

Kv Klasen 10

Söder, 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

Ansökans syfte är att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus inom fastigheten.

Beskrivning

Flerbostadshuset planeras att disponeras som studentbostäder. Utöver bostäder planeras även källare för bil- och cykelparkering samt förråd inom fastigheten. För att tillmötesgå ansökan behöver en ändring ske av gällande detaljplan där prickmark och bygghjöd justeras.

Fastighet

Klasen 10

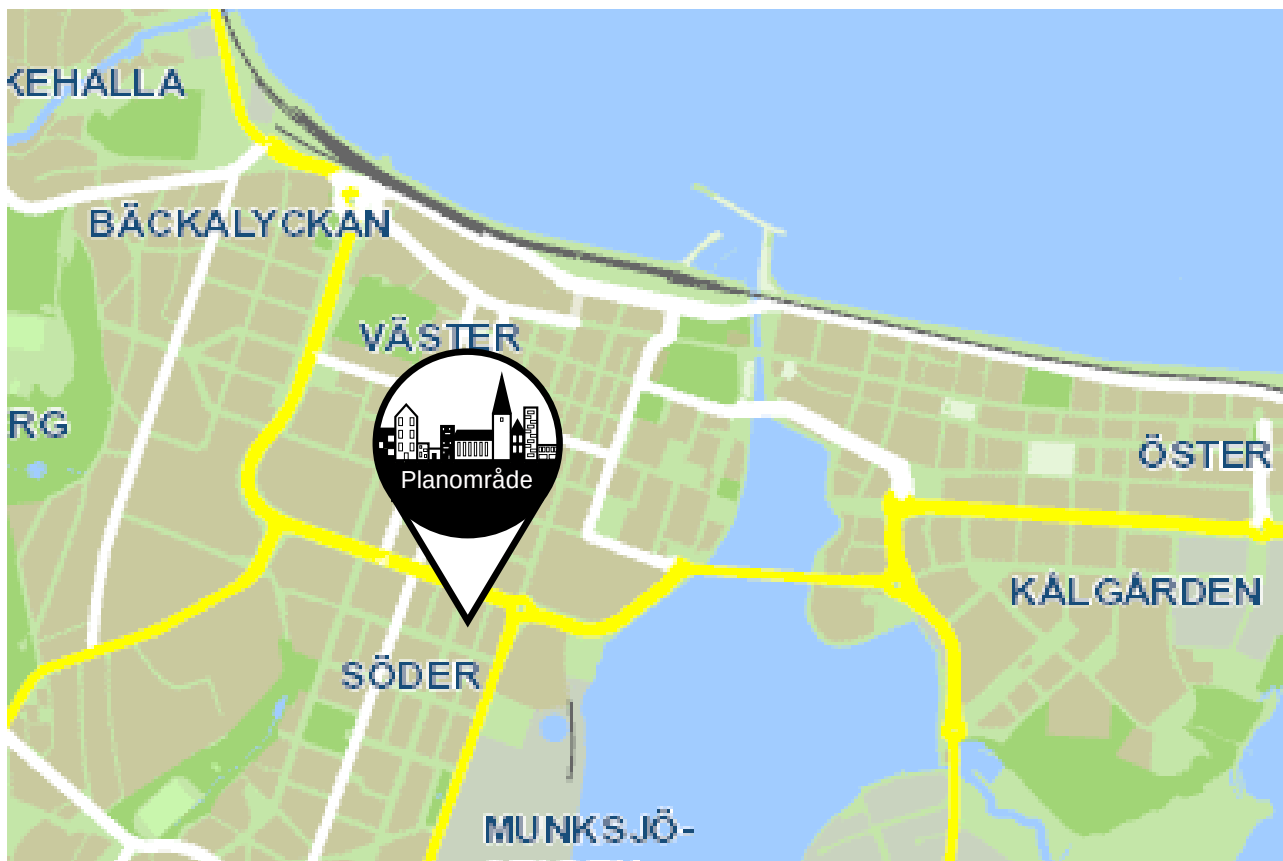
Fastighetsägare

Klasen i Jönköping AB

Sökande

Klasen i Jönköping AB

2. Beskrivning av området



Översiktskarta över planens
läge



Ortofoto
(Ungefärlig plangräns
markerat med rött)

På fastigheten finns idag ett flerbostadshus om två våningar byggt 1902. Denna byggnad är i dåligt skick och det finns ett rivningslov från 2019. I samband med rivningsansökan gjordes en kulturantikvarisk utredning som fastslog att värdet på byggnaden inte var så pass stor att den betraktas som särskilt kulturhistoriskt värdefull i enlighet med 8 kap. 13§ PBL.

Fastigheten omges av flerbostadshus om 3 till 7 våningar i en tydlig kvarterstruktur. Majoriteten av byggnaderna i kvarterstrukturen ligger dikt an trottoar och har varierande ålder.

Befintlig byggnad på fastigheten.



Vy på Brahegatan norrifrån.



Vy på Brahegatan söderifrån.
Fastigheten Klasen 10 ligger
till höger i bild.



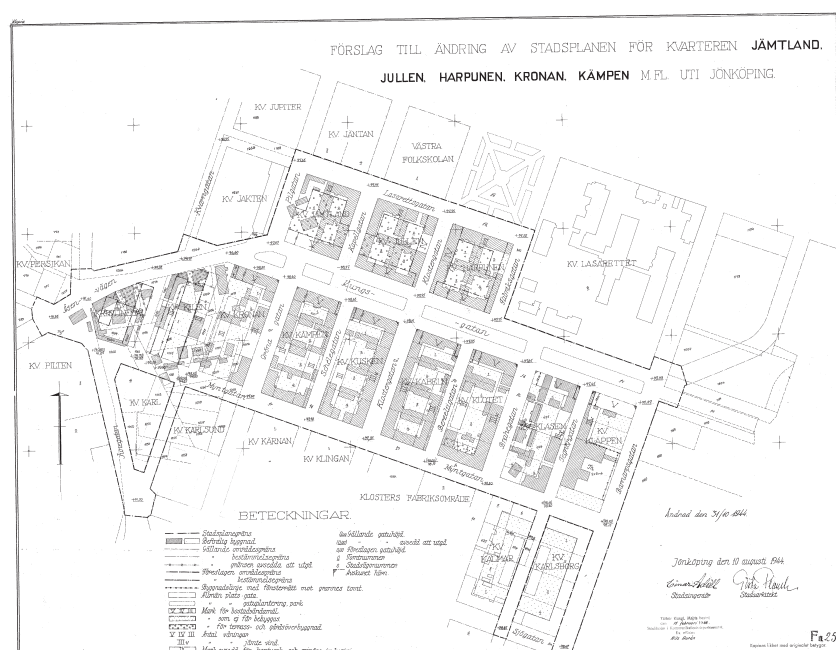
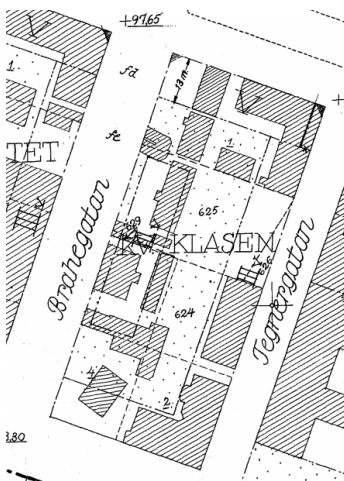
3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Klasen 10 omfattas av gällande stadsplan *Förslag till ändring av stadsplan en för kvarteren Jämtland, Julen, Harpunen, Kronan, Kämpen m.fl.* (aktbeteckning EII251) från 1944. Befintlig byggnad på Klasen 10 är planstridig mot gällande stadsplan. Bestämmelser om fastighetsindelning finns, ursprungligen fastställda som tomtindelning 1981-12-09.

För att uppnå beskrivet mål i ansökan behöver justeringar ske i prickmark, främst genom att tas bort mot Brahegatan, samt i byggnadshöjd. Gällande stadsplan medger tre våningar samt inredd vind om en byggnadshöjd på 11,5 meter, varvid 80 cm behöver läggas till i byggnadshöjd för att uppnå ansökans mål.

Till höger: gällande stadsplan
EII251. Nedan: Inzoomning
av gällande stadsplan på
kvarter Klasen.



Översiktsplan 2016

Fastigheten ligger inom zon för tätort, i vilka Översiktsplanen ser positivt på förtätning och nybyggnation. Att ersätta befintlig byggnaden med en ny som innebär fler bostäder än den nuvarande är därmed förenligt med Översiktsplanen.

Riksintressen

Fastigheten ligger inom zon för Riksintresse järnväg- Götalandsbanan - framtida sträckning. Detta bedöms däremot inte påverka eller påverkas av en ändring i gällande plan i större omfattning, utan planen ses som förenlig med riksintresset.

4. Utredningsbehov

Planen bedöms kunna utföras som en ändring av detaljplan, varvid inga utredningar bedöms behövas i planskedet. Vid utformning av ny byggnad bör däremot buller och anpassning till omgivande kvarterstruktur beaktas. Under planarbetets gång kan det visa sig nödvändigt att utreda enskilda sakfrågor trots planbeskedets initiala bedömning.

5. Bedömning

Det inkomna förslaget bedöms inte strida mot vare sig gällande Översiktsplan eller aktuella riksintressen. I övrigt bedöms det inte heller finnas hinder mot byggnation och ändring av detaljplan. Det ses som positivt att bygga fler bostäder, även inkluderat studentbostäder, i Jönköping för att möta det bostadsbehov som finns inom kommunen. Planområdets läge är attraktivt som bostadsläge genom sin placering i Jönköpings tätort samt kopplingar till utbyggd infrastruktur.

Innan detaljplanen antas krävs att ett planavtal tecknas. Ett exploateringsavtal träffas även mellan kommunen och byggherren, i vilket ersättning och övriga villkor kommer att hanteras, så som återställning i kommunala anläggningar.

I kommande planarbete bör det undersökas om ändringen av detaljplanen även ska omfatta befintliga bestämmelser om fastighetsindelning (tomtindelning 1981-12-09) eller om de ska vara kvar som de är.

Planen bedöms kunna genomföras som en ÄDP (Ändring av detaljplan).

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

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