



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

**Planbesked
2023-09-13**

Jätten 7: Dnr: 2023:140

Jätten 8: Dnr: 2023:128



Fastighet Jätten 7 & 8

Väster, Jönköpings kommun

Arbetsmaterial inför 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 för planbesked avser en påbyggnad av 2 våningar på Jätten 7 som innebär tillskapande av 30 små lägenheter. Ansökan avser också en påbyggnation på Jätten 8 av en huskropp på höjden för att tillskapa mer lokalarea för att möjliggöra Herencos expansion.

Fastighet

Fastighet Jätten 7

Fastighet Jätten 8

Fastighetsägare

Fastighetsägaren för Jätten 7 är Jönköpings Bygginvest AB och fastighetsägaren för Jätten 8 är Hamhus AB.

Sökande

Fastighetsägarna

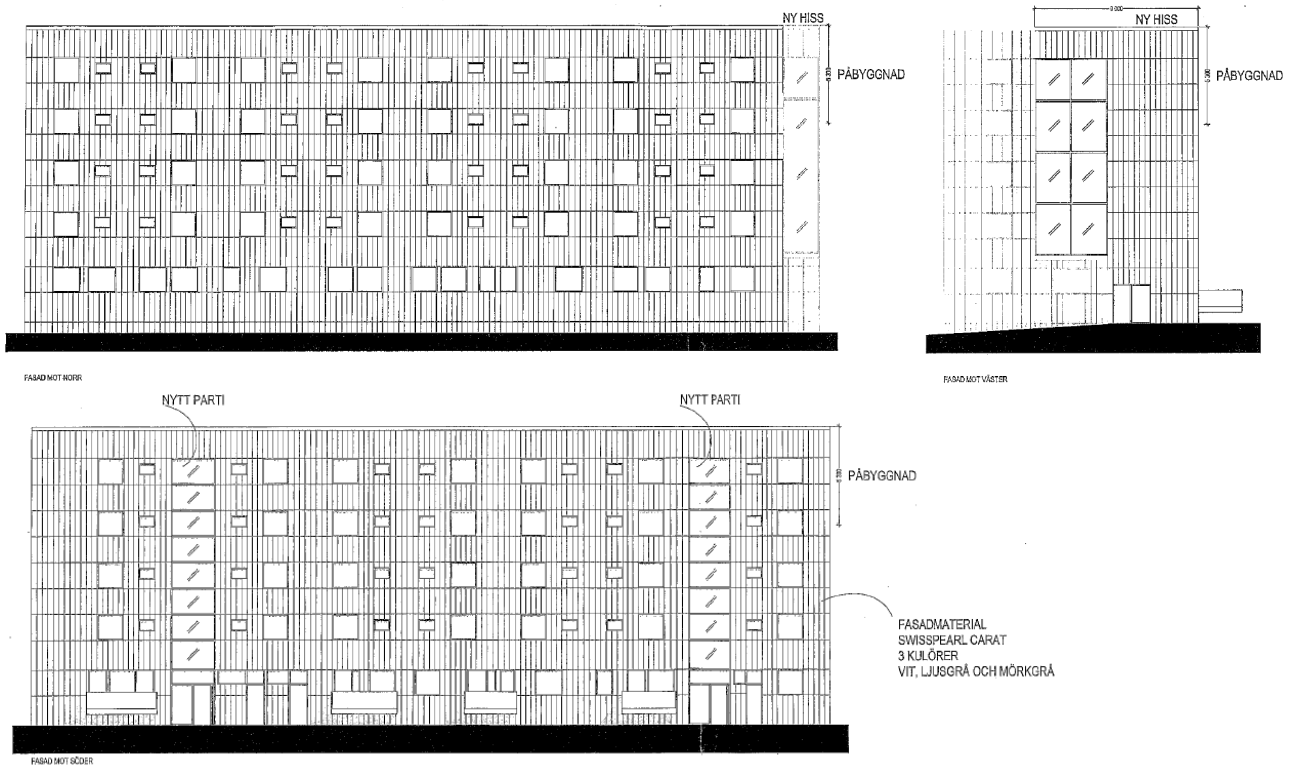
Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastighet Jätten 7 samt fastighet Jätten 8. Men med hänsyn till de kulturhistoriska värdena av angränsande bebyggelse.

Planbeskedet innebär inte att angiven utformning är godkänd, utan ställning till hur det ska utformas och hur anpassning ska göras till kulturhistoriska värden i angränsande bebyggelse görs i detaljplanen.

Beskrivning av ansökan

Den sökande för Jätten 7 har bifogat bilder på den befintliga byggnaden med en påbyggnad på 2 våningar med tillhörande planritning. Plan 3 och 4 samt takplan är del av påbyggnaden.



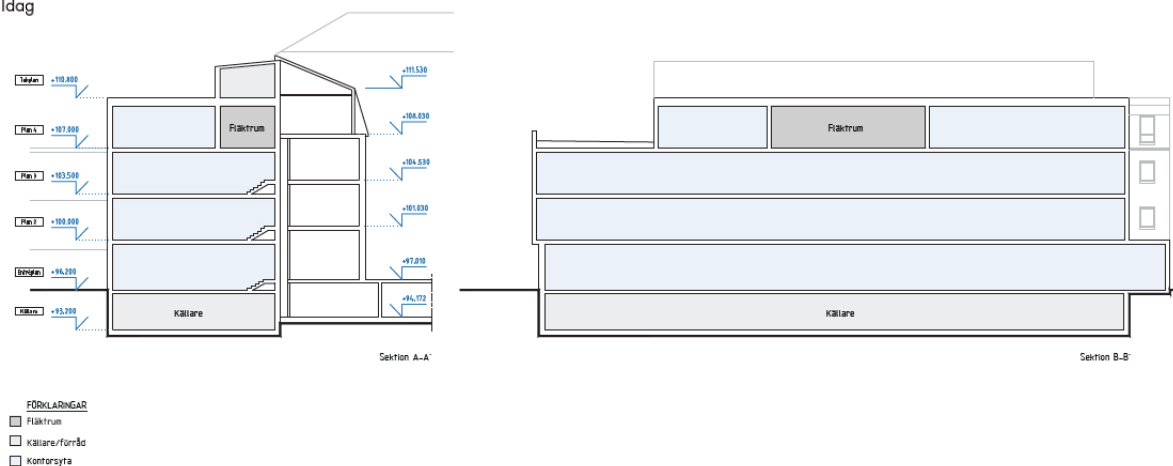
Angående Jätten 8 skrivs det att:

Hamhus är positivt inställda till de samtal som pågår mellan Jönköpings kommun och berörda fastighetsägare gällande att skapa en ny gång- och cykelväg som sammankopplar Pilgatan och Västra Storgatan utmed Slottskyrkogården samt vidare från Västra Storgatan och genom byggnaden på Tändsticksområdet. Det finns olika tänkbara alternativ som framgår av bilaga 2 och frågan får utredas vidare i detaljplaneprocessen då frågan antagligen har diskuterats mer även med övriga berörda fastighetsägare.

För att skapa en rak fasadlinje för byggnaden på Jätten 8 mot Västra Storgatan föreslås att Hamhus förvärvar en mindre del kommunal mark genom fastighetsreglering.

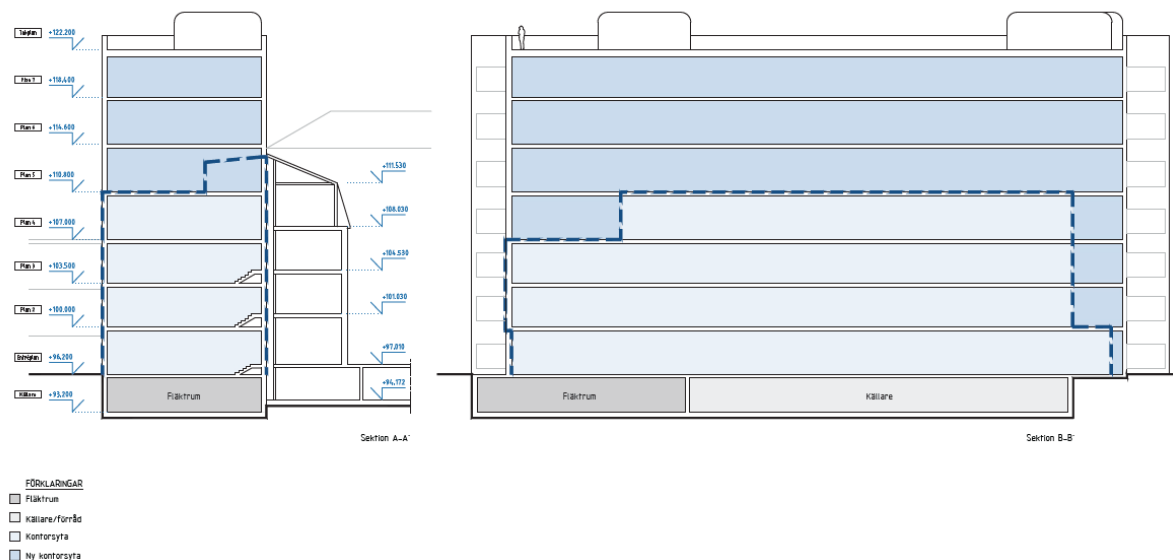
Sektioner

Idag



Sektioner

Förslag

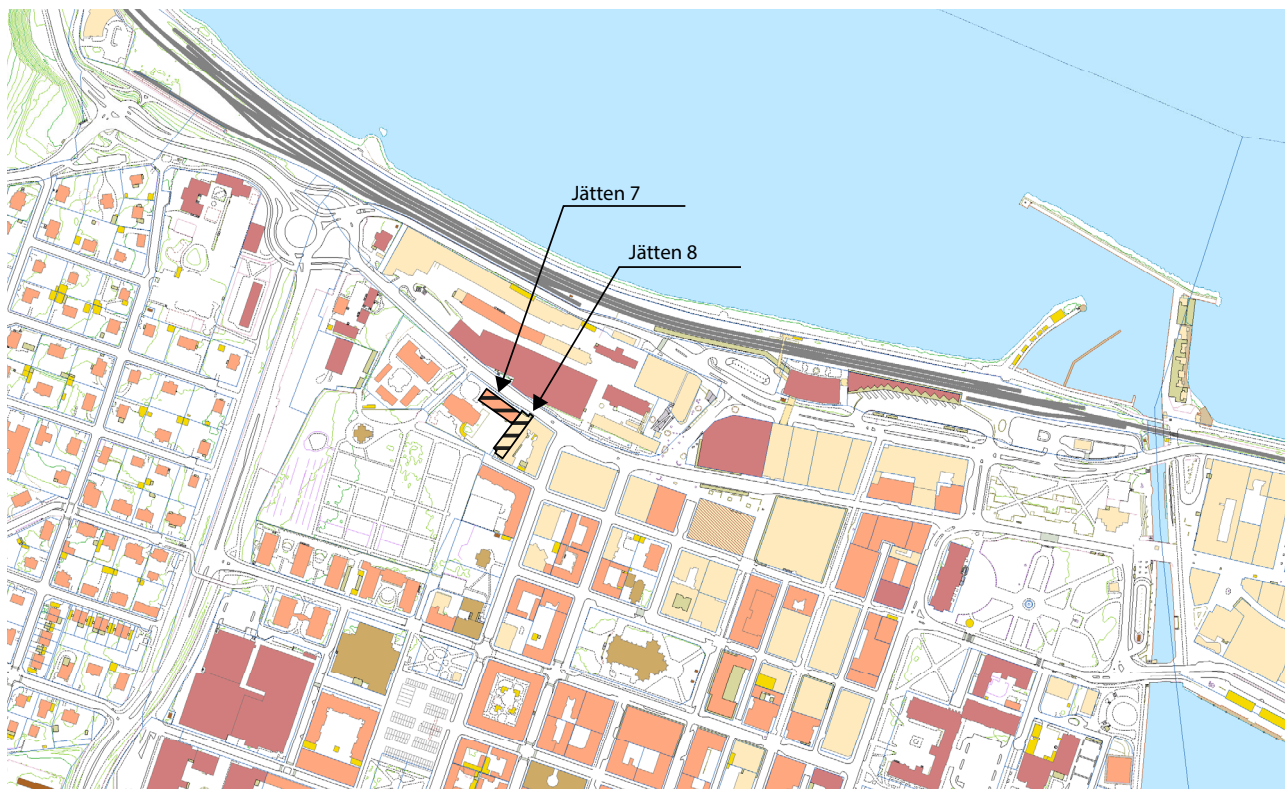


Fasadskisser "Passage Lilljätten"

Västra Storgatan



2. Beskrivning av området



Översiktskarta



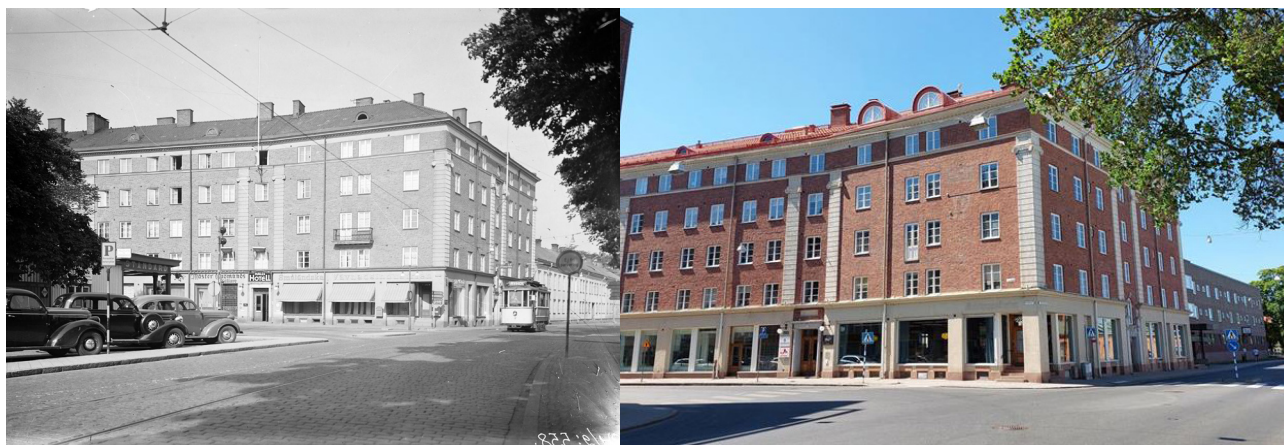
Ortofoto

Området är lokaliserat på Väster i centrala Jönköping och det är ca 300 meter gångsträcka till resecentrumet och 250 meter till Juneporten. Det är ca 150 meter fågelväg till Vättern och från platsen (1 våning upp) är det bra sikt mot sjön.

I nära anslutning till platsen ligger Slottskyrkogården och Slottskapellet. Det finns även ett flertal betydelsefulla byggnader runt om platsen som stärker den historiska karaktären för hela stadsdelen Väster.

Jönköping har landets äldsta stadsprivilegiebrev, daterat 1284, och har en tydlig äldre stadskärna bestående av de sinsemellan olika stadsdelarna Öster och Väster. På 1800-talets andra hälft skapades enligt den tidens ideal med förebilder från Paris och Berlin visionen om en ny förstad med en strikt rutnätsplan. Det är denna del som idag är stadsdelen Väster. Områdets historiska karaktär bör värdesättas vid en eventuell byggnation.

*Fotografi av kvarteret
sent 1930-tal och år 2023*



*Fotografi berörda byggnader
från nordöst*



*Fotografi berörda byggnader
från nordväst*



*Fotografi av angränsande
byggnader*



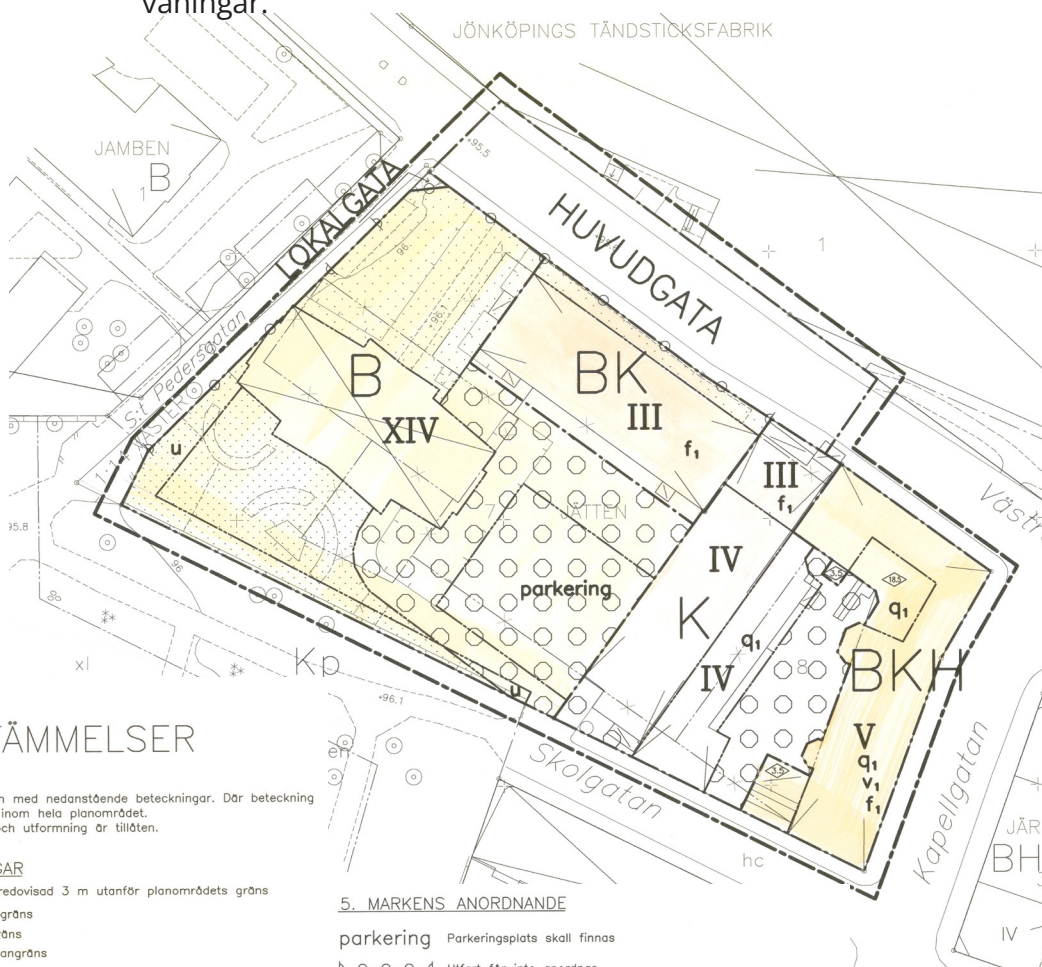
*Fotografi av angränsande
byggnader*



3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan (DP 960228) är planbestämmelserna för Jätten 7 bostäder och kontor i 3 våningar får uppföras. För Jätten 8 anges kontor i 3 våningar närmast Västra Storgatan och övrig del i 4 våningar.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns redovisad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående plangräns

2. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Trafik inom området

3. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- K** Kontor
- BK** Bostäder och kontor
- BKH** Bostäder, kontor och handel

4. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

5. MARKENS ANORDNANDE

- parkering** Parkeringsplats skall finnas
- Utfart får inte anordnas

6. UTFORMNING

- Högsta byggnadshöjd i meter
- III Högsta antal våningar
- V₁ Takkupor påverkar ej beräkning av våningsantal
- f₁ Fasader exponerade av trafikbuller skall utformas så att en godtagbar ljudnivå erhålles inomhus.

Nyproducerade lägenheter skall förberedas för källsortering.

Värdefulla byggnader

- Q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens karaktär vad avser exteriör, dess material form och färg, skall bevaras.

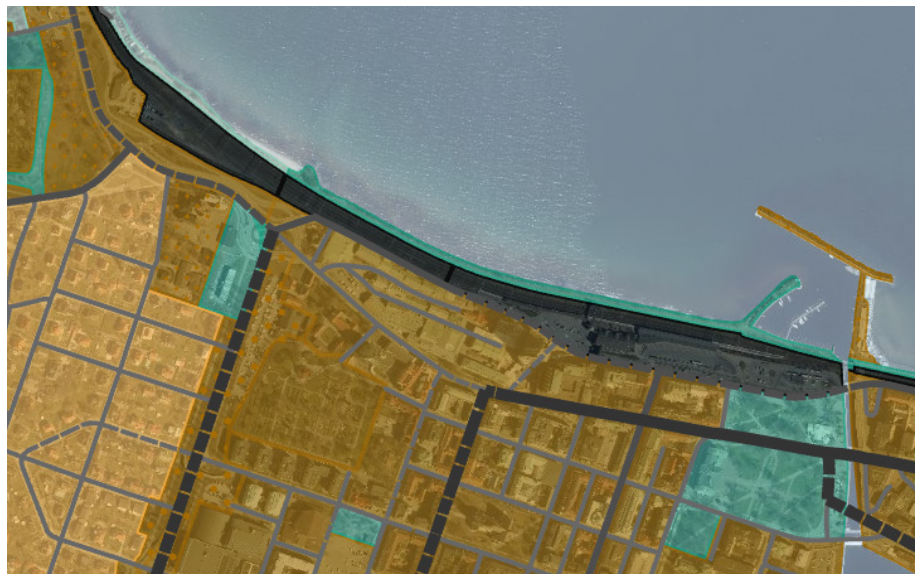
7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft. Tomtindelning för Jätten 7, fastställd 1962-07-10 akt E III 1080, är upphävd.

Översiktsplan för centrala tätorten

Den pågående markanvändning enligt översiktsplanen är mångfunktionell bebyggelse och det ska kvarstå inom området.

Av översiktsplanen framgår också att området ligger inom centrum Väster: Hela Centrum Väster tillhör centrala Jönköpings centrumnod och har därför inget eget stadsdelscentrum. Tätare bebyggelse och verksamheter är önskvärt i hela stadsdelen. För utvecklingen av stadsdelen behöver en hög andel arbetsplatser bibehållas. Upplåtelseformerna för bostäder behöver blandas upp med fler äganderätter och bostadsrätter. Mer grönska med många sociala värden behöver generellt tillkomma på gatumark och kvartersmark, fler träd såväl som gröna väggar och tak. De kulturmiljövärden som finns inom stadsdelen ska prägla utvecklingen av den byggda miljön. Antalet ytor som kan fördröja skyfallsregn bör öka på gatu- och kvartersmark.



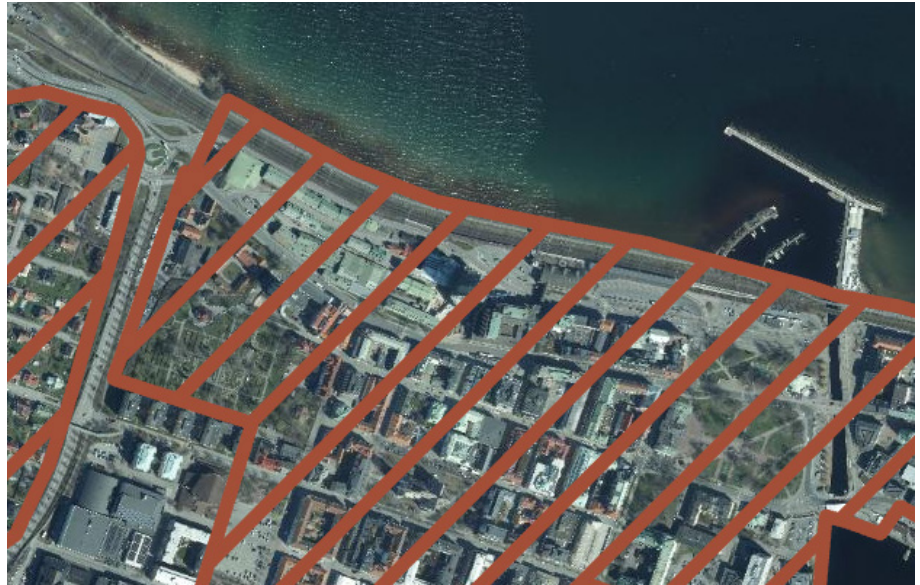
Markanvändningskarta
Översiktsplan

Riksintressen

Kulturmiljö

Området ligger i sin helhet inom riksintresse för kulturmiljövård och riksintresset omfattar mer än kulturhistorisk bebyggelse så som karaktär och stadsplanemönster. Områdenas kulturvärden och speciella karaktär ska enligt översiktsplanen bevaras. Ny bebyggelse behöver anpassas till platsen och omgivande bebyggelse. Hänsyn ska tas för dessa värden alternativt en anpassning till den befintliga bebyggelsen.

*Riksintresse
Kulturmiljövård*

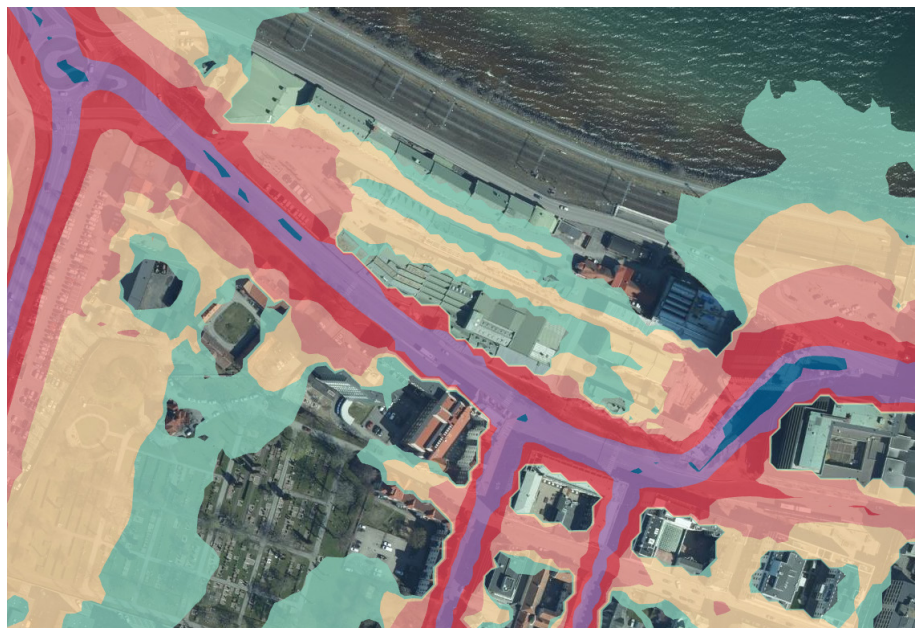


Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Området påverkas av trafikbuller från både väg och järnväg. En möjlig ny byggnation på platsen ska anpassas efter de nivåer som uppmätts. En bullerutredning måste göras för att avgöra vilken användning som är möjlig på den här platsen.

*Omgivningsbuller väg och
Järnväg (2011)*



Farligt gods 150-meterzon

Området ligger inom 150 meter från väg med farligt gods. Lämpliga åtgärder bör göras. En riskutredning måste göras i det framtida planarbetet.

Farligt gods
150-meterszon



Mark

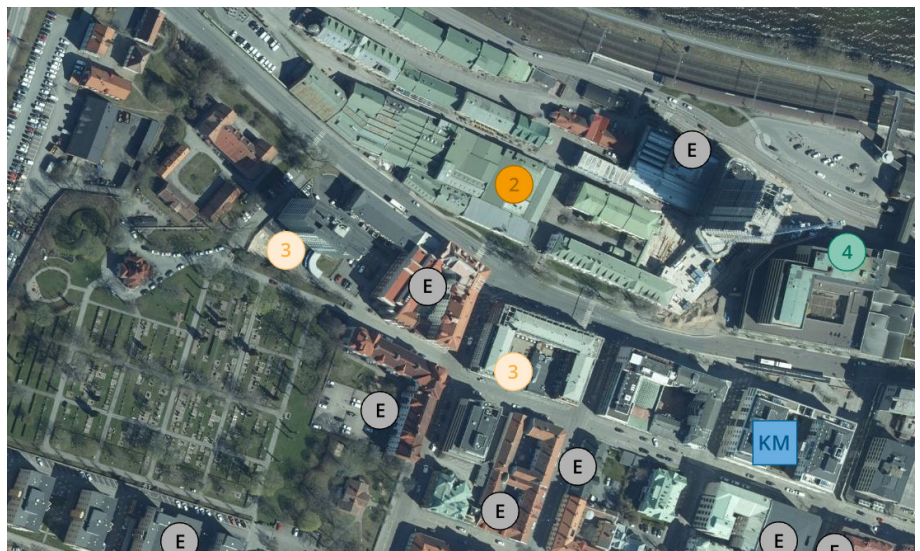
Föroreningar

Har funnits Tungmetallgjutier på Jätten 7, men Inventering avslutad - ingen åtgärd. Verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel.

En markmiljöteknisk undersökning behöver tas fram om byggnader rivs.

Potentiellt
förorenade områden

-  2 - Stor risk
-  3 - Måttlig risk
-  4 - Liten risk
-  E - Ej riskklassade



*Fotografi av byggnad
uppförd 1929*



Kulturmiljö

Inventering värdefull bebyggelse

På Jätten 8 finns en byggnad från 1929 som är värdefull och ska tas hänsyn till. Byggnaden har idag en skyddsbestämmelse och får ej rivas.

Fornlämningar

Område med kulturlager kan väntas påträffas från medeltid, 1500- och 1600-talen. Stadsprivilegier 1283 V delen. Ö delen från 1612.

(Gäller hela väster och Öster)

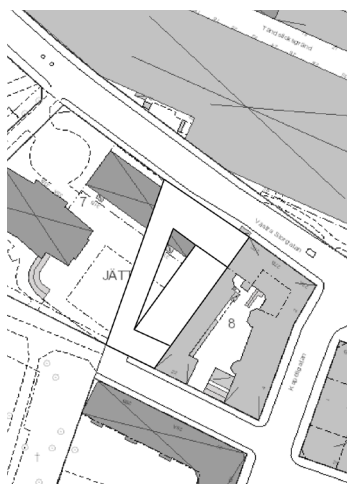
Omgivningspåverkan

Anpassning till befintlig bebyggelse

Det är viktigt att byggnationen sker med respekt för närliggande bebyggelse. I nuläget kan det finnas förbättringspotential när det kommer till anpassning. En påbyggnad av Jätten 7 är inte säkert den bästa lösningen. Alternativ utformning bör även i kommande planarbete studeras på området, där man tittar på en anpassning till kvartersstaden, exempelvis tittar på en lösning att bilda ett slutet kvarter och att en gångväg går på västra sidan.

Skuggor

Byggnaderna kommer att skugga tändsticksområdet, men inte mer än vad höghuset på Jätten 7 redan gör idag. I och med att det inte finns bostäder norr om planområdet ger det ingen större påverkan.



*Exempel på
slutet kvarter*

Utsikt

Ny byggnad kan komma att påverka bakomliggande bostadshus och deras utsikt.

Trafik och kommunikationer

Busshållplats

I dagsläget ligger en busshållplats (Tändsticksområdet) vid berört område som kan komma att påverkas av en framtida byggnation.

Gångstråk

Finns ett välanvänt gångstråk genom kyrkogården norr ut - viktigt att i kommande planarbete jobba för att stärka detta stråket.

Övrigt

Fastighetsindelning

Bestämmelser om fastighetsindelning finns, ursprungligen fastställda som tomtindelning 1962-07-10, Akt 0680K-EIII1080. I kommande planarbete kan det funderas på om ändringen av detaljplanen även ska omfatta dessa bestämmelser, eller om de ska vara kvar som de är.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas kan det komma att tecknas ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggherrar som ska reglera mark- och genomförandefrågor som t.ex. kostnader för iordningställande av allmän plats samt anvisningsrätt (om lägenheterna kommer att upplåtas som hyresrätt har kommunen rätt att anvisa de lägenheter som faller inom anvisningsrätten). Tekniska kontoret vill att detta förmedlas i ett tidigt skede till exploatörerna.

Socialtjänsten

För kännedom så bedriver socialtjänsten verksamheter inom båda berörda fastigheterna. I Jätten 7 på entréplan, plan 3 och 4. I Jätten 8 i källarplan, plan 3, 4, 5, 6 och 7. Tekniska kontoret är ansvariga för hyreskontraktet.

En så omfattande byggnation som föreslås i planen kommer att ha stor påverkan på hur verksamheterna kan bedriva sin verksamhet. Flera av verksamheterna, särskilt de i Jätten 8 har besökare och bedriver enskilda samtal med klienter vilket är svårt att genomföra i en bullrig miljö. Detta behöver tas med i planeringen av genomförandet om/när det blir dags.

4. Utredningsbehov

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

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Arkeologi
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med markmiljöteknisk utredning/radonundersökning/grundvattenprover

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Riskanalys
- Omgivningspåverkan - stadsanalys
- Solstudie
- Kulturhistoria
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin , baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

De två förslagen ligger i linje med vad Jönköpings Kommun har för vision med stadsdelen Väster.

Den tänkta användningen av platsen passar bra in i den övriga bebyggelsen och kan bidra med en trevlig miljö i de centrala delarna i nära anslutning till Juneporten och Resecentrumet.

Det måste däremot förtydligas att det är en historiskt viktig stadsdel för Jönköping i och med riksintresset för kulturmiljövård samt läget i direkt anslutning till Tändsticksområdet. En byggnation på Jätten 7 och 8 måste därför på ett ansvarsfullt sätt planeras med hänsyn till det viktiga kulturarv som Tändsticksområdet är. Den exakta utformningen för hur detta ska göras blir en del av det framtida planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret är således positiva till en byggnation/påbyggnad på platsen. Viktigt att klargöra är att det i ett planarbete kommer prövas vad som går att göra på fastigheterna och att det inte bestäms i detta skede gällande planbeskedet.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastighet Jätten 7 samt fastighet Jätten 8. Men med hänsyn till de kulturhistoriska värdena av angränsande bebyggelse.

Planbeskedet innebär inte att angiven utformning är godkänd, utan i detaljplanen tas ställning till hur det ska utformas och hur anpassning ska göras till kulturhistoriska värden i angränsande bebyggelse samt riksintresset för kulturmiljövård.

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 tidigast år 2026.

Stadsbyggnadskontoret

Sofia Starck

Planarkitekt

Liselott Johansson

Planchef