

Planbeskrivning

► **Detaljplan: Väster 1:1 (Gruvan 2)**
Stadsdel: Centrum Väster

Samrådshandling
Upprättad: 2024-08-14
Laga kraft: -
Diarienummer: Stbn/2021:453
Standardförfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2022-03-10 att ta fram en detaljplan Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Mats Ruderfors	Trafikingenjör
Anna Lundberg	Bygglovsingenjör och bebyggelseantikvarie

Tekniska kontoret

Madeleine Strömberg	Mark- och Exploateringsingenjör
Anders Larsson	Projektingenjör VA
Sandra Wiberg	Projektingenjör GATA

Bilagor:

Bilaga A - Antikvarisk utredning
Beställare: Västerhuset AB
Utförare: Jönköping läns museum

Joel Johansson	Planarkitekt
Liselott Johansson	Planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte	6
---------------------	---

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	7
Kommunala planeringsunderlag	8
Hälsa och säkerhet	12
Mark och vegetation	13
Infrastruktur	16
Offentlig och kommersiell service	17
Kulturmiljö	17

Planförslag

Allmän platsmark	18
Kvartersmark	19

Utredningar och dispenser

Antikvarisk utredning	20
Undersökning av betydande miljöpåverkan	32

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	34
-------------------------	----

Genomförande

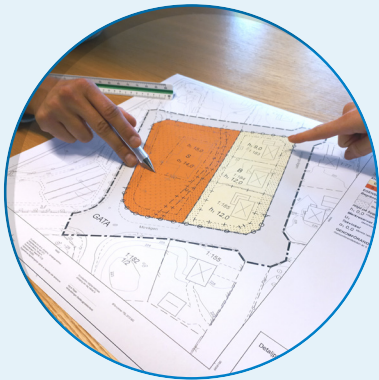
Mark- och utrymmesförvärv	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Tekniska frågor	35
Ekonomiska frågor	35
Organisatoriska frågor	36
Kulturvärden	36
Upplysningar	36

Konsekvenser

Riksintressen	37
Kommunala planeringsunderlag	37
Bebyggelse	38
Infrastruktur	38
Tekniska frågor	38
Kulturmiljö	38
Fastigheter och rättigheter	39
Omgivningspåverkan	39

Planguiden

Vad är en detaljplan?



En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).



Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild besök vår hemsida www.jonkoping.se.

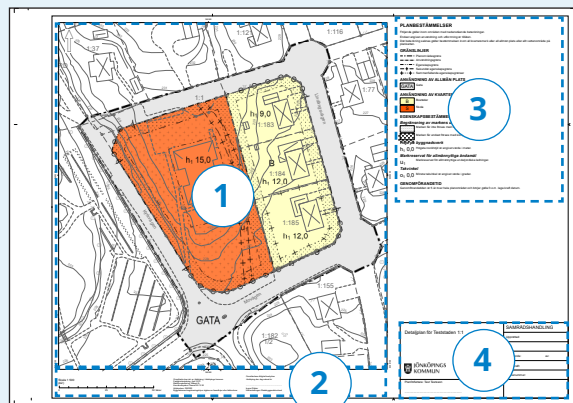


Hur läser man en plankarta?

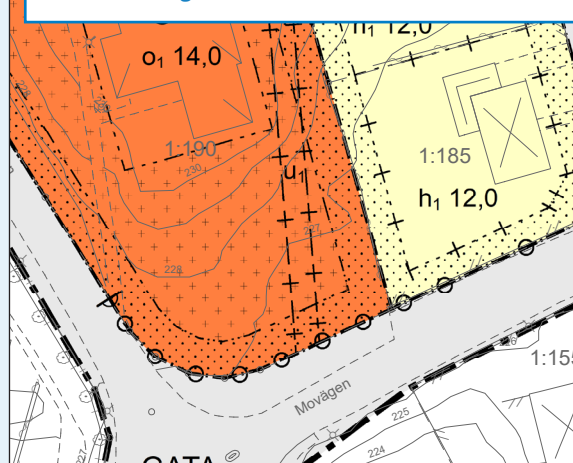
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram

Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.



I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.



2. Kartinformation

Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring

En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation

Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

Planområdesgräns

Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.



Överordnar

Användningsgräns

Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.



Överordnar

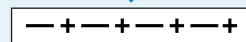
Egenskapsgräns

Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.



Sekundär egenskapsgräns

Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser.



I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.



Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillfällig användning, kvartersmark för den befintliga tillbyggnaden med servering som står på allmän platsmark. Efter 10 år upphör den tillfälliga markanvändningen kvartersmark och markanvändningen återgår till allmän plats, gata enligt detaljplan.

Bernards kaféverksamhet har funnits i denna lokal sedan 1919 och det innebär ett kulturhistoriskt värde för staden om kaféverksamheten kan vara kvar, utan tillbyggnad även i framtiden. Detaljplanen möjliggör att kaféverksamheten och fastighetsägaren får en tidsfrist för att under den tillfälliga användningen får tid för att kunna utreda och hitta en alternativ lösning för sin verksamhet utan tillbyggnaden.

I samband med rivning och återställning så kopplas bygglovavdelningen in i ärendet för att säkerställa att befintlig fasad återställs till ursprunglig gestaltning.

Planbeskrivningen i sin helhet beskriver syftet mer ingående

Ärendeinformation

Jönköpings kommun
Väster 1:1 (Gruvan 2)
Stbn 2021/453
Stbn 2022-03-10 §127 (planbesked)
STBN: BL 2020-001450

I denna detaljplan används standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Sedan 1996 har det funnits ett tidsbegränsat bygglov på tillbyggnaden. Bygglovets har sedan dess förlängts, och det senaste tidsbegränsade bygglov gick ut 2020-12-31 och går inte att förlänga längre eftersom mer än 15 år har passerat. Permanent bygglov kan inte beviljas då åtgärden strider mot detaljplanen då tillbyggnaden i sin helhet är placerad på allmän plats. Med allmän platsmark menas ett område som är avsett för ett gemensamt behov. Stadsbyggnadskontoret bedömer även att den befintliga markanvändningen GATA behövs i framtiden, vilket medför att permanent bygglov ej är lämpligt.

Fastighetsägaren till Gruvan 2, Västerhuset AB, har ansökt om permanent bygglov för tillbyggnaden. Ansökan inkom 2021-11-24. I stadsbyggnadsnämnden 2022-03-10 beslutades i samband med bordläggning av sökt bygglov att ge ett positivt planbesked för att utreda möjligheten att ta fram en ny detaljplan för del av "Stadsplanen för kvarteret Graniten på norra stadsdelen i Jönköping från 1953"

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Planområdet är beläget inom stadsdelen Centrum Väster vid korsningen Skolgatan och Kyrkogatan. I planområdet ingår fastigheterna Väster 1:1, som ägs av Jönköpings kommun. I söder ansluter tillbyggnaden till Gruvan 2, som ägs av Västerhuset AB. Tillbyggnaden tillhör fastigheten Gruvan 2, men den är i sin helhet placerad på Skolgatan som tillhör fastigheten Väster 1:1. Hela planområdet är cirka 36 kvadratmeter.



Figur 1
Kartan visar planområdets
läge i Jönköpings tätort



Figur 2
Flygfoto som visar
befintlig bebyggelse.
Tillbyggnad är markerad
med rött streck.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Stora delar av stadskärnans västra delar är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksantikvarieämbetet har preciserat riksintressets uttryck, där relevanta delar lyder: ”Det tidigare fästningsområdet väster om kanalen mellan Vättern och Munksjön som under 1800-talets lopp ersattes av en zon av parker och för residensstaden karaktäristiska offentliga byggnader. Småskalig handels- och hantverksbebyggelse i trä som speglar den förindustriella stadens liv. Industristaden och den kraftiga expansion industriutvecklingen medförde med tändsticksfabriken och andra industriella anläggningar. Den tidiga förstaden Väster med rätvinklig rutnätsplan från 1836 och rester av äldre småskalig bebyggelse. Utvidgningar av stadsdelen 1854 och 1877.”

Den aktuella fastigheten och tillbyggnaden är belägna inom ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljön enligt miljöbalken. Den intilliggande gatumiljön är en betydelsefull del och korresponderar väl med uttrycket för riksintresset: ”Den tidiga förstaden Väster med rätvinklig rutnätsplan från 1836 och rester av äldre småskalig bebyggelse. Utvidgningar av stadsdelen 1854 och 1877”. Sammanfattningsvis betyder detta att stadsmiljöns riksintresse alltid skall tillgodoses i detaljplaneringen.

Flygplats

Detaljplanen berör riksintresse för Flygplats - Flyghinder influensområde / kontrollflygzon. Detaljplanen bedöms däremot inte påverka riksintresset på något sätt.

Järnväg

Detaljplanen berör riksintresse för järnväg - Gotlandsbanan, Linköping-Borås. Detaljplanen bedöms däremot inte påverka riksintresset på något sätt.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten.

Översiktsplanen (ÖP) ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras men är inte bindande. Området ingår under bebyggelsekategori både inom den regionala kärnan och som stadsdelscentrum för Jönköpings stadskärna.

Planområdet ingår i ett större område benämnt mångfunktionell bebyggelse. Skolgatan är enligt översiktsplanen för centrala tätorten omnämnd som lokalgata. Med lokalgata avses en gata för samtliga trafikslag som främst utnyttjas för att nå en start- eller målpunkt vid gatan eller närliggande gator. Skolgatan är även omnämnd som ett viktigt cykelstråk. Med viktiga cykelstråk avses en gata där framkomlighet för cykel särskilt ska prioriteras utifrån platsens förutsättningar.

Detaljplanens kortsiktiga syfte stämmer inte överens med ÖP eftersom den befintliga tillbyggnaden står på Skolgatan. Detaljplanens långsiktiga syfte stämmer väl överens med ÖP eftersom markanvändningen kommer övergå till lokalgata 10 år efter laga kraft.



Figur 3

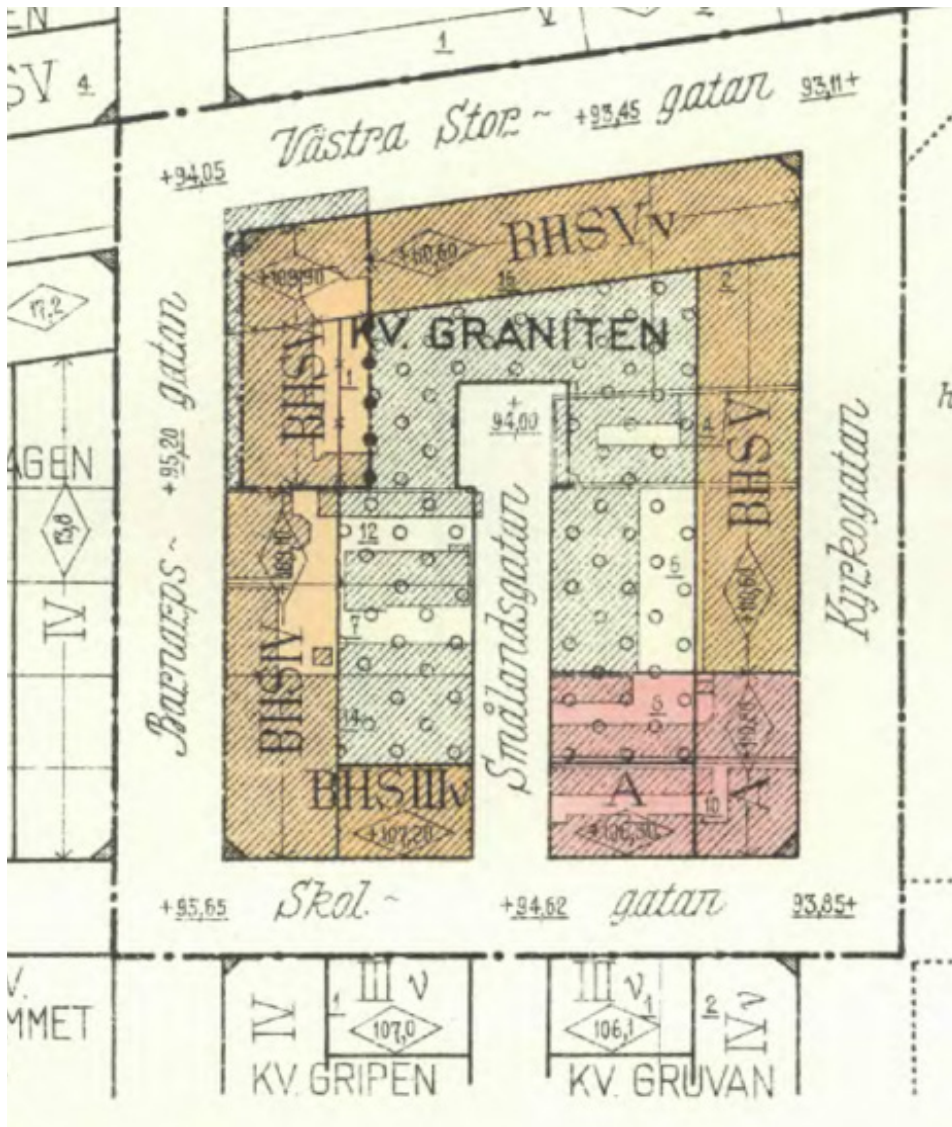
Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanen med föreslagen planområdesgräns.

Detaljplan

Planområdet berörs av en detaljplan. Dock ansluter planförslagets planområde i fasadliv mot kvarteret Gruvan, som omfattas av en annan detaljplan.

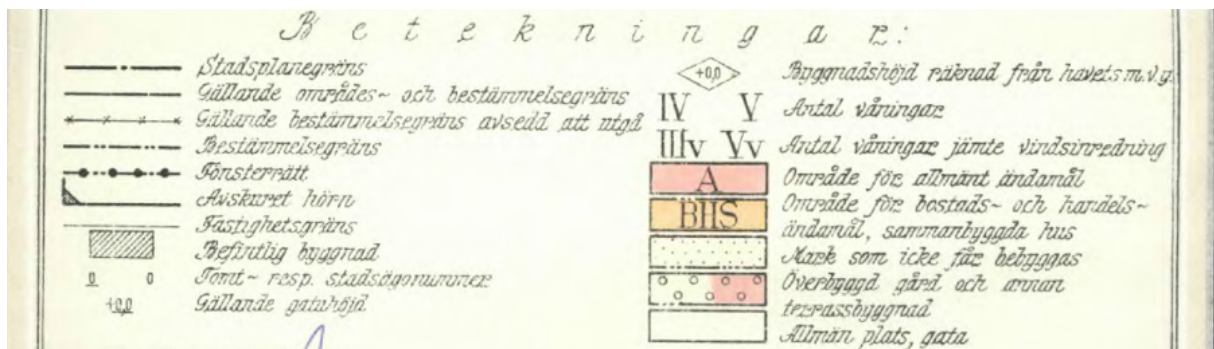
Tillbyggnaden ingår i detaljplanen, "Stadsplan: Graniten å norra stadsdelen i Jönköping" och är från år 1953 och har följande akt nummer: 06-JÖS-598.

Kvarteret Gruvan ingår i en annan detaljplan benämnt "Stadsplan: Gruvan, Gripen och Gasellen m.fl. i Jönköping" från år 1940 och har följande akt nummer: 06-JÖS-383.

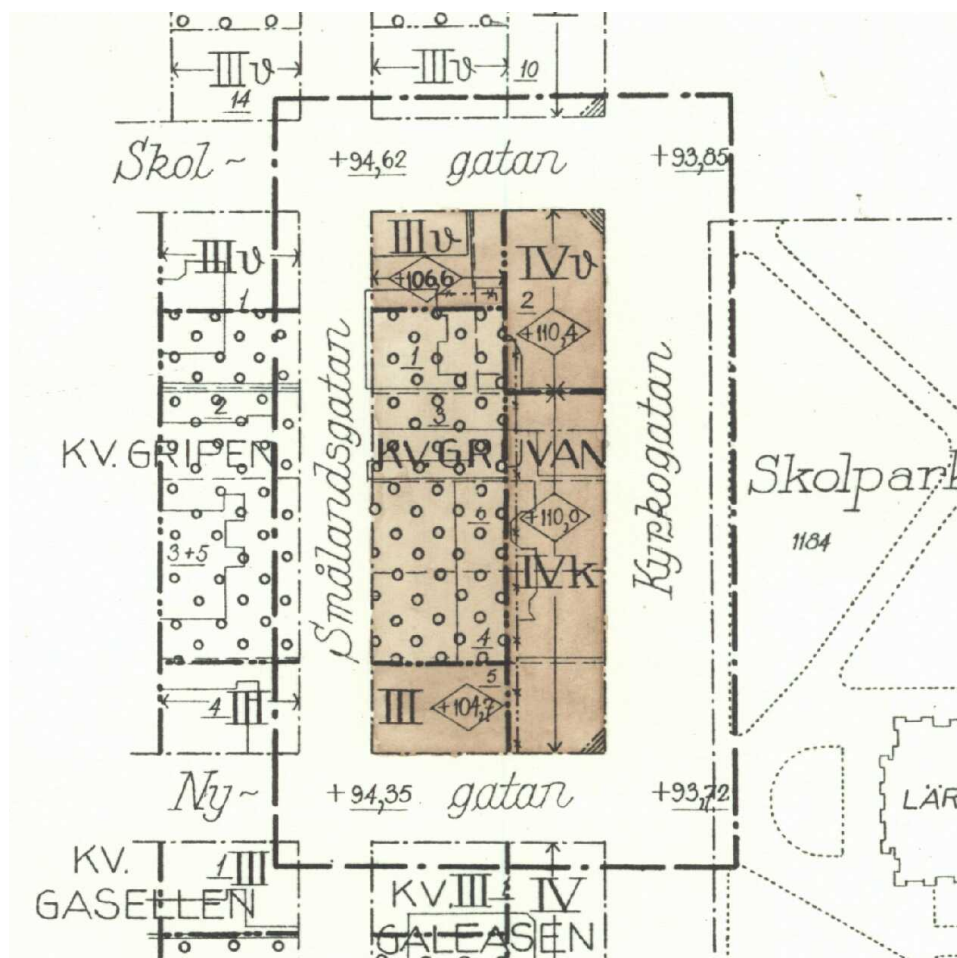


Figur 4 och 5

Detaljplan från år 1953 som visar den senaste antagna detaljplanen för Skolgatan. På detaljplanen syns kvarteret Graniten med omgivande gator och delar av kvarter Gruvan längst ner i söder. Detaljplanen heter "Stadsplan: Graniten å norra stadsdelen i Jönköping" och har aktbeteckning: 06-JÖS-598.

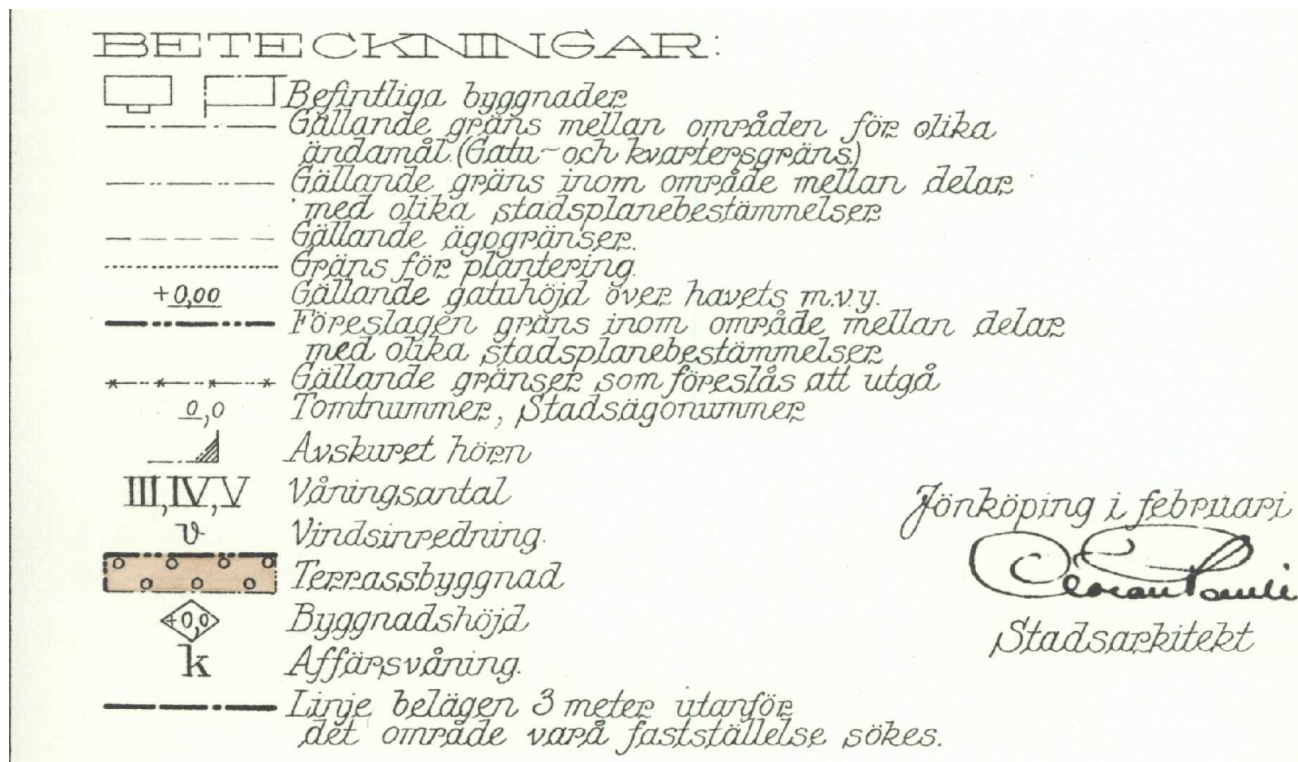


Figur 4 och 5



Figur 6 och 7

Detaljplan från år 1940 som visar den senaste antagna detaljplanen för kvarteret Gruvan. På detaljplanen syns kvarteret Gruvan med omgivande gator. Skolgatan syns längst upp i norr. Detaljplanen heter "Stadsplan: Gruvan, Gripen och Gasellen m.fl. i Jönköping" och har aktbeteckning: 06-JÖS-383.



Figur 6 och 7

Hälsa och säkerhet

Risker

Eftersom planområdet är beläget mer än 150 meter ifrån farlig godsled från järnväg så har kommunen gjort bedömningen att eventuella konsekvenser inte behöver belysas i en riskhanteringsprocess.

Insatstid

Framkörningstid till planområdet är under 10 min.

Markföroreningar

På fastighet Gruvan 2 finns ett potentiellt förorenat område identifierat i form av en verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel (fd Jönköpings stämpelfabrik). Objektet inkluderar även ett cementgjuteri. Nuvarande utformning av kvarteret och byggnaden kommer vara intakt, dvs det kommer inte bli aktuellt med några markarbeten eller andra större förändringar. Nuvarande verksamhet inom fastigheten Gruvan 2 är ett kafé, vilket bedöms som en mindre känslig markanvändning. Den före detta verksamheten bedöms ha varit av mindre omfattning och bedöms inte ha bidragit till några föroreningar som innebär några risker för planområdet. Med tanke på verksamhetens karaktär och omfattning samt att den bedrevs på platsen för väldigt länge sedan bedöms det inte finnas några risker med potentiella föroreningar från objektet.

Cirka 100 meter sydväst om planområdet ligger ett potentiellt förorenat område (kemtält-Dinos). Objektet skulle potentiellt kunna ha en påverkan på planområdet via spridning av klorerade lösningsmedel till planområdet. Inga undersökningar finns för detta objekt. Vi bedömer att provtagningar med avseende på detta objekt inte i nödvändiga i dagsläget med motiveringen att planen endast medger en tillfällig användning, inga markarbeten är aktuella samt att nuvarande verksamhet inom fastigheten Gruvan 2 anses som mindre känslig (kaféverksamhet). Potentiellt sett skulle en eventuell spridning kunna ske via grundvattnet alternativt på ett tätt jordlager i jordprofilen. Undersökningar i närområdet (exempelvis kvarteret Grävlingen och kvarteret Globen) visar att grundvattenytan ligger relativt djupt (minst 5-6 meter under markytan). Undersökningar i närområdet samt SGUs jordartskarta visar att jordarten i området domineras av genomsläppligt material (postglacial sand—grus). Grundvattenytan djup samt jordart i området gör att sannolikheten för negativ påverkan på planområdet från en eventuell spridning är liten.

Ytterligare några potentiellt förorenade områden finns i närområdet, det närmaste på cirka 100 meter ifrån planområdet. Dessa är endast identifierade objekt som inte bedöms ha en påverkan på planområdet.

Buller

För centrumverksamhet finns inga krav på ljudnivå utomhus vid fasad och därav har det inte genomförts någon bullerutredning.

Mark och vegetation

Grönstrukturplan och naturvårdsprogram

Vid planområdet direkta närhet öster om Kyrkogatan finns både Rådhusparken och Braheparken. 150 meter nordost om planområdet finns Hamnparken. Rådhusparken, Braheparken, och Hamnparken ingår i ett centralt parkstråk i Jönköping. Eftersom tillbyggnaden kommer finnas kvar under max 10 år så kommer nuvarande kopplingar i nutid varken försämrats eller förbättras. När tillbyggnaden rivs i framtiden så kommer den visuella kopplingen mellan Skolgatan och Braheparken att stärkas.



Figur 8

Kartan visar jordartsförhållanden. Planområdet är markerat med svart streck. Orangefärg med vita prickar visar art postglacial sand

Geoteknik

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts i samband med planarbetet. Större delen av stadsdelen Centrum Väster består av postglacial sand och grus. Postglaciala jordarter kallas de jordarter som har bildats efter den senaste istiden. Sand- och grusjordar är ofta blandade med varandra eller med andra fraktioner som till exempel silt. Sandjordar är liksom siltjordar känsliga för erosion via vind och vatten. I motsats till lera släpper sand och grus lätt igenom vatten och torkar snabbt. De räknas som icke tjälfarliga jordarter.

Inom kvarteret Gruvan gjordes en geoteknisk sondering år 1994-04-20 i samband med planerande affärs-kontors och bostadshus vid grannfastigheten Gruvan 7 i Jönköping. Resultatet ifrån den undersökningen visar att de störda jordlagren utgjordes i huvudsak av mullblandad stilig sand. Ställvis inträffade inslag av dy och tegelrester i den stiliga sanden som sannolikt är en del av kulturlagret. Inom vissa delar överlagrades det störda jordlagret enbart av sand.

I samma utredning har Jönköping läns museum utfört vissa provschakter inom kvarteret för att närmare undersöka kulturlagret. Enligt dessa undersökningar har kulturlager påträffas ca 0,3 m under markytan i östra delen av kvarter Gruvan 3 och från ca 0,8 m i norra delen av kvarter Gruvan 1. Kulturlagrets mäktighet har i provschakter varit mellan 0,3 - 0,4 m mäktiga. Kulturlagren har innehållit bland annat sandig humus, kol, tegel, förmultnat trä, benrester, söndervittrade tegelfundament samt ställvis visst lerinslag. Övervägande delen utgörs av siltig sand med dy- och humusinhåll. Under kulturlagren förekommer sand i huvudsak finsand som är fast lagrad. På större djup påträffas grövre sand (mellansand - något grusig sand). Utredningen i sin helhet går att hitta via sökvägen: sbk://pdf//jonkoping.se/shares/common/AppData/SBK/Scan/Geotek/PDF/1994_20.pdf

Bebyggelse

Hörnfastigheten på fyra och en halv våningar ingår i kvarteret Gruvan och uppfördes under åren 1897-1900 av byggherren Axel Lundberg med stadsarkitekt D Sundbärg som arkitekt.

Tillbyggnaden i en våning designades av arkitekt Tomas Svensson. I sen tid har det ursprungliga taket av skiffer, som var lagt i olika mönster, ersatts med kopparplåt. Fönstren är inte original utan har bytts ut vid en okänd tidpunkt.



Figur 9

Fotografi ifrån Kyrkogatan som visar befintlig bebyggelse



Figur 10

Fotografi som visar
befintlig bebyggelse
ifrån Skolgatan



Figur 11

Fotografi som visar
tillbyggnad ifrån
Skolgatan

Infrastruktur

Gång och cykel

För att ta sig till området kan gång- och cykeltrafikanter använda Kyrkogatan eller Skolgatan. Kyrkogatan har trottoarer på båda sidor gatan, samt cykelväg på gatans östra sida. Skolgatan har trottoar på båda sidor gatan, samt en cykelväg på gatans södra sida. Cykelvägen upphör vid korsningen Skolgatan och Smålandsgatan, riktning västerut och övergår till en blandtrafikgata där cyklister och motorfordon samsas om ett gemensamt gatutrymme. På Skolgatan finns även cykelparkering för besökare.



Figur 12

Fotografi som visar Skolgatan med nuvarande trafiklösning

Kollektivtrafik

Med kollektivtrafik kan man ta sig till och från området på flera olika sätt. Närmaste busstation vid Kyrkogatan heter Jönköping Högskolan, beläget ca 280 meter ifrån planområdet. Busstation Jönköping Rådhusparken är beläget ca 300 meter ifrån planområdet och busstation Juneporten och Jönköpings Resecentrum är belägna ca 350 meter ifrån planområdet. Sammanfattningsvis är kollektivtrafiken god i området med närhet till både buss- och tågtrafik.

Motoriserad trafik

Till området kan man ta sig med motoriserad trafik genom att använda Kyrkogatan och Skolgatan. Kyrkogatan har dubbelriktad köryta i nordsydlig riktning. Skolgatan är förbi området utformad som en blandtrafikgata där cyklister och motorfordon samsas om ett gemensamt gatutrymme. Om området ska angöras via Skolgatan så behöver man komma till området västerifrån. Det är ej möjligt att angöra Skolgatan via Kyrkogatan på grund av förbud mot trafik med annat motordrivet fordon än moped klass 2. Vad gäller parkering så finns parkeringshus Per Brahe ca 170 meter ifrån planområdet och längsgående parkeringsplatser i områdets direkta närhet.

Tekniska anläggningar

I Skolgatan finns ledningar för spill, vatten och dagvatten förlagda varav dagvattenledningen ligger i direkt anslutning till tillbyggnaden. Vid behov av akut underhåll av ledningsnätet kan ingrepp komma att behöva göras vilket kan påverka tillbyggnaden och Skolgatan.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i en central del av Jönköping och har därmed närhet till olika typer av offentlig och kommersiell service.

Kulturmiljö

Fastighet Gruvan 2 ingår i ett större område för kulturmiljövården, där även delar av stadsdelen Öster, Väster med institutionsområdet, dammarna i Vattenledningsområdet och Söder/Torpa ingår. Dessa områden innehåller goda och välbevarade exempel som på olika sätt speglar viktiga och tidstypiska skeden i stadens historia.

Fastighet Gruvan 2 ingår i ett kulturmiljöområde med förhöjd bygglovsplikt. I kulturmiljöområden med förhöjd bygglovsplikt gäller att anmälningspliktiga åtgärder som i normala fall inte kräver bygglov enligt PBL 9 kap § 4a-c, är bygglovspliktiga.

I bevarandeprogrammet är Gruvan 2 utpekad som en av flera särskilt värdefull kulturhistorisk byggnader.

I kommunens kulturhistoriska underlag går det att läsa såhär om fastigheten Gruvan 2: Hörnfastighet i fyra och en halv våningar, uppförd av tegel. Bottenvåningen har kvadersten med dekorativa skulpturala detaljer, de övre våningarna gult fasadtegel. Smidesbalkonger, frontespiser och i hörnet ett burspråk med krönande torn. Brant takfall med skiffer. Huset är tidstypiskt och ett av Västers få exempel på utpräglad stenstadsarkitektur.

Arkeologi

Det aktuella området ligger inom fornlämning L1973:2508, Jönköpings äldre stadslager. Markingrepp, t ex grävning för kablar, ledningar eller byte av ytskikt, inom fornlämningen kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML). Tillstånd ska sökas i god tid hos Länsstyrelsen inför ett markingrepp. Ett tillstånd kan komma att villkoras med krav på antikvarisk medverkan.

Planförslag

Planförslaget möjliggör tillfällig användning, kvartersmark för den befintliga tillbyggnaden med servering som står på allmän plats. Planförslaget skapar förutsättningar för bygglovavdelningen att bevilja tillfälligt bygglov vid bygglovsprövningen. Ett beviljat tillfälligt bygglov möjliggör att tillbyggnaden kan finnas kvar tillfälligt på kvartersmark under max 10 år från datum för laga kraft. Efter 10 år upphör den tillfälliga markanvändningen kvartersmark och markanvändningen återgår till allmän plats, gata enligt detaljplan.

Bernards kaféverksamhet har funnits i denna lokal sedan 1919 och det innebär ett kulturhistoriskt värde för staden om kaféverksamheten kan vara kvar, utan tillbyggnad även i framtiden. Detaljplanen möjliggör att kaféverksamheten och fastighetsägaren får en tidsfrist för att under den tillfälliga användningen får tid för att kunna utreda och hitta en alternativ lösning för sin verksamhet utan tillbyggnaden.

I samband med rivning av tillbyggnaden och återställning så kopplas bygglovavdelningen in i ärendet för att säkerställa att befintlig fasad återställs till ursprunglig gestaltning. Efter rivning av tillbyggnaden kommer fasader som går i liv med varandra och byggnadsdelar som blockerar de tidigare siktlinjerna tas bort, vilket på ett tydligt sätt gynnar riksintresset för kulturmiljön och stadsbilden. Att återställa byggnaden så att den mer liknar dess originalutförande skapar bestående kulturhistoriska värden för hus och människor, vilket på ett tydligt sätt gynnar kulturmiljön.

Planförslagets planområde omfattas enbart av tillbyggnaden och planområdesgränsen avgränsas av kvarter Gruvan i söder och befintlig tillbyggnad i norr, öster och väster.

Allmän platsmark

Gator

Under den tillfälliga användningen kommer Skolgatan förbli oförändrad, vilket medför att enkelriktad biltrafik bibehålls i östlig riktning. När den tillfälliga användningen på 10 år passerat och tillbyggnaden är riven så kommer Skolgatan att rätas ut och följa befintlig dragning av Skolgatans södra sida.

Utveckling- och trafikavdelningen ska göra en utredning av alla gator på Västra centrum. I samband med det arbetet kommer även utformningen på Skolgatan och korsningen Skolgatan och Kyrkogatan ses över. I framtiden kan det innebära att t ex att enkelriktade gator tas bort. Dock bedöms inte utredningen påverka tänkt innehåll i planarbetet.

Kvartersmark

Bebyggelse

Under den tillfälliga användningen kommer tillbyggnaden förbli oförändrad. När den tillfälliga användningen på 10 år efter antagandet passerat ska tillbyggnaden rivas. Planläggningen möjliggör att verksamheten och fastighetsägaren får en tidsfrist för att kunna utreda och hitta en alternativ lösning för sin verksamhet, utan tillbyggnaden.

Genom att riva tillbyggnaden så minimeras påverkan på riksintresse kulturmiljövård eftersom den rätvinkliga rutnätsplanen från år 1836 kan bibehållas och bevaras. En rivning av tillbyggnaden bidrar även till att siktlinjer i den befintliga rutnätsplanen kan bevaras. I samband med rivning av tillbyggnaden ska fasaden på Gruvan 2 återställas till ursprunglig gestaltning.

Utredningar och dispenser

Antikvarisk utredning

Kulturhistorisk bedömning

En kulturhistorisk utredning har genomförts och är daterad 29 januari 2024.

Byggnaden på Gruvan 2 är ett tämligen välbevarat exempel på en arkitekturtradition i stenstadsfastighet med tydliga arkitektoniska värden. Byggnaden speglar även den period i stadens historia när man runt sekelskiftet 1900 övergick från den dominerande träarkitekturen till att under 1900-talet uppföra stenhus med högre exploatering. Endast ett fåtal byggnader med denna stenstadskaraktär från cirka 1900 är bevarade i Jönköping. Byggnaden bedöms således ha ett betydande kulturhistoriskt värde. Detta innebär att bestämmelserna om förvanskningförbud enligt Plan- och bygglagen (PBL 8 kap. 13 §) sannolikt är tillämpliga. Dessutom omfattas den av PBL:s allmänna riktlinjer om varsamhet (PBL 8 kap. 17 §).

Den aktuella fastigheten och tillbyggnaden är belägna inom ett område som är utpekade som riksintresse för kulturmiljön enligt miljöbalken. Den intilliggande gatumiljön utgör en väsentlig del och harmoniserar väl med uttrycket för riksintresset: "Den tidiga förstaden Väster med en rätvinklig rutnätsplan från 1836 och rester av äldre småskalig bebyggelse. Stadsdelen utvidgades ytterligare år 1854 och 1877." Sammanfattningsvis betyder detta att stadsmiljöns riksintresse skall tillgodoses i samhällsplaneringen.

Vid en rivning av tillbyggnaden återställs gaturummet vad gäller fasader som går i liv med varandra och byggnadsdelar som blockerar tidigare siktlinjer avlägsnas. Detta gynnar på ett tydligt sätt riksintresset och dess värden.

Kulturhistorisk karakterisering av närområdets stadsmiljö med affärs- och bostadsbebyggelse:

- Det rätvinklade gatunätet
- De med få undantag slutna gaturummen
- Gaturummen med enhetlig bredd
- Gator med markerade trottoarer
- Vissa gatuavsnitt fortfarande belagda med äldre typer av markbeläggning, främst gatsten (delar av Barnarpsgatan, Trädgårdsgatan, Nygatan, F E Elmgrens gata, Fabriksgatan osv)
- Den ställvis bevarade trähusskalan med byggnader i två våningar
- Långa siktlinjer i nord-sydlig respektive öst-västlig riktning
- De tidigare tomtskiltnadsgränderna med viss bakgatukaraktär, dvs ofta lägre bebyggelse och utan affärslokaler

Kulturhistorisk karakterisering av byggnaden på Gruvan 2:

- Byggnadens volym med hörntorn och frontespiser
- Byggnadens fasader av hårdbränt tegel och dekor av kalksten
- Bottenvåningens fasad av kalksten med olika behugning och i mönster

- Fasadernas fönsteröppningar med fönster av trä med mitt- och tvärposter
- Fyra balkonger mot öster, varav tre har räcken
- Stora skyltfönster av enluftstyp
- Det uppdelade, valmade sadeltaket
- Hörntornets utvecklade tak med lanternin och spira, allt klätt med äldre kopparplåt
- Sockeln av granit.

Att en av byggnadens lokaler varit öppna för allmänheten och använts för samma verksamhet i över 100 år sedan 1919 är också en kvalitet vid bedömning av det kulturhistoriska värdet.

Återställande efter rivning

Vid rivning av tillbyggnaden är det viktigt att det berörda fasadavsnittet återställs så långt det är möjligt. Det kan förväntas att anslutningen mot fasaden lämnar efter sig hål, putsrester, tätningsfogar och eventuella målningsrester.

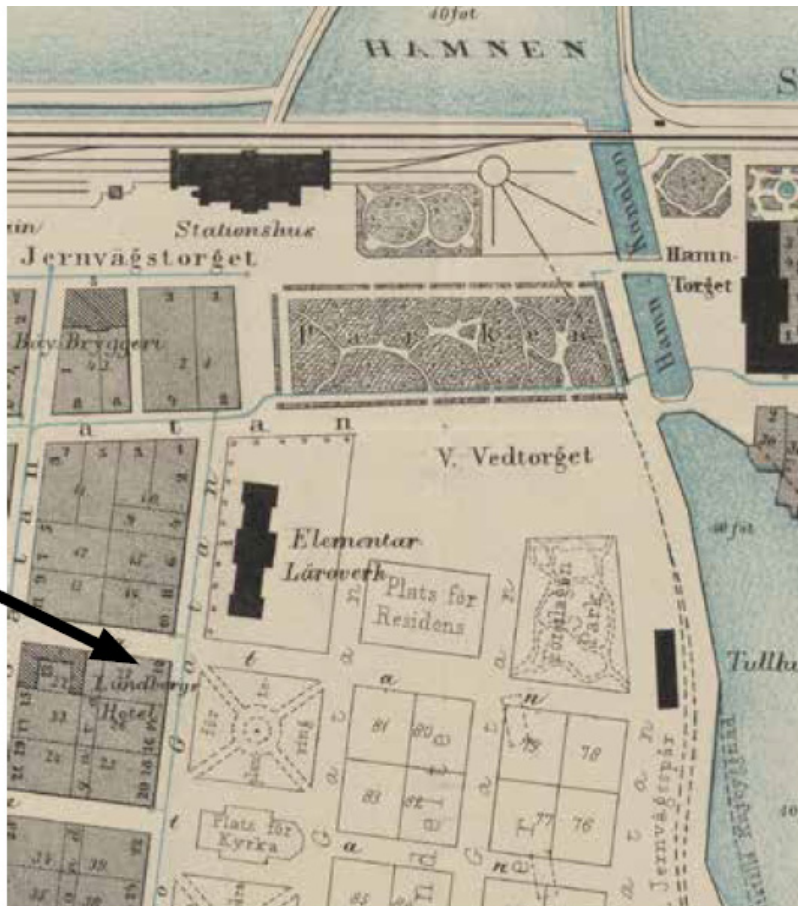
För att säkerställa bevarandet av kalkstensfasaden bör man ha kontakt med och samarbeta med en stenkonservator under rivningsprocessen. Stenkonservatorn kan bedöma eventuella skador på fasaden, utföra reparationer vid behov samt sanera eventuellt bruk- och fogmaterial samt färgrester. Stenkonservatorn kan också ge råd och anvisningar under processen.

När det gäller fönstren bör dessa återställas så nära originalutförandet som möjligt. Det innebär att de bör återställas utan poster eller spröjsar, förutom om det finns en ingång som är avsedd att behållas och kräver sådana. Samtliga detaljer på fönster och dörrar bör vara tillverkade av trä. Det kan vara utmanande att avgöra exakt hur karmar och bågar var konstruerade med hänsyn till de bevarade resterna.

Om den nuvarande ingången till försäljningslokalen skall ersättas av ett helt skyltfönster behöver kalkstensfasaden kompletteras. En projektering bör i så fall ske med en erfaren stenhuggare.

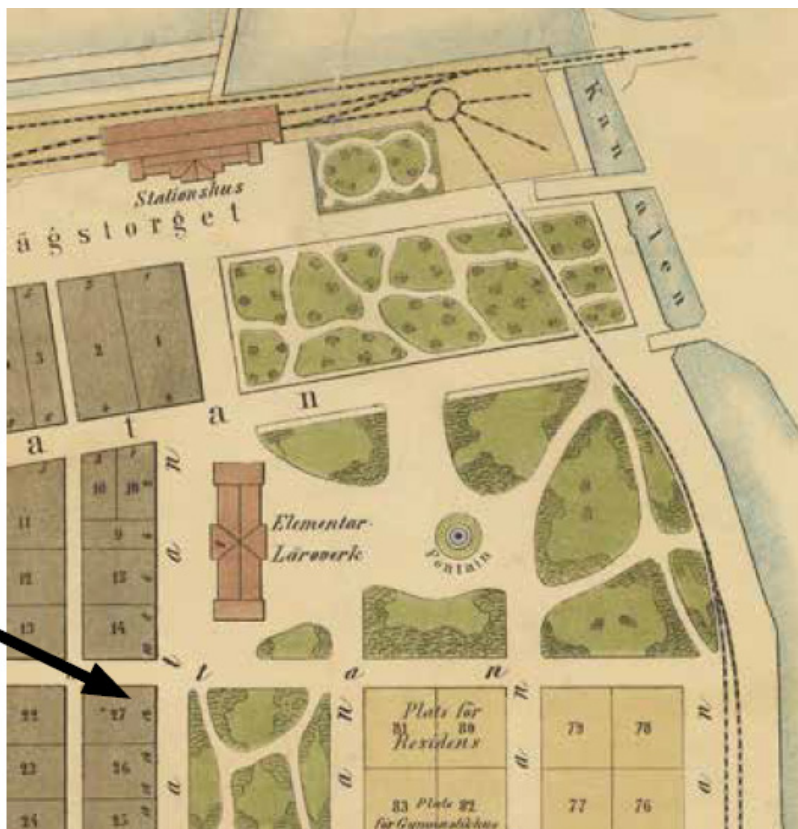
Gatumarken, särskilt trottoarens utbredning, är idag anpassad till tillbyggnadens utbredning. Ur en kulturhistorisk synpunkt bör trottoarens bredd återställas som den vara tidigare.

För att underlätta för fortsatt användning av lokalerna för konditoriverksamhet kan det vara möjligt med en säsongsvis och icke-permanent uteservering på offentlig plats i framtiden. Historiskt sett har det funnits uteserveringar längs Kyrkogatan. Om uteserveringen ska placeras på kommunal mark krävs det tillstånd.



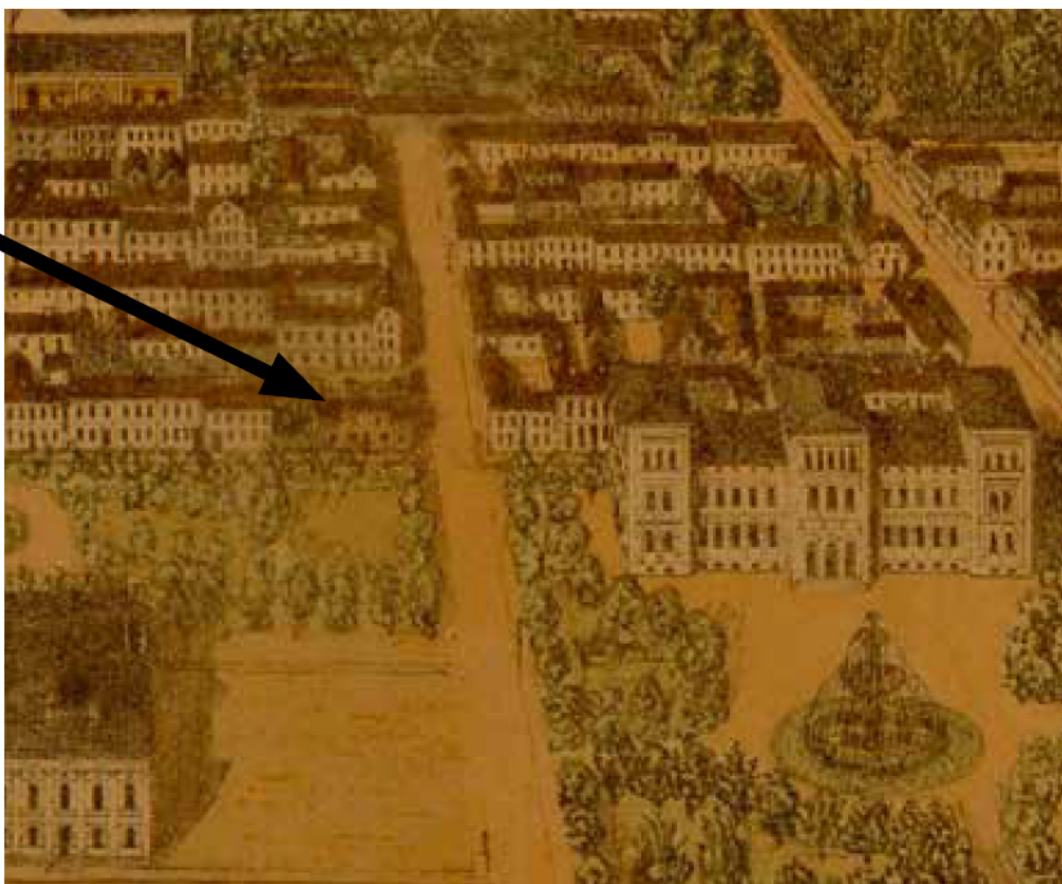
Figur 13

Denna karta från 1868 visar kvarteret Gruvans närmiljö med institutionsområdet i väster som då började etableras.



Figur14

Denna karta från 1870-talet visar kvarteret Gruvans läge med utsikt över parken söder om det dåvarande läroverket.



Figur 15

Fågelbildsperspektiv över nuvarande Rådhusparken och den låga träbyggnad som föregick den nuvarande på Gruvan 2. Denna typ av låg trähusbebyggelse av de komponenter som konstituerar riksintresset.



Figur 16

Vy över närområdet på 1940-talet. Fortfarande dominerar den låga trähusbebyggelsen med få undantag.



Figur 17

Vy av Kyrkogatan strax efter att Gruvan 2 uppförts.



Figur 18

Skolgatan med Gruvan 2 till vänster. Över hörningången står "Johan Jönsson & Co". I gatans förlängning eftersom stenhuset på Härden 1 just då uppfördes.



Figur 19

Nutida fotografi på Skolgatan med Gruvan 2 till vänster.



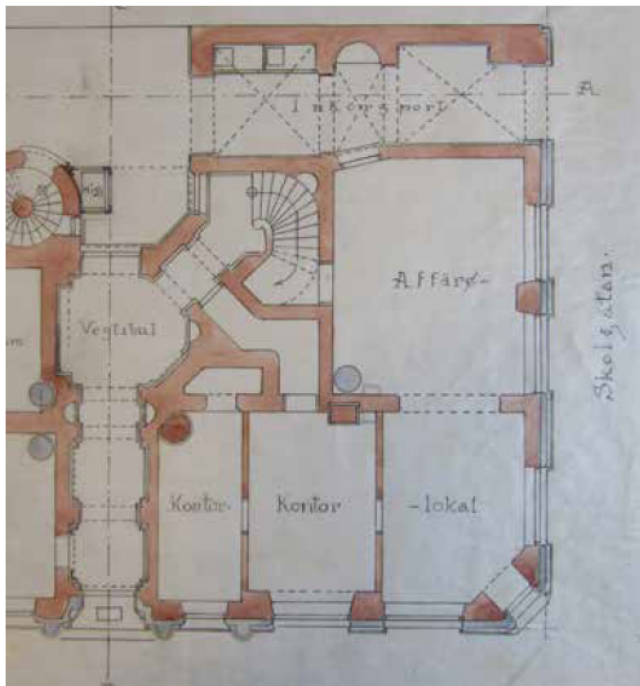
Figur 20

Originalritningen av Gruvan 2:s fasad mot norr, arkitekt Fredrik Sundbärg.



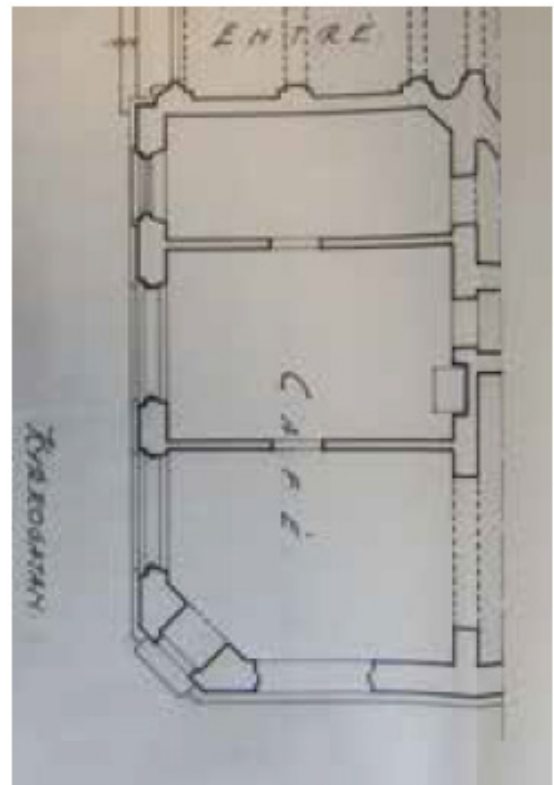
Figur 21

Bygglovsritning 1940 som anger att en ny butiksingång skall ordnas i ett skyltfönster samt att körporten byggs igen.



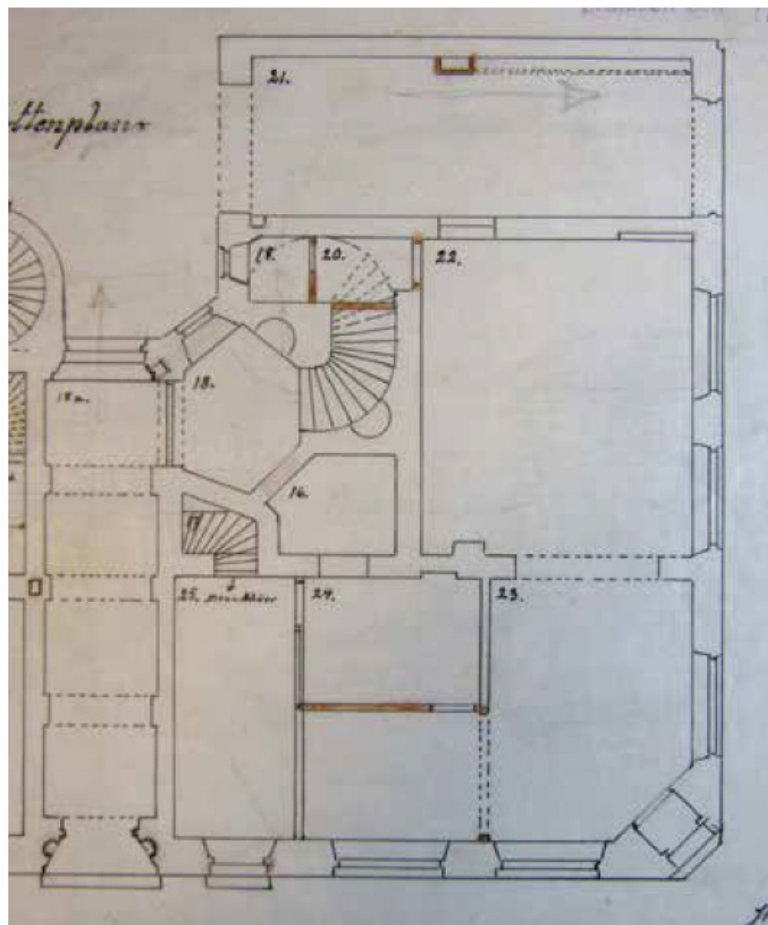
Figur 22

Originalritningen av Gruvan 2:s fasad mot norr, arkitekt Fredrik Sundbärg.



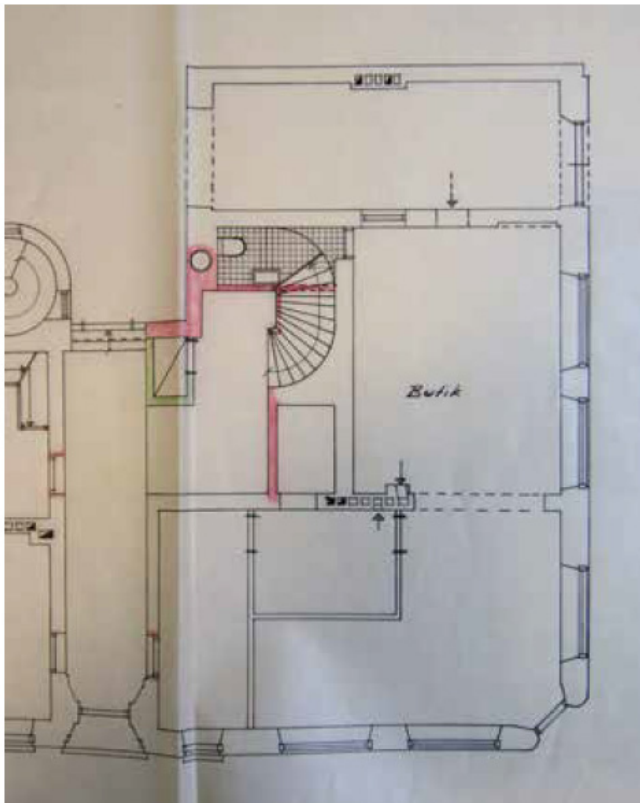
Figur 23

Bygglovsritning som visar en del av konditorilokalen 1928, arkitekt Oskar Öberg.



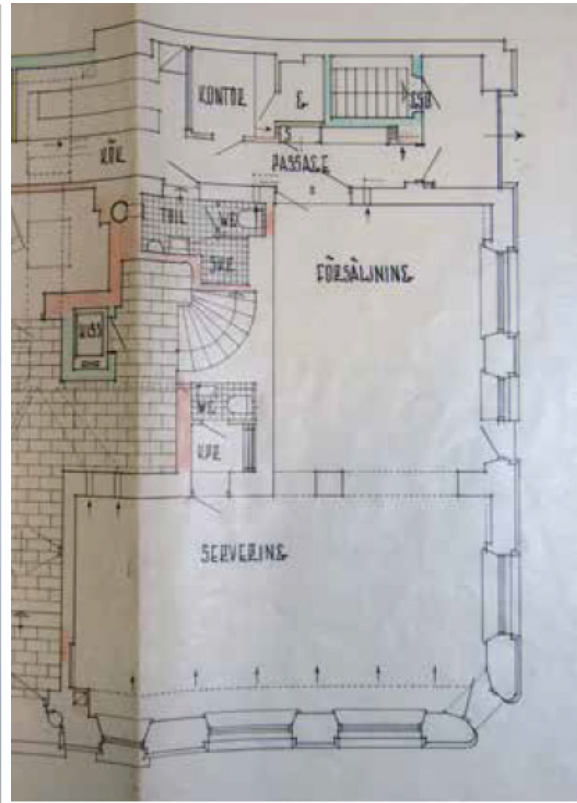
Figur 24

Bygglovsritning från 1929, byggnadsritare Nils Hammarstrand.



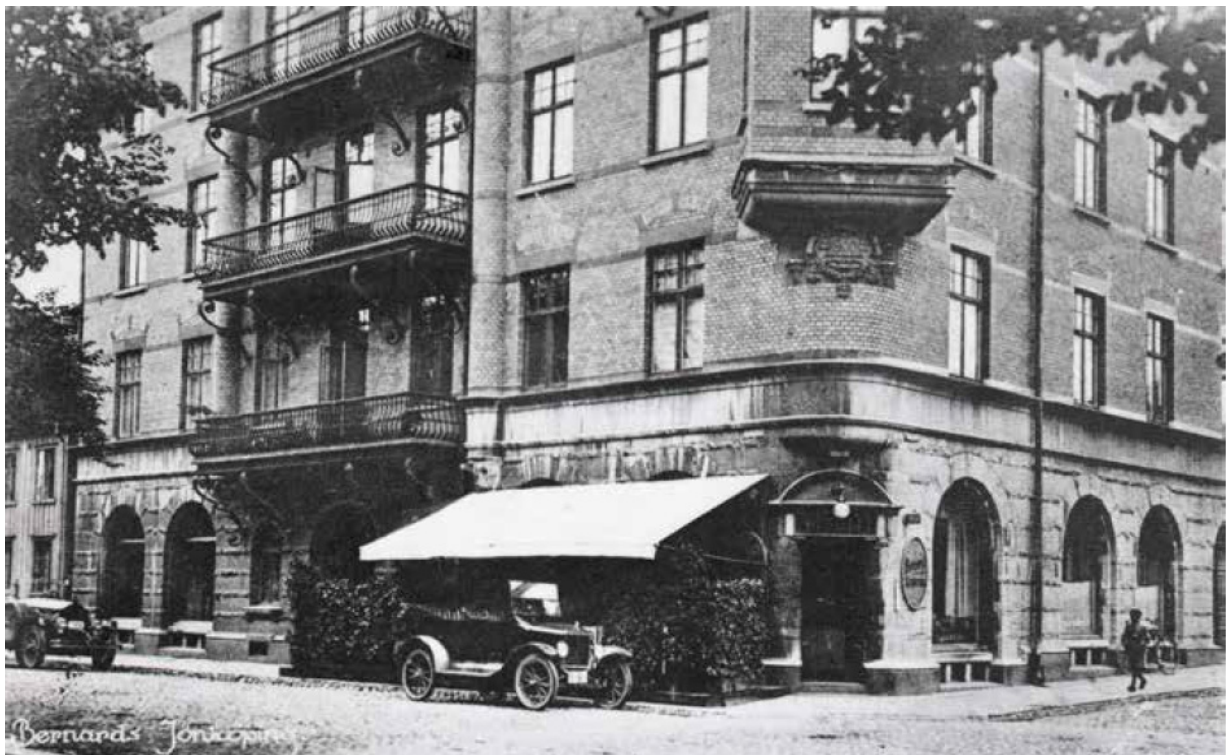
Figur 25

Bygglovsritning 1939, arkitekt Vilhelm Andrén.



Figur 26

Bygglovsritning 1948, arkitekt Vilhelm Andrén.



Figur 27

Denna bild från omkring 1930 visar att konditoriet hade en uteservering mot Kyrkogatan.



Figur 28

Denna bild från en inventering av Gruvan 2 vid en inventering 1974 där butiksfasaden mot Skolgatan visas.



Figur 29

Äldre fotografi som visar den nyuppförda butiksfasaden mot norr.



Figur 30

Tillbyggnadens anslutning mot naturstensfasaden.



Figur 31

Tillbyggnadens anslutning upptill.



Figur 32

Även invändigt stöter de invändiga material- och målningskiketen mot naturstenen, vilket kommer att kräva rengöring.



Figur 33

Tillbyggnadens putsfasad stöter mot naturstensfasaden och detta kommer att kräva borttagning av rester av puts och färg vid en rivning.



Figur 34

Detalj av ett fönster mot Kyrkogatan. Här finns endast aluminiumkarmar synliga.



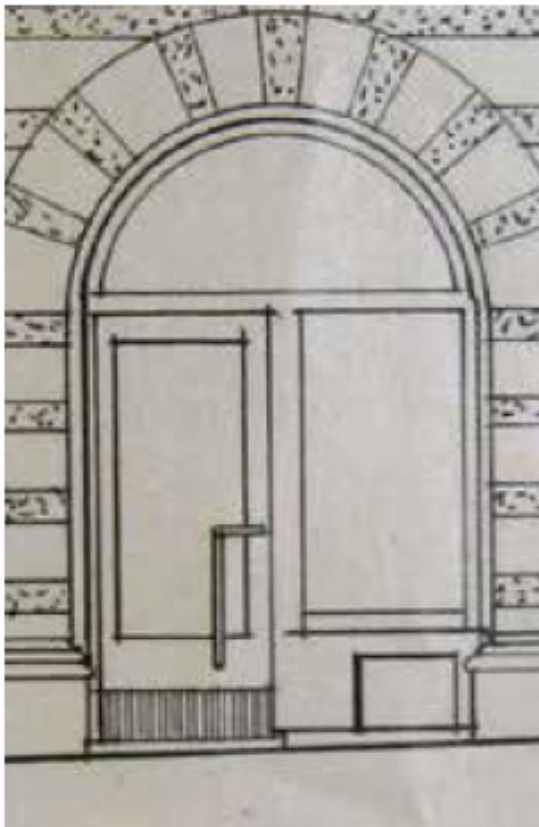
Figur 35

Öppningen mellan butiksdelens och tillbyggnaden omfattar fönster- och dörrkarmar av trä, men tillagt till detta finns en aluminiumkarm till en sentida aluminiumdörr, som nu är demonterad. Det vore en tydlig fördel om det i stället kunde sättas in en dörr av trä om en ingång fortfarande skall finnas.



Figur 36

Skyllfönsteröppningen så som den nu är utformad i serveringen. Bänkskivan bör tas bort. Den sentida plåttäckningen bör eventuellt tas bort, men det är oklart vad om den täcker över och om den därför bör behållas. En gammal fönsterkarm, eventuellt den ursprungliga inramar fönsteröppningen.



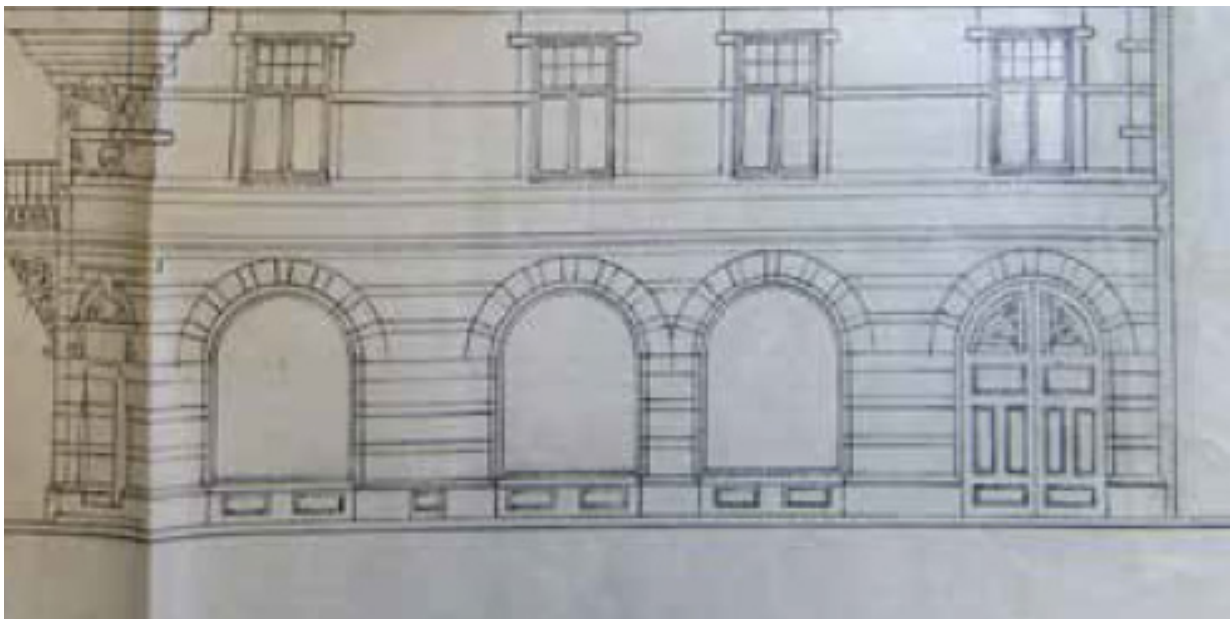
Figur 37

Ett återställande av skyltfönstret med entrén i enlighet med ombyggnaden omkring 1940 skulle ge ingångsdörren detta utseende.



Figur 38

Ett mer pastischmässigt återställande av dörren i skyltfönstret kunde vara att låta den följa huvudentréns former med speglar nedtill



Figur 39

Detalj av originalritningens butiksfasad mot norr med tillhörande entré.

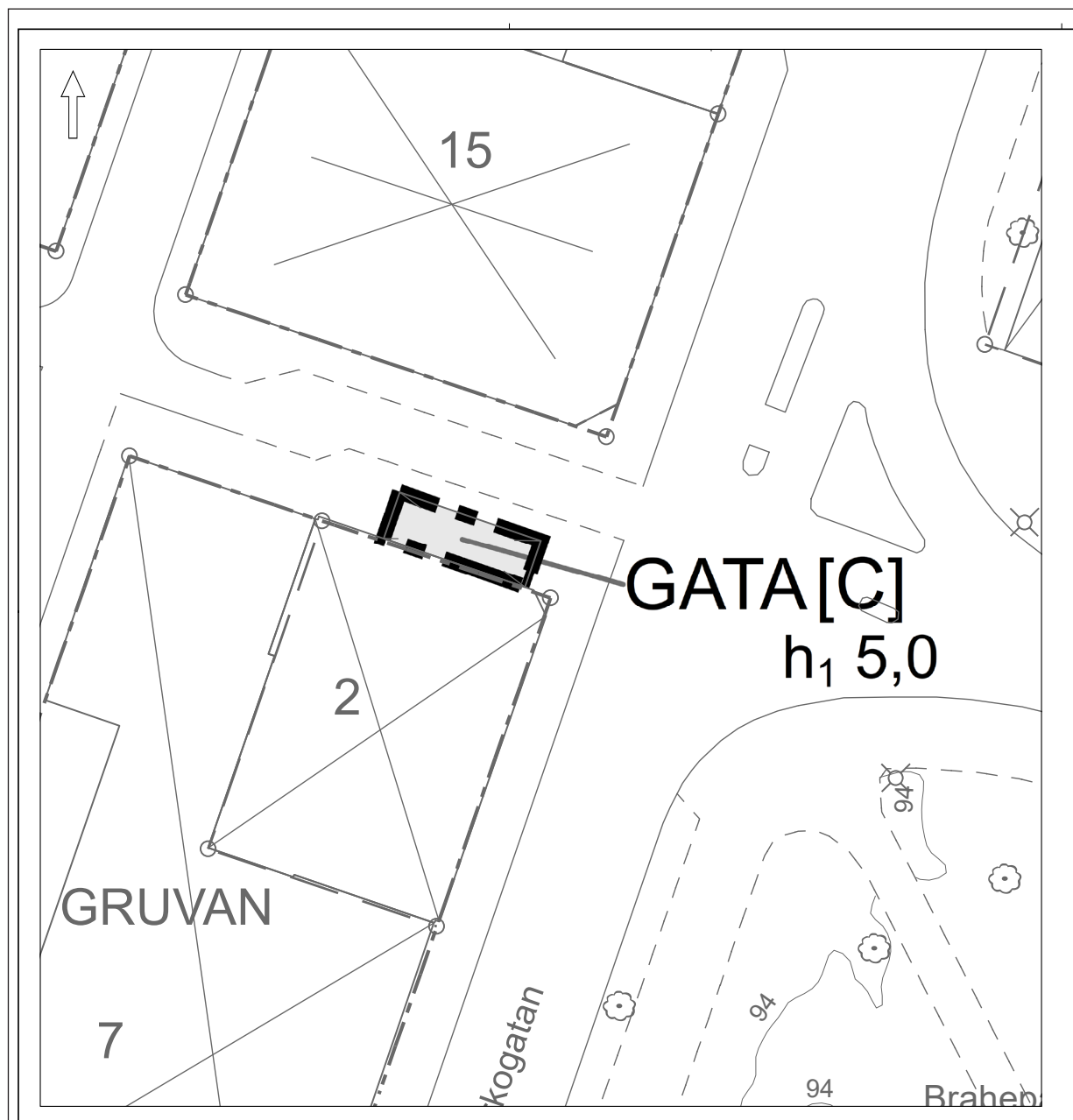
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att den förväntade och möjliga miljöpåverkan från samtliga miljöaspekter tillsammans inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas. Bedömningen grundas i huvudsak på att detaljplanen enbart möjliggör tillfällig användning för en befintlig mindre tillbyggnad, men även i att kulturmiljön, riksintresset för kulturmiljön och stadsbilden kommer att stärkas på sikt.

Underlag för Undersökning av miljöpåverkan finns som bilaga.

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Detaljplan för Väster 1:1 (Gruvan 2)

Plankarta och bestämmelser



Figur 41

Plankarta För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner

Användningsbestämmelser

Allmän plats

GATA

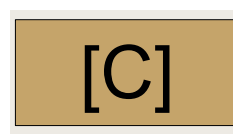
En allmän plats är ett område som är avsett för ett gemensamt behov. Användningen Gata används för områden som är avsedda främst för trafik eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa den befintliga markanvändningen vilket är allmän plats, gata. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att siktlinjer i den befintliga rutnätsplanen bevaras.



Kvartersmark

Centrum. Användningen får pågå i 10 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Användningen Centrum skapar förutsättningar för bygglovavdelningen att bevilja tillfälligt bygglov vid bygglovsprövningen. Ett beviljat tillfälligt bygglov möjliggör att kaféverksamheten och fastighetsägaren får en tidsfrist för att under den tillfälliga användningen får tid för att kunna utreda och hitta en alternativ lösning för sin verksamhet utan tillbyggnaden. Den tillfälliga användningen pågår i 10 år och börjar gälla från och med detaljplanens laga kraft datum. Efter 10 år upphör den tillfälliga markanvändningen kvartersmark och markanvändningen återgår till allmän plats, gata.



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Högsta nockhöjd är angivet i meter

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd på bebyggelsen

$h_1 0,0$

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden är 15 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum. Syftet med 15 års genomförandetid är att säkerställa att det finns tid till att återställa Skolgatan efter den tillfälliga användningen som pågår i 10 år.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen består av Väster 1:1. Inga mark- eller utrymmesförvärv krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Det krävs inte någon förändring i fastighetsindelningen för att genomföra detaljplanen. Utöver det arrendeavtal som kommer att upprättas för att gälla under tiden för den tillfälliga användningen, bedöms inga andra rättighetsupplåtelser krävas för genomförandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

I anslutning till planområdet finns befintliga ledningar för spill, vatten och dagvatten förlagda i Skolgatan. Under den tillfälliga användningen kommer marken där dagvattenledningen är förlagd, vara planlagd som kvartersmark men därefter kommer markanvändningen åter vara allmän plats gata. Den tillfälliga användningen innebär inte att ledningarna behöver flyttas. Vid rivning av tillbyggnaden behöver dock hänsyn tas till ledningarna.

Rivning av tillbyggnaden och återställning av Skolgatan innebär att trafikljus vid Kyrkogatan behöver flyttas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För att genomföra planförslaget kommer kommunen att ha kostnader för upprättande av detaljplanen och tillbyggnad av allmän plats i form av återställning av Skolgatan samt flytt av trafikljus.

Kostnaden för upprättande av detaljplanen bekostas av exploatören genom erläggande av plankostnader. Kostnader för återställning av Skolgatan och ledningsflytt samt trafikljus och därtill förenade kostnader bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för och bekostar rivning av tillbyggnaden samt återställning av byggnadens fasad till ursprunglig gestaltning och därtill förenade kostnader.

Plankostnader

Exploatören erlägger plankostnad till kommunen enligt tecknat planavtal.

Organisatoriska frågor

Arrendeavtal

Kommunen kommer att upprätta ett arrendeavtal med exploatören som ska gälla under tiden för den tillfälliga användningen. Arrendeavtalet kommer reglera rivning av tillbyggnad samt kostnadsansvar för återställning av Skolgatan och byggnadens fasad.

Kulturvärden

I samband med rivning av tillbyggnaden och återställning av plats och fasad så kopplas bygglovavdelningen kopplas in i ärendet för att säkerställa att befintlig fasad återställs till ursprunglig gestaltning.

Uppllysningar

Det aktuella området ligger inom fornlämning L1973:2508, Jönköpings äldre stadslager. Markingrepp, t ex grävning för kabla eller byte av ytskikt, inom fornlämningen kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML). Tillstånd ska sökas i god tid hos Länsstyrelsen inför ett maringrepp. Ett tillstånd kan komma att villkoras med krav på antikvarisk medverkan.

Konsekvenser

Riksintressen

Kulturmiljövård

Detaljplanens kortsiktiga syfte stämmer inte överens med riksintresset för kulturmiljövård men planens långsiktiga syfte stämmer väl överens.

Under den tillfälliga användningen kommer riksintresset påverkas. Vid en rivning av tillbyggnaden återställs gaturummet vad gäller fasader som går i liv med varandra och byggnadsdelar som blockerar de tidigare siktlinjerna tas bort. Detta gynnar på ett tydligt sätt riksintresset och dess värden. Genom att riva tillbyggnaden så minimeras påverkan på riksintresse kulturmiljövård eftersom den rätvinkliga rutnätsplanen från år 1836 kan bibehållas och bevaras. En rivning av tillbyggnaden bidrar även till att siktlinjer i den befintliga rutnätsplanen kan bevaras. Att återställa byggnaden så att den mer liknar dess originalutförande skapar bestående kulturhistoriska värden för hus och människor, vilket på ett tydligt sätt gynnar kulturmiljön.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Detaljplanens kortsiktiga syfte stämmer inte överens med ÖP men planens långsiktiga syfte stämmer väl överens.

Om planförslaget inte genomförs så hade tillbyggnaden behövts rivas nu, vilket hade möjliggjort att Skolgatan hade kunnat utvecklas i linje med ÖP. I och med detaljplanen så kommer tillbyggnaden att vara kvar under den tillfälliga användningen vilket påverkar möjligheten att utveckla Skolgatan enligt ÖP. När den tillfälliga användningen passerat så ska tillbyggnaden rivas och markanvändningen övergå till allmän plats vilket möjliggör att Skolgatan kan utvecklas enligt intentionerna i ÖP.

Hälsa och säkerhet

Buller

Genomförande av planförslaget innebär att bullernivåerna ej påverkas. Vid ett nollalternativ där planförslaget inte genomförs kvarstår nuvarande bullernivåer.

Brandskydd

Insatstiden är upp till 10 min. Utrymning idag kan ske via entréer mot Skolgatan och Kyrkogatan. Om entrén mot Skolgatan kommer finnas kvar efter det att tillbyggnaden är borta är oklart. Dock kommer befintlig huvudentré mot korsningen Skolgatan och Kyrkogatan finnas kvar.

Mark och vegetation

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Ingen miljökonsekvensbeskrivning behövs eftersom genomförande av planförslaget inte bedöms leda till en betydande miljöpåverkan.

Bebyggelse

Under den tillfälliga användningen så kommer tillbyggnaden vara kvar i befintligt utförande och inneha samma placering. Tillbyggnaden behöver tas bort efter den tillfälliga användningen vid genomförande av planförslaget. Tillbyggnadens placering är planstridig enligt planförslaget på längre sikt. Vid ett nollalternativ skulle befintlig byggnad behöva rivas omgående.

Infrastruktur

Cykel och motoriserad trafik

Framkomligheten för cykel och motoriserad trafik kommer förbli oförändrad på kort sikt men kan på lång sikt komma att stärkas.

Under den tillfälliga användningen kommer Skolgatan kommer fortsatt behöva vara enkelriktad och ej inneha någon cykelväg pga utrymmesbrist. Efter den tillfälliga användningen kan Skolgatan dubbelriktas och en cykelväg kan anläggas längst med planområdet, vilket hade stärkt framkomligheten för cykel och motoriserad trafik i området.

Tekniska frågor

Ledningsdragning

I anslutning till planområdet finns befintliga ledningar för spill, vatten och dagvatten förlagda i Skolgatan. Vid rivning av tillbyggnaden behöver hänsyn tas till ledningarna. Rivning av tillbyggnaden och återställning av Skolgatan innebär att trafikljus i korsningen vid Kyrkogatan behöver flyttas.

Kulturmiljö

Under Skolgatan finns ledningar och kommunen gör därför bedömningen att det inte finns några fornlämningar kvar inom planområdet.

Kulturmiljön kommer påverkas negativt på kort sikt men positivt på lång sikt.

Under den tillfälliga användningen kommer kulturmiljön vara oförändrad och därmed påverkas negativt. Efter rivning av tillbyggnaden kommer gatan att återställas. Fasaden kommer också återställas så långt som möjligt, vilket är viktigt ur en kulturhistorisk synpunkt och det möjliggör att den värdefulla byggnaden återfår en utformning som är mer likt den tidiga ursprungliga

byggnaden. Bernards kaféverksamhet har funnits i denna lokal sedan 1919 och det innebär ett kulturhistoriskt värde för staden om verksamheten kan vara kvar, utan tillbyggnad även i framtiden.

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet finns Väster 1:1. Planområdet angränsar i söder till Gruvan 2. Några fastighetsrättsliga förändringar föranleds inte av detaljplanen

Omgivningspåverkan

Stadsbild

Planförslaget påverkar stadsbilden negativt på kort sikt genom att planförslaget möjliggör att tillbyggnaden får vara kvar tillfälligt. På sikt kan Skolgatan återfå sin rätvinkliga rutnätsplan med tillhörande siktlinjer vilket är positivt för stadsbilden.

Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00