

Kv Göken 4

Gränna 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

Ombyggnad av hotell och restaurang till bostäder

Beskrivning

-

Fastighet

Göken 4

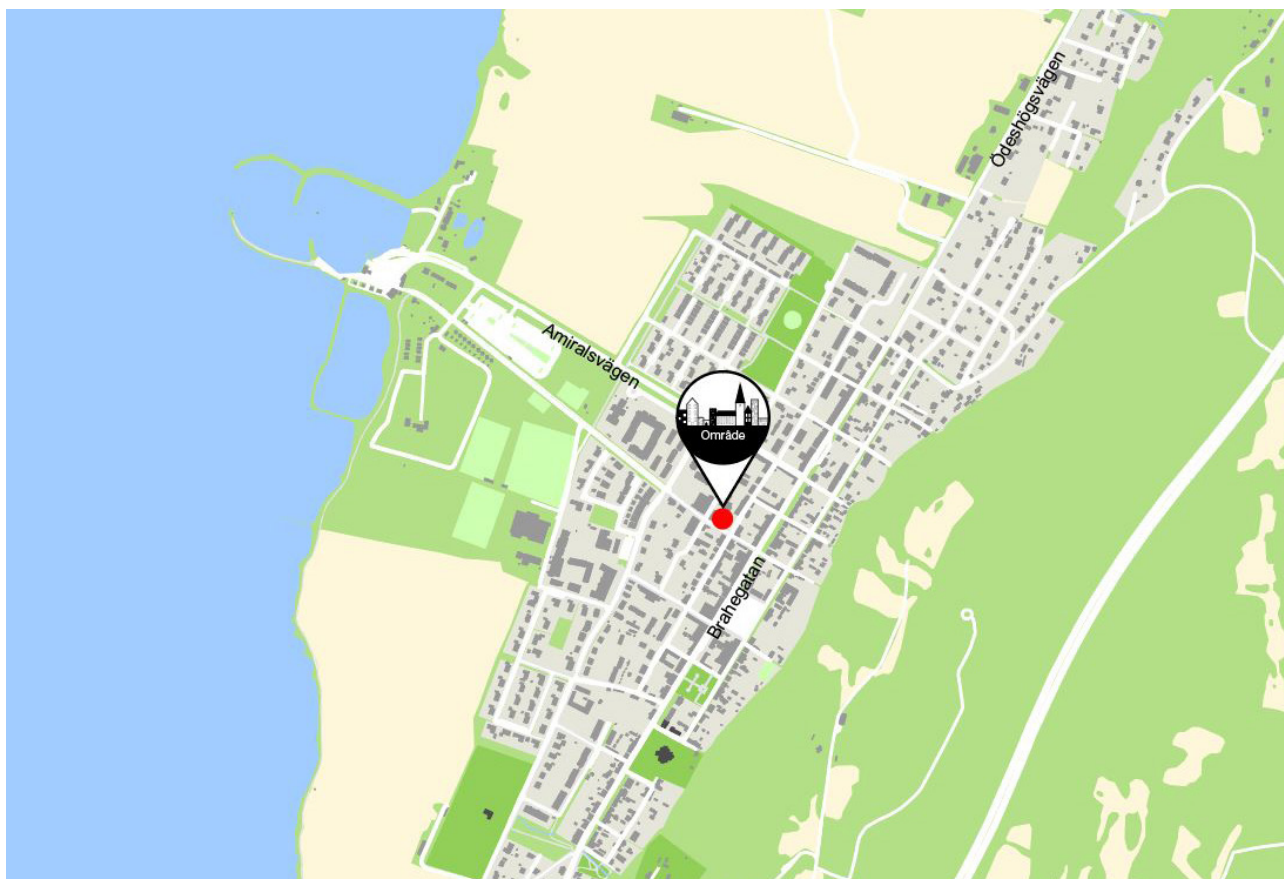
Fastighetsägare

H&O Saltin AB

Sökande

H&O Saltin AB

2. Beskrivning av området



Ansökt område i Gränna.



Ortofoto över
närområdet.

Fastigheten Göken 4 ligger centralt i Gränna längs Hamngatan, ett kvarter nedanför Brahegatan. På platsen idag bedrivs hotell- och restaurangverksamhet. Till detta finns en terrass och parkeringsplatser.

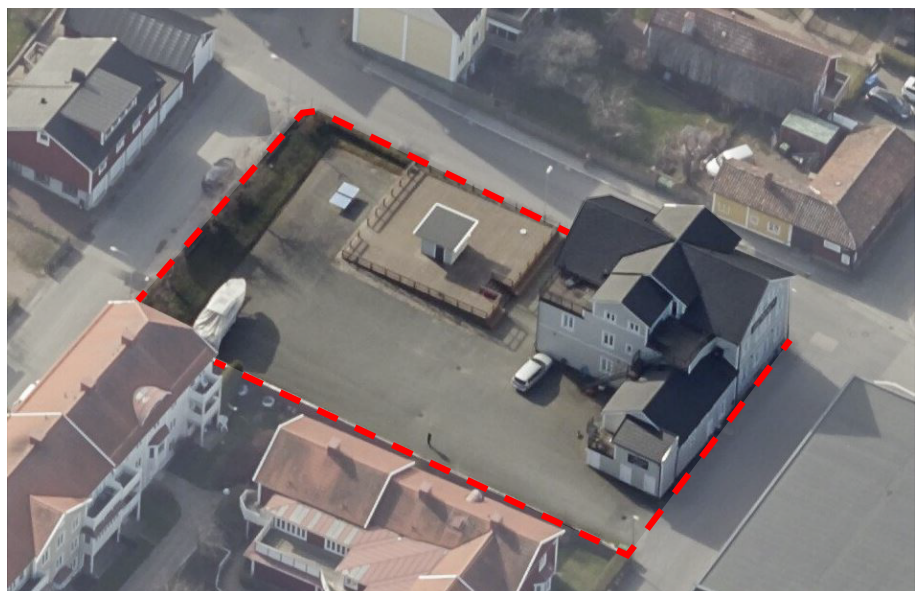
**Fastigheten Göken 4 med
vy från Hamnvägen i
nordvästlig riktning.**



**Befintlig byggnad på
fastigheten idag som
består av 2 våningar med
inredd vind.**



Fastigheten från ovan.



3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området som detaljplaneändringen berör är *Karta öfver Gränna Stad*, aktbeteckning 0680K-92GRÄ, fastställd 1913-07-18. Detaljplanen anger bostadsändamål och högsta tillåtna våningsantal är en våning med tillhörande källare och vind. Vindar får inredas och högst två kök per bostad är tillåtet.



Gällande detaljplan från
1913.

Gällande tomtindelning

Gällande tomtindelning för området är *Karta öfver ändrad och ny tomtindelning för Grenna Stad*, aktbeteckning 0680K-93GRÄ, fastställd 1914-05-3



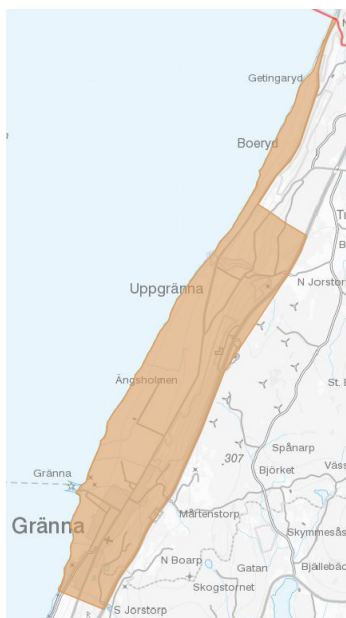
Gällande tomtindelning
från 1914.

Översiktsplan 2016

Gränna tillhör landsbygdszonen. Landsbygden består av mindre tätorter, byar och bebyggelse av gles karaktär. Gränna är en tätort och inom tätortsmark ska bebyggelsen regleras med detaljplan till skillnad mot utanför tätorter, där det generellt sett räcker med förhandsbesked och bygglov.

Kommunen ställer sig positiva till utveckling av bebyggelse inom landsbygdszonen men anpassning behöver ske till närliggande bebyggelse och kulturmiljö, vilket är aktuellt i det här fallet.

Riksintressen



Karta som visar riksintressets utbredning

Uppgränna by med Boeryd och Brahehus, Vretaholm, Mällby, Gränna

Riksintresset täcker ett stort geografiskt område från Getingaryd i norr till Gränna i söder. Målsättningen för riksintresset är en fortsatt pågående markanvändning och att utveckling av turistisk verksamhet i samverkan med bevarande av natur- och kulturvärden bör stödjas. I Gränna medges även viss tätortsutbyggnad. Riktlinjer för det aktuella området är följande:

- Placering och utformning ska ske med hänsyn till de speciella förutsättningar på platsen som landskapsbild, byggnadstradition och kulturvärden.
- För den befintliga bebyggelsen gäller varsamhetskraven i plan- och bygglagen. Vid stora hot om förändringar ska detaljplan eller områdesbestämmelser upprättas som reglerar byggnadsåtgärder.
- För Gränna tätort medges utbyggnad. Där ska riksintresset bevakas vid detaljpaneläggning. I samband med ändring av detaljplaner i Gränna tätort bör det prövas att införa särskilda skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.
- Gränna och Uppgränna omfattas också av riksintresse enligt 4 kapitlet miljöbalken.

Naturvård - Östra Vätterstranden

Ansökt område ligger inom detta område, men bedöms inte påverka riksintresset, eftersom fastigheten redan är ianspråktagen.

Riksintresse i enlighet med 4 kapitlet 1 och 2 §§ Miljöbalken

Innebär i korta drag att exploatering och andra ingrepp i miljön inte ska tillåtas om de kan skada områdets samlade natur- och kulturvärden samt turism och rörligt friluftsliv.

För att vara förenligt med riksintresset krävs en anpassning till kulturmiljön.

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

- Arkeologi
- Markmiljöteknisk utredning/
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell radonundersökning/grundvattenprover/ras och skredrisk
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Solstudie
- Kulturhistoria

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt med en tillbyggnad på fastigheten med förutsättning att ny bebyggelse bör anpassas till Grännas kulturmiljövärden med fasadmateriell av trä eller puts. Placering av ny huvudbyggnad bör ligga i gatukant till Sjögatan för att följa samma bebyggelselinje som grannkvarteren. Möjlig högsta byggnadshöjd anses vara 2 våningar plus inredd vind och krav kommer att ställas på sadeltak och taklutning som angränsande befintlig bebyggelse.

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

Jenny Larsson
Bitr. Planchef

Joakim Kjell
Planarkitekt