



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2017-02-07
Dnr: 2016:152

Jungmannen 2, 3 och 4 samt Väster 1:13

Väster, 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 ett 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 i Jönköpings kommun inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret.

Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms vara klart. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar bara 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

Ansökan

Avsnittet ansökan innehåller enbart material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan. Det är detta material som beskrivs och bedöms i avsnitten Förutsättningar och Slutsats.

Förutsättningar och kommentarer

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare beslut, kommunala policys och platsspecifika egenskaper. Avsnittet innehåller även stadsbyggnadskontorets kommentarer av förutsättningarna i förhållande till ansökan.

Slutsats

Stadsbyggnadskontorets argument och motivering av förslag till beslut. Här kan det även finnas riktlinjer och material inför ett eventuellt detaljplanearbete.

Förslag till beslut, process och tidplan.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut. Vid förslag till positivt beslut finns även en bedömning av när detaljplanearbetet förväntas påbörja och hur lång tid processen kommer att ta.

Ansökan om planbesked



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)
Ljungmannen 2,3 och 4 samt Väster 1:13
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)
Kapellgatan 6-8
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)
Jönköpings Pastorat
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens



Den sökande

Företag Jönköpings Pastorat	Organisationsnummer/ personnummer *
Namn Anders Zachrisson	Adress Östra Storgatan 45, 553 21 Jönköping
Postadress Östra Storgatan 45, 553 21 Jönköping	E-postadress anders.zachrisson@svenskakyrkanjonkoping.se
Telefon, dagtid: 036-303522, 0730-703522	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 Byggnation av församlingslokaler inkl pastoralets administration, samt bostäder i form av hyresrätter.
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Se bifogade skisser, bilaga 1-7, illustrationer.
Övriga upplysningar
Bifogas ☒ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☒ Illustrationer ☐ Naturinventering ☒ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning ☐ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Datum 2016-06-10	Datum 2016-06-10
Namnförtydligande Anders Zachrisson	Namnförtydligande Bengt Olsson, ordförande kyrkorådet

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

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

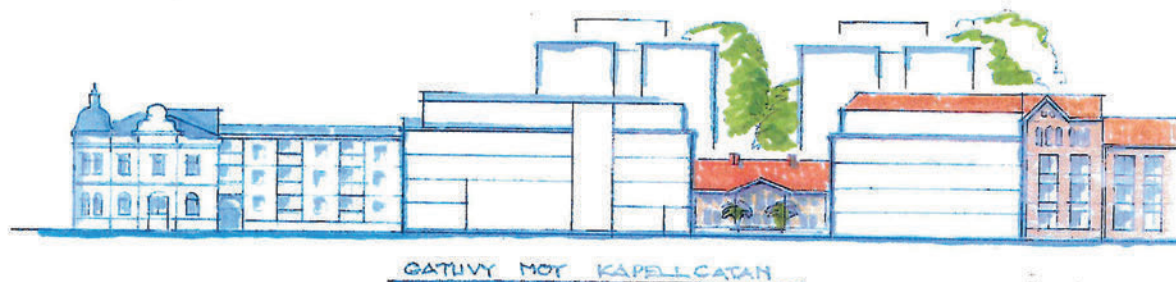
Besöksadress
Juneporten
V Storgatan 16

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

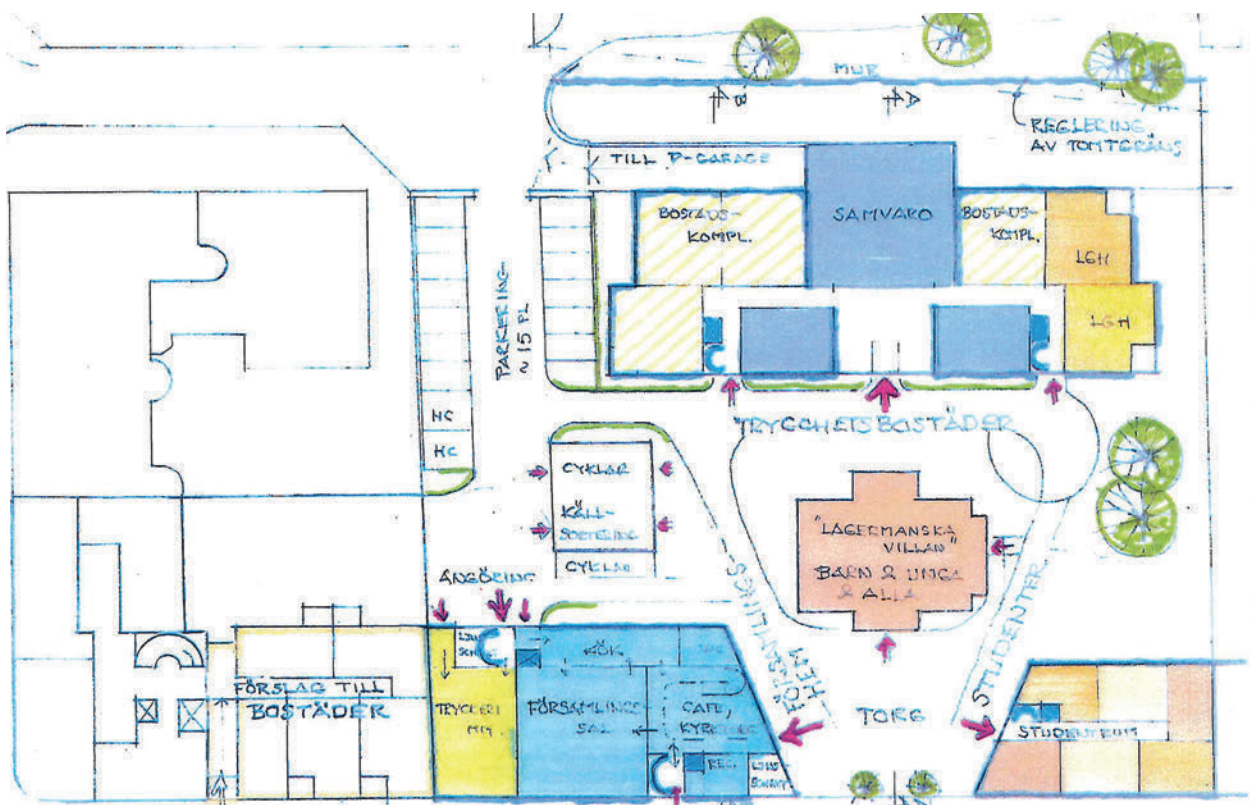
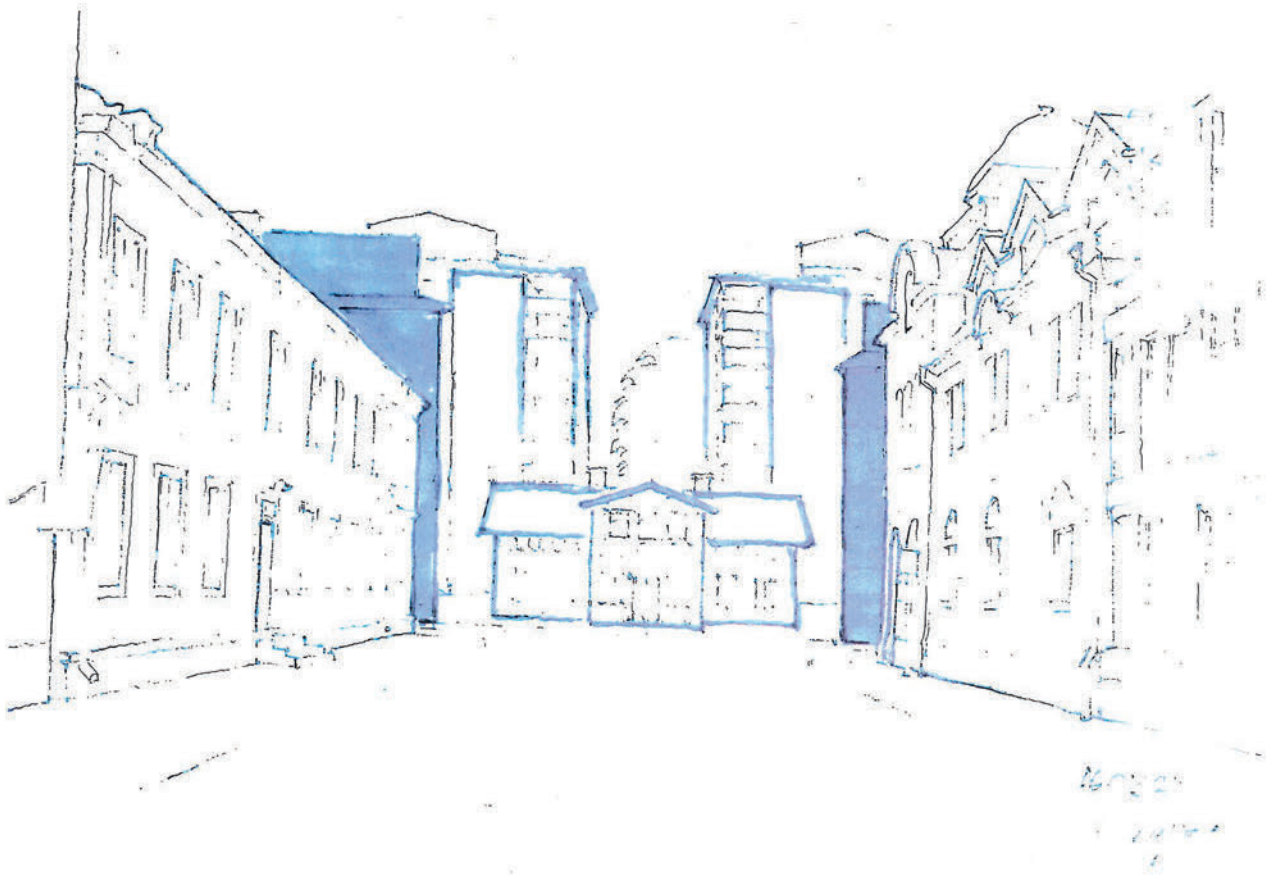
E-post stadsbyggnad@jonkoping.se
www.jonkoping.se



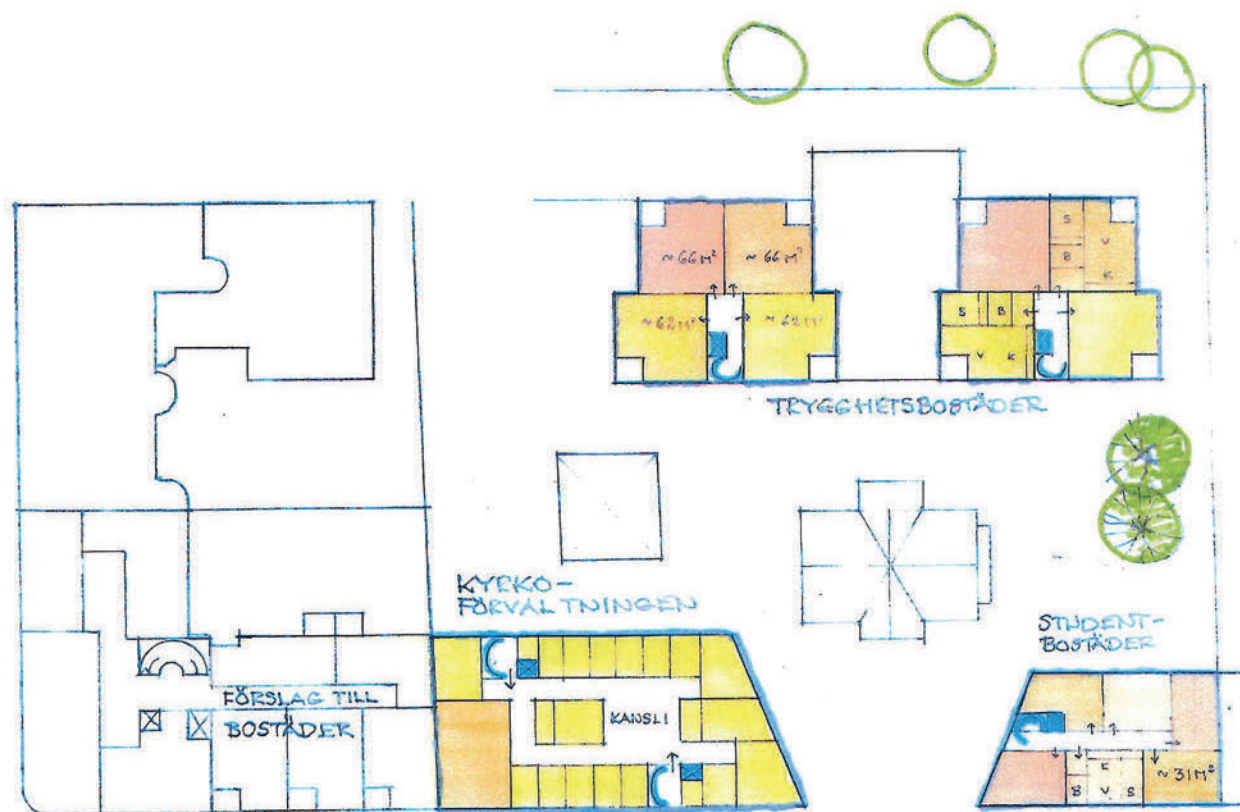
Kv JUNGSMANNEN 2-4 Jönköping. FÖRSTUDIER MARS 2016. Flygperspektiv. Illustration 2016 03 29 Ingvar Selse
REV. A 2016-05-05 0708-62 59 62



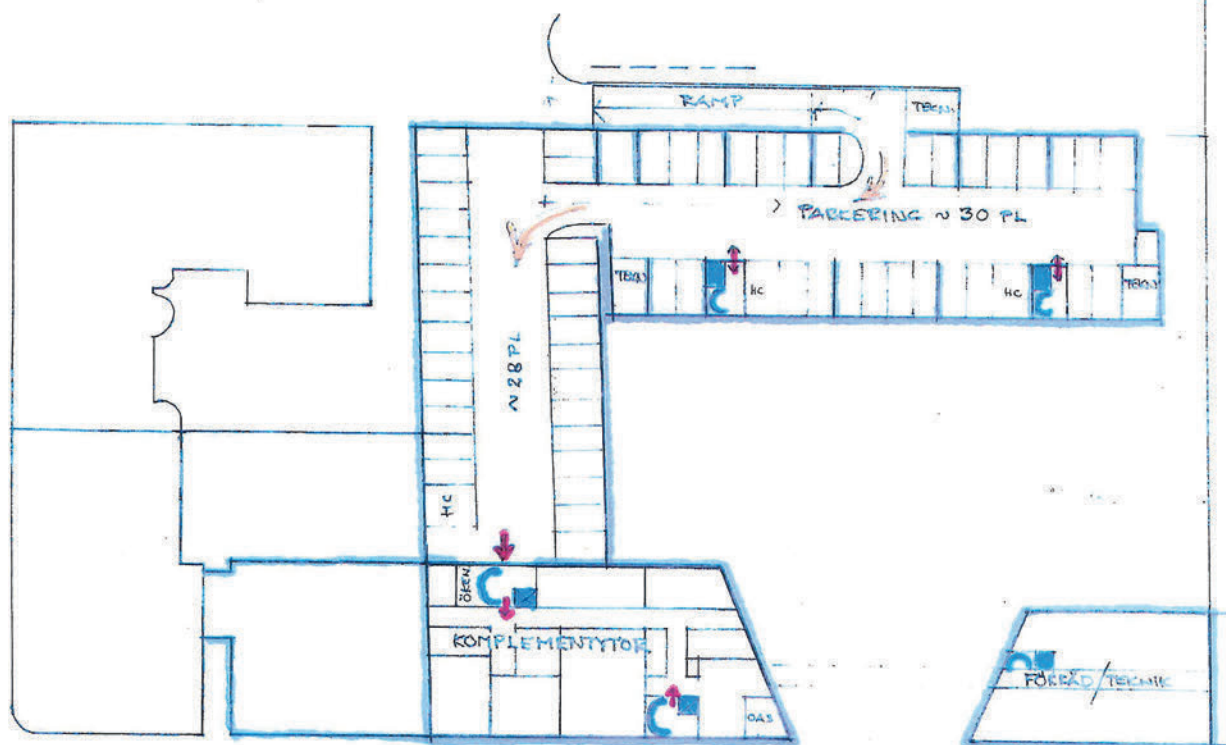
Kv JUNGSMANNEN 2-4 Jönköping. FÖRSTUDIER MARS 2016. Gatufasader 1:500. Illustration 2016 03 29 Ingvar Selse
REV. A, 2016-05-05 0708-62 59 62



Kv JUNGSMANNEN 2-4 Jönköping. FÖRSTUDIER MARS 2016. Markplan 1:400. Illustration 2016 03 29 Ingvar Selse
REV. A 2016-05-09 0708-62 59 62

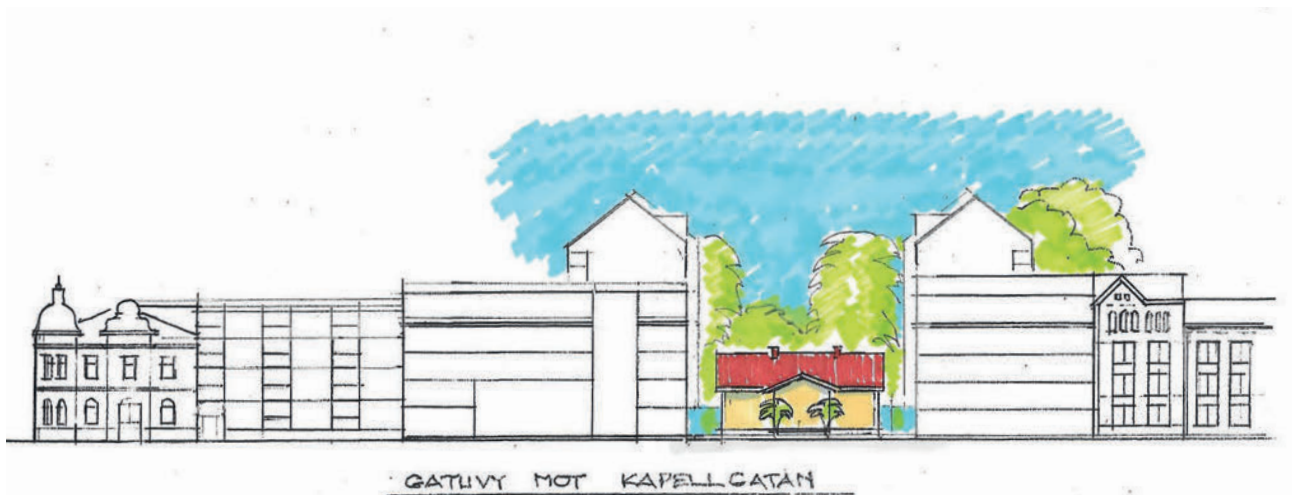


Kv JUNGMANNEN 2-4 Jönköping. FÖRSTUDIER MARS 2016. Våningsplan 1:400. Illustration 2016 03 29 Ingvar Selse
REV. A 2016-05-09 0708-62 59 62



Kv JUNGMANNEN 2-4 Jönköping. FÖRSTUDIER MARS 2016. Källarplan 1:400. Illustration 2016 03 29 Ingvar Selse
REV. A 2016-05-10 0708-62 59 62

Kompletterande handlingar



Kv JUNG Mannen 2-4 Jäp. FÖRSTUDIER November 2016. Gatuvolymer 1:500. 2016-11-07 Ingvar Selse 0708-625962

16/12/16
IS

Perspektiv





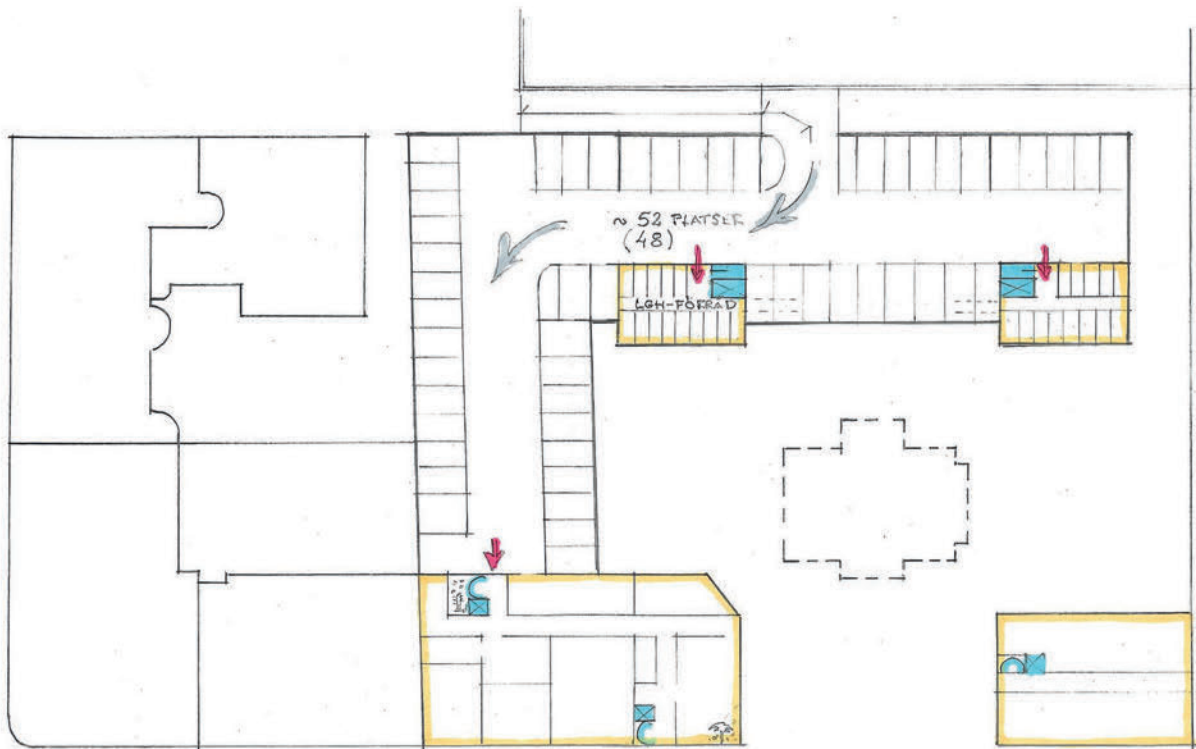
Kv JUNGMANNEN 2-4 Jkpg. FÖRSTUDIER November 2016. Våningsplan 1:400. 2016-11-07 Ingvar Selse 0708-625962

16/12/15



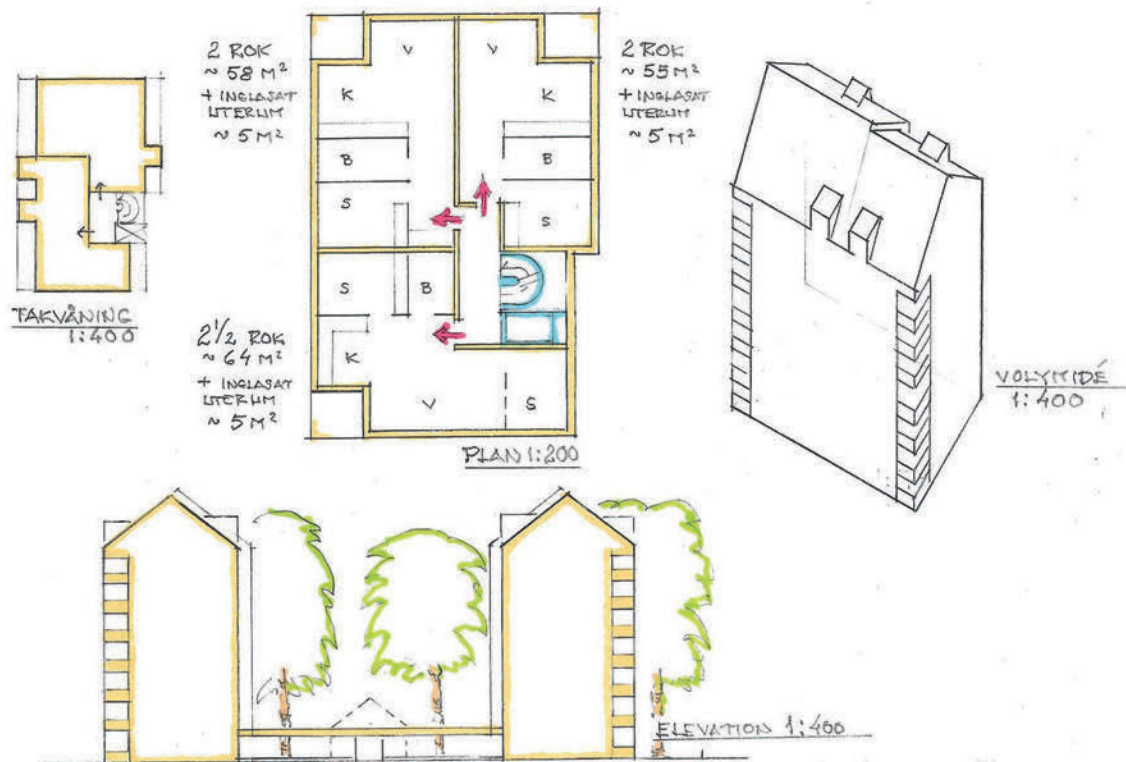
Kv JUNGMANNEN 2-4 Jkpg. FÖRSTUDIER November 2016. Markplan 1:400. 2016-11-07 Ingvar Selse 0708-625962

16/12/15



Kv JUNGMANNEN 2-4 Jkpg. FÖRSTUDIER November 2016. Källarplan 1:400. 2016-11-07 Ingvar Selse 0708-625962

16/12/16
9/5



Kv JUNGMANNEN 2-4 Jkpg. FÖRSTUDIER November 2016.

Trygghetsboende. Illustrationer 1:200 och 1:400. 2016-11-07 Ingvar Selse 0708-625962

16/12/16
9/5

Bilaga

Till ansökan hör även Kulturmiljöutredning gjord av Nyréns Arkitektkontor. Observera att utredningen ligger som en separat bilaga.



Lagermanska villan och f.d. Assessor A. Nordins fastighet i
Kv. Jungmannen på Väster, Jönköping

Kulturmiljöutredning, 31 augusti 2015

Förutsättningar och kommentarer



Översiktskarta



Flygfoto över de ansökta
fastigheterna.

På fastigheterna finns idag
församlingsverksamhet.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2002

Övergripande stämmer ansökan överens med Översiktsplan 2002 ambitioner, då förtätning sker på redan ianspråktagen mark.

Området är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård. Målsättningen är att bevara områdenas kulturvärden och speciella karaktär.

Digital Översiktsplan 2016 (antagandeverision) och Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare (antagen)

Jönköpings kommun har antagit en ny översiktsplan som inte har vunnit laga kraft ännu, vilket innebär att det fortfarande är översiktsplan 2002 och utbyggnadsstrategi 2011 som är gällande. Utbyggnadsstrategin, som är en fördjupad översiktsplan, antogs 2011-12-22 och rekommendationerna är i stort sett samma i efterföljande Digital Översiktsplan 2016.

Bebyggelse

Inom en mindre del av det ansökta området är Jungmannen 3 utmarkerad som ett möjligt förtätningsområde. Det är områden som definieras som redan ianspråktaga för bebyggelse, verksamheter, eller annan användning och där marken föreslås användas i andra syften. Både förtätning och omvandling kan åstadkommas genom kompletterande byggnation inom lågutnyttjade ytor eller genom till- och påbyggnad. Ytorna kan också användas för andra aktiviteter som lek, rekreation, idrott. Avsikten med just denna plats är att parkeringsytan skulle kunna ges en annan användning.

Enligt riktlinjerna i Digital Översiktsplan 2016 ska förtätningsområden eftersträva en hög exploateringsgrad, för att erbjuda god service och för att uppnå en ökad markhushållning, om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild samt att gröna ytor som har stort värde för stadsmiljön inte ska exploateras.

Kulturmiljö

Det ansökta området ingår i ett större område bedömt som *särskilt värdefullt kulturmiljöområde*. Nya byggnader och anläggningar ska endast tillåtas om de kan komplettera befintlig bebyggelse och kulturmiljö på ett välanpassat sätt. Byggnader och anläggningar ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för platsens identitet, bebyggelsestruktur och kulturvärden. Samråd ska vid behov ske med antikvarisk sakkunnig.

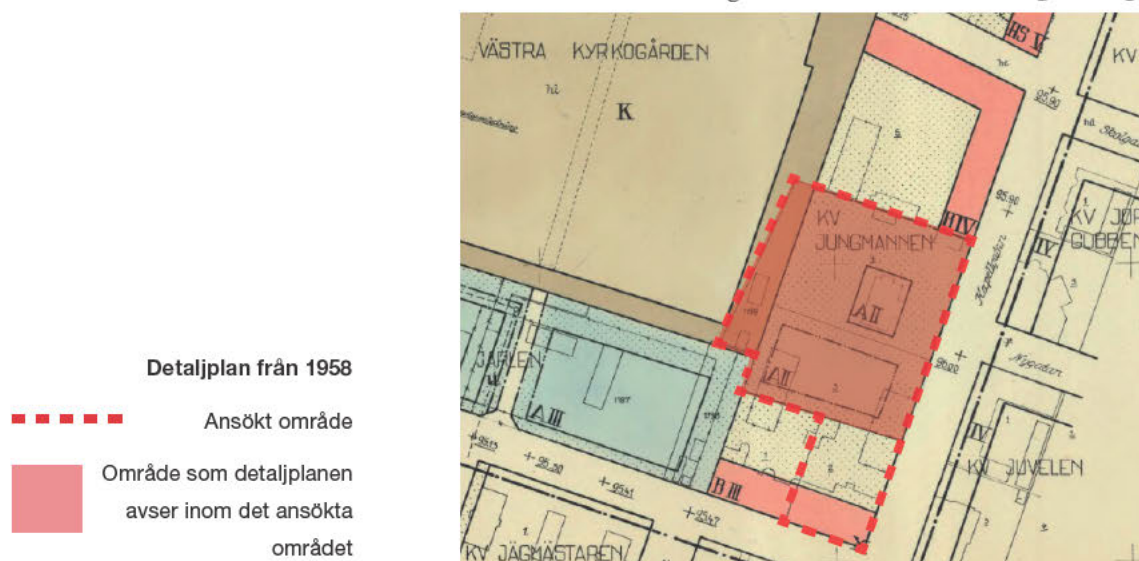
Kommentar Digital Översiktsplan 2016 och Utbyggnadsstrategi

Med anledning av att det ansökta området ligger inom ett *särskilt värdefullt kulturmiljöområde* måste möjlig exploateringsgrad utredas i ett eventuellt planarbete. Exploateringsgraden ska inte medföra negativa konsekvenser för kulturmiljöområdet.

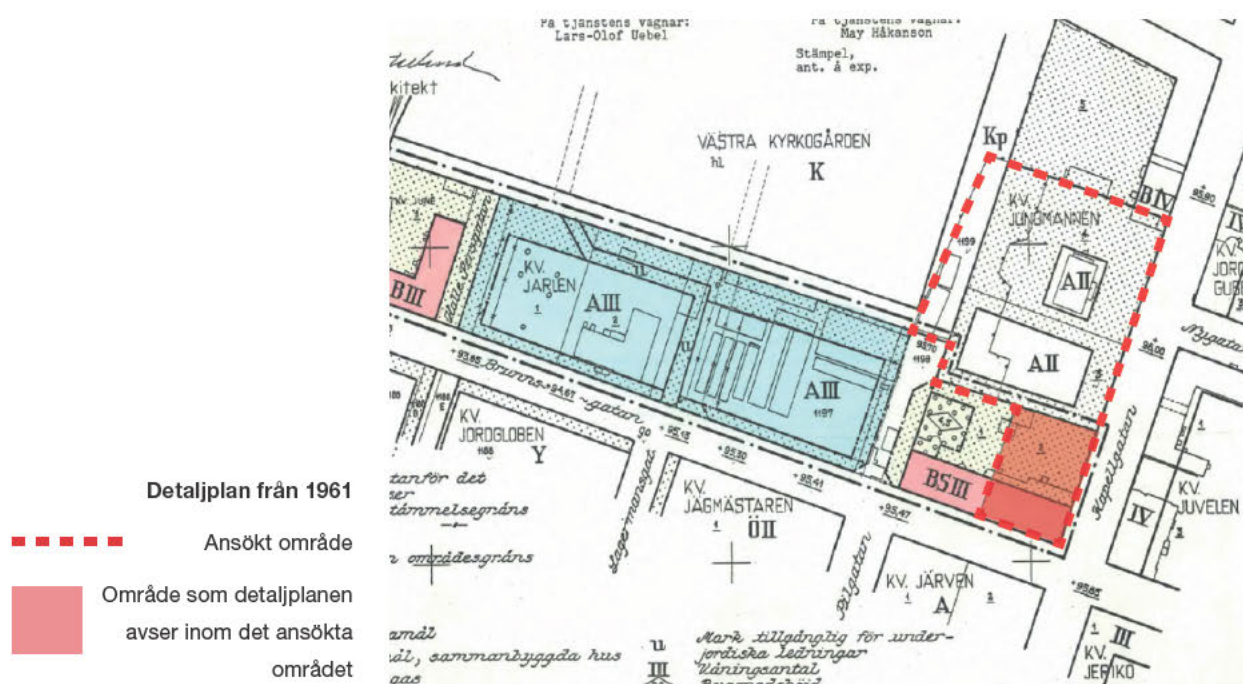
Detaljiplaner

Det ansökta området omfattas av två gällande detaljplaner. Den ena detaljplanen från 1958 reglerar Jungmannen 3 och 4 och den andra detaljplanen från 1961 reglerar Jungmannen 2.

Detaljplanen från 1958, *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Jarlen m.fl. å norra stadsdelen i Jönköping*, anger användningen område för allmänt ändamål med byggrätt för byggnad om högst två våningar och 7,6 meters höjd för Jungmannen 3 och 4. I detaljplanen finns en byggrätt på Jungmannen 3 som inte har utnyttjats. För Jungmannen 4 är all mark förutom den i direkt anslutning till Lagermanska villan reglerad med prickmark och får inte bebyggas. För Väster 1:13 är marken reglerad som *Område där begravninng icke får ske*.



Detaljplanen från 1961, *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Jarlen m.fl. å norra stadsdelen i Jönköping*, anger användningen område för bostadsändamål, sammanbyggda hus med byggrätt för byggnad om högst tre våningar för Jungmannen 2. I övrigt är all mark reglerad med prickmark och får inte bebyggas. Prickmarken går även in över byggnaden från 1899.



Kommentar Detaljplaner

De detaljplaner som gäller för Jungmannen 2, 3 och 4 behöver ändras för att tillåta bostadsbebyggelse med en större byggrätt. Det är troligt att skydds- och varsamhetsbestämmelser läggs på byggnaden från 1899 på Jungmannen 2 och på Lagermanska villan på Jungmannen 4 vid ett eventuellt planarbete.

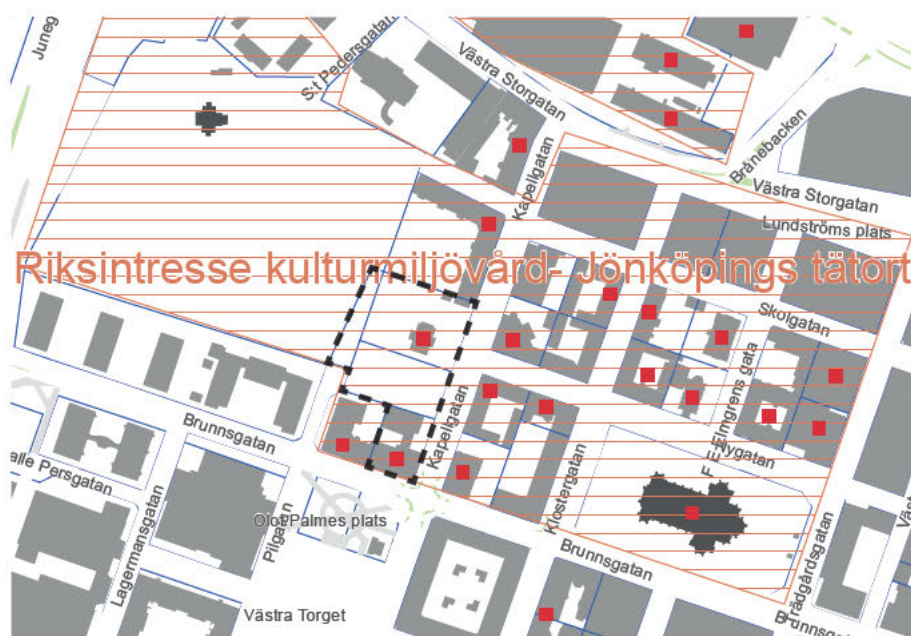
Riksintresse

Kulturmiljövård

Det ansökta området ingår i ett större område där riksintresse för kulturmiljövård - Jönköpings tätort gäller. En kulturmiljö av riksintresse är ett område där landskapet är så präglad av sin historia att kulturmiljön utgör en av platsens stora tillgångar. I dessa miljöer väger de kulturhistoriska värdena därför särskilt tungt vid en avvägning mellan olika intressen. Här ska kulturmiljön vara både tongivande och en inspiration vid förändringar. Översiktsplanens riktlinjer anger att nya byggnader och anläggningar endast ska tillåtas om de kan komplettera befintlig bebyggelse och kulturmiljö på ett välanpassat sätt. Byggnader och anläggningar ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för platsens identitet, bebyggelsestruktur och kulturvärden. Samråd ska vid behov ske med antikvariskt sakkunnig.

Kommentar Kulturmiljövård

Med anledning av att Digital Översiktsplan 2016 anger att kulturmiljöns karaktär ska bevaras samt att de befintliga byggnaderna är kulturhistoriskt intressanta, se rubrik *Jönköpings läns museum, rapport nr 16* nedan, bör hänsyn tas till villan och dess trädgård samt till de höjder och linjer som finns i befintliga byggnader. Samråd med antikvariskt sakkunnig kommer att krävas vid ett eventuellt detaljplanearbete.



Ansökt område utmarkerat med svart streckad linje.

Kulturhistoriskt värdefull byggnad markerat med röd fyrkant

Järnväg

Det ansökta området ligger inom utredningsområde för framtida järnväg.

Kommentar Järnväg

Ansökan bedöms inte påverka järnvägens framtida utvecklingsmöjligheter.

Kulturhistoria

På uppdrag av Svenska Kyrkan har Nyréns Arkitektkontor gjort en kulturmiljöutredning av Kv. Jungmannen på Väster, daterad 2015-08-31. I utredningen anges att Lagermanska villans placering som fond och slutpunkt på Nygatan är en del som stadsplanen byggdes upp utifrån. Detta gör villans synlighet från Nygatan viktig att bibehålla.

Utredningen framhåller även att Kapellgatans koppling till Slottskyrkogården via trädgården är viktig att bevara, då det skapades en relation mellan Lagermanska villans trädgård och Västra kyrkogårdens grönska och parkträd i stadsplanen. Rumsligt och visuellt utgör kyrkogården en fortsättning på villans trädgård som gör att den upplevs som djup och vid.

Utredningen kommer fram till att fastigheterna Jungmannen 2 och 3 kan utvecklas med utgångspunkt från stenhuset, med respekt för Lagermanska villans tomtgräns och trädgård. Om tillägg görs i kvarteret ska de förstärka karaktären av stenstaden samtidigt som Lagermanska villans karaktär av förindustriell högrestandsbostad i stadens utkant bevaras. Karaktären kan förstärkas genom att bilda hela kvarter - ett i norr på Jungmannen 5 och ett i söder på Jungmannen 2 och 3.

Kommentar kulturhistoria

Utifrån den kulturhistoriska utredningen anser stadsbyggnadskontoret att eventuell ny bebyggelse behöver anpassas till befintlig bebyggelse, se bilder på kommande sida. Detta bör göras genom att ny bebyggelse förläggs utmed Kapellgatan för att stärka Kapellgatans gaturum. Byggnaderna behöver anpassas till höjder och linjer i de befintliga byggnaderna utmed Kapellgatan. Tillkommande byggnader ska hålla ett respektavstånd till Lagermanska villan och bevara den visuella kopplingen mellan Kapellgatan och Slottskyrkogården. Vidare bör ny bebyggelse bidra till att sluta kvarteret i söder samt ge möjlighet till kvartersbildning för den norra fastigheten.

Sammantaget har stadsbyggnadskontoret bedömt att det inskickade förslaget följer vissa delar av den kulturhistoriska utredningen och avviker från vissa aspekter. I det inskickade förslaget har två byggnader placerats utmed Kapellgatan. En byggnad som dockar an mot den befintliga byggnaden från 1899 på Jungmannen 2 och en byggnad som dockar an mot befintlig byggnad på Jungmannen 5. Byggnaderna tar upp de höjder och linjer som finns i befintliga byggnader. Detta förstärker kvartersstrukturen genom att sluta gaturummet runt Kapellgatan och kan bidra till att förstärka karaktären av stenstaden. Byggnaderna är placerade så att det ska vara möjligt att se förbi Lagermanska villan in mot Slottskyrkogården, vilket gör att Kapellgatans visuella koppling till Slottskyrkogården bibehålls, i enlighet med kulturmiljöutredningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa aspekter av det inskickade förslaget går i linje med den kulturhistoriska utredningen.

Bakom Lagermanska villan har två punkthus med tre lägenheter per plan placerats så att siktlinjen mot Slottsskyrkogården bevaras. Punkthusen är 7 våningar höga med inredd vind. Stadsbyggnadskontoret anser att punkthusen inte bidrar till en kvartersbildning för det södra eller det norra kvarteret samt att de inte är anpassade till omkringliggande bebyggelse avseende höjd. På grund av detta anser inte stadsbyggnadskontoret att punkthusen förhåller sig till platsens kulturmiljö. De smalare punkthusen med sadeltak, som lämnats in i den kompletterade ansökan, utgör dock en förbättring avseende anpassningen till miljön gentemot det första förslaget med fyra lägenheter per plan och platt tak.

Stadsbyggnadskontorets förslag gällande anpassning till platsens kulturhistoriska värden:

- slutet gaturum mot Kapellgatan
- kvartersstruktur i söder
- möjlighet till kvartersstruktur i norr
- höjder som utgår ifrån befintlig bebyggelse
- visuell koppling mellan Kapellgatan och Slottsskyrkogården

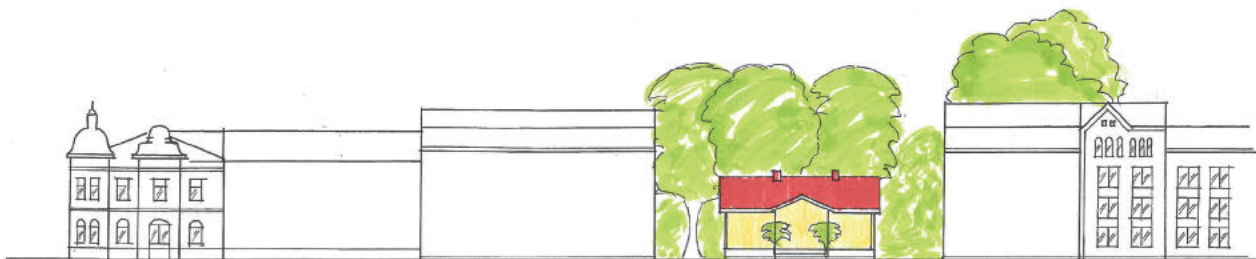


Det första inskickade förslaget från sökanden.

- slutet gaturum mot Kapellgatan
- höjder som utgår ifrån befintlig bebyggelse mot Kapellgatan, dock inte mot Slottsskyrkogården
- visuell koppling mellan Kapellgatan och Slottsskyrkogården

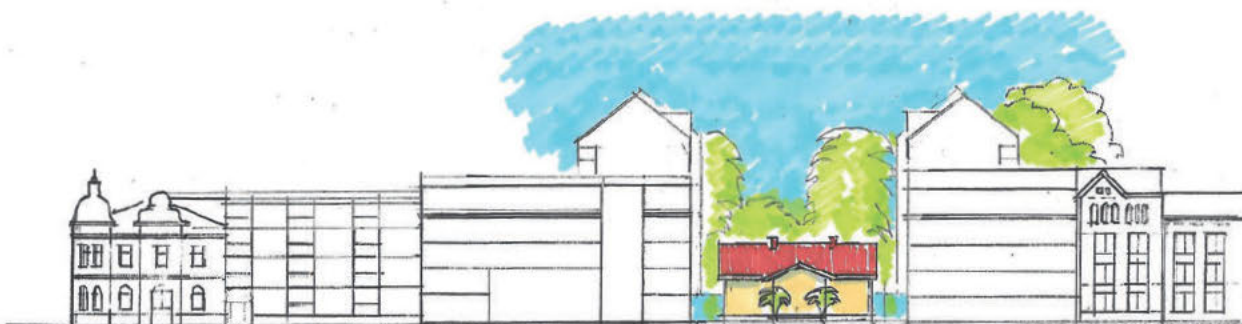
Observera att punkthusen är smalare och har sadeltak i det kompletterade förslaget. Byggnaderna ut mot Kapellgatan har även ett större glapp framför Lagermanska villan i det kompletterade förslaget, vilket skapar en större visuell koppling till Slottsskyrkogården än illustrationen till höger visar.





Stadsbyggnadskontorets förslag gällande anpassning till platsens kulturhistoriska värden:

- visuell koppling mellan Kapellgatan och Slottskyrkogården
- höjder som utgår ifrån befintlig bebyggelse
- Den skyddsvärda eken på fastigheten Jungmannen 4 bevaras



Sökandens förslag:

- visuell koppling mellan Kapellgatan och Slottskyrkogården igenom en glasad gång
- punkthus i 7 våningar med inredd vind

Digital Översiktsplan 2016 anger att förtätning kan göras om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild. Vid en komplettering i befintlig miljö ska platsens karaktär, identitet, stadsbild, kulturvärden, rekreations- och naturvärden vara utgångspunkt. Hänsyn ska tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. På grund av detta samt eftersom bebyggelse föreslås inom riksintresse för kulturmiljövård kommer gestaltning av tillkommande bebyggelse att behöva utredas i ett eventuellt detaljplanearbete.

Jönköpings läns museum, rapport nr 16

I rapporten för stadsdelen Väster, som Jönköpings läns museum tagit fram 1989, omnämns det ansökta området. Utmed Kapellgatan ligger en rad byggnader, vilka framstår som solitärer, men som tillsammans bildar en intressant gatubild med tändsticksfabrikens byggnader som fond i norr. Muséet anser att det är angeläget att bevara det som återstår av 1800-talets och det begynnande 1900-talets stadsmiljö på Väster.

Det jugendpräglade huset på Jungmannen 1, 2 och Juvelen 3, på andra sidan Kapellgatan, anges tillsammans utgöra ett värdefullt inslag i stadsbilden.



Jungmannen 1 och 2
Bild från Rapport nr 16, sida 60

Kv Jungmannen 2

Byggnadsår: 1899, om- och tillbyggnad 1966
Byggherre: Assessor A Nordin
Arkitekt: C A Carlsson (1899)

Hörnhus i två våningar, uppfört av tegel med gul putsfasad. Kvaderindelat bottenvåning med rundbågiga fönster. Hörntorn, små frontespiser. Fasaden något förändrad 1966.

Inrymde ursprungligen i varje plan en stor bostadslägenhet om 7 rum, kök, jungfrukammare och tambur.

Kv Jungmannen 3 och 4

Byggnadsår: 1875, tillbyggnad 1937
Byggherre: Alexander Lagerman



Lagermanska villan
Jungmannen 4
Bild från Rapport nr 16, sida 61

Bostadshus i en och en halv våning med frontespis, uppfört av timmer med gulmålad liggande fasspontpanel och locklistpanel, veranda med lövsågeridetaljer. Sadeltak med tvåkupigt tegel.

Huset uppfördes som privatbostad år uppfinnaren vid Jönköpings tändsticksfabrik, Alexander Lagerman, och möjligen har han själv utfört ritningarna. Utgjorde Sofia församlings prästgård 1928-71.

Byggnaden ligger indragen från gatulinjen och omges av en stor trädgårdstomt, som är av stort värde för miljön.



Jungmannen 5
Bild från Rapport nr 16, sida 61

Kv Jungmannen 5

Byggnadsår: 1904
Byggherre: SJ
Arkitekt: Hans Hedlund

Hörnhus i tre - fyra våningar uppfört som bostadshus för anställda vid SJ. Fasad i rött tegel med mönstermurning och kontrasterande inslag av ljus puts. Rundat hörnparti, tak med röd fasadplåt.

De ursprungliga putspartierna i fasaden är delvis inklädda med plåt. Trots detta har huset ett visst byggnadshistoriskt värde.

Kommentar till Jönköpings läns museum, rapport nr 16

Jönköpings läns museums rapport om bebyggelsen inom och i anslutning till det ansökta området visar att den befintliga arkitekturen har ett stort värde för upplevelsen av den kulturhistoriska miljön. Med anledning av detta bör bebyggelse som tillförs området anpassas utefter angränsande byggnader, avseende taknockshöjd, arkitektoniska element så som exempelvis takfot, sockelhöjd mm. Det inskickade förslaget antyder en förstärkning av befintliga linjer så som taknocks- och sockelhöjd m.m. utmed Kapellgatan.

Övriga förutsättningar

Axialitet

Ända sedan början på 1900-talet har det funnits en tydlig axialitet på båda sidor om det ansökta området: öster längs med Kapellgatan och väster längs med Pilgatan. Lagermanska villan är även placerad i fonden på Nygatan. I den inskickade ansökan föreslås en nedfart till Jungmannen 4 parallellt med Slottsskyrkogården på fastigheten Väster 1:13.

Plankarta över Jönköpings stad
från 1915.

Pilgatan och Kapellgatans
sträckning utmarkerad i svart.

Ansökt område utmarkerat med
svart streckad linje.



Kommentar Axialitet

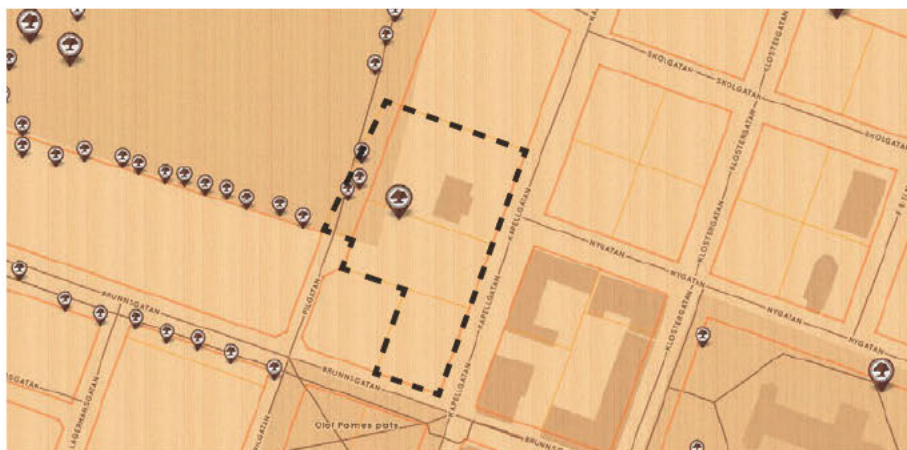
Baserat på de kulturhistoriska utredningar som tidigare nämnts är det önskvärt att denna axialitet och Lagermanska villans funktion som fond bevaras och om möjligt stärks genom tillägg i bebyggelsen. Ny bebyggelse ska inte påverka villans synlighet från Nygatan. Hur denna axialitet påverkas eller kan förstärkas genom byggnader och avgränsande element, så som exempelvis murar, behöver utredas i ett eventuellt detaljplanearbete.

Skyddsvärda träd

Enligt Länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd finns det ett skyddsvärt träd på fastigheten Jungmannen 4 och tre skyddsvärda träd på fastigheten Väster 1:13, se karta på nästa sida. Dessa bör bevaras. Nya byggnader inom fastigheten bör inte placeras för nära kyrkogården för att träden på kyrkogården inte ska ta skada vid byggnationen.

Det finns även andra stora träd på fastigheten som är i god vitalitet och som är svåra att ersätta i dagens stadsmiljö. De arter som finns är bland annat ek, lind, alm, hästkastanj, tysklönn och lönn. De utgör värdefulla gröna lungor.

Länsstyrelsens karta över
skyddsvärda träd
Ansökt område utmarkerat med
svart streckad linje



Kommentar Skyddsvärda träd

De skyddsvärda träden bör bevaras. Nya byggnader inom fastigheten bör inte placeras för nära kyrkogården för att förhindra att träden på kyrkogården tar skada vid byggnation. I den ansökan som skickats in går inte den större eken inom Jungmannen 3 att bevara. Den nedfart som föreslås på fastigheten Väster 1:13 behöver studeras, då det kan finnas risk för att den kan påverka den skyddsvärda trädens rötter. Övriga träd inom det ansökta området utgör värdefulla gröna lungor i en stadsdel som har begränsat med grönstruktur, vilket gör att så många träd som går bör bevaras.

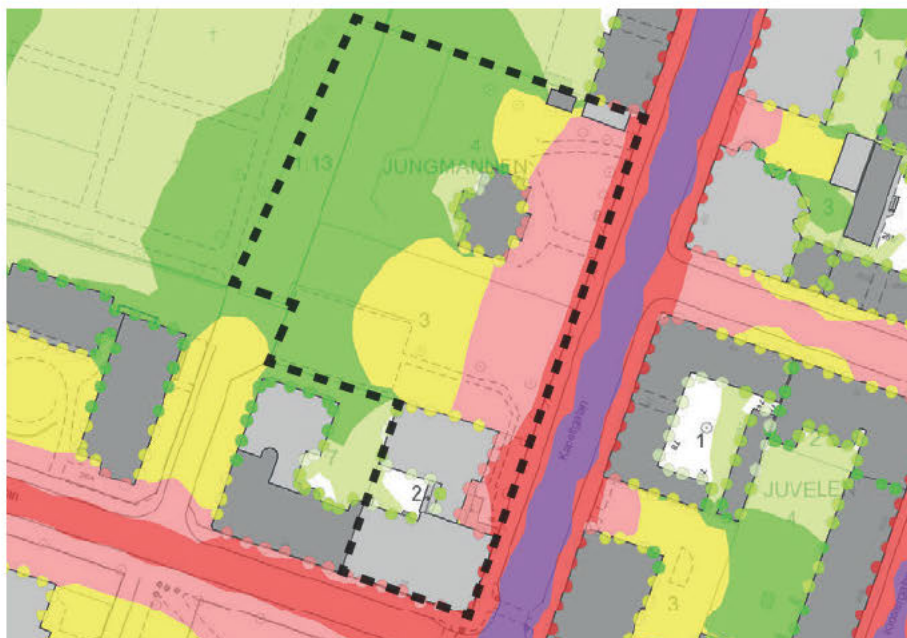
Trafikbuller

Fastigheterna Jungmannen 2, 3 och 4 är trafikbullerutsatta längs med Kapellgatan. Den kommunala trafikbullerkarteringen visar att fasader inom fastigheterna utsätts för ljudnivåer upp till 66 dBA ekvivalent ljudnivå, se karta på nästa sida.

Trafikbullernivå, ekvivalent, enligt
kommunens kartering

Ansökt område utmarkerad med
svart streckad linje

Röd: 65-70 dBA
Rosa: 60-65 dBA
Gul: 55-60 dBA
Grön: 50-55 dBA
Ljusgrön: 45-50 dBA



Kommentar Trafikbuller

Med anledning av att ansökan avser byggnation av bostäder samt att ljudnivåerna inom fastigheterna överskrider riktlinjerna i *Förordning (2015:215) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* kommer en trafikbullerutredning att krävas vid ett eventuellt planarbete.

Slottskyrkogården är en av centrala Jönköpings tystaste allmänna platser. Vid ett eventuellt detaljplanearbete bör detta tas hänsyn till i fråga om placering av parkeringsinfart. Detta för att minimera trafiken intill Slottskyrkogården och bevara den som en tyst plats i staden.

Arkeologi

Med anledning av att fastigheten för Lagermanska villan i stort har varit orörd sedan villan byggdes, avseende byggnationer, kommer det troligen att krävas arkeologiska undersökningar i ett eventuellt detaljplanearbete.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas. Dock kan justeringar i skisserna behöva göras utifrån kulturhistorisk anpassning i kommande planarbete.

Föreslagen exploatering är alltför omfattande för att på ett hänsynsfullt sätt värna om kulturmiljön. För att Lagermanska villan med dess tillhörande trädgård ska kunna bevaras så behöver exploateringen begränsas och ske i samråd med länsstyrelsen. Endast en mindre del av det ansökta området, Jungmannen 3, är utpekad som förtätningsområde i Digital Översiktsplan 2016 samt i Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare. Det kommer därför att krävas utförliga utredningar och studier av vilken exploateringsgrad som kan tillåtas, med anledning av att ansökan för planbesked har illustrerat en hög exploatering. Det kommer även att behöva utredas hur bebyggelse kan placeras och gestaltas inom riksintresset i anslutning till kyrkogården.

Utifrån det som lyfts fram i underlaget finner Stadsbyggnadskontoret ändå det lämpligt att pröva markanvändning för bostäder, kontor och samlingslokal i ett detaljplanearbete.

Förutsättningar

Med anledning av riksintresset för kulturmiljövård är en förutsättning för projektet att nytillkommande bebyggelse förhåller sig till befintliga byggnader på ett sätt så att inte riksintresset skadas.

Utredningsbehov

Följande utredningar/undersökningar kommer att krävas i ett detaljplanarbete. Ytterligare utredningar kan utöver det komma att behövas.

- Samråd med sakkunnig på länsstyrelsen angående byggnation inom riksintresse
- Exploateringsgrad, placering av byggnader samt gestaltning
- Axialitet, linjeföringen mot Slottskyrkogården och Kapellgatan

- Arkeologi
- Trädinventering
- Trafikbullerutredning
- Geoteknik
- Parkeringsutredning
- Dagvattenutredning

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen genomförs med ett utökat förfarande. Det förutsätts att ett exploateringsavtal kommer att behöva träffas.

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 att styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms tidigast kunna påbörjas hösten 2017.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Cecilia Gadman
Planarkitekt