



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2017-11-07
Dnr: 2017:98

Kv Preussen 20

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

Preussen 20

Fastighetsägare

Preem AB

Sökande

Företag

Midroc Property Development AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Ändring av nuvarande markanvändning och möjliggöra bostadsbebyggelse i 3-8 våningar.

Beskrivning

Byggnationen är tänkt att uppföras med centruminslag i form av friliggande och sammanhängande byggnadskroppar.

Bilagor

Plankarta på gällande detaljplan från 1983 samt fillustrationsritningar.

Ansökan om planbesked



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)
Jönköping Preussen 20

Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)
Solsticégatan 2, 553 13 Jönköping

Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)
Preem AB

Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens

STADSBYGGNADSNÄMNDEN Jönköpings kommun	
Ink	2017-04-06
Dnr	2017:98
Tillhör beslut	

Den sökande

Företag Midroc Property Development AB	Organisationsnummer/ personnummer * 556319-4249
Namn Anders Olsson	Adress Carl Krooks gata 18
Postadress 252 25 Helsingborg	E-postadress anders.olsson2@midroc.se
Telefon, dagtid: 0706-236484	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs) Midroc Property Development AB, Box 501, 811 25 Sandviken	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Framtagande av ny detaljplan för Kv Preussen 20, del av nuvarande detaljplan 830615, för att möjliggöra ändrad användning och typ av bebyggelse inom fastigheten.
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Avsikten är att möjliggöra i huvudsak bostadsbebyggelse med centruminslag i form av friliggande och sammanlängade byggnadskroppar, 3-8 våningar höga.
Övriga upplysningar Vi har haft förhandskontakter med Stadsbyggnadskontoret i detta ärende, genom Liselott Johansson, då våra tankar kring utvecklingen av den aktuella fastigheten presenterades mer genomgående.
Bifogas ☒ Karta * ☒ Projektbeskrivning ☒ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning ☐ Annat

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Datum 2017-04-05
Namn [Redacted]
Namnförtydligande ANDERS OLSSON

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum
Namn
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

Postadress
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
551 89 Jönköping

Besöksadress
Juneporten
V Storgatan 16

Telefon: 036-10 50 00
Fax: 036- 10 57 76

E-post stadsbyggnad@jonkoping.se
www.jonkoping.se

Projektbeskrivning planansökan

Bakgrund

Den aktuella tomten ligger i sluttningen nedanför platsen som tidigare var Jönköpings Södra Tändsticksfabrik. Kv Preussen 20 ligger i ett område som fram till 1970-talet var präglad av småskalig bostadsbebyggelse och industri. Fastigheten utgörs idag av en bensinstation.

Avsikt/tänkt utformning

Kv Preussen ligger precis i övergången mellan innerstadskvarteren och villaområdenas uppluckrade struktur runtomkring. Tanken är att låta Kv Preussen bygga vidare på kvartersstaden med en tydlig form, struktur, skala och skillnad mellan ut- och insida.

Kv Preussen ligger i fonden på Kungsgatan. Byggnaden är väl synlig i det exponerade gaturummet kring den planerade rondellen i korsningen mot Åsenvägen. Byggnaden här skulle kunna bli en pendang till högskolans svängda form vid Munksjörondellen i andra änden av Kungsgatan.

Med nära avstånd till samhällsservice och centrumhandel ligger det nya kvarteret på en attraktiv plats för ny bostadsbebyggelse. Med ett avstånd på endast 300 meter når man resten av staden via stadsbussarnas hållplats på Klostergatan.

Tanken är att låta Kv Preussen 20 ett få aktivt bottenplan med entréer till samtliga bostadstrapphus tillgängliga utifrån. Vi ser en möjlighet att upplåta verksamhetslokaler i bottenvåningen med direktkontakt till gatan utanför. Lokalema skulle kunna få dagsljus via ljusgården på bostadsgården vilket möjliggör verksamheter som exv kontor eller vårdcentral. Vi ser att kvarteret skulle kunna få en gemensam infart och angöringsyta i hörnet mot korsningen Åsenvägen – Solstickegatan.

Bostadskvalitéer

Kv Preussen 20 ligger på hörnet mellan två kraftigt trafikerade gator. På grund av att bullret från båda gatorna förstärker varandra är tomten mycket bullerutsatt. Läget kräver extra stor omsorg vid utformningen av bostäder.

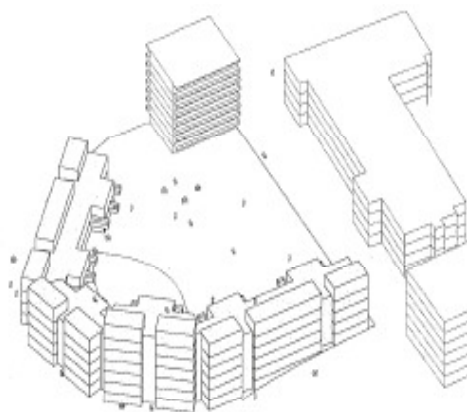
Tanken är att genom att placera den ena byggnaden som en stor båge längs fastighetens ytterkant fungerar huset som bullerskärm för resten av tomten. Tyst eller ljuddämpad sida uppnås på insidan. Tomtens västra hörn är helt avskärmat från trafikbuller. Här föreslås ett punkthus som drar nytta av att det är tyst i alla riktningar.

De nya bostadshusen kommer att utformas för att klara Boverkets krav på trafikbuller för bostadshus. Den avskärmade gården blir så pass fri från trafikbuller att den kan klassas som tyst/ ljuddämpad sida. Planlösningarna kommer att tillgodose att minst hälften av alla bostadsrum i respektive lägenhet vänder sig mot tyst sida.

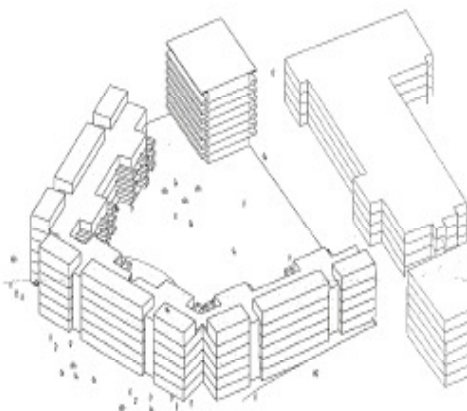
Alla lägenheter vänder sig mot bostadsgården med både balkonger och entréer i gårdsplan. Gården öppnar upp sig mot kvällssolen i sydväst och fungerar som kvarterets gröna hjärta.

ILLUSTRATION AV FÖRSLAG TILL
DISPOSITION AV TOMTEN

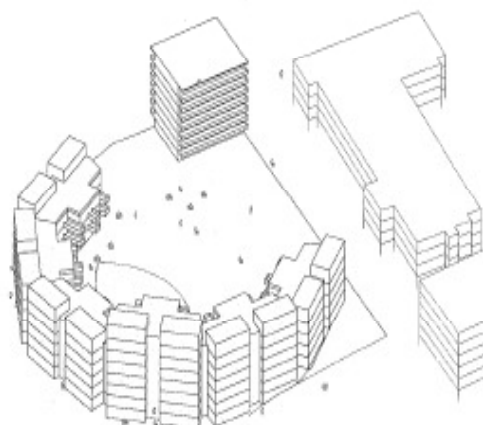
Svepande yttre huskroppar som bildar en skyddad gård och ett punkthus som tar tillvara på det skyddade läge som skapas i tomtens nordvästra hörn. Punkthus och lägdal kan varieras för att anpassas till gaturum, kommande lokalprogram mm.



4 huskroppar av olika storlek omfattar bostadsgården

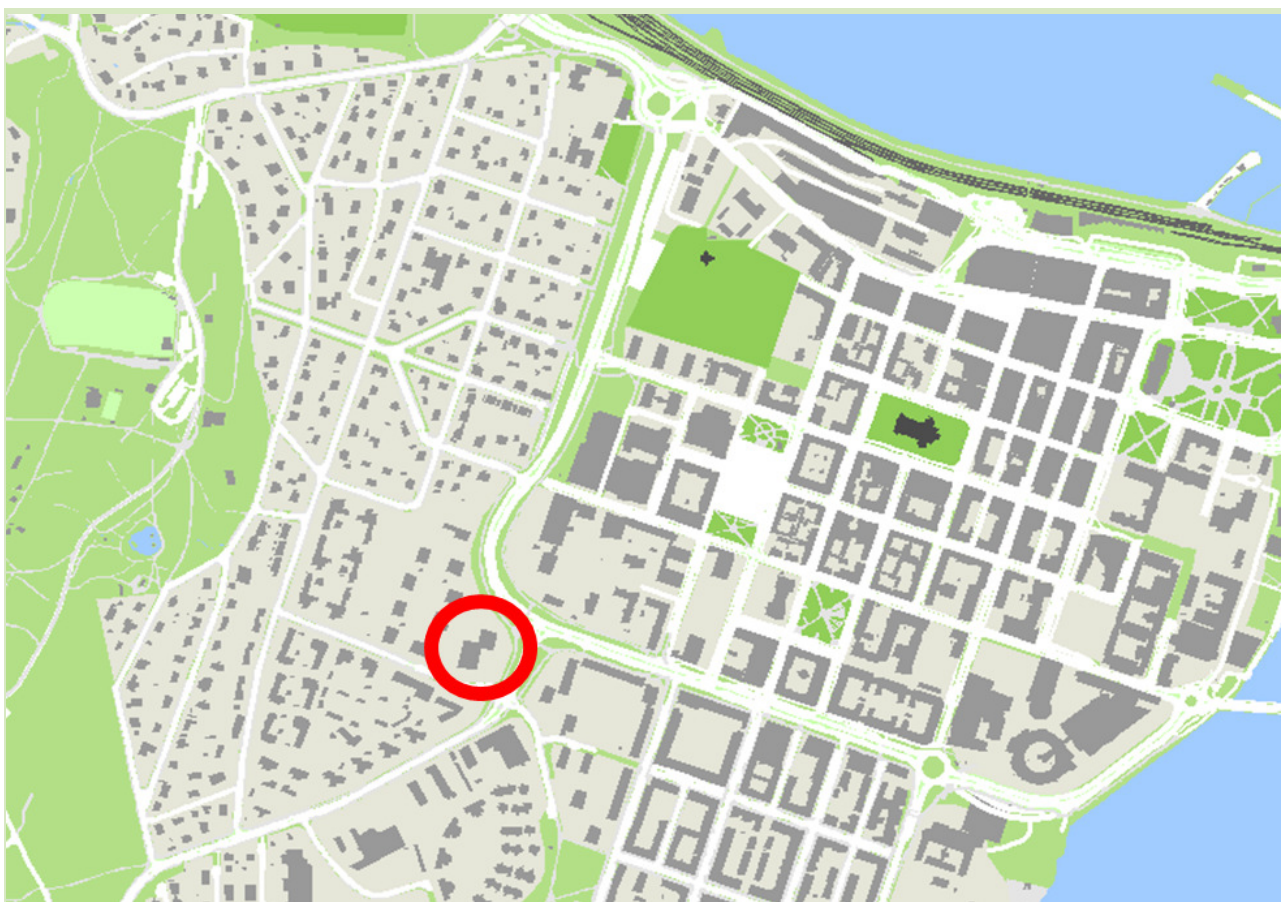


3 lika stora byggnadskroppar skapar ett kärntät gårds- och stadsrum



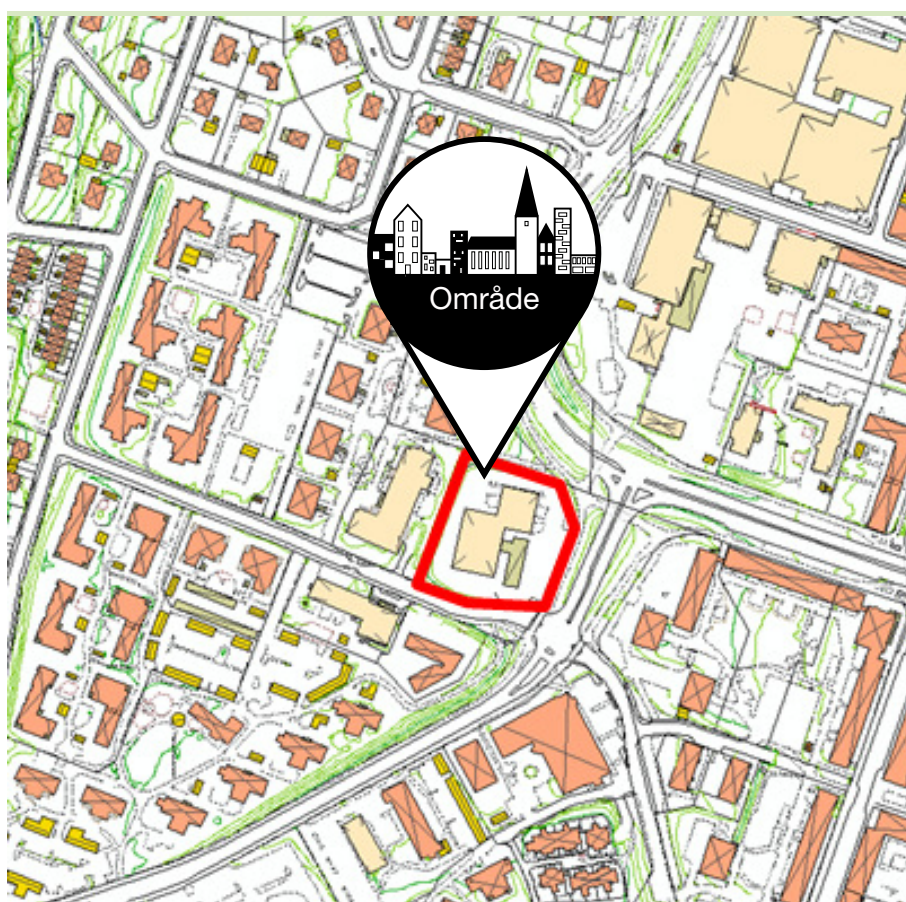
Den lägre byggnadskroppen är uppdelad i keria sektioner som tillsammans skapar en hett rund byggnad.

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 nära befintlig service och kollektivtrafik och har god närhet till cykelnätet. Området är dock stark utsatt för vägtrafikbuller på grund av sitt läge i direkt anslutning till stora trafikleder. 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. Val av väglösning har även betydelse för vilken exploateringsgrad som området tål.

Kommunikationer

Framtida utbyggnad av Karlavägen

Ansökan om planbesked på Preussen 20 bedöms kunna påverkas av en eventuell

utbyggnad av Karlavägen. Enligt gällande översiktsplan ska detaljpanelläggning och 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 i direkt anslutning till prioriterad utryckningsväg (Junegatan/Kungsgatan och Åsensvägen). Räddningstjänsten har en framkörningstid till området på 1-10 minuter.

Detaljplaner

För ansökt område gäller detaljplan Del av KV Preussen (06-JÖS-1535) som anger kvartersmark avsedd för garage med bilservice.

Riksintressen

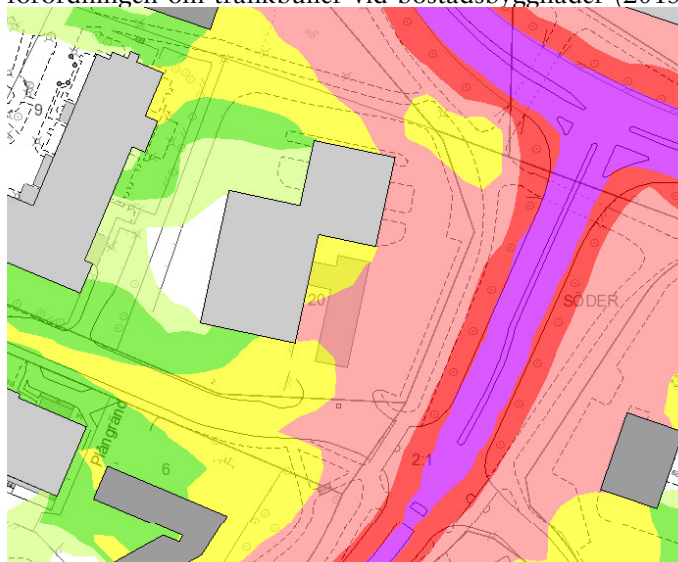
Området som ansökan avser ligger inom riksintresse för framtida järnvägsutbyggnad. Området ligger inom tätbebyggt område varför ingen

konflikt råder mellan järnvägsutbyggnad och ny bebyggelse.

Övriga förutsättningar

Trafikbuller

Idag ligger trafikbullernivåerna redan över regeringens riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216 och 2017:359)



och trafikbullersituationen kommer att påverka den tänkta bebyggelsen inom Preussen 20.

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 verksamheter ses som mycket svårt att genomföra, då detta redan gjorts i tidigare etapper.

Markföroreningar

Området är utpekats som potentiellt förorenat område, varför en markmiljöteknisk undersökning behövs för att klargöra markens föroreningsgrad och dess omhändertagande.

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 Åsenvägen 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.

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

Miljöteknisk markundersökning

Geoteknisk utredning

Särskild arkeologisk utredning

Omgivningspåverkan (skuggor, utsikt, mm.)

Förslag till process och tidplan

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

Förslag till tidplan

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnen 1,5 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplanen för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Detaljplanen förväntas kunna påbörjas år 2020.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Christian Bruhn

Planarkitekt