

Dnr:
SBF 2017/744



LULEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadsförvaltningen

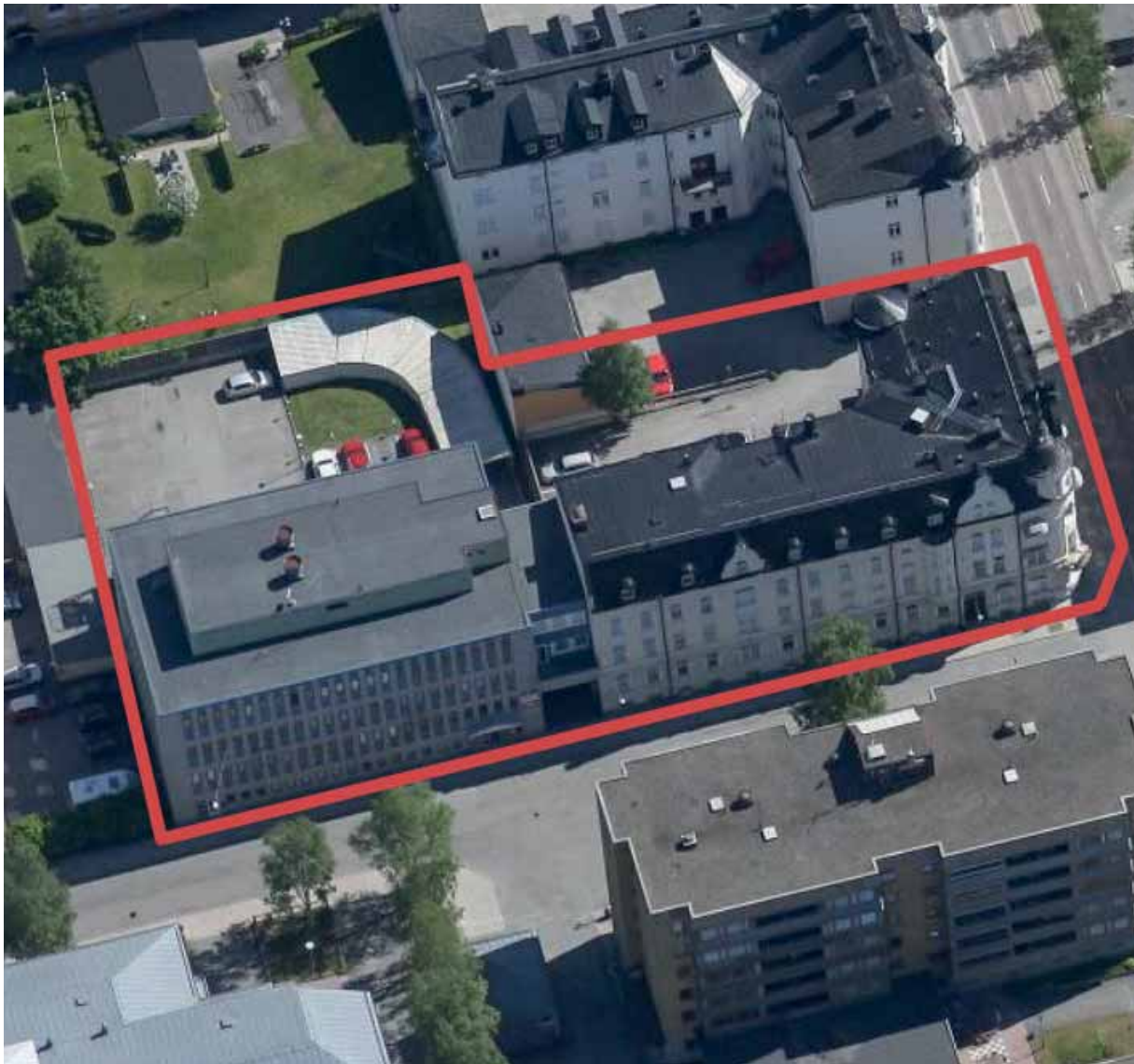
Planbeskrivning

Detaljplan för del av Centrum

Gamen 7 och 21

Luleå kommun

Norrbottnens län



Samrådshandling

2017-12-20

| | |
|---|-----------|
| Innehåll | |
| Planens bakgrund, syfte och huvuddrag | 3 |
| Planområdets läge och areal | 3 |
| Planförfarande och tidplan för planarbetet | 3 |
| Handlingar | 4 |
| Planhandlingar | 4 |
| Övriga handlingar | 4 |
| Utredningar och underlag | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Planer | 5 |
| Kommunala beslut / program i övrigt | 5 |
| Riksintressen | 5 |
| Strandskydd | 5 |
| Bedömning av betydande miljöpåverkan | 5 |
| Detaljplanen | 6 |
| Markägoförhållanden | 6 |
| Naturmiljö och markförhållanden | 6 |
| Kulturmiljö/kulturarv | 6 |
| Offentlig och kommersiell service | 13 |
| Trafik | 14 |
| Teknisk försörjning | 16 |
| Konsekvenser | 17 |
| Tillgänglighet | 17 |
| Sociala frågor | 17 |
| Hälsa och säkerhet | 17 |
| Miljömål och miljökvalitetsnormer | 17 |
| Mellankommunala förhållanden | 17 |
| Detaljplanens genomförande | 17 |
| Organisatoriska frågor | 17 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 17 |
| Ekonomiska frågor | 18 |
| Medverkande i projektet | 18 |

Bilagor

| | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Utlåtande angående kulturvärden inför upprättande av detaljplan, Tyréns 2017-12-06 |
|----------|--|

1. Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att medge befintliga användningar som skola, kontor och bostäder och skapa förutsättningar för tillbyggnad av bostäder genom påbyggnad med vindsvåning på en befintlig byggnad. Planförslaget ska långsiktigt säkerställa kultur- och arkitekturhistoriska värden.

Befintlig bebyggelse består av ett fyrvåningshus med vindsvåning som främst nyttjas för skolverksamhets- och kontorslokaler samt ett trevåningshus med inredd vind för bostäder som brukar benämnas Lignellska huset.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga till cirka 8 lägenheter. Utöver påbyggnad kommer byggnadernas placering, läge och utbredning i markplan att vara oförändrade efter genomförande av detaljplanen. Användningar anpassas utifrån rådande förhållanden.

2. Planområdets läge och areal

Planområdet utgör fastigheterna Gamen 7 och Gamen 21 och är beläget längs med Trädgårdsgatan och Skeppsbrogatan i Luleå centrum. Planområdet utgör cirka 0,3 hektar.



Översikt ortofoto (©Blom 2015)

3. Planförfarande och tidplan för planarbetet

Detaljplanen handläggs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) och med standard förfarande, då detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten. Planen görs med stöd av Allmänt råd BFS 2014:5 DPB 1.

Preliminär tidplan bedöms vara att ärendet lämnas till politisk behandling första halv av 2018.

4. Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration.
- Planbeskrivning (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationskartan utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

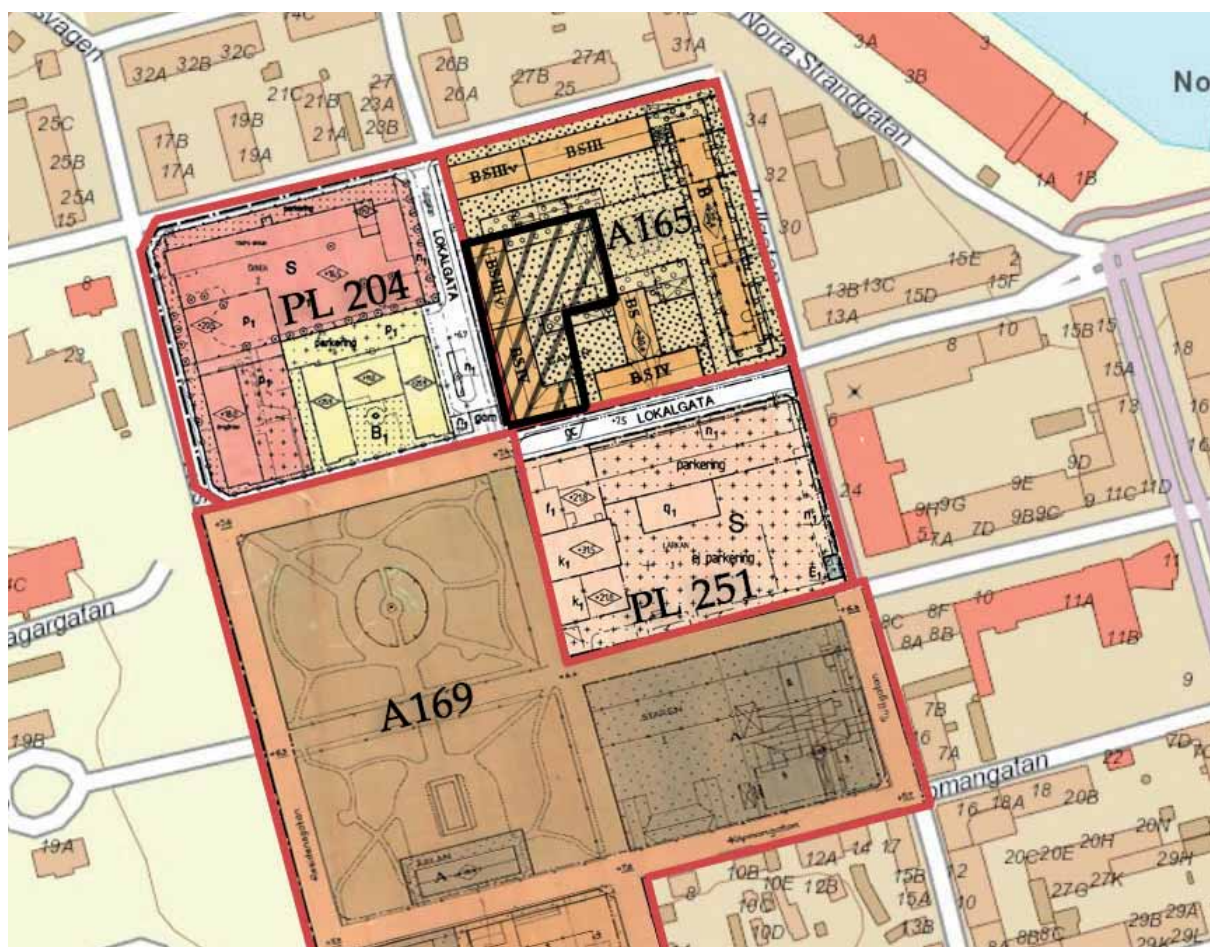
Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (preliminär)

Utredningar och underlag

Utredningar som bifogas

Utlåtande angående kulturvärden inför upprättande av detaljplan, Tyréns 2017-12-06



Planmosaik över gällande detaljplaner som berörs och tangerar till planområdet markerat i svart.

5. Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

I översiktsplanen (ÖP 2013) anges att förtätning genom påbyggnad ska prövas och att generell förtätning är önskvärd inom Luleå centrum. Översiktsplanen benämner även att till- och ombyggnad ska samspela med den omgivande bebyggelsens skala och struktur. Vidare anges att värdefulla byggnader och kulturmiljöer ska bevaras. Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Den gällande detaljplan, A165, omfattar hela kvarteret. Planområdet omfattar två av fastigheterna i kvarteret. I gällande detaljplan är båda fastigheterna utpekade för bostadsändamål med sammanbyggda hus. Byggnaden på Gamen 21 har bestämmelsen max tre våningar jämte vindsinredning. Huset på Gamen 7 får enligt gällande detaljplan bestå av maximalt fyra våningar.

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

| Nr | Namn | Laga kraft | Lantmäteriet |
|--------|---|------------|--------------|
| PL 251 | Kv Lärkan, Hermelinskolan | 2002-11-01 | 25-P03/96 |
| PL 204 | Kv. Örnen | 1996-09-23 | 25-P98/84 |
| A169 | Kv Ärlan, Trasten, Lärkan och Staren mm | 1959-05-20 | 25-LUL-A169 |
| A165 | Kv Gamen och Svalan | 1958-05-29 | 25-LUL-A165 |

Kommunala beslut / program i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade, 2017-04-24 §143, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för del av Centrum, Gamen 7 och 21.

Riksintressen

Fastigheterna ingår i riksintresseområde för "Friluftsliv och rörligt friluftsliv" enligt 3 § kap. 6 Miljöbalken. Planområdet är redan anspråktaget för bebyggelse och tar ingen ny mark i anspråk. Genomförandet av aktuellt planförslag bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt. Området innefattar ingen värdefull natur.

Strandskydd

Strandskydd berörs inte.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. För att avgöra om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande negativ miljöpåverkan görs en bedömning. Bedömningens slutsats är att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen samråds med Länsstyrelsen i samband med att planen visas för samråd. En miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § har därför inte gjorts.

6. Detaljplanen

Detaljplanens syfte är att medge befintliga användningar som skola, kontor och bostäder samt skapa förutsättningar för tillbyggnad av bostäder genom påbyggnad med vindsvåning på en befintlig byggnad. Planförslaget ska långsiktigt säkerställa kultur- och arkitekturhistoriska värden.

I kapitlet beskrivs förutsättningar, de förändringar som detaljplanen medger och på vilket sätt det regleras.

Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo och ägs idag av samma fastighetsägare.

Naturmiljö och markförhållanden

Ingen naturmiljö finns inom planområdet.

Planområdet är bebyggt och markförhållandena i hela området utgörs av morön. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda. Marknivåerna på gården för Gamen 21 är mellan +7,2 och +7,6 meter över nollplanet. För Gamen 7 är marknivån en dryg meter högre med ca +8,6 meter över nollplan.

Enligt Luleå kommuns översiktliga radonriskkarta har inte några högre radonvärden identifierats i centrala Luleå.

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Detaljplanen tillåter inte sådan markanvändning som innebär risk för framtida markföroreningar. Om markföroreningar uppstår eller upptäcks ska ansvarig tillsynsmyndighet underrättas i enlighet med 10 kap. 11§ miljöbalken.

Planområdet bedöms inte ligga i riskzonen för ras och skred.

Geohydrologiska förhållanden och risk för höga vattenstånd

Planen förväntas inte förändra grundvattennivån i området, då alla ytor är antingen hårdgjorda eller underbyggda redan idag.

Luleå kommuns översiktliga kartering av risker för instängt vatten vid häftiga regn redovisar att ett mindre område inne i kvarteren kan beröras. Vid häftiga regn kommer dagvattenledningarna att bli fulla och avrinning på mark måste åstadkommas genom lutningar mot gata eller mot ytor som tål av vara översvämmade under en tid. Sådana ytor kan kombineras med fördröjning av regn- och smältvatten.

Marknivån inom planområdet ligger över den risknivå (+3,0 över normalvattenstånd i havet) som Luleå kommun anger i riktlinjer för klimatanpassning.

Kulturmiljö/kulturarv

Kvarteret Gamen ingår i den del av staden som i ÖP 2013 kallas Rutnätstaden och började byggas efter staden stora brand, 1887. Rutnätet, med ordnade raka gator och kvarter, planerades över hela centrumhalvön. Husen placerades i fastighetsgräns mot gatan och kvarteren var kringbyggda i slutna kvarter. Efter Skeppsbrogatan finns ett fåtal byggnader som minner om tiden runt förra sekelskiftet. Lignellska huset och grannhuset (Gamen 15) är två av Luleås bevarade byggnader som representerar stenstadarkitektur.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet.



Gatubild från Skeppsbrogatan
Foto Stadsarkivet

Bebyggelse och gestaltning

Kvarteret Gamen består av bostadshus byggda från runt sekelskiftet 1900 fram till 1960-talet. Husen har 3-5 våningar. Byggnaderna längs Repslagargatan är byggda under 1930-50-talet och ingår med sina attribut i en typisk grupp bebyggelse längs den gatan.

I omgivningen i övrigt finns skolor och vård- och omsorgsboende. Byggnadernas höjder och karaktärer är varierade.

Med planen behålls byggrätternas höjdskala och de särdrag som finns för de representerade byggnadsperioderna vad det gäller placesering på tomten.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns Gamen 21 ett fyrvåningshus med vindsvåning som främst nyttjas för skolverksamhets- och kontorslokaler. På gården finns en nedfart till källargarage. På Gamen 7 finns ett trevåningshus med inredd vind för bostäder, tidigare vård- och omsorgsboende och senast boende för ensamkommande barn.

I den bebyggelseinventering som genomfördes under 2015-2016 pekades Lignellska huset, Gamen 7, ut som särskilt kulturhistoriskt intressant byggnad. Gamen 21 är pekades ut som tidstypisk i nämnda inventering. Ett utlåtande angående kulturvården har tagits fram i

samband med detta planarbetet, se bilaga 1. I det utlåtandet beskrivs de två byggnaderna var för sig. Beskrivningen är kortfattad, delad upp från allmänt för omgivningen ner till husets detaljer och kompletterad med bilder. förutom beskrivningarna har bedömning gjord av värden, önskvärt skydd och tålighet för förändringar. Se bilaga.. för . Nedan beskrivs husen främst med de värden som planen är tänkt att reglera, och hur dessa regleringar görs.

Lignellska huset, Gamen 7

Huset uppfördes omkring år 1898 och har typisk jugendarkitektur med ljusa, lätta och böljande former. Lignellska huset har anmärkningsvärda detaljer såsom puts/listverk, rundad fasad, hörntornet, gavelrösten som samspelar och bidrar till husets karaktär. Gårdsfasaden har enklare uttryck, vilket är typiskt för byggnadsperioden.

Byggnaden värderas vara representativ för sin tid och har bland annat ett arkitekturhistoriskt och miljöhistoriskt värde. Med sin höga detaljeringsgrad och böljande former utgör den ett annorlunda slag i stadsbilden som storslagen och elegant. Sammantaget bedöms huset vara en särskilt kulturhistorisk värdefull byggnad.

Inga ytterligare byggnader finns idag på fastigheten Gamen 7.



Bild från gatan av Lignellska huset.

Huset har sockel med spritputs och natursten mot trottoar och kring källarfönster i gatunivå. Tre våningar i ljus puts och en fjärde våning med takkupor ovan takfot mot gatan. Tre till fyra våningar mot gården. Ljus färgsättning som helhet. Mot gatan en grå kulör på bottenvåningen och lite varmare gulrosa ton på övriga våningar. Bottenvåningen har slätputs med rist och övrig vägg är slät. Detaljer finns i form av listverk, burspråk, balkong och frontespiser och med runda former på vissa delar. Gårdsfasaden har enklare uttryck med släta fasader och i princip inga detaljer. Vissa nytillskott finns på gårdssidan i form av bl a hissentré och balkonger.

Taket är svart plåt i skivtäckning med takkupor, ståndrännor och runda vattenkupor.

För att behålla de kulturmiljövärden som pekats på i tidigare bebyggelseinventering och i utlåtande angående kulturvärden för Gamen 7 läggs följande bestämmelser för skydd av kulturvärden, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser:

q₁ - Befintliga byggnaden med särskilda kulturhistoriska värden såsom arkitektur-, byggnads- och miljöhistoriskt värde ska bevaras.

r₁ - Byggnad får inte rivas.

Motivet är det särskilda kulturmiljövärdet som byggnaden har i staden och stadsbilden.

q₂ - Balkonger och/eller skärmtak får inte uppföras mot gatan.

Motivet är att inga tillskott i form av skärmtak och balkonger mot gatan ska tillkomma. Balkonger bör kunna tillkomma på gårdssidan om de anpassas i skala och detaljer samt placeras på lämpliga ställen.

k₁ - Fasader ska vara av puts och målas med ljusa kulörer.

k₂ - Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.

k₃ - Tillkommande byggnadsdetaljer ska anpassas i skala, utformning och detaljering till husets karaktär som jugendbyggnad.

Motivet är att fasaden och dess detaljer får inte förvanskas eller målas om i mörk kulör.

k₄ - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

Motivet är att fönsterformer, -proportioner och -storlekar ska behållas.

k₅ - Takfrisen ska behållas i sitt nuvarande läge och ev förändringar på tak ska inte påverka den.

Planen medger ingen utbyggnad av befintlig byggnad. En mindre byggrätt för komplementbyggnad på gården behålls, exempelvis för ett mindre förråd.



Bild från gården av Lignellska huset.

Gamen 21

En byggnad från perioden 1960-1970-talet tidstypisk med kubistisk form och platt tak. Fönsteraxeln och fönsterraden är mycket symmetriska över hela byggnaden. Tydligt formspråk. Ingen takfot utan överkragad blå plåt. Fönster i trä, laserad eller målad mörkbrun.

Pågårdssidan finns en utrymningstrappa uppförd på 2000-talet och en överbyggd nedfart till garage under jord.



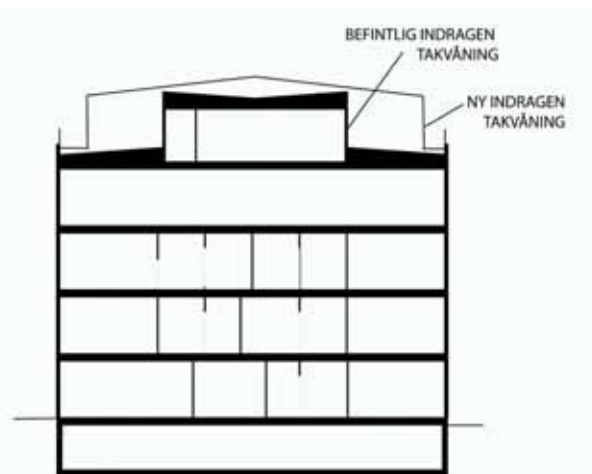
Bild från gatan av Gamen 21

Huset har en låg betongsockel och fasaden är klädd med vitt tegel i 3½-4 våningar. Fasaden är här en låg anonym bottenvåning med mindre fönster och tre våningar med vertikalt markerade fönster över. Takfoten ligger i nivå med Lignellska husets, Gamen 7, takfot. Mellan de båda byggnaderna finns en indragen del med portik in till gården och med en fasad i skivmaterial samt balkong. Den öppna gaveln norrut har samma indelning som de båda långfasaderna. Fasaderna upprepar sig och bryts endast av skyltar och dörrar. Mot Trädgårdsgatan finns en tydligare entré med sekundärt skärmtak, som markerat bryter fasaden, och i den andra ändan en enkel dörr utan särskild markering.

Fönstren är bruna smala 1-lufts-fönster med blå plåtfyllning under/över för de tre övre våningarna. Fönstren upprepas över hela fasaden.

Ingen utstickande takfot finns utan överkragad plåt utgöra krönet. Inga synliga stuprör finns på fasaden.

Fasadens konsekventa upprepning och fasadmaterialet och stramhet i detaljer är viktiga att bevara.



Tvärsektion som visar principen för tillåten påbyggnad.

För att behålla de kulturmiljövärden som pekats på i tidigare bebyggelseinventering och i utlåtande angående kulturvärden för Gamen 21 läggs följande bestämmelser för skydd av kulturvärden, varsamhets- och utformningsbestämmelser:

k_6 - Fasader ska vara av vit fasadsten.

Motivet är att fasadmaterial inte bör bytas för att på så sätt behålla den tidstypiska karaktären.

k_4 - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

Motivet är att fönsterindelning och skivmaterial får inte ändras. Fönster kan dock bytas till likvärdiga i form och mörk kulör.

f_1 – Balkonger får inte finnas på fasad mot gatan och gaveln.

Motivet är att bevara huset starka karaktär, tidstypiska utseende och inte påverka gatubilden negativt färmst i förhållande till de kulturhistoriska värden som pekats ut för Gamen 21.

f_2 – Takfoten ska utformas utan språng och med krönplåt kulör lika skivmaterial på fasad.

f_3 - Påbyggnad ska vara indragen och eventuella räcken ska vara i smide.

Motivet är att en eventuell påbyggnad inte ska påverka det höjdmässiga samspelet med Gamen 7. Med en indragen våning eller ett inåt slutta tak likvärdigt Lignellska husets skulle takvåning inte påverka upplevelsen av huset höjd i gatuperspektivet.

Nya entréer bör anpassas till husets karaktär och ges likvärdig utformning.

Planen ger möjlighet att bygga ut den takvåningen som finns på huset. Avsikten är att den även i framtiden ska vara indragen och så lite som möjligt påverka upplevelsen av huset från gatan.

För båda fastigheterna regleras byggrättens utbredning ovan mark med hjälp av prickmark - Marken får inte förses med byggnad, och med korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad.

I höjd regleras takfoten i meter över nollplanet mot gatan då den är särskilt viktig i gatubilden och i samspelet mellan de två byggnaderna. Nockhöjd i meter över nollplan reglerar husens högre delar av taken.

Med bestämmelsen körbart bjälklag med underbyggt garage, f_4 , ges befintligt utförande stöd i denna plan.



Längdsektion som visar omfattningen av tillåten påbyggnad och förhållandet mot Gamen 14.

Ljusförhållanden, skuggbildning

Kvarter som Gamen i centrala lägen med mer eller mindre kringbyggda kvarter har begränsade områden på gården som är solbelysta under dagen. Stadens nordliga breddgrad ger över året låga solstånd generellt.

En skuggstudie visar att situationen idag och vad en påbyggnad skulle innebära. De tidpunkter som redovisas är vår- och höstdagjämning och sommarsolstånd.

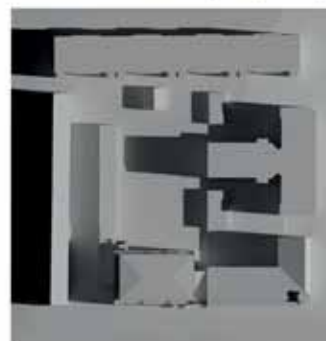
Skuggstudien visar att med en påbyggnad som planen medger inte markant påverkar grannfastigheterna.



12.00 Vår- och höstdagjämning Befintligt



15.00 Vår- och höstdagjämning Befintligt



12.00 Vår- och höstdagjämning Påbyggnad



15.00 Vår- och höstdagjämning Påbyggnad



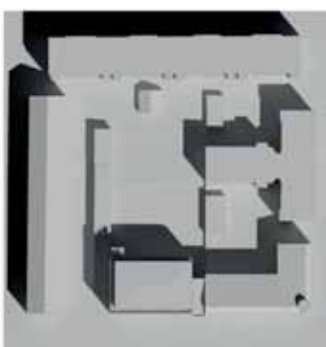
12.00 Sommarsolstånd Befintligt



15.00 Sommarsolstånd Befintligt



12.00 Sommarsolstånd Påbyggnad



15.00 Sommarsolstånd Påbyggnad

Studier gjorda av Tirsén & Aili Arkitekter

Friytor

Planområdets befintliga gårdar utgörs mestadels av hårdgjorda ytor, i form av parkeringsplatser.

För en användning bostäder måste friytor tillgodoses inom fastigheten, möjlighet till sittyta och plats för mindre lek för yngre barn är behovet. Det är lämpligt att friytor även iordningsställs för de andra användningarna som kontor och skola.

Stadsdelslek finns på Gultzaudden och i Stadsparken, ...km och ... km bort.

Rekreationsmöjligheter i närområdet är närmast Hermelinsparken på andra sidan Skeppsbrogatan. För att idka friluftsliv behöver man sommartid ta sig till Gultzaudden ca... km bort medan vintertid kan nå isen norra hamn från gångstråket längsstranden ca .. bort.

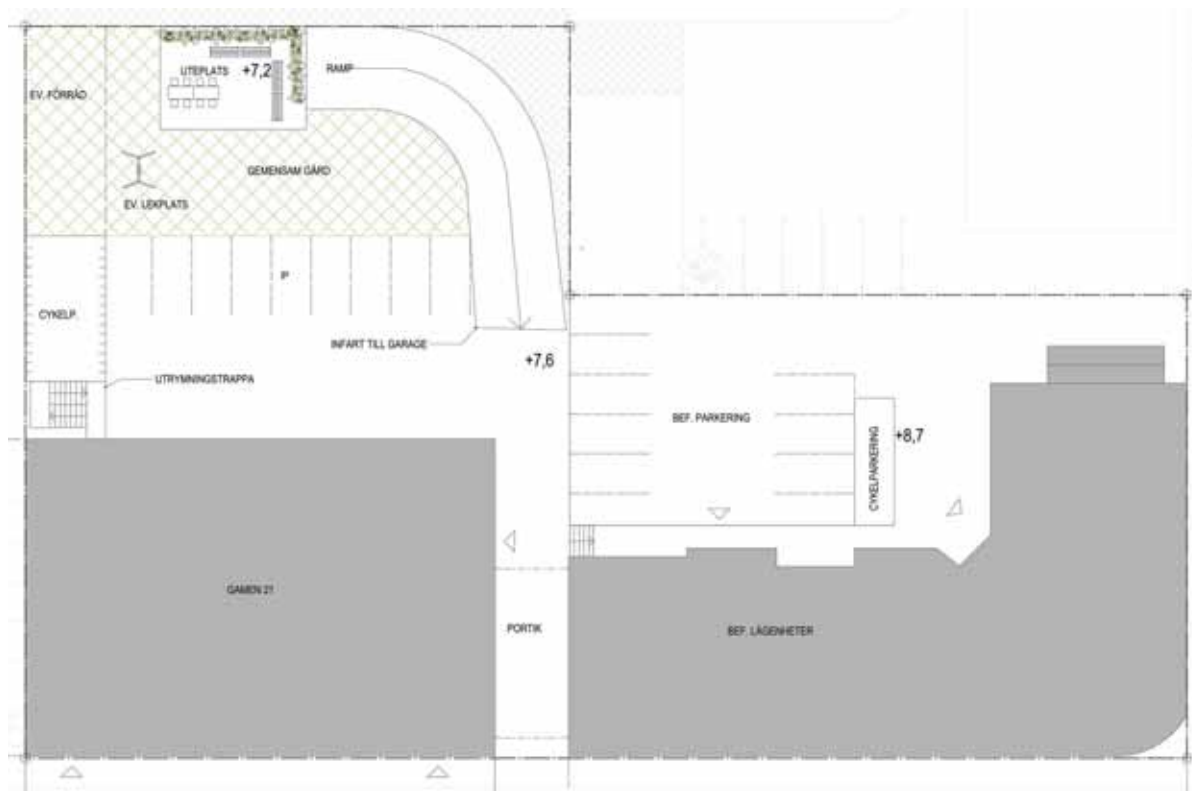


Illustration för hur en möjlig utformning av utmiljön skulle kunna bli på de två fastigheterna.

Illustration Tirsén & Aili Arkitekter

För att tillskapa vistelseytor/friytor skulle en del av markparkeringsytorna behöva tas i anspråk och ge plats för utomhusaktiviteter som sittytan och möjligen en mindre lektyta gemensamma för båda fastigheterna. Ett exempel på hur det skulle kunna utformas visas ovan. Tillgängligheten mellan de två fastigheterna går att lösa med trappa eller att röra sig via gatan och portiken för att komma från Gamen 7 till Gamen 21.

Offentlig och kommersiell service

Planen är inte utformad för kommersiell service. Ingen kommunal service är planerad för området.

Det geografiska och centrala nära läget gör att det finns mycket god tillgång till offentlig och kommersiell service i närområdet.



Gatuvy illustration Tirsén & Aili Arkitekter.

Trafik

Gatunät och trafik

Planområdet omges av Trädgårdsgatan i väster och Skeppsbrogatan i söder. Inga nya gator behöver anläggas vid genomförandet av detaljplanen.

Trottoarer finns på gatorna vid fasadliv direkt mot fastighetsgräns/plangräns.

Skeppsbrogatan och Repslagargatan är båda stadstrafiksgator och har hastighetsbegränsning 30 km/h. Trafikmätningar har gjorts på Repslagargatan, på sträckan mellan Residensgatan-Fredsgatan, (2009): ÅDT 2435 fordon och på Skeppsbrogatan, på sträckan mellan Tullgatan-Trädgårdsgatan, (2015): ÅDT 3604 fordon. Båda mätningarna ovan kan anses vara aktuella då stadsbyggnadsförvaltningen inte sett förändringar i närområdet som markant borde ha påverkat trafikmängden.

Mätningar på Trädgårdsgatan saknas men då denna gata i anslutning till kvarteret Gamen är återvändsgata är det sannolikt att man kan bortse från den trafikmängden vid bullerberäkningen.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till lokal- och regional kollektivtrafik. Inom en radie om cirka 100 meter finns 6 busshållplatser för lokalbussar (Luleå lokaltrafik-LLT) och en för regional kollektivtrafik (Länstrafiken). Området är beläget cirka 600 meter väster från Smedjegatan som är en centralstation där all lokaltrafik passerar. Inom centrumhalvön finns även centralstationer för resor regionalt via buss eller tåg.

Parkering

Idag finns det plats på fastigheten Gamen 7 för markparkering av 8-10 bilar och på fastigheten Gamen 21 är det plats för 21 bilar ovan mark och 25 parkeringar i garage under jord. Totalt inom planområdet 54-56 parkeringsplatser.

Luleå centrum är klassificerad som zon 1 inom kommunens Parkeringsnorm för cykel och bil (antagen av KF 2016-04-04) är utgångspunkt för resonemanget om parkeringar. Behovet summerat (parkeringsnormen) för de två fastigheterna ligger mellan 37-65 parkeringsplatser beroende på användning. Se sammanställning parkeringsbehov, SBF 2017-11-29.

För att tillskapa vistelseytor/friytor, oavsett vilken kombination av verksamheter som finns i byggnaderna, skulle en del av markparkeringsytorna behöva tas i anspråk och ge plats för utomhusaktiviteter som sittytor och möjligen en mindre lektyta gemensamma för båda fastigheterna. Plan- och bygglagen uttrycker tydligt att friytor ska gå före parkeringar om avvägning måste göras mellan dessa behov. En uppskattning är att med exemplet för utformning av gårdsmiljöerna som visas på föregående uppslag skulle markparkeringar minska med 12-14 platser totalt.

Det skulle medge att det finns 40-44 parkeringsmöjligheter inom de två fastigheterna tillsammans. Med tanke på det centrala läget, närheten till kollektivtrafik och framför i avvägningen med att kunna bevara kulturhistoriska miljöer så görs bedömningen att det är acceptabelt.

Fortsatt utredning görs för att långsiktigt säkra att det finns möjlighet för boende i Gamen 7 till boendeparkering. Redovisas till granskningshanling.

Behovet av cykelparkeringar bedöms enligt samma norm till att för Gamen 7 vara 23-49 cykelparkeringar (det större antalet för kontorsverksamhet) och för Gamen 21 vara 37 - 66 cykelparkeringsplatser. Med dagens pågående verksamheter och planens tillbyggnad är behovet för Gamen 7; 49 cykelparkeringar och för Gamen 21; 52 cykelparkeringar. Antalet cykelparkeringsplatser är inte något som regleras i detaljplanen men är en rekommendation vid planering friytor och lokaler.

Angöring/varumottag/utfarter

Tillfart, angöring och varumottagning till Gamen 7 är möjlig via gemensam infart, tillsammans med Gamen 15, från Skeppsbrogatan. Tillfart till Gamen 21 sker via portik från Trädgårdsgatan. Angöring och varumottagning för Gamen 21 sker från Trädgårdsgatan.

Buller och luftkvalitet

Bedömningen av bullersituationen från trafik är att det är trafiken längs Skeppsbrogatan som kan ge upphov till buller. Trafiken på Trädgårdsgatan bedöms inte ge upphov till bullerpåverkan. Avståndet till Repslagargatan är mer än 35 meter och bedömningen är att trafikbuller från den gatan inte ger upphov till störningar för boende inom planområdet.

Fasaden mot Skeppsbrogatan på befintligt huset, Gamen 7, kommer att nå av upp till mellan 61-62dBA. Detta är utrett i samband med Trafikbullerplan Luleå kommun 2010. En fördjupa utredning av bullersituationen idag anses inte vara behövlig.

För ombyggnad av befintliga bostäder mot Skeppsbrogatan innebär det att förutsättningen med bostadsrum mot ljuddämpad sida (gården) kommer att måsta uppfyllas för större lägenheter än 35 m². För små lägenheter (under 35 m²) som fastigheten idag innehåller är riktvärdet vid nybyggnad 65 dBA vid fasad.

Planens syfte är att det huset med sina särskilda kulturhistoriska värden ska bevaras. Befintlig användning, bostäder, bedöms vara en lämplig användning som långsiktig kan ge förutsättningar för bevarandet. Om åtgärder tas för att förbättra ljudmiljön inomhus med att förändra fönster bör tidigt samråd ske med bygglov om utförande.

Planområdet ligger inom centrum där det finns ett åtgärdsprogram för att förbättra luftkvaliteten i området. Planen medger endast marginella förändringar av verksamheter och därmed förflyttningar med fordon. Bedömningen är att planen försumbart kommer att påverka situationen avseende luftkvalitet för centrum eller närområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och värme

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till kommunens vatten- och avlopps nät. Inga förändringar av ledningsnätet behövs för planens genomförande.

Luleå kommuns skyfallsutredning visar att det kan finnas risk för instängt vatten på gårds sidan till båda fastigheterna. Att anpassa gårdsmiljön och markhöjder är fastighetsägarens ansvar. Avrinningsmöjligheter måste ses över med lutningar då ingen ytterligare anslutning till kommunalt dagvattenät för gårdssidorna är möjlig.

Brandvatten finns med poster på Repslagargatan och Skeppsbrogatan. Fastigheterna ligger inom 75 meter från dessa.

El/Tele/IT

Befintlig infrastruktur för el/tele/it finns inom planområdet. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

7. Konsekvenser

Tillgänglighet

Tillgänglighet från gatan eller från gårdssidan är till entréer i befintliga byggnader lösta inne i byggnaderna.

Att ta sig till gårdsmiljön med vistelseyta kan för boende i Gamen 7 ske via gata då det är en höjdskillnad mellan gårdarna på ca 1 meter. En trappa kan bli en lösning för de som inte behöver rullande hjälpmedel. En ramp för att ta upp höjdskillnad med lämpliga lutningar skulle bli ca 12 meter lång och svårigen rymmas i gränsen mellan de två fastigheterna eftersom här också ligger portik infart och nedfart till garage.

Utryckningsfordon har tillgång till gården för Gamen 7 från Skeppsbrogatan. Större fordon kan inte komma in på gården till Gamen 21 då fri höjd i portiken inte tillåter det. Behoven vid räddningsinsatser behöver därför beaktas och belysas tidigt vid förändringar inom fastigheterna.

Sociala frågor

Planen ger lagstöd till gällande förhållanden och inga större förändringar är planerade.

Hälsa och säkerhet

Planen förväntas inte medföra risk för hälsa eller säkerhet för boende eller verksamma både inom planområdet eller i närområdet.

Miljömål och miljö kvalitetsnormer

Planen anses stödja det nationella miljö kvalitetsmålen "En god bebyggd miljö" då den ger förutsättningen att långsiktigt bevara särskilt utpekade kulturhistoriska värden i stadsmiljö.

Mellankommunala förhållanden

Detaljplanens genomförande berör inga frågor av mellankommunal karaktär..

8. Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden sätt till 5 år från det att planen har vunnit laga kraft, med motivet att de planerade förändringarn av byggnaderna är tänkta att ske i närtid.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägare ansvarar för anläggning, drift och underhåll av byggnader, mark, ledningar och övriga anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen innebär ingen förändring av fastigheter.

Rättigheter

Ledningsrätt finns för fjärrvärme (2589-08/106.1) som belastar Gamen 7. Ledningen går till denna fastighet via grannfastigheten. Den betraktas inte som allmännyttig då den inte fortsätter vidare och mark reserveras därmed inte i planen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi och exploateringsavtal

Avtal kring ekonomiska frågor och kostnadsfördelning för planarbetet finns med fastighetsägaren.

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

9. Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploitören.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2017-12-20

Daniel Rova
Tf planchef

Anna Karin Lidén
Planarkitekt



UTLÅTANDE ANGÅENDE KULTURVÄRDEN INFÖR UPPRÄTTANDE AV DETALJPLAN
KV GAMEN 7 OCH 21 LULEÅ KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | | |
|--|----------|--|-----------|
| INLEDNING | 3 | FÖNSTER | 8 |
| BAKGRUND | 3 | FODER | 9 |
| SYFTE | 3 | BROAR | 9 |
| UTLÅTANDET | 3 | GAMEN 21 | 9 |
| DEFINITIONER | 3 | LULEÅ KOMMUNS BEBYGGELSEINVENTERING | 9 |
| GAMEN 7 | 4 | ALLMÄNT | 10 |
| LULEÅ KOMMUNS BEBYGGELSEINVENTERING | 4 | OMGIVNING | 10 |
| ALLMÄNT | 4 | TOMT | 11 |
| OMGIVNING | 4 | GRUND OCH SOCKEL | 11 |
| TOMT | 5 | STOMME OCH FASAD | 11 |
| GRUND OCH SOCKEL | 6 | TAK, -FOT, VINDSKIVA OCH AVVATTNING SAMT | |
| VOLYM OCH FASAD | 6 | SKORSTENAR OCH LIKNANDE | 13 |
| TAK, -FOT, VINDSKIVA OCH AVVATTNING SAMT | | DÖRRAR | 13 |
| SKORSTENAR OCH LIKNANDE | 7 | FÖNSTER | 13 |
| DÖRRAR | 7 | FODER | 13 |
| | | BROAR | 13 |

INLEDNING

BAKGRUND

Gällande detaljplan för de båda fastigheterna är bostadsändamål med sammanbyggda hus.

Tanken är att ny detaljplan ska upprättas med huvudsakligt syfte medge befintliga användningar som skola, kontor och bostäder och skapa förutsättningar för tillbyggnad av bostäder genom påbyggnad med vindsvåning på befintlig byggnad. Samt att långsiktigt säkerställa kultur- och arkitekturhistoriska värden.

SYFTE

Syftet med en kulturvärdesutredning är att utifrån de värden som kan definieras se om och hur de kan tillvaratas i detaljplanebestämmelser och/eller planutformning för att säkerställas för framtiden. Det är också att bedöma vilka förändringar som kan tålas för bestående värde. Utredningen ska även fungera som vägledning och förstärkning till planbestämmelserna vid t ex bygglovhantering.

UTLÅTANDET

Utlåtandet för de båda fastigheterna är uppdelade per fastighet.

Varje fastighet inleds med en kort löpande text med värdebeskrivningen i den av Luleå kommun genomförda bebyggelseinventeringen från 2015-16.

Därefter följer en tabell med rubrikerna beskrivning, värde, önskvärt skydd och tålighet. Tabellformen ger bra översikt.

Beskrivningen är kort och kompletterad med fotografier.

Värdebeskrivningen utgår från värdena i Luleå kommuns inventering 2015-2016 då de värdena kan anses vara kända och accepterade. De blir i tabellen mer konkreta genom uppdelningen i byggnadsdelar. Särskilda

förklaringar till de olika värdena finns inte men de kan härledas till nedanstående definitioner.

Skydd tar upp de kulturhistoriskt värdefulla delarna av miljön respektive byggnaden som bör skyddas på något sätt.

Tålighet visar på vad som kan förändras utan att det beskrivna värdet försvåras eller försvinner eller vad som bör beaktas vid förändringar.

Efter tabellen finns en ruta med vad som vore positivt att skydda genom detaljplanebestämmelser.

DEFINITIONER

Kulturvärden brukar delas in i kulturarv och kulturmiljövärden. Begreppen har definierats av bl a Riksantikvarieämbetet.

Kulturmiljövärden kan grovt delas in i tre grupper.

Kunskapsvärden är de värden som berättar om historisk utveckling och livsvillkor under olika epoker, funktionella och sociala samband och människans förhållande till miljö och t ex tro.

Upplevelsevärden består av visuella, symboliska och identitetsskapande värden. De kan utgöras av känslor av igenkännande, tillhörighet, skönhet, motvilja eller avståndstagande.

Bruksvärden anger hur platser används idag och hur de kan utvecklas. Det är ett materiellt värde men kan också utgöra värde som besöksmål.

Med **kulturarv** avses materiella och immateriella uttryck som omfattas av traditioner, idéer och värden som vi övertar från tidigare generationer. Vad som betraktas som kulturarv kan förändras över tiden och kan variera mellan betraktare.

GAMEN 7

Huset uppfördes omkring år 1898 och har en typisk jugendarkitektur med ljusa, lätta och böljande former.

LULEÅ KOMMUNS BEBYGGELSEINVENTERING


I inventeringen utpekades Gamem 7, Lignellska huset, som särskilt kulturhistoriskt intressant. Det ingår även i ett kulturhistoriskt intressant område

Särskilt kulturhistoriskt intressant (röd markering på karta) innebär att bebyggelsen och miljön berättar något om stadens historia och utveckling där den har ett sådant kulturhistoriskt värde att den är omistlig för Luleå kommun. Byggnaden/bebyggelsen och dess miljö är välbevarad och har


flera detaljer eller byggnadselement i ursprungligt skick typiska för sin arkitektoniska tidsepok. Byggnadens tidstypiska detaljer kan upplevas som omsorg om hantverket och material. Vidare har den en stark och tydlig karaktär - kanske även i en förändrad miljö- väl synlig i gaturum och siktlinjer. I den här gruppen kan det finnas byggnader som har utbytta detaljer men gjorda på ett varsamt sätt eller i mindre omfattning. Objekten i den här gruppen är representativa utifrån sin lokala och/eller regionala anknytning och kanske till och med sällsynta med bland annat höga samhällshistoriska-, kontinuitets- och identitetsvärden.

I inventeringen ges fastigheten flera kulturhistoriska värden.

| Beskrivning | Värde | Önskvärt skydd | Tålighet |
|---|---|--|--|
| Allmänt | | | |
| Ligger mitt i centrala Luleå med Skeppsbrogatan/Trädgårdsgatan som angränsande gator. Byggt under tidsperioden 1888-1920-talet | Ingår i rutnätplanens struktur med tydlig kvarters- och fastighetsavgränsning. | Bevara den tydliga kvartersavgränsningen och byggnaden som vägg i gatumiljön. | Det slutna kvarteret tillåter att vissa förändringar sker på gårdssidan. |
| Omgivning | | | |
| Trottoaren har smågatsten närmast fasaden och är i övrigt plattsatt och asfalterad. Mittemot på Skeppsbrogatan är det modernare hus med ungefär samma höjd och mot Trädgårdsgatan också ett modernt hus med 6 våningar. Alltså lite högre. Trädgårdsgatan har planteringar. Lite bredare p g a att huset på andra sidan är indraget från det gamla gatulivet och det är entré med avstigning iordninggjort. | Olika ålder på byggnader i ett sammanhang visar på stadens föränderlighet och historiska utveckling. Tillsammans bidrar de till att förstärka gaturummet. Byggnadens egen karaktär förstärks genom jämförelse med omkringliggande byggnader. | Bevara den tydliga kvartersavgränsningen och byggnaden som vägg i gatumiljön. Takfotslinjen bör inte höjas utan ha kvar sitt förhållande till gatans bredd. Ombyggnader som förvanskar det tidstypiska förminskar avläsbarheten av den enskilda byggnaden och slätar ut upplevelsen av stadens bebyggelse. Bevara byggnadens representativitet för sin ålder. | Inga förändringar mot gatorna. |

| Beskrivning | Värde | Önskvärt skydd | Tålighet |
|--|---|--|--|
|  <p>Skeppsbrogatan från öster.</p> |  <p>Skeppsbrogatan från väster.</p> |  <p>Trädgårdsgatan från söder.</p> | |
| Tomt | | | |
| <p>Byggnaderna ligger i gatuliv med gårdsytor inne i kvarteret. Mot Gamen 15 är husgaveln tillbyggd i bv med en enkel volym med pulpettak.</p> | <p>Arkitektur- och byggnadshistoriskt värde m h t den slutna kvartersstrukturen med infart till gården. Det representerar det slutna stadskvarteret</p> | <p>Bevara den tydliga kvartersavgränsningen och tomtindelningen med innergård.</p> | <p>Förändringar kan ske i gårdsmiljön utan att kvartersavgränsningen påverkas.</p> |
|  |  |  | |

| Beskrivning | Värde | Önskvärt skydd | Tålighet |
|--|---|---|--|
| Grund och sockel | | | |
| <p>Sockel med spritputs och natursten mot trottoar och kring källarfönster i gatunivå. Många av fönstren är igensatta idag. Avslutas uppåt med profilerad list i underkant av bottenvångens fönster.</p> | <p>Arkitekturhistoriskt och arkitektoniskt värde då utförandet är representativt för husets tillblivelsestid.</p> | <p>Skydd mot förvanskning genom byte av material och kulör.</p> | <p>Tål en viss kulörändring om ny kulör är ljus och tidsenlig för husets tillblivelsestid.</p> |
| Volym och Fasad | | | |
| <p>Ljus puts i tre våningar och takkupor i en fjärde våning ovan takfot mot gatan. 3 till 4 våningar mot gården. Ljus färgsättning. Mot gatan en grå kulör på bottenvåningen och lite varmare gulrosa ton på övriga våningar. Bottenvåningen har slätputs med rist och övrig vägg är slät. Detaljer i form av listverk, burspråk, balkong och frontespiser. Samt runda former på vissa delar. Gårdsfasaden har tidstypiskt kvar sina enklare uttryck med släta fasader och i princip inga detaljer. Vissa nytillskott finns på gårdssidan i form av bl a hissentré och balkonger. Brandgavel mot Gamen 21.</p> | <p>Arkitektur-, byggnads- och miljöhistoriskt värde samt ett arkitektoniskt värde i detaljer som samspel och bidrar till husets karaktär. Viktigt är proportionerna och detaljerna. Liksom skillnaden mellan gat- och gårdssida. Representerar 1900-talets stenstadshus i jugendarkitektur med ljusa, lätta och böljande former. Detta är Luleås enda tydliga exempel på jugendarkitektur. Huset har även ett miljöskapande värde i sitt sammanhang samt en autenticitet i sin avsaknad av och de bevarande detaljerna. Huset har kvar sin fasadindelning med friser, ristat mönster och andra markeringar. Materialen och –behandlingen i fasaden.</p> | <p>Skydd mot förvanskning genom byte av material och kulör samt förenkling av detaljerna. Gatufasaderna bör inte byggas om.</p> | <p>Gårdssidan tål att förändras mer än gatusidan. Balkonger och mindre tillbyggnader är redan gjorda och de smälter in i miljön. Mer tillskott bör utföras med omsorg och att mängden studeras noggrant. Huset tål inte att fördes med för mycket tillskott. Gatufasaderna bör inte byggas om.</p> |

| Beskrivning | Värde | Önskvärt skydd | Tålighet |
|---|--|---|---|
|  | | | |
| Tak, -fot, vindskiva och avvattning samt skorstenar och liknande | | | |
| <p>Svart plåttak i skivtäckning med ståndrännor och runda vattenkuper. Svarta stuprör som följer fasadens form.</p> <p>Liten takfot med putsad gesims. Rundade takkuper.</p> <p>Olika form och ålder på huvar på tak.</p> <p>På vissa sträckor av taket är snörasskydd med rör monterade.</p> | <p>Arkitektur-, byggnads- och miljöhistoriskt värde samt ett arkitektoniskt värde i detaljer som samspelar och bidrar till husets karaktär.</p> <p>Viktigt är proportionerna och detaljerna. Liksom skillnaden mellan gatu- och gårdssida.</p> <p>Huset har även ett miljöskapande värde i sitt sammanhang samt en autenticitet i sin avsaknad av och de bevarande detaljerna.</p> | <p>Skydd mot förvanskning genom byte av material och kulör samt förenkling av detaljerna.</p> | <p>Taket tål att få nytillskott i form av skorstenar och huvar o dyl. De får dock inte bli för stora och ligga för nära takfoten. De bör placeras långt in på taket så att de inte blir så synliga från marken.</p> <p>Komplettering av snörasskydd ska ske med samma typ som sitter uppe idag.</p> |
| Dörrar | | | |
| <p>Brunt aluminiumparti med glas i tråkarm mot Trädgårdsgatan. Troligen har här suttit en dörr med trapp.</p> <p>Stort glasparti ovan dörr.</p> <p>Omfattning lika fönster.</p> <p>Mot gården finns bruna aluminiumpartier i flera ingångar med</p> | <p>Historiskt värde då det visar på en ombyggnad som både visar på avsaknad och tagande av hänsyn till byggnadens karaktär.</p> | <p>Att framtida byten av dörrar tar hänsyn till det befintliga eller husets tillblivetid.</p> | <p>Dörrarna tål att bytas ut till nya om hänsyn tas till det befintliga eller husets tillblivetid i stil och kulör och de dörrhål som finns.</p> |

| Beskrivning | Värde | Önskvärt skydd | Tålighet |
|--|--|--|---|
| troligen ursprungliga placeringar. Skärmtak av svart plåt. | | | |
| Fönster | | | |
| <p>1-, 2- och 3-luftfönster i olika utformning i vitmålat trä med detaljer i aluminium.</p> <p>Både med raka och bågformade överkanter.</p> <p>Fönstren är bytta men har samma stående form, placering och storlek som de ursprungliga troligen haft.</p> <p>Vita plåtbleck.</p> | <p>Arkitektur-, byggnads- och miljöhistoriskt värde i de ursprungliga grundformerna då det är viktigt med proportionerna och detaljerna. Liksom skillnaden mellan gatu- och gårdssida.</p> <p>Historiskt värde då det visar på en ombyggnad som både visar på avsaknad och tagande av hänsyn till byggnadens karaktär.</p> | <p>Att man även vid framtida fönsterbyten tar hänsyn till proportioner, grundformer och öppningarnas storlek och placeringar samt att man inte sätter in 1-luftsfönster utan strävar efter fönster med indelning i flera lugter.</p> | <p>Fönstren är bytta och tål därför att bytas igen. Hänsyn ska dock tas till proportioner, grundformer och öppningarnas storlek och placeringar samt att man inte sätter in 1-luftsfönster utan strävar efter fönster med indelning i flera lugter.</p> |
|  | | | |

| Beskrivning | Värde | Önskvärt skydd | Tålighet |
|--|---|--|---|
| Foder | | | |
| <p>Fodren och smygarna är vitputsade på gatusidorna och integrerade i fasaden.</p> <p>På gårdssidan finns inga markeringar och smygen har lika puts som fasaden.</p> | <p>Arkitektur-, byggnads- och miljöhistoriskt värde samt ett arkitektoniskt värde i detaljer som samspelar och bidrar till husets karaktär.</p> <p>Viktigt är proportionerna och detaljerna. Liksom skillnaden mellan gatu- och gårdssida.</p> <p>Huset har ett miljöskapande värde i sitt sammanhang samt en autenticitet i sin avsaknad av och de bevarande detaljerna.</p> | <p>Skydd mot förvanskning genom borttagande och/eller förenkling av detaljerna.</p> <p>Viktigt att man vid ommålning och -putsning behåller de skarpa kanter som finns kvar.</p> | <p>Dessa detaljer är viktiga för byggnadens värde och ska därför bevaras oförändrade.</p> |
| Broar | | | |
| <p>Idag finns inga egentliga broar på huset. Det har troligen funnits en trapp vid entrén mot Trädgårdsgatan. Det finns en liten rest i form av ett broplan.</p> | - | - | - |

Sammanfattning:

Fasaden och dess detaljer får inte förvanskas eller målas om i mörk kulör.

Inga tillskott i form av skärmtak och balkonger mot gatan. Balkonger kan få tillkomma på gårdssidan om de anpassas i skala och detaljer samt placeras på lämpliga ställen.

Fönsterformer, -proportioner och -storlekar ska behållas.

Takfrisen ska behållas i sitt nuvarande läge. Eventuella tillskott på taken ska ske så att den inte förändras.

GAMEN 21


Byggt under tidsperioden 1960-1970-talet.


LULEÅ KOMMUNS BEBYGGELSEINVENTERING


I inventeringen utpekades Gamen 21 som tidstypisk (gul markering på kartan). Denna klassning innebär att byggnaden har en stark och tydlig

karaktär med komponenter och detaljer typiska för sin arkitektoniska tidsepok. Den kan också ha en framträdande plats i miljön eller gaturummet. I denna grupp kan det finnas byggnader som förvanskats men har kvar i mindre omfattning något av dess ursprungliga karaktär och arkitektoniska element.

I inventeringen ges byggnaden några kulturhistoriska värden.

| Beskrivning | Värde | Önskvärt skydd | Tålighet |
|--|---|--|---|
| Allmänt | | | |
| <p>Ligger mitt i centrala Luleå med Trädgårdsgatan som angränsande gata.</p> <p>På Gamen 21 finns flertalet bygglov för ändrad planlösning, ändrad användning och byggnader på gården.</p> | <p>Ingår i rutnätplanens struktur med tydlig kvarters- och fastighetsavgränsning.</p> | <p>Bevara den tydliga kvartersavgränsningen och byggnaden som vägg i gatumiljö i ett slutet kvarter.</p> | <p>Det slutna kvarteret tillåter att vissa förändringar sker på gårdssidan.</p> |
| Omgivning | | | |
| <p>Närmaste omgivningen består av blandad bebyggelse från 45-50-talen i två- tre våningar. Något är påbyggt på höjden och många är klädda med plåt. Trädgårdsgatan har planteringar. Lite bredare p g a att huset på andra sidan är indraget från det gamla gatulivet. Fastän husen är ombyggda kan deras respektive tillkomsttid avläsas.</p> | <p>Olika ålder på byggnader i ett sammanhang visar på stadens föränderlighet och historiska utveckling. Tillsammans bidrar de till att förstärka gatuummet.</p> <p>Byggnadens egen karaktär förstärks genom jämförelse med omkringliggande byggnader.</p> | <p>Bevara byggnadens representativitet för sin tid.</p> <p>Ombyggnader som förvanskar det tidstypiska förminskar avläsbarheten av den enskilda byggnaden och slätar ut upplevelsen av stadens bebyggelse</p> | <p>Omgivningen tål att huset blir högre men stor hänsyn måste tas till huset i sig. En förhöjning bör ske med indragen våning mot gatan och bevarande av takfotslinjen.</p> |
|  | | | |

| Beskrivning | Värde | Önskvärt skydd | Tålighet |
|---|---|---|---|
| Tomt | | | |
| <p>Byggnaden ligger i gatuliv med gårdsytor inne i kvarteret. På gården finns en nedfart till garage under fastigheten och parkeringsplatser. Mot gårdssidan har huset också en tillbyggd brandtrappa.</p> | <p>Ingår i rutnätsplanens fastighetsstruktur. Representerar det slutna stadskvarteret med infart genom port från gatan.</p> | <p>Bevara den tydliga kvartersavgränsningen och tomtindelningen med innergård.</p> | <p>Förändringar kan ske i gårdsmiljön utan att kvartersavgränsningen påverkas.</p> |
|  | | | |
| Grund och sockel | | | |
| Låg betongsockel. | Ingår i fasaden, | Som del i fasaden. | Som fasaden. |
| Stomme och fasad | | | |
| <p>Vitt tegel i 3½-4 våningar. Låg anonym bv med mindre fönster och tre våningar med vertikalt markerade fönster. Takfoten i nivå med Lignellska husets takfot. Mellan de båda byggnaderna finns en indragen del i skivmaterial och balkong samt portal in till gården. Den öppna</p> | <p>Den tidstypiska arkitekturen. Huset får därmed ett arkitekturhistoriskt och representativt värde. Alla delar är representativa i sig och helheten är tidstypisk med sin kubiska volym, platta tak och fönstrens ordning. Materialen i byggnaden.</p> | <p>Fasadmaterial får inte bytas och mönstret med tegel, skivmaterial och upprepning inte brytas. Om huset behöver anpassas till nya verksamheter bör tillpassningar göras med stor omsorg om upprepningen och detaljer samt material väljas med omsorg.</p> | <p>Färgen på plåten tål att förändras om samma svarthet behålls. Den får alltså inte förändras till en ljus eller väldigt mörk kulör. Innan förändring är det bra att undersöka eventuella tidigare färgsättningar t ex om plåten från början varit brun som fönstren eller om fönstren kanske varit blå.</p> |

| Beskrivning | Värde | Önskvärt skydd | Tålighet |
|--|-------|----------------|----------|
| <p>gaveln norrut har samma indelning som de båda långfasaderna.</p> <p>Fasaderna upprepar sig och bryts endast av skyltar och dörrar. Mot Trädgårdsgatan finns i den ena änden en tydligare entré, med sekundärt skärmtak, som stort bryter fasaden och i den andra en enkel dörr utan särskild markering. Mot gården en liten entré under en utvändig konstruktion som utgör brandtrappa. Dörrarna till denna har påverkat fasadens upprepning.</p> | | | |
|  | | | |

| Beskrivning | Värde | Önskvärt skydd | Tålighet |
|---|---|---|--|
| Tak, -fot, vindskiva och avvattning samt skorstenar och liknande | | | |
| Ingen takfot utan överkragad plåt. Ingen synlig avvattning. | Ett arkitekturhistoriskt och representativt värde med sin tidstypiska utformning. | Takfoten ska vara kvar och tydligt avläsbar. | Ingen. Vid en eventuell påbyggnad på huset ska takfoten vara kvar och påbyggda våningar indragna från denna. |
| Dörrar | | | |
| Huset har flera olika dörrar utan inbördes hänsyn till varandra utan alla är typiska för den tid de satts in. En tolkning kan vara att de bägge ingångarna mot gatan är jämgamla med huset | Ett värde kan vara att de olika dörrarna visar på att huset anpassats till olika verksamheter men det bidrar inte till det kulturhistoriska värdet och inte heller till att förhöja det estetiska värdet. | Att man vid byte av dörrar eller för tillkommande dörrar gör ett medvetet val som harmoniserar med huset. | Svårt att ta upp ny öppningar i denna upprepande fasad. Fasaden har alltså låg tålighet mot ingrepp. |
| Fönster | | | |
| Bruna smala 1-lufts-fönster med blå plåtfyllning under i vän 1 och 2 samt både över och under i vän 3. Fönstren upprepas över hela fasaden. Över fönstren, i smygen, finns en brun plåt som kan täcka solavskärmning eller enbart vara ett element i fasaden. | Utformningen är tidstypisk och har ett arkitekturhistoriskt värde. | Behålla indelningen och storleken samt plåten över fönstren. | Fönstren tål att bytas ut om storleken, indelningen och plåten behålls. Annan kulör bör nog övervägas. Vita fönster kan vara lika tidstypiska men ger byggnaden en annan karaktär. |
| Foder | | | |
| Inga. | - | - | - |
| Broar | | | |
| Ingen annan än den sekundära brandtrappen. | Värde som ett exempel på sekundärt tillskott och därmed berättar en historia om huset. | Inget. | - |

Planbestämmelser:
 Fasadmateriel får inte bytas.
 Fönsterindelning och skivmateriel får inte ändras.
 Fönster kan bytas till likvärdiga i form och mörkare kulör.
 Nya entréer ska anpassas till husets karaktär och ges likvärdig utformning.
 Eventuell påbyggnad med våning ska vara indragen eller slutta inåt likvärdigt Lignellska husets takvåning.