

Kv Alhambra 1 och del av Öster 1:1

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 eller att önskad volym kommer att godkännas. 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

Ny byggrätt för att utöka befintlig verksamhet med fler hotellrum och SPA-anläggning samt införa skydd av kulturvärden.

Ändrad användning av allmän platsmark till kvartersmark för tillbyggnad av restaurang.

Beskrivning av ansökan

Ansökan avser en tillbyggnad på innergården för SPA-anläggning och hotellrum på fastigheten Alhambra 1. Detaljplanen kommer även pröva befintlig tillbyggnad av restaurang som är uppförd på fastigheten Öster 1:1. Tillbyggnaden beviljades ett tidsbegränsat bygglov som löpt ut. Marken är planlagd för allmän platsmark.

Bilagt ansökan är ett foljebrev, daterat 2024-11-20, en beskrivning daterad 2024-09-13, skisshandlingar daterade 2024-04-03 samt en volymstudie daterad 2024-09-13.

Fastighetsägare

Alhambra 1 ägs av Fastighets AB Stora Hotellet i Jönköping AB. Öster 1:1 ägs av Jönköpings kommun.

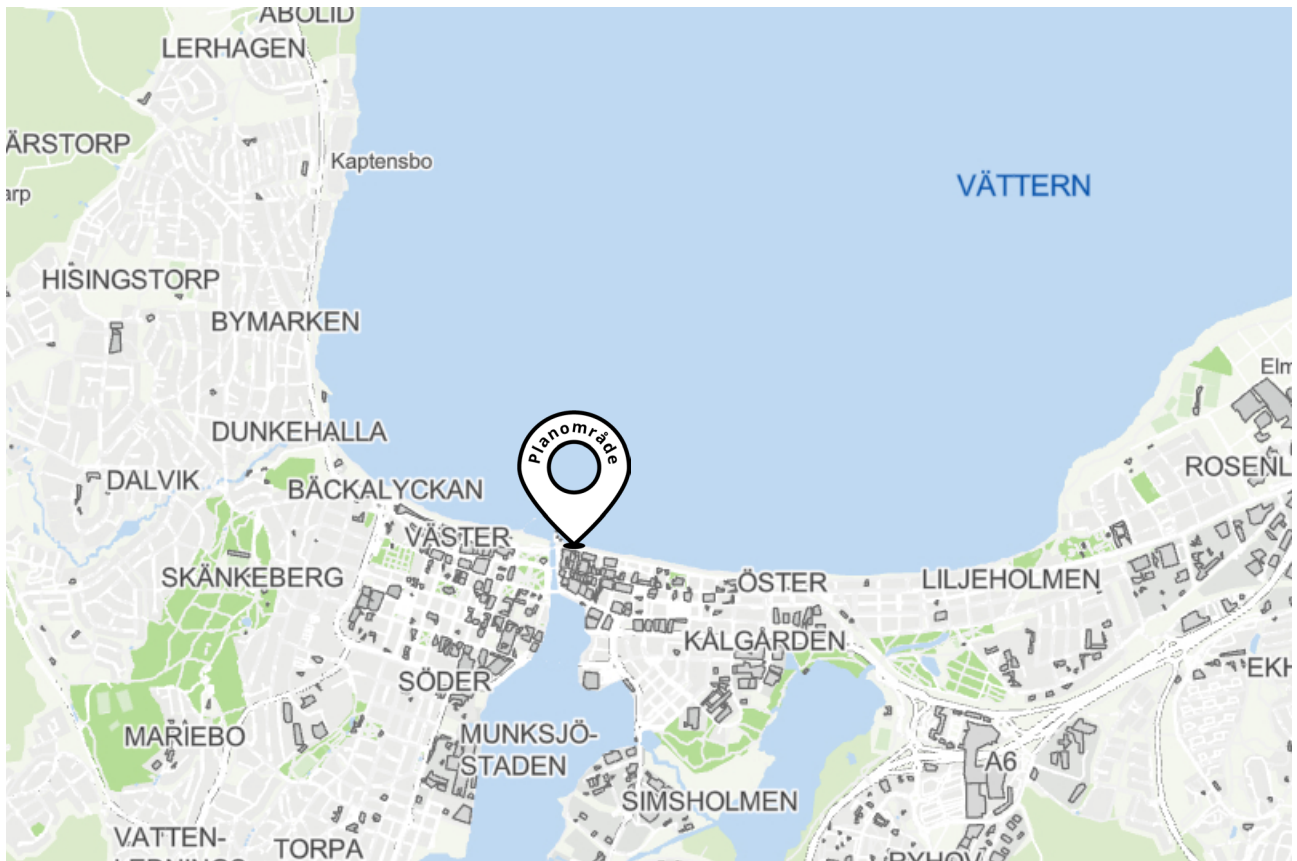
Sökande

Fastighets AB Stora Hotellet i Jönköping AB

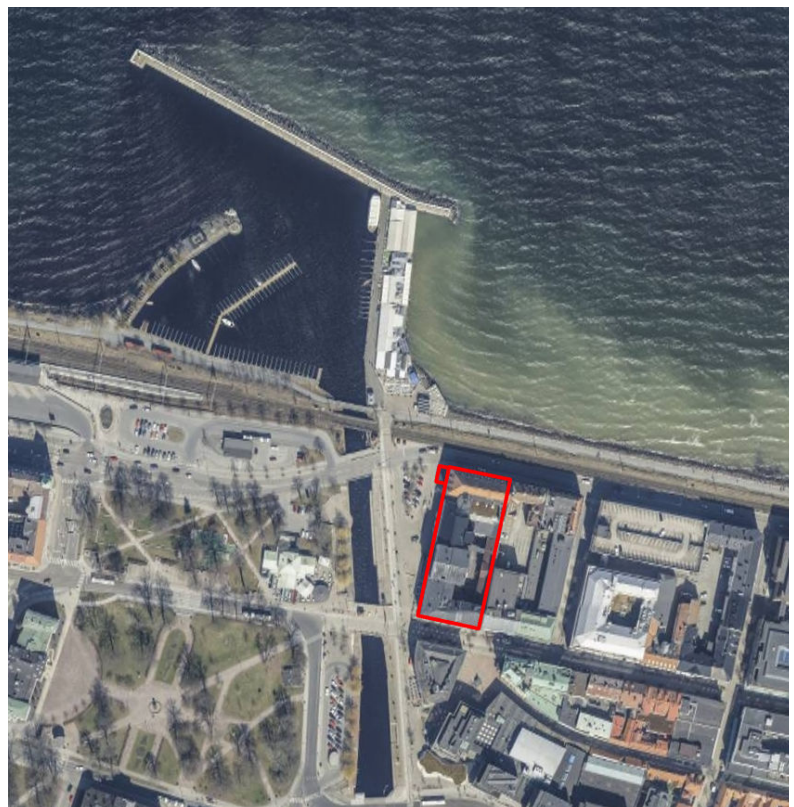
Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Alhambra 1 och del av Öster 1:1. Det finns inga kända förusättningar som förhindrar att ett planarbete startas. Exploateringsgraden prövas i planarbetet och hänsyn till omgivning, krav på utrymning och parkering bedöms som särskilt viktiga. Positivt att behovet av skyddsbestämmelser för kulturvärden utreds.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta 1
(Karta från GIS)



Översiktskarta 2
(Ortofoto)
området för ansökan är
markerat med röd linje

Streetview foton tagna 2018
alternativt 2021



Fastigheten Alhambra 1 används för hotell, restaurang och två butikslokaler.

Tillbyggnaden av restaurangen är uppförd på fastigheten Öster 1:1, område planlagd för allmän plats.

Foton från innergården.
Bilaga till ansökan, daterad
2024-04-03.



3. Förutsättningar

Översiktsplan för centrala tätorten

Utvecklingsinriktning

Området ligger inom den regionala kärnan och inom Jönköpings stadskärna.

Regional kärna

Tack vare sin storlek, sitt geografiska läge, högskolorna, det aktiva näringslivet och rika naturen med vackra omgivningarna har Jönköping goda förutsättningar att vara en stark stadsregion. Jönköping spelar en roll för hela regionens tillväxt, att den växer och är attraktiv samt dess samspel med regionen.

Den regiongemensamma kärnan är den mest hållbara och samhällsekonomiskt bästa platsen för i princip alla regionala verksamheter som inte är ytkrävande. Vårt mål är att Jönköpings stadskärna ska bli Skandinaviens mest attraktiva i sin storlek. Regionkärnan ska ha en mångfald i fråga om boende, arbetsplatser, utbildning, kultur, handel, nöjen och andra verksamheter.

Inom regionkärna är tillgången till samhällsservice god och ny bebyggelse är därmed positivt inom hela detta område. Ny bebyggelse inom regionkärnan är också positivt, då det ger arbetsplatser och bostäder som hela regionen har nytta av. Därför ska exploateringsgraden vara högre i de centrala stadsdelarna.

Jönköpings stadskärna

De centralaste delarna av regionkärnan utgörs av Jönköpings stadskärna. Stadskärnan ska vara den självklara mötesplatsen och "vardagsrummet" för varje människa. Den ska vara tillgänglig samt trygg och säker att vistas i under alla tider på dygnet. För att stadskärnan ska få maximal attraktivitet krävs ett samspel mellan innehållet vid Södra Munksjön och de centralaste delarna samt med övriga delar av kommunen och närliggande kommuner.

Stadsstrukturen ska utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk samt ge plats för rekreation och grönska. Den högsta ambitionsnivån på den offentliga miljöns utformning ställs på stadskärnan. Höga krav ställs därför på arkitektur och gestaltning inom stadskärnan. Stadsmiljön och livet i staden är viktiga för livskvalitet, utveckling och hållbarhet. Sjöarna är en viktig del för att skapa en varierad och vacker stadsmiljö. Sjöarna är dessutom en viktig del i stadens ekosystem och bidrar till ett bra lokalklimat.

Markanvändning

Området för ansökan är i översiktsplan för centrala tätorten planerat för

pågående mångfunktionell bebyggelse. Hänsyn ska tas till att det finns ett behov av att öka mängden gröna inslag, träd, fasadgrönska, gröna tak, klätterväxter, planteringar inom området.

Ansökan bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Indikatorer för ett hållbart stadsbyggande

De indikatorer för ett hållbart stadsbyggande som kan vara aktuella att följa upp i detaljplanarbetet är:

Torg, parker och natur

Minst 15 % natur, parker och torg av den totala markytan.

Multifunktionella stadsgator

Minst 50 % av gatumarken prioriterad för gång, cykel, vistelse och grönt.

Aktiva bottenvåningar

Minst 75 % gatulokaler utmed stadsstråk

Max 15 m mellan entréer längs fasad utmed stadsstråk

Max 25 m mellan entréer längs fasad vid huvudgata och lokalgata

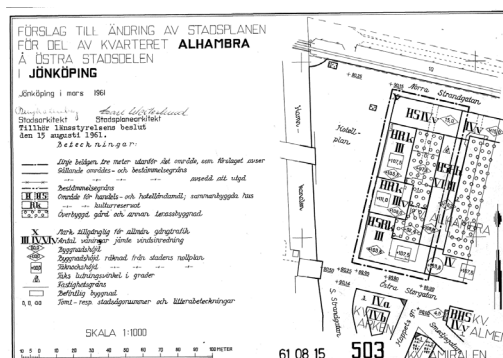
Gällande detaljplaner

Alhambra å östra stadsdelen i Jönköping, aktbeteckning 06-JÖS-704 alternativt EI1503

Detaljplanen för fastigheten Alhambra 1 antogs 1961-08-15. Byggrätten för gårdshuset begränsas till byggnadshöjd +108,8 och sex våningar. Innergården får överbyggas med en begränsning av byggnadshöjden till +97,8 alternativt +92,4.

Inlämnat förslag innebär överskriden byggnadshöjd för den överbyggda gården och gårdshusets utformning kräver en breddning av byggrätten.

Plankarta Alhambra å östra stadsdelen i Jönköping



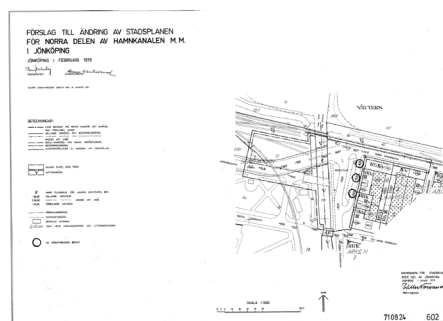
Det är enbart huvudbyggnaden som har skyddsbestämmelser avseende kulturvärden Rk; område för kulturresevat.

Hamnkanalen mm norra delen i Jönköping, aktbeteckning 06-JÖS-803 alternativt EII602

Detaljplanen för del av Öster 1:1 antogs 1971-08-24. Hotellplan är planlagd för allmän plats; gata, park.

Tillbyggnaden innehållande restaurang beviljades ett bygglov för tillfällig åtgärd 2007-10-26, att gälla till och med 2017-12-31. Det var tillfälligt eftersom det är allmän plats. Man kan inte ge ett tillfälligt bygglov mer än 15år.

Plankarta Hamnkanalen mm norra delen i Jönköping



Tomtindelning för Alhambra, aktbeteckning 0680K-EIII2

Tomtindelningen/fastighetsindelningsbestämmelsen omfattar Alhambra 1 och beslutades 1855-06-01.

Riksintressen

Området för planbeskedet ligger inom och är en del av uttrycket för riksintresse för kulturmiljövård Jönköping F 69.

Område som omfattas av generellt och utvidgat strandskyddet är markerat med rosa och området för ansökan är markerat med röd linje

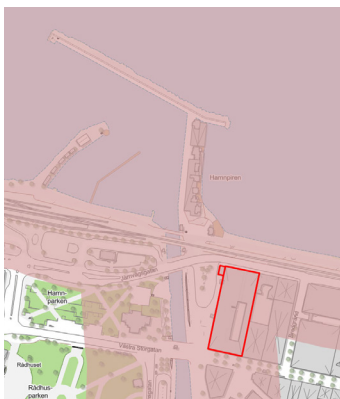
Området för planbeskedet ligger inom riksintresset för järnväg Jönköpingsbanan. Förslaget innebär ingen direkt påverkan. Utökad hotellverksamhet kan innebära en indirekt påverkan som behöver utredas i detaljplanearbetet.

Strandskydd

Området för planbeskedet ligger inom strandskyddat område.

Jordbruksmark

Området för planbeskedet omfattar ingen jordbruksmark.



Natur

Området för planbeskedet ligger inom vattenskyddsområde.

Hälsa och säkerhet

Området för planbeskedet ligger inom 150 meter från järnväg/transportled för farligt gods.

Avstånd från spårmitte till byggnad är idag cirka 15 meter. Hotell räknas till tillfällig vistelse och räknas till normalkänslig verksamhet. Jämfört med kommunens *Riktlinjer för samhällsplanering intill farligt gods-leder i Jönköping* bör skyddsavståndet utan åtgärder inte understiga 30 meter. Givet byggnadstekniska åtgärder kan avståndet minskas till 15 meter. Utan byggnadstekniska åtgärder behöver de platsspecifika riskerna kopplat till transport av farligt gods på järnvägen utredas.

Norra delen av området för planbesked är utsatt för höga bullernivåer från både väg och järnväg.

Marknivån ligger under 90,3.

Det finns lågpunkter norr och söder om fastigheten Alhambra 1.

Beräkning av 100-årsregn. Ytavrinning illustreras med blå linje och instängda pmråden med ytor. Området för ansökan är markerat med röd linje.



VA och fjärrvärme

Det finns inga VA-ledningar på fastigheten Alhambra 1. En vattenledning

ligger i konflikt med tillbyggnaden på Öster 1:1. Den är planerad att flyttas i samband med va-förnyelse. Området för planbesked ligger inom område som saknar dagvattenledningar. Fjärrvärme finns och ansluts till fastigheten Alhambra 1 från Norra Strandgatan.

Mark

I det nordvästra hörnet av fastigheten har det tidigare legat en bensinmack. På grannfastigheten i öster finns ett annat registrerat potentiellt förorenat område som ska beaktas i detaljplanearbetet.

Sonderingar har tidigare utförts inom kvarteret. 1962 på Alhambra 7 och 1968 på Alhambra 5.

Kulturmiljö

Hotellets huvudbyggnad är utpekad som värdefull bebyggelse i Jönköpings kommuns kulturminnesvårdsprogram. På grannfastigheterna Alhambra 5 och Arken 3 finns värdefulla byggnader som omnämns i inventeringen av bebyggelse uppförd mellan åren 1950-2000.

Fastigheten ligger inom område utpekad som stadslager i riksantikvarieämbetets tjänst fornsök och beskrivs som ett område med kulturlager från medeltid, 1500- och 1600-talen. Kontakt har tagits med länsstyrelsen för att bedöma behovet av arkeologisk utredning.

Omgivningspåverkan

Byggrätt behöver anpassas till omgivningen med anledning av skuggor, utsikt och anpassning till befintlig bebyggelse. Hänsyn behöver tas till att byggnaden kan ses på långt håll.

Service och rekreation

Användningen hotell påverkar inte behovet av förskola, skola eller livsmedelsbutik.

Trafik och kommunikationer

Det finns väl utbyggd infrastruktur för gång, cykel och kollektivtrafik.

Sammanvägd bedömning

Det finns inga kända förutsättningar som hindrar att starta ett planarbete. Exploateringsgraden prövas i planarbetet och hänsyn till omgivning, befintligt kulturmiljövärde, krav på utrymning och parkering bedöms som särskilt viktiga.

Finasiering och avtal

Vid framtagande av detaljplaner jobbar Jönköpings kommun med stor exploatersamverkan och ställer från kommunens sida upp genom att leda och samordna planarbetet tillsammans med breda arbetsgrupper som har kompetens inom olika specialområden. Som utgångspunkt är det exploatören som beställer och bekostar det underlag samt de utredningar och undersökningar som krävs för detaljplanen. Vid beställning av utredningar ska kommunens specialister godkänna beställning och slutrapport så att rätt och användbar information erhålls.

Då planarbetet startar kommer ett planavtal att upprättas. I planavtalet kommer bl.a. en preliminär kostnad för framtagande av detaljplanen redovisas som sen kommer justeras och debiteras berörd part. Om planarbetet avbryts kommer planavdelningen att fakturera kostnader för arbetet fram till att ärendet avbryts. Inför antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna. Exploateringsavtalet ska bl.a. reglera ansvarsfördelning mellan parterna för detaljplanens genomförande, fördelning av kostnader för allmänna platser och infrastruktur, bolagets erläggande av ersättning för plankostnaderna samt exploateringsersättning till kommunen. Exploateringsavtalet ska vara godkänt av tekniska nämnden innan detaljplanen antas. Framtagna riktlinjer för exploateringsavtal finns och går att ta del av på kommunens hemsida.

4. Utredningsbehov

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

Utredningar som kan/ska genomföras före planstart:

- eventuellt Arkeologi
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning inklusive miljöprover för att kontrollera ev. föroreningssituation
- En kulturhistorisk utredning kan påbörjas innan planarbete och vara

ett underlag för åtgärder som inte strider mot gällande detaljplan, tex invändiga åtgärder och ändring av fasader mot innergården.

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Skyfallsanalys med hänsyn till klimatanpassning (eftersom befintliga höjder kring fastigheten inte kommer att förändras behövs ingen dagvattenutredning utan denna analys kan utföras internt av kommunen).
- Beroende av byggnadstekniska åtgärder så behöver eventuellt risk med anledning av transport av farligt gods på närliggande järnväg utredas.
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Skugg- och volymstudie
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin , baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.
- parkeringsutredning
- utrymning

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Ansökan gäller en utökning på innergården av befintligt hotellverksamhet med fler hotellrum samt en SPA-anläggning. I arbetet med detaljplanen kommer även befintlig tillbyggnad av restaurangen att prövas. Den saknar bygglov och är byggd på allmän platsmark.

Ansökan överensstämmer med översiktsplanen för centrala tätorten.

Planförfarande får avgöras vid planstart och är beroende av om den allmänna platsmarken (tillbyggnaden av restaurangen) ska ingå.

Exploateringsgrad kommer att prövas i detaljplanarbetet.

Positivt att behovet av skyddsbestämmelser avseende kulturvärden utreds och beskrivs.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Alhambra 1 och del av Öster 1:1.

Detaljplanen bedöms få laga kraft cirka 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.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2028.

Stadsbyggnadskontoret

Cecilia Idermark

Planarkitekt

Jenny Larsson

Tillförordnad planchef