

Kv Biet 2

Öster, 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. 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

Huvudsakligt syfte

Bygga bostäder på befintlig vind.

Beskrivning

Den inkomna ansökan vill bygga bostäder på befintlig vind vilket strider mot gällande detaljplan. En ändring av detaljplan behöver göras för att möjliggöra byggnation. Byggnationen medför nya takkupor och takfönster för att möta kravet på dagsljus. Ansökan innebär 4 lägenheter om 30-35 kvm för Kanalgatan 17 och 3 lägenheter om 35 kvm för Östra storgatan 58 (se Bilaga). Totalt handlar det om 7 lägenheter i vindsvåning där 2 st (en per flerbostadshus) är befintliga men planstridiga.

Fastighet

Biet 2

Fastighetsägare

BRF Sjöbrisen

Sökande

Kvalitetsbostäder Sverige AB

Bilaga

Ritningar över Biet 2

2. Beskrivning av området



Översiktskarta



Ortofot med planområdet
markerat i rött

I dagsläget innefattar det tänkta planområdet två flerbostadshus med tillhörande gård. Flerbostadshusen ingår i BRF Sjöbrisen. Fastigheten gränsar till ytterligare flerbostadshus samt Allianskyrkan. Ansökan om ny vindsbebyggelse gäller båda flerbostadshusen.

Fasad mot Kanalgatan



Fasad mot Östra
storgatan

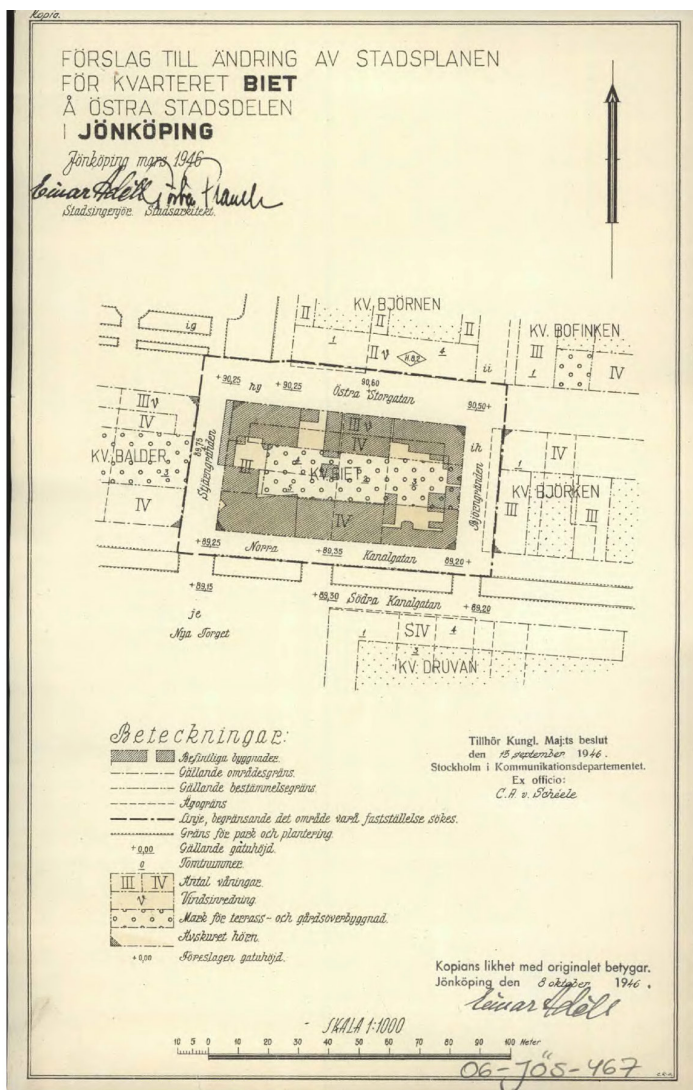


3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Fastigheten Biet 2 ingår i gällande stadsplan för *Biet å östra stadsdelen i Jönköping* från 1946, aktbeteckning *EII262*. Gällande stadsplan medger byggnation upp till 4 våningar (till en höjd av högst 14 m) för flerbostadshuset mot Kanalgatan. För flerbostadshuset med fasad mot Östra storgatan medges byggnation upp till 4 våningar in mot gården (högst 14 m) och till 3 våningar samt vindsinredning mot gata (till en höjd av högst 12 m). För att uppnå målet med ansökan behöver en ändring som tillåter vindsinredning inom hela fastigheten ske.

Gällande detaljplan för Biet 2.



Översiktsplan 2016

Fastigheten ligger inom området för Särskilt värdefullt kulturmiljöområde - Jönköpings centrum. Biet 2 ligger även inom 150 meter zon för Farligt godsled - järnväg, samt ligger nära kollektivtrafik för både tätorts- och landsbygdslinjer.

Riksintressen

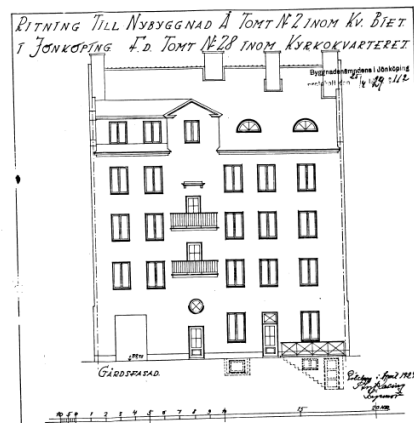
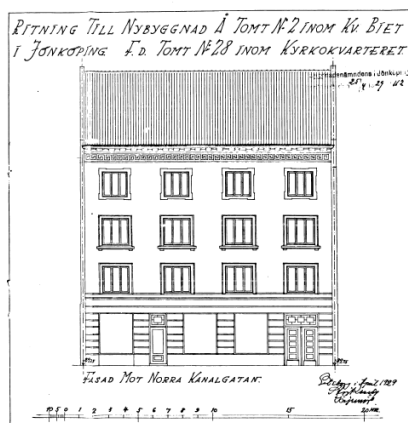
Fastigheten ligger inom område för riksintresse för Jönköpingsbanan, Götalandsbanan - framtida sträckning, samt riksintresse för kulturmiljövård - Jönköpings tätort. Riksintresset för kulturmiljövård är viktigt att beakta och påverkar utformningen av byggnaderna i hög grad. Ansökan anses inte påverka riksintressena för Jönköpingsbanan och Götalandsbanan i negativ bemärkelse.

Kulturhistoria

Hela fastigheten ligger inom området för kulturhistoriskt värdefull stadsmiljö i Jönköping kommuns Kulturminnesvårdsprogram från 1988 samt Särskilt värdefulla kulturmiljöområden i kommunens Översiktsplan från 2016. Utöver detta är även flerbostadshuset med fasad mot Kanalgatan omnämnt som kulturhistoriskt värdefull byggnad i Kulturminnesvårdsprogrammet.

På grund av att planen berörs av kulturmiljö i både riksintresse och översiktsplan prioriteras det kulturhistoriska värdet i bedömningen om det är möjligt att inreda vindarna.

**Ritningar från bygglov
år 1929. Till vänster:
Kanalgatan 17 med fasad
mot gata. Till höger:
Kanalgatan 17 med fasad
mot gård.**



Ritningar från bygglov år 1940. Till vänster: Östra storgatan 58 med fasad mot gata. Till höger: Östra storgatan 58 med fasad mot gård.



Buller

Nya bostäder innebär att bullernivåerna behöver undersökas, och byggnation behöver anpassas för att uppnå kravet om bullernivåer. Tidigare bullerkartläggning från 2011 mäter upp till 64 decibel vid fasad mot Östra storgatan 58 och 58 decibel vid fasad mot Kanalgatan 17.

Parkering

Vid en ändring av detaljplan behöver antalet parkeringsplatser för hela fastigheten beräknas efter kommunens gällande p-norm.

Utrymning

Vid inredning av vind måste utrymningsbehovet undersökas. Enligt Räddningstjänsten krävs det utrymningsmöjlighet mot gata för fastigheten. Det är inte möjligt att enbart ha utrymningsmöjlighet mot gård för lägenheter i fastigheten. Tillsammans med kulturmiljön anses utrymningsbehovet som en prioriterad faktor i bedömningen.

4. Utredningsbehov

Ett eventuellt planarbete bedöms kunna göras som en ändring i detaljplan och i dagsläget bedöms det att följande utredningar komma att behövas:

- Kulturhistorisk utredning

- Bullerutredning
- Parkeringsutredning
- Riskanalys för utrymning och yttre gestaltningspåverkan av utrymningsanordningar.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga ett eventuellt detaljplanearbete.

5. Bedömning

På grund av utrymningsskäl behöver byggnaderna ha utrymning mot gata. Lägenheter inom fastigheten kan alltså inte ha enbart utrymning mot gård. Detta kräver att byggnaderna förses med takkupor eller -fönster mot gata vid vindsinredning för bostäder. Vid beaktning av de kulturmiljöintressen som finns för fastigheten uppstår därmed en konflikt med utrymningskraven.

Byggnaden med fasad mot Kanalgatan anses ha ett så pass högt kulturmiljövärde att en förändring i fasad eller tak mot gata bedöms vara olämplig. Nya takfönster och/eller -kupor alternativt annan anordning för utrymning ut på taket mot gata är alltså inte aktuellt att tillskapa för byggnaden. I kombination med de krav på utrymning som finns från Räddningstjänsten görs därmed bedömningen att det inte går att inreda vind för bostadsändamål enligt gällande förutsättningar på denna byggnad.



Balkongfönster

Byggnaden med fasad mot Östra storgatan bedöms ha ett lägre kulturvärde än den mot Kanalgatan. Här anses takfönster i form av balkongfönster, men ej takkupor, kunna anpassas till byggnaden utan att inskränka på kulturmiljöintresset och ändå klara av utrymning utan plattor på taket. Vind går därmed att inreda förutsatt att de tillskapade takfönstrena följer utrymningskrav från Räddningstjänsten.

Vid en ändring av detaljplan räknas parkeringsbehovet om för hela fastigheten. Parkering behöver därmed lösas enligt kommunens gällande parkeringsnorm.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas för inredning av vind på den norra byggnaden på fastigheten och att kulturvärden ska fastslås med planbestämmelser på båda fastigheterna.

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 år 2024.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Rebecka Persson

Planarkitekt