



Kv Åsikten 1

Rosenlund, 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

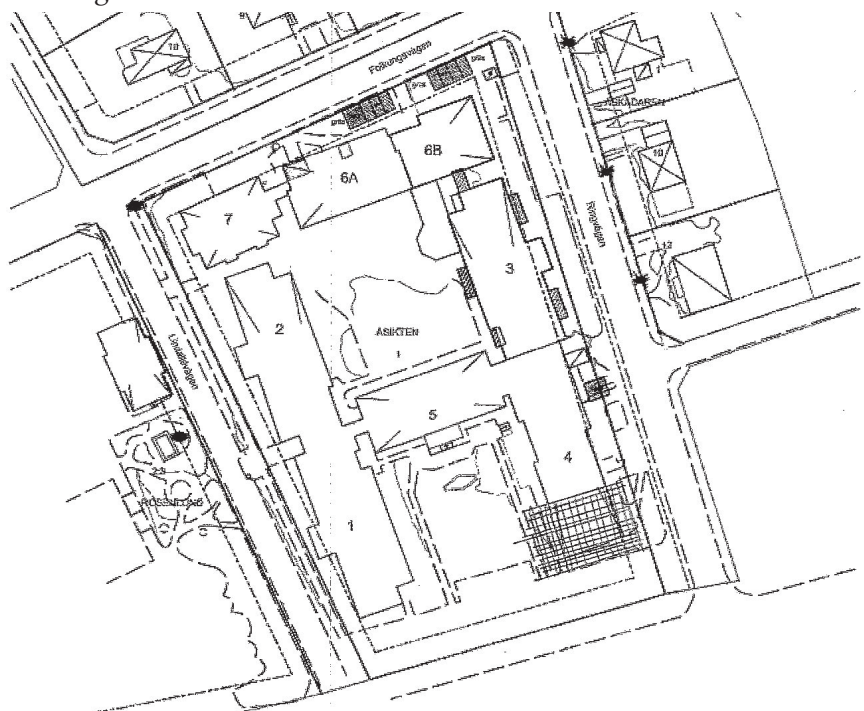
Huvudsakligt syfte

Ansökan om planbesked avser ny detaljplan för att möjliggöra ombyggnad till trygghetsbostäder inom delar av nuvarande byggnader som idag används som äldreboende. Ansökan avser även komplettering av nuvarande byggnader med ett punkthus för trygghetsbostäder samt önskemål om att förvärva parkmark till fastigheten.

Beskrivning av ansökan

Enligt ansökan föreslås nuvarande byggnader (hus 3 och 6B på situationsplanen) byggas om till trygghetsboende från äldreboende enligt tidigare bygglovsansökan med ärendenummer 2021-002543. Nuvarande byggnader (hus 1 och 2 på situationsplanen) föreslås också byggas om till trygghetsboende. I anslutning till restaurang/samlingssal (hus 4 på situationsplan) föreslås nybyggnad av ett punkthus för trygghetsboende.

Sökande önskar även att parkmark mellan fastigheten Åsikten 1 och det som idag är utbyggt som Ringvägen ska få köpas till för att användas som tomtmark. Denna yta som består av gångbana, gräsyta med trädallé ägs idag av kommunen och är planlagd som allmän platsmark - parkyta plantering.



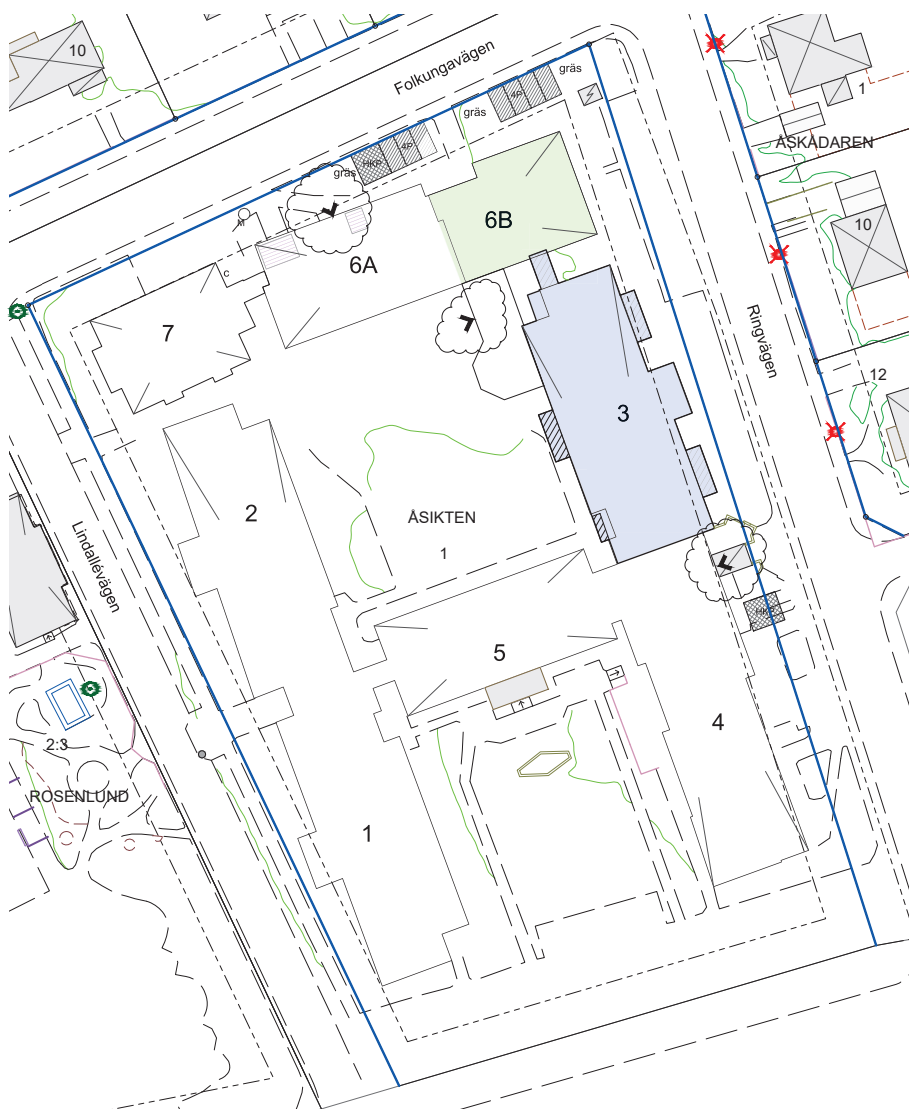
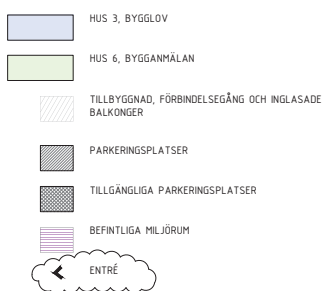
*Situationsplan från ansökan
som visar de olika husen på
fastigheten*

Beskrivning av bygglovsansökan 2021-002543

Enligt ansökan för planbesked för Åsikten 1 föreslås hus 3 och 6B byggas om till trygghetsboende enligt bygglovsansökan 2021-002543.

Under hösten 2021 inkom en bygglovsansökan till kommunen för ombyggnad till trygghetsboende på fastigheten Åsikten 1. Bygglovsansökan är benämnd som *Bygglov för utvändig ändring, till- och ombyggnad av ålderdomshem till serviceboende Tidsbegränsat lov 5 år*.

Ändringen innebär tillägg av inglasade balkonger, tillbyggnad av förbindelsegång samt rivning av befintlig trappa och nyanläggning av 8 parkeringsplatser. Ärendet är tvådelat: Byggnämnan hus 6B och bygglov hus 3.



Situationsplan från
bygglovsansökan för Åsikten
1 med ärendenummer 2021-
002543

Fastighet

Åsikten 1

Fastighetsägare

Fastighetsägare till Åsikten 1 är Stiftelsen Torpahemmet - Anna Kjellbergs minne.

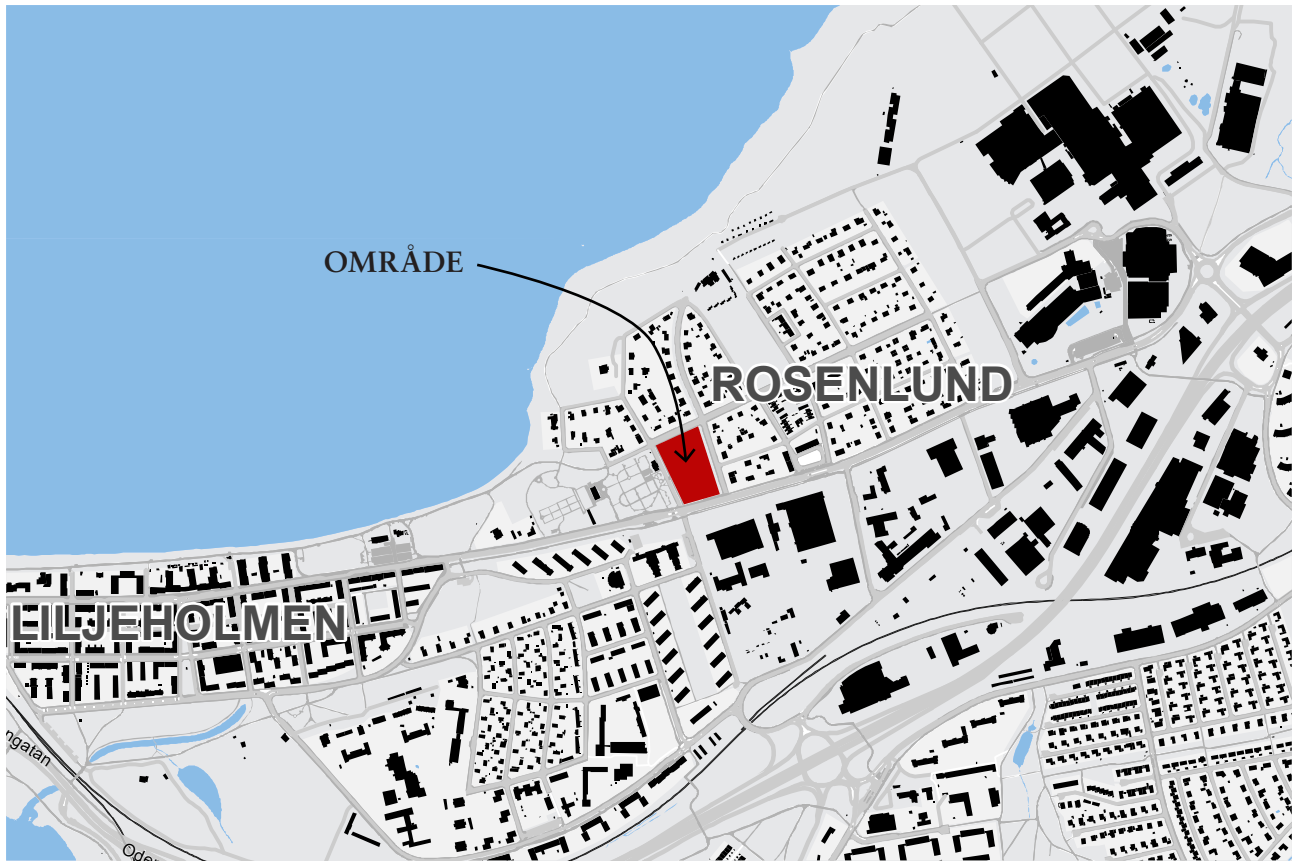
Sökande

Sökande för planbesked är Stiftelsen Torpahemmet - Anna Kjellbergs minne.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för ändrad användning från äldreboende till trygghetsboende på Åsikten 1. Att tillföra ny bebyggelse på fastigheten anses inte lämpligt. Om tillköp av mark kan genomföras får studeras vidare i kommande planarbete.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta med ansökt område för planbesked markerat i rött



Ortofoto (2019) med ansökt område för planbesked markerat med vit streckad linje

Området är lokaliserat i Rosenlund och ligger mellan Huskvarnavägen, Lindallévägen, Folkungavägen och Ringvägen.

Området angränsar till Rosenlunds Rosarium i väst, villaområden i norr och öst samt blandade verksamheter i söder i form av bland annat KFUM Jönköping.

Marken ägs av Stiftelsen Torpahemmet - Anna Kjellbergs minne som idag driver Lindgårdens äldreboende på platsen. På området finns även trygghetsboende, hemtjänst och restaurang.

Bebyggelsen på platsen består av flera hus som uppförts vid olika tillfällen. Det äldsta huset på fastigheten (benämnd som Lindgården) uppfördes 1922 av Stiftelsen "Anna Kjellbergs minne" och resterande hus har uppförts under 1980-talet respektive 2010-talet.

*Historiskt ortofoto från
1962-1964*



Historiskt ortofoto från 2007



Ortofoto från 2016



*Bilden visar Lindgårdens
äldreboende mot
Lindallévägen där området
gränsar till Rosenlunds
herrgård och Rosarium*



*Bilden visar Lindgårdens
äldreboende sett från
Rosenlunds Rosarium*



*Bilden visar Lindgårdens
äldreboende mot
Folkungavägen. Hus 6B, 6A
och 7 sett från vänster*



*Bilden visar Lindgårdens
äldreboende mot öst
där området ligger mot
Ringvägen. Delar av hus 3
och 6B syns från vänster*



*Bilden visar Lindgården
(byggnad uppförd 1922) mot
söder där området ligger
mot Huskvarnavägen*



*Bilden visar verksamheterna
söder om Huskvarnavägen*



3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Området omges av detaljplanen: Åtalet m.fl. å Rosenlund och Österängen i Jönköping.

Gällande detaljplan anger att fastigheten får användas för *mark för allmänt ändamål*. Ansökan om planbesked avser ny detaljplan för ombyggnad från äldreboende till trygghetsboende.

En ny detaljplan behöver upprättas för fastigheten. För att detaljplanen ska omfatta de verksamheter som idag finns på platsen behöver användningen ändras från A (*mark för allmänt ändamål*) till BCD (*Bostäder, centrum, vård*). Detta eftersom verksamheten inte bedöms vara allmän i den mening som anges i plan och bygglagen.

För att kunna anordna balkonger mot Ringvägen behöver utbredning av prickmark mot vägen ses över.

Om tillköp av mark kan genomföras får studeras vidare i kommande planarbete. I samband med detta kommer även ändring av allmän platsmark till kvartersmark att ses över.

E-område för befintlig transformatorstation ska tas med i kommande detaljplan.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR KVARTERET ÅTALET M.FL. Å ROSENLUNDS- OCH ÖSTERÄNGSOMRÅDENA I JÖNKÖPING

JÖNKÖPING I FEBRUARI 1950

Ante Hauler
STADSARKITEKT

Byggnadsnämndens i Jönköping
protokoll den 23/2 1950 s. 13

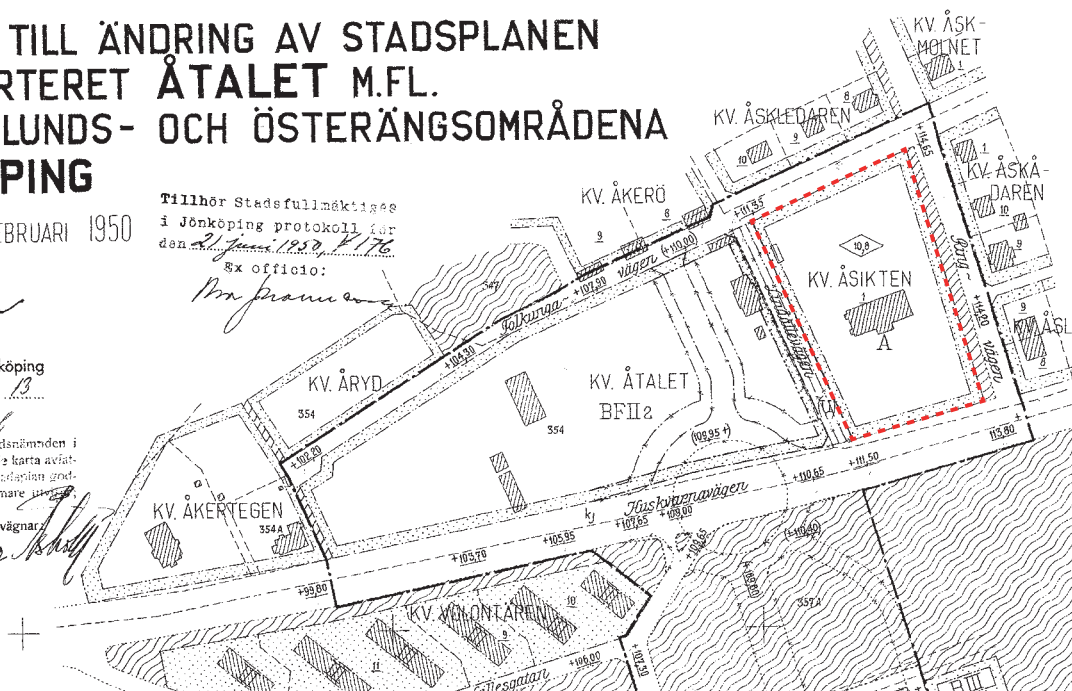
S 33 År 1950 den 28 april
å sammanträde med byggnadsnämnden i
Jönköping blev det följande karta avlat-
ande förslaget till ändring av stadsplan god-
känt på så sätt som skett i närmare utred-
ning bevisat

På tjänstens vägnar

Helmer Jönsson

Tillhör Stadsfullmäktiges
i Jönköping protokoll för
den 21 februari 1950 s. 176
Ex officio:

Per Jönsson



Översiktsplan 2016

Området ligger centralt i Rosenlund och inom bebyggelsezonen ”tätort” enligt Översiktsplan 2016. Inom tätort ska redan exploaterad mark utvecklas genom förtätning och omvandling samt eftersträvas blandade bostadstyper för att tillmötesgå människors olika behov.

Nya exploateringsområden ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för välutvecklad kollektivtrafik.

Fastigheten är sedan tidigare bebyggd och förslaget innebär en förtätning och utveckling av redan exploaterad mark. I anslutning till området finns kollektivtrafiktråk samt huvudcykelstråk längst Huskvarnavägen. Förslaget innebär ett tillskott av trygghetsbostäder i ett område som mestadels består av villor och flerbostadshus.

Förslaget anses gå i linje med riktlinjer enligt Översiktsplan 2016.

Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare (granskningsversion, ej antagen)

Arbetet med ny översiktsplan är uppdelat i två delar, centrala tätorten och mindre tätorter och landsbygd och dessa kommer tillsammans att ersätta gällande översiktsplan från 2016.

Utbyggnadsstrategin för centrala tätorten är den första delen och planeras antas under början av 2023. Här omfattas den centrala tätorten och de stadsnära kommundelarna: Jönköping, Huskvarna, Tabergsådalen, Bankeryd, Barnarp och Torsvik.

Åsikten 1 är inte utpekad för utveckling eller ändrad användning enligt utbyggnadsstrategin.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till ett utvecklingsområde där kommunen vill skapa kvarterstad med blandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, handel, service och skolor. Bebyggelsen planeras bli 4-6 våningar med garage under mark eller samlade parkeringsplatser. Området närmst Åsikten 1 har en planerad utbyggnadsordning under 2030-2040 och ett planprogram planeras att tas fram för området.

Rosenlund har inget eget stadsdelscentrum då stadsdelen ligger emellan centrala Jönköpings centrumnod, Ekhagens stadsdelscentrum och Österängens stadsdelscentrum. Huskvarnavägen blir istället centrumstråket genom området och handel och publika verksamheter ska placeras utmed gatan.

I kommande detaljplanearbete blir det viktigt att beakta kopplingen till den nya stadsbebyggelsen som kommer utvecklas i Rosenlund samt kopplingen till Huskvarnavägen. Söder om Huskvarnavägen kommer kvarterstad utvecklas vilket behöver beaktas under kommande planarbete för Åsikten 1.

Riksintresset för naturvård - Rosenlunds bankar

Området ligger inom riksintresse för naturvård - Rosenlunds bankar. Bankarnas värde grundar sig i den pågående utvecklingen av olikformig landhöjning och erosion som går tillbaka till inlandsisens avsmältning. Bankarna är väsentliga för landskapsbilden vid Vätterns södra strand och av särskilt värde för Jönköping-Huskvarnaområdets identitet.

För att bevara de geologiska värdena är det viktigt att den naturliga erosionen får fortsätta och att aktiviteter som påverkar den yttre delen av bankarna förhindras. De yttre delen av bankarna ska hållas fri från permanent bebyggelse och liknande anläggningar för att bevara landskapsformen.

För att säkerställa den pågående utvecklingen av bankarna avsattes delar av området som naturreservat (Rosenlunds bankar) 1971 och utökades sedan under 1987 och 2008. För riksintresset Rosenlunds bankar är skyddet mot en påtaglig skada på naturmiljön säkerställd i reservatsbeslut daterat 2008-03-31. Åtgärder inom riksintresset som ligger utanför naturreservatet bedöms inte kunna medföra en påtaglig skada på riksintresset. Detta innebär att riksintresseavgränsningen i den



Bild som visar utbredning av naturreservatet Rosenlunds bankar och Riksintresset Rosenlunds bankar



del som inte omfattas av naturreservatet inte skall medföra några hinder för t.ex. uppförande av nya byggnader eller andra anläggningsarbeten i samband med underhåll eller utbyggnad av befintlig infrastruktur (Översiktsplan 2016).

Övriga planeringsunderlag

Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontoret har utfört bebyggelseinventeringar samt sammanställt bebyggelsehistoria för åren 1950-2000. Stadsdelen Rosenlund stadsplanerades 1913 och tillhörde den privata egendomen Rosenlund innan Jönköpings stad köpte marken under första delen av 1900-talet. I norra Rosenlund ligger Rosenlunds herrgård (uppförd 1788), villa Solvik (f d privatvilla uppförd 1899) samt Lindgården (uppförd 1922 som ett pensionärshem av Stiftelsen "Anna Kjellbergs minne") vilka alla är byggnader som bidrar med kulturhistoriskt värde till stadsdelen Rosenlund.

Den äldre huvudbyggnaden Lindgården på fastigheten är idag endast synlig från Huskvarnavägen och utgör en kvalité för stadsbilden i området. Jönköpings kommun ser positivt till att värna om lokala kulturvärden för att säkerställa en långsiktig hållbar livsmiljö och anser därför att både byggnaden och siktlinjen mot denna ska behandlas varsamt. I kommande planarbete får tillägg av eventuella skyddsbestämmelser/varsamhetsbestämmelser för byggnaden utredas vidare.



Drönbild över Rosenlund och Liljeholmen som visar lokaliseringen av Lindgården, Rosenlunds herrgård och villa Solvik



Vy mot Lindgården från
Huskvarnavägen

Buller

Vid upprättande av ny detaljplan träder *förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande, med ändring SFS 2017:359* in, och bebyggelsen behöver anpassas till dagens riktlinjer för trafikbuller.

Området är påverkat av buller från framför allt Huskvarnavägen och sträcker sig även in på Lindallévägen och Ringvägen. I kommande planarbete behöver en trafikbullerutredning tas fram eftersom den ekvivalenta ljudnivån från trafiken på Huskvarnavägen överstiger riktvärdena på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad.

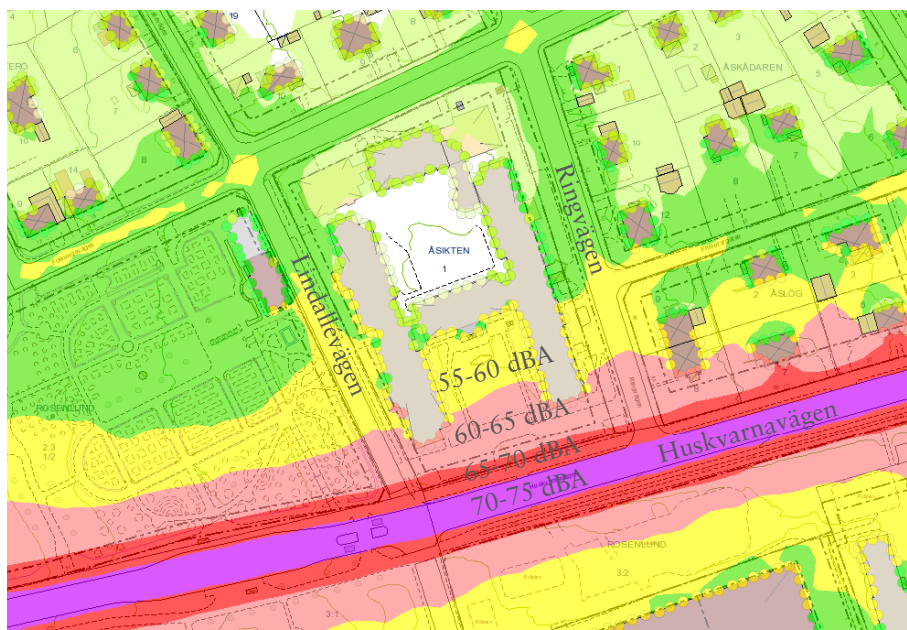


Bild från kommunens
bullerkartläggning från 2011

Värdefulla träd

Längst med Ringvägen sträcker sig en grönyta där det finns fem stycken lövträd. Allér omfattas av biotopskydd och tillstånd krävs av länsstyrelsen för att ta ner dessa träd. Fastighetsgränsen mellan Åsikten 1 och fastigheten Rosenlund 2:1 (som ägs av kommunen) går rakt igenom denna yta och träden står på kommunal mark. Stadsgrönska värderas högt av Jönköpings kommun då den har betydelse för både växt- och djurliv samt är viktig för människans välbefinnande i staden. Träden ska skyddas vid byggnation och får inte komma till skada. I kommande planarbete ska det utredas om det är möjligt att säkerställa att träden bevaras vid en eventuell försäljning av den kommunala marken till Åsikten 1. Lövträden ut mot Huskvarnavägen omfattas troligtvis också av biotopskydd vilket får studeras vidare under kommande planarbete.



Bild över fastigheten där träd i grönytan mot Ringvägen är markerade med röda pilar

Parkering

Vid ny- och tillbyggnad samt vid ändrad användning av fastighet gäller programmet *Parkeringstal för Jönköpings kommun* vilken anger det minsta antal bil- och cykelparkeringsplatser som byggherren/fastighetsägaren ska anordna på kvartersmark.

Fastighetsägaren kan i viss utsträckning påverka antalet parkeringsplatser som ska anläggas vid nybyggnation genom en grön resplan. En reduktion av antalet parkeringsplatser för bil med upp till 15% kan erhållas om särskilda åtgärder görs för att minska efterfrågan på bilparkering vilket presenteras/diskuteras under detaljplanarbetet.

För zon 1 där Rosenlund ingår gäller att för flerbostadshus med lägenheter som är större än 35 kvm ska 8 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA anordnas. För smålägenheter som är mindre än 35 kvm ska 6 parkeringsplatser per 1000 kvm anordnas.

Eftersom ansökan avser ändring av målgrupp från äldreboende till trygghetsboende behöver fler parkeringsplatser tillskapas.

Parkeringsplatser ska anordnas med samlade in- och utfarter så att inte utbackning sker direkt mot gata. Underjordiskt garage kan komma att behöva anordnas för att klara antalet parkeringsplatser på fastigheten.

4. Utredningsbehov

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

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Arkeologi
- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell markmiljöteknisk utredning/radonundersökning/grundvattenprover/ras och skredrisk
- Parkeringsutredning
- Kulturhistorisk utredning av huvudbyggnad

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Solstudie
- Dagsljusstudie
- Granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin, baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och bidrag till sin omgivning

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Exploatörens förslag innebär att nuvarande byggnader för äldreboende byggs om till trygghetsboende. Önskan är också att bebyggelsen

kompletteras med ett punkthus och att marken mellan Åsikten 1 och Ringvägen förvärvas till fastigheten.

Fastigheten är inte utpekad för utveckling i nuvarande översiktsplan (*Översiktsplan 2016*) eller i kommande översiktsplan (*Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare*) men går i linje med riktlinjerna enligt dem båda.

En ändring av detaljplanen kommer innebära möjlighet till ändrad användning från äldreboende till trygghetsboende.

Nybyggnad av punkthus på fastigheten anses inte vara lämpligt då omgivande bebyggelse består av småhus samt att bebyggelsen söder om Huskvarnavägen ska utvecklas till kvarterstad. Då siktlinjen mot den äldre byggnaden Lindgården bör bevaras anses inte tillförandet av ny bebyggelse på området lämpligt.

Eftersom ansökan avser ändring av målgrupp från äldreboende till trygghetsboende behöver fler parkeringsplatser tillskapas. Parkeringsplatser ska anordnas med samlade in- och utfarter så att inte utbackning sker direkt mot gata. Underjordiskt garage kan komma att behöva anordnas för att klara antalet parkeringsplatser på fastigheten.

Förvärvning av kommunens mark mellan fastigheten och Ringvägen får utredas vidare under kommande planarbete. Innan eventuell försäljning ska bevarandet av de träd som står på ytan säkerställas.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för ändrad användning från äldreboende till trygghetsboende på Åsikten 1. Att tillföra ny bebyggelse på fastigheten anses inte lämpligt. Om tillköp av mark kan genomföras får studeras vidare i kommande planarbete.

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 samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2023.

Stadsbyggnadskontoret

Matilda Eriksson

Planarkitekt

Liselott Johansson

Planchef