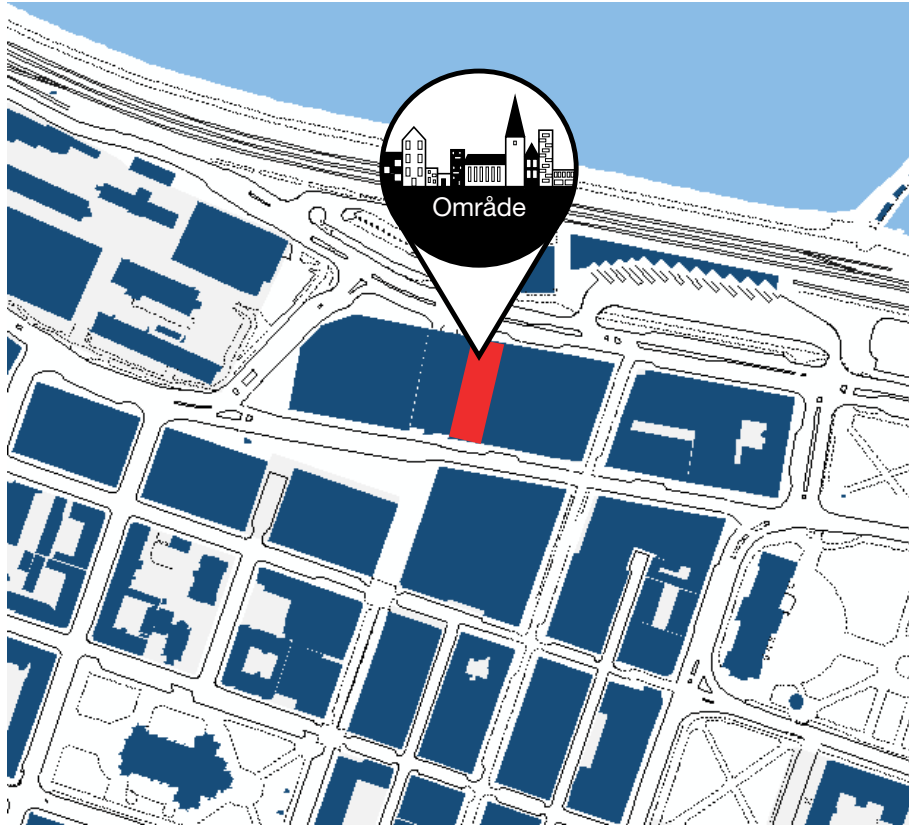




Kv Hackspetten 7

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 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 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

1. Ansökan

Avsnittet innehåller material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan samt en tjänstemannabeskrivning av önskad åtgärd.

2. Förutsättningar

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare ställningstagande och kommunala policys.

3. Platsspecifika förutsättningar

Förutsättningar beroende på platsens användning som motiverar stadsbyggnadskontorets förslag till beslut och som är viktiga att belysa inför ett kommande detaljplanearbete.

4. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontorets motivering och argument till förslag av beslut till Stadsbyggnadsnämnden. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

5. Förslag till process och tidplan.

Stadsbyggnadskontorets förslag till genomförande av detaljplanen. Vid förslag till positivt beslut finns en bedömning om när detaljplanen bedöms kunna påbörjas.

Bilagor

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Hackspetten 7

Fastighetsägare

Svenska alliansmissionen

Sökande

Företag

Svenska alliansmissionen

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Utöka exploateringsgraden för bostäder

Beskrivning

Fastigheten är belägen i centrala Jönköping och har stor potential för en samtida utveckling. I och med de tillkommande byggnadskropparna föreslås även att befintliga fasader får ett mer samtida uttryck. Detta genom att ta ett helhetsgrepp på byggnadernas karaktär men också genom åtgärder som gör att entrevåningarna blir mer transparenta mot Järnväggsgatan och Västra Storgatan. Exploateringsgraden föreslås öka från 7 690 kvm till ca 14 240 kvm BTA:

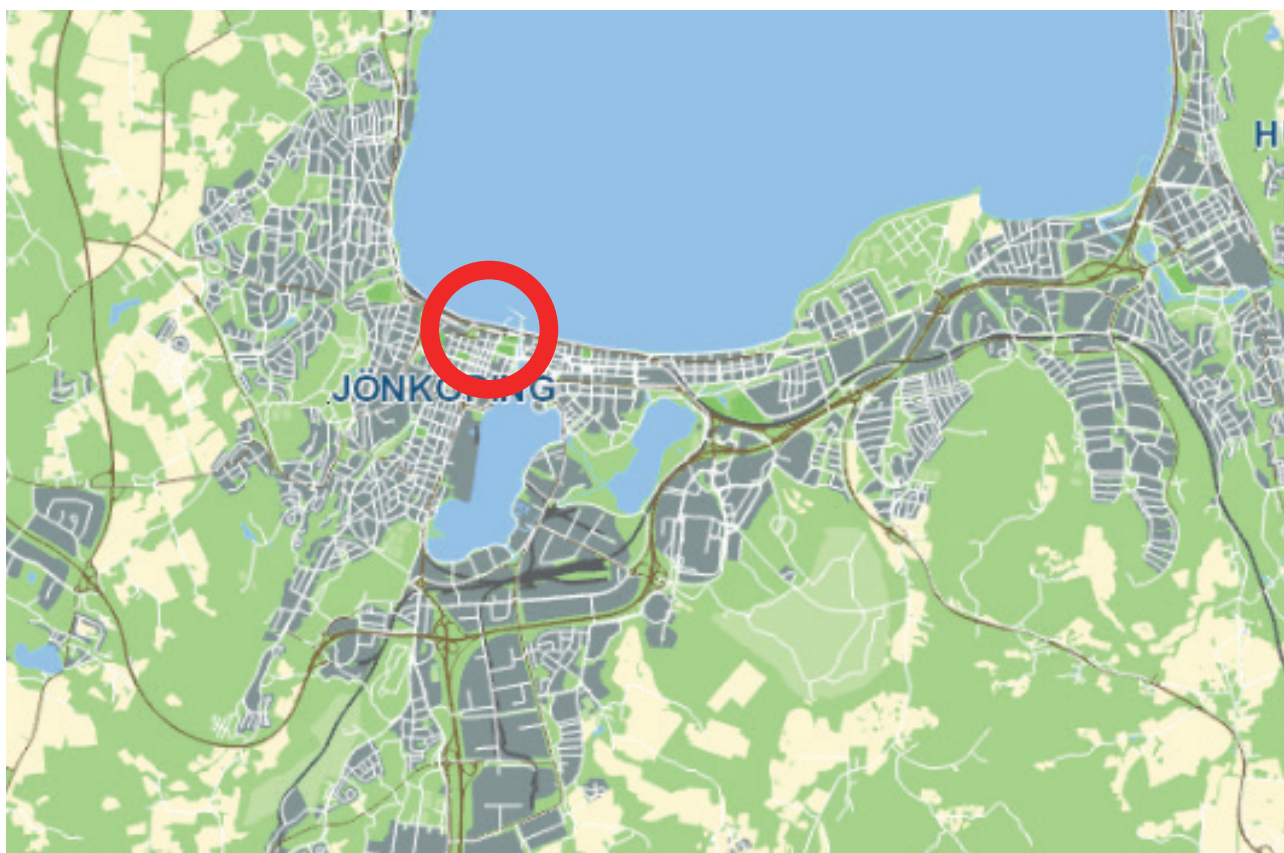
Bilagor

Ansökan

Karta

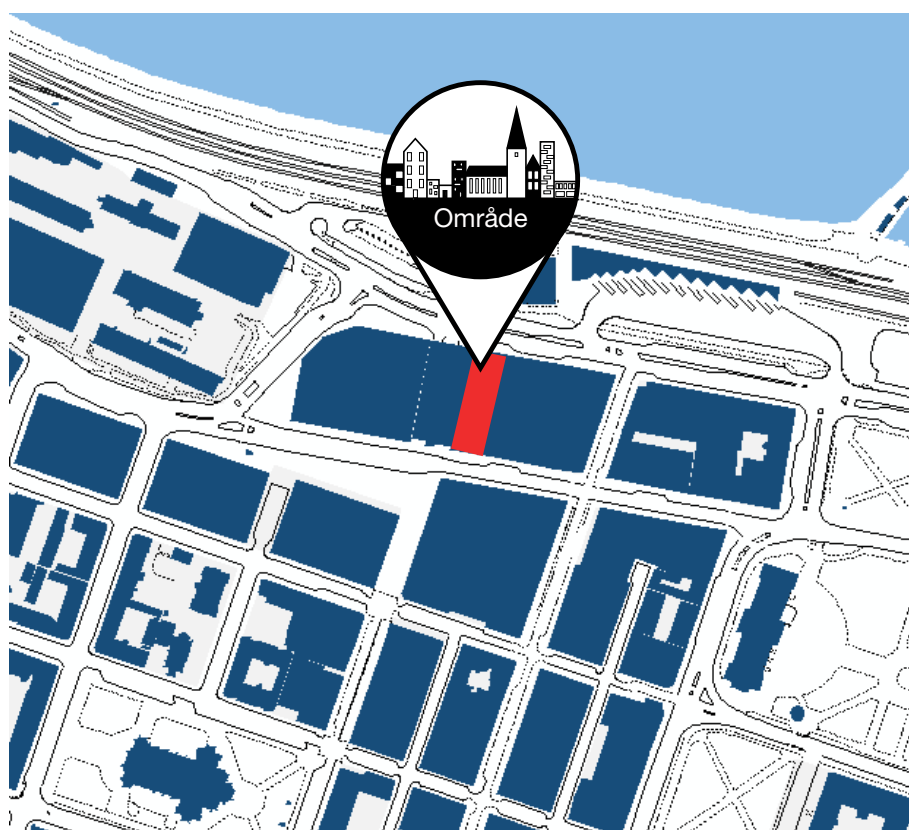
Illustrationer

2. Förutsättningar



Översiktskarta 1

Områdets lokalisering i
Jönköpings kommun



Översiktskarta 2

Aktuell fastighet utpekad i rött

2.1 Beskrivning av området

Nuvarande byggnad innehåller bostäder och lokaler. Byggnaden blottar två våningar mot Västra Storgatan och sju våningar mot Järnvägsгатan.



Mot Västra Storgatan

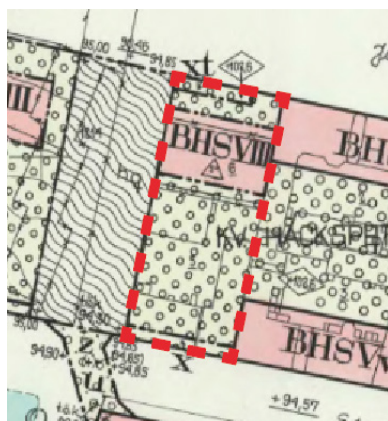


Mot Järnvägsгатan

Gällande detaljplan

I bilden till vänster ses gällande detaljplan. Stora delar av fastigheten (gul yta med cirklar) får endast förses med överbygd gård och annan terrassbyggnad. I norra delen av planen är det tillåtet att uppföra byggnad med användningen bostäder och handel, sammanbyggda i högst 8 våningar.

Exploatören önskar att gällande byggrätt utökas genom en detaljplaneändring.



Gällande detaljplan med aktuell fastighet markerad i röstreckad yta.

2.2 Tidigare ställningstagande

Digital översiktsplan 2016

I förtätninglägen med närhet till service, arbetsplatser och kollektivtrafikstråk eftersträvas en hög exploateringsgrad för god hushållning av mark, men med hänsyn till platsens karaktär och stadsbilden. Platsen i sitt centrumnära läge lämpar sig för höga hus. Det behöver dock utredas närmre hur höga hus kan fungera på den aktuella platsen. Det är även av stor vikt att i detta läge säkerställa att publika verksamheter i bottenvåningarna kan fortsätta verka inom fastigheten.

2.3 Riksintressen

Platsen befinner sig inom riksintresse för framtida järnvägsutbyggnad. Området ligger inom tätbebyggt område varför ingen konflikt råder mellan järnvägsutbyggnad och ny bebyggelse.

3. Platsspecifika förutsättningar

Parkering

Beroende på den framtida exploateringsgraden och användningen av fastigheten behöver antalet parkeringsplatser tillfredsställas. I ansökan framgår att det beräkningsgrundande BTA:n (exklusive Tekniska anläggningar och garage m.m.) uppgår till cirka 11 180 m². Detta skulle motsvara ett parkeringsbehov på cirka 89 parkeringsplatser. Detta ökar behovet av parkeringsplatser med cirka 50 ytterligare parkeringsplatser från nuvarande behov.

Buller

Fastigheten utsätts för trafikbuller från både syd och norr - i norr även från järnvägsbuller. Idag ligger trafikbullernivåerna redan över regeringens riktvärden, 60 dBA, enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216 och 2017:359) och trafikbullersituationen kommer att påverka den tänkta bebyggelsen inom Hackspetten 7.

Friyta

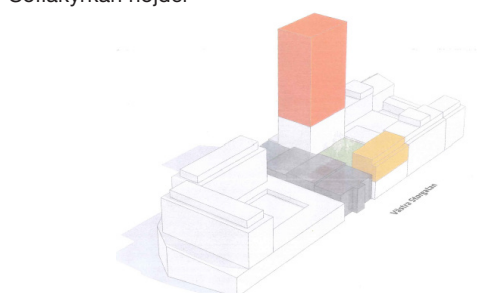
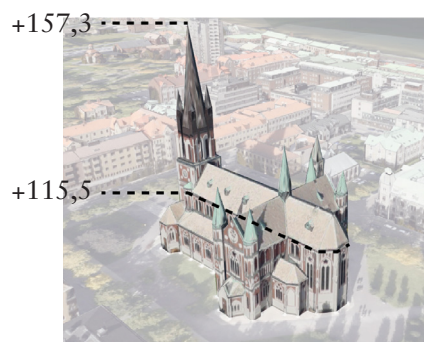
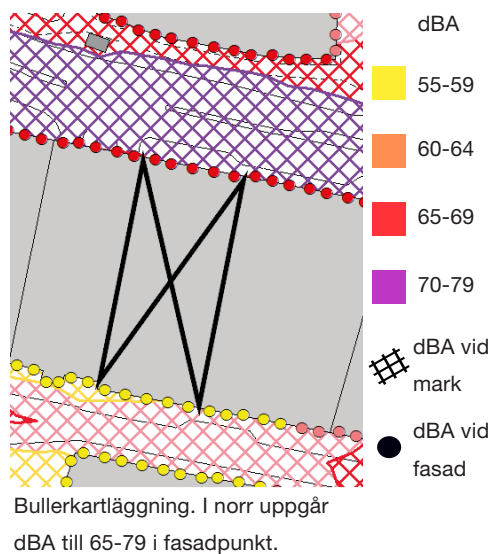
Beroende på hur hög exploatering som tillåts inom fastigheten, samt att en del av takterassens grönyta försvinner med tanke på den södra påbyggnaden, behöver tillgång till innergård av lämplig storlek ses över i ett eventuellt detaljplanearbete. Idag tar takytan upp en yta om cirka 780 m². Med föreslagen påbyggnad i söder minskar ytan till ca 500 m².

Kommunal service - skolor och förskolor

Det finns planeringsmässiga utmaningar att finna tillräckligt stora och strategiskt placerade ytor för att täcka de pedagogiska behov som infinner sig i redan etablerade bostadsområden i centrala Jönköping. Den ansökta bostadsbyggnationen kommer att ligga i ett område där försörjning av såväl förskole- som skolplatser redan är hårt ansträngda. Ytterligare utbyggnad av befintliga och intilliggande skolor ses som mycket svårt att genomföra. Platsen skulle däremot lämpa sig för bostäder åt studenter eller äldre, två grupper som inte är i stort behov av skol- och förskoleplatser.

Höga hus

I ansökan framgår att den norra påbyggnaden ska förhålla sig till höghushotellets höjd, d.v.s. + 157,3 m. De högre byggnadsvolymer som finns på övriga platser inom stadsdelen Väster förhåller sig till Sofiakyrkans lägre byggnadshöjd +115,5 m, med endast små avvikelser. I ett eventuellt detaljplanearbete behöver den norra byggnadsvolymen studeras noggrannare och bedömas utifrån sin omgivning.



4. Slutsats och förslag till beslut

Ansökan önskar göra det möjligt att utöka byggrätten på den egna fastigheten. Med tanke på fastighetens läge i staden och närhet till resecentrum vore det lämpligt att tillåta en högre exploatering på platsen. Det är däremot viktigt att ta hänsyn till den hårt ansträngda skolsituationen som råder i centrum.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas under förutsättning att gestaltning och höjdsättning av byggnaderna studeras vidare. Detta utförs i ett kommande detaljplanearbete.

Bedömt utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Bullerutredning
- Parkeringsutredning
- Omgivningspåverkan (skuggstudie och stadsbild)
- Utredda närhet till transport av farligt gods

5. Förslag till process och tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med ett standardförfarande.

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 beräknas påbörjas tidigast år 2020.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Martin Månsson

Planarkitekt

Ansökan om planbesked

JÖNKÖPINGS
KOMMUN

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)	STADSBYGGNADSNÄMNDEN Jönköpings kommun Ink 2017 -08- 18 Den 192 Tillhör beslut
Jönköping Hackspetten 7	
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	
Västra storgatan 14, 553 15 Jönköping	
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	
Svenska Alliansmissionen	
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ resor	

Den sökande

Företag	Organisationsnummer/ personnummer *
Svenska alliansmissionen, religiöst samfund	826000-4372
Namn	Adress
Svenska alliansmissionen	Västra storgatan 14, 553 15 Jönköping
Postadress	E-postadress
Västra Storgatan 14, 553 15 Jönköping	stefan.eriksson@alliansmissionen.se
Telefon, dagtid:	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Tel: 036-30 61 55, Mobil: 073-500 98 04	Stefan Eriksson
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan
Ändamålet avseende rubricerad ansökan för del av fastigheten Jönköping Hackspetten 7 är att utöka exploateringsgraden för bostäder.
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)
Fastigheten är belägen i centrala Jönköping och har stora potential för en samtida utveckling. I och med de tillkommande byggnadskropparna föreslås även att befintliga fasader får ett mer samtida uttryck. Detta genom att ta ett helhetsgrepp på byggnadernas karaktär men också genom åtgärder som gör att entréväningarna blir mer transparenta mot Järnvägsgränd och Västra Storgatan. Exploateringsgraden föreslås öka från ca 7690 kvm BTA till ca 14240 kvm BTA.
Övriga upplysningar
Bifogas ☒ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☒ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning ☐ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Datum
2017-08-17
Namn
Stefan Eriksson
Namn
Stefan Eriksson

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum
2017-08-17
Namn
Kjell Larsson
Namn
KJELL LARSSON

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

HACKSPETTEN

JÖNKÖPING

20170705



Svenska Alliansmissionen

Johan.Ljungqvist@enterarkitektur.se
010 - 48 48 303

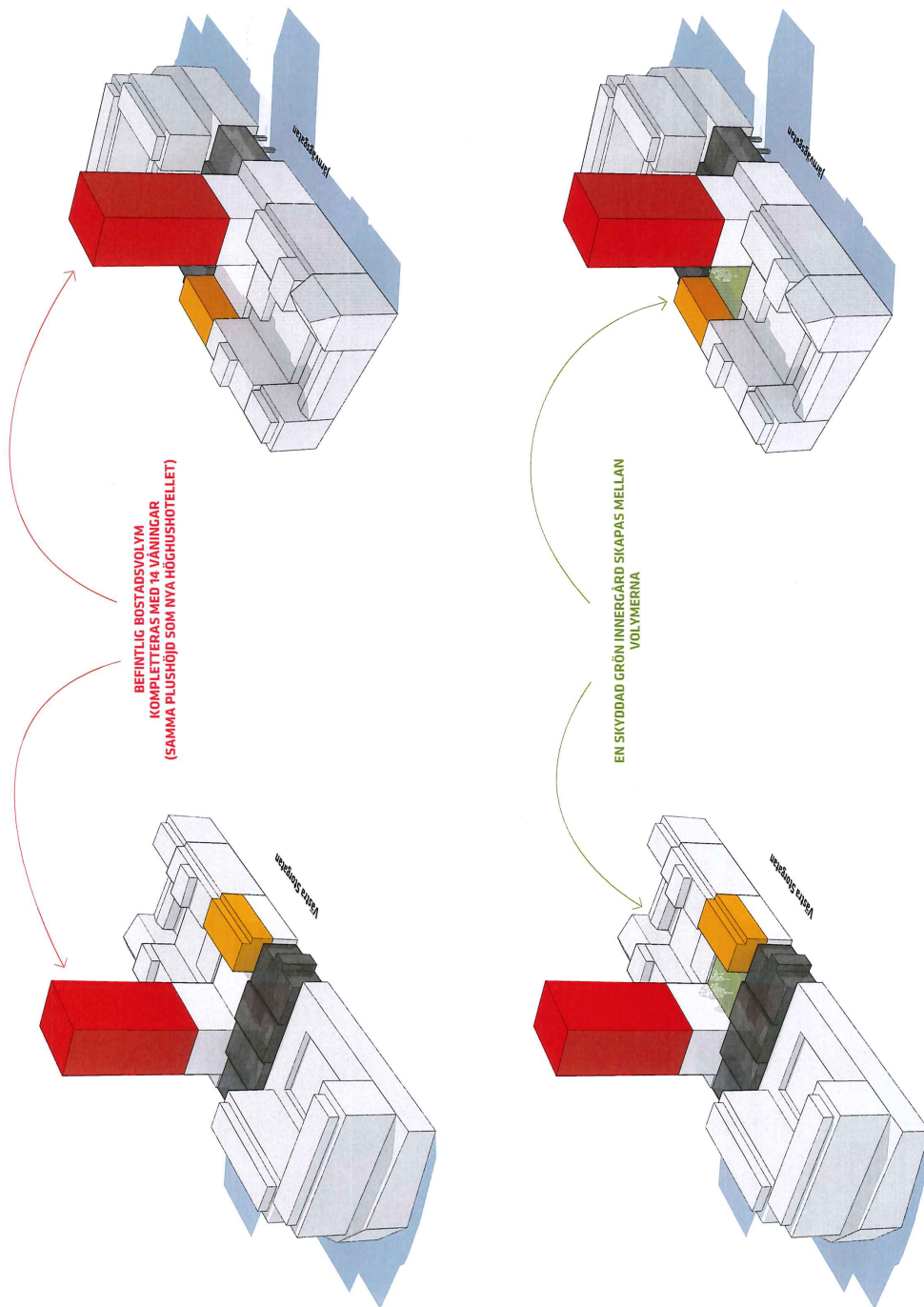
gustav.adhagen@enterarkitektur.se
010 - 48 48 308

ENTERARKITEKTUR

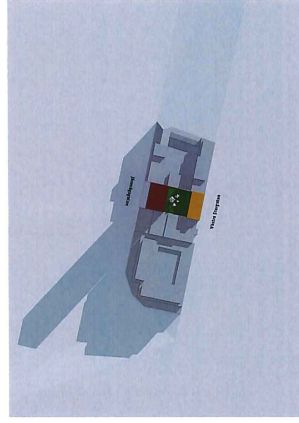
PLAN	FUNKTION	CA BTA NULÄGE	FUNKTION	CA BTA FRAMTIDA
Plan 0	Garage / Frd/ Avfall / Fläkt / Pannrum	1320	Garage / Frd/ Avfall / Fläkt / Pannrum	1320
Plan 1	Garage / Frd/ Lager / Godsmottagning	1320	Garage / Handel / Godsmottagning	1320
Plan 2	Handel / Kontor / Lager	1320	Handel / Kontor / Lager	1320
Plan 3	Kontor	1320	Kontor	1320
Plan 4	Kontor	560	Kontor	860
Plan 5	Bostäder	420	Bostäder	720
Plan 6	Bostäder	420	Bostäder	660
Plan 7	Bostäder	420	Bostäder	420
Plan 8	Bostäder	420	Bostäder	420
Plan 9	Fläkttrum / Terrass	170	Fläkttrum / Teknik / Terrass	420
Plan 10			Bostäder	420
Plan 11			Bostäder	420
Plan 12			Bostäder	420
Plan 13			Bostäder	420
Plan 14			Bostäder	420
Plan 15			Bostäder	420
Plan 16			Bostäder	420
Plan 17			Bostäder	420
Plan 18			Bostäder	420
Plan 19			Bostäder	420
Plan 20			Bostäder	420
Plan 21			Bostäder	420
Plan 22			Bostäder	420
TOT		7690	Bostäder / Teknik/ Takterrass	14240

FLYGVY FRÅN VÄST

FLYGVY FRÅN ÖST

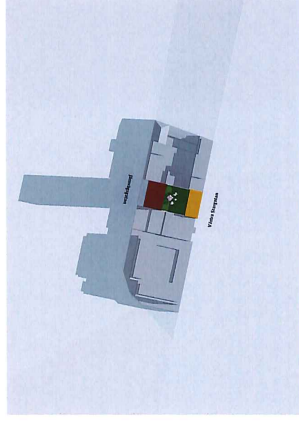


09:00

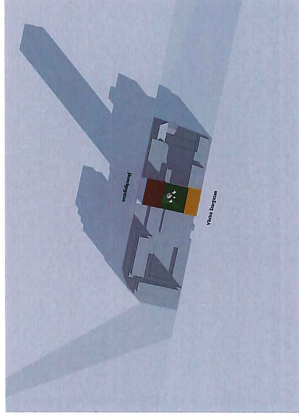


VÅRDAGJÄMNING

12:00



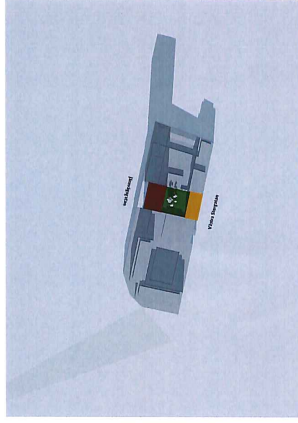
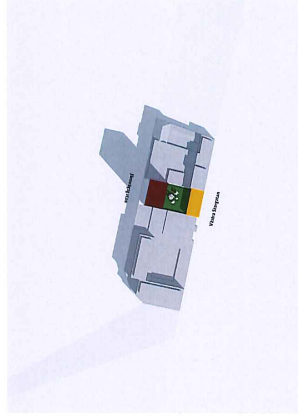
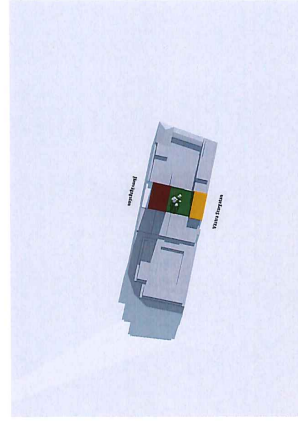
15:00



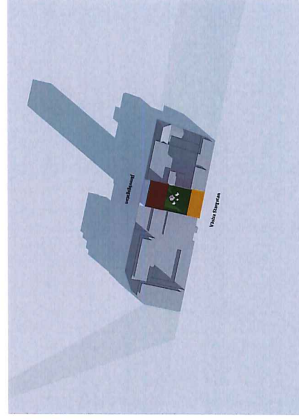
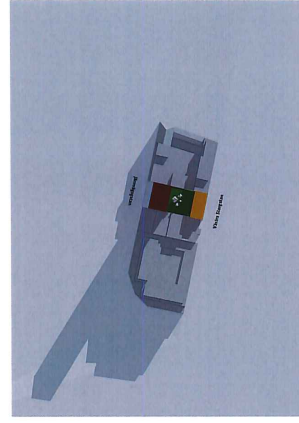
18:00

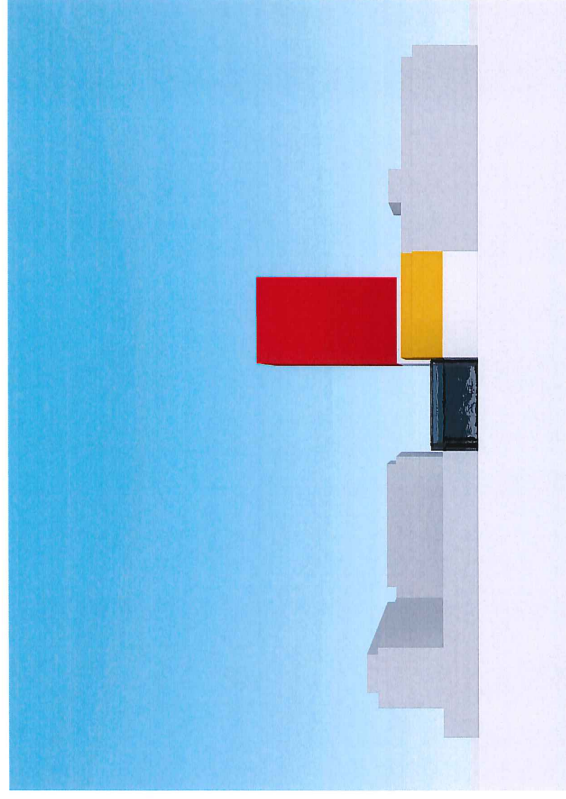


SOMMARSOLSTÅND

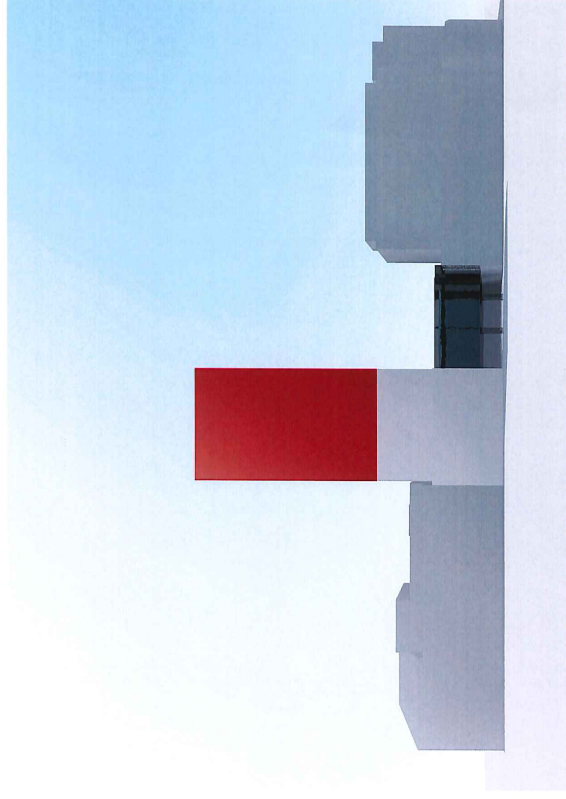


HÖSTDAGJÄMNING

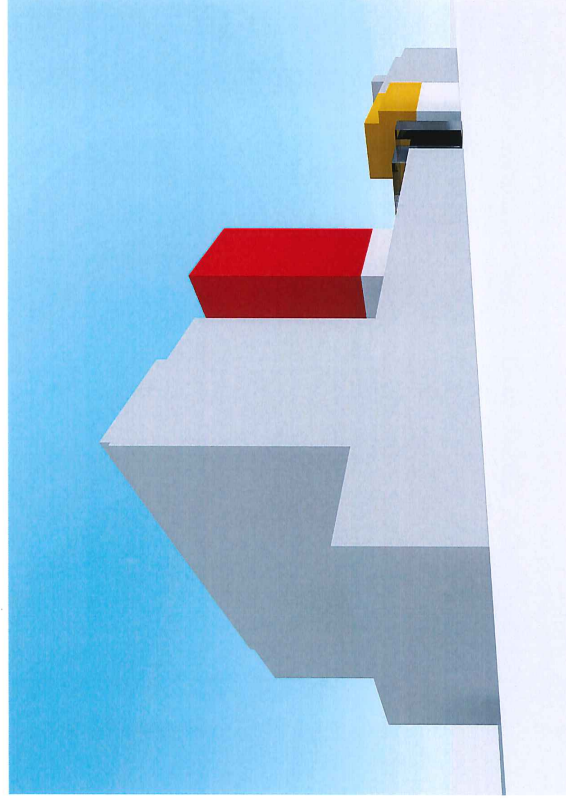




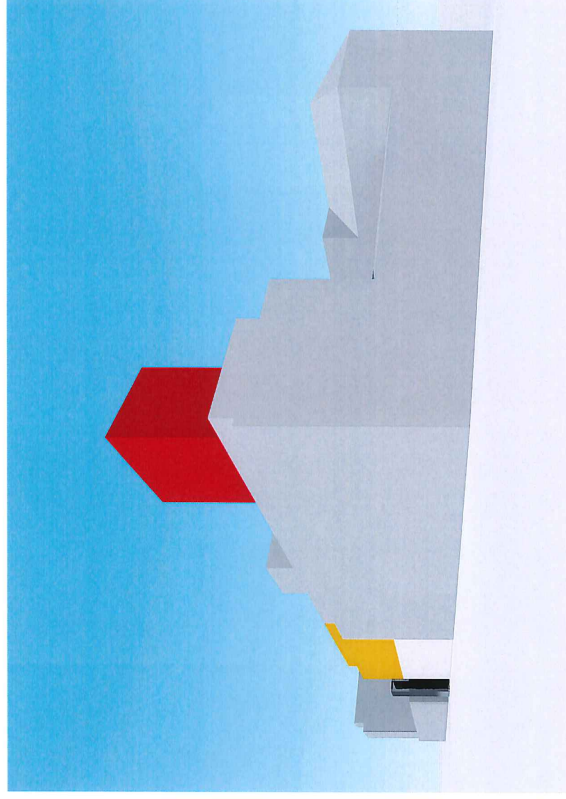
FASADER LÄNGS MED VÄSTRA STORGATAN



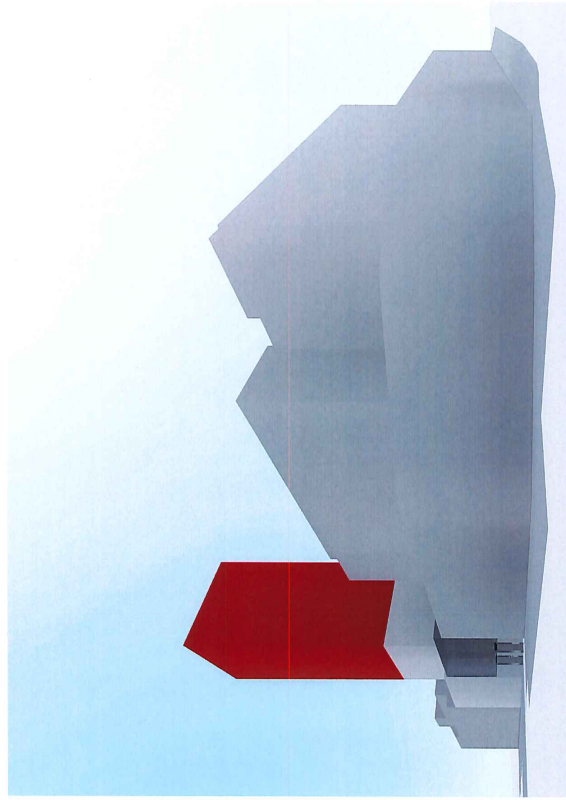
FASADER LÄNGS MED JÄRVÄGSGATAN



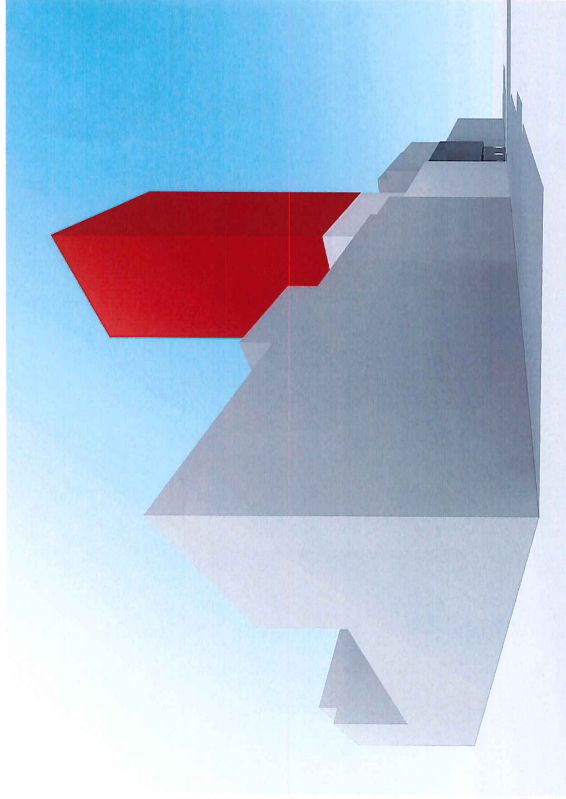
VÄSTRA STORGATAN FRÅN VÄST



VÄSTRA STORGATAN FRÅN ÖST

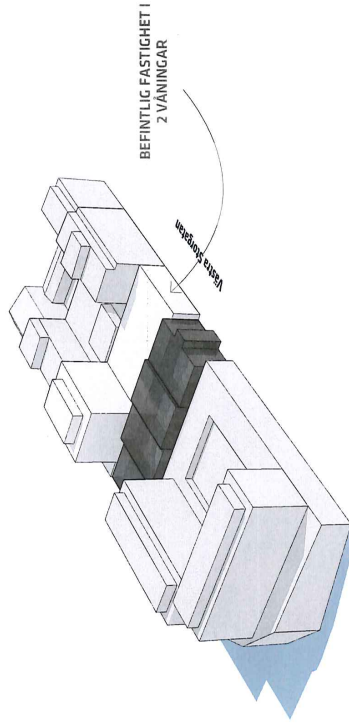


PERSPEKTIV JÄRNVÄGSGATAN VÄST

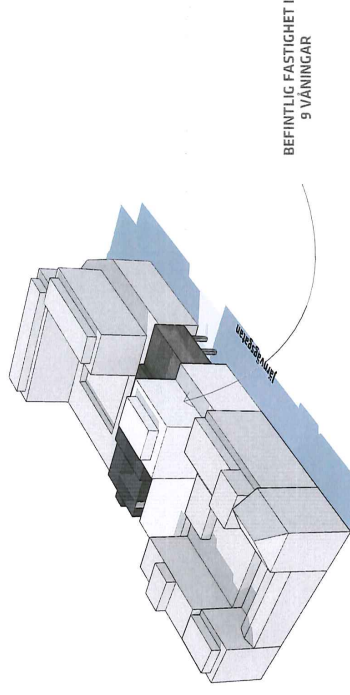


PERSPEKTIV JÄRNVÄGSGATAN ÖST

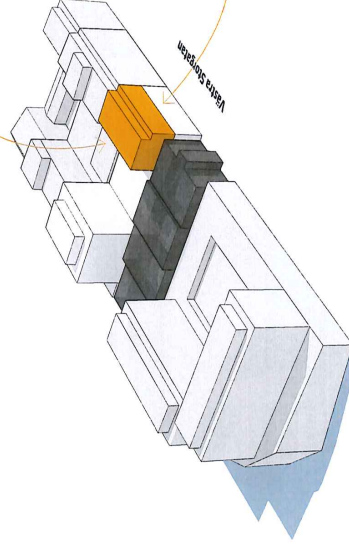
FLYGVI FRÅN VÄST



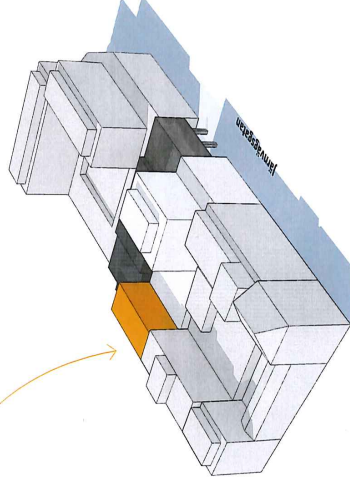
FLYGVI FRÅN ÖST



ÖVERSTA VÅNINGEN DRAS IN,
LIKT ÖVRIGA HUS I KVARTERET.



BEFINTLIG BYGGNADSKROPP MOT VÄSTRA
STORGATAN KOMPLETTERAS MED 3 VÅNINGAR







FASADER MOT JÄRNVÄGSCATAN



FASTIGHETENS FASAD MOT JÄRNVÄGSCATAN



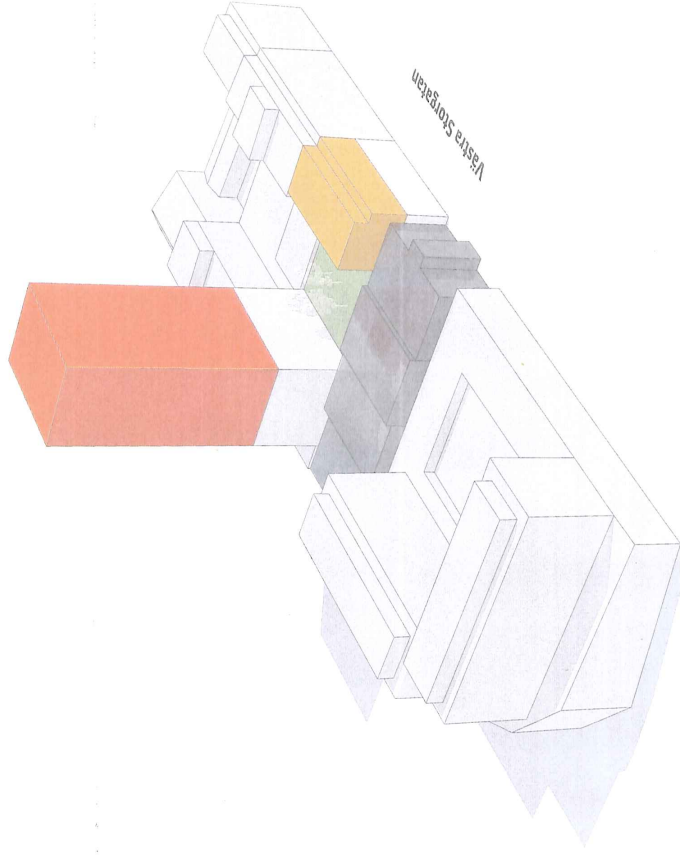
FASADER MOT JÄRNVÄGSCATAN OCH JUNEPORTEN



FASAD MOT VÄSTRA STORGATAN

1:25





HACKSPETTEN

Hackspetten 7 i centralaste delen av Jönköping har stor potential för en samtida utveckling av fastigheten. En analys av platsens och fastighetens förutsättningar visar på flertalet möjliga alternativ. Det mest framträdande och framtidsinriktade presenteras i detta dokument.

Utvecklingen för Hackspetten tar sin utgångspunkt i dess befintliga volym. Mot järnväggsgatan framträder fastighetens nio våningar tydligt, men med flertalet olika uttryck från olika arkitektoniska tidsperioder. Mot Västra Storgatan är enbart två av fastighetens våningar påfallande.

Den stora potentialen ligger i en utveckling av fastighetens två framsidor, i norr mot järnväggsgatan och i söder mot Västra Storgatan. Mot Västra Storgatan föreslås befintlig volym kompletteras med ytterligare tre våningar för att relatera till befintliga grannfastigheter som har samma våningsantal och höjder. Översta våningen föreslås därför också att dras in för att liva med den indragna takvåningen på Hackspetten 8.

Mot järnväggsgatan, på befintlig bostadsdel, föreslås 14 våningar att tillkomma. Som höjdmässigt kan relatera till det planerade höghusetellet på Tändsticksområdet.

I och med stora tillkommande byggnadskroppar föreslås även befintliga fasader få ett mer samtida uttryck. Detta genom att ta ett helhetsgrepp på fastighetens karaktär, men också genom åtgärder som att göra entrévåningarna mer transparenta mot järnväggsgatan och Västra Storgatan. För att möjliggöra fler verksamheter som genererar liv och rörelse i ett stadsbyggnadsperspektiv.

Ambitionen är således att inte enbart påverka antalet tillkommande ytor, utan att utveckla hela fastighetens attraktion och värde.