



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2018-01-17
Dnr: 2017:202

Peru 4

Bäckalyckan Jönköpings kommun

Underlag för planbesked

Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära ett planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

I begäran ska ändamålet med åtgärden framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk ska även innehålla en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda.

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret.

Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms vara klart. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

Innehåll

Ansökan

Avsnittet ansökan innehåller enbart material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan. Det är detta material som beskrivs och bedöms i avsnitten Förutsättningar och Slutsats.

Förutsättningar

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare beslut, kommunala policys och platsspecifika egenskaper.

Slutsats

Stadsbyggnadskontorets argument och motivering av förslag till beslut. Här kan det även finnas riktlinjer och material inför ett eventuellt detaljplanearbete.

Förslag till beslut, process och tidplan.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut i Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns även en bedömning av när detaljplanen kommer att antas.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Peru 4

Fastighetsägare

Fstighets AB Peru

Sökande

Företag

Fstighets AB Peru

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Ändring av nuvarande markanvändning och möjliggöra bostadsbebyggelse i 4 till 9 våningar ovan mark.

Beskrivning

Byggnationen är tänkt att uppföras i form av två sammanhängande byggnadskroppar med olika höjder.

Bilagor

Plankarta på gällande detaljplan från 1989 samt illustrationsritningar.

Ansökan om planbesked



Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter) kv Peru 4	STADSBYGGNADSNÄMND Jönköpings kommun
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter) Solstickegatan 1, 553 13 Jönköping	
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn) Fastighets AB Peru	Ink 2017 -09- 0 6
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens	Dnr Tillhör beslut

Den sökande

Företag Fastighets AB Peru	Organisationsnummer/ personnummer * 556787-3392
Namn Ralf Ekblad	Adress Box 2232
Postadress 550 02 Jönköping	E-postadress info@ekblads.se
Telefon, dagtid: 036 31 85 85	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid Robert Stroligo 036 31 85 87
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Planändring pga nybyggnad i större skala och annan användning
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Rivning av bef hus (Hus A) och nybyggnation av flerbostadshus med förskola i bottenplan och garageplan med nio parkeringsplatser, 9 våningar ovan mark, varav 8 våningsplan med lägenheter (32 lägenheter och 16 studentlägenheter), förskola på bottenvåningen, Bef. Hus B (förskola i dagens läge) byggs på med en våning för förskoleverksamhet + ett fläkttrum på taket.
Övriga upplysningar
Bifogas ☒ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☒ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning Solstudie ☒ Annat

* obligatorisk handling

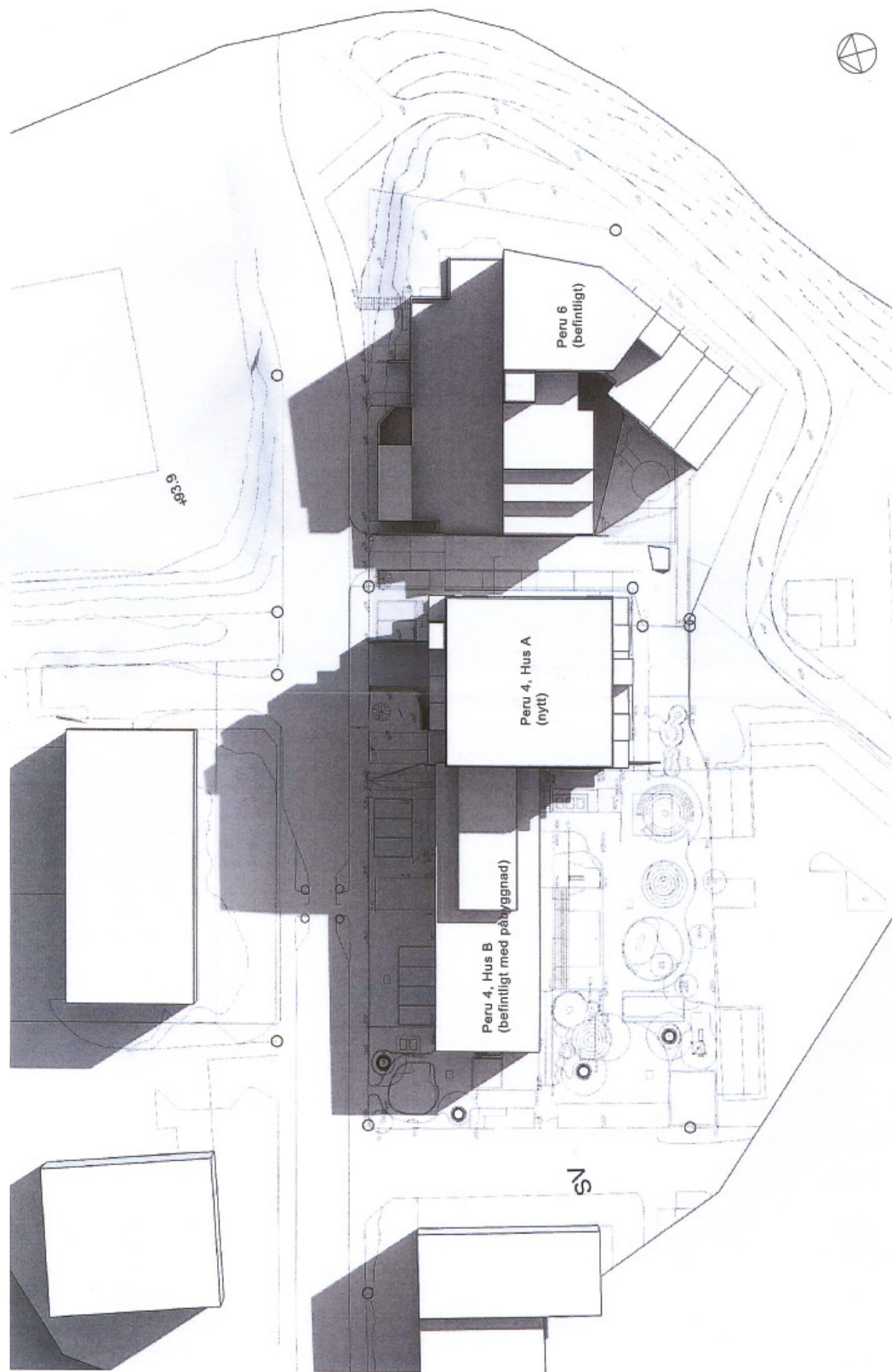
Underskrift av sökande

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

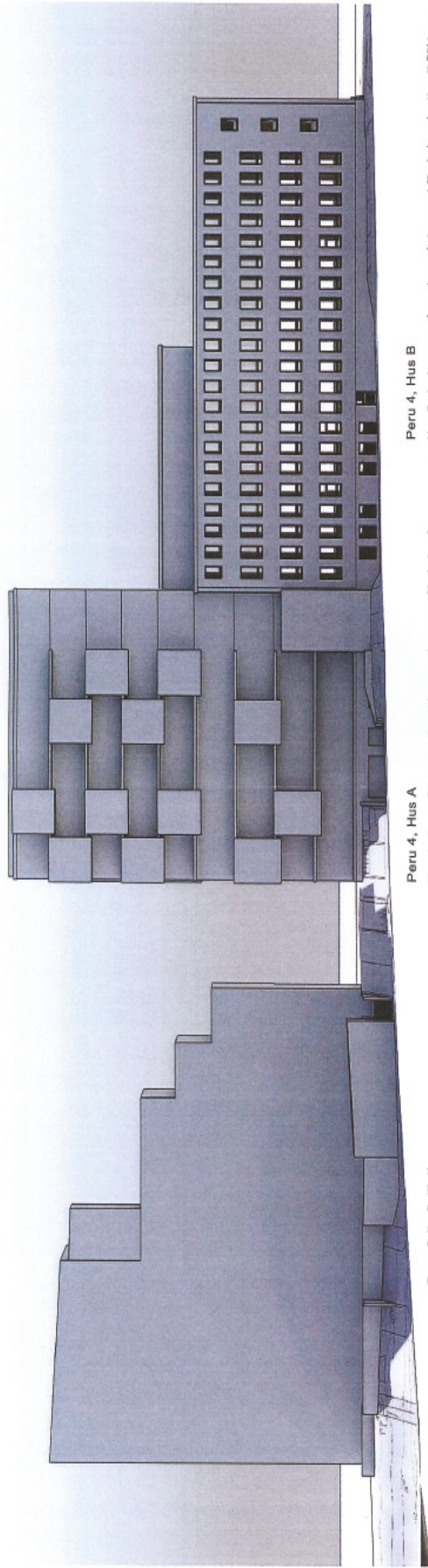
Datum 2017-09-05	Datum
	Namnteckning
Namnförtydligande Ralf Ekblad	Namnförtydligande

Information om planprocessen finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till: Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, Planavdelningen, 551 89 Jönköping



Vy från Solstickegatan



Peru 6 (befintligt)

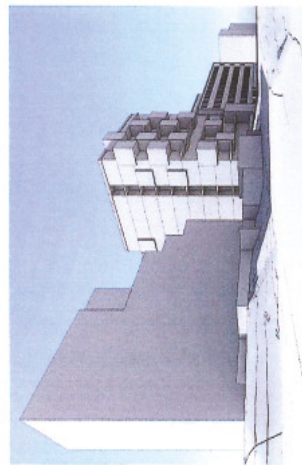
Peru 4, Hus A

Hus A ska ersättas av ett nytt hus med garage, förskola på bottenvåningen och bostäder. Det blir 48 lägenheter, varav 16 studentlägenheter och 32 vanliga.

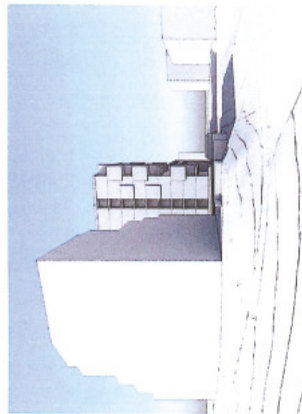
Peru 4, Hus B

Hus B ska byggas på med en våning med förskola och ett nytt flåkrum på taket

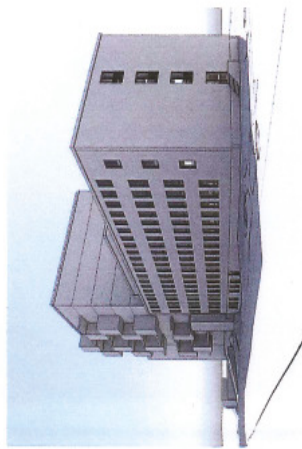
Uthyrningsbar yta
Förskola: 2237m² och Lägenheter 2702m², totalt: 4999m²



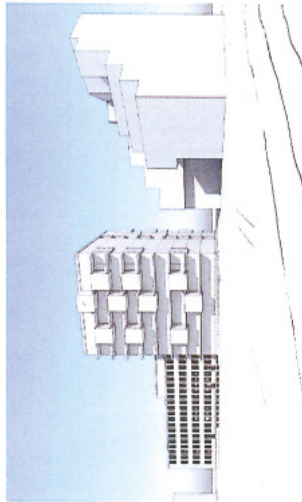
Vy från hörn Asenvägen/ Solstickegatan



Vy in mot Solstickegatan



Vy från Solstickegatan



Vy från gården

Box med riktad utblick



Boxar skjuts ut på balkongerna



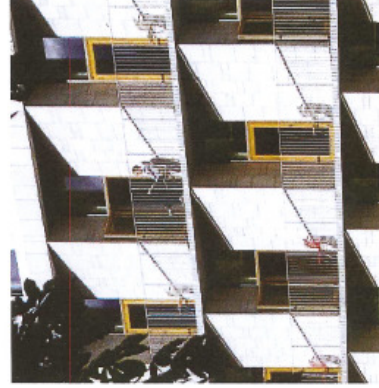
Boxar i annat material



Box är synbar även inifrån



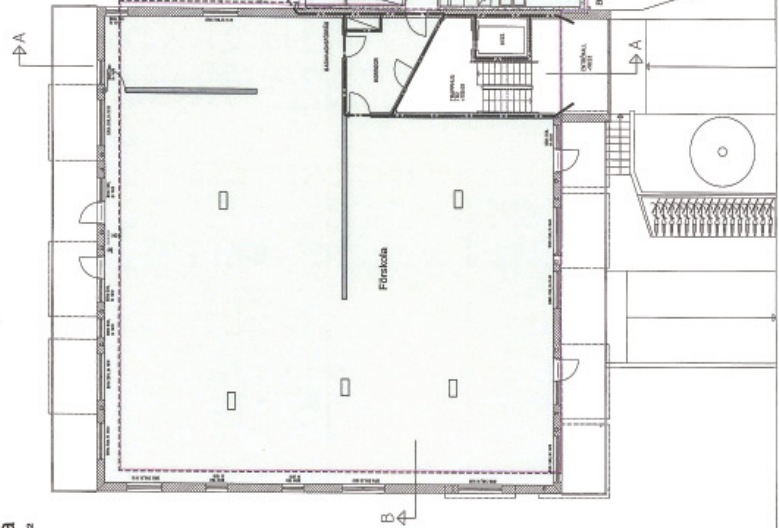
Fasad i skuren skiffer



Filigrana balkongräcken

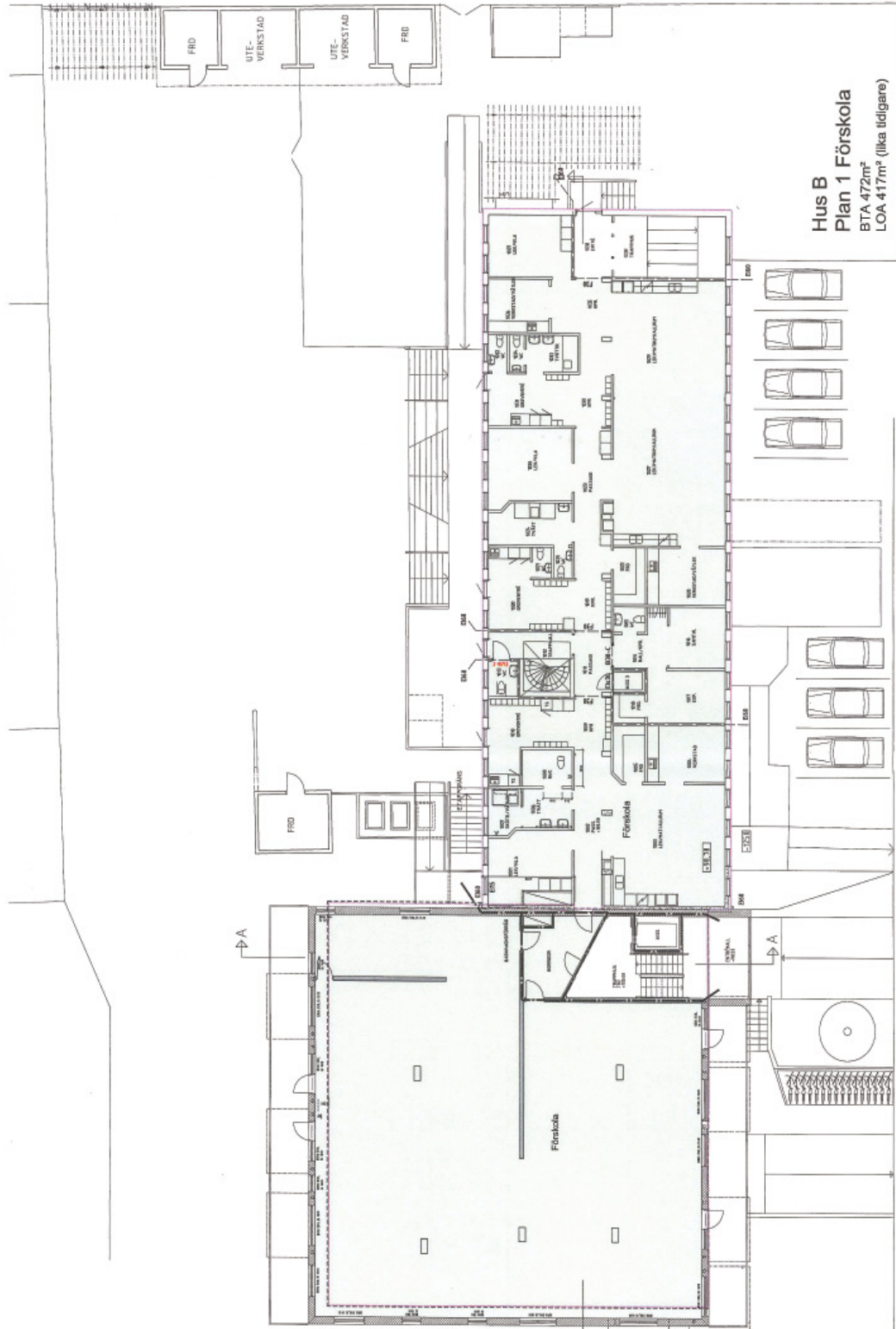


Hus A
Plan 0 Förskola
BTA 450m², LOA 390m²



+91.30

Hus B
Plan 1 Förskola
BTA 472m²
LOA 417m² (lika tidigare)

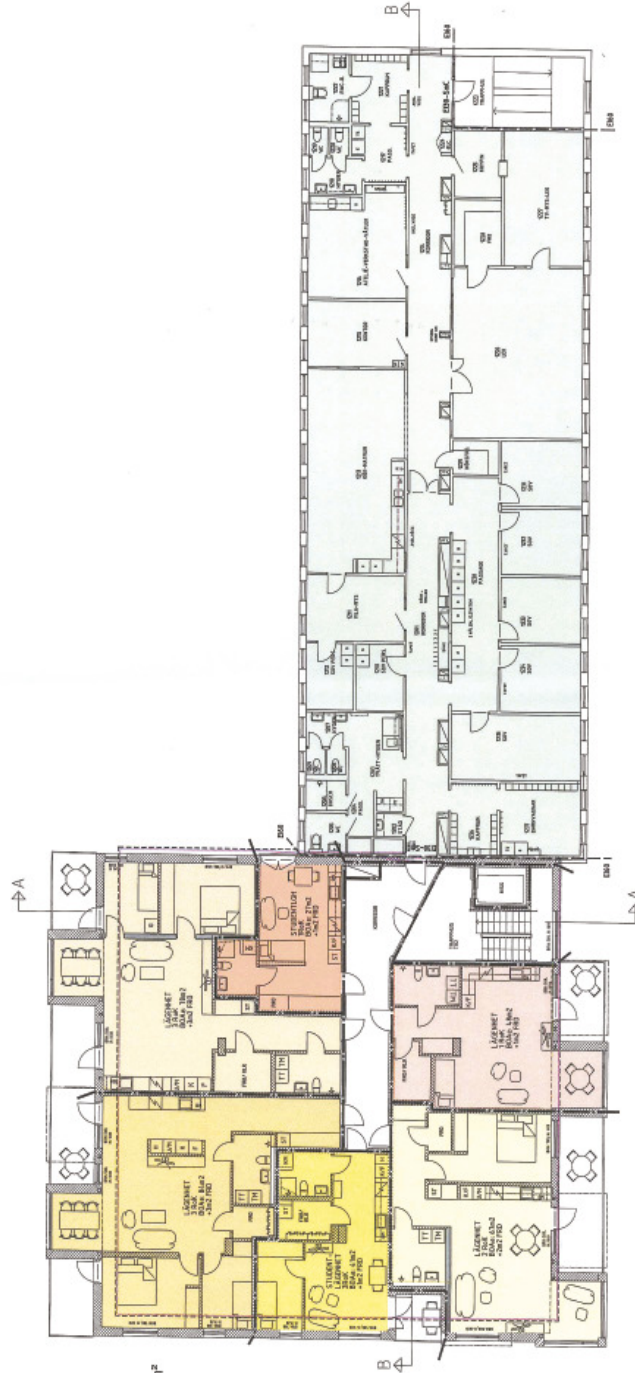


SÖLSTENTEGATAN

Hus A
Plan 2, 5, 7
Bostäder
 Per våningsplan:
 BTA 476m², BOA 345m²

Per våningsplan
 6 lägenheter:

- 3 Rok 84m²
- 3 Rok 78m²
- 2 Rok 67m²
- 2 Rok 41m² (student)
- 1 Rok 48m²
- 1 Rok 27m² (student)

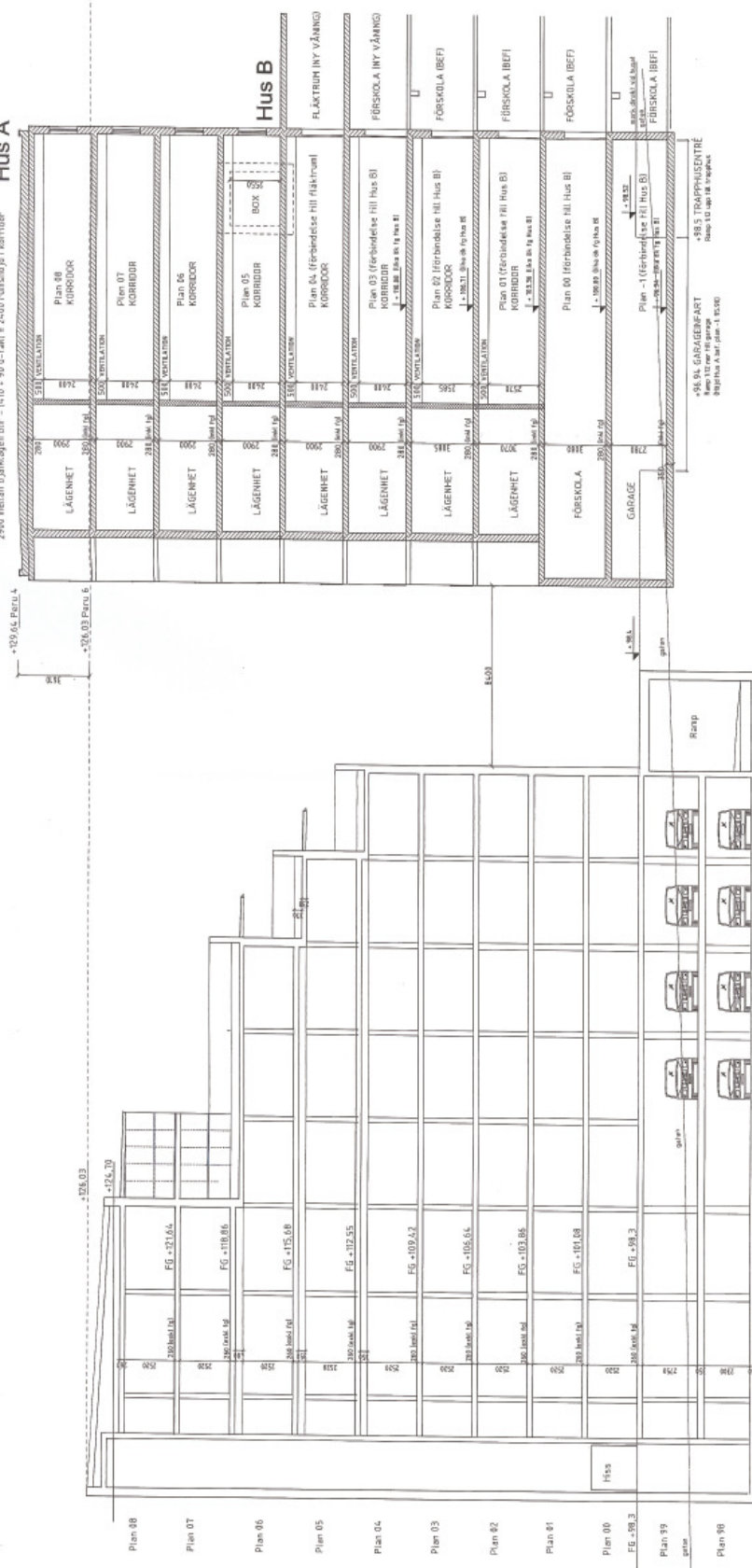


Hus B
Plan 2 Förskola
 LOA 419 m² (lika tidigare)



Hus A

2900 mellan bilmakare blir - (410 x 99 u-tal) = 2400 runtöjda i korrider

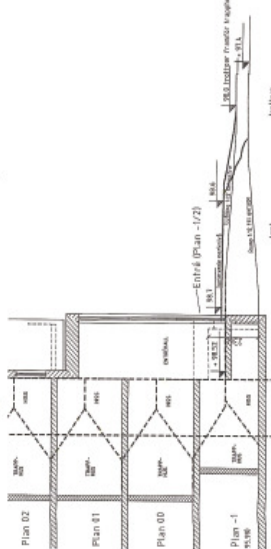


Sektion B-B Peru 6

-1 och -2 Garage
0 - 8 Lägenheter
63 lägenheter, varav 42
studentlägenheter och 21 vanliga
lägenheter

Uthyrningsbar Via
Förskola: 1433m²
Studentlägenheter: 1761m²
Totalt: 3194m²

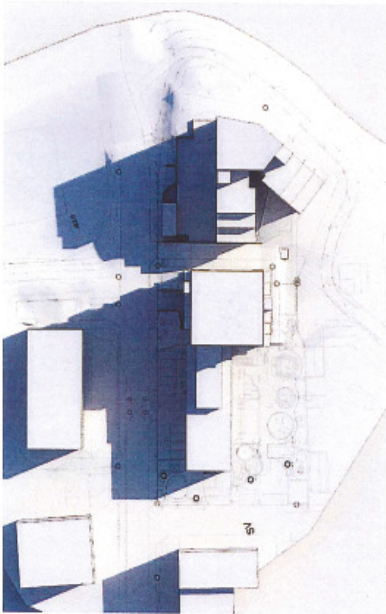
Sektion A-A genom entrén Peru 4, Hus A



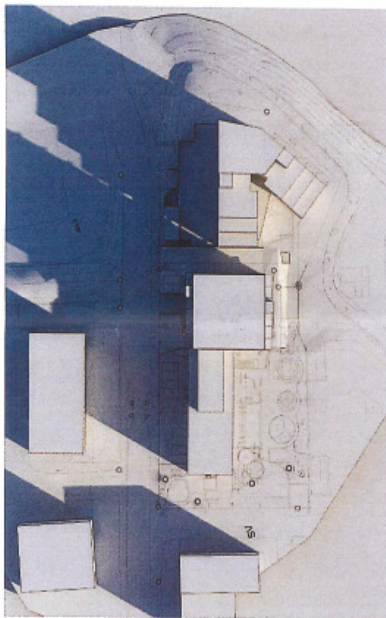
Sektion B-B Peru 4, Hus A

-1 Garage
0 Bottenvåning (Förskola)
1 - 8 Lägenheter
1 förskola och 48 lägenheter, varav 16
studentlägenheter och 32 vanliga lägenheter

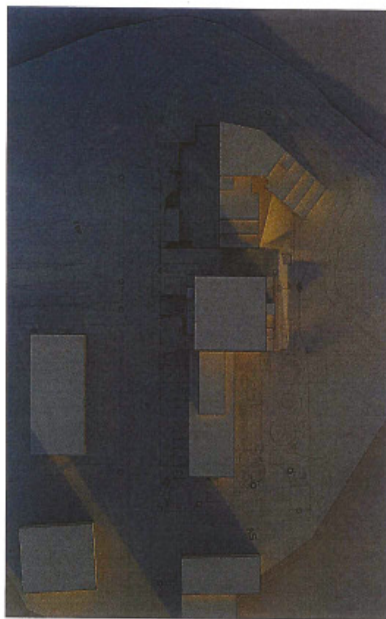
Uthyrningsbar Via
Förskola: 2297m² (Hus A och B)
Studentlägenheter: 544m²
Lägenheter: 2168m²
Totalt: 4999m²



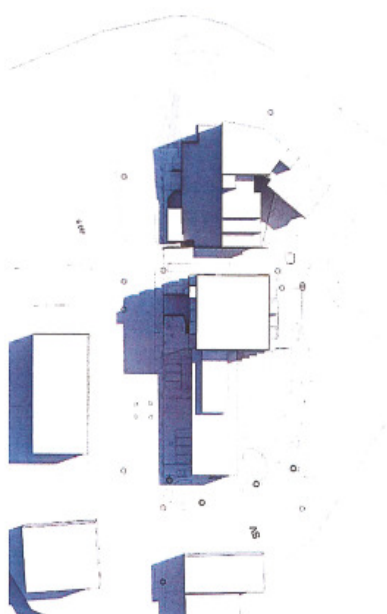
20 mars kl. 13.00



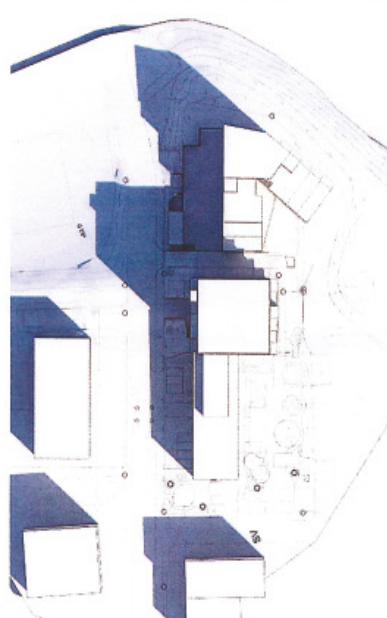
20 mars kl. 16.00



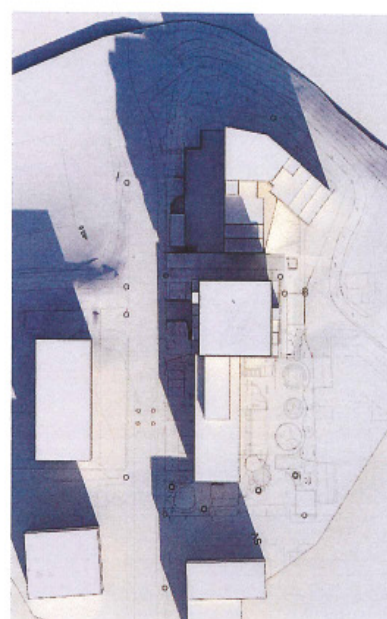
20 mars kl. 18.00



21 juni kl. 13.00



21 juni kl. 16.00



21 juni kl. 18.00



Fastighets AB Eric Ekblad

2017-10-05

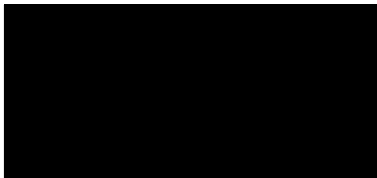
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Linn Svahn
551 89 Jönköping

Stbn 2017:202

Efter vårt inledande möte hos er 2017-09-14 kring planärendet för Peru 4, vill vi förtydliga vår syn på lägenhetsfördelningen i projektet. Med dess fina närhet till högskolan kommer vi att utföra minst 60 % studentlägenheter i den ny bostadsvolymen inom fastigheten Peru 4.

Dessa lägenheter kommer att utföras både för ensamhushåll och så kallade dubbletter, där två studenter delar hushållskök och wc/d.

Vi hoppas denna kompletterande och förtydligande information får en positiv inverkan på beredningen och tidsplaneringen kring detta vårt planbesked.



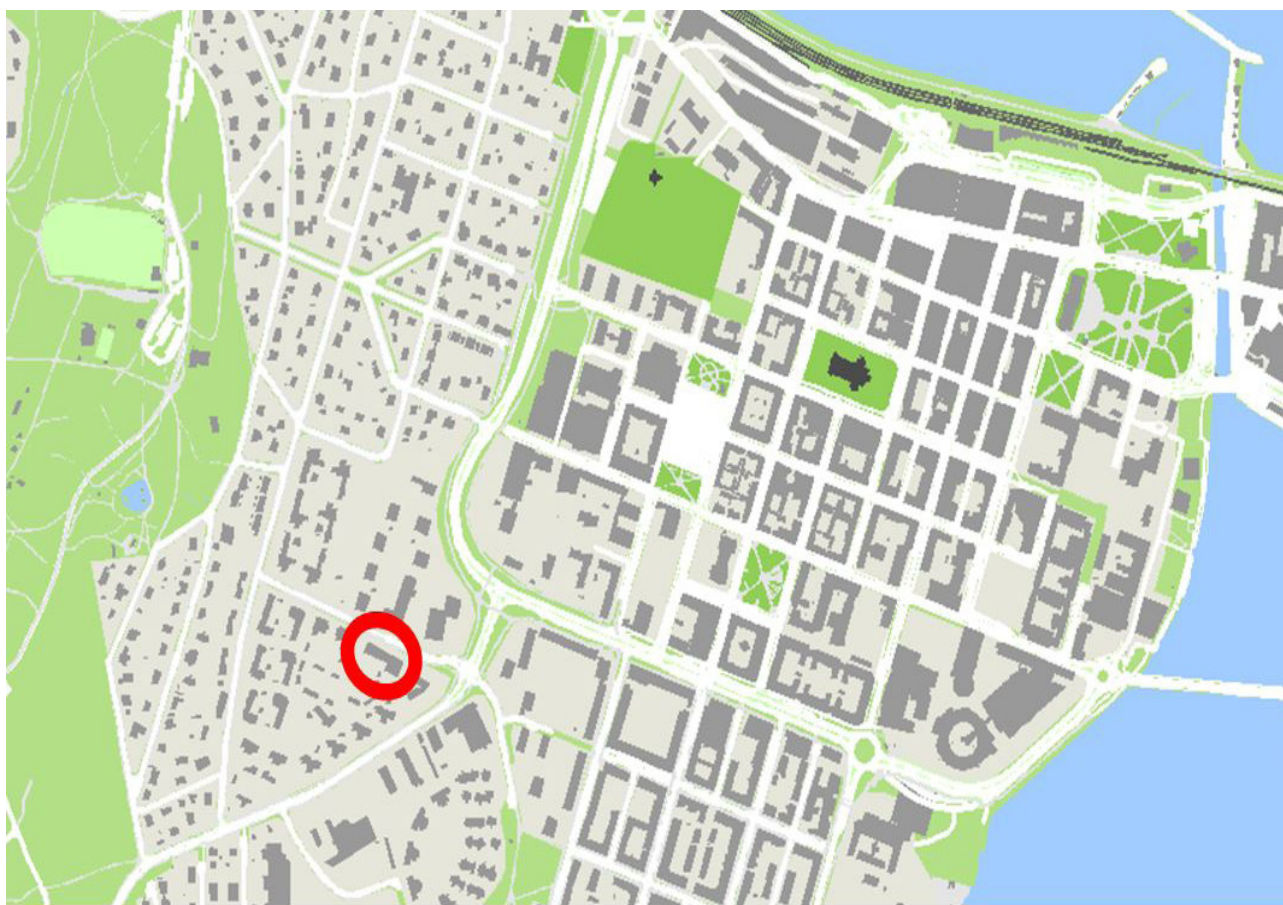
Med vänlig hälsning

FASTIGHETS AB PERU
Ralf Ekblad



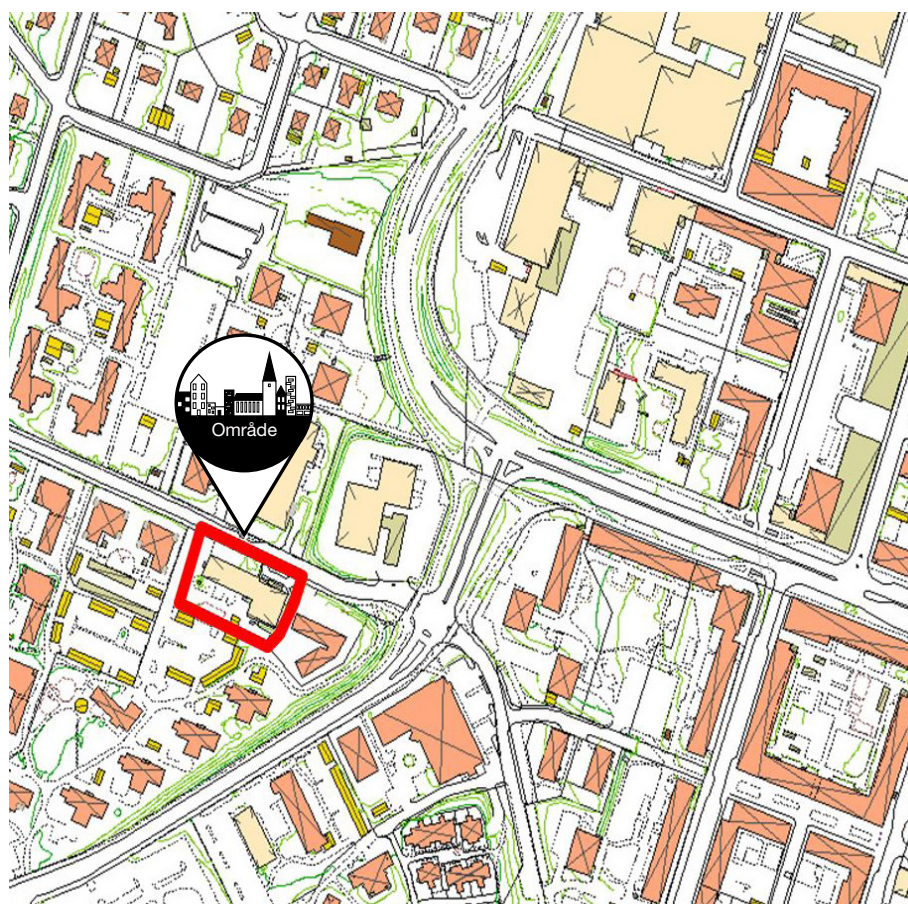
FASTIGHETS AB ERIC EKBLAD BOX 2232, 550 02 JÖNKÖPING TELEFON 036-31 85 85
FAX 036-31 85 89 ORG.NR 556012-3688 INFO@EKBLADS.SE WWW.EKBLADS.SE

Förutsättningar



Översiktskarta 1

Områdets läge i Jönköping



Översiktskarta 2

Området i stadsrummet

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2016

En ny översiktsplan har antagits av Jönköpings kommun 2016, som ligger till grund för planbeskedets ställningstaganden.

Bebyggelse

Området ligger inom Jönköpings tätort. I översiktsplanen anges riktlinjer för bebyggelseutveckling inom tätorten. Följande riktlinjer anses vara relevanta i detta planbeskedsärende:

Riktlinjer bebyggelse

- Tätortsbebyggelsen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.
- För att tillmötesgå människors olika behov av blandade bostadstyper ska den blandade staden eftersträvas med varierad bebyggelse och balans mellan bostäder, arbetsplatser och service.
- Kommunen strävar efter att uppnå en god livsmiljö, för att nå detta är närmiljön för invånarna viktig, här ska finnas blandad bebyggelse och varierat serviceutbud med god tillgänglighet.
- För att uppnå god tillgänglighet och minska bilbehovet i tätorterna ska en hög exploateringsgrad eftersträvas inom områden som ligger upp till 400 meter från kollektivtrafikstråk. Exploateringsgraden kan vara något lägre inom områden som har mellan 400 och 600 meter till ett kollektivtrafikstråk.
- Områden nära centrumfunktion ska även de ha en hög exploateringsgrad. Lågt exploaterade centrumområden bör få en högre exploateringsgrad för ett mer effektivt utnyttjande. Kommunen är positiv till hög bebyggelse i centrala områden där höga hus dels kan passa in i omgivningen och dels bidra till den stadsmässiga karaktären, bli ett landmärke som ger identitet åt platsen och kan underlätta orienterbarheten i tätorten.

Kommentar

Området ligger centrumnära såsom nära befintlig service och kollektivtrafik. Det har god närhet till cykelnätet och ligger även i närhet av stora trafikleder med sina höga trafikbullervärden. Utformnings- och placeringsfrågor blir därför en viktig del i planarbetet för att kunna uppnå en god boendemiljö. För att uppnå trafiksäkerhet är en cirkulationsplats i korsningen Kungsgatan-Åsensvägen under utredning. Dess utformning har betydelse för vilken exploateringsgrad som området tål.

Kommunikationer

Framtida utbyggnad av Karlavägen

Ansökan om planbesked på Peru 4 bedöms kunna påverkas av en eventuell

utbyggnad av Karlavägen. Enligt gällande översiktsplan ska detaljplanläggning samt annan kommunal planering ta hänsyn till planerad väg för att säkerställa dess utvecklingsmöjligheter. Trafikflöden och därmed trafikbullernivån bedöms öka längs Åsensvägen när Karlavägen byggs ut enligt översiktsplan. Korsningen Åsensvägen/Kungsgatan kan behöva utökad utrymme för en eventuell framtida cirkulationsplats.

Hälsa & Säkerhet

Platsen ligger nära till prioriterad utryckningsväg (Junegatan/Kungsgatan och Åsensvägen). Insatstiden till området understiger 10 minuter. Utrymning med räddningstjänstens maskinstege kan användas upp till 8 våningar dock högst 23 meter.

Detaljplaner

För ansökt område gäller detaljplan för KV Peru (0680-P79) som anger kvartersmark, avsedd för kontor och laboratorium (inte hotell).

Riksintressen

Området som ansökan avser ligger inom riksintresse för framtida järnvägsutbyggnad. Området ligger inom tätbebyggt område varför ingen konflikt råder mellan järnvägsutbyggnad och ny bebyggelse.

Övriga förutsättningar

Trafikbuller

Idag ligger trafikbullernivåerna inom regeringens riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216 och 2017:359) dock trafikbullersituationen kan komma att påverka den tänkta bebyggelsen inom Peru 4 när Preussen 20 som ligger mittemot byggs ut.



Kommunal service - skolor och förskolor

När det gäller försörjning av kommunal service, specifikt barnomsorg och elevplatser i förtätningsområden inom tätorten, finns planeringsmässiga utmaningar att finna tillräckligt stora och strategiskt placerade ytor för att täcka de pedagogiska behov som infinner sig i redan etablerade bostadsområde. Den ansökta bostadsbyggnationen kommer att ligga i ett område där försörjning av såväl förskole- som skolplatser redan är hårt ansträngda. Ytterligare utbyggnad av befintliga och intilliggande skolor ses som mycket svårt att genomföra, då detta redan gjorts i tidigare etapper.

Slutsats

Åtgärden som ansökan avser innebär en förtätning i form av ny bebyggelse inom redan bebyggt område samt en ändrad markanvändning och högre exploateringsgrad. Kungsgatan och Åsensvägen är redan idag starkt trafikerade, varför en förstärkningsåtgärd troligtvis blir aktuell. Val av åtgärd har betydelse för vilken exploateringsgrad som området tål.

På senare tid har det kommit in ett flertal planbesked för bostäder inom centrala delar av staden. Den tänkta bostadsbyggnationen kommer att ligga i ett område där försörjning av såväl förskole- som skolplatser redan är hårt ansträngda.

För att området ska kunna byggas ut behöver ställning därför tas till hur arbetet med detaljplanen kan anpassas till en successiv utbyggnad av nya skolor och förskolor för att kunna erbjuda tillräcklig många platser för barnomsorg/ elevplatser. Om inte detta är möjligt, bör områdets utformning sikta på exempelvis studentbostäder, trygghetsboenden eller kontor som inte genererar samma samhällsbehov. I ansökan bifogad skrivelse bedömer sökanden att uppföra minst 60 % studentlägenheter i den nya bostadsvolymen inom fastigheten Peru 4

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ge ett positivt planbesked med förutsättning att placering och utformning av den tänkta bebyggelsen studeras vidare för att säkra en god boendemiljö och att behovet av förskola och skola kan lösas.

Utredningar

I det kommande detaljplanarbetet bedöms följande utredningar komma att behövas:

Bullerutredning

Trafikutredning

Dagvattenutredning

Geoteknisk utredning

Särskild arkeologisk utredning

Omgivningspåverkan (skuggor, utsikt, mm.)

Pågående ändringar av fastigheter i närområdet

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas och att detaljplanen genomförs med ett utökat planförfarande.

Förslag till tidplan

Detaljplanen bedöms vara laga kraftvunnen 1,5 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplanen för ärendet kan komma att påverkas av andra, parallell löpande projekt inom kommunen samt även hur ärendet prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Detaljplanen förväntas kunna påbörjas år 2020.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Christian Bruhn

Planarkitekt