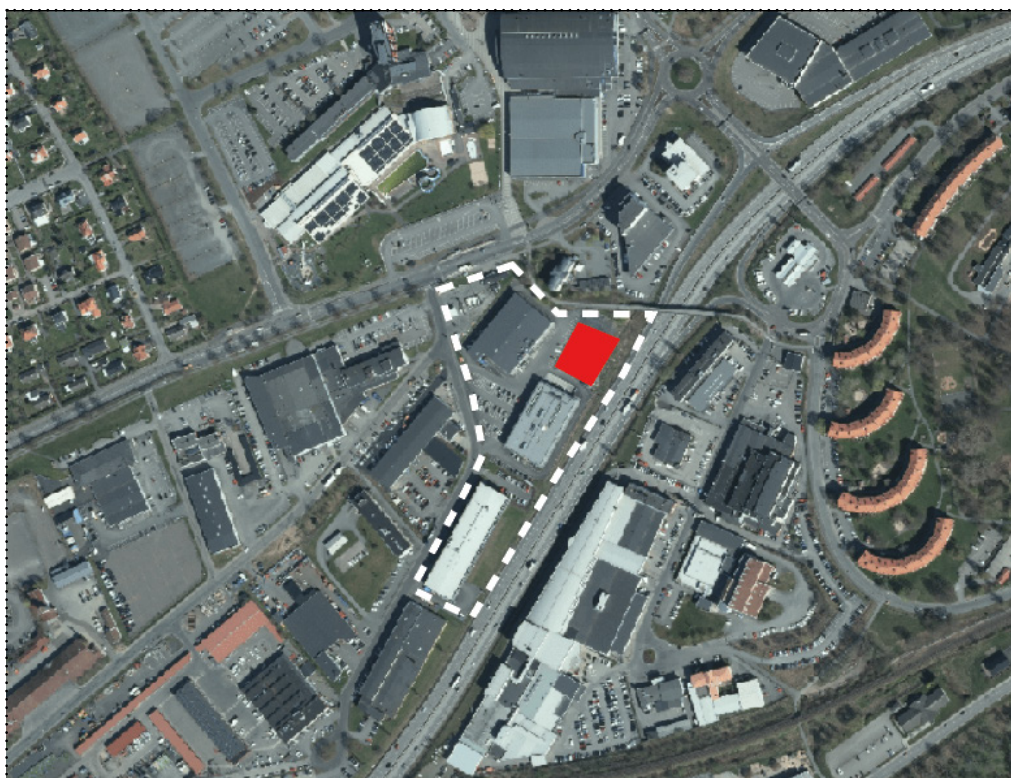




Kv Vargön

Rosenlund 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

3. Utredningsområden

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

4. 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

.Vargön 6

Fastighetsägare

Västerhuset AB

Sökande

Företag

Västerhuset AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Planändring för möjliggörande av ny etablering på Vargön.

Beskrivning

Byggnad för möjlighet till kontor, handel, restaurang och parkering.
BTA ca 8300. våningsantal 2-11.

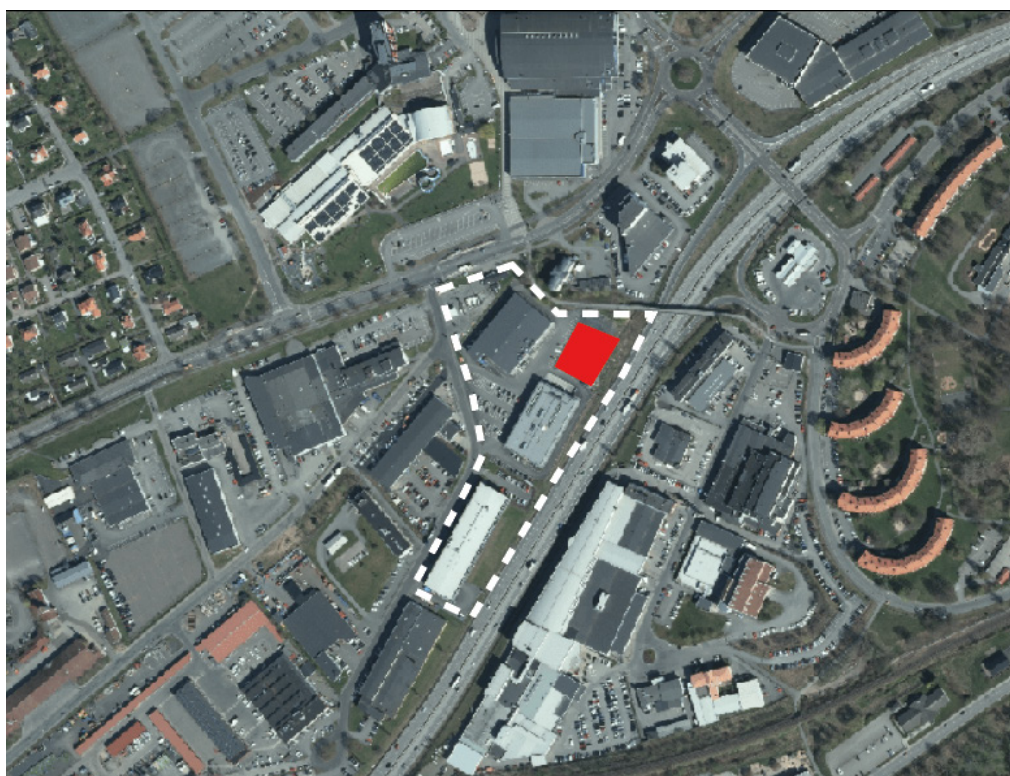
Bilagor

Karta och Illustrationer

2. Planeringsunderlag



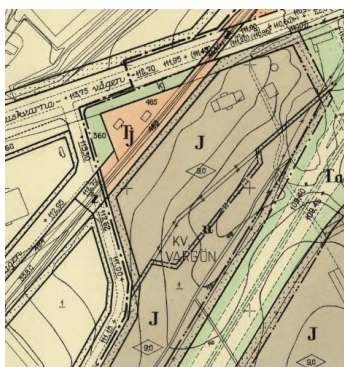
Området i kommunen



Området och föreslagen byggnad
med omnejd.



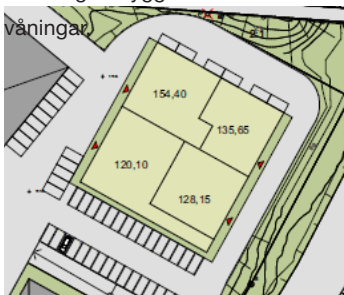
Området idag med föreslagen byggnad rödmarkerad.



Gällande detaljplan.



Föreslagen byggnad. 2-11 våningar



Föreslagen byggnad indelas i fyra volymer vars byggnadshöjder skiljer sig från varandra.

Beskrivning av området

Området består idag av kontors-, försäljnings- och tjänsteverksamheter. Tidigare fanns en större industribyggnad på fastigheten. Denna revs efter 2011 och de två norra byggnaderna på fastigheten byggdes i dess ställe. Området ligger i direkt anslutning till huvudcykelstråk och busshållplats med frekventa avgångar.

Det finns ingen jordbruksmark på fastigheten.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (0680K-EII457) anger ändamålet Industri med en högsta byggnadshöjd på 9 meter. Genom plankartan finns också ett s.k. u-område med tillhörande prickmark som avser att förhindra byggnation på ytan till förmån för allmännyttiga allmänna ledningar.

För att föreslagen byggnad ska kunna byggas på platsen behöver högsta tillåtna byggnadshöjd ses över. Det är även lämpligt att se över u-området och användningsbestämmelser i aktuell detaljplan. Se även rubrik 'Handelsutredning för Jönköpings kommun' för motivering att se över lämpliga användningar i området.

Digital Översiktsplan 2016

Föreslagen byggnad ligger på mark som redan är ianspråktagen och som tidigare varit exploaterad. Föreslagen byggnad ligger även inom tätortszonen, inom vilken förtätning är eftersträvsvärt. Användningen kontor lämpar sig för läget utmed E4:an i närheten av kollektivtrafikstråk och busshållplats.

Riksintressen

Föreslagen byggnad ligger inom riksintresse för kommunikation - väg, E4:an. Föreslagen byggnad ligger inom liknande avstånd från E4:an som övriga byggnader i området; ca 20 meter.

Handelsutredning för Jönköpings kommun

I kommunens aktuella handelsutredning från 2017-12-02 beskrivs Rosenlundsområdet:

"Områdets karaktär och centrala läge i staden medför att man på lång sikt kan tänka sig en omvandling av delar av området från lättindustri och volymhandel till bostäder och integrerad handel i form av berikande gatuplansverksamheter."

Med ovanstående resonemang kan det vara lämpligt att se planområdet i ett framtida sammanhang där Rosenlunds industriområde eventuellt är omvandlat till stadsbebyggelse.

4. Utredningsbehov

Närhet till farligt godsled

Föreslagen byggnad ligger inom 150 meter från farligt godsled E4:an. En riskutredning behöver därför tas fram som beaktar risker med denna placering.

Byggnadshöjd

Föreslagen byggnad önskas uppföras som högst till 11 våningar. Detta motsvarar en höjd av +154,4 möh. Byggnaden förelås trappas upp mot denna högsta nvån. Den högsta byggnaden i närområdet idag är Scandic hotell vid Elmia vars byggnadshöjd är cirka 148,2 möh. Byggnadens inpassning i staden och i sitt närområde behöver undersökas närmare i ett eventuellt detaljplanearbete.

Parkeringsutredning

Föreslagen byggnad uppges kunna tillskapa cirka 8300 BTA. Parkering för cykel och bil uppges kunna lösas med en kombination av garage- och markparkering. En parkeringsutredning kommer att behöva tas fram i ett eventuellt detaljplanearbete.

Geoteknik

Det finns en geoteknisk utredning från 2013 som utgår från en lägre byggnad än den nu föreslagna byggnationen. En ny geoteknisk utredning anpassad för den ökade lasten den föreslagna byggnaden utgör behöver sannolikt tas fram i ett eventuellt detaljplanearbete.

Miljöteknisk undersökning

Det finns en förorening som saknas uppgifter på fastighetens nordvästra del. Någon föroreningspunkt på den aktuella platsen är inte känd. Det kan dock inte uteslutas att någon förorening inte föreligger med tanke på att området tidigare var bebyggt med en industrilokal. Miljöteknisk undersökning kommer sannolikt att krävas.

Utredningar

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Geoteknisk utredning
- Volymstudie
- Parkeringsutredning
- Riskutredning
- Miljöteknisk undersökning
- Dagvattenutredning (eventuellt). Dagvatten från hårdgjorda ytor kommer att behöva renas.

5. Slutsats och förslag till beslut

Föreslagen byggnad ligger på central mark med hög tillgänglighet som redan är ianspråktagen och som tidigare varit exploaterad. Det vore därför lämpligt att undersöka hur man kan utnyttja fastigheten på ett bättre sätt med förbehåll att byggnadens höjd behöver undersökas närmre.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Detaljplanen 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 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



Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter) Vargön 6
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter) Vasavägen 3
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn) Västerhuset AB
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens

Den sökande

Företag Västerhuset AB	Organisationsnummer/ personnummer * 556301-2532
Namn Pier Skörd	Adress Käplundavägen 6
Postadress Box 92004, 541 02 Skövde	E-postadress pier@vasterhuset.se
Telefon, dagtid: 0707224030	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs) Västerhuset AB, Kund-id LKH1379, FE 108, 105 69 Stockholm	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Planändring för möjliggörande av ny etablering på Vargön
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Byggnad för möjlighet till kontor, handel, restaurang och parkering BTA ca 8300 Våningsantal 2-11
Övriga upplysningar
Bifogas ☒ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☒ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning ☐ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

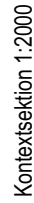
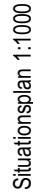
Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum Jönköping 2018-10-23	Datum
Namnteckning	Namnteckning
Namnförtydligande Pier Skörd	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

Bilparkering i garage och på mark 85 st
Cykelparkering i garage och på mark 85 st





Idéillustration från sydväst



Idéillustration från nordöst



Idéillustration längst motorvägen från Huskvarna