

Kvarteret Ärlan
Nässjö stad och kommun

2018-06-26

Utvecklingsprogram för Kv Ärlan

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| BAKGRUND/PROJEKTDIREKTIV | 3 |
| RELATERADE PLANER OCH PROGRAM | 5 |
| ÖVERSIKTSPLAN | 5 |
| VISION FÖR NÄSSJÖ STADSKÄRNA..... | 5 |
| RIKTLINJER BOENDEPLANERING..... | 6 |
| MEDBORGARDIALOG 2017 | 7 |
| RESULTATET AV MEDBORGARDIALOGEN | 7 |
| <i>Digital enkät.....</i> | <i>8</i> |
| <i>Frågeformulär på restauranger, kaféer, medborgarkontor och torgdagar</i> | <i>8</i> |
| FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 10 |
| HISTORIK OCH KULTURMILJÖVÄRDEN..... | 10 |
| DETALJPLAN..... | 11 |
| MARK..... | 12 |
| BYGGNADER | 12 |
| <i>Hus 1 - huvudbyggnaden.....</i> | <i>12</i> |
| <i>Hus 2 - matsalsbyggnaden</i> | <i>14</i> |
| <i>Hus 3 - annexbyggnaden.....</i> | <i>15</i> |
| TEKNISKA ANLÄGGNINGAR..... | 15 |
| HANDEL/SERVICE..... | 16 |
| KOMMUNALA VERKSAMHETER..... | 16 |
| FÖRSLAG..... | 18 |
| MÅLBILD | 18 |
| MARKANVÄNDNING | 18 |
| BEFINTLIGA BYGGNADER | 19 |
| <i>Hus 1 - huvudbyggnaden.....</i> | <i>19</i> |
| <i>Hus 2 - matsalsbyggnaden</i> | <i>20</i> |
| <i>Hus 3 - annexbyggnaden.....</i> | <i>20</i> |
| TEKNISKA ANLÄGGNINGAR..... | 20 |
| KVARTERETS DISPOSITION..... | 20 |
| EXPLOATERINGSGRAD..... | 22 |
| PARKERING | 23 |
| ALLMÄN PLATS..... | 23 |
| MARKTILLDELNING | 23 |
| FORTSATT PROCESS | 24 |
| ÅTGÄRDER..... | 24 |
| TIDPLAN..... | 24 |

Bakgrund/projektdirektiv

Inom kvarteret Ärlan har skolverksamhet bedrivits sedan den första delen av Centralskolans huvudbyggnad uppfördes år 1886. Huvudbyggnaden har över åren byggts till med en östra och västra flygel samt kompletterats med ytterligare två byggnader inom fastigheten. Våren 2013 fattades ett politiskt beslut som innebar att grundskoleverksamheten avvecklades från och med hösten 2014. Genom beslutet har kvarteret Ärlan blivit föremål för omvandling.

Kvarteret Ärlan är ett strategiskt viktigt kvarter med sitt centrala läge och kvarterets lyfts därför fram såväl i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nässjö stad som i Vision för Nässjö Stads kärna 2.1. I samband med upprättandet av dessa planer och program har visst utredningsmaterial tagits fram. Här kan konstateras att kvarteret Ärlan erbjuder en stor potential för Nässjö när det gäller utveckling av attraktiva bostäder och verksamhetslokaler. Kommunstyrelsen har därför gett kommunledningskontoret i uppdrag att i ett koncernövergripande projekt ta fram ett utvecklingsprogram som beskriver hur detta kan ske. Projektdirektivet för framtagandet av utvecklingsprogrammet anger ett antal förutsättningar för arbetet:

- Projektet avgränsas fysiskt av kvartersgränserna för kv. Ärlan.
- En viktig förutsättning är att huvudbyggnadens exteriör bevaras.
- Utvecklingsprogrammet ska innehålla en idé om verksamhet i huvudbyggnaden.
- Den fördjupade översiktsplanens målsättningar om blandade upplåtelseformer ska tillämpas i projektet.
- Utvecklingsprogrammet ska innehålla mål för exploateringsgraden och redogöra för eventuell önskad omfattning av allmänna platser i kvarteret.

Direktivet anger även ett antal effektmål för projektet. Dessa är att:

- Det ska finnas ett underlag inför och under kommande detaljplane-process.
- Det ska finnas ett politiskt förankrat beslut om kvarterets utveckling och användning.
- En medborgardialog ska ha hållits med sakägare och allmänhet.
- Genom förtätning bygga den hållbara staden ur såväl ett miljömässigt som ett socialt och ekonomiskt perspektiv.
- Bygga attraktiva bostäder och verksamhetslokaler i centralt läge.
- Det ska finnas ett antal exploatörer som är intresserade av att bygga kvarteret.

Utvecklingen av kvarteret Ärlan har också en tydlig koppling till Vision 2030 genom bl.a. sin potential att förädlas som ett rum för människor och möten mitt i centrala Nässjö. Projektet skapar förutsättningar för att stärka stadens attraktivitet och ge förutsättningar för boende och verksamheter

med goda kommunikationsmöjligheter genom bl.a. närheten till resecentrum.

Nämndspresidierna i kommunstyrelsen och samhällsplaneringsnämnden har utgjort styrgrupp för arbetet med utvecklingsprogrammet. Presidierna har ansvarat för återrapportering i respektive nämnd. Projektgruppen har utgjorts av representanter från kommunledningskontoret, samhällsplaneringskontoret, tekniska serviceförvaltningen och NNAB. Tjänstemän från andra förvaltningar och bolag har adjungerats vid behov. Kommunledningskontoret har haft projektledningsrollen och ansvarat för att driva projektet framåt. Kommundirektörens ledningsgrupp och VD-gruppen har utgjort referensgrupp.

Relaterade planer och program

Översiktsplan

För kvarteret gäller den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad antagen 2016-06-16. Av plankartan framgår att området ingår i stadskärnan och område för centrumhandel, är utpekad som förtätningsområde samt innehåller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

I planförslagets beskrivning anges följande gällande kvarteret. *Kvarteret Ärlan, där Centralskolan tidigare låg, är föremål för omvandling. Bostäder och/eller centrumverksamheter bör eftersträvas i kvarteret. Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde och berättar en del av stadens historia. Det är därför angeläget att den äldre huvudbyggnadens exteriör bevaras men den skulle kunna kompletteras med ny bebyggelse. Konsekvenser: Beroende på läge kan det finnas bullerfrågor som måste lösas. Parkerings-situationen måste lösas för både befintliga behov och den nya bebyggelsens behov. Kulturhistoriska värden berörs.*



Kartan visar luckor i centrum. Någon eller några av dessa bör på sikt kunna användas till att förtäta stadskärnan.

Karta ur den fördjupade översiktsplanen.

Vision för Nässjö Stadskärna

I Stadskärnevisionen anges att kvarteret Ärlan är ett strategiskt viktigt kvarter. Här finns förutom själva huvudbyggnaden ytterligare två byggnader och en skolgård. Huvudbyggnaden har en historisk och identitetsskapande roll i staden och målsättningen bör vara att fylla byggnaden med ett innehåll som är positivt för stadens utveckling. Övriga byggnader i kvarteret kan utvecklas på samma sätt eller rivas för att ge plats för en helt ny stadsbyggnad.

Utvecklingen av kvarteret Ärlan kommer att ta tid. Sannolikt krävs en långtgående samverkan mellan kommunens olika förvaltningar, kommunala bolag och privata exploatörer/entreprenörer. I stadskärnevisionen anges därför att ett särskilt idé-/utvecklingsprogram ska utarbetas för kv. Ärlan.

I mellantiden är det viktigt att hålla kvarteret levande med verksamheter och mötesplatser som fyller staden med aktivitet och ett naturligt flöde av människor.

Riktlinjer boendeplanering

Nässjö kommun antog en strategi för Nässjö kommuns boendeplanering i maj 2017. Den anger riktlinjer för planering av kommunens bostadsförsörjning i enlighet med lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjning. Strategin innehåller dels kvantitativa mål för bostadsbyggandet, dels kvalitativa mål.

Ett kvantitativt mål under perioden 2017-2020 är att 300 nya bostäder ska byggas inom Nässjö kommun, varav 100 i enbostadshus och 200 i flerbostadshus. Strategin innehåller en byggprojektplan med möjliga byggprojekt som kan bidra till att uppfylla bostadsbyggnads målet. En grov uppskattning i byggprojektplanen är att cirka 50 bostäder i flerbostadshus kan komma att byggas kvarteret Ärlan under 2017-2020.

Viktiga kvalitativa mål i strategin att förhålla sig till i utvecklingsprogrammet för kvarteret Ärlan är

- Bostadsområden ska vara varierade gällande upplåtelseformer, storlekar, priser och hustyper.
- Boendemiljöer ska utformas så att de främjar jämställdhet, blandade hushållsstrukturer, social sammanhållning och trygghet.
- I bostadsbyggandet ska miljömässig hållbarhet eftersträvas.

Medborgardialog 2017

Som en del i framtagandet av utvecklingsprogrammet har dialog med medborgarna genomförts. Medborgarna har under ett antal veckor på olika platser fått möjlighet att lämna sina synpunkter och förslag både analogt och digitalt om kvarterets framtida innehåll och utformning.

Medborgardialogen har genomförts på följande sätt:

- Öppet hus på området (ca 80-100 besökare)
- Digital enkät på nassjo.se (72 personer)
- Analogt frågeformulär som spridits på restauranger, medborgarkontoret och två torgdagar (32 personer)
- Inkomna synpunkter via post och e-post (3 personer)

Utöver detta förekom en del diskussion i kommentarsfältet på Smålands-Dagblads facebookside i samband med artiklar om kvarteret Ärlan. Projektgruppen följde den diskussionen med intresse men de synpunkter som framfördes där har inte tagits med i sammanställningen nedan eftersom de inte är inlämnade till kommunen.

De olika möjligheterna för medborgardialog har marknadsförts på kommunens hemsida, på kommunens sociala medier och i annonser i lokaltidningen.

Resultatet av medborgardialogen

Över hundra personer tog chansen att framföra sina synpunkter och tankar om kvarteret Ärlans framtida innehåll och utformning.

Sammanfattningsvis handlar förslagen om bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter, och en del föreslår bostäder för specifika målgrupper som studenter och äldre. Många föreslår också mötesplatser; allt från café, pub och restaurang till spa, lekland och food court. Parker och grönområden står högt upp på listan, förslagen handlar om lummiga oaser, gröna innergårdar, uteservering och skulpturpark samt om lekplatser av olika karaktär.

Flera vill också se att kvarteret används till någon form av skol- eller kursverksamhet. Konst, kulturskola eller museum, filmstad, övningslokaler och skaparverkstad finns bland förslagen förutom vanligt skolverksamhet. Mötes-, utställnings- och föreningslokaler föreslås också. Arbetsplatser och lokaler för myndighetsservice är ytterligare ett förslag, liksom handel så som livsmedelsbutiker och saluhall, samt turismverksamhet med naturinriktning.

När det gäller användningen av huvudbyggnaden råder delade meningar. En del vill se skolverksamhet i byggnaden, medan en del vill riva och bygga nytt. Andra vill se bostäder i huset, medan skapande verksamhet och mötesplatser, caféer och restauranger är andra förslag.

Det har även funnits möjlighet att lämna synpunkter på utformningen av kvarteret. De flesta vill se en park i mitten med byggnader runt om, det ska vara ljusst och luftigt och blandad höjd på byggnaderna.

Digital enkät

Den digitala enkäten på kommunens webbplats innehöll fyra frågor samt möjlighet att i fritext lämna synpunkter och förslag. 72 personer besvarade enkäten. 72 procent av dessa bor i Nässjö stad.

Första frågan handlade om vad kvarteret Ärlan ska användas till. Det fanns möjlighet att kryssa i flera alternativ och även att ange ett eget alternativ. De fyra vanligast svaren var bostäder med 34 kryss, mötesplats med 31 kryss, park/grönområden med 27 kryss och ”annat” med 29 kryss. Av de 29 personer som valde att svara ”annat” handlade ungefär hälften av kommentarerna om skola, grundskola eller högstadium.

Andra frågan handlade om vad huvudbyggnaden ska användas till. Här lämnade 65 personer 79 svar. Ca 40 procent av svaren angav någon form av utbildning däribland högstadium (10 svar eller ca 8 procent), skola, vuxenutbildning och förskola. Övriga 60 procent handlade om bostäder, mötesplatser av olika slag samt verksamhetslokaler som exempelvis lokaler för föreningsverksamhet och skapande verksamhet.

I tredje frågan fick de svarande ange vad de tyckte saknas i centrum som skulle passa i kvarteret Ärlan. Även här var bostäder och skolverksamhet ofta förekommande men allra vanligast var olika typer av mötesplatser som restauranger, kaféer, kulturliv och parkområde. Uttrycket ”grön oas” förekom flera gånger.

Fjärde och sista frågan handlade om kvarterets utformning. 89 procent av de svarande tyckte det var viktigt med öppna ytor medan åsikterna om antalet byggnader skulle vara fler eller färre än idag var betydligt mer spretiga. 70 procent av de svarande tyckte att byggnaderna skulle placeras runt om, 5 procent i mitten och 25 procent på annat sätt.

Frågeformulär på restauranger, kaféer, medborgarkontor och torgdagar

Frågeformuläret fanns tillgängligt på restauranger och kaféer i city samt på medborgarkontoret. Det delades också ut i samband med torgdagar. Det innehöll tre frågor: ”Vad tycker du att kv Ärlan ska innehålla?”, ”Hur ska kvarteret utformas?” och ”Övriga synpunkter?”. 32 personer lämnade in svar.

På frågan om vad kvarteret ska innehålla svarade tre personer att det ska innehålla högstadieskola och tre personer svarade SFI-undervisning. Sex personer föreslog i mer allmänna ordalag olika typer av utbildningsverksamhet för både barn och vuxna. Bostäder var ett lika vanligt förekommande förslag på innehåll. Både hyresrätter och bostadsrätter nämndes men även studentboende och ungdomsbostäder.

Övriga förslag handlade om mindre butiker, konst, restaurang och kafé, växthus, rosarium, saluhall, skatepark, spa, företagsinkubator med mera.

När det gäller kvarterets utformning är förslagen mycket blandande men många nämner att huvudbyggnaden ska bevaras.

Bland övriga synpunkter framkom att flera av respondenterna är SFI-elever som vill ha kvar sin undervisning i kvarteret Ärlan. Framför allt lyfter de fram det centrala läget som en stor fördel.

Förutsättningar

Historik och kulturmiljövården

Kvarteret Ärlan har under lång tid använts för utbildningsverksamhet. Äldst är delen mot Södra torget. Den nordligaste delen av kvarteret togs i anspråk i samband med att matsalsbyggnaden uppfördes år 1962.



Huvudbyggnaden (Hus 1)



Annexbyggnad (Hus 3)

Huvudbyggnaden är uppförd i tre etapper. Den äldsta delen uppfördes 1886. Byggnaden var då 1½ våning i gult och rött tegel, ritad av arkitekten J Billing, Jönköping. Mittpartiet var kraftigt markerat och nedervåningen i ”rundbogenstil” med sockel av granit. Skolan byggdes till 1910, med en halvåningsflygel åt öster av byggmästare F J Molin. Denna del innehåller i källarvåningen badlokaler och rum för centraluppvärmning. Den västra flygeln tillkom och ursprungskroppen höjdes 1918, varvid skolan i sina huvuddrag fick sitt nuvarande utseende. Den sista etappen är ritad av arkitekt Nils Norder. Huset har idag två hela våningar under ett kraftigt, svart mansardtak av plåt. Huset är symmetriskt med hörnkedjor och markerad gesims mellan våningsplanen. Flertalet fönster har tillkommit under 1900-talets andra hälft och är inte anpassade till byggnadens historiska karaktär. Källarfönstren är betydligt äldre. Byggnaden har ett dominerande läge vid Södra torget, och är en karaktärsbyggnad i denna del av staden. Delar av dess tomt omges av ett smidesstaket. Skolbyggnaden är ett iögonfallande exempel på en av stadens tidiga skolbyggnader som tillkom under en tid då skolhus var ett sätt att manifesteras en stads ambitioner och framtidstro.

Huvudbyggnaden är upptagen i kommunens kulturmiljöprogram och har klass 3, särskilt allmänt bebyggelsevärde, och har följande karaktärsdrag;

- Byggnadens volym
- Fasaderna med tegel i olika kulörer och färg
- Fönsterindelningen
- Sockeln av krysshämrad granit
- Det brutna taket belagt med falsplåt
- Smidesstaketet vid fastighetsgränsen

Skolans annexbyggnad (mot Rådhusgatan) uppfördes 1938 efter ritningar av Carl Ericsson. Det är en rödbrun tegelbyggnad med funktionalistiska drag, som har fungerat som vaktmästarbostad och slöjdsalar. Gaveln mot nordväst och halva fasaden mot skolgården har förändrats betydligt i efterhand.

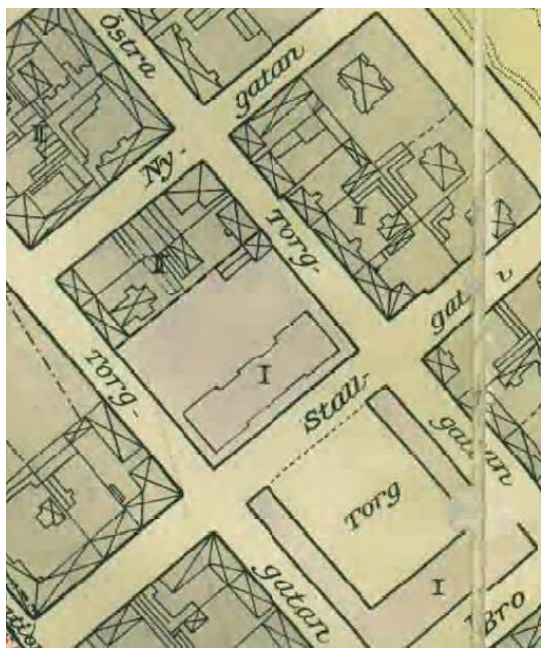
Karaktärsskapande drag är exempelvis fönsterbanden och den påkostade portalen i svart skiffer. Annexbyggnaden är en betydelsefull del av skolmiljön och ett exempel på en funktionalistisk och karaktärsfull fasad mot gatan. Byggnaden är upptagen i kommunens kulturmiljöprogram och har klass 2, allmänt bebyggelsevärde, och har följande karaktärsdrag;

- Byggnadens volym
- Tegelfasaderna mot Rådhusgatan och sydost
- Fönsterindelningen mot Rådhusgatan och sydost
- Portalen och ytterdörren mot Rådhusgatan
- Sadeltakets takfall mot Rådhusgatan

Matsalsbyggnaden har inte något allmänt bebyggelsevärde och är därför inte upptagen i kommunens kulturmiljöprogram.

Detaljplan

Gällande detaljplan är den äldsta för Nässjö stad fastställd av Kungl. Maj:t den 17 mars 1922. Denna gäller fortsatt för delar av Nässjö stad och i anslutning till kvarteret Ärlan gäller den även för kvarteret Banken norr om och Södra torget söder om. Planbestämmelserna är till delar ålderdomliga men gäller fortsatt förutsatt att de är möjliga att tillämpa idag. Nedan redovisas de huvudsakliga planbestämmelserna för kvarteret. Den södra delen av kvarteret är planlagt som Allmänt ändamål (I). Dessa delar ska då användas för detta om de är kommunägda eller om ägaren gett sitt samtycke till detta. I övriga fall gäller för dessa områden att de kan användas för annan markanvändning dock ej industri och upplag. Byggnader får uppföras i två våningar och med maximal byggnadshöjd är 7,5 meter. Byggnaderna ska uppföras fristående eller sammanbyggda två och två. Högst 1/3 av tomten får bebyggas.



Utdrag ur plankartan för gällande detaljplan

För norra delen som betecknas II gäller att det får användas för flera olika ändamål dock ej industri och lager. Bebyggelsen får uppföras i max fyra våningar och med en maximal byggnadshöjd av 13 meter. Byggnaderna ska vara sammanbyggda.

Mark

Någon geoteknisk undersökning av kvarteret har inte gjorts i samband med utvecklingsprogrammet. Den översiktliga jordartskartan redovisar att de ytliga jordlagren i området består av morän. I det angränsande kvarteret Parkgården öster om gjordes en geoteknisk undersökning inför byggnationen. Denna redovisade att marken bestod av fast lagrad stenig morän med relativt hög finjordshalt. Någon egentlig grundvattennivå kunde inte konstateras.

Närmare geoteknisk undersökning måste utföras i kvarteret innan ny byggnation och förhållandena får då utredas närmare. Mot bakgrund av ovanstående så förväntas dock markförhållandena vara goda och att de inte ska utgöra några särskilda begränsningar eller vara en fördyrande faktor.

Byggnader

Inom kvarteret Ärlan finns tre byggnader som har nummerats 1-3 enligt nedanstående kartbild. Deras övergripande status redovisas nedan.



Hus 1 - huvudbyggnaden

Ett större utredningsfokus har funnits gällande denna byggnad eftersom det i projektdirektivet antagits att den ska behållas. Det är också den äldsta byggnaden i kvarteret. Därför finns mer information om denna byggnad, bland annat uppskattade renoveringskostnader.

Uppvärmad yta ca 3 130 m², totalt ca 3 650 m² inklusive ouppvärmade ytor.

Nuvarande användning

Plan 1 - Källaren ej uthyrd.

Plan 2 - Socialförvaltningen hyr hela planet för kontor, 20 platser i befintliga klassrum.

Plan 3 - Nässjö Lärcenter hyr hela planet. Personalrum för hela huset.

Plan 4 - Nässjö Lärcenter och BU- mottagningsenhet

Status och underhållsbehov

Status och underhålls-/renoveringsbehov har baserats på fortsatt huvudsaklig användning som utbildningslokaler. För en väsentligt annan användning måste en ny värdering göras eftersom åtgärder och kostnader är tydligt beroende av byggnadens användning.

Byggnaden har ett mycket eftersatt underhåll varför vissa åtgärder bör utföras omgående. Det har för de olika åtgärderna bedömts när i tid de bör vara gjorda. Det finns inget hinder mot att åtgärderna görs mer koncentrerat. Renoveringskostnaderna är bedömda i dagens prisnivå.

Inom något år bör följande åtgärdas:

- Ytskikt fräschas upp inom de mest allmänna utrymmena.
- Delar av undertak i allmänna utrymmen och vissa klassrum
- Kallras i källarplan
- Generell rengöring av golv och väggar.
- Byte låssystem
- Lagning och byte enskilda strömbrytare/vägguttag
- Översyn lysrör
- Kontroll/åtgärd hiss/brandlarm
- Nytt Wifi-nät
- Översyn värmekrets
- Pump och ställdonsbyten
- Mindre ombyggnader av ventilationssystem

Kostnaden för dessa åtgärder uppskattas till ca 1 400 000 kr.

Inom 2-5 år bör följande åtgärdas:

- Dränering runt hela byggnaden
- Nya ytskikt i allmänna utrymmen
- Byte av mattor i de mest slitna delarna
- Justering av isolering vindsbjälklag
- Sanering asbest, ”svartlim”.
- Nytt inbrottslarm och brandlarm
- Justeringar hiss
- Nytt styrsystem som går att övervaka på distans, inklusive ställdon för ventiler och givare och nytt kablage.

- Totalt utbyte av el, nya elcentraler, LED-armaturer, kablage, belysningsstyrningar
- Löpande underhåll av befintliga VVS-system

Kostnaden för dessa åtgärder uppskattas till ca 12 800 000 kr.

Inom 6-10 år bör följande åtgärdas:

- Byte fönster
- Entrédörrar inklusive vindfång och skärmtak
- Avloppsledningar i bottenplattan ses över/byts ut
- Byte takbeläggning inklusive del av underlag, hängrännor, genomföringar, anslutningar
- Nya undertak i 3 plan
- Lagning av fogar i tegelfasad
- Omdisponering av ytor i plan 1-3
- Renovering källare, iordningsställande av utrymmen i källarplan
- Tillgänglighetsanpassning entréer
- Ytterligare en hiss samt renovering av befintlig
- Stambyte och byte/relining av markförlagda avloppsledningar
- Byte värmesystem
- Byte ventilationssystem

Kostnaden för dessa åtgärder uppskattas till ca 39 150 000 kr.

Med dessa åtgärder bedöms byggnaden genomgången och fullt renoverad. Total kostnad för detta uppskattas därmed till ca 53 miljoner kronor i dagens prisnivå.

Hus 2 - matsalsbyggnaden

Byggnaden är bara översiktligt dokumenterad enligt nedanstående. Åtgärderna är inte tidssatta eller kostnadsberäknade, eftersom det är oklart om och hur länge byggnaden ska vara kvar. Ju längre tid byggnaden är kvar, ju mer av underhållsåtgärderna behöver göras för fortsatt användning av byggnaden.

Uppvärmad yta ca 2 800 m², totalt ca 3 030 m² inklusive ouppvärmade ytor.

Nuvarande användning

Nässjö Lärcenter hyr hela huset.

Översiktlig status och underhållsbehov

Tak - Krävs översyn, historik av läckage. Bekymmer med istappar och snöras. Översyn avvattning krävs.

Fasad - Vissa fönster är bytta men översyn krävs. Allmän översyn tegelfogar. Vissa dörrar är bytta men total översyn krävs.

Invändigt - Beroende på användning varierar behovet men en total renovering krävs oavsett. Detta inkluderar allt exempelvis all teknik, hissar,

brandceller, installationer och rumsindelning. Ytskikten är något bättre än i hus 1.

Grund – Tillfredsställande skick på ytskikt i källaren. Dräneringen är inte omgjord. Nytt låssystem krävs.

Hus 3 - annexbyggnaden

Byggnaden är bara översiktligt dokumenterad enligt nedanstående. Åtgärderna är inte tidssatta eller kostnadsberäknade, eftersom det är oklart om och hur länge byggnaden ska vara kvar. Ju längre tid byggnaden är kvar, ju mer av underhållsåtgärderna behöver göras för fortsatt användning av byggnaden.

Uppvärmad yta ca 400 m², totalt ca 480 m² inklusive ouppvärmade ytor.

Nuvarande användning

Elevhälsans hus, barn- och utbildningsförvaltningen hyr hela huset.

Översiktlig status och underhållsbehov:

Tak – Krävs åtgärd. Översyn avvattning krävs.

Fasad - Total översyn inklusive tegelfogar och byte av dörrar. Vissa fönster är bytta men översyn krävs.

Grund - Bekymmer med inträngande vatten i källaren. Förmodligen krävs dränering runt hela huset.

Invändigt - Beroende på användning varierar behovet men en total renovering krävs oavsett. Detta inkluderar allt exempelvis all teknik, brandceller, installationer, ytskikt och rumsindelning. Hiss saknas. Nytt låssystem krävs.

Tekniska anläggningar

De finns inga allmänna huvudledningar för vatten, avlopp och dagvatten inne i kvarteret utan de ligger i omgivande gator varifrån servisledningar ansluter till befintlig bebyggelse och hårdgjorda ytor i kvarteret.

Nässjö affärsverk (NAV) har en transformatorstation inbyggd i matsalsbyggnaden. Den försörjer kvarteret Ärlan, Banken, Röken och södra delen av Blomberg samt omgivande gator. Citynätet har en större fibernod tillsammans med NAV:s transformatorstation. I övrigt finns en mindre fiberanläggning i huvudbyggnadens källare.

Fjärrvärme går in i hus 1 och hus 2. Hus 3 försörjs via hus 1. Ritningar saknas kring denna ledningsdragning. Parkgården och delar av kvarteret Trasten försörjs via fjärrvärmeledningar som ligger i kvartersmarken söder om hus 1. En fjärrvärmecentral finns i källaren på hus 1. För detta finns ett avtalsservitut på Ärlan till förmån för Parkgården.

Gällande el saknas bra dokumentation inne i kvarteret vilket får utredas i ett senare skede. Fiber ansluter till hus 1 och 2 från gatan. Hur fiber går till hus 3 får utredas. Hus 1 och hus 2 har ihopkopplat brandlarm.

Handel/service

Utifrån ett handelsperspektiv har kvarteret både bra och mindre bra förutsättningar. När det gäller handel såsom kläder, skor, sport, inredning etcetera så har dessa verksamheter stort behov av större flöden av människor för att få ekonomiskt bra förutsättningar. Detta slag av verksamheter bör gärna ligga bredvid varandra och bilda kluster, på så sätt blir de tillsammans goda grannar som hjälper varandra. Eftersom staden behöver en levande stadskärna är det därför bäst att fortsätta lokalisera denna sorts handel i den norra delen av stadskärnan mellan Stortorget och Bangårdsgatan.

När det gäller det man kan kalla serviceverksamheter såsom frisörer, skönhetsvård, mäklare och liknande, alltså verksamheter som har ett visst flöde om dagarna, kan dessa däremot fungera bra i kvarteret Ärlan. Det är också möjligt att ha restauranger och caféer i kvarteret då det redan finns restauranger i närområdet vilka stärker varandra och den södra delen av stadskärnan. Synergier finns också med stadens biograf som för närvarande byggs ut och upprustas. Detta kommer sannolikt att öka flödet av människor kring Södra torget, inte minst om kvällarna.

Både serviceverksamheter, caféer och restauranger kräver bra tillgänglighet fysiskt men de behöver även ha bra synbarhet från gatan. De blir med ordentliga skyltfönster en del av en levande stadskärna även kvällstid och uppfattas inte som döda fasader. Utifrån detta resonemang är det viktigt att inte stänga fasaderna utan just verka för verksamheter som har öppna ytor och skyltfönster.

Kommunala verksamheter

Förutom att utvecklingsprogrammet ska möjliggöra byggande av attraktiva bostäder och verksamhetslokaler i centralt läge så skall det också innehålla en innehålla en idé om verksamhet i huvudbyggnaden. Inriktningen har varit att huvudbyggnaden oavsett användning ska upplevas helt eller till stor del tillgänglig för kommuninvånarna. Detta inbegriper även privat verksamhet som helt eller delvis är riktad till allmänhet.

Sedan hösten 2014 har kommunala verksamheter bedrivits i byggnaderna bl a SFI-undervisning och administration inom socialtjänsten. Samtliga kommunala verksamheter har därför intervjuats om deras intresse av att fortsätta, mer långsiktigt ha verksamhet i huvudbyggnaden. Då uppgifter om kommande renoveringskostnader inte var kända vid tillfället har svar/önskemål lämnats utan hänsyn tagen till kommande hyror enligt nedan:

- Kultur- och fritidsförvaltningen har redovisat en idé som går ut på att använda delar av huvudbyggnaden till ett "Ungdomens hus". Huset ska ha hög tillgänglighet via taggssystem. Referenser finns i till exempel Varberg och Gislaved som har liknande system/hus. Här kan även finnas utrymmen för skapande verksamhet.

- Barn- och utbildningsförvaltningen ser inget behov under överskådlig tid.
- Socialförvaltningen har räknat med att lämna kvarteret men har behov av lokaler framöver och kvarteret Ärlan kan vara ett alternativ. Dock krävs i så fall renovering om dessa ska inrymmas i befintliga lokaler.
- Nässjö Lärcenter kan tänka sig att vara kvar med SFI 3 samt Nässjö-akademin och Komvux. Kräver dock renoveringar på sikt.

Förslag

Målbild

Utvecklingen av kvarteret Ärlan skapar förutsättningar för att stärka Nässjös attraktivitet som navet i en förstorad arbetsmarknadsregion. Boende och verksamheter i ett läge med fem minuters promenadavstånd till Resecentrum-Nässjö C, ger goda möjligheter att nyttja stadens men även övriga kommunens och regionens utbud. Förtätning i kollektivtrafiknära läge kommer också att minska behovet av egen bil för såväl boende som besökare och göra det praktiskt att förflytta sig på ett hållbart sätt.

Utvecklingsprogrammets målbild är att kvarteret Ärlan ska erbjuda både bostads- och hyresrätter och utformas så att det främjar social sammanhållning och trygghet. Den eller de verksamheter som inryms i huvudbyggnaden ska fylla staden med ett flöde av människor som i sin tur bidrar till en ökad trygghet och trivsel i stadskärnan. Det ska vara enkelt att ta sig in och ut i området för att mötas av en grön allmän innergård med gemensamma mötesplatser.

Ett viktigt mål är också att detta centrala exploateringsområde ska komma att attrahera flera olika exploitörer och byggherrar, även sådana som tidigare inte varit verksamma i kommunen.

Utvecklingen av kvarteret Ärlan ska genomsyras av ett antal ledord. Ledorden har valts ut av den politiska styrgruppen utifrån den inledande medborgardialogen.

Ledorden är:

- Bostäder
- Öppet/tillgängligt
- Mötesplatser/aktiviteter
- Generationsöverskridande
- Grönt

Markanvändning

Kvarteret ligger centralt i Nässjö stad mellan de två stora torgen. Omgivande kvarter präglas av mycket bostäder och bostenvåningar som ofta används till handel, restaurang, service och kontor.

Nuvarande detaljplan bedöms inte vara tillräckligt styrande för att precisera dagens behov och önskemål gällande markanvändningen. Den har också till stora delar föråldrade bestämmelser. Ny detaljplan bör därför tas fram för att ange framtida markanvändning och lämplig utformning av kvarteret.

Medborgardialogen resulterade i flera ledord (Bostäder, Öppet/tillgängligt, Mötesplatser/aktiviteter, Generationsöverskridande, Grönt). Dessa ledord har tydliga kopplingar till markanvändningen. Dels handlar det om att

använda kvarteret för bostäder men även ge möjlighet till aktiviteter, mötesplatser och öppna verksamheter. Utöver detta ska kvarteret upplevas tillgängligt och grönt.

Den mark som blir tillgänglig för byggnation föreslås med tanke på läget och målbilden huvudsakligen tillåta bostäder samt diverse verksamheter av centrumkaraktär (detaljplanebeteckningen C). Mark som planläggs som C - ”centrum” omfattar handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt och vara lätta att nå. I detaljplanebeteckningen C ingår till exempel även kontor, vuxenutbildning, föreningslokaler, vårdcentral med mera. Centrumverksamhet bör i första hand inrymmas i ny bebyggelses bottenvåning, men detta bör inte låsas fast i ny detaljplan. Huvudbyggnaden lämpar sig också väl till olika typer av centrumverksamhet. Dels bedöms detta generellt minska behovet av invändig ombyggnad och dels gör det att byggnaden upplevs mer öppen och tillgänglig vilket är ett av önskemålen utifrån medborgardialogen.

Önskan att kvarteret ska upplevas som tillgängligt och grönt talar för att delar bör planläggas som allmän platsmark, främst park, dit allmänheten har fri tillgång och där mötesplatser kan skapas. Det bör också vara möjligt att som allmänhet kunna röra sig kring huvudbyggnaden och genom kvarteret.

Befintliga byggnader

Hus 1 - huvudbyggnaden

Byggnaden har tydliga värden lokalhistoriskt, kultur- och stadsmiljömässigt och är ett viktigt landmärke i centrala Nässjö. Utgångspunkten i projektdirektivet har varit att byggnaden ska vara kvar och tills vidare vara i kommunal ägo. Vid upprustning och fortsatt användning är det ur ekonomiskt perspektiv fördelaktigt om byggnadens grundstruktur bibehålls, det vill säga våningsplan, gemensamma entréer och korridorsystem/hiss.

Målbilden för huvudbyggnaden är att den/de verksamheter som inryms ska fylla staden med ett flöde av människor som i sin tur bidrar till en ökad trygghet och trivsel i stadskärnan. Detta kan inkludera en rad olika verksamheter vilket också lär variera över tid. Byggnaden är en stor tillgång för kommunen genom sin storlek, karaktär/historia och centrala placering.

För närvarande finns inom den kommunala sfären behov av lokaler för Nässjö lärcenters verksamhet, som delvis använder byggnaden idag. Huvudspåret idag bör därför vara att utreda om denna verksamhet i sin helhet och även för en längre tid kan inrymmas i huvudbyggnaden. Detta som ett fördelaktigt alternativ till nybyggnation eller privat inhyrning. Om byggnadens ytor inte är tillräckliga kan möjligheterna att komplettera med nya lokaler i kvarteret studeras.

Framtida behov och prioriteringar får styra användningen på längre sikt. Kultur- och fritidsförvaltningen har spelat in idéer som också väl överensstämmer med målbilden vilket beroende på behovet av

utbildningslokaler framöver kan bli ett bra komplement alternativt samutnyttjande av lokalerna.

Hus 2 - matsalsbyggnaden

Byggnaden i sig har inga tydliga värden för staden eller kvarteret. Den har också stora renoveringsbehov om den ska behållas på sikt. Platsen bedöms kunna utnyttjas bättre och behövas för att kunna uppnå målbilden för kvarteret. Förslaget är därför att byggnaden framöver ersätts med huvudsakligen ny bostadsbebyggelse och att nuvarande användning fasas ut i lämplig takt. Under tiden görs endast nödvändiga renoveringar.

Hus 3 - annexbyggnaden

Byggnaden har vissa kulturhistoriska och miljömässiga värden som bör vägas in. Den är dock relativt omodern, svår att anpassa och brister i tillgänglighet. På sikt kan det därför vara rimligt att ersätta den med nybebyggelse och högre exploateringsgrad. Förutsatt att ingen ny verksamhet i linje med målbilden blir aktuell för byggnaden föreslås att endast nödvändiga renoveringar görs tills vidare.

Tekniska anläggningar

Beroende på vilka förändringar som ska göras i kvarteret och vid vilken tidpunkt krävs olika åtgärder gällande de särskilda tekniska anläggningarna som finns i kvarteret. Detta berör då framförallt Hus 2 - matsalsbyggnaden.

Transformatorstationen i Hus 2 går att ta bort men en ny måste byggas. Placeringen bör helst vara central i det område den ska försörja för att minska grävarbeten och överföringsförluster. Anläggningen bör inte vara i en källare (svårt att anlägga och underhålla teknisk utrustning) och den bör finnas i en byggnad som Nässjö affärsverk äger och har omedelbar tillgång till. Detta så att ständig tillgång finns och fel kan åtgärdas omedelbart. I första hand vill NAV ha en separat transformatorbyggnad ovan mark i kvarteret. Detta kan vara svårt att förena med hög exploateringsgrad och önskad utformning av kvarteret i övrigt. Ett alternativ kan vara att placera denna byggnad i södra torgets norra trädrad. Frågan måste dock utredas närmare gällande byggnadens storlek och olika alternativ får studeras. Gällande Citynätets fibernod så är tanken att på sikt lämna kvarteret Ärlan och flytta den till Södra Bangatan. Detta kommer att utföras tidigast 2020.

Kvarterets disposition

Huvudbyggnaden är kulturhistoriskt värdefull och exteriören ska enligt projektdirektivet bevaras. Byggnaden är den mest styrande faktorn för kvarterets disposition. Den utgör en tillgång för staden och kvarteret genom sin historia, placering och utformning. Byggnaden är mäktig och utgör en naturlig huvudpunkt att förhålla sig till och uppleva, både mot Södra torget och in mot kvarteret. Den ger platsen en unik identitet och karaktär, skapar stadsmässighet och är en länk till Nässjös tidiga år och uppbyggnad. För att få en god helhetsverkan och anpassning bör större nybyggnationer nära

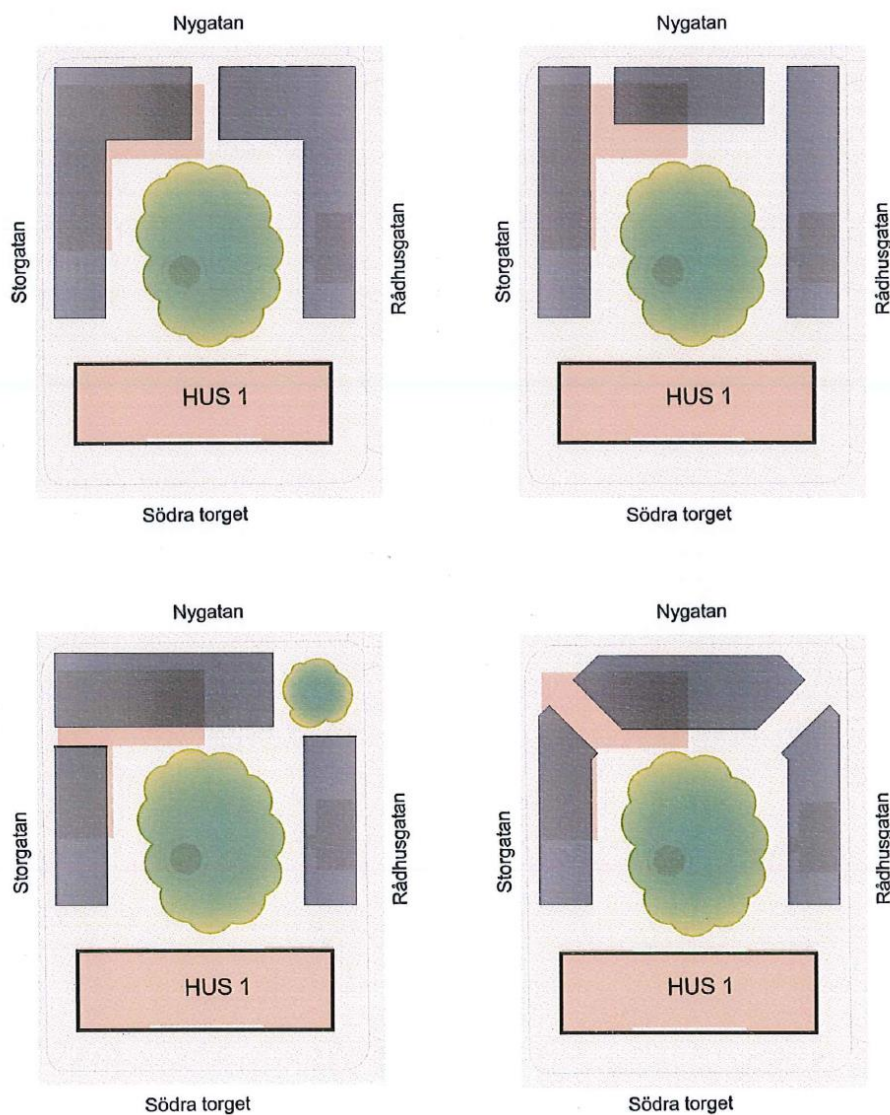
byggnaden studeras mycket noga. Direkt närliggande nya byggnader bör underordna sig i höjd och förhålla sig på ett bra sätt exteriört. Byggnadens närmaste markområde bör tillhöra samma verksamhet/fastighet som byggnaden.

Stadskärnan som kvarteret ligger i präglas av gator och kvarter i ett tydligt rutnät. Utformningen har sin grund i den tidiga planeringen av Nässjös uppbyggnad och den idealstadsplan för järnvägsstäder som togs fram av SJ:s förste chefsarkitekt Adolf Wilhelm Edelsvärd 1859. Senare antagna planer har befäst principen för kvarterens placering, storlek och byggnadssätt. Centrala Nässjös rutnätsstad är ett kulturhistoriskt värde i sig och frågan om att upphöja detta till riksintresse har tidigare diskuterats. Principen för placering av ny bebyggelse i de centrala kvarteren har genom gällande detaljplaner och byggnadsstadgan varit att lägga den i gräns mot gatan och sammanbyggd med angränsande fastighet. I många kvarter är detta genomfört och i andra delar finns en eller flera luckor. Att så kallade lucktomter finns på flera platser kan många gånger förklaras av varierande byggnadstryck i olika tider i kombination med behovet av parkeringsplatser.

Principen för ny bebyggelse i kvarteret föreslås följa omgivande rutnätsstad, det vill säga att ny bebyggelse placeras i gräns mot gata och huvudsakligen anläggs sammanbyggd.

Kvarterets disposition styrs även av önskan att skapa ett till delar öppet/tillgängligt och grönt kvarter. Med ovanstående förutsättningar är det naturligtast att avsätta de centrala och södra delarna av kvarteret till detta, och övriga delar för huvudsakligen ny bebyggelse. Förutsatt en mer eller mindre öppen/tillgänglig verksamhet i huvudbyggnaden bör även dess närmaste omgivning bli det. För att öka tillgängligheten till och användningen av en central allmän plats bör det skapas flera allmänna passager genom kvarteret. Dessa kan användas för att gena genom kvarteret eller för att enkelt ta sig till och från allmän platsmark, bostäder och verksamheter/mötesplatser i kvarteret. Passagerna blir även praktiska kopplingar till en öppen verksamhet i huvudbyggnaden och andra öppna verksamheter i kvarteret.

Nedan redovisas några alternativa dispositionsskisser över kvarteret. De ska ses som exempel på kvarterets principiella uppbyggnad. Exakta avgränsningar och placeringar av byggnader och funktioner utreds i detaljplaneprocessen. Många olika alternativa utformningar av kvarteret kan rymmas sig inom denna princip.



Dispositionsexempel – föreslagen princip för kvarterets framtida uppbyggnad;

- *Plats för ny bebyggelse möjliggörs huvudsakligen utmed omgivande gator i norra delen av kvarteret.*
- *Huvudbyggnaden bibehålls exteriört och får en så långt möjlig öppen verksamhet.*
- *Allmän plats/parkmark huvudsakligen centralt i kvarteret med förbindelsestråk mot väster, norr och öster.*

Fortsatt diskussion om disposition och avgränsningar sker i detaljplaneprocessen.

Exploateringsgrad

Inte minst exploateringsgrad och byggnadshöjd är frågor som ska avgöras i en detaljplaneprocess men tankar kring detta kan med fördel lyftas redan i detta skede. Med anledning av kvarterets läge mitt i centrum är det naturligt

med en hög exploateringsgrad. För huvudbyggnaden och dess närmaste område bör exploateringsgraden begränsas. Och när det gäller avvägningen mellan område för park och ny bebyggelse i kvarteret föreslås dispositionsskissen bli en utgångspunkt. Området för ny bebyggelse bör vara tillräckligt djupt för att hantera en ny modern bebyggelse.

Den södra delen av området för ny bebyggelse bör hålla en lägre eller likvärdig upplevd höjd som huvudbyggnaden. Den norra delen utmed Nygatan bedöms kunna hålla en likvärdig höjd som omgivande bebyggelse men även kunna avvika uppåt till relativt hög höjd utan att påverka kvarteret negativt. Här bedöms alltså finnas möjlighet att uppföra en eller flera högre byggnader som bryter den normala byggnadshöjden i centrala Nässjö. Detta får diskuteras vidare i detaljplaneprocessen.

Parkering

Kvarterets parkeringsbehov förutsätts lösas genom parkering under mark. För att klara målet med hög exploateringsgrad och ytor för park/grönområden finns inte utrymme för markparkeringar inom kvarteret. Några försvårande geotekniska omständigheter för parkering under mark har inte uppmärksammats hittills.

Allmän plats

En idé kring kvarterets omfattning av allmän plats/park framgår av dispositionsskissen. Hur detta område närmare avgränsas bestäms i detaljplaneprocessen. Utformningen kan även till del bestämmas i planprocessen men bör inte styras för hårt för att kunna utvecklas under lång tid. Här finns då över tid möjlighet till olika utformningar och anpassningar inom ramen för parkmark och mark tillgänglig för allmänheten. På samma sätt som till exempel stadsparken så kan utformningen förändras över tid för att optimera dess nytta för kvarteret och staden. Allmän plats ägs och sköts av kommunen.

Marktilldelning

Nässjö kommuns ”Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal” bör ligga till grund för marktilldelningen inom kvarteret Ärlan. Enligt riktlinjerna kan markanvisning ske antingen genom direktanvisning eller anbudsförfarande. Vid direktanvisning tecknas markanvisningsavtal med en eller flera byggherrar utan föregående anbuds- eller tävlingsförfarande. Vid anbudsförfarande tecknas markanvisningsavtal med den eller de vinnande anbudsgivarna. Vi anbudsförfarande upprättas ett underlag med krav och utvärderingskriterier, vilket anger vad anbuderna ska innehålla och som ligger till grund för utvärderingen av inkomna anbud.

Det kan bli aktuellt att Nässjö kommuns allmännyttiga bostadsföretag Fastighets AB Linden bebygger någon del av kvarteret. I så fall kommer marktilldelning att ske genom direktanvisning.

Potentiella byggherrar har kontinuerligt möjlighet att lämna intresse på byggnation inom kvarteret Ärlan. En intresseanmälan bör innehålla en kortfattad beskrivning av vad byggherren skulle vilja bygga i kvarteret. Nässjö kommun kommer utifrån inkomna intresseanmälningar, dialoger med intresserade byggherrar och andra signaler från marknaden att bedöma om marktilldelning ska ske genom direktanvisning eller anbudsförfarande. Intresseanmälningar sammanställs löpande av Tekniska serviceförvaltningen.

Målet är att ett flertal byggherrar blir inblandade i kvarterets omvandling. Detta ger en större mångfald i bebyggelse och upplåtelseformer. Ett sätt att åstadkomma detta är att dela in kvarteret i flera exploateringsområden.

Fortsatt process

Åtgärder

Huvudbyggnaden, hus 1, har betydande värden enligt tidigare beskrivning som gör att den bör bevaras. Övriga byggnader i kvarteret kan ersättas med huvudsakligen ny bostadsbebyggelse och nuvarande användning fasas ut i lämplig takt.

En tidplan för ianspråktagande av de olika delarna i kvarteret tas fram. Ianspråktagandet sker i etapper. Ett beslut behöver fattas beträffande nuvarande och framtida ytbehov för vuxenundervisning som avgör huruvida en nybyggnad i kvarteret är aktuell för dessa ändamål. En investeringsplan för renovering av hus 1 behöver upprättas och synkroniseras med en plan för hur nuvarande verksamhet ska upprätthållas under renoveringen. Detta styr också vilka delar av kvarteret som är tillgängliga i vilken tid. Utifrån detta görs en plan för etappvis nybyggnation i kvarteret. När det gäller hus 2, matsalsbyggnaden, behöver en lösning arbetas fram för flytt av transformatorstation samt flytt av Citynätets fibernod.

Detaljplanarbete påbörjas och beslut fattas efterhand om ett anvisnings-/anbudsunderlag för byggnation i kvarteret med utgångspunkt i detta utvecklingsprogram. I underlaget anges förutsättningar, skalkrav och önskemål från kommunens sida. Byggherrar bjuds in att komma med förslag på hur kvarteret kan bebyggas utifrån detta. I ett senare skede upprättas markanvisningsavtal. Detaljplanarbetet kan påbörjas relativt snart efter antagandet av utvecklingsprogrammet och processen bedöms kunna drivas parallellt med byggherrekontaktarna.

Tid- och aktivitetsplan

Utvecklingsprogrammet presenteras vid allmänt informationsmöte under juni 2018. Vid mötet redogörs för de utredningar som ligger till grund för utvecklingsprogrammets inriktning och möjlighet ges att ställa frågor och lämna synpunkter kring dessa.

Utvecklingsprogrammet kan antas av kommunfullmäktige under hösten 2018. Efter detta kan detaljplanearbetet och arbetet med anvisnings- och anbudsunderlag påbörjas och parallellt sker en dialog med entreprenörer. Beslut om etappindelning fattas inom dessa processer.

Detaljplaneprocessen omfattar normalt cirka ett år från beslut om uppdrag. När detaljplaneprocessen ska samordnas med markanvisnings- och tilldelningsprocessen blir tidplanen beroende av detta arbete.

Parallellt med ovanstående planeringsarbete behöver ett antal aktiviteter ske för att möjliggöra bebyggelse av bostäder och verksamhetslokaler i kvarteret. Dessa innefattar bland annat att det framtida behovet av lokaler för vuxenundervisning behöver fastställas. När detta klargjorts kan en plan läggas för hur renovering, rivning och nybyggnation kan ske med hänsyn tagen till befintlig undervisningsverksamhet.