

Kv Stenhagen 7 m.fl.

Gränna, 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 om planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar enbart 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.

För mer information om planbesked, se kommunens hemsida www.jonkoping.se (sökord: planbesked).

1. Ansökan

Huvudsakligt syfte

Uppföra bostadshus.

Beskrivning

Ansökan ämnar att uppföra bostadshus om 2-3 våningar med suterräng och garage.

Fastighet

Stenhagen 7

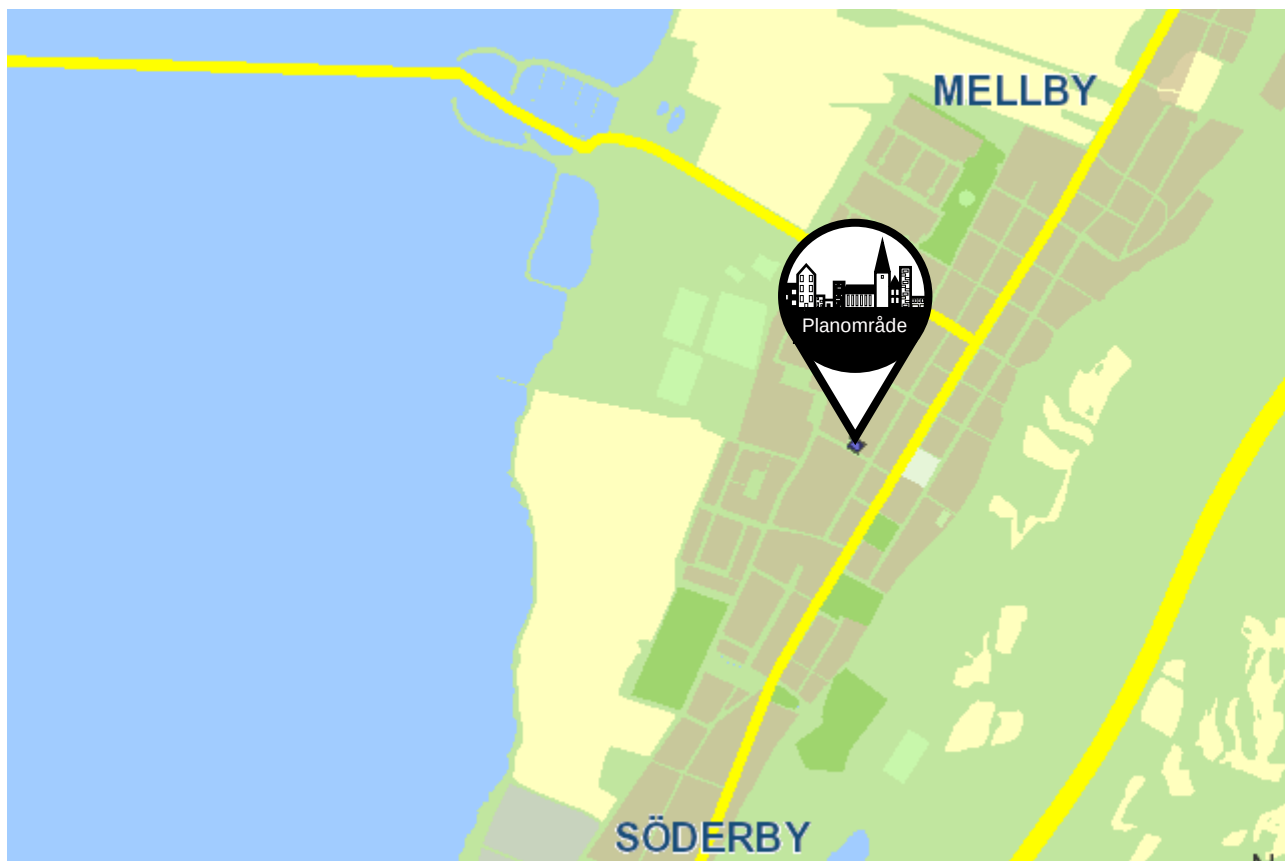
Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

Romans Fastigheter AB

2. Beskrivning av området



Områdets placering i
Gräna.



Ortofoto, planområdet är
markerat med röd streckad
linje.

Planområdet omfattar fastigheterna Stenhagen 6, Stenhagen 7, Stenhagen 19 och Stenhagen 20. Fastigheterna ligger centralt placerade i Gränna och det finns goda kopplingar till förskola, grundskola och matbutiker. De är i dagsläget planlagda för bostadsändamål. Insattiden till planområdet understiger 10 minuter.

Stenhagen 7 ligger i korsningen Hävdevägen och Ribbagårdsgränd och inrymmer idag parkering. Här planeras det att bygga nya bostäder.

Till vänster: heldragen linje markerar fastigheten Stenhagen 7 inom planområdet. Till höger: foto över befintlig parkering på Stenhagen 7.



Stenhagen 6 inrymmer också parkering. Här planeras det att ändra planbestämmelse från bostad till allmän parkering.

Till vänster: heldragen linje markerar fastigheten Stenhagen 6 inom planområdet. Till höger: foto över befintlig parkering på Stenhagen 6.



Stenhagen 20 innefattar ett flerbostadshus. Här bör det läggas till skyddsbestämmelser för befintlig byggnation.

Till vänster: heldragen linje markerar fastigheten Stenhagen 20 inom planområdet. Till höger: illustration över befintlig byggnad på Stenhagen 20.

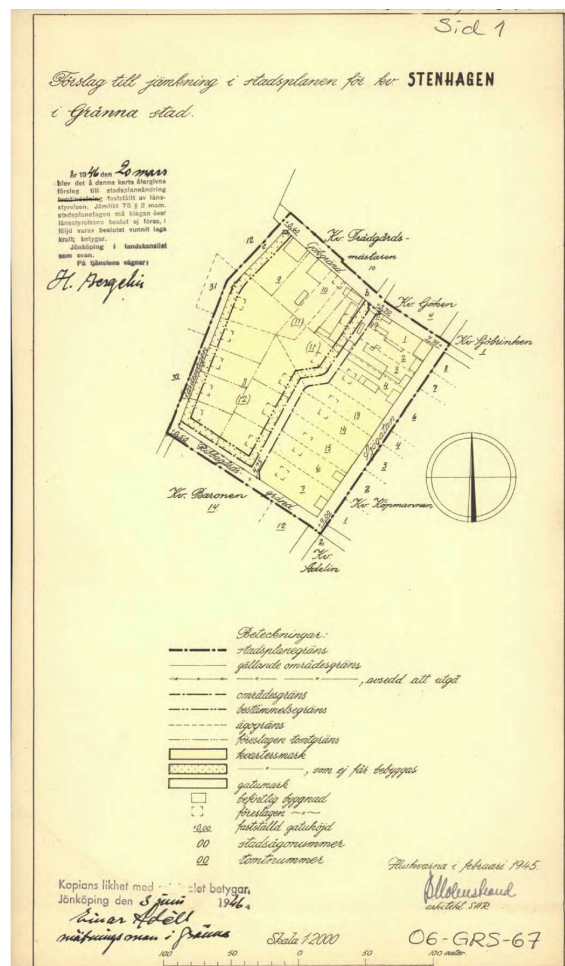


Heldragen linje markerar fastigheten Stenhagen 19 inom planområdet.



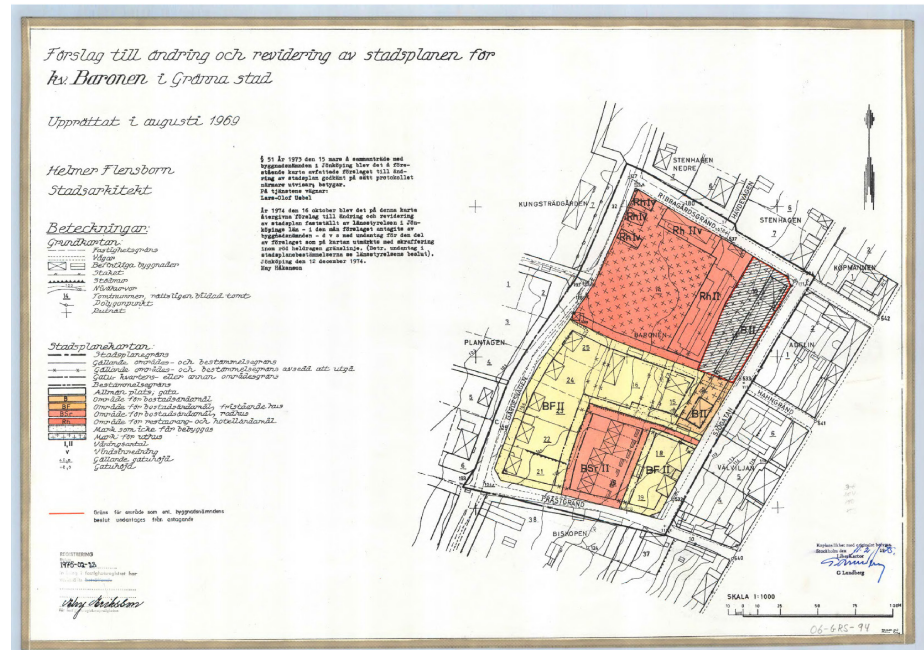
Gällande detaljplan

*Gällande stadsplan för
Stenhagen 6, Stenhagen 7
och Stenhagen 20.*



En liten del av Stenhagen 7 berörs av stadsplanen *Förslag till ändring och revidering av stadsplanen för kv. Baronen i Gränna stad*, aktbeteckning 06-GRS 94 från 1974. Detta behöver beaktas i framtida detaljplanearbete.

Gällande stadsplan för del av fastighet Stenhagen 7



Del av Stenhagen 7 som berörs av stadsplan 06-GRS 94 är inringad med blå cirkel.



Översiktsplan 2016

Översiktsplanen pekar ut Gränna som tillhörande landsbygdszonen som karaktäriseras av byar och gles bebyggelse. Gränna i sig är en tätort, i vilka kommen ser positivt på utveckling av bebyggelse. Förtätning inom landsbygdszonen ska ske med anpassning till närliggande bebyggelse och kulturmiljö. Ansökans tilltänkta bebyggelse går i linje med översiktsplanen.

Riksintressen

Kulturmiljö - Uppgränna by med Boeryd och Brahehus, Vretaholm, Mällby, Gränna

Riksintresset täcker ett stort geografiskt område från Getingaryd i

norr till Gränna i söder. Målsättningen för riksintresset är en fortsatt pågående markanvändning och att utveckling av turistisk verksamhet i samverkan med bevarande av natur- och kulturvärden bör stödjas. I Gränna medges även viss tätortsutbyggnad. Riktlinjer för det aktuella området är följande:

- Placering och utformning ska ske med hänsyn till de speciella förutsättningar på platsen som landskapsbild, byggnadstradition och kulturvärden.
- För den befintliga bebyggelsen gäller varsamhetskraven i plan- och bygglagen. Vid stora hot om förändringar ska detaljplan eller områdesbestämmelser upprättas som reglerar byggnadsåtgärder.
- För Gränna tätort medges utbyggnad. Där ska riksintresset bevakas vid detaljplaneläggning. I samband med ändring av detaljplaner i Gränna tätort bör det prövas att införa särskilda skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.
- Gränna och Uppgränna omfattas också av riksintresse enligt 4 kapitlet miljöbalken.

Naturvård - Östra Vätterstranden

Ansökt område ligger inom detta område, men bedöms inte påverka riksintresset, eftersom fastigheten redan är ianspråktagen.

Vättern med öar och strandområden

Ansökt område ligger inom detta område, men bedöms inte påverka riksintresset, eftersom fastigheten redan är ianspråktagen.

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

- Arkeologi
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med markmiljöteknisk utredning/radonundersökning/grundvattenprover
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Solstudie

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

I övrigt ska även avfallsutrymmets tillgänglighet beaktas, samt möjligheten att sortera 8 fraktioner. Eftersom platsen används som

parkering i dagsläget måste miljöteknisk markundersökning för att bedöma halter av klorerade lösningsmedel i grundvatten och luft, samt en undersökning av metaller och oljeföroreningar.

Den befintliga bullerkartläggningen från 2011 visar att planområdet klarar kraven på bullernivåer. Det bedöms därför att en särskild bullerutredning ej behöver tas fram.

Den befintliga bullerkartläggningen visar på godkända buller nivåer för planområdet.



5. Bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att bebygga Stenhagen 7 med bostäder. Ny bebyggelse bör anpassas till Grännas kulturmiljövärden med fasadmateriäl av trä eller puts. Lämplig högsta byggnadshöjd anses vara maximalt 3 våningar inklusive suterräng och garage. Byggnaden ska ha sadeltak och placeras i liv med gata (Ribbagårdsgränd och/eller Hävdevägen beroende på val av utformning).

Förslag till ny bebyggelse till vänster (Stenhagen 7) tillsammans med befintlig byggnad till höger på grannfastigheten Stenhagen 20. Vy från söder, från Ribbagårdsgränd. Exakt utformning blir en del av planarbetet.



I samband med framtagande av detaljplan ska ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och byggaktören som reglerar mark- och genomförandefrågor som markköp och ersättningar för iordningställande av allmän plats samt anvisningsrätt. Exploateringsavtalet ska vara godkänt av tekniska nämnden innan detaljplan antas.

Vid önskan om ändring av fastighetsindelning finns det tomtindelning som måste upphävas i samband med planläggning.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 1,5 - 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2024.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson
Biträdande planchef

Rebecka Persson
Planarkitekt