



Kv Åkerfältet 3 och 5

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.

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

Tillbyggnad av hotell.

Beskrivning

Tillbyggnad av hotell i 11 våningar intill befintlig byggnad.

Fastighet

Åkerfältet 3 och 5

Fastighetsägare

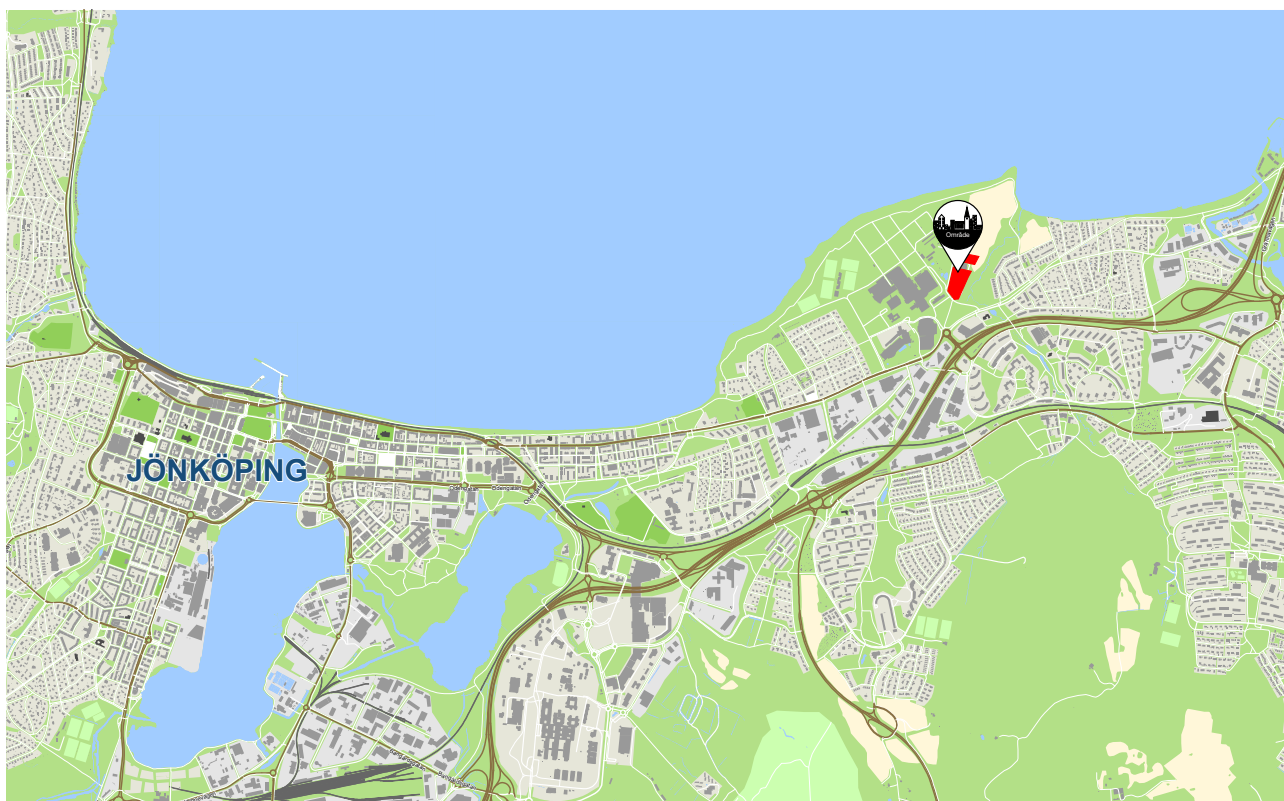
Jönköpings kommun

Tomträttsinnehavare: RC Sport Business fastigheter AB

Sökande

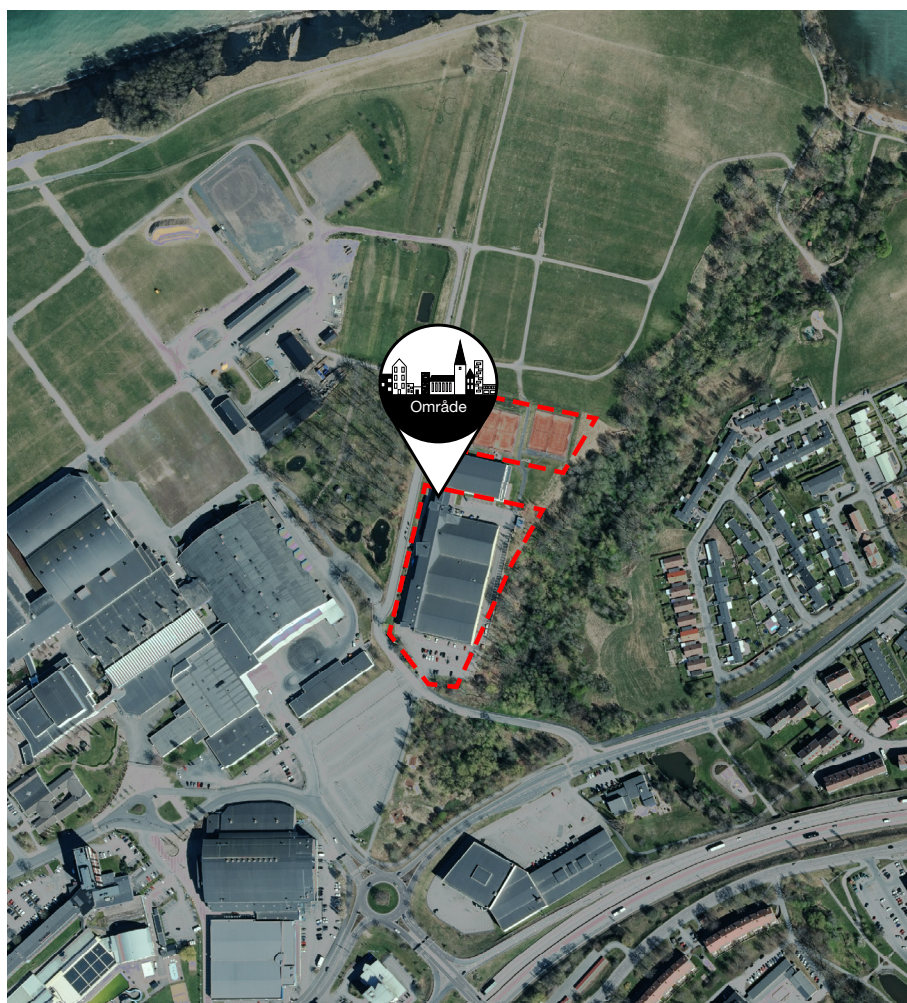
RC Sport Business fastigheter AB, Birger Svensson

2. Beskrivning av området



Översiktskarta 1

Bilden visar området placering i förhållande till Jönköping.



Översiktskarta 2

Ortofoto som visar fastigheterna, markerat i rött, som planbesked behandlar.

Området ligger i Jönköping vid Elmia-området. Racketcentrum bedriver verksamhet inom fastigheterna i form av sport- och eventcenter. Strax intill ligger även Jönköpings curling club.

Tänkt placering på
tillkommande byggnad
intill racketcentrum.

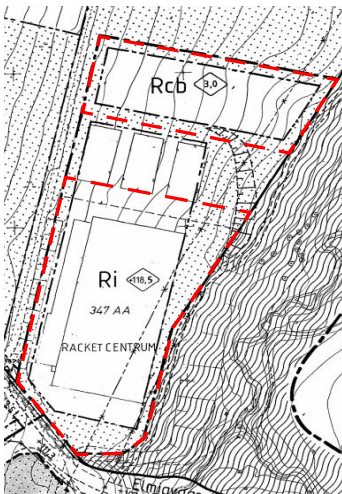


Bilden visar en översikt på
fastigheterna som berörs i
planbeskedet.

3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är Stadsägan 347+348+447 m.fl. (Elmia-området) från 1984.



Ansökt område



Bilden visar gällande detaljplan
för området med ansökt område
markerat med röstreckad linje.

Inom fastigheterna Åkerfältet 3 och 5 regleras området med 2 användningsbestämmelserna "Ri" och "Rcb". Enligt framtaget förslag hamnar tillkommande på bebyggelse inom användningen "Ri" som innebär idrottsområde. Bestämmelsen avser idrottsanläggningar, t.ex. idrottsplatser och därmed samhörigt ändamål. Viss typ av bebyggelse som hör samman med ändamålet, t.ex. åskådarläktare och omklädningsrum inryms i denna bestämmelse. Föreslagen byggnation med hotell är väldigt omfattande och av den anledningen behöver en ny detaljplan upprättas.

Översiktsplan 2016

Förslaget innebär en förtätning av redan exploaterad mark med en tillbyggnad intill befintlig byggnad. Området finns inte specifikt utpekad i översiktsplanen men går i linje med dess riktlinjer. Till området finns välutvecklade kollektivtrafikstråk samt huvudcykelstråk strax söder om området. Förslagets ändamål med hotell har en bra placering i förhållande till Jönköpings största besöksanläggningar, Elmia, där behovet av övernattningsmöjligheter finns.

Riksintressen

Rosenlunds bankar ligger inom föreslaget område och utgör ett framstående exempel på geologiska ackumulations- och erosionsprocesser med inslag av särskilda biologiska värden. Det är framförallt den yttre delen av bankarna som ska vara fri från permanent bebyggelse och liknande anläggningar, och är av den anledning naturreservat. Åtgärder inom riksintresset som ligger utanför naturreservatet Rosenlunds bankar bedöms inte kunna medföra en påtaglig skada på riksintresset, men aktsamhet bör vidtagas så att dränering inte ökar erosionen och ev. kan de geologiska formationerna behöva dokumenteras vid schaktning.



4. Utredningsbehov

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

- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell markmiljöteknisk utredning/radonundersökning/grundvattenprover/ras och skredrisk/geologisk dokumentation
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Omgivningspåverkan

- Parkeringsutredning

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Förslaget till ansökan om planbesked innebär en förtätning i form av tillbyggnad för hotellverksamhet i 11 våningar. Lokaliseringen för verksamheten passar väl in i Elmia-området, vilket inkluderar Jönköpings största besöksanläggningar, där behovet av övernattningsmöjligheter är stor.

Bedömningen är att det är möjligt med en byggnad på platsen, däremot är 11 våningar för högt. Vilken höjd som kan tillåtas ska studeras i kommande planarbete och ses i ett större sammanhang med omkringliggande bebyggelse och hur det uppfattas på håll. Parkeringssituationen måste också ses över.

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 2022.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Joakim Kjell

Planarkitekt