

Kv Värelden 1

Rosenlund, Jönköpings kommun

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.

I begäran ska ändamålet med åtgärden framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk ska även innehålla 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 Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret. Vid positivt besked redovisas när 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.

Innehåll

1. Ansökan

Avsnittet innehåller material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan samt en tjänstemannabeskrivning av önskad åtgärd.

2. Planeringsunderlag

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstagande i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag.

3. Utredningsområden

Förutsättningen på platsen som påverkar en utbyggnad. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

4. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontorets motivering och förslag av beslut till Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns en bedömning om när detaljplanen bedöms kunna påbörjas.

Bilagor

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Värelden 1

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

Företag

Jönköpings kommun

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Förtätning av fastighetsområde genom utökning av byggrätt med flera våningar.

Beskrivning

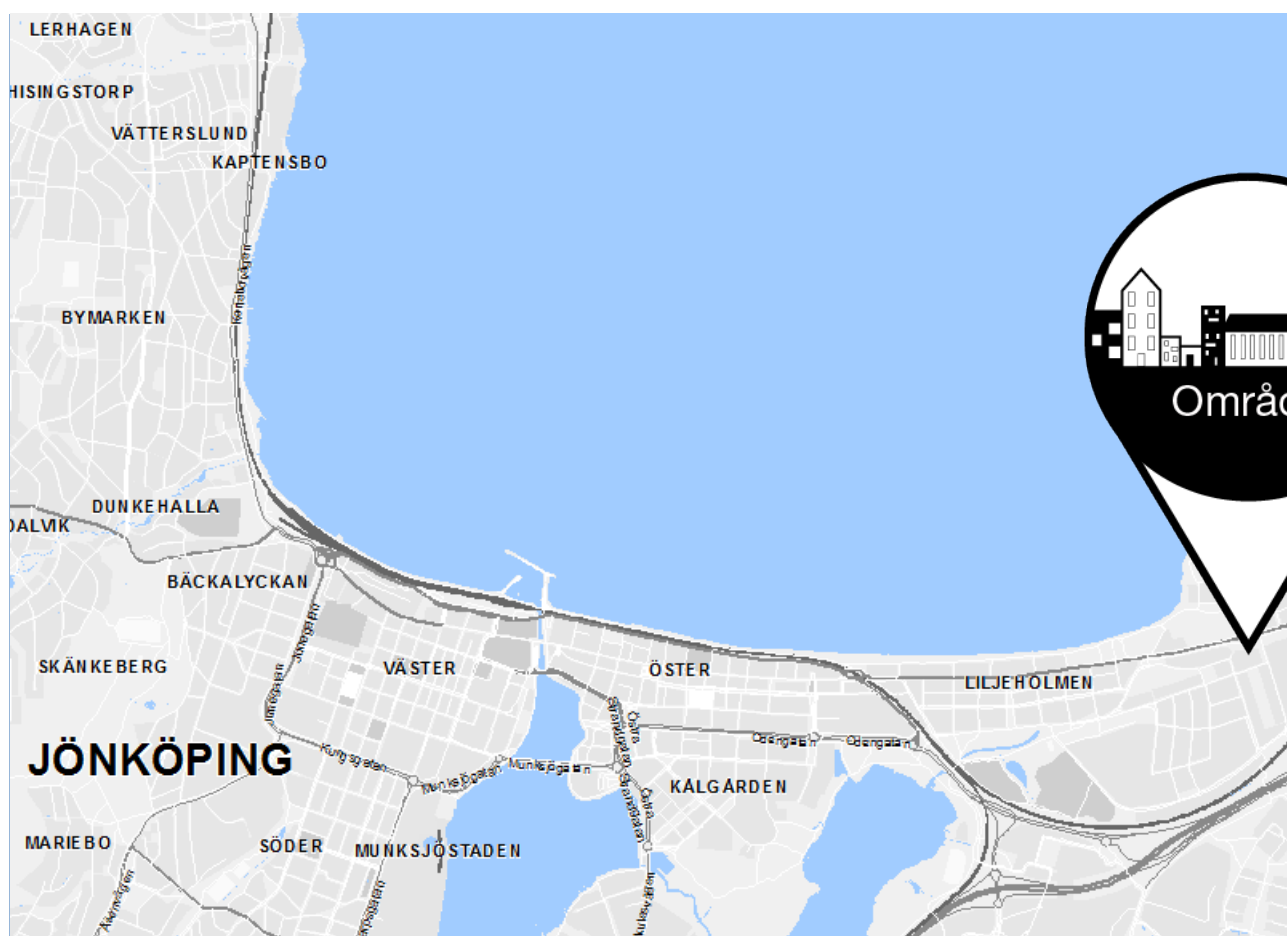
Rosengårdens äldreboende består idag av 70 boendelägenheter, gemensamhetsutrymmen och personalutrymmen. Äldreboendet har en viktig geografisk plats i vår kommun och byggnaden är i behov av att förtätas genom antingen tillbyggnad med fler våningar eller nybyggnation med fler boendeplatser (100 platser eller fler), personalutrymmen samt effektivisering och förbättring av utemiljön.

Bilagor

- Ansökan

- Områdeskarta.

2. Planeringsunderlag



Översiktskarta 1



Översiktskarta 2

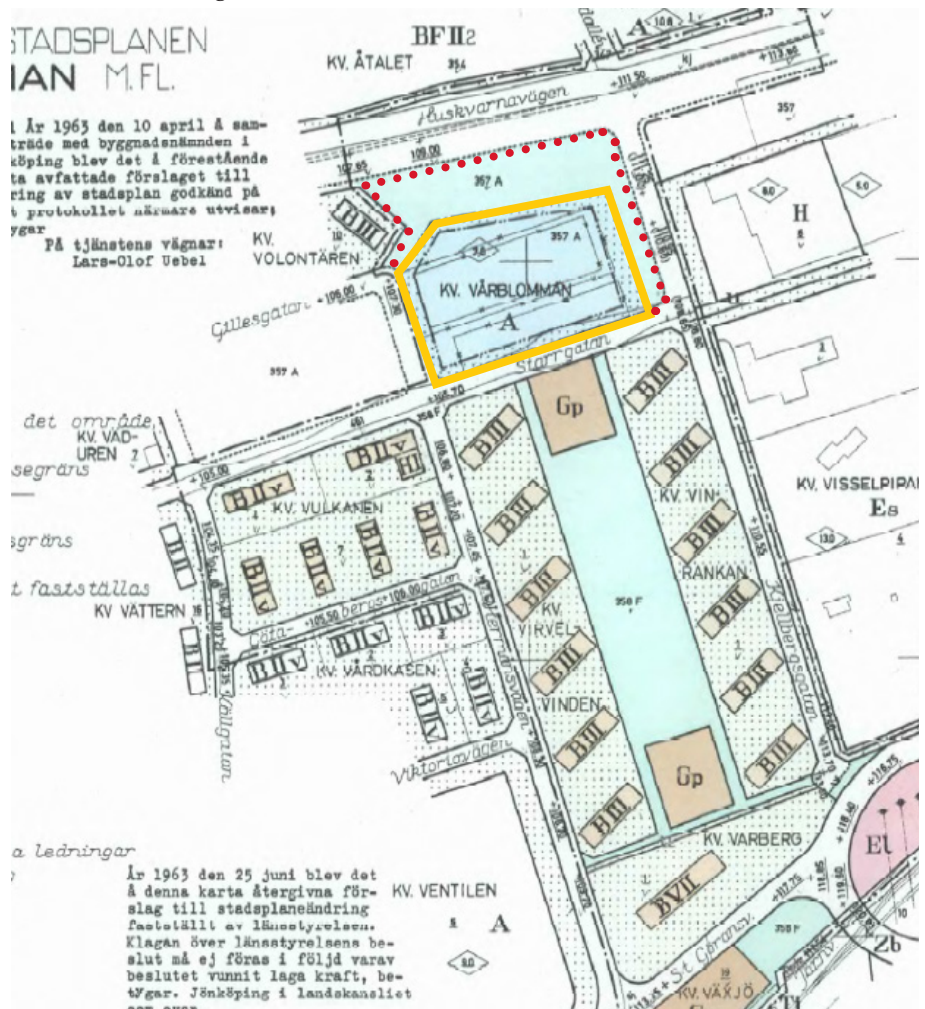
Beskrivning av området

Området ligger i stadsdelen Rosenlund i Jönköping, cirka 3 kilometer från Jönköpings Resecentrum. Precis norr om området sträcker sig Huskvarnavägen. Platsen består idag av äldreboende i 2-3 våningar inklusive inredd vind, samt park. Rosenlunds Herrgård norr om fastighetens är av kulturhistoriskt värde och väster om ligger lamellhus från 50-talet.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för det ansökta området är 06-jös-726 Förslag av ändring av stadsplanen för kvarteret Vårblomman m.fl. på österängsområdet i Jönköping medger att byggnad för allmänt ändamål om sju meter får uppföras, dock är nuvarande byggnad på cirka 9 meter.

I gällande detaljplan finns bestämmelser om fastighetsindelning, fastställd 1964 som tomtindelning för Vårblomman.



Önskad åtgärd

Ansökan avser att expandera verksamheten på Rosengårdens äldreboende till 100 eller fler lägenheter med tillhörande verksamhet. För att uppfylla syftet med ansökan, behöver pricken utgå för det område där framtida bebyggelse ska placeras, exploateringsgrad sättas samt att byggnadshöjden sätts till 9-12

meter. Det gulmarkerade området i bilden visar en ungefärlig utbredning av befintligt område medans det röstreckade området visar eventuella nya utbredning enligt ansökan och sökande.

Om fastighetsgränserna ska ändras i samband med planarbetet eller om planarbetet vill möjliggöra 3D- fastighetsbildning så måste bestämmelserna om fastighetsindelning ändras eller tas bort.

Den slutgiltiga utbredningen studeras vidare i planarbetet.

Översiktsplan 2016

Ansökt område är ej markerat som förtätningsområde i översiktsplanen men ansökan motsvarar en förtätning i tätbebyggt område. I förtätningsområden ska en hög exploateringsgrad eftersträvas, särskilt då området ligger utmed ett välutvecklat kollektivtrafikstråk för att erbjuda god service och för att uppnå en ökad markhushållning.

En hög exploateringsgrad ska även eftersträvas om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild. Platsen har goda förutsättningar att förtätas med tanke på dess centrumnära läge och bra förbindelser med kollektivtrafik. En viktig aspekt för att kollektivtrafik ska nyttjas är att den är tillgänglig från det att inflyttning till nya bostäder sker. På sikt kan då behovet av bilresor minska och bidra till att nå den hållbara utveckling som kommunen eftersträvar.

Behov av äldreboende

I *Handlingsplan för tillskapandet av nya boenden för äldre* står det att Jönköpings kommun är i behov av nybyggnation av äldreboende. Till 2030 kommer det att behövas cirka 400 nya platser för äldreboende, vilket gör att



nya äldreboenden bör påbörjas i god tid.

Kommunikationer

I anslutning till området ligger en busshållplats som trafikeras av bland annat stombusslinje 1 och tätortslinjen 18 men även vissa regionsbussar trafikerar denna hållplats.

I anslutning till området finns också bra cykel- och gångvägar

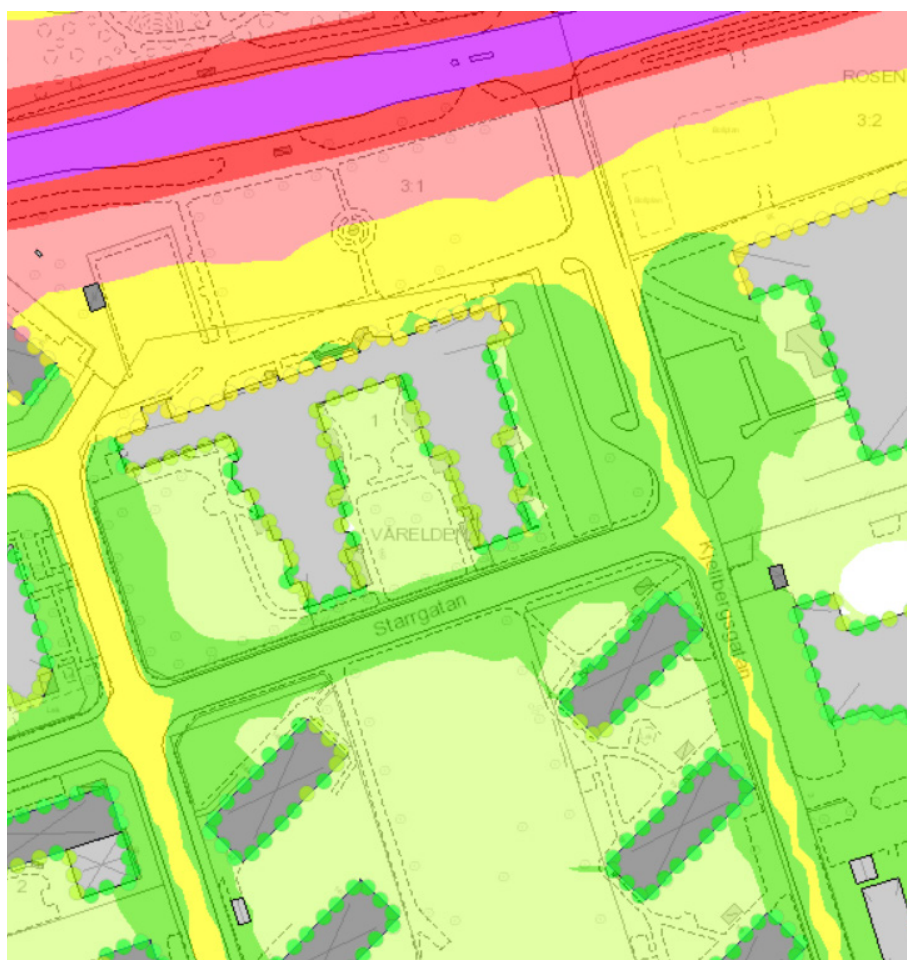
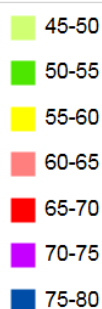


3. Utredningsområden

Buller

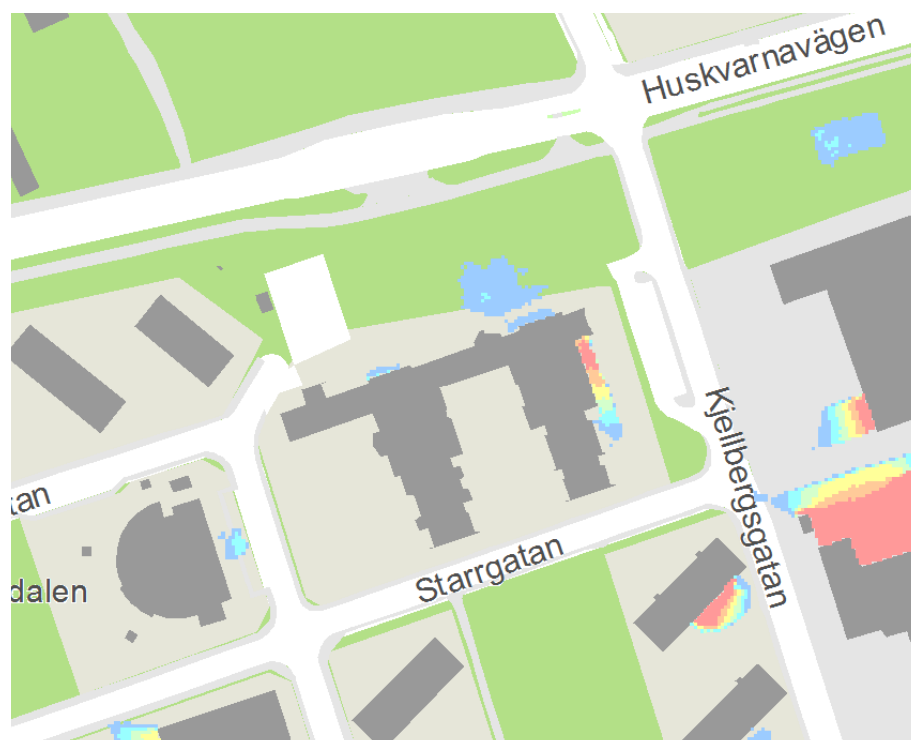
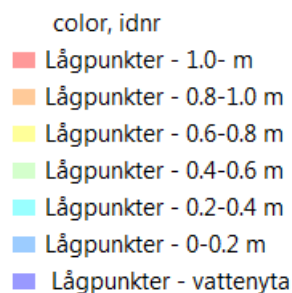
I Jönköpings kommuns bullerkartläggning från 2011 har en översiktlig beräkning av trafikbullret utförts. Bilderna nedan visar den ekvivalenta ljudnivån, vilket beskriver trafikbullret under ett genomsnittligt dygn (årsmedeldygn). Denna visar att platsen är bullerutsatt framförallt från Huskvarnavägen i norr. En ny bullerutredning behöver tas fram i samband med framtida planarbete för att utreda lösningar på byggnation mot norr.

Bullerkartläggning 2011, väg Leq



Dagvatten

Området har lågpunkter om 0-0.2m längs med byggnationen på områdets norra sida samt en plätt i områdets nordöstra sida. Det finns även lågpunkter om 1.0m längs med byggnationens östra sida, vilket gör att höjdsättning och dagvattenhanteringen bör studeras vidare vid kommande planarbete.



Kulturmiljö

Ett framtida planarbete bör ta hänsyn till de kulturmiljövärden som finns i området för att ange riktning för utformningen och placeringen av den nya byggnationen. Ur antikvarisk synpunkt är det viktigt att göra kopplingen tydlig mellan förslaget och de kringliggande kvarteren, i synnerhet kv. Virvelvinden och kv. Vinrankan, både i fråga om park och byggnadsstruktur. Gillesgatans namn och fortsättning till Kjellbergsgatan skulle kunna vara ett förtydligande av kulturhistorien. Huvudsakligen bör hänsyn tas till bebyggelse och kvartersstrukturer i den direkta närheten, men även 50-talsbebyggelsen längs Hermansvägen är tongivande för området och viss inspiration kan eventuellt tas där ifrån i fråga om t.ex. uppbrutna byggnadskroppar, sockelhöjder, halvt kringbyggda gårdar, takfall mm.

Områdets höjdskillnader gör att byggnader med skilda våningstal och höjder kan upplevas som att byggnaderna har samma höjd. Därför är det idag svårt att bedöma vilken eventuell höjd en nybyggnad bör ha. Istället bör höjder och placeringar av tilltänkta byggnader utredas i ett framtida planarbete för att kunna harmonisera med befintlig bebyggelse

Den kulturhistoriska kopplingen mellan förslaget och bebyggelsen norr om Huskvarnavägen bedöms vara mindre aktuell på grund av avståndet mellan dem samt den park som ligger mellan dagens äldreboende och Huskvarnavägen. Dock kan den fysiska kopplingen i form av t. ex. gångstråk vara desto viktigare. Rosenlunds herrgård med Rosarium behöver beaktas. Det kan vara möjligt att bebygga parkytorna norr om befintlig byggnad men man bör se till att återskapa tillräckligt stora parktytor för vistelse för de boende i ett läge som är mindre bullerstört.

- ← Koppling park
- Förslagets område
- Virvelvinden
- Vinrankan

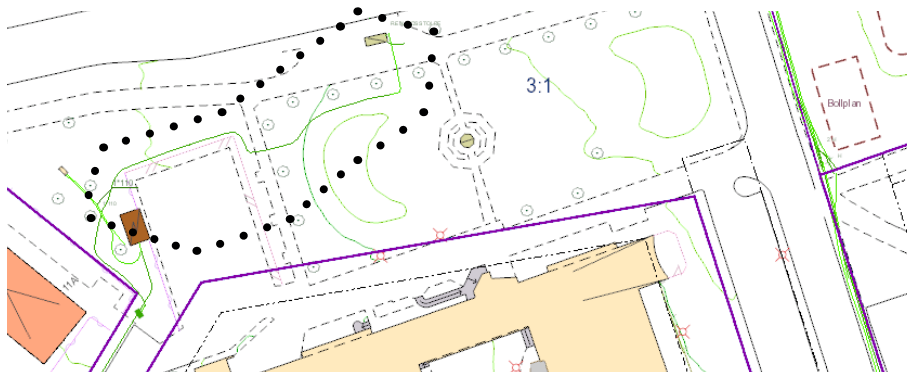


Den vårdbyggnad som i dag finns på Valutan 1 är inte av sådant kulturhistoriskt värde att det inte skulle vara möjligt att ge rivningslov. Dock bör byggnaden dokumenteras innan den rivs.

Andra kulturmiljöfrågor som kan utforskas i ett framtida planarbete är om förslaget ska ha en tydlig entré, uppfattas som "ett hus" eller "flera hus" samt förgårdsmark och frågor om offentlig tillkomst till grönytor.

El-ledningar

- • • • • El-ledningens
• • • • • utbredning



I den nordvästra delen av området går en el-ledning, vilket kan komma att påverka byggnationens utformning. Något som bör studeras vidare vid ett eventuellt planarbete.

Utredningar

I kommande detaljplanarbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Arkeologi
- Geoteknisk utredning

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Kulturmiljöanpassning

4. Slutsats och förslag till beslut

Ärendet avser en ändring av befintlig detaljplan för att expandera verksamheten av ett äldreboende. Platsen har goda förutsättningar att förtätas med tanke på dess centrumnära läge och goda förbindelser med kollektivtrafik.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas (med förutsättning att gestaltning av bebyggelse/placering av byggnad studeras vidare i ett kommande planarbete.

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnen 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 2021.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Em Modén

Planarkitekt

Ansökan om planbesked



Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)
Vårelden 1
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)
Hermansvägen 150, 55453 JÖNKÖPING
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)
Jönköpings kommun
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens

Den sökande

Företag Jönköpings kommun	Organisationsnummer/ personnummer * 212000-0530
Namn Claudia Adetun	Adress
Postadress Västra Storgatan 16, 55189 Jönköping	E-postadress claudia.adetun@jonkoping.se
Telefon, dagtid: 036-105197	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs) fakturareferens 55aded	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Förtätning av fastighetsområde genom utökning av byggrätt med fler våningar.
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Rosengårdens äldreboende består idag av 70 boendelägenheter + gemensamhetsutrymmen och personalutrymmen. Äldreboendet har en viktig geografisk plats i vår kommun och byggnaden är i behov av att förtätas genom antingen tillbyggnad med fler våningar eller nybyggnation med fler boendeplatser (100 platser eller fler), personalutrymmen samt effektivisering och förbättring av utemiljön.
Övriga upplysningar
Bifogas ☒ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning ☐ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum 2018-09-24	Datum 2018-09-24
Namnsteckning 	Namnsteckning
Namnförtydligande Claudia Adetun	Namnförtydligande Fredrik Rönneke

Information om planprocessen finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till: Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, Planavdelningen, 551 89 Jönköping

Bygglöf



Blaga 2

Starrgatan

VARELDEN

1

150

13

0 5 10 15 20 m

Skala: 1:400

Redovisningen av fastighetsgränser och rättigheter varierar i lägesnoggrannhet och är inte juridiskt gällande. Lantmäterihandlingarnas beslut gäller.

2018-09-24