



Kv Lappen 16 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 ett planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

I begäran ska ändamålet med åtgärden ska framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk innehåller även en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda.

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret.

Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms vara klart. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar bara 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.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Lappen 16

Fastighetsägare

Högskolefastigheter i Jönköping AB

Sökande

Företag

Högskolefastigheter i Jönköping AB

Ansökan avser

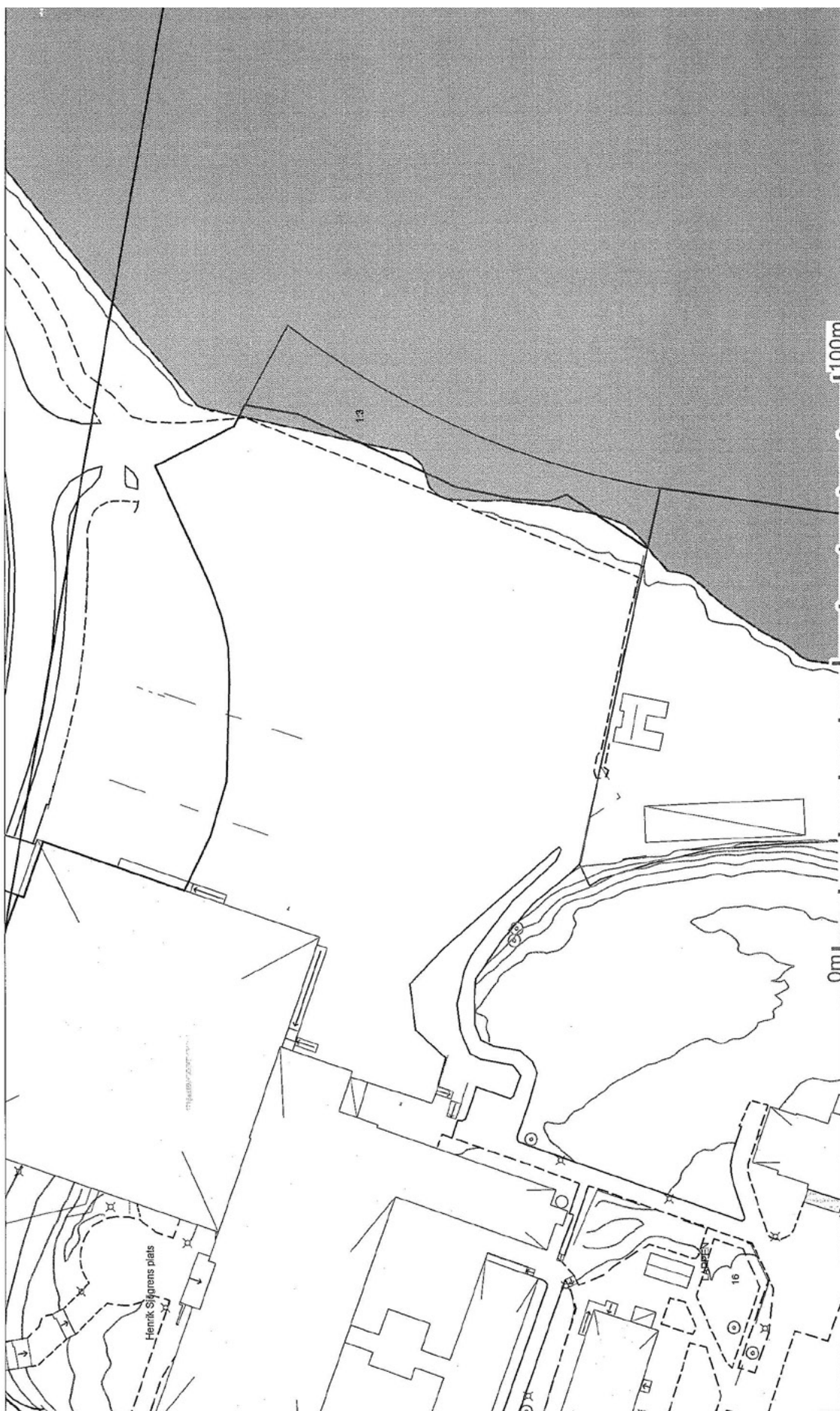
Huvudsakligt syfte

Ändring av detaljplan, lokaler för högskolan cirka 20 000 kvm.

Bilagor

Visionsbild

Karta över delar av aktuell fastighet



Ungefärlig avgränsning av planområdet enligt inkommen ansökan.



Visionsbild över den planerad bebyggelse på det angivna området. Bild hämtad ifrån ansökan.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2002

Området beskrivs i översiktsplanen som utvecklingsmöjlighet för högskolan, detta innebär således att planen stödjer de intentioner som översiktsplanen anger.

Översiktsplan 2015- samrådshandling

Området för den önskade detaljplaneändringen berörs inte specifikt i översiktsplanen. Planområdet angränsar i söder till område som i översiktsplanen utmärks som förtätnings-/omvandlingsområde. Den önskade ändringen motslider inte några riktlinjer som anges i översiktsplanen utan möjliggör för en förtätning

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare är en fördjupad översiktsplan som behandlar utbyggnad av bostäder och verksamheter.

Genomförda analyser visar att det mest hållbara är att tätorterna växer genom förtätning och omvandling inom städernas och tätorternas gränser på redan exploaterad mark för att på så sätt skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur. Strategin föreslår också att en ökad exploateringsgrad ska eftersträvas vid all nyexploatering för att få en bebyggelsestruktur med korta avstånd och för att uppnå en ökad markhushållning. En tät bebyggelsestruktur ökar förutsättningarna för goda kommunikationsmöjligheter med kollektivtrafik, gång och cykel, vilket medför att behovet av bilresande kan minska. Ett avstånd på 400 meter från ett kollektivtrafikstråk bedöms ge en mycket bra tillgänglighet och därför ska en hög exploateringsgrad eftersträvas inom detta område. Den önskade ändringen stödjer de intentioner som finns i utbyggnadsstrategin då den innebär en förtätning och en ökad exploateringsgrad.

Riksintressen

Området ligger inom zonen för riksintresset för järnväg, riksintresset rör den kommande utvecklingen av Götalandsbanan. Dock påverkas området inte av en kommande sträckning vilket innebär att en direkt påverkan inte finns.

Grönstrukturplan

Området gränsar till Munksjön vilken enligt grönstrukturplanen utgör ett centralt gröntstråk i Jönköping. Målsättningen med Munksjön är att den ska utgöra en stadsjö med god tillgänglighet till dess stränder och att möjligheten för motion ska vara god. Inom fastigheten ligger också en parkyta, parken beskrivs vara omtyckt av studenterna på Hälsö högskolan. Grönstrukturplanen anger inte några vidare målsättningar för parkområdet. En intention med grönstrukturplanen är att Hälsans stig ska kunna löpa längs med vattnet runt om Munksjön.

Detaljplaner

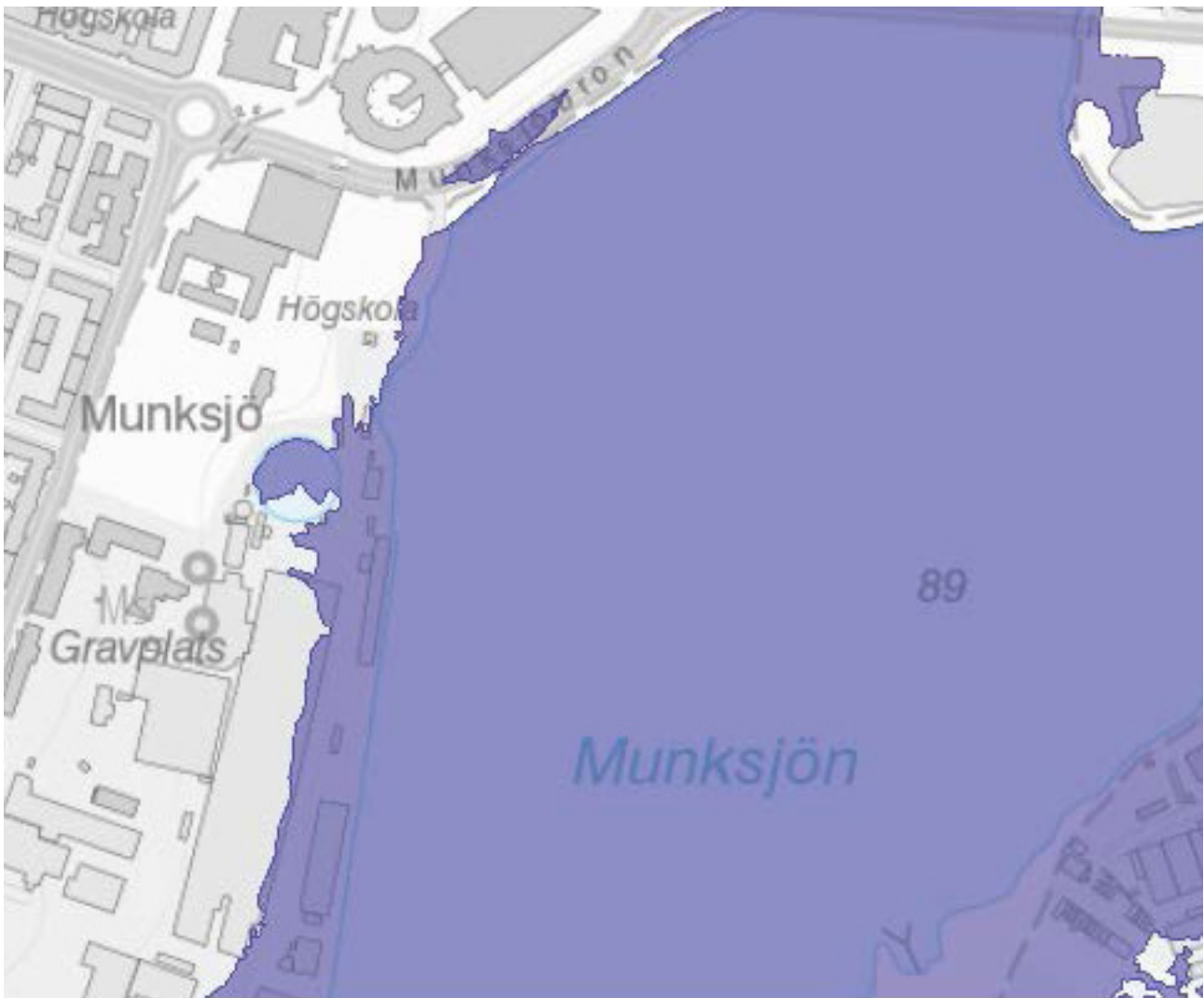
Området regleras idag av detaljplan från 1989, främst är området planlagt som parkering. Samma detaljplan medger för ett fjärrvärmeverk i områdets södra delar. De östra delarna längs med Munksjön anges som öppet vattenområde.

Ramprogram för södra Munksjön

Runt Munksjön utvecklas Hälsans stig, strandpromenaden, som förbinder stadsdelarna. Ramprogrammet för södra munksjön anger hur det ska finnas en nybyggnationsfri zon 20 meter ifrån Munksjöns sjökant.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Områdets vattennära läge är något som kommer behöva beaktas ur ett översvämningsperspektiv. Översiktsplanen anger hur det ska arbetas förebyggande gällande anpassning till klimatförändringar. Nyexploatering runt Vättern, Munksjön och Rocksjön ska planeras med hänsyn till en vattenhöjning på 90,3 meter. Delar av området kan påverkas vid höga vattennivåer. Översvämningsrisken måste utredas i ett kommande planarbete.



Översvämningsrisken måste utredas vidare i ett kommande planarbete

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Förändringen

ligger i linje med Ålborgsåtagandena så till vida att exploateringen inte leder till en utbredning av staden då det handlar om en förtätning.

Barnkonventionen

Planeförslaget skulle kunna påverka barnperspektivet då planområdet angränsar till en förskola. Utifrån detta kan parken söder om området ses som mycket viktig. Möjligheten att anlägga nya stråk skulle kunna skapa säkrare passager för barn vilket således skulle påverka barnperspektivet positivt.

Luftkvalitet

Närliggande Barnarpsgatan ligger, enligt tidigare utredningar, nära de gränsvärden som finns gällande luftkvalitetsnormer. Enligt översiktsplanen ska det vid nybyggnation på platser där det finns risk för ett överskridande av miljökvalitetsnormerna säkerställas att åtgärderna inte orsakar/bidrar till ett överskridande. Detta är något som behöver ges hänsyn vid ett kommande planarbete.

Plan för dagvattenhantering

Viss hantering av dagvattnet finns idag på fastigheten i form av dagvattenbrunnar och dagvattenledningar. Dessa kan dock komma att överbyggas vilket innebär att nya lösningar kan komma att behöva utredas under en framtida planläggning. Fler hårdgjorda ytor innebär också att mängden vatten som rinner på ytan ökar.

Teknik

Behov av ytterligare en transformator skall utredas. Genom parkeringsytan går idag ett omfattande ledningstråk med el, fjärrvärme och fjärrkyla. Det finns inga kommunala VA-ledningar i närheten, förutom vid Banarpsgatan.

Övrigt

Jönköpings energi har idag ett servitut som tillåter dem att köra över fastigheten för att nå den norra delen av deras fastighet Lappen 8.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Anslutande bebyggelse utgörs av högskolans idrottsarena och anläggning för gym. Söder om planområdet ligger Hälsoparken samt Hälsöhögskolans undervisningslokaler med Kristinedalsherrgård samt en förskola. Ytterligare söder om ligger en fjärrvärmeanläggning och Munksjö AB pappersfabrik.

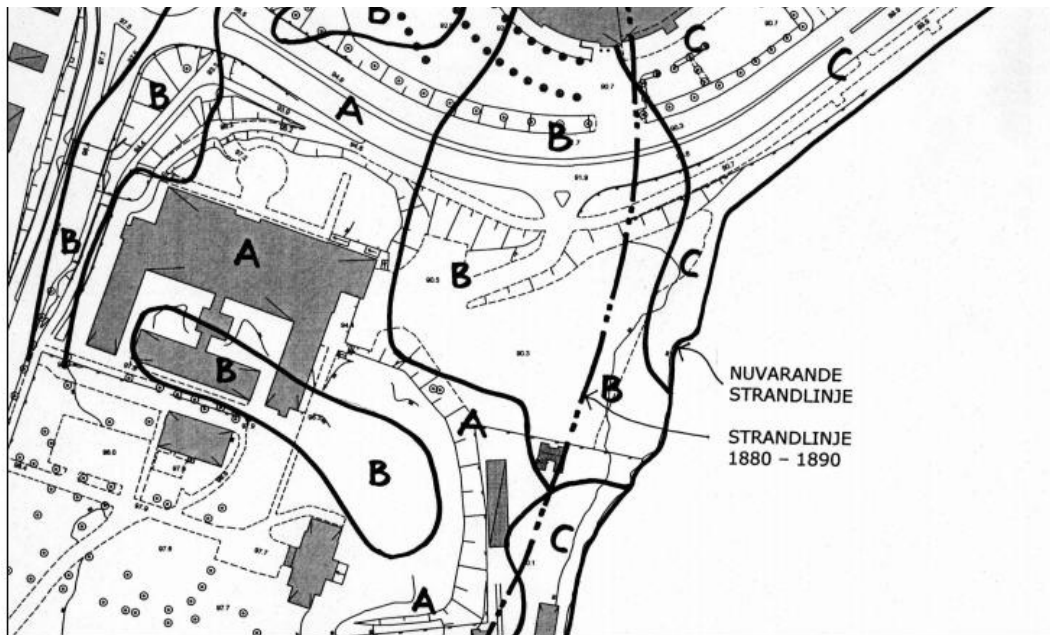
Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Inom planområdet utgörs vegetationen främst av träd placerade utmed Munksjön, dock finns där inom fastigheten en parkyta som enligt gröstrukturplanen är välanvänd av studenter på Hälsöhögskolan. Således finns där möjlighet till utomhus vistelse i direkt anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geotekniskutredning finns för området daterad till 2006 och användes till den intilliggande detaljplanen. För mer information se DP120119.



Ur geoteknisk synpunkt kan området indelas i tre huvudområden.

Område A har genomgående medelfasta till fasta lager av sand eller grus redan från och med lager nära marknivån.

Den västliga delen innehåller dock väsentliga partier med ytliga, lösa jordlager av sand och silt, område B. Här kommer den medelfasta till fasta jorden först djupare ner, i något fall först 8 m under markytan, men i regel betydligt närmare dagens marknivå än så.

Markföroreningar

Området ligger i nära anslutning till tidigare industriområde, marken bör således utredas vidare i ett kommande planarbete. Tidigare studier gjorda i samband med upprättandet av intilliggande detaljplan har visat på att markföroreningar förekommer i anslutning till planområdet. Även angränsande Munksjön är förorenad vilket är något som bör ges hänsyn i planarbetet.

Strandskydd

Området har strandskydd.

Risker

En utredning över riskerna med de omgivande verksamheterna bör göras.



Miljöfarlig verksamhet enligt de kartläggningar som presenteras i Översiktsplan 2015

Trafik

Gång

Trottoarer och befintliga gångvägar finns utmed det befintliga gatunätet i närområdet. Hälsans stig är tänkt att byggas ut längs med Munksjönsstränder. Ramprogrammet för södra Munksjön anger att 20-30 meter bör avsättas som friluftsyta närmast stranden.

Cykel

Området ansluter till kommunens huvudcykelstråk, vilket innebär att områdets tillgänglighet gällande cykeltrafik är god.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikmöjligheterna utgörs främst av buss där närmsta hållplats ligger på Barnarpsgatan i söder och Kyrkogatan i norr, båda hållplatserna ligger cirka 300 meter ifrån de berörda området. Den södra hållplatsen blir möjligt att nå genom parkområdet i söder.

Bil

Området ligger centralt och är lätt att nå med bil. Då nya lokaler tillkommer är det möjligt att trafikmängden också ökar vilket innebär att detta kan behöva utredas vidare ett kommande planarbete.

Parkering

Enligt ansökan berör planändringen parkeringsplatsen på fastigheten. Detta innebär att parkeringsbehovet måste utredas vidare. Parkeringsbehovet för befintlig parkering och nytillkommande byggnader måste tillgodoses i en kommande plan. Även cykelparkeringsmöjligheten måste tillgodoses vilket också får utredas i ett kommande planarbete.

Service

Offentlig service & kommersiell service

Området ligger centralt med närhet till både offentlig- och kommersiell service.

Slutsats

Fastighetsägarens önskemål är att pröva om det är möjligt att bygga nya lokaler för högskolan på delar av fastigheten Lappen 16. Storleken på lokalerna uppges omfatta cirka 20 000 kvm och ska enligt de första planskisserna upprättas som tre större byggnader. Byggnaderna föreslås upprättas på nuvarande parkeringsmark. En framtida plan bör endast tillåta byggnader avsedda för högskoleverksamhet, således bör inte bostäder tillåtas på fastigheten. Detta med hänsyn till de risker som kan finnas från den, i söder, närliggande industrin och fjärrvärmeanläggning. Dessutom bör alla markytor som reserverats för högskolans expansion användas till detta ändamål.

För framtagandet av detaljplanen kommer det krävas utredningar i form av bland annat parkeringsutredning, geoteknisk-/markföroreningsundersökning, bullerutredning, dagvattenutredning, arkeologiskutredning och en riskanalys från omkringliggande verksamheter.

Byggnadens storlek, placering och utseende samt tillfarter får studeras under planarbetets gång. Hälsans stig och parkstråk längs med Munksjöns strand skall ingå i planarbetet.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i nuläget bedömt att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

Förslag till process och tidplan

Ett kommande planarbete kommer bedrivas med ett normaltplanförfarande. En detaljplan för området beräknas med normala utredningsbehov och handläggningstider till ca 3 år, detaljplanen beräknas därmed kunna vara laga kraftvunnen under 2018 , under förutsättning att den inte överklagas.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Alexander Bredén-Jonsson
Planarkitekt