



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2018-05-08
Dnr: 2017:127

Kv Brunstorp 1:55 m.fl.

Brunstorp, 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, bilagor

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

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Brunstorp 1:55 m.fl.

Fastighetsägare

Brunstorp 1:55 har en tomtyta om ca 2 000 kvm och ägs av Jönköpings kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till SKR Lager 6 Kommanditbolag. Omkringliggande mark ägs av Jönköpings kommun.

Sökande

Företag

Nivika Intressenter AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Ansökan avser ny bostadsbebyggelse med flerfamiljshus samt kedjehus.

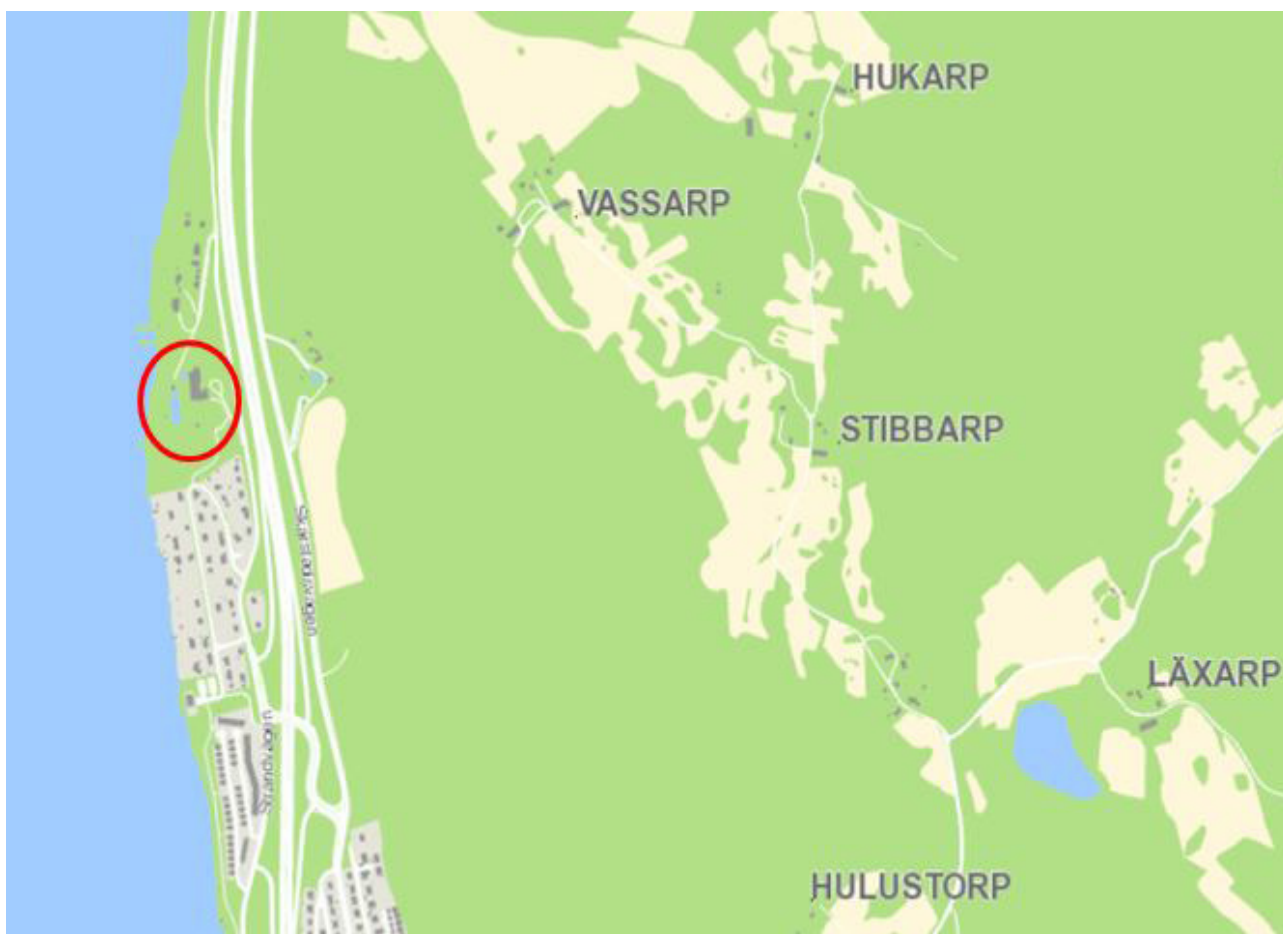
Beskrivning

Förslaget innebär att befintlig restaurangbyggnad rivs. Det nämns även i ansökan att friluftsbadet bör omdisponeras och förses med bland annat en ny omklädningsbyggnad.

Bilagor

För ansökan se bilaga 1

2. Förutsättningar



Översiktskarta 1

Områdets lokalisering i
Jönköpings kommun



Översiktskarta 2

Områdets läge i förhållande till
befintlig bebyggelse

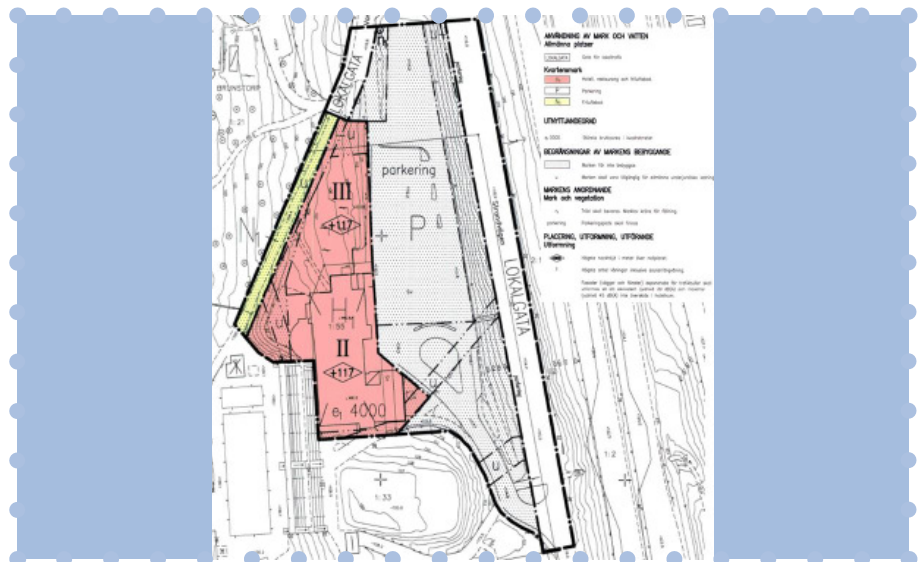
2.1 Beskrivning av området

Idag ligger Brunstorps värdshus och Brunnstorpsbadet inom området som planbeskedsansökan avser. Ur ansökan framgår att restaurangbyggnaden ska rivas och ersättas med en byggnation av ca 120 bostäder samt att friluftsbadbadet bör omdisponeras och förses med bland annat en ny omklädningsbyggnad. Det finns ett uppdrag från kommunfullmäktige att Brunstorpsbadet ska finnas kvar.

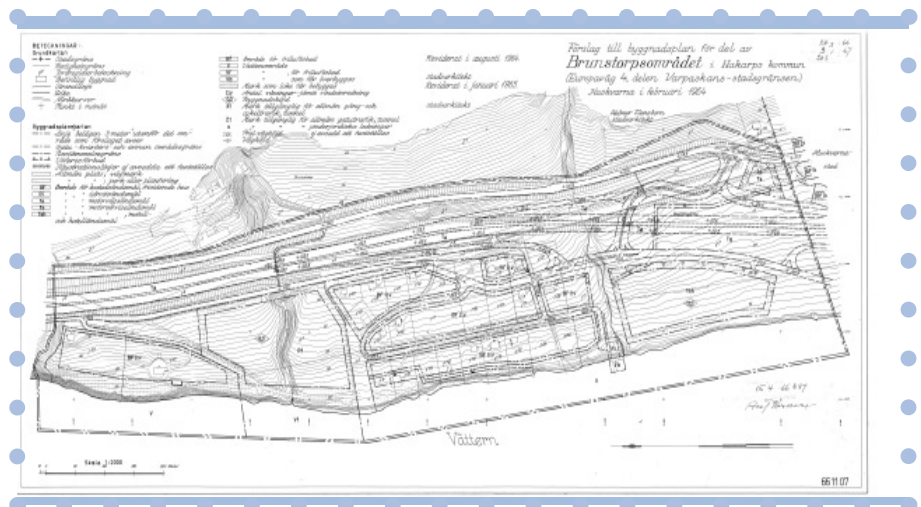
Närmsta befintliga bostadsbebyggelse ligger drygt 100 meter norr respektive söder om Brunnstorps värdshus. En grön remsa som är utpekad i kommunens gröstrukturplan löper parallellt med Strandvägen. I dess anslutning finns även ett mindre parkområde i områdets norra del.

Gällande detaljplan

För området gäller idag detaljplan DP 090319B och byggnadsplan 661107.



Detaljplan DP 090319B



Byggnadsplan 661107

Byggnadsplanen pekar i huvudsak ut områden för bostads-, idrotts- och motorvägsändamål.

2.2 Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2016

På platsen finns ett vårdshus och en badanläggning. Vårdshuset kommer att rivras och badanläggningen behöver omdisponeras för att möjliggöra det nya bostadsområdet som planbeskedsansökan avser.

Översiktsplanen redovisar följande viljeinriktningar och riktlinjer.

Viljeinriktning

- Kommunen ska hushålla med sina resurser, genom att prioritera förtätning och omvandling på redan ianspråktagen mark samt bygga med en hög exploateringsgrad utifrån platsens förutsättningar.
- När befintlig bebyggelse förändras och utvecklas ska hänsyn tas till hälsa och säkerhet, närhet till miljöfarlig verksamhet, landskapsbild, stadsbild, byggnadens karaktär och omgivande bebyggelse- och naturmiljö.
- Bostäder, arbetsplatser och verksamheter ska i första hand byggas intill befintliga eller framtida kollektivtrafikstråk.

Riktlinjer för förtättnings- och omvandlingsområden:

- I förtättnings- och omvandlingsområden ska en hög exploateringsgrad eftersträvas, för att erbjuda god service och för att uppnå en ökad markhushållning, om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild. Genom att tätorten utvecklas på redan exploaterad mark skapas en sammanhållen bebyggelsestruktur.

Kommentar Översiktsplan 2016

Sammanfattningsvis bedöms ansökan gå i linje med översiktsplanens intentioner, eftersom tomten redan är bebyggd och området ska återanvändas, varför den ansökta detaljplaneutredningen kan tillstyrkas. Det finns också bostäder både norr och söder om området. Tillgängligheten till kollektivtrafiken är däremot sämre.

Området som ansökan avser ligger inom Vätterns vattenskyddsområde som är förenat med vattenskyddsföreskrifter som behöver följas vid en eventuell detaljplaneläggning. Vättern är även utpekad som värdefull natur och särskilt värdefullt vatten, varför dagvattenhantering blir en viktig fråga i det fortsatta arbetet, detta även med tanke på den befintliga topografin inom området. Den tänkta bebyggelsen ligger inom 150 meter från farligt godsleden (E 4), vilket innebär att en riskutredning behöver upprättas när ett detaljplanarbete blir aktuellt.

2.3 Riksintressen

Ansökt område berörs av riksintresse för naturvård "Vättern och Östra Vätterstranden" samt riksintresset "Vättern med öar och strandområden". Dessa riksintressen bedöms dock inte skadas eftersom planerad bebyggelse är av mindre omfattning. Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig motorväg (E4) som också är av riksintresse. Detta behöver beaktas i kommande planarbete.

3. Platsspecifika förutsättningar

3.1 Servitut, mm

Till fastigheten hör även genom tecknade servitut ytor för infart, entré, tillbyggnader och större parkering om totalt ca 5 000 kvm. Enligt servituten ska innehavaren till tomträtten Brunstorp 1:55 ansvara för alla drift- och underhållsarbeten för servitutsområdena. Dessutom finns ett krav att parkeringen även ska vara allmänt tillgänglig och ha erforderligt antal bussparkeringsplatser. Det är även juridiskt säkerställt att kommunen ska ha tillgång till omklädningsrum i byggnadens suterrängvåning. Dessa krav och rättigheter behöver beaktas vid ett kommande detaljplanearbete.

Eftersom området är delvis kraftigt kuperat, är tillgängligheten enl. BBR en viktig aspekt vid en eventuell detaljplanläggning.

3.2 Strandskydd

Ansökan berör strandskyddat område varför strandskydd behöver upphävas vid ett kommande detaljplanearbete.

3.3 Samhällsutbyggnad

Ansökan innebär ny bostadsbebyggelse med flerfamiljshus och kedjehus i närhet till befintlig bebyggelse och kollektivtrafik. Hållplatsen på andra sidan E4:an nås via en undergång. En vandringsled (Franciskusleden) korsar den södra delen av området och kan därför komma att beröras.

Kommentar:

Kommunens kartunderlag redovisar bland annat några skyddsvärda träd som möjligtvis kan komma att beröras, vilket bör beaktas i det fortsatta arbetet.

3.4 Övriga förutsättningar

Brunstorpsbadet

I ansökan redovisas Brunnstorpsbadet inte i sitt nuvarande läge utan längre söderut och därmed längre bort från de planerade bostäderna. Befintliga anläggningar som måste flyttas till följd av den planerade bebyggelsen förutsätts bekostas av byggaktören vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

Det är viktigt att säkerställa badverksamhetens framtid och att badet inte kommer att upplevas som att det ”tillhör” det nya området, och inte är ett bad som är öppet för allmänheten.

Vägtrafikbuller

Området ligger nära E 4:an varför vägtrafikbuller är en viktig fråga i det fortsatta arbetet för att kunna åstadkomma en bra boendemiljö.

Kommunal service - skolor och förskolor

När det gäller försörjning av kommunal service, specifikt barnomsorg och elevplatser i förtätningsområden, finns planeringsmässiga utmaningar att finna tillräckligt stora och strategiskt placerade ytor för att täcka de pedagogiska behov som infinner sig i redan etablerade bostadsområden. Den ansökta bostadsbyggnationen kommer att ligga i ett område där försörjning av såväl förskole- som skolplatser redan är hårt ansträngda. Ytterligare utbyggnad av befintliga skolor i områdets närhet ses som mycket svårt att genomföra, då detta redan gjorts i tidigare etapper.

4. Slutsats och förslag till beslut

Ansökan bedöms att gå i linje med översiktsplanens intentioner. Den innebär ny bostadsbebyggelse med flerfamiljshus och kedjehus i närhet till befintlig bebyggelse och kollektivtrafik.

Det finns ett uppdrag från kommunfullmäktige att Brunstorpsbadet ska finnas kvar. Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas under förutsättningen att planförslagets konsekvenser avseende Brunnstorpsbadet anses vara acceptabla. För att åstadkomma en god helhetslösning som även innefattar en attraktiv och allmän tillgänglig badanläggning, behöver bland annat placeringen av den tänkta bebyggelsen studeras närmare med tanke på områdets topografi och dess närhet till E 4:an samt Brunnstorpsbadet. Detta görs i ett kommande detaljplanearbete.

Den tänkta bostadsbyggnationen kommer att ligga i ett område där försörjning av såväl förskole- som skolplatser redan är hårt ansträngda. För att området ska kunna byggas ut behöver ställning därför tas till hur arbetet med detaljplanen kan anpassas till utbyggnaden av Norrängsskolan för att kunna erbjuda tillräcklig många platser för barnomsorg/elevplatser. Den detaljplaneändring som möjliggör skolutbyggnaden bedöms kunna påbörjas år 2020.

Om inte denna anpassning är möjlig, bör områdets utformning sikta på exempelvis studentbostäder, trygghetsboenden eller kontor som inte genererar samma samhällsbehov.

Bedömt utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Omgivningspåverkan, såsom förslagets konsekvenser för Brunstorpsbadet, hur badverksamhetens framtid kan säkerställas, och hur utformning och placering av bassänger och omklädningsrum kan ske för att badet inte kommer att upplevas som att det "tillhör" det nya området, och inte är ett bad som är öppet för allmänheten.
- Befintliga naturvärden, såsom trädvegetation längs stranden i förhållande till utblickar
- Planförslagets påverkan på vandringsleden
- Arkeologi
- Geoteknisk utredning
- Befintliga underjordiska ledningar och hur de ska omhändertas
- Bullerutredning - uppdatering
- Dagvattenutredning med hänsyn till kommande klimatförändringar

En bullerutredning har tagits fram 2016-10-07 samt en riskanalys 2017-06-16. Bullerutredningen behöver sannolikt uppdateras under planprocessen.

5. Förslag till process och tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med ett utökat förfarande.

Innan detaljplanen kan antas ska det finnas ett godkänt exploateringsavtal mellan kommunen och kommande exploatör.

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunen 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 år 2020 beroende på planerad skolutbyggnad i Norrängen.

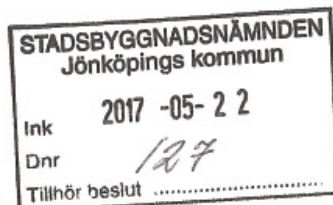
Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Christian Bruhn

Planchef

Planarkitekt



Jönköping 2017-05-22

Stadsbyggnadsnämnden och
planavdelningen
551 89 Jönköpings kommun

Ansökan om planändring avseende fastigheterna Brunstorp 1:55 mfl Jönköpings kommun

Undertecknad ansöker härmed om planändring för ändrat ändamål avseende ovan rubricerade fastigheter. Planändringen önskas i enlighet med förda diskussioner mellan fastighetsägaren (restaurangfastigheten), företrädare för exploaterings- och planavdelningen, ordföranden i tekniska nämnden samt förda dialoger och informationsmöten med kommunalråd samt politiker i berörda nämnder.

Underlag för kommande planändring utgörs av de mellan oss parter diskuterad förslagsskiss upprättad av Gunilla Gustafsson, Tengbom Arkitekter, Jönköping.

Förslaget innehåller en bostadsbebyggelse med flerfamiljshus samt kedjehus. En längre byggnadskropp mot motorvägen med underliggande garage utgör trafikbullerskärmen för hela bostads- och friluftsområdet nedanför. Området kommer att rymma ca 120 bostäder. Planförslaget innebär att befintlig restaurangbyggnad rivs. Friluftsbadet bör omdisponeras och förses med bla en ny omklädningsbyggnad.

Bebyggelsen skall utformas med ett intressant och välformat formspråk anpassat till tomtens betydelsefulla läge vid infarten till Huskvarna samt vid Vättern.

Bilagor:

Förslagsskiss bostäder Brunstorp maj 2017
Riskrapport daterad 2017 05 12
Ljudrapport dat 2016 10 07

Emotser förslag på planavtal.

Med vänlig hälsning

Magnus Olsson

Nivika Intressenter AB



BRUNSTORP 1:55 MFL

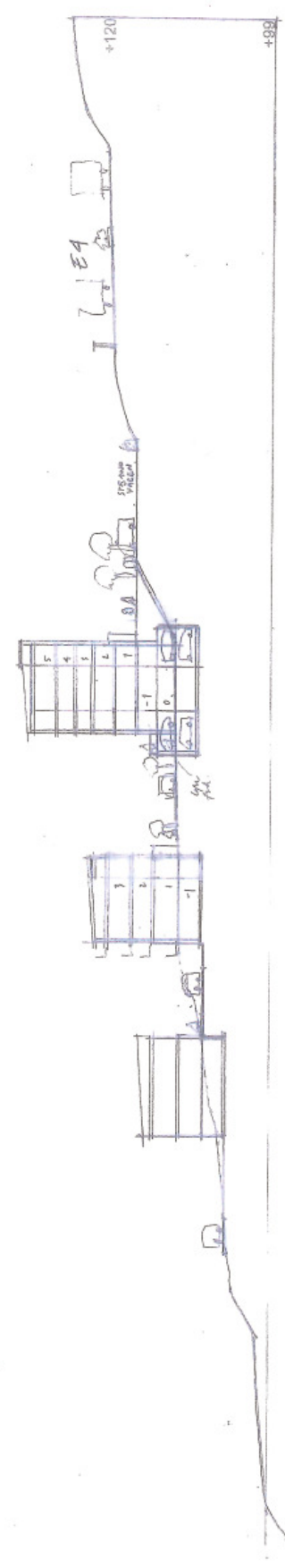
BOSTÄNDER

FÖRSLAG APRIL 2017

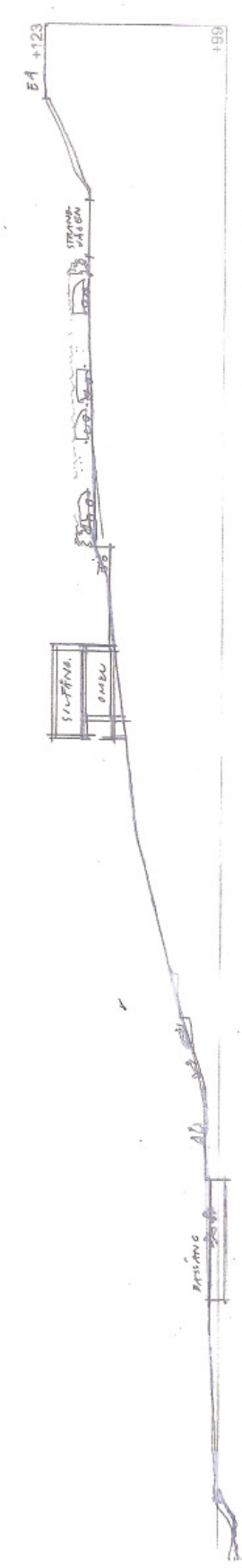


37m Arbetsavstånd

135m
K



Sektion A 1-500 (A3)



Sektion B 1-500 (A3)



FÖRSLAG MARS 2017

BOSTÄDER

BRUNSTORP 1:55 MIFL