

Förhandsbesked:

Enligt Boverket används redskapet *förhandsbesked* oftast utanför detaljplanelagt område.

- För Tordmulen 16 finns en detaljplan, där vi önskar pröva **max-exploatering** för en begränsad och utmanande byggrätt. Detta för att byggherren ska kunna kalkylera möjligheter för ett ekonomiskt hållbart projekt.

- Vi vill även undersöka möjligheten att uppföra ett projekt som rimmar med **befintlig bebyggelse** vilken är uppförd före det att detaljplanen antogs.

- Dessutom önskar vi befästa möjligheten att **använda prickad mark** i slänten åt norr och öster för byggnation samt för terrasser och balkonger. Mark som är otillgänglig idag, men vilken väsentligt förbättrar möjligheten till ett realiserbart projekt.

Detaljplan B 40, från 1940:

Detaljplanen (för en stor del av centrum) är utformad efter det att husen på platsen uppfördes.

Detaljplanen medger mindre avvikelser (BN) som hushöjd och våningsantal. Måhända med hänsyn till befintlig bebyggelse och möjligheten att bygga i dess anda.

Bakgrund - Detaljplan B 40

Ö: Bostads- och affärsändamål, inredning av lokaler för hantverk.

Endast en huvudbyggnad får uppföras. Huvudbyggnad ska uppföras fristående.

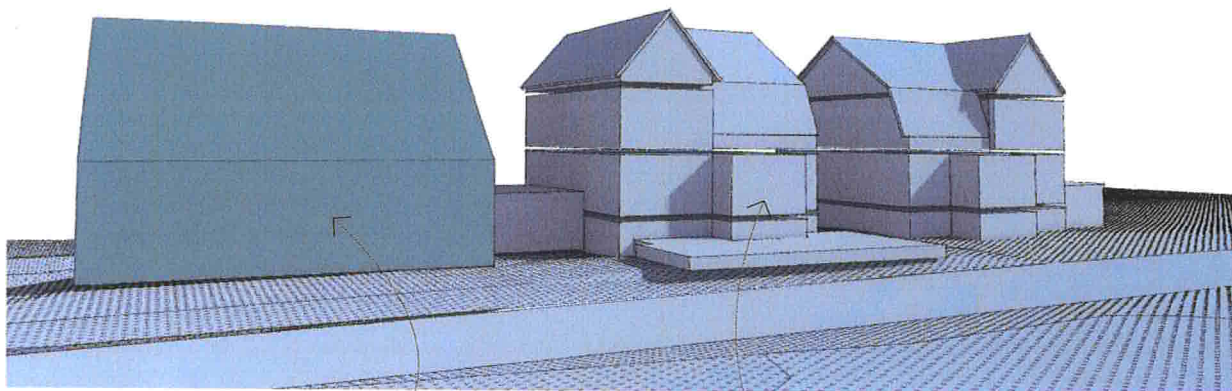
Minst 3/4 av tomt ska lämnas obebyggd.

I: Högst 4,5 m byggnadshöjd.
(II: 7,6 m; III 10,8 m)

En våning.

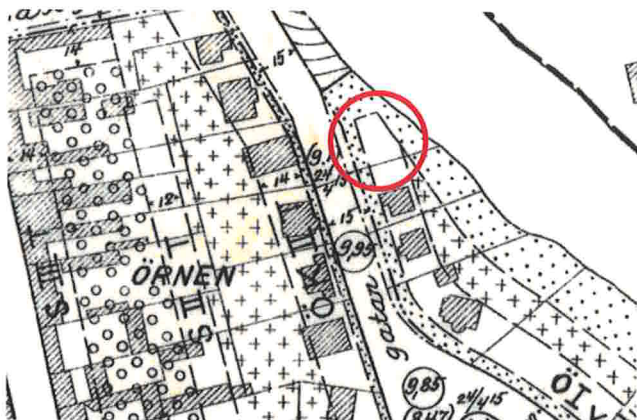
v: Vind får inredas (bostads- och arbetsrum).

T: Huvudbyggnad får ej uppföras i trä.



Byggrätt enl. detaljplan

Volym tolkad enl. detaljplan:
4,5 byggnadshöjd, 45° taklutning.



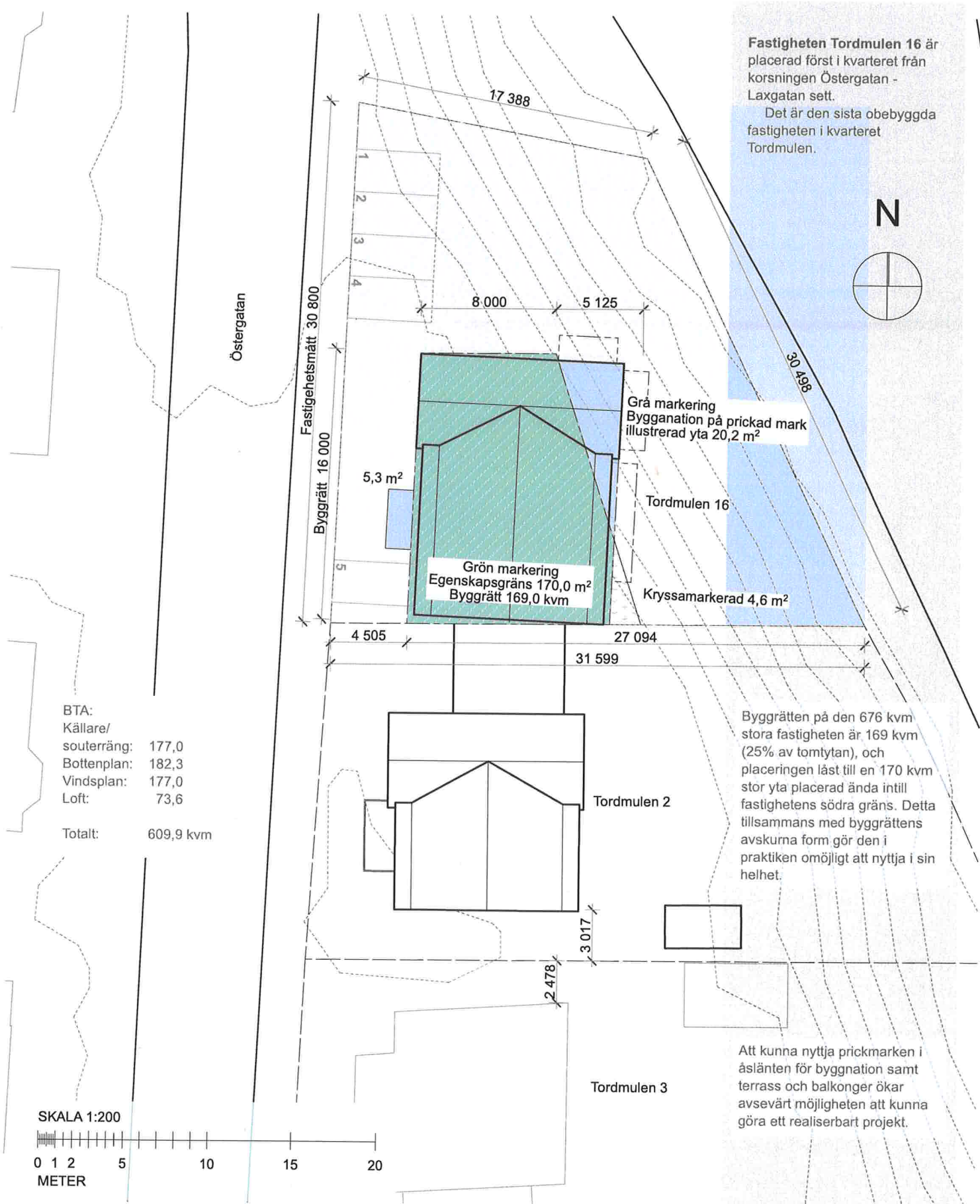
Utdrag ur gällande Detaljplan B 40

Befintlig bebyggelse med sockelvåning och terrasserad mark.
Mansardtak och frontespis.
Burspråk på prickad mark mot gata.
Sammanbyggt garage.

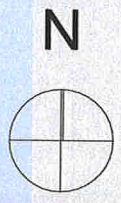
Punktprickning: Får icke bebyggas.

Korsprickning: Efter byggnadsnämndens prövning, dock endast med till huvudbyggnaden tillförande trapphus och veranda samt för huvudbyggnaden nödiga uthus, garage och mindre gårdsbyggnader. Sammanlagda arealen av uthus får inte överstiga 30 kvm.

"Där byggnadsnämnden prövar sådant av arkitektoniska skäl eller eljest nödigt...mindre avvikelser kunna medgivas...angående hushöjd och våningsantal."



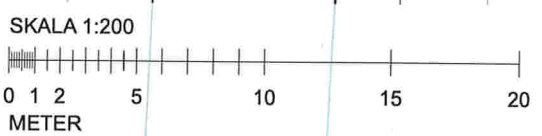
Fastigheten Tordmullen 16 är placerad först i kvarteret från korsningen Östergatan - Laxgatan sett. Det är den sista obebyggda fastigheten i kvarteret Tordmullen.



BTA:	
Källare/	
souterräng:	177,0
Bottenplan:	182,3
Vindsplan:	177,0
Loft:	73,6
Totalt:	609,9 kvm

Byggrätten på den 676 kvm stora fastigheten är 169 kvm (25% av tomtytan), och placeringen låst till en 170 kvm stor yta placerad ända intill fastighetens södra gräns. Detta tillsammans med byggrättens avskurna form gör den i praktiken omöjligt att nyttja i sin helhet.

Att kunna nyttja prickmarken i åslänten för byggnation samt terrass och balkonger ökar avsevärt möjligheten att kunna göra ett realiserbart projekt.



Befintlig bebyggelse i kvarteret Tordmullen (längs Östergatan) är från förra sekelskiftet. Uppförd före det att detaljplanen antogs.

Om man tolkar detaljplanen med dagens definitioner av "källare" och "vind" samt "byggnadshöjd" landar det i en byggnadsvolym främmande från det som finns på plats.

Oavsett vilket designmässigt uttryck en ny byggnad får så skulle ett gemensamt volymmässigt uttryck gynna platsen.

I ett förhandsbesked skulle möjligheten till likvärdiga angreppssätt, då det gäller vånings- och byggnadshöjder, kunna befastas.



Östergatan 14 & 12

Befintlig bebyggelse VS Detaljplan

Östergatan 14 (Tordmullen 2) som illustration och jämförelse. Uppförd 1909.

Uppdelad volym som ger slankhet.

Sockelvåning/ upphöjd mark (1 600).

Våningshöjd: 3 100.

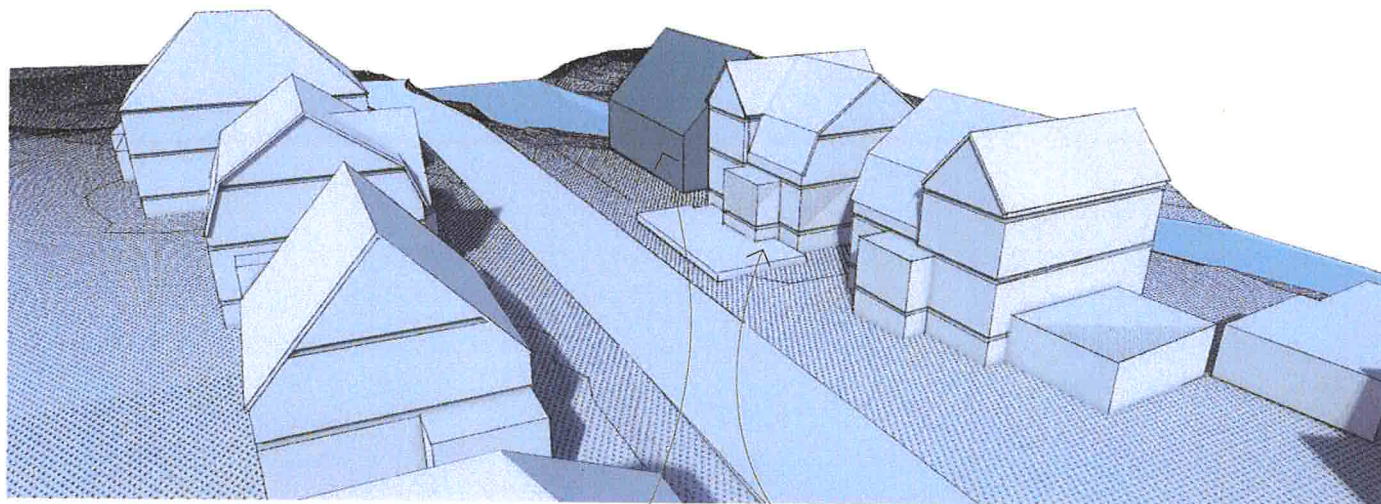
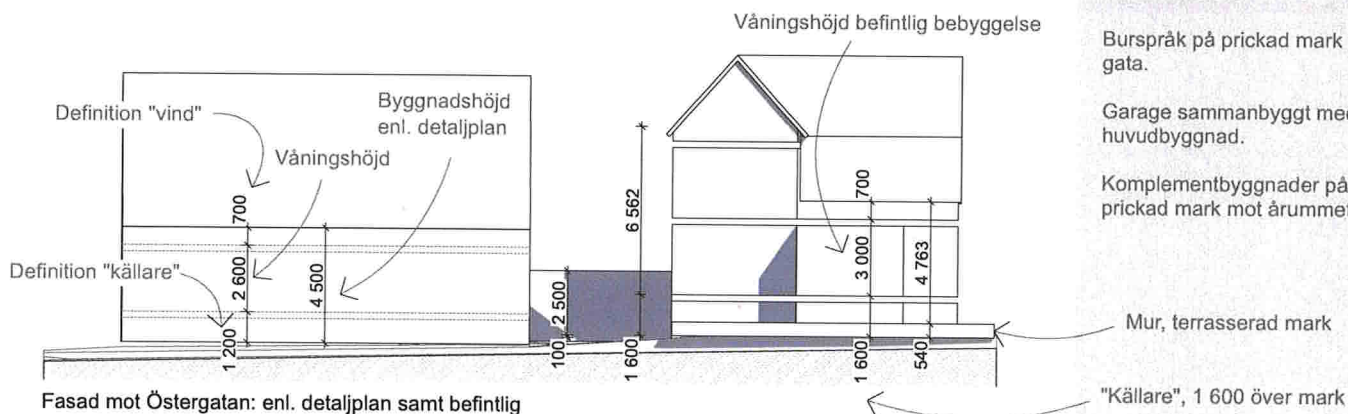
Frontespis.

Mansardtak.

Burspråk på prickad mark mot gata.

Garage sammanbyggt med huvudbyggnad.

Komplementbyggnader på prickad mark mot årummet.



20-013 Flygvy från söder

Enl. befintlig detaljplan:
Volym med 4,5 byggnadshöjd.
45° taklutning.

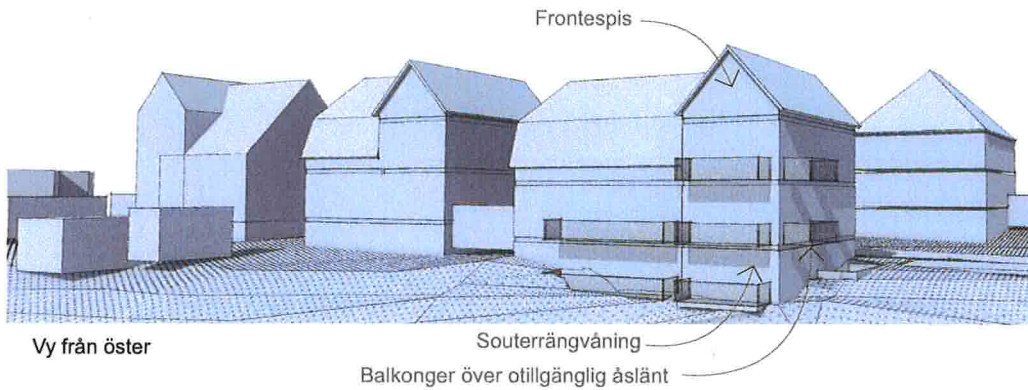
Befintlig bebyggelse är uppförd innan detaljplanen antogs och avviker på flera punkter:

Byggnadshöjd - sockelvåning och terrasserad mark.
Mansardtak och frontespis.
Burspråk på prickad mark mot gata.

Referenshusen Tordmullen 2 & 3 har en våningshöjd på ca 3,0 m (från bjälklags överkant till nästa bjälklags överkant). Detta är en lämplig våningshöjd för att nyttja flexibiliteten som detaljplanen bjuder ang. funktioner.

I perspektivet av dagens krav på inomhusmiljö, t.ex. ventilation, rimmar det däremot illa med en byggnadshöjd på 4,5 m, så som detaljplanen anger.

"Där byggnadsnämnden prövar sådant av arkitektoniska skäl eller eljest nödigt...mindre avvikelser kunna medgivas...angående hushöjd och våningsantal."



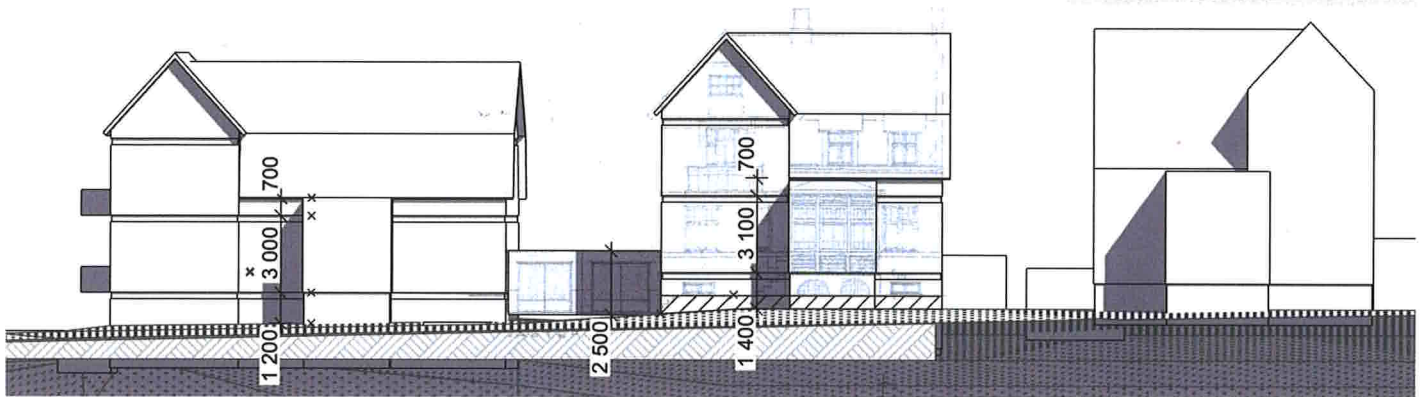
Vy från öster

Souterrängvåning
Balkonger över otillgänglig åslänt

Förhandsbesked

Visionen då Tordmulen 16 bebyggs är att följa byggnadsstrukturen i den befintliga miljön, som en association till historien och för att skapa harmoni.

Fastigheten blir tillsammans med Örn 17 & 24 porten till södra delen av Östergatan. Inbäddad av grönskan mot ån. Det är en begränsad och utmanande byggrätt. Den har dock möjligheter att bidra till en lägmäld förtätning av centrum.



Fasad mot Östergatan - vision, Tordmulen 16 & Tordmulen 2

ÖNSKEMÅL:**För att komplettera befintligt stadsrum:**

- Möjlighet till frontespis lika omgivande bebyggelse.
- Möjlighet till mansardtak lika omgivande bebyggelse.
- Möjlighet till våningshöjd om 3,0 m samt vind (700 över bjälklag) och källare (1 200 över mark) dvs. byggnadshöjd 4,9 m.
- Möjlighet till burspråk på prickad mark åt Östergatan.

För att möta dagens krav och bättre nyttja byggd yta:

- Möjlighet att bygga på del av prickad mark åt norr och öster, för byggnadsteknisk rationalitet.
- Möjlighet till utökad BYA upp till 10% (på del av prickad mark).
- Möjlighet till souterrängvåning åt norr och öster.

Souterrängvåning mot norr och öster ger bättre förutsättningar för projektet utan att påverka stadsrummet.

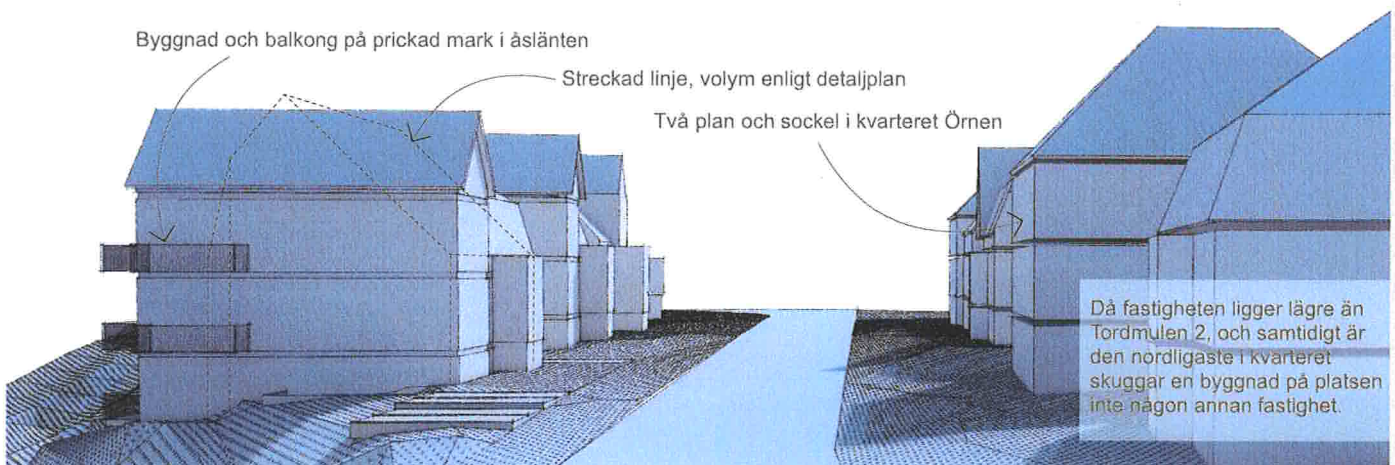
Om åslänten i anslutning till byggrätten får nyttjas för nybyggnation skapas möjligheter för ett byggnadstekniskt genomförbart projekt.

Med balkonger över prickad mark åt norr och öster kan man möta dagens krav på uteplats i lugnt läge och samtidigt nyttja en otillgänglig slänt mot årumsrummet.

Byggnad och balkong på prickad mark i åslänten

Streckad linje, volym enligt detaljplan

Två plan och sockel i kvarteret Örn



Gatuvy från norr

Då fastigheten ligger lägre än Tordmulen 2, och samtidigt är den nordligaste i kvarteret skuggar en byggnad på platsen inte någon annan fastighet.