

Jupiter 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 om 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 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.

Innehåll

1. Ansökan

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

2. Planeringsunderlag

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstagande i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag.

3. Utredningsområden

Förutsättningen på platsen som påverkar en utbyggnad. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

4. Slutsats och förslag till beslut

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

Bilagor

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Jupiter 7

Fastighetsägare

Jönköpings Bygginvest AB

Sökande

Företag

Jönköpings Bygginvest AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Ansökan om ändring av detaljplan

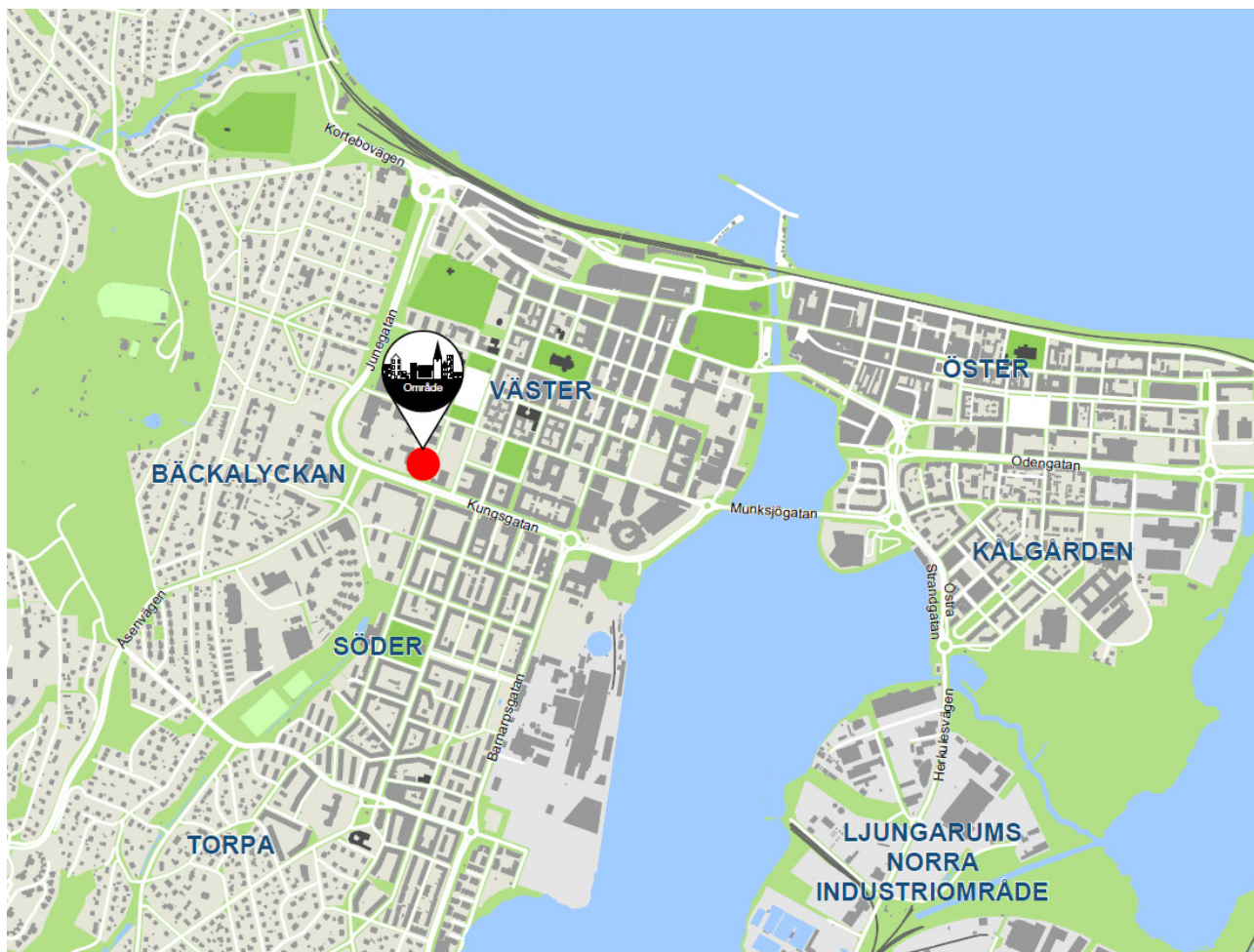
Beskrivning

Inom fastigheten avses uppföra bebyggelse med 13st lägenheter i ett nytt flerbostadshus. Avsett utförande framgår av bifogade handlingar.

Bilagor

Illustrationer, situationsplan

2. Planeringsunderlag



Området ligger i stadsdelen Väster i Jönköping.



Fastigheten ansökan avser är markerat i rött. Kungsgatan sträcker sig precis söder om området.

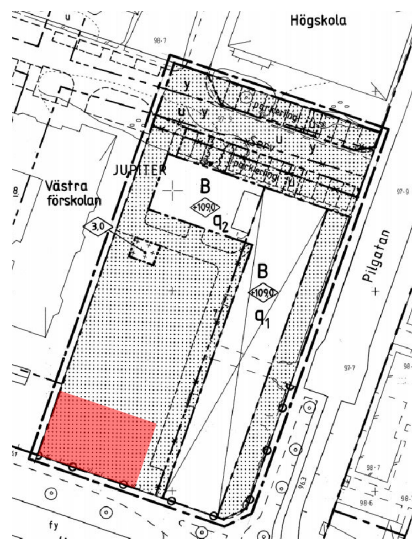
Beskrivning av området

Ansökans huvudsakliga syfte är en ändring av en befintlig detaljplan för att tillåta ytterligare bostadsbebyggelse.

Området ligger i stadsdelen Väster i Jönköping med ett gångavstånd på cirka 1 kilometer till Jönköpings Resecentrum. Precis söder om området sträcker sig Kungsgatan. Platsen idag består av bostäder i 4 våningar inklusive inredd vind. Huset på fastighetens östra sida (markerat q₁ i gällande detaljplan) längs Pilgatan är av kulturhistoriskt värde och tidigare ny bebyggelse har tagit hänsyn till dess exteriör, fasadmaterial, form och färg.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för det ansökta området är DP890621/A, Jupiter 7 mm i Sofiaförsamlingen. Kvarteretsmarken för detaljplanen medger att bostäder får uppföras. En kulturhistorisk byggnad inom detaljplanens område har gett form för tidigare nybyggnation. För att uppfylla syftet med ansökan, ändring av detaljplan, behöver prickmarken utgå för det område där framtida bebyggelse ska placeras. Det rödmarkerade området i bilden till höger visar en ungefärlig utbredning av ny bebyggelse enligt ansökan.



Kulturhistorisk byggnad som ny bebyggelse behöver ta hänsyn till

Översiktsplan 2016

Ansökt område är ej markerat som förtätningsområde i översiktsplanen men ansökan motsvarar en förtätning i tätbebyggt område.

I förtätningsområden ska en hög exploateringsgrad eftersträvas, särskilt då området ligger utmed ett välutvecklat kollektivtrafikstråk och/eller i närheten av en centrumfunktion eller större arbetsplats, för att erbjuda god service och för att uppnå en ökad markhushållning. En hög exploateringsgrad ska även eftersträvas om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild som i det här fallet är anpassning till befintliga bebyggelse på fastigheten.

Platsen har goda förutsättningar att förtätas med tanke på dess centrumnära läge och bra förbindelser med kollektivtrafik. En viktig aspekt för att kollektivtrafik ska nyttjas är att den är tillgänglig från det att inflyttning till nya bostäder sker. På sikt kan då behovet av bilresor minska och bidra till att nå den hållbara utveckling som kommunen eftersträvar.

Om Kungsgatan en dag ska gå mot att bli mer stadsmässig (och mer i formen av en boulevard) så kan man fundera på en entré mot Kungsgatan och även hur nivåskillnaderna mellan fastigheten och Kungsgatan ska se ut.

Riksintressen

Järnväg

Området som ansökan avser ligger inom riksintresse för framtida järnvägsutbyggnad. Eftersom området ligger inom tätbebyggt område råder ingen konflikt mellan järnvägsutbyggnad och ny bebyggelse.

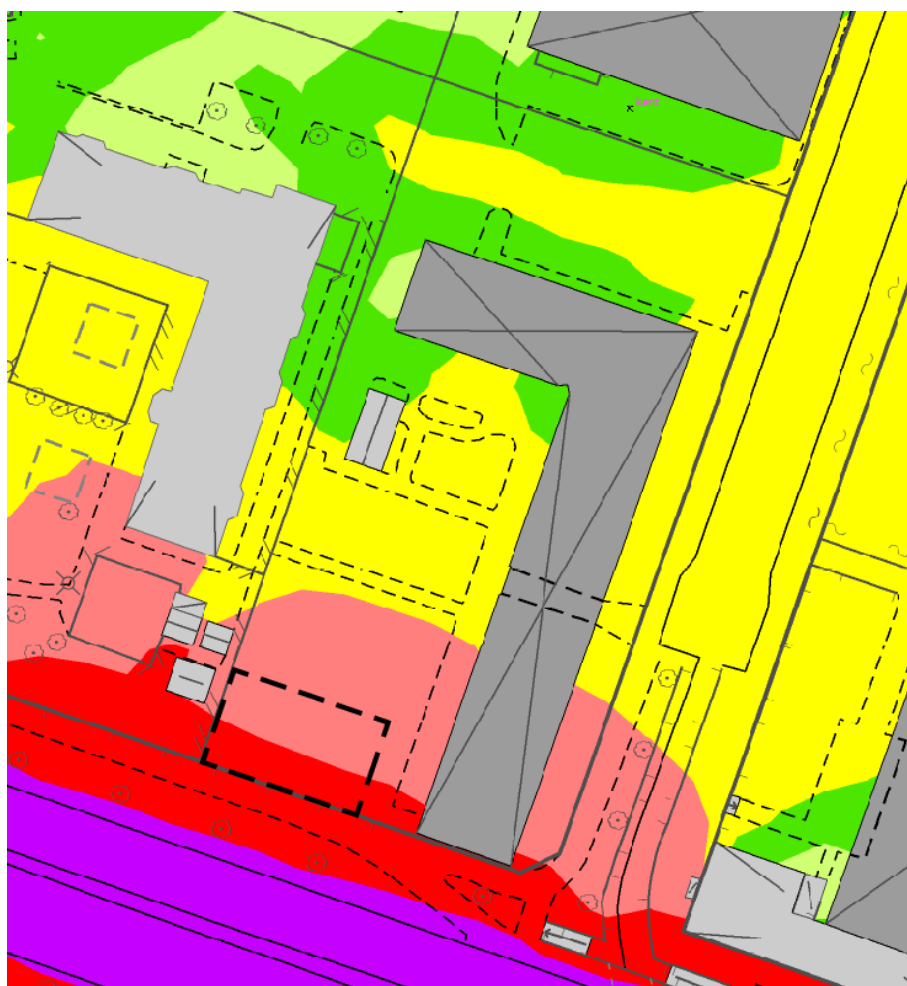
3. Utredningsbehov

Buller

I Jönköpings kommuns bullerkartläggning från 2011 har en översiktlig beräkning av trafikbullret utförts. Bilderna nedan visar den ekvivalenta ljudnivån, vilket beskriver trafikbullret under ett genomsnittligt dygn (årsmedeldygn). Denna visar att platsen är bullerutsatt framförallt med en stor belastningen från Kungsgatan. En ny aktuell bullerutredning behöver tas fram i samband med framtida detaljplanearbete. Bullerproblematiken behöver lösas för att kunna ordna en tyst uteplats på innergården

Bullerkartläggning
2011 från väg (dB(A))

45-50	
50-55	
55-60	
60-65	
65-70	
70-75	



Utredningar

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Solstudie

4. Slutsats och förslag till beslut

Ärendet avser en ändring av befintlig detaljplan, men med ett så stort ingrepp krävs en ny detaljplan med standardförfarande. Området finns inte specifikt utpekat i översiktsplanen men ansökan avser en förtätning i tätbebyggt område i stadsdelen Väster i Jönköping. Platsen har goda förutsättningar att förtätas med tanke på dess centrumnära läge och bra förbindelser med kollektivtrafik.

En kulturhistorisk byggnad inom området har gett form för tidigare nybyggnation och behöver tas hänsyn till i ett kommande detaljplanearbete.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas (med förutsättning att gestaltning av bebyggelse/placering av byggnad studeras vidare. Detta utförs i ett kommande detaljplanearbete).

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnen 1,5 - 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas.

Ärendet bedöms kunna påbörjas tidigast år 2021. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Joakim Kjell

Planarkitekt

Bilagor

Ansökan om planbesked



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)
JUPITER 7
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)
Pilgatan
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)
Jönköpings Bygginvest AB
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens

Den sökande

Företag Jönköpings Bygginvest AB	Organisationsnummer/ personnummer *
	556066-0952
Namn Fredrik Erlandsson	Adress Kämpevägen 31
Postadress 553 02 Jönköping	E-postadress fredrik@bygginvest.eu
Telefon, dagtid: 036-17 31 96	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 Ansökan om ändring av Detalplan
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Inom fastigheten avses uppföras bebyggelse med 13st lägenheter i ett nytt flerbostadshus. Avsett utförande framgår av bifogade handlingar.
Övriga upplysningar
Bifogas ☐ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☒ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning Planer_BOA_BTA, Situationsplan ☒ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum 2018-06-20	Datum
Namnsteckning 	Namnsteckning
Namnförtydligande Fredrik Erlandsson	Namnförtydligande

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

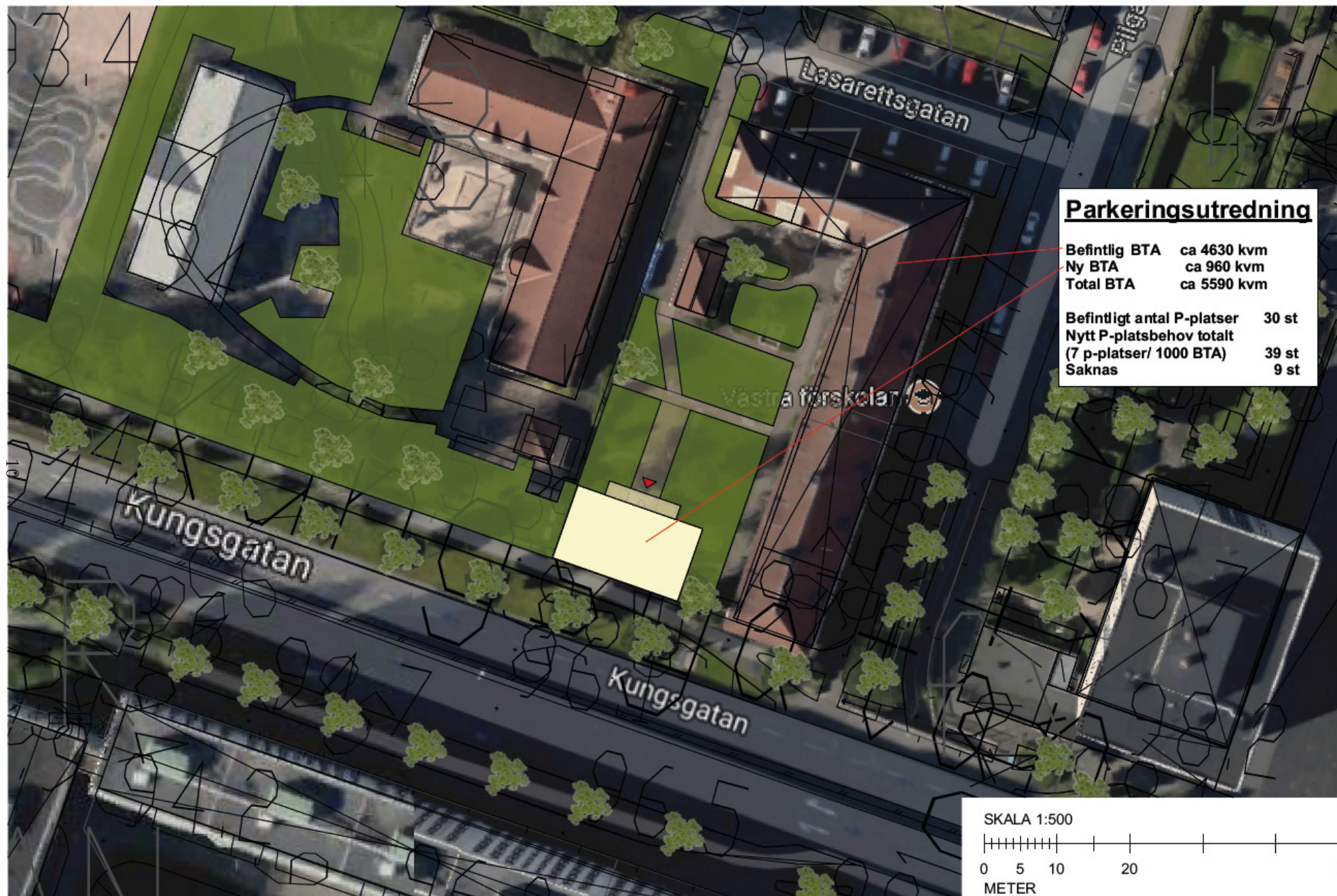
Postadress
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
551 89 Jönköping

Besöksadress
Juneporten
V Storgatan 16

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

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

Situationsplan





11

