



Vinkelhaken 4 & 5

Österängen, 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 eller att önskad utformning och 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

Ansökan om planbesked för byggnation av ett flerbostadshus.

Beskrivning av ansökan

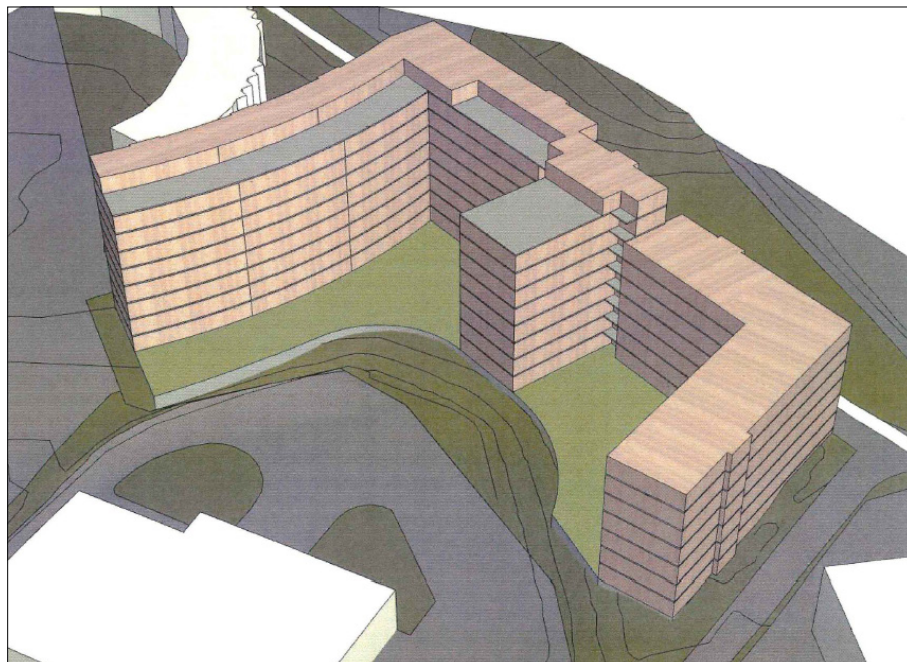
Enligt ansökan föreslås fastighet Vinkelhaken 4 och delar av Vinkelhaken 5 bebyggas med ett flerbostadshus som ska inrymma cirka 290 bostäder. I ansökan är byggnaden mellan 8-10 våningar hög, varav den översta våningen i nordost är indragen. Enligt ansökan ska det finnas en överbyggd bostadsgård med parkeringshus i källarplan. Enligt förslaget ska garageinfarterna till parkeringshuset lokaliseras på byggnadens kortsidor i norr och sydväst. Entréerna från bostadshuset orienteras mot Birger Jarlsgatan som gränsar till området i nordost samt gång- och cykelväg som sträcker sig intill området i sydost.

Sökande önskar att förslaget möjliggörs genom ny detaljplan och upphävande av bestämmelser om tomtindelning.

Bild från ansökan som visar situationsplan för föreslagen bebyggelse på Vinkelhaken 4 & 5.



Volymbild från ansökan som visar föreslagen bebyggelse på Vinkelhaken 4 & 5.



Fastighet

Vinkelhaken 4 & 5.

Fastighetsägare

Vinkelhaken 4 ägs av Hamhus och Vinkelhaken 5 ägs av Hall Media.

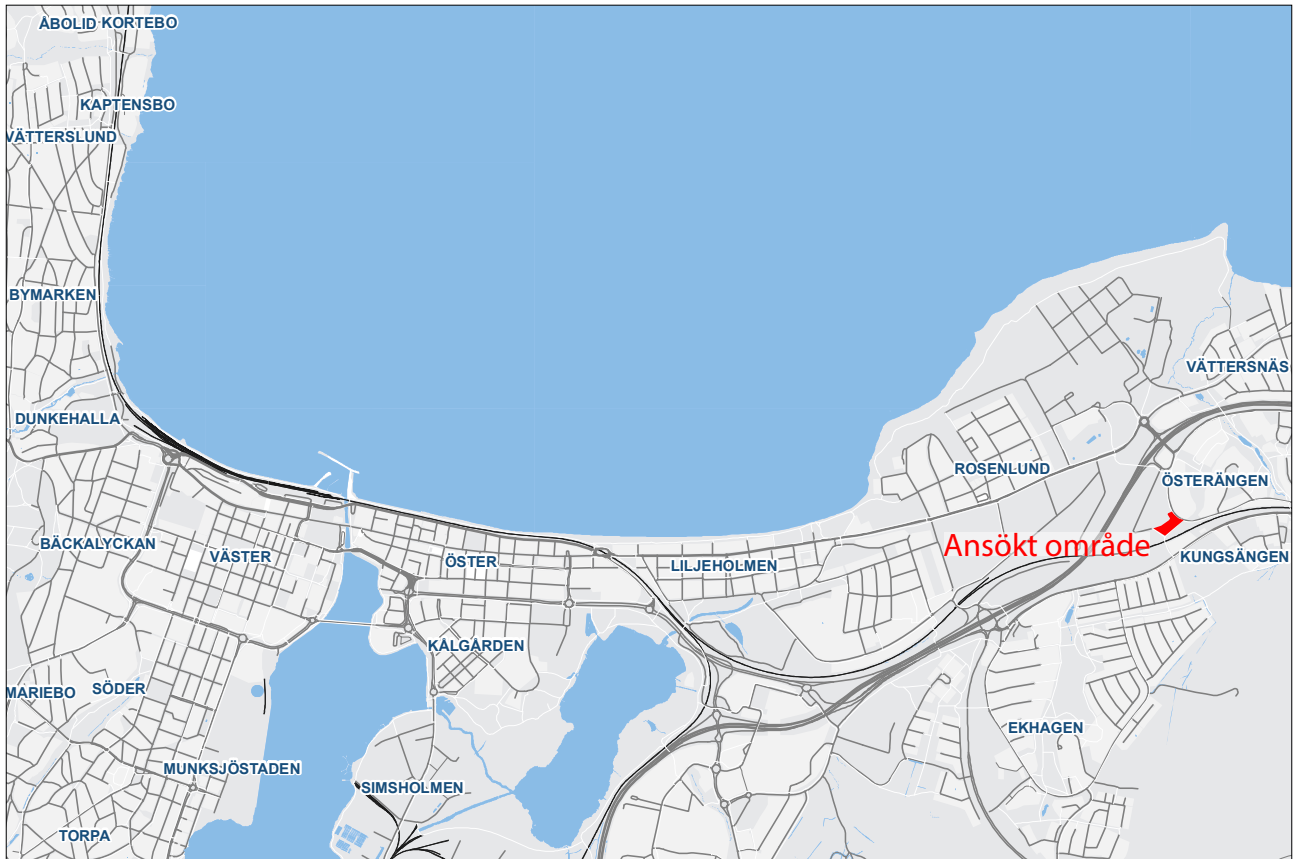
Sökande

Hamhus AB genom Simon Harrius, Carl-Mikael Lindholm och Carl-Johan Simonsson.

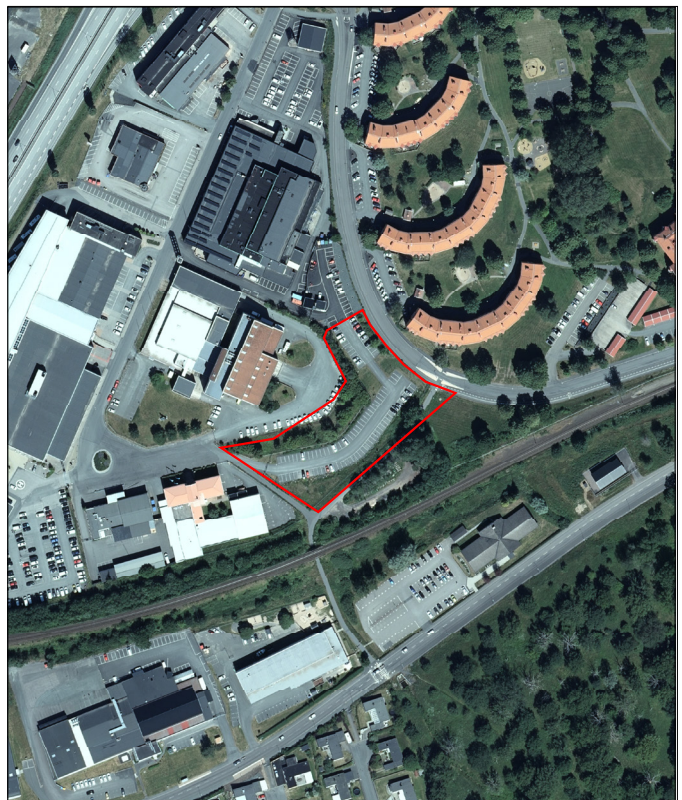
Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Vinkelhaken 4 & 5. Planbeskedet tar däremot inte ställning till ansökans användning, gestaltning utan det behandlas vid kommande planarbete. Innan ett planarbete kan påbörjas för Vinkelhaken 4 & 5 ska ett planprogram eller en fördjupad översiktsplan för hela Rosenlund och berörd del av Österängen tas fram. Läs mer om begränsningar som anges i bedömningen från sida 12.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta, området i
förhållande till Jönköping tätort.



Ortofoto (2019), planområdet
markerad i rött

Området ligger beläget i stadsdelen Österängen, cirka 5 km öster om Jönköpings centrum. Idag består Vinkelhaken 4 & 5 av grönytor och parkeringsplatser som nyttjas av angränsande verksamheter.

Gatuvy. Vinkelhaken 4 & 5 sett från Söder om planområdet.



I väst gränsar området till verksamheter såsom bilhandel, färgbutik och distributionsföretag samt riksväg E4. I söder gränsar området till grön- och gråtor utmed Jönköpingsbanan.

Gatuvy, Jönköpingsbanan sett från södra delen av Vinkelhaken 4 & 5.



I nordöst gränsar området till Birger Jarlsgatan och ett flerbostadshusområde.

Gatuvy från Birger Jarlsgatan som visar hur Vinkelhaken 4 & 5 möter angränsande bostadsområde.



3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Fastigheterna ingår i gällande detaljplan ”kv Vinkelhaken”, antagen år 1982. Markanvändningen är till största del avsedd för industriverksamhet men det finns ytor anlagd för park samt gatuplantering. Idag råder utfartsförbud mot Birger Jarlsgatan. Byggnadsrätten tillåter en byggnadshöjd på 9 meter.

Översiktsplan 2016 och samrådsversion av Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare

Vinkelhaken 4 & 5 ingår i bebyggelsezon ”tätort” som enligt översiktsplanen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.

Området ingår även i översiktsplanens zon ”farligt godsled” på grund av dess närhet till Jönköpingsbanan.

I ”samrådsförslaget för etapp 1 av utbyggnadsstrategi 200 000 invånare” är Vinkelhaken 4 & 5, med intilliggande bebyggelse utpekade som omvandlingsområde för tätare bebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter. Området närmast E4:an ska till största delen bestå av verksamheter, handel och kontor.

Enligt utbyggnadsstrategin kommer det behövas nya vägar i området som kopplar ihop Rosenlundsområdet och Ekhagen. Plats behöver även reserveras för dubbelspår på järnvägen (läs mer under riksintresse samt trafik på sida 8 och 10).

Förslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan 2016 eftersom det sker en omvandling av redan ianspråktagen mark som möjliggör ny bebyggelse i direkt anslutning till befintlig bebyggelsestruktur. Då området ligger inom 150 meter från farligt godsled kommer riskanalys av Jönköpingsbanan, E4:an samt omkringliggande vägar behöva göras vid ett eventuellt detaljplanarbete.

Riksintressen

Området gränsar till zonerna ”riksintresse järnväg - Jönköpingsbanan” och ”Riksintresset järnväg - Götalandsbanan - framtida sträckning”. Enligt etapp 1 av utbyggnadsstrategi 200 000 invånare ska Jönköpingbanan utvecklas för att öka kapacitet så att person- och godstrafik inte begränsar varandra. På lång sikt bör banan ha partiellt dubbelspår och fler tåghållplatser för en utvecklad pendeltågstrafik.

Förslaget bedöms kunna påverka riksintresset ”Jönköpingsbanan” när det kommer till att säkerställa järnvägens utvecklingsmöjligheter vid framtida förändringar. En utredning kommer behöva göras för att undersöka förslagens påverkan på Jönköpingbanan.

Risikanalys

En inledande riskutredning av Vinkelhaken 4 gjordes år 2018 av Bengt Dahlgran Brand & Risk AB och skickades in i samband med planansökan. Utredningen är avgränsad till att behandla tekniska olycksrisker där Jönköpingsbanan har identifierats som en riskkälla vid föreslagen bebyggelse. Utredningen har jämfört ansökt planområde med liknande planer i Jönköping kommun för att utvärdera potentiella åtgärder.

De åtgärder som sammanfattningsvis presenterats i utredningen är bebyggelsefritt skyddsavstånd på 25-30 meter från järnvägen, avrinningsåtgärder från järnvägen, obrännbart fasadmateriell inom 40 meter från järnvägen kombinerat med brandklassade fönster, krav på friskluftsintag bortvänt från järnvägen samt möjlighet att utrymma byggnaden bort från järnvägen.

Däremot lyfts det att en fördjupad riskbedömning för det aktuella området behövs för att fastställa vilken omfattning riskerna rör sig om samt vilka åtgärder som krävs för att hantera platsspecifika förutsättningar.

Planområdet som redovisas i utredningen från år 2018 har reviderats i senare dokument, där delar av vinkelhaken 5 tagits i anspråk.

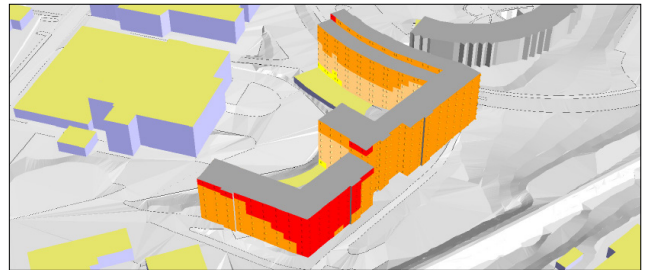
Intilliggande fastighet är idag planlagt som industri vilket kan medföra en mängd olika risker beroende på verksamhet. En detaljerad riskanalys bör tas fram för att klargöra vilket avstånd utifrån förslagen bebyggelse som är lämpligt från industrierna. I samband med riskutredningen bör avstånd till intilliggande bil- och järnväg utredas, samt bebyggelsens placering i förhållande till järnvägen då planområdet ligger nedanför järnvägen höjdmässigt.

Buller

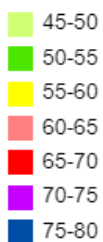
En bullerstudie har gjorts av Soundcon i samband med planansökan. Studien visar att planområdet främst påverkas av ljudnivåer från väg- och tågtrafik vid fasaderna.

Ljudnivån från verksamhetsområdet ansågs var svår att utreda då mätningen påverkades av bakgrundsljud från vägtrafik. I studien lyfts industrierna inte som någon riskkälla för att överskrida en ljudnivå på 50 dBA inom planområdet. Det har även tagits fram en framtidsprognos för hur föreslagen bebyggelse kan komma att påverkas av ljudnivåer år 2040.

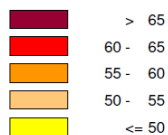
Bullerutredning från Soundcon. Bilden visar dygnsekvivalenta ljudnivåer från väg- och tågtrafik vid föreslagen bebyggelse år 2040.



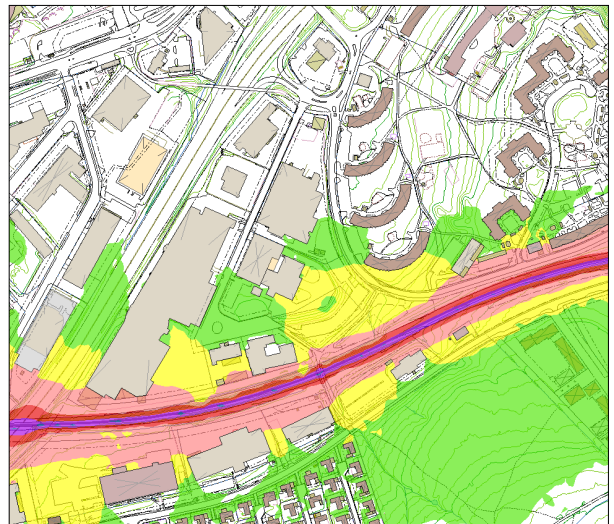
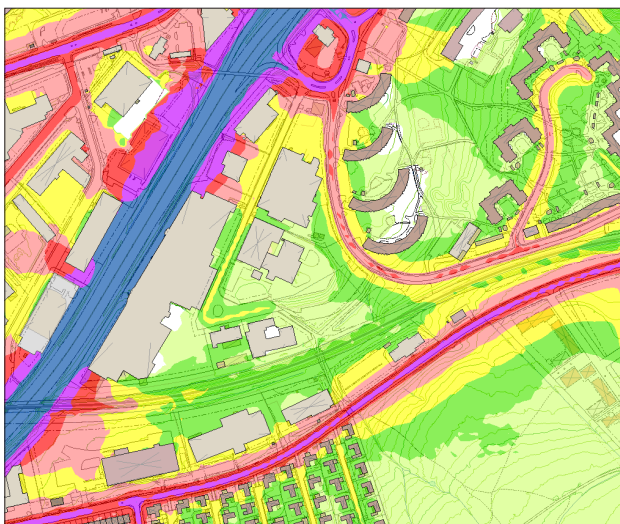
Väg- och järnvägsbuller
visat i dBA (decibel).



Ekvivalent ljudnivå
 $L_{A,eq}$ (dBA)



Utifrån sökandes utformning så visar bullerstudien att det blir problem att få till en ljuddämpad sida på de övre våningsplanen mot Birger Jarlsgatan. Med anledning av föreslagen bostadsbebyggelse behöver trafikbuller från närliggande vägar och järnväg utredas samt störningar från omkringliggande verksamhetsområde.



Markförorening

I området finns ett flertal verksamheter som kan ha gett upphov till markföroreningar inom Vinkelhaken 4 & 5. En översiktlig miljöteknisk undersökning behöver utföras.

Trafik

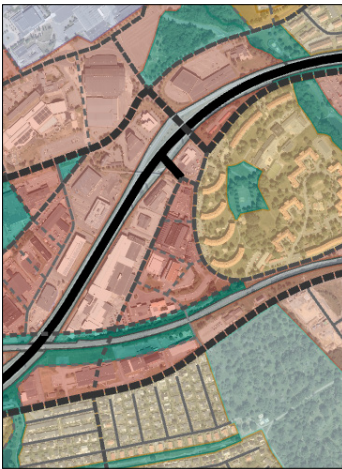


Bild från utbyggnadsstrategin som visar potentiell vägdragning i området.

Intill planområdet finns flertal större trafikleder som har betydande roll för Jönköping tätort samt kommun. I norr sträcker sig Birkagatan som är en huvudgata och viktigt kollektivtrafikstråk. Söder om området sträcker sig Kungsängsvägen som även den är en huvudgata och viktig koppling mellan Huskvarna och Jönköping tätort. Väster om området sträcker sig motortrafikleden E4:an som är ett riksintresse.

Enligt samrådsversionen för utbyggnadsstrategin 200 000 invånare ska kopplingarna norr till söder om Jönköpingsbanan stärkas samt kopplingen till Rosenlund och Ekhagen. Det är önskvärt att bryta upp strukturen i befintligt verksamhetsområde och jobba med kvarterstruktur där utfarterna från området riktas mot Birger Jarlsgatan. Söder om planområdet läggs förslagsvis en väg som sträcker sig parallellt med Jönköpingsbanan och bort till stadsdelen Rosenlund. Enligt utbyggnadsstrategin behöver infartsleden från E4:an till Österängen en annan utformning för att kunna anpassas till föreslagen infrastrukturdragning.

Intill planområdet finns ett gång- och cykelstråk som ska stärkas för att förbättra kopplingen från söder till norr om Jönköpingsbanan.

Övrigt

Ett avtal om fastighetsreglering har tecknats mellan Hamhus och Hall Media som menar att Vinkelhaken 4 och delar av Vinkelhaken 5 tillsammans ska bilda en fastighet.

Två avtalsservitut har tecknats mellan de två fastigheterna gällande bibehåll av befintlig vattenledning för sprinkleranläggning, samt nyttjande av dagvattenledning och dagvattenbrunnar på annan fastighet.

4. Utredningsbehov

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

- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell markradonundersökning/grundvattenprover/skredrisk.
- Markmiljöteknisk utredning.
- Bullerutredning.
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning/recipient.
- Detaljerad riskanalys avseende järnvägen, E4:an och intilliggande industrier utifrån förslagen bebyggelse.
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys samt trafik.
- Solstudie.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

Innan planstart kan följande utredningar tas fram:

- Översiktlig analys av geoteknisk utredning.
- Översiktlig analys av markmiljöteknisk utredning.
- Översiktlig analys av bullerutredning.
- Översiktlig riskanalys avseende järnvägen, E4:an och intilliggande industrier utifrån förslagen bebyggelse.

Innan utredningar beställs ska kontakt tas med planavdelningen så att kommunens specialister hjälper till med vad som ska beställas.

5. Bedömning

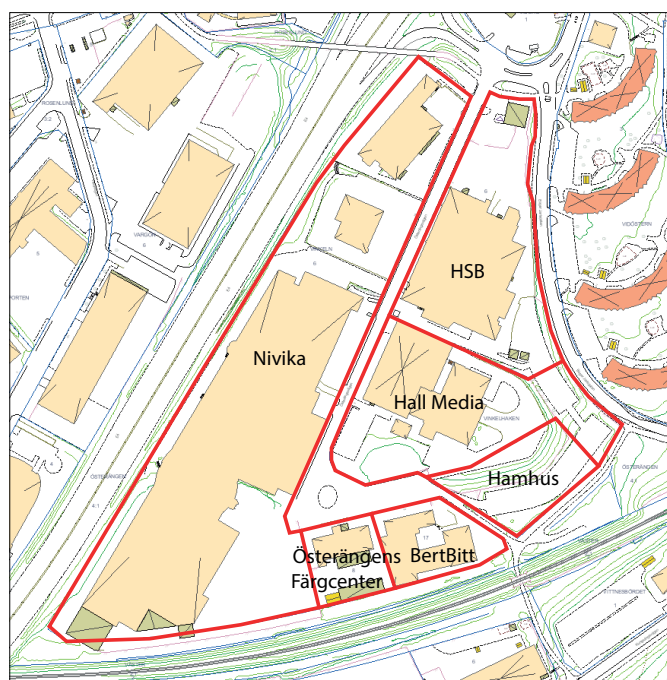
Planprogram

Detaljplanearbetet måste föregås av ett planprogram eller en fördjupad översiktsplan där övergripande förutsättningar utreds för Rosenlund och berörd del av Österängen. Kommunen ansvarar för att ett planprogram eller en fördjupad översiktsplan tas fram för området.

Förslag till involverade fastigheter

För framtida utveckling av Vinkelhaken 4 & 5 föreslås ansökt planområde hanteras utifrån ett helhetsgrepp, där hela eller delar av befintligt verksamhetsområde planläggs. Detta innebär att flertal fastighetsägare inom kvarteret Vinkelhaken bör vara inblandade i planprocessen för att ta fram en ny detaljplan i framtiden. Dessa är bland annat Nivika, Hamhus, Hall Media, HSB, BertBitt och Österängens Färgcenter AB.

*Kartan visar
fastighetsägare
inom kvarter
Vinkelhaken*



Infrastruktur

Trafiksituationen i hela området behöver utredas innan eventuellt planstart, där bland annat påfarten till E4:an och kopplingen norr till söder om Jönköpingsbanan samt Rosenlund och Ekhagen är viktiga för att minska barriäreffekterna i området. Plats behöver även reserveras för dubbelspår på järnvägen.

Gång- och cykelvägen som sträcker sig från norr till söder inom området bör bevaras och stärkas då det är uppekat som viktigt stråk i planprogrammet för Österängen. Detta görs genom att en fördjupa översiktsplan eller ett planprogram tas fram för hela Rosenlundsområdet samt denna del av Österängen.

Även kostnader för infrastruktur i området bör finnas tillgängligt i samband med omvandling av området.

Bebyggelse

I planbeskedet tas ingen ställning till ansökans användning, utformning och volymer utan det behandlas vid planstart. Sökandes önskade byggnadsvolym anses däremot för stor i förhållande till omgivande bebyggelse, så tänkt exploatering kommer inte att vara möjlig. Byggnadens våningsantal bör anpassas till bebyggelsen öster om planområdet med ett våningsantal på fyra till fem våningar. Kommande planarbete får visa vad som är möjligt på platsen.

Ledningar

Utmed Birger Jarlsgatan i fastighetsgräns finns en befintlig vattenledning som behöver beaktas vid kommande planarbete.

Fastighetsbildning

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser behöver upphävas för att förslaget ska kunna genomföras.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Vinkelhaken 4 & 5 utifrån de begränsningar som ges under bedömning från sida 11. 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 tidigast efter att en fördjupad översiktsplan eller ett planprogram har tagits fram för Rosenlund och denna del av Österängen. Kommande planarbete förutsätter att omgivande fastigheter ingår i planarbetet. Vilken typ av markanvändning som är lämplig får prövas i kommande planarbeten.

Detaljplanen bedöms kunna starta tidigast mellan år 2028-2030.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Jessica Frånlund
Planarkitekt