JÖNKÖPINGS KOMMUN

Planbesked
2021-09-15
Dnr:2021:259

Tornet 5 & 6

Vätterslund, 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 och förslag till beslut

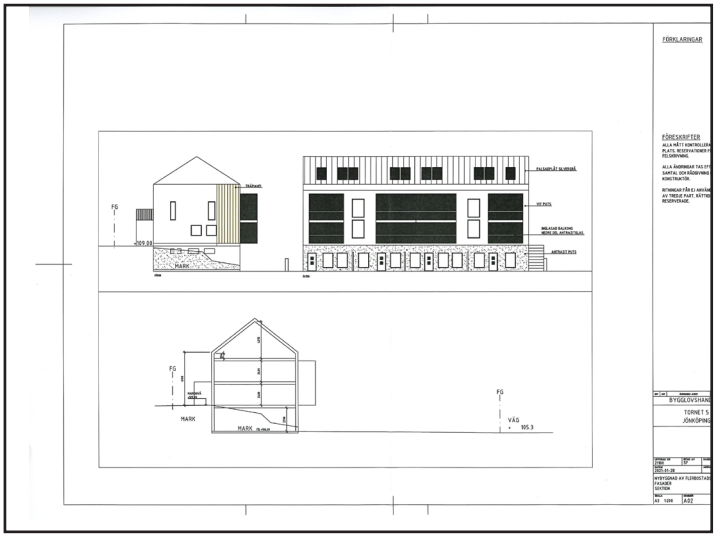
Huvudsakligt syfte

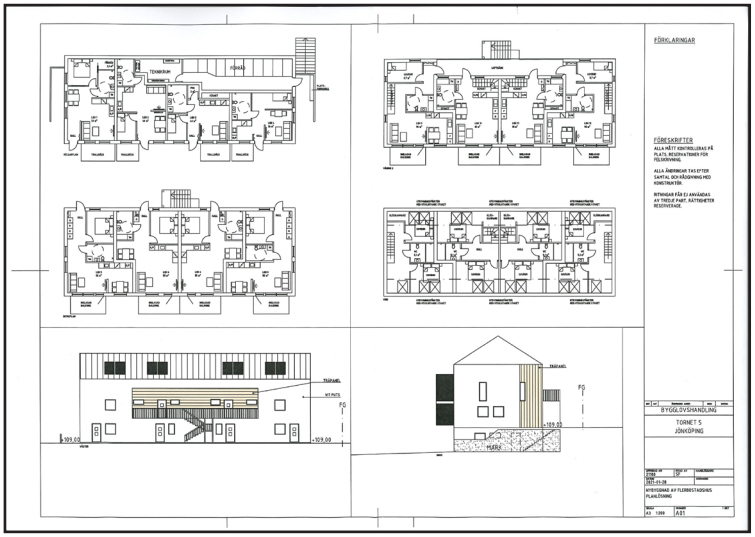
Att uppföra två flerbostadshus på Tornet 5 och 6.

Beskrivning

Enligt ansökan föreslås att fastigheterna Tornet 5 och 6 slås ihop och bebyggs med två flerbostadshus som sammanlagt ska inrymma 24 bostäder. Sökande föreslår att detta möjliggörs genom en ändring av gällande detaljplan.

Situationsplan samt skisser på föreslagen bebyggelse som inkom i samband med ansökan.





Fastighet

Tornet 5 och Tornet 6.

Fastighetsägare

Tornet 6 ägs av Mats Gustavsson Fastighets AB och Tornet 5 ägs av Jönköpings Fastighets AB.

Sökande

Sead Fejza och Edis Terzic

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas. Inkommet förslag kommer dock att behöva arbetas om.

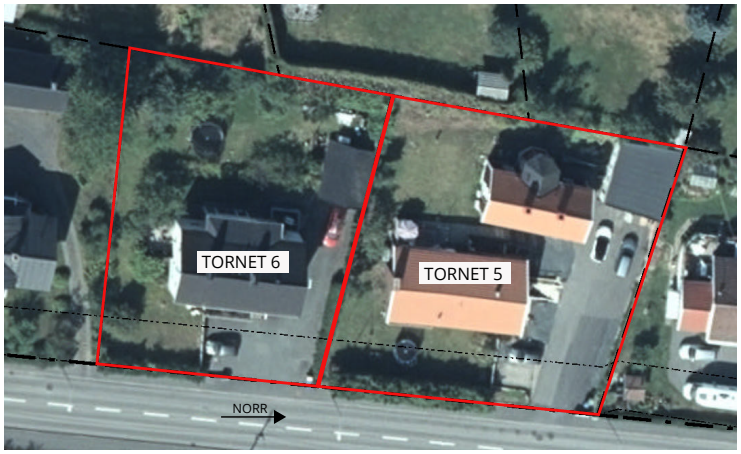
Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2024.

2. Beskrivning av området

Ortofoto (2019), Tornet 5 och 6 är markerade i rött.

Översiktskarta, Tornet 5 och 6 är markerade i rött.

Ortofoto (2019), berörda fastigheter är markerade i rött. Bilden är roterad, se norrpil i bild.



Tornet 5

På Tornet 5 finns idag två stycken bostadshus med tillhörande trädgård och parkering. Befintliga hus är inte tänkta att bevaras om förslaget genomförs.

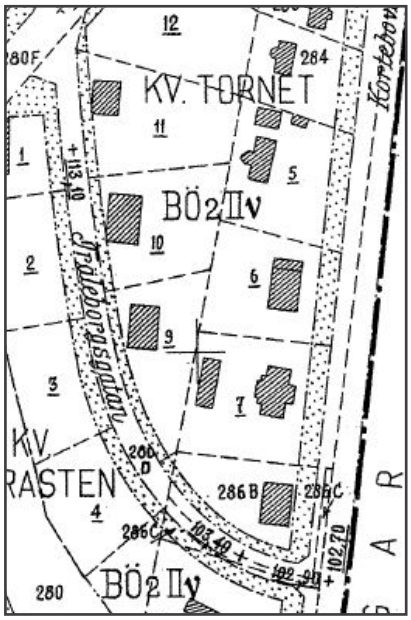
Gatuvy, Tornet 5 sett från Kortebovägen.

Tornet 6

Tornet 6 består av ett flerbostadshus med parkering och ett garage. Befintliga hus är inte tänkta att bevaras om förslaget genomförs.

Gatuvy, Tornet 6 sett från Kortebovägen.

3. Förutsättningar



Utsnitt från gällande detaljplan.

Gällande detaljplan

Fastigheterna ingår i gällande detaljplan ”Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Tokio, Tor, m.fl. och Vätterslunds- och berghemsområdena”, fastslagen 1948. För kvarteret Tornet anges BÖ2IIv. Markanvändningen är avsedd för ”mark för bostadsändamål i öppet byggnadssätt”. Byggrätten tillåter att hus uppförs med max 2 lägenheter, i två våningar med inredd vind, men max 7,6 m i byggnadshöjd. Minst 80% av fastigheten ska lämnas obebyggd.

Tomtindelningsbestämmelse

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse är fastställd som tomtindelning den 17 februari 1943, aktbeteckning 0680K-EIII278 (Tomtindelning för kvarteret Tornet i Vätterslundsområdet i Jönköping). För att förslaget ska gå att genomföra behöver tomtindelningsbestämmelsen upphävas i kommande detaljplanearbete.

Översiktsplan 2016 och samrådsversion av Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare

Tornet 5 och 6 ingår i bebyggelsezon ”tätort” som enligt översiktsplanen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.

Området ligger intill kollektivstråk i form av både Kortebovägen samt Jönköpingsbanan. Enligt översiktsplanen ska hänsyn tas till en framtida utveckling av dessa vid detaljplanering.

Området ingår även inom översiktsplanens zon ”farligt godsled” på grund av dess närhet till Jönköpingsbanan samt Kortebovägen som även är en prioriterad uttryckningsväg.

I samrådsversionen av utbyggnadsstrategin är området utpekat som pågående sammanhängande bostadsbebyggelse. Inom detta område är en tätare bebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter önskvärt. Bostäderna behöver blandas med fler bostadsrätter och hyresrätter i en blandning av flerbostadshus och tätare småhusbebyggelse.

Förslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan eftersom det möjliggör ny bebyggelse genom förtätning på mark som redan är planlagd för den föreslagna användningen bostäder. Tillkommande bostäder skulle

dessutom i enlighet med översiktsplanen stärka reseunderlaget för det kollektivstråk som redan finns i närområdet. Bebyggelsen kommer dock att behöva placeras med ett visst avstånd från kollektivstråket med hänsyn till eventuellt tillkommande spår på järnvägen samt norrgående busskörfält på Kortebovägen. Då området ligger inom 150 meter från farligt godsled kommer en riskanalys behöva göras vid ett eventuellt detaljplanarbete.

Förslaget som innebär lägenheter i flerbostadshus bedöms även vara förenligt med de riktlinjer som finns i samrådsversionen av utbyggnadsstrategin.

Riksintressen

Fastigheterna är belägna inom zonen för riksintresset järnväg ”Jönköpingsbanan”. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset.

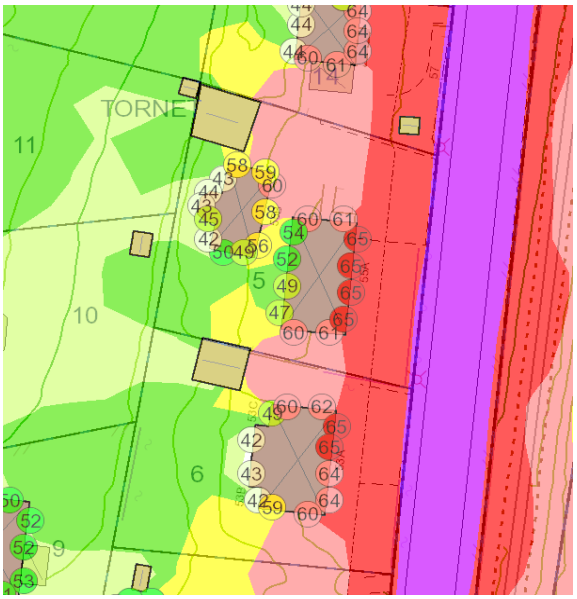
Strandskydd

Strandskydd berör delar av fastigheterna (Vättern 300 m) och kan behöva upphävas beroende på val av förfarande i kommande planarbete. Om förslaget senare behandlas genom ändring av detaljplan behöver strandskyddet inte upphävas på nytt.

Buller

Området är utsatt för buller från Kortebovägen samt Jönköpingsbanan.

En bullerutredning kommer att behöva genomföras vid ett eventuellt detaljplanearbete.



Utsnitt från bullerkartläggning i geosecma.

4. Utredningsbehov

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

- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med evenuell markmiljöteknisk utredning/radonundersökning/grundvattenprover/ras och skredrisk
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Riskanalys
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Solstudie

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget med två mindre flerbostadshus går i linje med översiktsplanens intentioner att bebyggelse inom tätorten ska ske genom förtätning på redan exploaterad mark. Förslaget kan bidra till att fler bostäder byggs på en plats vid befintlig infrastruktur med närhet till kollektivtrafik och cykelbana.

Det uppritade förslag som presenteras i ansökan bedöms dock behöva omformas och gestaltningen därmed utredas vidare i ett kommande detaljplanearbete. Den föreslagna exploateringen bedöms relativt hög i förhållande till fastigheternas storlek. Det är viktigt att väsentligheter som exempelvis friyta och parkering för de boende samt avstånd till angränsade fastigheter undersöks ytterligare. Bebyggelsens utformning och placering kommer även att behöva anpassas till andra förutsättningar kopplat till platsen så som buller samt närhet till både väg och järnväg. För att inte förhindra framtida utveckling av befintligt kollektivstråk kommer bebyggelsen att behöva placeras med ett visst avstånd från Kortebovägen.

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

Felicia Wilén
Planarkitekt