

Kv Råven 18

Dalvik 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.

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 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.

Innehåll

1. Ansökan

Avsnittet innehåller material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan samt en tjänstemannabeskrivning av önskad åtgärd.

2. Planeringsunderlag

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstagande i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag.

4. Utredningsområden

Förutsättningen på platsen som påverkar en utbyggnad. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

5. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontorets motivering och förslag av beslut till Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns en bedömning om när detaljplanen bedöms kunna påbörjas.

Bilagor

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Kv Råven 18

Fastighetsägare

Willhem Jönköping AB

Sökande

Företag

Willhem AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Förtätning av bostäder på fastigheten Råven 18. Påbyggnation av befintligt hus. Gällande detaljplan medger endast två våningsplan men vi önskar bygga på med 2-3 våningar varav detaljplanen måste ändras.

Beskrivning

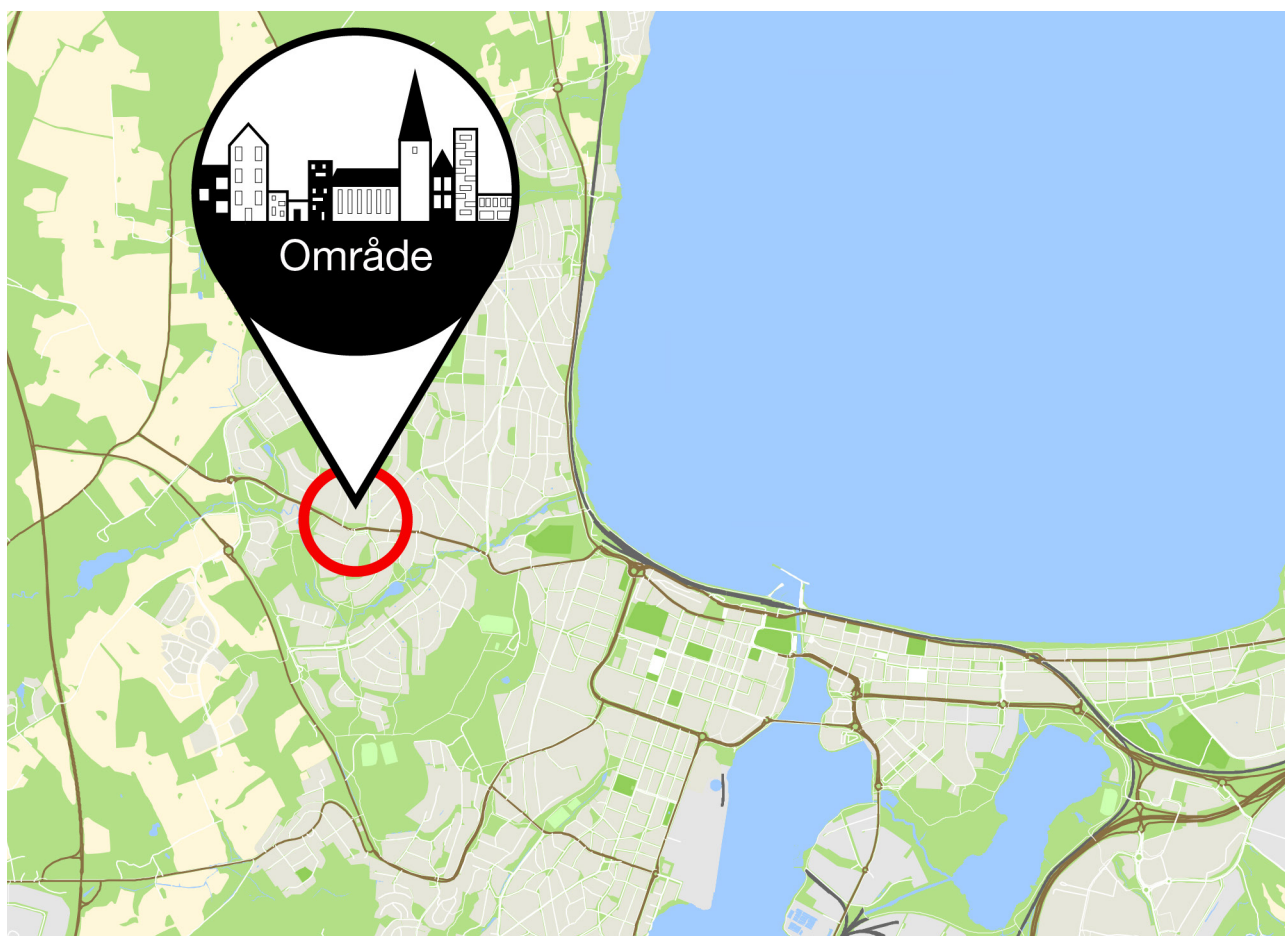
Den fastighet som berörs är Råven 18. Den består idag av ett stort sammanbyggt lamellhus i två-tre våningar om 253 studentlägenheter i ett hus byggt 1968. Ett nytt hus med 66 lägenheter byggdes under 2017 och nyfiken inflyttat. Willhem AB önskar förtäta fastigheten genom att bygga på 2-3 våningsplan på den östra byggnaden. Förslaget innehåller ca 70-80 lägenheter av varierande storlekar.

Bilagor

Karta

Illustrationer

2. Planeringsunderlag



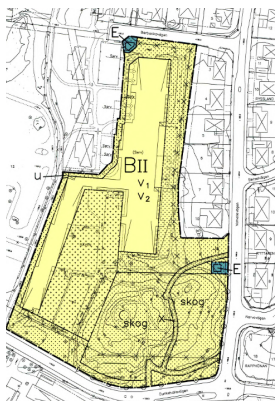
Området finns mitt i Dalviks centrum.



Området och dess omgivning



- — Fastighetsgräns
- Önskad påbyggnation
- Grönområde
- Skola/Äldreboende
- Handel
- Busshållplats



Gällande detaljplan från 2005

Beskrivning av området

Ansökan önskar bygga på med 2-3 våningar på befintligt hus. Idag består fastigheten av flerbostadshus i varierat antal våningar och ett grönområde. Service, handel och kommunikation finns i nära anslutning till området. Det finns ingen jordbruksmark i området att ta hänsyn till.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är från 2005. Detaljplanen anger högsta våningsantal till 2 våningar. Utöver detta kan sutterängvåning medges om terrängen lämpar sig för det. En ny detaljplan önskas upprättas för att pröva lämpligheten att bygga på med 2-3 våningar på befintlig byggnad.

Översiktsplan 2016

Området är beläget i Jönköpings tätort och ligger i direkt anslutning centrumfunktioner och kollektivtrafikstråk vid Dalviks centrum. I dessa områden är högre exploatering eftersträvansvärd och förtätning önskvärd. Planbeskedet går i linje med översiktsplanens intentioner då ökad exploatering på redan ianspråktagen mark utgör huvudsyftet.

Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresseområde för framtida järnvägspår Götalandsbanan/Europabanan. Önskade åtgärder i planbeskedet kan inte anses påverka detta riksintresse.

4. Utredningsbehov

Påbyggnad på befintlig byggnad kan påverka intilliggande bostadshus i öst. Sol- och skuggstudier samt volymstudier kommer att behöva tas fram för att klarlägga påverkan på dessa befintliga bostadshus.

Tidigare geoteknisk utredning som genomfördes år 1970 i samband med nybyggnationen av huset tog hänsyn till låg bebyggelse på en till två våningar. En ny geoteknisk utredning är lämplig att ta fram som klargör förutsättningarna för marken och som tar hänsyn till det ökade tryck som två till tre våningars påbyggnad skulle bidra med.

På fastighetens södra delar finns ett antal skyddsvärda träd. Dessa påverkas inte av den i planbeskedet önskade påbyggnaden på befintlig byggnad.

Önskad förtätning är belägen i Dalviksskolans upptagningsområde och här saknas kapacitet för ett ökat elevunderlag för tillfället. Utbildningsförvaltningen arbetar dock med utredningar som syftar till att skapa ökad kapacitet och ändamålsenliga lokaler genom en ersättningsbyggnation. Byggnation för äldre eller studenter förordas därför för att minska påverkan på skolsituationen i området



Befintligt flerbostadshus i bakgrunden som önskas påbyggas med 2-3 våningar. Befintligt bostadshus kan ses till höger.



Önskad påbyggnad i grått. Befintliga bostadshus till höger.

Utredningar

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Geoteknisk utredning
- Solstudie/Volymstudie
- Parkeringsutredning

5. Slutsats och förslag till beslut

Området är beläget i Dalviks centrum och lämpar sig för högre exploatering och förtätning, men med hänsyn till kringliggande bebyggelse. Påbyggnation på befintlig byggnad påverkar inte de skyddsvärda träd som finns på fastighetens södra del.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnit 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 2021.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Martin Månsson

Planarkitekt

Ansökan om planbesked



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter) Kv Råven 18
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter) Dunkehallavägen 78
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn) Willhem Jönköping AB
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens

Den sökande

Företag Willhem AB	Organisationsnummer/ personnummer * 556797-1295
Namn Rikard Norström	Adress F101, FE 508
Postadress 83874 Frösön	E-postadress rikard.norstrom@willhem.se
Telefon, dagtid: 031-7887033, 0735245047	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Förtäning av bostäder på fastigheten Råven 18. Påbyggnation av befintligt hus. Gällande detaljplan medger endast två våningsplan men vi önskar bygga på med 2-3 våningar varav detaljplanen måste ändras.
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Den fastighet som berörs är Råven 18. Den består idag av ett stort sammanbyggt lamellhus i två-tre våningar om 253 studentlägenheter i ett hus byggt 1968. Ett nytt hus med 66 lägenheter byggdes under 2017 och är nyligen inflyttat. Willhem AB önskar förtäta fastigheten genom att bygga på 2-3 våningsplan på den östra byggnaden. Förslaget, som innehåller ca 70-80 lägenheter av varierande storlekar,
Övriga upplysningar
Bifogas <input checked="" type="checkbox"/> Karta * <input checked="" type="checkbox"/> Projektbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationer <input type="checkbox"/> Naturinventering <input type="checkbox"/> Kulturhistorisk utredning <input type="checkbox"/> Fullmakt från fastighetsägare <input type="checkbox"/> VA-utredning <input type="checkbox"/> Geoteknisk utredning <input type="checkbox"/> Markmiljöutredning <input type="checkbox"/> Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum 2018-04-10	Datum
Namnsteckning 	Namnsteckning
Namnförtydligande Rikard Norström	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

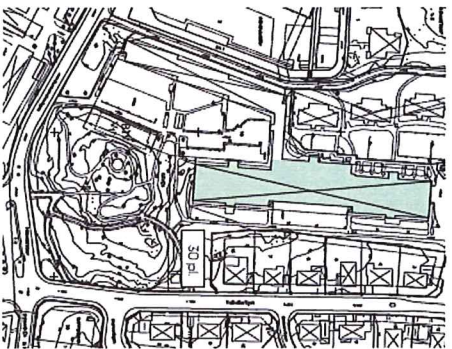
Postadress
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
551 89 Jönköping

Besöksadress
Juneporten
V Storgatan 16

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

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

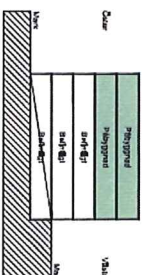
PÅBYGGNAD BEFINTLIGT



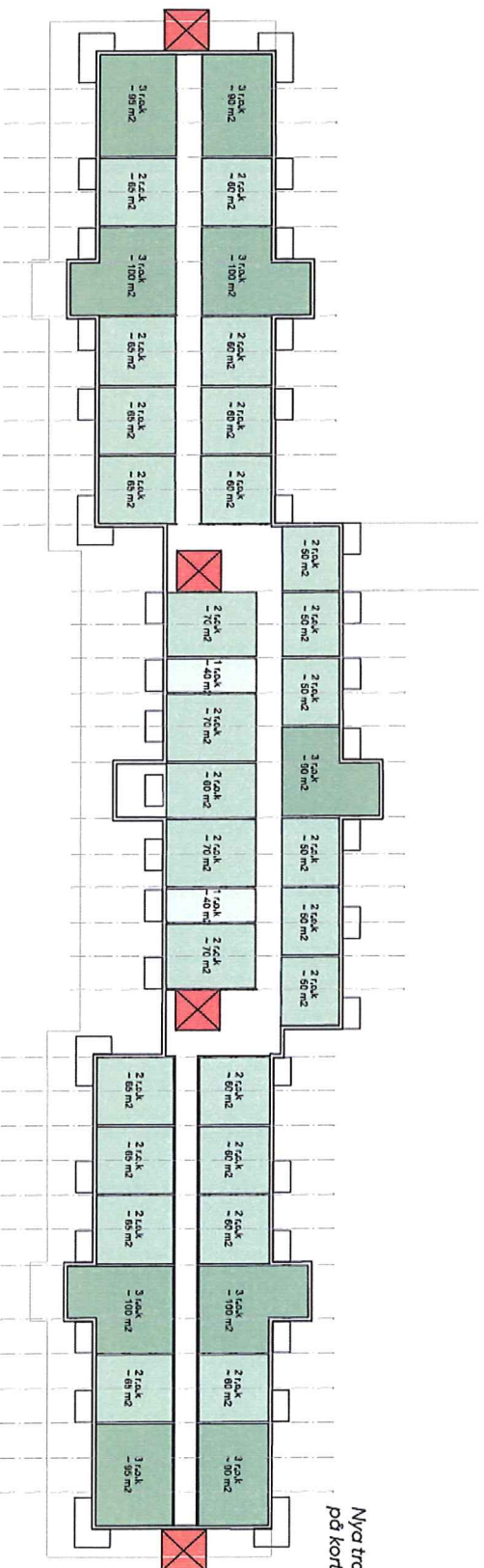
ORIENTERINGSSKISS

ANTAL LÄGENHETER		PARKERING	
1 rok	4 lgh	P-norm	9 p-platser/1000 m ² BTA
2 rok	54 lgh	P-behov	62 p-platser
3 rok	18 lgh		
Totalt (2 pl)	76 lgh		
BTA		P-platser i förslag	
Per plan	~ 3450 m ²	30 nya p-platser samt att	
Totalt (2 pl)	~ 6900 m²	parkering löses i befintlig	
BOA		parkering.	
Per plan	~ 2580 m ²		
Totalt (2 pl)	~ 5160 m²		

*Räknat utifrån nedanstående skissförslag i två plan.



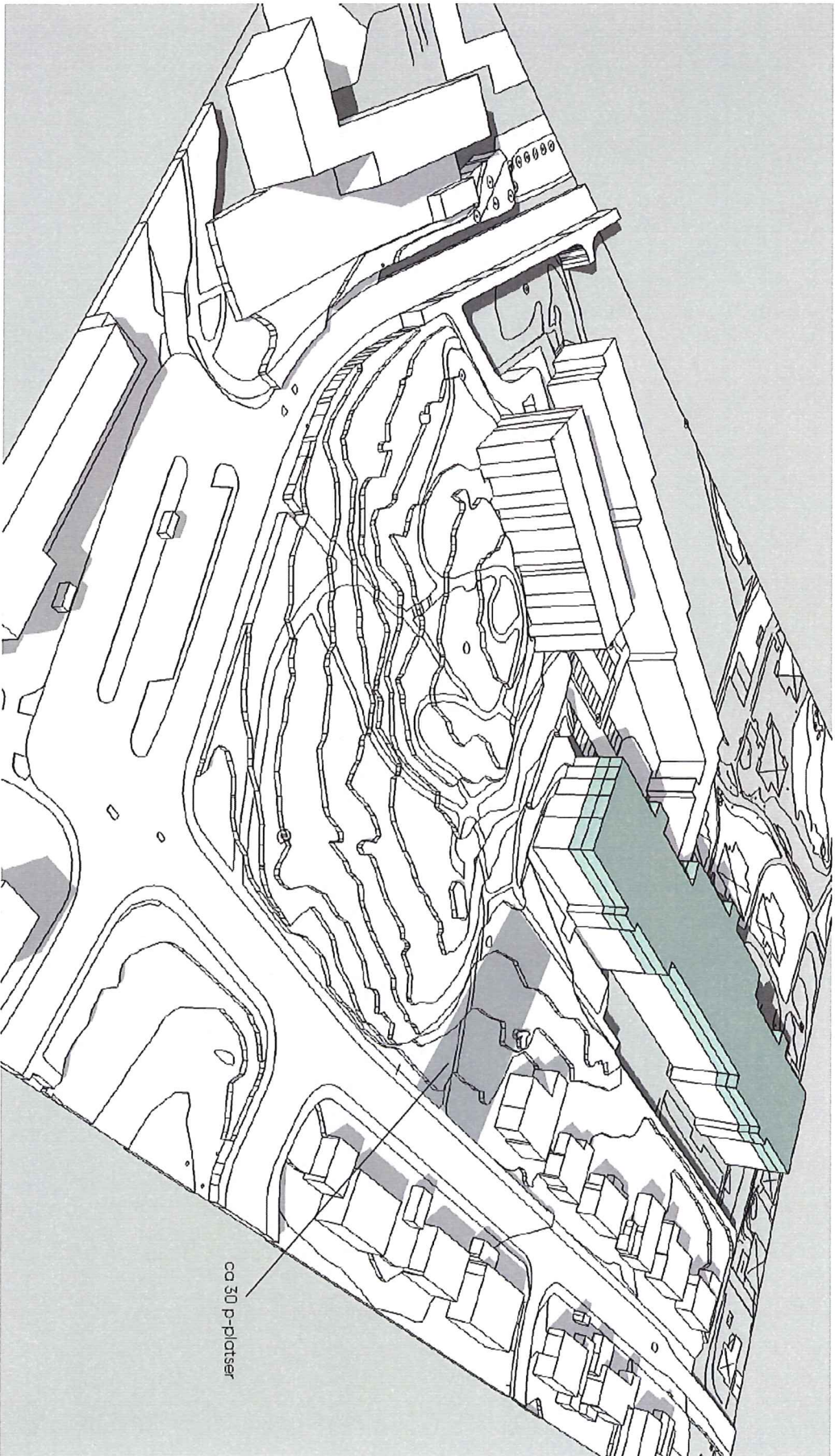
TYPSEKTION 1:500 (A3)



TYPPLAN 1:500 (A3)

Bef. stomlinjer

PÅBYGGNAD BEFINTLIGT



FLYGVY

ca 30 p-platser