



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2017-10-03
Dnr: 2017:90

Pilten 15

Söder, 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 påbörjas. 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 innehåller material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan samt en tjänstemannabeskrivning av önskad åtgärd. Detta material beskrivs och utreds i resterande delar.

Förutsättningar

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

Slutsats och förslag till beslut

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

Förslag till process och tidplan.

Stadsbyggnadskontorets förslag till Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns även en bedömning om när detaljplanen kommer att påbörjas.

Bilaga

Fullständig ansökan

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Pilten 15

Fastighetsägare

Statte Fastighets AB

Sökande

Företag

Statte Fastighets AB

Beskrivning av ansökan

Statte Fastighets AB har ansökt om ändrad användning av fastigheten Pilten 15, från nuvarande kontor till att detaljplanen även ska tillåta användningen bostad.

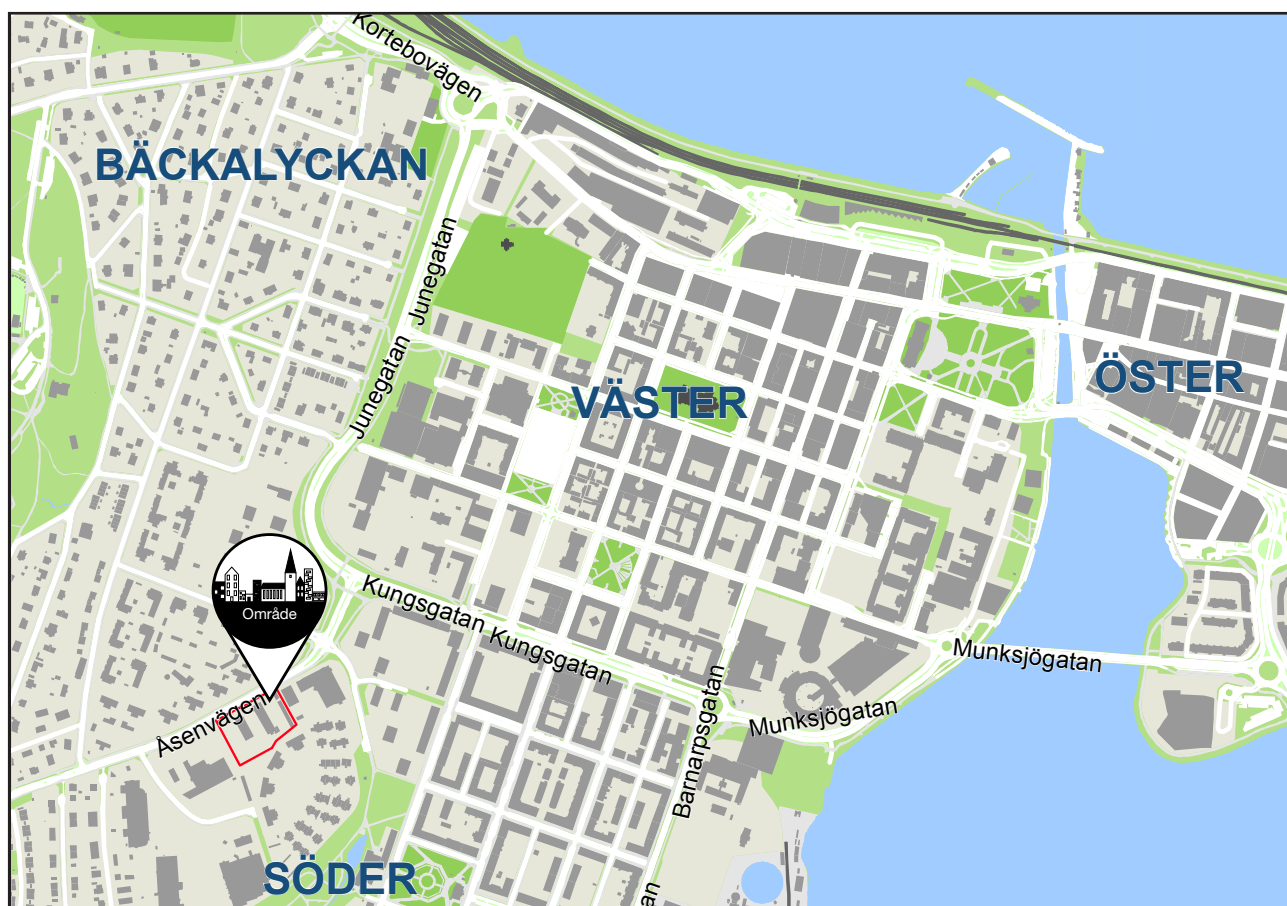
Ansökan avser påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad, i ansökan omnämnd som hus A, med avsikt att använda byggnaden för kontor och bostäder. Påbyggnadsdelen är tänkt att användas för lägenheter, antingen som hyresrätter eller bostadsrätter, medan den befintliga byggnaden är tänkt att fortsatt användas som kontorslokaler. Hus A föreslås att höjas från +105 meter över nollplanet, enligt gällande bestämmelser, till +114 meter över nollplanet. Då marken runt byggnaderna ligger på ett medeltal av +94 meter innebär detta att föreslagen bebyggelse är tänkt att bli ca 20 meter hög. Detta motsvarar ca 6 våningar med en våningshöjd av lite över 3 meter.

Befintlig kontorsbyggnad, Hus B, föreslås ändras från kontorsbyggnad till bostadshus samt föreslås att Hus B avstyckas från Pilten 15. Avsikten med avstyckningen är att Hus B ska ligga på en separat fastighet, medan Hus A och Hus C ligger kvar på nuvarande Pilten 15.

Gällande Hus C föreslås nybyggnad av bostadshus på befintlig byggrätt till en höjd av +114 meter över nollplanet. Då marken runt byggnaderna ligger på ett medeltal av +94 meter innebär detta att föreslagen bebyggelse är tänkt att bli ca 20 meter hög. Detta motsvarar ca 6 våningar med en våningshöjd av lite över 3 meter.

Bilagor

För inskickad ansökan se bilaga 1.



Översiktskarta



Ortofoto med de åtgärder som finns i ansökan utmarkerade.

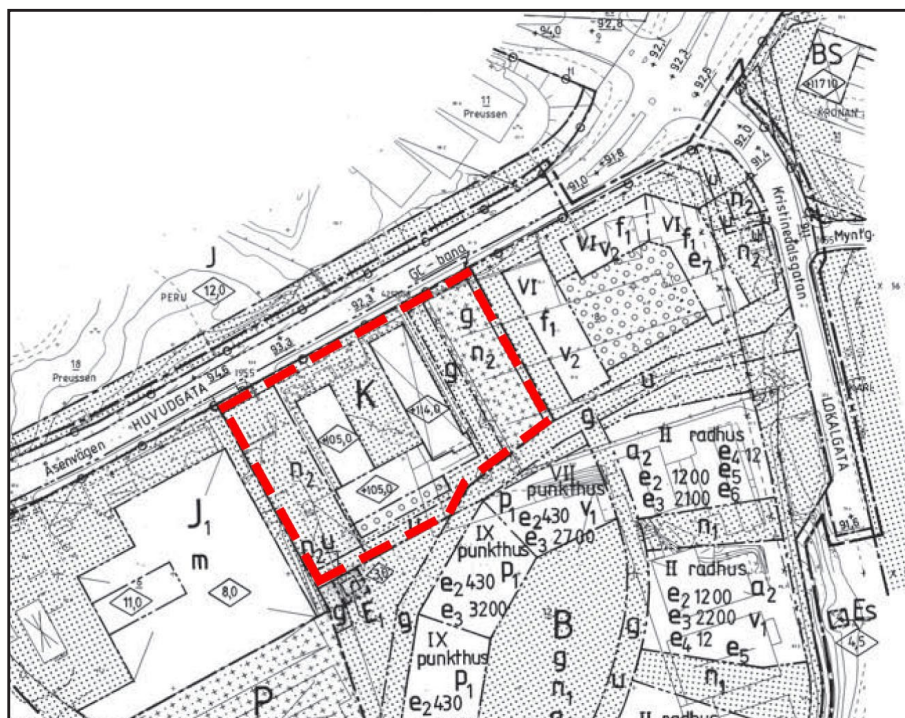
Förutsättningar

Beskrivning av området

Fastigheten Pilten 15 ligger inom tätbebyggt område av blandad struktur. I närheten återfinns småskalig industri, bostadsbebyggelse, gymnasieskola samt livsmedelsaffär. På fastigheten finns idag två fristående byggnader med kontor och bostäder, större parkeringsytor samt parkeringsgarage. En mindre grönyta i söder avgränsar mot de omgivande punkthusen.

Gällande detaljplan

I den gällande detaljplanen tillåts kontor inom Pilten 15. Bygglov har beviljats för permanent användning som studerandebostäder på Hus B. För att kunna genomföra de åtgärder som föreslås i ansökan behöver detaljplanen ändras till att innefatta bostadsbebyggelse samt att den maximala byggnadshöjden föreslås öka från +105 till +114. Med anledning av den ändrade användningen och föreslagen tomtindelning krävs en ny detaljplan för de ansökta åtgärderna.



Digital översiktsplan 2016

Jönköpings kommun har antagit en ny Översiktsplan som vann laga kraft juli 2017. I denna anges kommunens intentioner gällande markens framtida användning vilket utgör bakgrund till om en ändring av detaljplan är relevant.

Bebyggelse

Förtätning/omvandling

Den ansökta åtgärden bedöms vara en förtätning/omvandling enligt Digital Översiktsplan 2016, då ansökan avser ny bebyggelse inom redan bebyggt område samt föreslår att utöka markanvändningen från kontor till bostäder och kontor.

Rekommendationer förtätning/ omvandlingsområde

- I förtätnings- och omvandlingsområden ska en hög exploateringsgrad eftersträvas, för att erbjuda god service och för att uppnå en ökad markhushållning, om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild. Genom att tätorten utvecklas på redan exploaterad mark skapas en sammanhållen bebyggelsestruktur.
- Förtätnings- och omvandlingsområden som ligger utmed ett välutvecklat kollektivtrafikstråk och/eller i närheten av en centrumfunktion eller större arbetsplats ska ges en särskilt hög exploatering för att erbjuda boende närhet till service. På sikt kan även behovet av bilresor minska och bidra till att nå den hållbara utveckling som kommunen eftersträvar.
- Platser som särskilt lämpar sig för ny eller utökad kommersiell eller offentlig service ska reserveras för sådan. Det kan vara ytor som ligger nära befintliga servicefunktioner eller goda kollektivtrafiklägen t.ex. omstigningshållplats, järnvägsstation eller stadsdelstorg.
- Platser eller noder som är lämpliga för byggnation av höga hus är framförallt centrumnära platser där höga byggnader kan bidra till den urbana känsla som eftersträvas i centrala miljöer. Höga hus kan bli landmärke som ger identitet till en särskild plats som också underlättar orienteringen i staden.
- Gröna ytor som har stort värde för rekreation, dagvatten eller stadsmiljön ska inte exploateras, medan en del grönytor som har ett låg nyttjandegrad och kvalitet kan omvandlas till annan användning.
- Om en förtätning görs inom en stadsdel/kommundel som endast har en typ av upplåtelseform eller hustyp så ska den typ av upplåtelseform och hustyp som det finns brist på i området prioriteras för att tillgodose behovet av olika typer av bostäder inom varje stadsdel.

Kommentar förtätnings/omvandlingsområde

Enligt Digital Översiktsplan 2016 ska en hög exploateringsgrad eftersträvas om detta kan åstadkommas med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild. I närområdet av Pilten 15 ligger punkthus med en våningshöjd av mellan 7 - 9 våningar, vilket ger området en karaktär av höga byggnader. Detta innebär att stadsbilden invid Pilten 15 domineras av en relativt hög exploateringsgrad. Ansökan anger att bebyggelsen ska bli ca 20 meter hög, vilket innebär ca 6 våningar.

Digital Översiktsplan 2016 anger även att bebyggelsen ska ges en hög exploatering om området ligger inom en zon på 400 meter från en stark kollektivtrafiklinje. Pilten 15 ligger inom 400 meter från stombusslinje 1 och 3. Eftersom stombusslinjerna är de mest trafikerade busslinjerna i Jönköping bedöms Pilten 15 ligga nära starka kollektivtrafiklinjer. Plinten 15 ligger även i direkt anslutning till en busshållplats för stadsbuss 27. Med anledning av att stadsbilden och platsens karaktär tål högre bebyggelse samt att bebyggelsen ligger inom 400 meter från två stombusslinjer bedöms ansökan följa riktlinjen

om hög exploatering.

Enligt en av riktlinjerna i Digital Översiktsplan 2016 är det positivt med en blandning av användningsområden, så som bostäder och arbetsplatser, då detta bidrar till fullvärdigare miljöer. Eftersom ansökan avser att komplettera kontorslokaler med bostäder skapas en blandning inom fastigheten som går i linje med översiktsplanens intentioner.

Fastighetens läge i förhållande till kollektivtrafik. Den gröna transparenta ytan visar en zon på 400 meter från stombusslinje 1 och 3 längs det gröna strecket i kartan. I direkt anslutning till fastigheten finns busshållplats för stadslinje 27 längs kartans lila streck.



Kommunikationer

Ansökan om planbesked på Pilten 15 bedöms kunna påverkas av en eventuell utbyggnad av Karlavägen. Enligt Digital Översiktsplan 2016 ska detaljplanläggning och annan kommunal planering ta hänsyn till planerad väg för att säkerställa dess utvecklingsmöjligheter. Om Karlavägen byggs ut i enlighet med Digital Översiktsplan 2016 kommer trafikflödet längs Åsensvägen att öka, vilket kommer leda till ökade trafikbullernivåer. Med anledning av att trafikbullernivåerna redan idag ligger över regeringens riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216 och 2017:359) kommer trafikbullersituationen att påverka möjlig bebyggelse inom Pilten 15.

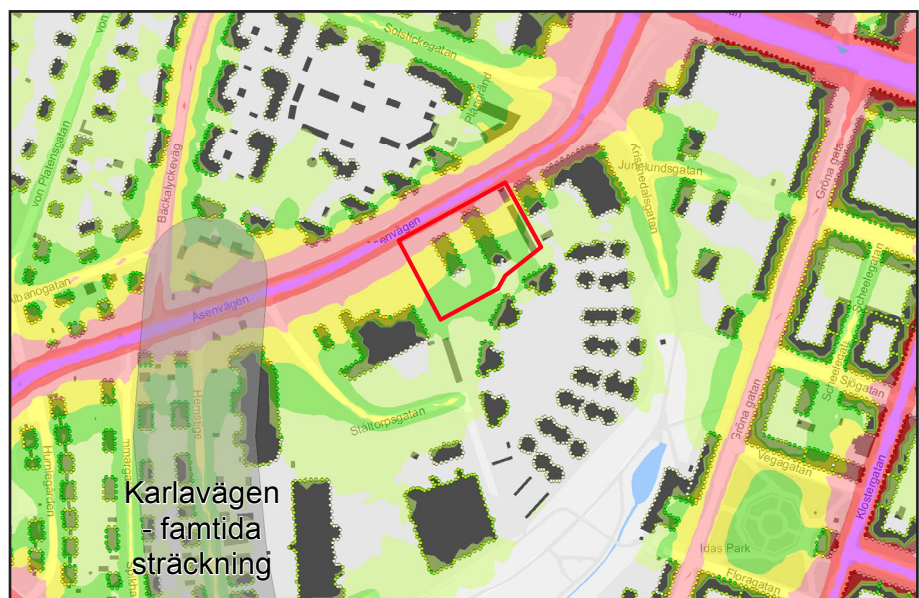
Karlavägens framtida sträckning enligt Digital översiktsplan 2016 samt trafikbullerkarteringen från 2012.

Teckenförklaring

Bullerkartläggning 2011, väg Leq

Bullernivå

45-50
50-55
55-60
60-65
65-70
70-75
75-80



Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Aktuellt område finns ej medtaget i den fördjupade översiktsplanen Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare från 2011. I denna listas bland annat kommande förtätningar vilket är en grund för områdesprognoser och planerad verksamhetsetablering för kommunal service.

I de södra och västra stadsdelarna av Jönköping råder idag hög brist på förskolor och skolor, där en förtätning likt nya bostäder på Pilten 15 ej tagits med i prognosen för planerad utbyggnad av kommunal service. Ytterligare utbyggnad av befintliga förskolor och skolor ses som mycket svårt att genomföra då detta redan utförts i tidigare etapper. Det är viktigt att en successiv utbyggnad av förskolor och skolor sker samtidigt som förtätning av bostäder vilket kan vara begränsande för den takt som nya bostäder kan byggas. Ställning behöver därför tas till hur denna detaljplan kan anpassas till utbyggnad av nya förskolor och skolor för att kunna erbjuda tillräckligt många elevplatser när området byggs ut. Ett alternativ är att utformningen av bostäderna omformas till studentbostäder eller trygghetsboenden som inte genererar samma behov.

Riksintresse

Järnväg

Det ansökta området ligger inom utredningsområde för framtida sträckning av Götalandsbanan. Med anledning av att ansökan avser en fastighet som ligger inom redan bebyggt område bedöms de ansökta åtgärderna inte påverka järnvägens framtida utvecklingsmöjligheter.

Övriga förutsättningar

Placering av byggnad

I ansökan föreslås byggnation av Hus C på befintlig byggrätt för kontorsbebyggelse. Detta skulle sammanfoga de bägge befintliga byggnaderna och skapa ett gårdsutrymme ut mot Åsensvägen. Man ansöker även om att ändra användningen till bostäder för Hus B samt för tillbyggnaden på Hus A.



Kommentar Placering av byggnad

Med ny användning på fastigheten tillkommer nya riktvärden för tillåten bullernivå vid fasadpunkt. Då riktvärdena för bostadsbebyggelse överskrids med dagens trafikmängd bedöms placeringen av byggrätten olämplig för bostadsändamål. En lösning för att klara riktvärdena för buller är att anordna tyst/ljuddämpad sida. Med föreslagen placering enligt ansökan skapas ingen ljuddämpad sida för Hus A och Hus B varpå bullernivån för lämplig boendemiljö överskrids.



En potentiell möjlighet är att utreda placering av ny byggnad för att skapa en ljuddämpad sida mot en bullerfri innergård. Genom denna placering blir bullervärdena för Hus A och B bättre varpå en ändrad användning från kontor till bostadsändamål blir möjlig.

Om ny byggnad placeras mot Åsenvägen kan gårdsytan mellan husen skapa en ljuddämpad innergård. Grönytan som finns på fastigheten bevaras och kan användas som friyta av de boende. Se föreslagen placering på bilden nedan.

Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked ska beviljas, med förutsättning att placering av ny huskropp studeras vidare för att säkra en god boendemiljö. Detta utförs i ett kommande detaljplanearbete.

Förutsättningar

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas

- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Markmiljöteknisk utredning
- Omgivningspåverkan (skuggor/utsikt)

Förslag till process och tidplan

Detaljplanen beräknas genomföras med ett utökat förfarande.

Detaljplan bedöms vara laga kraft-vunnen 1,5 - 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer att styras i förhållande till andra projekt inom kommunen. Detaljplanen bedöms kunna påbörjas 2020.

Liselott Johansson

Planchef

Linn Svahn

Planarkitekt

Bilaga 1

Ansökan om planbesked



Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)	STADSBYGGNADSNÄMNDEN Jönköpings kommun Ink 2017 -04- 03 Dnr 2017: 98 Tillhör beslut
Pilen 15	
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	
Isenvägen, Jönköping	
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	
Statte Fastighets AB	
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens	

Den sökande

Företag	Organisationsnummer/ personnummer *
Statte Fastighets AB	556594-6844
Namn	Adress
Staffan Irdling	Dunkehallavägen 6
Postadress	E-postadress
55313 Jönköping	staffan@irdling.se
Telefon, dagtid:	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
072-3885388	
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan
Planändring samt avstyckning av hus B
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)
Planändring hus B till bostads- ändamål, på byggnad hus A. Bostads- och kontorshus Nybyggnad hus C: Bostadshus
Övriga upplysningar
Bifogas ☒ Karta * ☒ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning ☐ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum	Datum
2017.03.31	
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Staffan Irdling	

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

Bankeryd 2017.03.31

Jönköpings kommun
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
551 89 Jönköping

Beträffande Pilten 15, Jönköping.

Översänder situationsplan på rubricerande objekt samt "Ansökan om planbesked". Situationsplanen är en utredningsskiss gällande förslag på nybyggnad bostadshus på befintlig byggrätt, hus C, påbyggnad befintligt kontor med ändring till bostads- och kontorshus, hus A, ändring hus B från kontorsbyggnad till bostadshus, som i dag innehåller studerandebostäder samt förslag på nya fastighetsgränser runt byggnad B.

Avsikten med avstyckning av hus B är att studerandebostäderna och bostadshus, hus C/-bostads- och kontorshus, hus A, skall vara separata fastigheter.

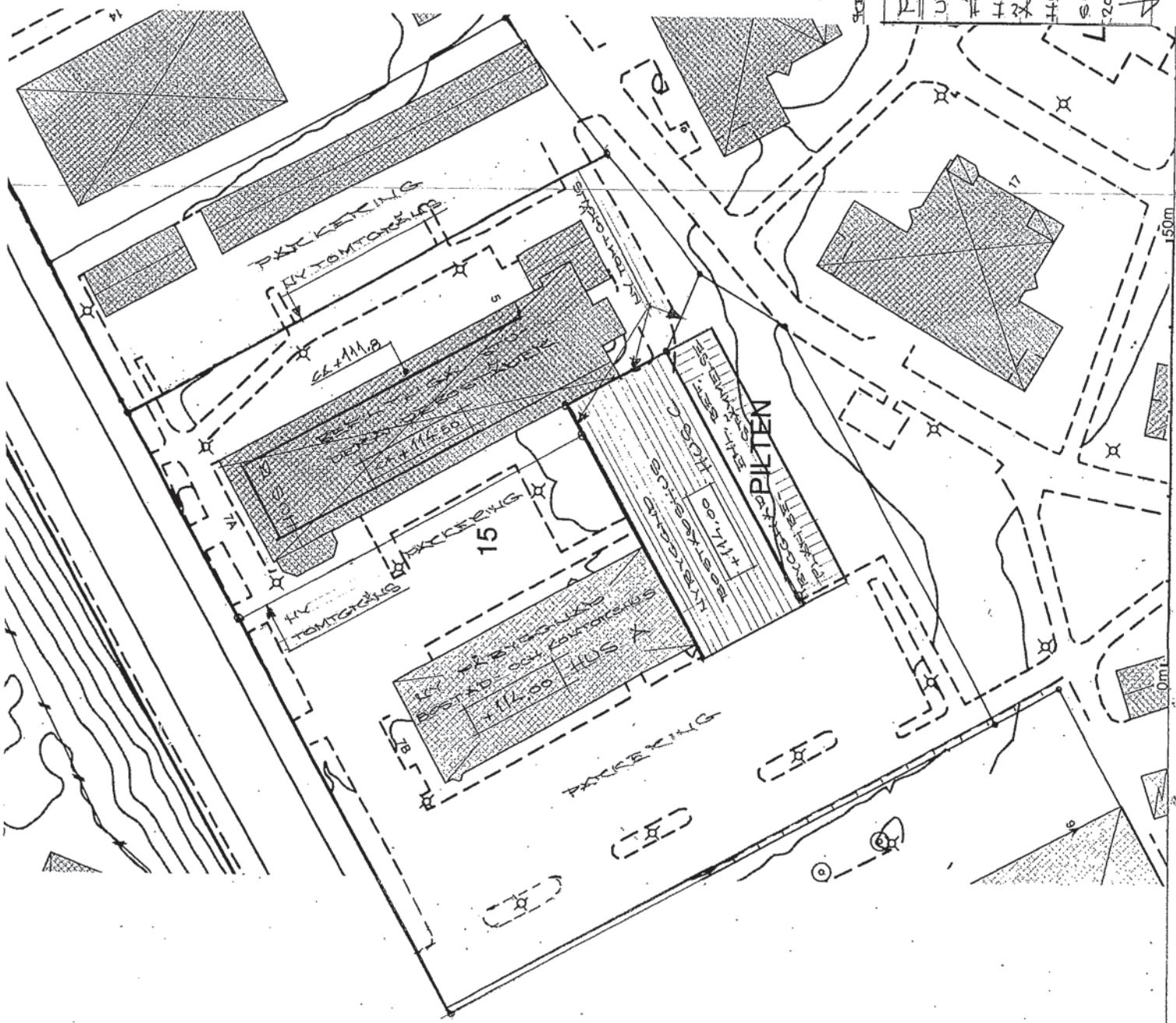
Hus C och påbyggnadsdel hus A är planerade att inrymma lägenheter, antingen som hyresrätter eller som bostadsrätter. Befintlig del av hus A är planerad att fortfarande innehålla kontorslokaler. Den föreslagna ändrade bygghöjden från +105.00, enligt befintlig gällande planbestämmelse, till +114.00 är att hus B har höjden ca +114.50 respektive ca +111.80 samt att bredvidliggande befintliga bostadshus har 9 våningar.

Till fastigheten finns idag 100 st. parkeringsplatser.

Kopia på situationsplanen och detta brev är skickat till Stina Kilebrand på Lantmäterimyndigheten, Jönköpings kommun.

Med vänlig hälsning
Arkitektkontoret VI RITAR HB

Henry Hansson



SEV.Å: HUS X

170331 JLL

PILTEN 15 JÖNKÖPING

UTREDNINGSGEKISS

FÖRSLAG TILL NYBYGGNADSBOSTÄDS-
HUS, PÅBYGGNAD BEF. KONTOR MED
ÅTERVÄRME TILL BOSTÄDS- OCH KONTORS-
HUS. SKMT HVA FASTIGHETSKÄNNE-
MÄT

SITUATIONSKARTAN

SEV.Å 1:500

2016.09.27

Handtecknat KTH: 100-00-1 X