

Runstaven 1

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.

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.

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Runstaven 1

Fastighetsägare

Riksbyggen Ekonomisk Förening

Sökande

Riksbyggen Ekonomisk Förening

Ansökan avser

Ändra detaljplan för att möjliggöra byggnation av garage.

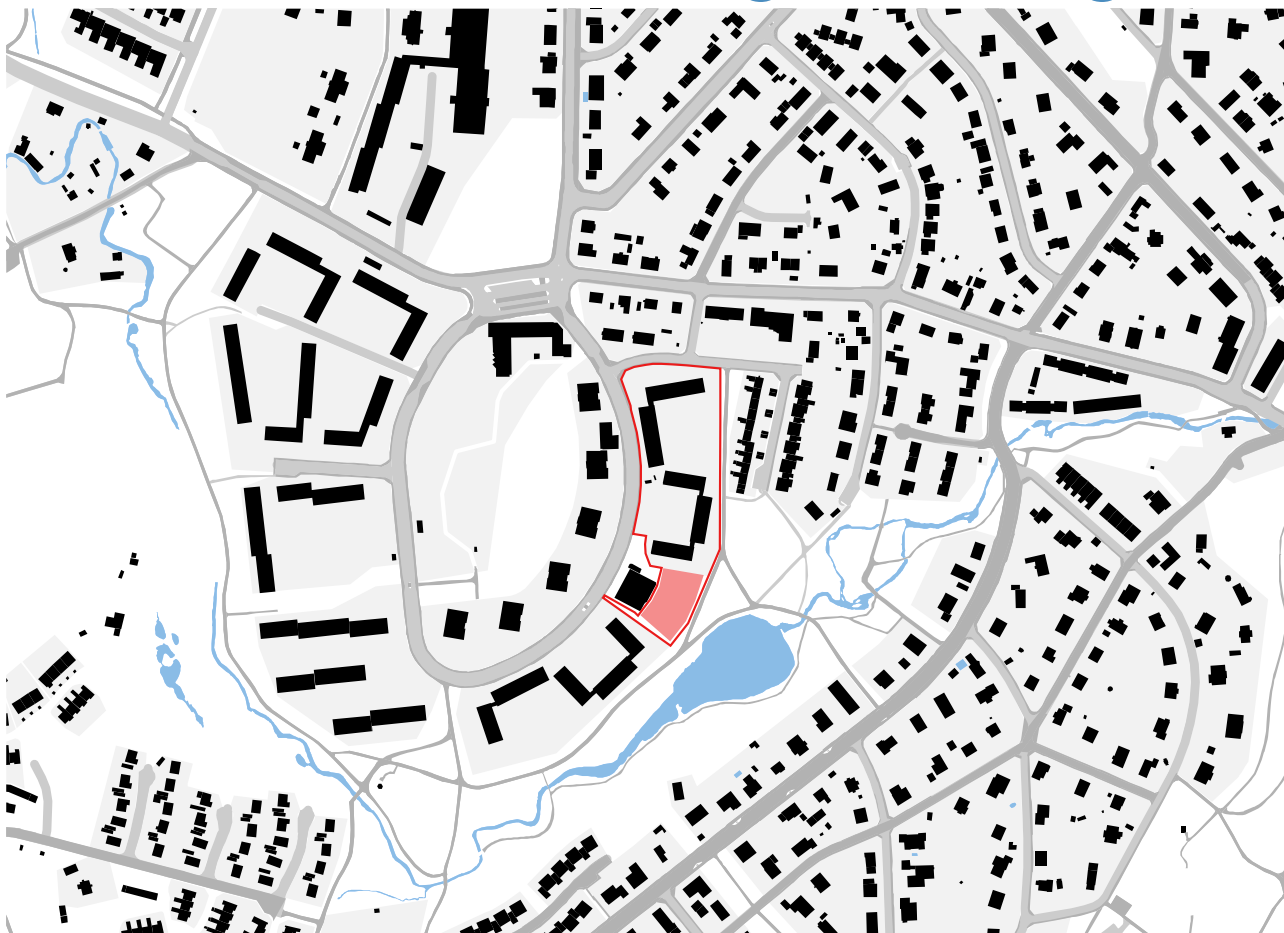
Beskrivning

På fastigheten stod tidigare ett garage som uppfördes på 1960-talet, det har rivits på grund av slitage och ålder. Ansökan avser en planändring för att möjliggöra ett återuppförande av det garage som på 1960-talet byggdes på prickad mark.

Bilagor

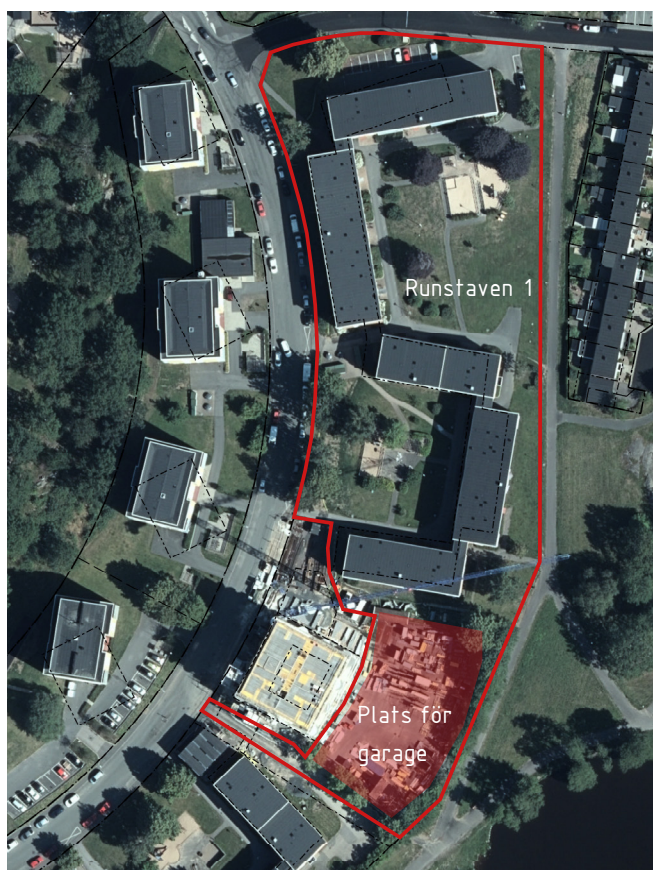
Ritningsunderlag.

2. Planeringsunderlag



Översiktskarta Dalvik.

- Runstaven 1
- Plats för garage



Ortofoto (2019),
aktuell fastighet inom röd markering.

Beskrivning av området

Berörd fastighet är belägen i stadsdelen Dalvik, cirka 2,5 km väster om Jönköpings centrum. På fastigheten som är ungefär 1,4 hektar stor finns fem flerbostadshus om tre våningar i form av lamellhus, med tillhörande grönområde och lekplats.

På platsen där garaget ska uppföras har ett likadant garage tidigare funnits. På grund av dess dåliga skick revs det och sökande vill nu uppföra ett nytt garage på samma plats. Området består inte av jordbruksmark.

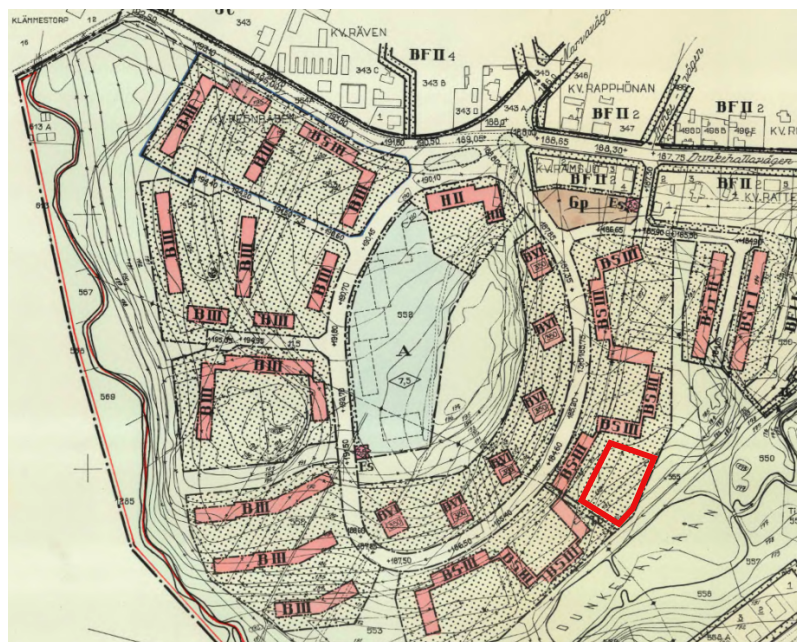
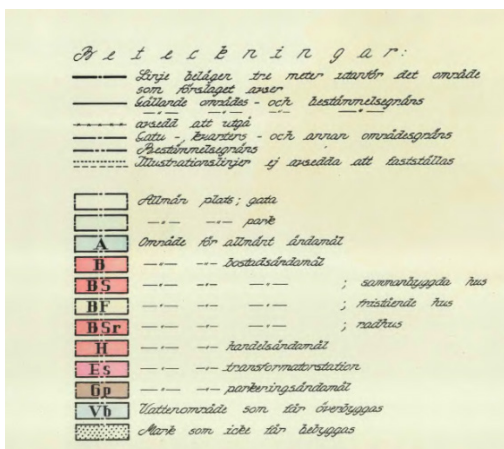
Vänster foto: platsen för garaget till höger i bild, Dunkehallaån nere till vänster.

Höger foto: Tilltänkt plats för garage är framför det nybyggda punkthuset.



Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, aktnummer 06-JÖS-682, antogs 1958 och ändrades 2016. Ändringen skedde i samband med att en ny detaljplan togs fram för delar av området, med syfte att möjliggöra byggnation av ett punkthus på den fastighet som idag är Runstaven 3. Syftet med ändringen som gjordes 2016, aktnummer 0680K-ÄDP160218/D, var att upphäva fastighetsindelingsbestämmelsen för området.



Utsnitt ur gällande detaljplan, ungefärligt område för garage markerat med rött.

Ortofoto (2019)
Vit markering: Byggrätt i delar av
gällande detaljplan
Svart markering: Runstaven 3
Röd markering: tilltänkt plats för garage



Aktuellt område för ansökan består på gällande detaljplan av prickad mark, alltså mark som ej får bebyggas. För att kunna genomföra ansökt åtgärd krävs att gällande detaljplan ändras och prövar markanvändningen parkering inom ansökt område.

Vid eventuell ändring av detaljplanen vore det lägligt att se över existerande byggrätter då en del av dessa inte stämmer överens med

vad som är byggt (se bild). Dessutom kan det vara lägligt att se över prickmarken, en del prickmark bör eventuellt ändras till korsmark för att möjliggöra framtida byggnation av exempelvis miljöhus.

Översiktsplan 2016

Området ligger inom Översiktsplanens tätortszon, samt i nära anslutning till Dunkehallaån/leden vilken är utpekad som tätortsnära friluftsområde och värdefullt vatten (klass 2). Området ligger nära särskilt värdefullt kulturmiljöområde, Dunkehalla och Bymarken. Planområdet gränsar till grönområde Dalviksparken/ Prostkvarnsparken som i grönstrukturplanen pekats ut som grönt stråk och strategiskt för framtida dagvattenhantering. Grönområdet blir också översvämmat vid 100-årsflöde i Dunkehallaån.

Ansökan går inte emot Översiktsplanen men områdets närhet till Dunkehallaån bör utredas vidare i eventuellt kommande planarbete.

Riksintressen

Platsen berörs inte av något riksintresse.

Strandskydd

Strandskydd behöver upphävas.

4. Utredningsbehov

Strandskydd

Strandskydd kommer behöva upphävas.

Omgivningspåverkan - naturvärden

Området ligger i nära anslutning till Dunkehallaån- och leden. Dunkehallaleden är värdefull ur rekreationssynpunkt. Även om det funnits garage på platsen tidigare bör

påverkan på omkringliggande naturvärden undersökas ytterligare i ett eventuellt planarbete.

Miljöteknisk markundersökning

Ett parkeringsgarage har funnits på platsen. En miljöteknisk markundersökning behöver utföras. Lokalisering av vart dagvatten från parkeringsytor har runnit ut bör lokaliseras för att identifiera ev. föroreningar.

Utredningar

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Dagvattenutredning
- Omgivningspåverkan - naturvärden
- Strandskydd
- Markmiljöteknisk utredning
- Arkeologi
- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Riskanalys
- Solstudie

5. Slutsats och förslag till beslut

Ansökan gäller en ändring av detaljplan, 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.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2021.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Felicia Wilén

Planchef

Planarkitekt