen är utformad med ett planmönster som utgår från den äldre rutnätsplanen och sedan antar den tidstypiska oregelbundna, terränganpassade formen. Bebyggelsen av flerbostadshus är karaktäristisk för 1920- talets klassicism och efterföljande 1930- och 40-talets funktionalism.



Karta som visar riksintresseområde för kulturmiljö och fastigheten Klubban 3 markerad i rött som ändring av detaljplan omfattar.

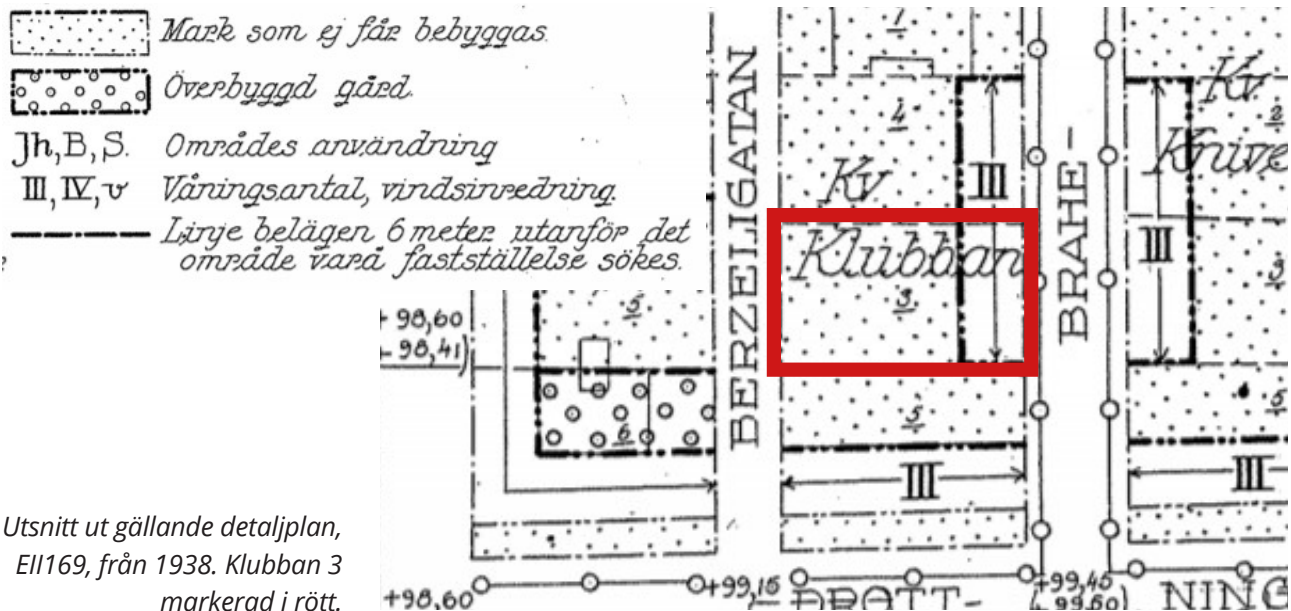
Översiktsplan

Gällande översiktsplan pekar inte ut området specifikt som förtätningsområde men förslag till ändring av detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanen. Generella riktlinjer för förtätning som anges är följande:

- Kommunen ska hushålla med sina resurser, genom att prioritera förtätning och omvandling på redan ianspråktagen mark samt bygga med en hög exploateringsgrad utifrån platsens förutsättningar.
- När befintlig bebyggelse förändras och utvecklas ska hänsyn tas till hälsa och säkerhet, närhet till miljöfarlig verksamhet, landskapsbild, stadsbild, byggnadens karaktär och omgivande bebyggelse- och naturmiljö.

Detaljplan

Gällande detaljplan är 06-JÖS-378, fastställd 1938. Detaljplanen omfattar idag enbart kvarteret Klubban. Markanvändningen som tillåts är bostadsändamål med en byggrätt för sammanbyggda hus om högst tre våningar. Gården är förlagd med prickmark som hindrar bebyggelse. Bostadsintredning av vind tillåts inte varför ändring av detaljplan krävs.

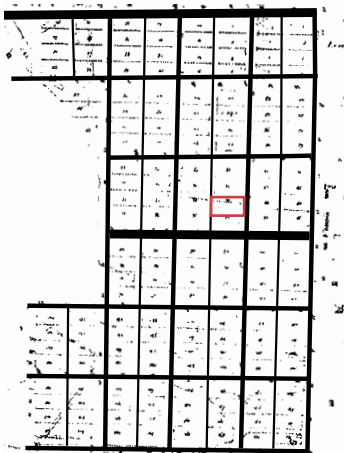


Utsnitt ut gällande detaljplan, Ell169, från 1938. Klubban 3 markerad i rött.

Kulturhistoria

Stadsdelens framväxt

Stadsdelen Torpas första stadsplan fastställdes år 1877. Området söder om Kungsgatan planlades med 21 regelbundna rutnätskvarter i syfte att området skulle utvecklas kontrollerat. Kungsgatan och Drottninggatan utformades till breda trädplanterade esplanader. Kvarteret Klubban tillkom i stadsplanen. Karaktäristiskt för planen är att tomtskillnadsgator lades ut genom kvartererna. De var avsedda att ge tillträde till kvarterens gårdar och hindra brandspridning. De har senare ombildats till vanliga gator. Berzeliigatan var ursprungligen en tomtskillnadsgata vilken angöring till fastigheten Klubban 3 sker ifrån idag.



Stadsplan 1877
Gatustrukturen markerad
och fastigheten Klubban 3
markerad i rött.

En ny stadsplan som ersatte den första fastställdes år 1912. Tidens stadsplaneideal eftersträvade en mer omväxlande och organiskt utformning med krökta gatrum och oregelbundna kvartersformer. I de norra kvarteren hade en del fastigheter redan bebyggts varför det är söder om Drottninggatan som de oregelbundna kvartersformerna och vinklade gatorna anlades. Under 1930-talet hade funktionalismen sitt stora genomslag. Det slutna byggnadssättet betraktades som osunt. Istället ville man bygga billigt, rationellt och öka bostadskvaliteterna med tillgång till ljus och luft. För detta arbetades en ny stadsplan fram år 1936. Den traditionella kvartersstaden bröts nu av med lamellhus i ett luftigare mönster.

Kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden

Stadsdelen innehåller främst bebyggelse från 1900-talets första hälft och speglar väl olika stadsbyggnadsideal och arkitekturströmningar från denna period. Ändring av detaljplan sker inom ett område som av Läns museets inventering år 1986 har identifierats som särskilt välbervarade och därmed värdefulla delar av Torpa.



Område Brahegatan -
Barnarpsgatan

Område Brahegatan - Barnarpsgatan

Kvarteren inrymmer funktionalistisk bostadsbebyggelse från 1930-talet och början av 1940-talet. Brottet mellan traditionellt stadsbyggande och funktionalismens öppna stadsplanering är tydligt urskiljbart i stadsbilden. Norr om Drottninggatan har dock viss anpassning gjorts skett till äldre planmönster och bebyggelsen är förlagd till kvarterens ytterlinjer. Kvarteren söder därom har däremot en mer konsekvent lamellhusbebyggelse.

Fasaderna är genomgående putsade och målade i ljusa färger. Taken har flack takvinkel, valmade eller i sadeltak med främst röda tegelpannor. En del tak är försedda med takkupor i form av homejor, en del saknar kupor. Den enhetliga fasad- och takutformningen är av stor betydelse för stadsbilden och knyter samman den funktionalistiska epoken med den äldre bebyggelsen.

Kvarter Klubban

Kvarteret avgränsas av Drottninggatan i Söder, Sjögatan i norr. Brahegatan i öster och den föredetta tomtskilnadsgatan Berzeliigatan i väster. Bebyggelsen är uppförd i fastighetsgräns mot samtliga gator med undantag för Berzeliigatan (tidigare tomtskilnadsgata).

Klubban 3

Bostadsbyggnaden är uppförd år 1935 efter ritningar av arkitekt Oskar Öberg. Byggnaden är uppförd i tre våningar. Huset är sammanbyggt med ett bostadshus inom fastigheten Klubban 4. Huset har två genomgående entréer. Två balkonger mot gård nås från trapphusen. Huset inrymmer 17 lägenheter. Huset har källare med förrådsutrymmen. Vinden är oinredd.

Öbergs fasader var ursprungligen slätputsade i en ljus kulör. Vindskivor och fönsterfoder var smala och målade i fasadens ljusa kulör. Idag är fasaderna förändrade genom en tilläggsisolering med spritputs som färgats i en ljusbrun kulör. Den södra gaveln har fått en gul tegelbeklädnad. Fönstren har fått markerade vita målade fönsteromfattningar. Fönstren var ursprungligen utformad efter väl avvägda principer där byggnadens funktion ställdes i centrum och där sammanhängande glasytor eftersträvades. Idag är fönstren ursprungliga, förutom att de har fått en plåtbeklädnad, antagligen i samband med att fasaderna tilläggsisolerades.



Gavel mot Drottninggatan.



Fasad mot Brahegatan.

Taken, som är av sadeltaktyp, är idag belagda med röda tvåkupigt takpannor. Under 1930-talet byggdes husen hantverksmässigt och takkonstruktionen gjordes mindre materialkrävande med en nätt och stiliserad takfot. Öbergs tak utformades sluttande med en svensk takstol vilket möjliggör inredda torkvindar.

De två takkuporna i byggnadens trapphus är elegant utformade, låga, diskreta och har tvålufts fönster anpassade efter fasadens fönster. På taken finns även halvrunda takkupor, så kallade homejor, vilka tillika är utformade låga och diskreta. Idag är takkuporna något förändrade gentemot de ursprungliga ritningarna.



Fasad mot gård/Berzeliigatan.

Genomförande av ändring av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för ändring av detaljplanen kommer att vara fem år från det datum den får laga kraft.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökat förfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2017

mars

Planuppdrag från Stadsbyggnadsnämnden

2020

juni

Beslut om samråd, delegation

juni - augusti

Samråd

december

Beslut om granskning, delegation

2021

februari

Beslut om antagande av Stadsbyggnadsnämnden

mars

Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Ändring av detaljplan föranleder inga förändringar på allmän platsmark och därmed behöver exploateringsavtal inte upprättas. Inför planarbetet har plankostnadsavtal upprättats med berörda parter.

Ekonomiska frågor

Plankostnad regleras genom plankostnadsavtal. Planen medför inga andra kostnader eller utökad driftbudget.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga förändringar i fastighetsindelningen krävs för genomförande av inredning av vind.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har följande medverkat med material och information.

Stadsbyggnadskontoret

Bengt Karlsson, Stadsarkitekt
Anna Klahr, Bygglovschef

Liselott Johansson
Planchef

Hanna Levin
Planarkitekt