



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2016-10-04
Dnr: 2016:165

Charaden 10

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 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 vara klart. 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

Ansökan

Avsnittet ansökan innehåller enbart material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan. Det är detta material som beskrivs och bedöms i avsnitten Förutsättningar och Slutsats.

Förutsättningar

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare beslut, kommunala policys och platsspecifika egenskaper.

Slutsats

Stadsbyggnadskontorets argument och motivering av förslag till beslut. Här kan det även finnas riktlinjer och material inför ett eventuellt detaljplanearbete.

Förslag till beslut, process och tidplan.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut i Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns även en bedömning av när detaljplanearbetet är klart.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Charaden 10

Fastighetsägare

Fastighets AB Charaden

Sökande

Företag

Fastighets AB Charaden, Mats Nyberg

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

”Nybyggnation av bilverksamhet o bostäder i höghus”

Beskrivning

”Se bifogad beskrivning”

Bilagor

Bilaga 1

Översikt



Kv. Drotten, blivande bostadskvarter

P-garage, Nybergs Bil

Verkstäder, Nybergs Bil

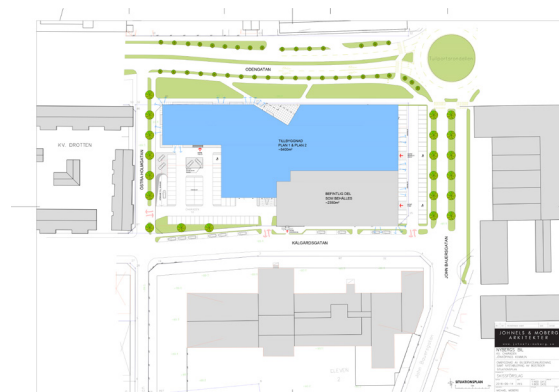
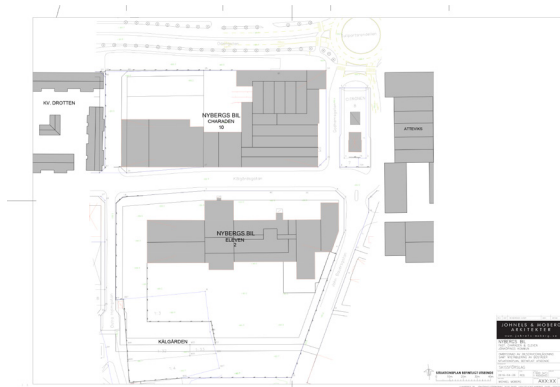
Bilförsäljning Nybergs Bil

Bilförsäljning, Attevik

JOHNELSS&MOBERG
ARKITEKTER

2016-06-13

nybergs





JOHNELSSAMBERG
ARKITEKTER

2016-06-13

nybergs

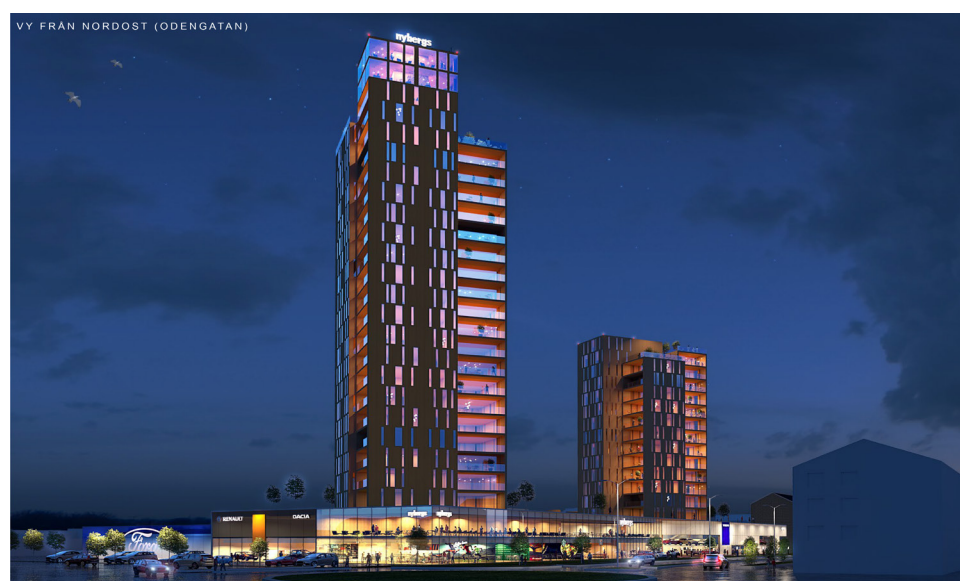


VY FRÅN NORDVÄST (ODENGATAN)

JOHNELSSAMBERG
ARKITEKTER

2016-06-13

nybergs



VY FRÅN NORDÖST (ODENGATAN)

JOHNELSSAMBERG

Förutsättningar

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2002

Området är inte utpekade i översiktsplan 2002.

Översiktsplan 2016 (antagandeverion)

Bebyggelse

Jönköpings kommun har antagit en ny översiktsplan som inte vunnit laga kraft än vilket innebär att det fortfarande är översiktsplan 2002 som är gällande. I digital översiktsplan 2016 ligger fastigheten Charaden 10 inom tätortszonen och är utpekad som ett strategiskt område för omvandling, vilket beskrivs som områden som vid ändrade utbyggnadsbehov eller förutsättningar kan bli intressanta för utbyggnad av bostäder eller verksamheter.

Riktlinjer bebyggelse

Under strategiska områden i översiktsplanen listas bland annat följande riktlinjer:

- Inom områdena tillåts endast pågående markanvändning, till dess kommunen i översiktsplan, detaljplan eller vid lokaliseringsprövning visat att annan markanvändning är lämplig.
- Områdenas framtida utnyttjandemöjligheter ska beaktas både vid planläggning inom aktuellt område och vid planering av avgränsade områden.
- Kommunägda områden ska behållas i kommunal ägo.

För tätort och omvandlingsområden finns dessutom följande riktlinjer gällande höga hus:

- Kommunen är positiv till hög bebyggelse i centrala områden där höga hus dels kan passa in i omgivningen och dels bidra till den stadsmässiga karaktären, bli ett landmärke som ger identitet åt platsen och kan underlätta orienterbarheten i tätorten.
- Platser eller noder som är lämpliga för byggnation av höga hus är framförallt centrumnära platser där höga byggnader kan bidra till den urbana känsla som eftersträvas i centrala miljöer. Höga hus kan bli landmärke som ger identitet till en särskild plats som också underlättar orienteringen i staden. Samråd skall ske med Jönköpings flygplats för objekt högre än 20 meter.

Kommentar bebyggelse

Områdets läge nära centrum med service, arbetsplatser och andra målpunkter samt närhet till kollektivtrafik gör att området lämpar sig att omvandlas till

bostadsområde. Möjligheten att bygga bostäder i ett område med befintliga bilhallar och verkstäder innebär dock svårigheter att kunna skapa en tillräckligt bra boendemiljö. De höga byggnader som föreslås på Charaden 10 bedöms inte lämpa sig för områdets karaktär och i omkringliggande lägre bebyggelse.

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

I utbyggnadsstrategin utpekas det ansökta området som ett strategiskt område, vilket definieras som ett område som på längre sikt eller vid ändrade utbyggnadsbehov kan bli intressanta för tätortsutbyggnad, bostäder eller verksamheter. Områdenas läge nära befintliga tätorter gör att det råder ett stort efterfrågetryck från exploatörer och enskilda att kunna ändra markanvändningen men en sådan är i allmänhet inte lämplig för närvarande.

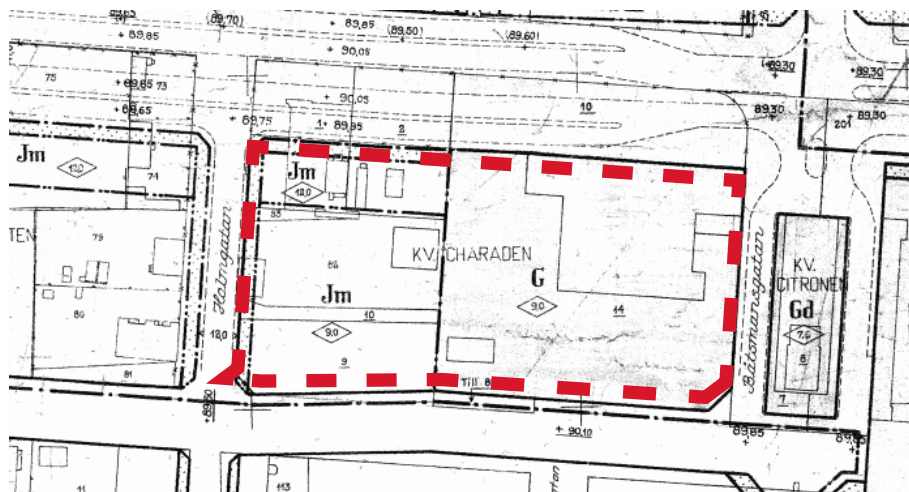
Rekommendationer strategiska områden

- Inom områdena tillåts endast pågående markanvändning till dess kommunen i översiktsplan, detaljplan eller vid lokaliseringsprövning visat att annan markanvändning är lämplig.
- Områdenas framtida utnyttjandemöjligheter ska beaktas vid planläggning av angränsande områden.
- Kommunägda områden ska behållas i kommunal ägo.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för Charaden 10 är benämnd ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Odengatsleden och angränsande områden inom Östra stadsdelen i Jönköping”, upprättad i mars år 1959 och reviderad år 1960. Detaljplanen anger ”G - område för garageändamål” som markanvändning på den ansökta fastigheten. Byggnadshöjden begränsas till 9,0 meter.

Det ansökta området
markerat i rött



Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet finns inte beskrivet i KBFP 2016-2020.

Ålborg-åtagandena

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Ansökan kan sägas stämma överens med flertalet punkter i Ålborg-åtagandena. Detta då exploatering sker på tidigare ianspråktagen mark i ett centralt läge och ett tillskapande av nya bostäder sker samtidigt som bottenvåningen är tänkt att fortsatt inrymma verksamheter. På så vis sker god hushållning av mark samtidigt som en blandad bebyggelse främjas.

Riksintressen

Det ansökta området omfattas av ett större område utpekad som riksintresset för järnväg. Dock bedöms inte ansökans syfte stå i konflikt med en eventuell framtida järnvägsutbyggnad.

Övriga frågor

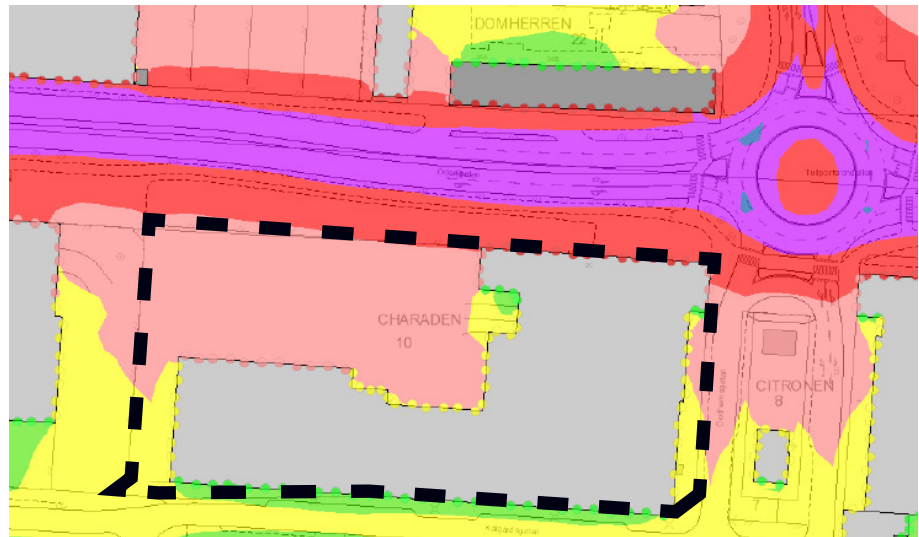
Utformning

Skisser tillhörande ansökan redovisar byggnadskroppar bestående av 25 respektive 16 våningar. Dessa byggnadshöjder samt byggnadernas placering måste studeras ingående i kommande detaljplanearbete. Det är överlag essentiellt att ta hänsyn till omgivande kvartersstruktur och byggnadshöjder i det fortsatta skissandet.

Buller

Charaden 10 är lokaliserad utmed Odengatan, vilken är starkt bullerutsatt. Kommunens karteringar över buller från 2012 redovisar bullervärden på cirka 60-69 dBA. Enligt bullerförordningen (SFS 2015:216) bör bostäder som överskrider riktvärdet 55 dBA vid fasad ha minst hälften av bostadsrummen vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Detta kan således innebära att genomgående lägenheter med en fasad mot innergård kommer att krävas för att uppfylla riktvärdena för buller. En bullerutredning kommer att behöva göras för att säkerställa att en god boendemiljö kommer att kunna uppnås. Bullerutredningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Utfallet av bullerutredningen kommer i hög grad påverka byggnadskroppens möjliga placering och utformning.

Röd: 65-70 dBA
Rosa: 60-65 dBA
Gul: 55-60 dBA
Grön: 50-55 dBA
Ljusgrön: 45-50 dBA



Ekvivalenta trafikbullernivåer enligt kommunens karteringar. Ansökt område är markerat i svart streckad linje.

Trafikanalys

Trafikflöden till/från och inom fastigheten måste studeras, liksom hur man ska hantera boende- och verksamhetstrafik. Risker finns att verksamhet kan komma i konflikt med boende. Kålgårdgatans utformning behöver studeras då den sträcker sig genom verksamhetsområdet. Parkeringsutredning behöver antagligen tas fram då det kan finnas möjligheter för grön resplan.

Hänsyn behöver tas till kommande vägsträckning mellan Tullportsrondellen och Kålgårdsrondellen (John Bauersgatan).

Markföroreningar

En undersökning som kartlägger i vilken omfattning marken är påverkad av markföroreningar måste genomföras. Detta är väsentligt för att veta vilka åtgärder som behöver vidtas för att olägenhet för miljön och människors hälsa inte ska uppstå. Om en miljöfarlig verksamhet som bilverkstad eller biltvätt ska ligga i närheten av bostäder så måste en detaljerad analys göras av omfattningen av verksamhetens påverkan på bostäderna och människors hälsa. Det är väsentligt att verksamheterna inte orsakar olägenhet för människors hälsa.

Slutsats

Stadbyggnadskontoret finner det lämpligt att pröva markanvändning för bostäder i kommande detaljplanearbete. Emellertid bedöms inskickat förfrågningsunderlag inte vara anpassat till platsen när det gäller utformning och byggnadshöjder, vilket innebär att detta måste bearbetas i kommande planarbete. Detta innebär således att byggnadshöjderna måste studeras i förhållande till stadssilhuetten och övriga höga byggnaders gestaltning och lokalisering i centrala Jönköping.

Motivering

Det utpekade området är lokaliserat inom redan i anspråkstagen mark och är beläget intill befintlig kollektivtrafik och kommersiell service, vilket innebär att ansökan går i linje med kommunens viljeinriktning gällande ny bebyggelse. I Jönköpings digitala översiktsplan 2016 är det ansökta området utpekat som ett strategiskt område för omvandling, vilket beskrivs som områden som vid ändrade utbyggnadsbehov eller förutsättningar kan bli intressanta för utbyggnad av bostäder eller verksamheter. Ansökan strider inte heller mot Översiktsplan 2002 eller Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare.

Förutsättningar

En betydelsefull förutsättning för ett kommande genomförande av inkommen ansökan är att nedan beskrivna utredningar genomförs. Det är även viktigt att inskickade skisser revideras både vad det gäller byggnadshöjd och placering av byggnadskroppar, se beskrivning på föregående sida. Hänsyn måste tas till bullervärdena i området, bestämmelser och riktvärden i ”förrordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:16” ska uppfyllas. Det behöver även utredas hur bilverkstad och bilförsäljning skall kunna integreras med bostäder, exempelvis hur störningar från verkstad och lekplats till de boende kan kombineras.

Utredningsbehov

Utifrån ovanstående beskrivningar anses följande utredningar krävas i dagsläget.

- bullerutredning
- trafikanalys
- miljöteknisk undersökning
- geoteknisk undersökning
- utredning av risk för ras och skred
- radonutredning
- dagvattenutredning med 100-årsregn och klimatförändringar
- höjdsättning och anslutningar till vägar
- eventuellt en arkeologisk förundersökning

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked ska beviljas och att detaljplanen genomförs med ett standard förfarande.

Förslag till tidplan

Detaljplanen förväntas kunna påbörjas 2017 och ta ca 2 år.

Planarbete ska drivas av stadsbyggnadskontorets planarkitekter.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Klara Alexanderson

Planarkitekt