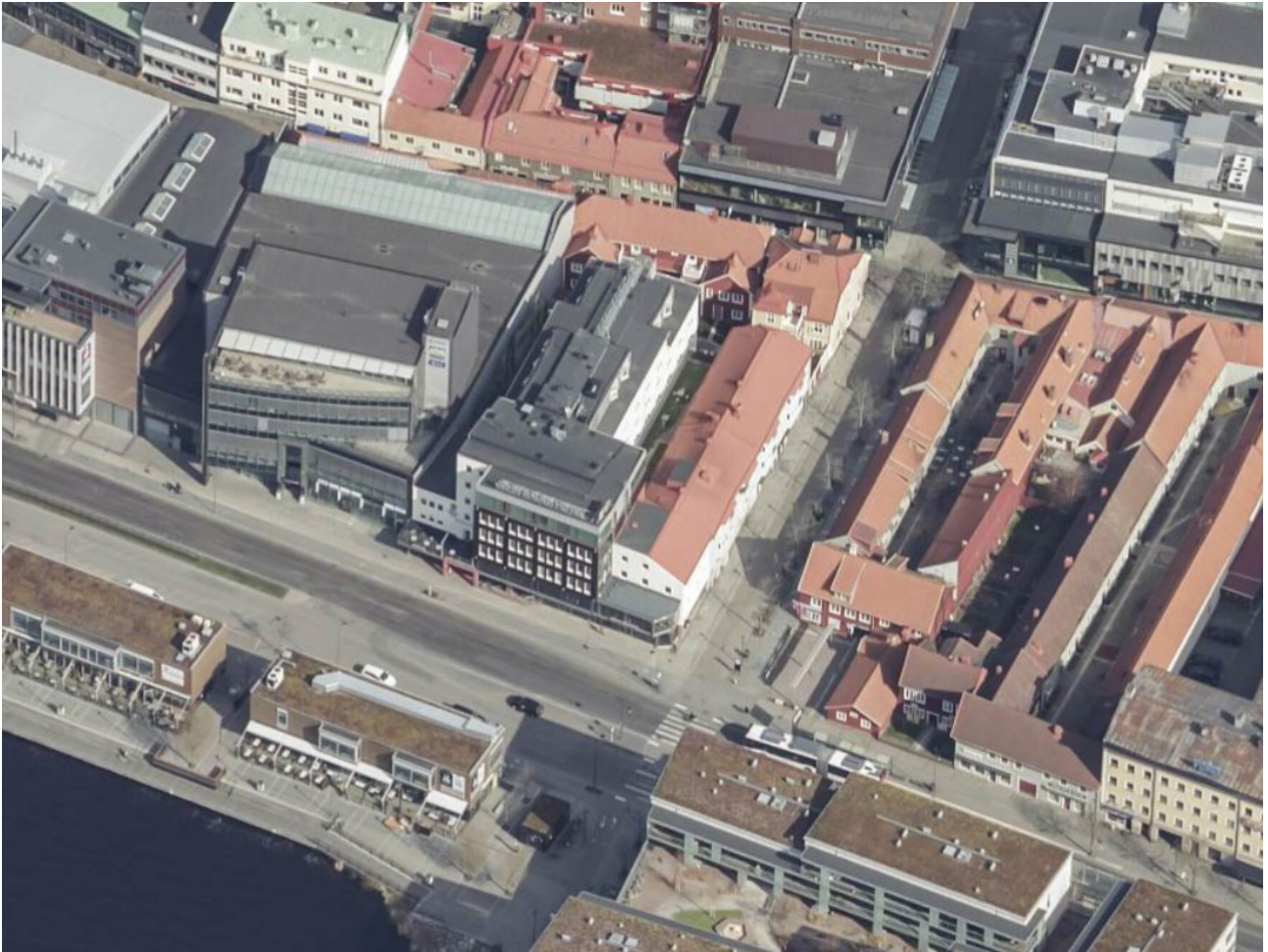




Ansvaret 3

Öster, Jönköpings kommun

Planbesked

Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära 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 eller att önskad volym kommer att godkännas. 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 och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Hotellet John Bauer AB vill utöka byggnaden med två våningar mot Borgmästargränd samt möjliggöra tillbyggnad mot Södra Strandgatan. Användning föreslås ändras från Bostad-Handel till Hotell-Handel.

Fastighet

Answaret 3

Fastighetsägare

Hotellet John Bauer Aktiebolag

Sökande

Katarina Fingal



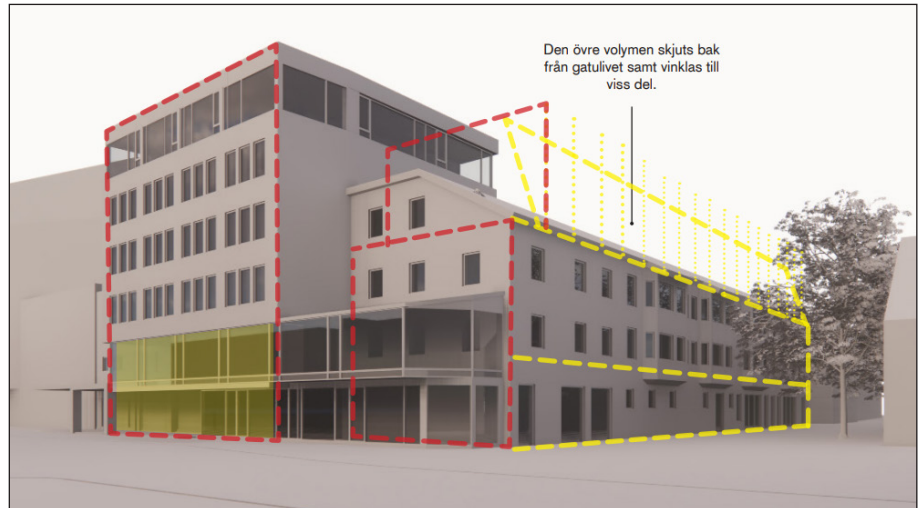
Aktuell fastighet Answaret 3.

Beskrivning av ansökan

Ny bebyggelsevolym ska anpassas till befintliga byggnader med småskalig karaktär. Ny bebyggelse ska uppföras med indrag från takfot för att bibehålla småskalighet och möta upp befintlig bebyggelse i den direkta omgivningen. Svart pil i kartorna är vypunkten.



Nuläge.



Nuläge där tillkommande volymer redovisas som linjer på befintlig byggnad.



Markerade ytor är föreslagen tillkommande bebyggelse.

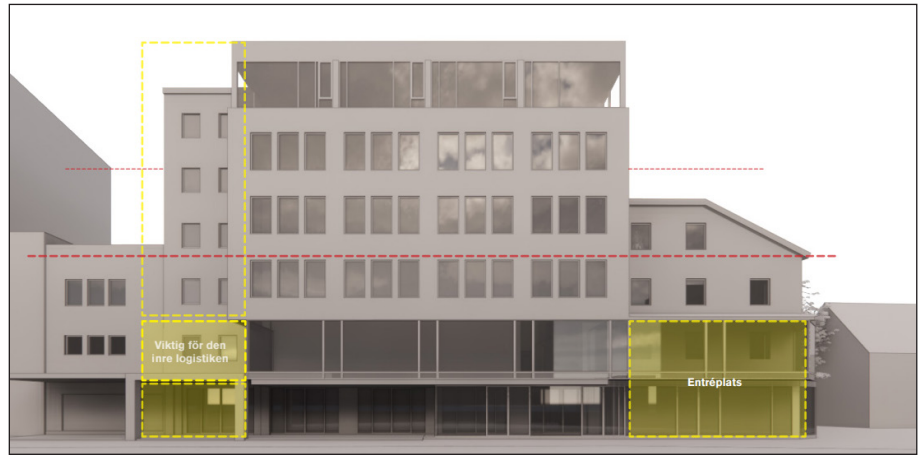


Föreslagen förändring. Befintlig takfot bibehålls mellan nya dubbelhöga takkupor.

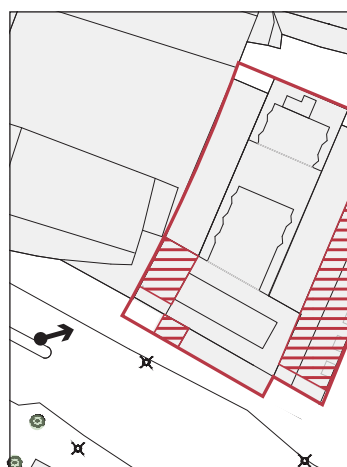
I väster är förslaget att utöka med en byggnadsvolym samt utöka mittenvolymen med en fönsterrad väster ut våning 3-6 (bild på nästa sida). Del av den inglasade bottenvåningen mot Södra Strandgatan tas bort och ger utrymme för allmän plats.



Nuläge.



Tillkommande volymer redovisas som linjer på befintlig byggnad. Allmän plats skapas i östra hörnet när inglasningen tas bort.



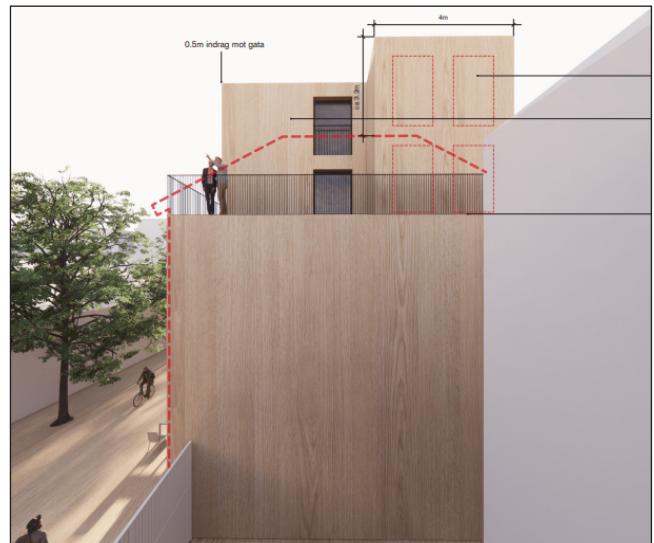
Markerade ytor är föreslagna tillkommande bebyggelse.



Föreslagna förändring redovisas. Mittpartiet utökas åt väster och en volym adderas i väst med indrag från fasad.



Nuläge norra gaveln mot Smedjegatan.



Föreslagen förändring. Befintlig takfot bibehålls och kuporna placeras med indrag. Ett hisschakt föreslås in mot gården.



Nuläge fasad mot Borgmästargränd.



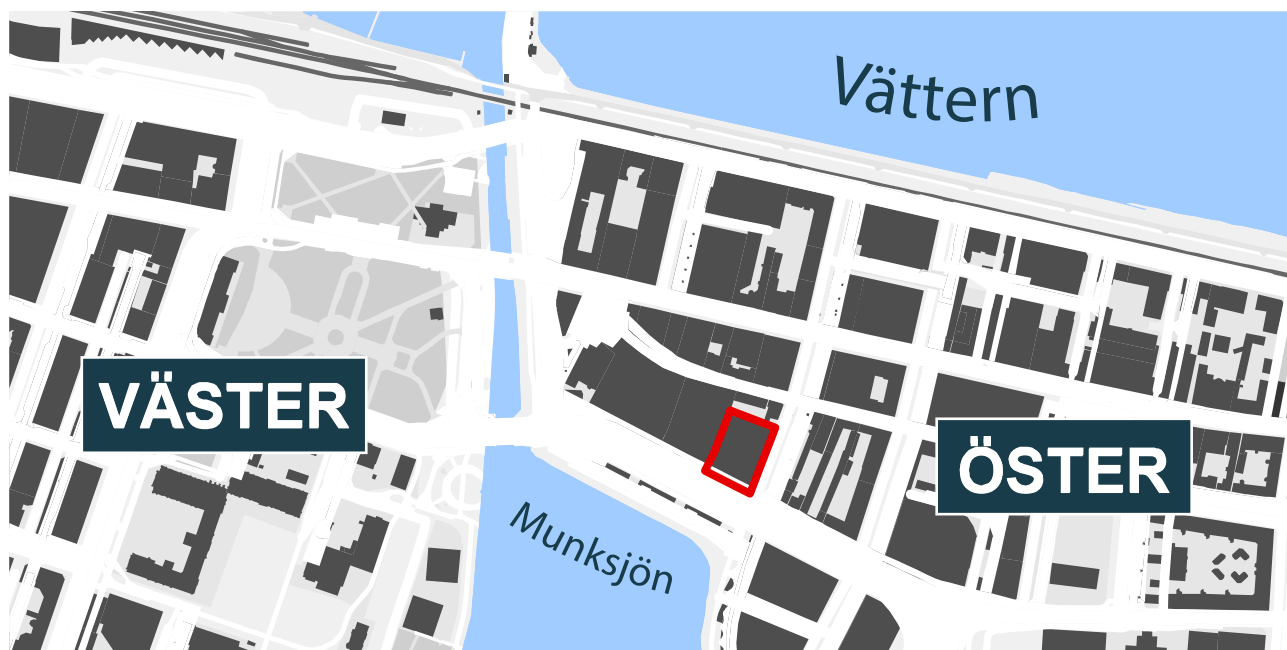
Förslag av ny bebyggelsevolym mot Borgmästargränd.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ge positiv planbesked och pröva önskad markanvändning och byggrätt i ny detaljplan. Mer anpassning av nya volymer kan komma att krävas för att ny bebyggelse ska passa in i den befintliga miljön.

2. Beskrivning av området

Fastigheten ligger centralt i Jönköping i korsningen Södra Strandgatan-Borgmästargränd. Fastigheten angränsar till bostadsbebyggelse och centrumverksamheter såsom kontor, butiker restauranger och caféer. Hotellet byggdes år 1984.



Översiktskarta som visar fastighetens läge på Öster.

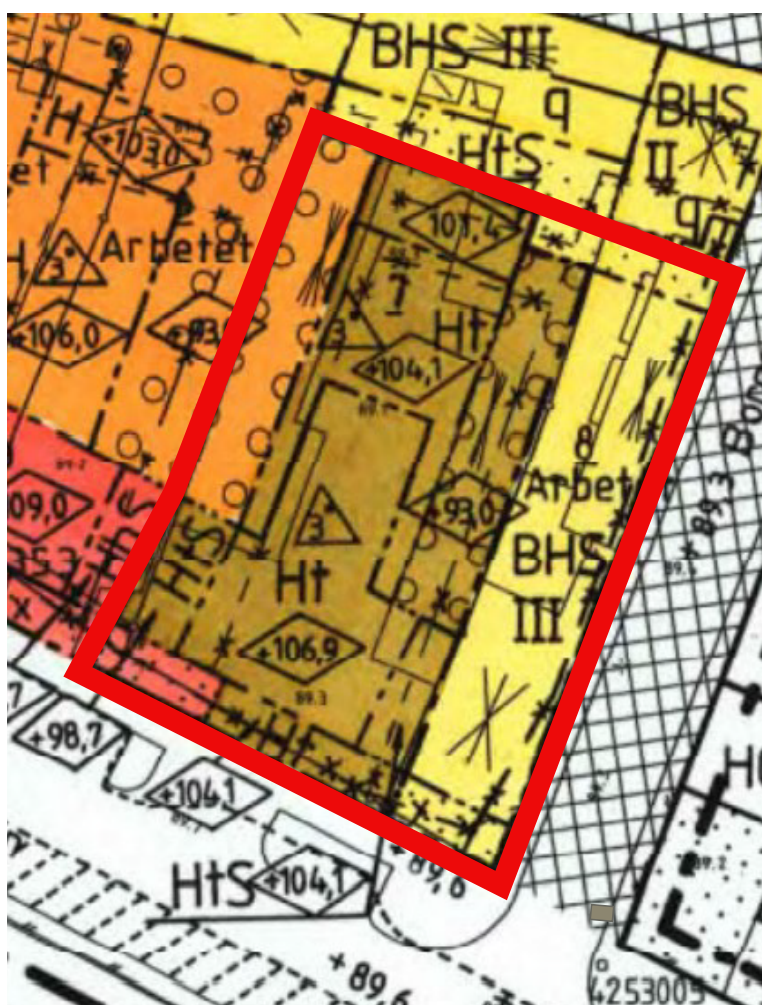


Ansaret 3 sett från söder.

3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, 06-JÖS-1160, fastställdes år 1985. Planen ger byggrätt för hotell mot Södra Strandgatan och bostäder och handel mot Borgmästargränd. Överbyggd gård är tillåtet inom kvarteret. Tillåten höjd anges med antal våningar och byggnadshöjd som beräknas ifrån angivet nollplan. Kvartersmarken mot Södra Strandgatan är planlagd med x som innebär att allmän gångtrafik tillåts.



Utsnitt ur gällande detaljplan.

Kvartersmark

BH	Bostäder och handel
H	Handel
Hb	Handel, vissa fall bostäder
Ht	Hotell

Egenskapsbestämmelser

[Pattern: Dotted]	Mark som inte får bebyggas
[Pattern: Four small circles]	Överbyggd gård
[Pattern: Eight small circles]	Underbyggd gård
[Pattern: Letter Q]	Särskild miljöhänsyn
[Pattern: X]	Mark tillgänglig för allmän gångtrafik
[Pattern: Letter S]	Sammanbyggda hus
[Pattern: Roman numerals II, III]	Antal våningar
[Pattern: Diamond with 0,0]	Byggnadshöjd räknad från grundkartans nollplan

Förändrad markanvändning

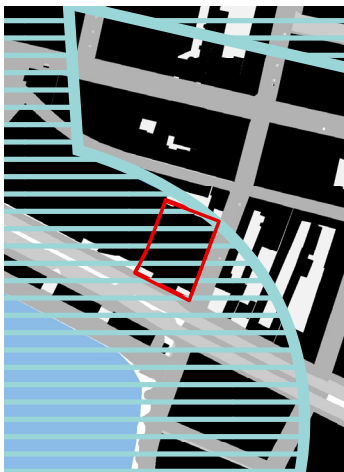
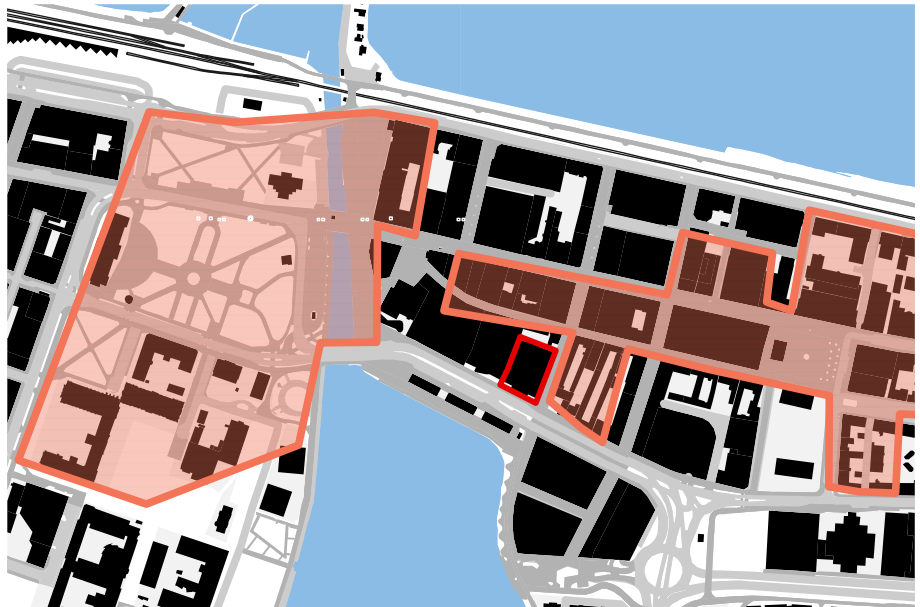
I ansökan uppges att markanvändningen Bostad-Handel behöver ändras till Hotell-Handel. Därtill är en inglasad uteservering uppförd på mark som är prickad med x-område. Ny planläggning innebär att den tas bort och övergår till allmän platsmark.

Översiktsplan för centrala tätorten

I Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare, Översiktsplan för centrala tätorten anges att en tätare bebyggelse med en blandning av bostäder, service och verksamheter är önskvärd inom hela stadsdelen, Centrum öster. Det är viktigt att de kulturmiljövärden som finns inom stadsdelen präglar utvecklingen av den byggda miljön.

Riksintressen

Kvarteret angränsar till riksintresse för kulturmiljövård varför anpassning till omgivande miljö är av särskild vikt.



Strandskydd

Byggnaden ligger inom strandskyddat område. Upphävande av strandskydd krävs i ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Hälsa och säkerhet

100 års-regn

Fastigheten omges av gator med sekundärvattenflöde vid 100-års regn. Vid tillbyggnad är höjdsättning av särskild betydelse för att undvika översvåmningsproblematik inom fastigheten.



Trafikbuller

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2011 är fasaden mot Södra strandgatan utsatt för 61 dBA ekvivalent nivå vilket överstiger riktvärdena som anges i bullerförordningen för bostäder. Eftersom ansökan gäller ändring av markanvändning Bostad till Hotell kommer riktvärden inte överstigas. Endast i det fall bullerreglerna ändras kan en utredning behöva tas fram.

Mark

Geoteknisk och hydrologisk undersökning

En geoteknisk undersökning med sondering genomfördes år 1984. Det krävs ytterligare undersökning för ny detaljplan som omfattar åtgärderna som anges i ansökan eftersom föreslagen byggnation innebär ytterligare laster. Därtill måste hydrologisk undersökning göras för att säkerställa att tillfällig sänkning av grundvattnet inte påverkar kringliggande kvarter.

Förorenad mark

Det finns inte några kända föroreningar inom fastigheten. Med anledning av att det har påträffats föroreningar inom omgivande fastigheter är det av vikt att ta prover för att säkerställa att marken inte är förorenad.

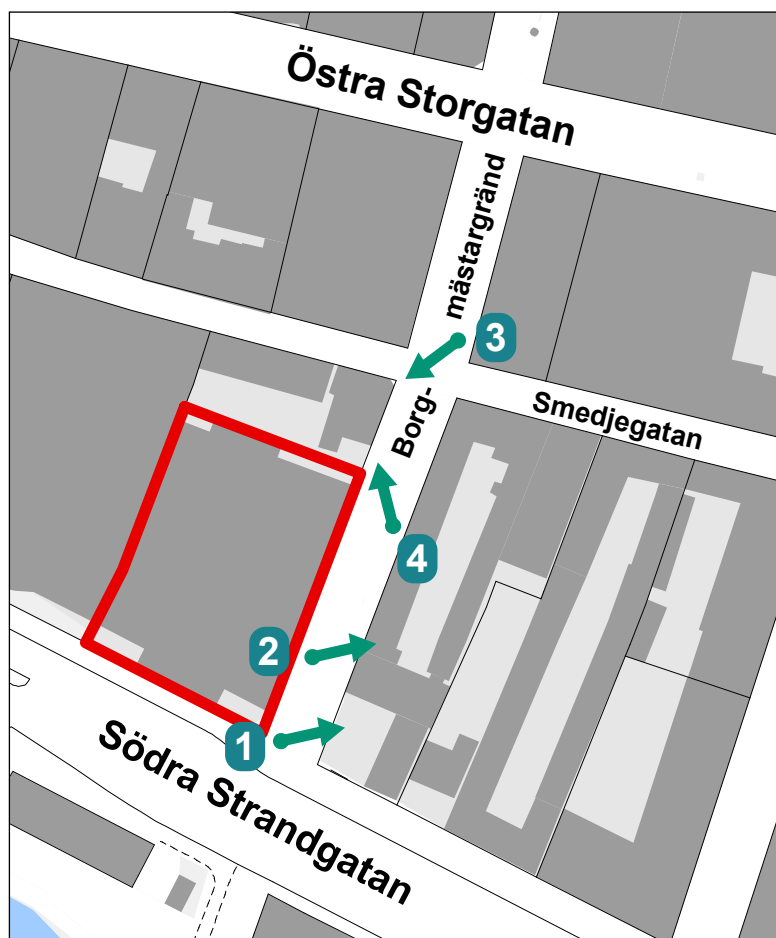


Området för ansökan ligger i angränsning till fastigheter där föroreningar tidigare har påträffats.



Kulturmiljö

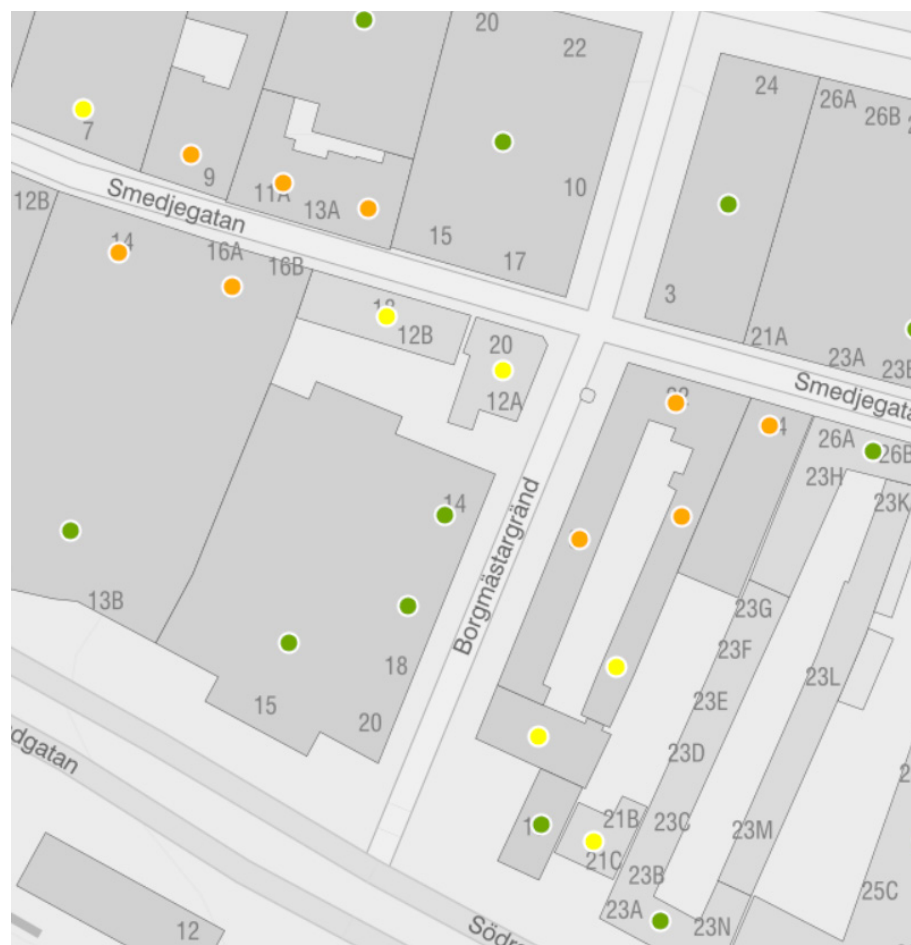
I Östra centrum utgör området kring Hovrättstorget, Kristine kyrka och Smedjegatan en väl sammanhållen miljö av förindustriell karaktär. Längs Borgmästargränd och Smedjegatan finns äldre hantverkargårdar som är upptagna som riksintresse för kulturmiljö och i vissa fall har de q-märkning i detaljplan. Det är av stor vikt att ny bebyggelse anpassas till bebyggelsen i volym och skala.



I angränsning till Ansaret 3 finns äldre hantverkargårdar. I kartan visas vpunkterna bilderna är tagna.

Länsstyrelsens bebyggelseinventering

Enligt Länsstyrelsens bebyggelseinventering i Jönköpings län har byggnaderna inom kvarteret och dess omgivning bebyggelsevärden av olika grad. Inom Ansaret 3 har bebyggelsen bedömts inneha allmänt bebyggelsevärde och dess direkta omgivning anses bebyggelsen vara särskilt värdefull och inneha högt allmänt bebyggelsevärde.



Omgivningspåverkan

Förslaget kan påverka intilliggande bebyggelse och gård med skugga i ökad utsträckning i förhållande till nuläget. Utsikt från intilliggande bebyggelse kan komma att påverkas. Under planarbetet måste det utredas att det inte sker på ett sätt som innebär betydande olägenhet.

Trafik och kommunikationer

Förslaget påverkar inte trafiksituationen i området i större utsträckning. Busshållplats och resecentrum finns i områdets närhet. En särskild parkeringsutredning ska tas fram i detaljplanarbetet för att bedöma parkeringsbehovet.

Sammanvägd bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att platsen bedöms lämplig att pröva genom detaljplan. Förslaget måste anpassas väl till omgivande miljö utifrån kulturvärden och omgivningspåverkan i form av skuggning och utsikt.

4. Utredningsbehov

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

Utredningar som kan genomföras före planstart

- Markmiljöteknisk utredning, förekomst av föroreningar
- Geoteknisk och hydrologisk undersökning
- Minska omgivningspåverkan i form av skuggning och utsikt

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete

- Anpassning till kulturmiljön
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Särskild parkeringsutredning
- Rättigheter inom fastigheten
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin baserat på projektets stadsbyggnadsidé och arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.

5. Bedömning

Ansökan går i linje med översiktsplanens intention att förtäta i redan bebyggda miljöer. Den sammanvägda bedömningen är att platsen bedöms lämplig att pröva genom detaljplan. Förslaget måste ta hänsyn till omgivande miljö och anpassas väl till omgivande bebyggelses kulturmiljövärden, främst byggnader norr om kvarteret och bebyggelse på östra sidan av Borgmästargränd. Därtill behöver omgivningspåverkan i form av skuggning och utsikt studeras.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ge positiv planbesked och pröva önskad markanvändning och byggrätt i ny detaljplan. Mer anpassning av nya volymer och byggnadernas utseende kan komma att krävas när planarbetet påbörjas för att ny bebyggelse ska passa in i den befintliga miljön med höga kulturmiljövärden.

Detaljplanen bedöms få laga kraft cirka 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 prioritering i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2026.

Stadsbyggnadskontoret

Hanna Levin

Planarkitekt

Liselott Johansson

Planchef