

Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å Österängsområdet i Jönköping (aktbeteckning 06-JÖS-738, Eii 538) samt upphävande av delar av tomtindelning 0680K-EIII581

Rosenlund, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Så här görs en ändring av detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I ansökan uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas eller inte.



Samråd

Vid positivt planbesked inleds arbetet med att ta fram ett planförslag. Planförslaget ställs ut på samråd. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka är sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer synpunkterna i en samrådsredogörelse.



Granskning

Efter samrådet kan planen justeras enligt inkomna synpunkter. Planförslaget och samrådsredogörelsen är sedan tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen återigen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

Planförslaget antas av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Ändringen av detaljplan vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut om den inte har överklagats. Vid överklagande provas planen av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Denna handling gäller en ändring av en detaljplan vilket innebär att gällande detaljplan fortsätter att gälla, men ändringar görs i planens bestämmelser. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av ändring av detaljplanen.

Förslag till ändring av detaljplan – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detalj-planen.

Ändring i plankarta och planbestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Ändringens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av ändring av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Innehåll

1. Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
2. Förslag till ändring av Detaljplan	4
3. Ändring i plankarta och planbestämmelser	6
4. Ändrade planbestämmelser	8
5. Ändringens konsekvenser	10
6. Förutsättningar	13
7. Genomförande av ändring av detaljplan .	18
8. Medverkande tjänstepersoner	19

Handlingar

plankarta med planbestämmelser
planbeskrivning
Bedömning av miljöpåverkan
samrådsredogörelse (kommer till granskning)
granskningsutlåtande (kommer till antagande)

Bilagor

Kulturhistorisk värdering
Fastighetsförteckning
Grundkarta, daterad 2023-02-09

Beställd av:

Jönköpings kommun, Exploatör

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å
Österängsområdet i Jönköping

1. Bakgrund, syfte och huvuddrag

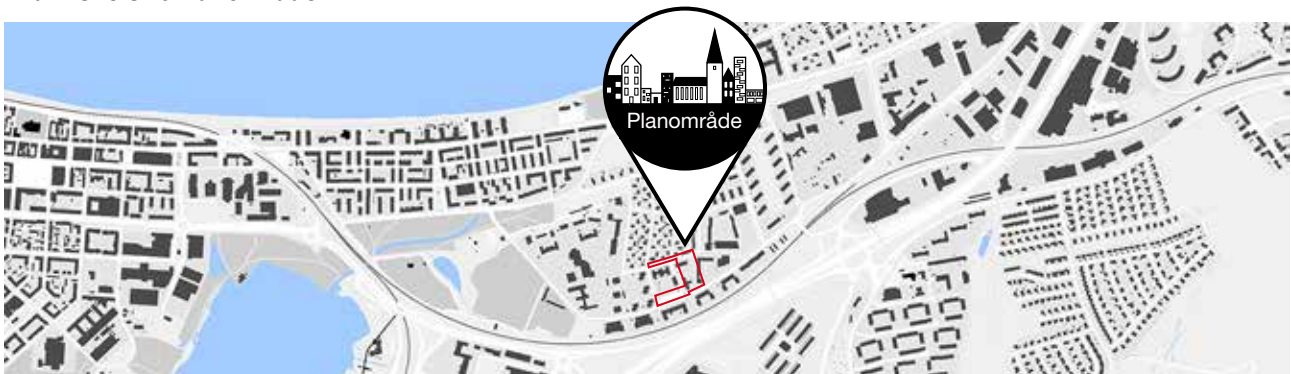
På fastigheten Ventilen 2 finns en gällande detaljplan ”Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å Österängsområdet i Jönköping ” från 1964-10-03.

I och med denna planändring föreslås att dagens användning A-område ersätts med beteckningen SE1 vilket innebär att tomten kan användas för skola/transformatorstation, vilket är användningar som stämmer överens med det tidigare syftet. Syftet med planändringen är att tomten ska kunna bebyggas med högre skolbyggnader än vad dagens detaljplan tillåter och att de ska kunna placeras som bullerskydd ut mot vägen. Planändringen ger även skydd åt befintliga gatuträd och möjlighet att placera en transformator inom tomten om behov finns i framtiden. Planändringen innebär även upphävande av delar av tomtindelning 0680K-EIII581. Ändring av fastighetsindelade bestämmelser görs så att samtliga tre skolfastigheter kan läggas samman till en fastighet i framtiden. Att ändra detaljplanen anses nödvändigt för att kunna möta ett ökat elevunderlag. Syftet med denna planändring är att ta ett helhetsgrepp på de tre olika skolfastigheterna som har tre olika detaljplaner. Parallellt pågår det därför ändringar av följande tre detaljplaner:

- ”Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å Österängsområdet i Jönköping”
- ”Förslag till ändring av stadsplanen för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping”
- ”Detaljplan för Vaxkakan 1 mlf inom Rosenlund, Jönköping”

Den sydöstra delen av aktuell detaljplan ”Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å Österängsområdet i Jönköping” bebyggdes 2017 med en envåningsbyggnad för

Bild 1 Översikt Planområde



förskoleverksamhet. Byggnaden har för liten kapacitet att ta emot fler elever. Ny skolverksamhetsbebyggelse är ännu inte budgeterad eller tidsatt på aktuell plats det ligger längre fram i framtiden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ändringen är förenlig med detaljplanens ursprungliga syfte då funktionen som skola, bostäder och parkering kvarstår.

Jönköpings kommun är markägare och exploatör i ärendet gällande fastigheten Ventilen 2. Fastigheterna som berörs av denna planändring är en liten del av fastigheten Ventilen 5, Ventilen 6, Ventilen 2, Rosenlund 3:1 (Hermansplan). För flerbostadshuset på fastigheten Ventilen 4 föreslås inga förändringar. Inte heller för parkeringen på Rosenlund 3:1 (Hermansplan). Parkeringen på Hermansplan är tänkt att fortsätta vara en parkering för handel på Hermansvägen 52 och 54, samt för skolverksamheten.

*bild 2. Visar utbredningen på aktuell Detaljplan
(fick laga kraft 1964-10-09)*

Röd linje visar var i detaljplanen som ändringar föreslås.

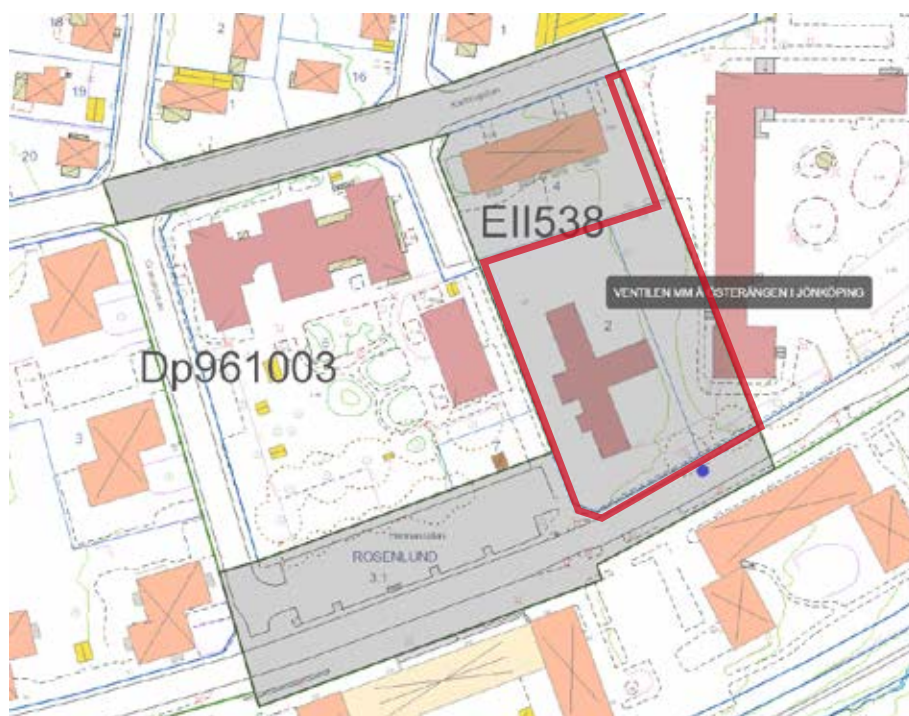
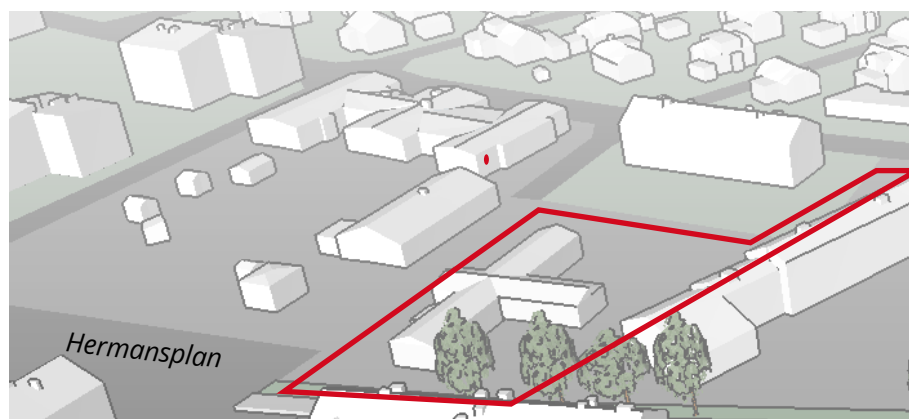


Bild 3. visar en förenklad 3D visualisering av förskolans envåningsbyggnad och omgivande bebyggelse. Det område där ändringar föreslås är inringat med en röd linje.



2. Förslag till ändring av Detaljplan

Rosenlundsskolans förskoleområde på fastigheten Ventilen 2

I gällande detaljplan ("Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å Österängsområdet i Jönköping") har skolområdet en planbeteckning stora A som betecknar allmänt ändamål. Det var så man planlade skolområden 1958. Planbestämmelsen föreslås ändras till stora S för skola, vilket är hur skolområden betecknas idag. Även transformatorstationer tillåts inom A-område, därav föreslås även beteckningen E1 - transformatorstation. Ändringen av områdesbestämmelsens beteckning från A till SE1 är förenlig med planens ursprungliga syfte.

Prickmarken föreslås minskas i söder mot Hermansvägen från 12 m till 6 m. Träden klarar av förändringen och planeringen av skolgården underlättas av att få mer mark att planlägga för verksamhetens skolgård och skolbyggnader. Prickmarken längs västsidan på fastigheten Ventilen 2 föreslås att tas bort, för att möjliggöra sammanbyggnad över detaljplanegräns.

Byggnadshöjden föreslås att ändras till högsta nockhöjd på 127 m över havet på större delar av skolområdet. 127 m över havet är i höjd med den befintlig mellanstadie byggnadens högsta nockhöjd, byggnadsdelen kallad "klumpen" på mellanstadie byggnaden. Höjden 125 m över havet har också samma höjd som nockhöjden på byggnaden på Hermansvägen 96.

Syftet med föreslagen ändring av detaljplanen är att i framtiden kunna bebygga skolområdet mer som en helhet även om det är uppdelat på tre olika detaljplaner. Med föreslagna ändringar i detaljplanen är det möjligt att bebygga planområdet på flera olika sätt. Detaljplanens ändring och detaljplanen styr inte utformning, fönstersättning eller fasadmateriäl, utan det bestäms när bygglov ges för en byggnad. Detaljplaneändringen styr bland annat höjdbestämmelser och i denna detaljplaneändring föreslås samma eller liknande bestämmelser och markanvändning i gränserna mellan detaljplanerna och prickmark mellan detaljplanerna föreslås tas bort.

Befintlig förskolebyggnad uppfördes 2017 och har inte förutsättningar för att kunna byggas ut. Det får i framtiden prövas när det är rätt tid att bygga så att fler barn kan få undervisning på platsen. Byggnaden som nu finns på platsen kommer troligen rivas eller flyttas och ge plats för annan

Bild 4. bilden visar en förenklad skiss på framtida placeringar av byggnader.

1. Röd vinkelbyggand håller på att projekteras. Ska bli en byggnad för särskola och praktisk-estetiska ämnen med en hämta och lämna plats för bussar och taxi.

Byggnadens planbestämmelser ligger under en angränsande detaljplan.

2. Idrottsbyggnad en skiss på alternativt läge. Rosenlundsskolan har behov av en ny idrottshall. Någon projektering har inte startat byggnaderna är inte budgeterade och platsen inte bestämd.

3 skiss på möjlig alternativt läge för en framtida förskolebyggnad. Projekteringsstart och budgetering är inte fastställt.

Bild 5. Tomtindelning för Rosenlundsskolans verksamhetsområde.



bebyggelse men det finns ingen tidplan för detta. Förskolebygganden och dess tillhörande skolgård är det enda området i detaljplanen 06-JÖS-738 som föreslås nya byggrätter för högre bebyggelse.

Förskolan föreslås inrymmas i ny byggnad där projektering får utvisa lämplig placering på skolområdet. Det finns idag ingen tidplan för när det blir aktuellt med nybyggnad. Byggrätten föreslås höjas vilket gör att högre byggnader kan byggas så att mer markyta kan användas som friyta istället för att som i dagsläget husera envåningsbyggnader som sprider ut sitt "markavtryck" över en stor yta.

Fastighet

Ändringen av planen föreslår att tomtindelningen upphör att gälla för Ventilen 2, Ventilen 5 och Ventilen 6 vilket innebär att fastigheterna kan ombildas. Den nu gällande och gamla tomtindelningen hade helt andra planer för hur området skulle utvecklas i tanke när tomternas gränser ritades. Det var tänkt att ett flerbostadshus/smalhus skulle byggas på Ventilen 2 (liknande det som byggdes på Ventilen 4), men så blev det inte. En upphävd fastighetsindelningsbestämmelse kan enkelt göras i en detaljplaneändring. Med en upphävd fastighetsindelningsbestämmelse för Ventilen 2, Ventilen 5 och Ventilen 6 kan lantmäteriet göra fastigheter som de finner lämpligt. Nya fastighetsgränser kan sedan anpassa sig till byggnader och verksamheter.



3. Ändring i plankarta och planbestämmelser

Bild 6. visar plankarta över ändringsförslag.



Bild 7. visar ett utsnitt ur gällande detaljplan från 1964. När detaljplanen antogs introducerades två nya A-områden för skoleändamål.

Röd linje visar var i detaljplanen som ändringar föreslås.



Orienteringskarta över skolområdet

Skolområdet för Rosenlundsskolan och förskola omfattas av tre detaljplaner som alla kommer föreslås att ändras. I denna bild ses de tre ändringsområdena tillsammans sida vid sida med planbestämmelser som är förstorade för att lättare kunna läsas.

Bild 8. visar ett utsnitt på skolområdet med förstorade planbestämmelser



3. Förslag till ändring av detaljplan för Vaxkakan 1 m fl inom Rosenlund, Jönköping (ytan ingår inte i denna handling).

2. Område som behandlas i denna handling med förslag till ändring av detaljplan för del av kvarteret Ventilen mm på Österängsområdet i Jönköping (ytan ingår inte i denna handling).

1. Förslag till ändring av "stadsplanen för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping". (ytan ingår inte i denna handling).

4. Ändrade planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

SE₁

S skola, E1 Transformatorstation

Syftet med den nya bestämmelsen är att ge en uppdaterad bestämmelse för skola motsvarande äldre A-bestämmelsen från 1964. Ändringen innebär ingen förändring i praktiken, användningen för skoländamål kvarstår. E1- bestämmelsen för transformatorstation tillåts även inom A-område, denna bestämmelse syftar till att kunna möjliggöra flytt från näraliggande fastighet eller för att kunna bygga en ny om det behövs i framtiden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Mark

n₁

Trädrad ska finnas. Vid fällning av träd ska återplantering ske. Schaktning och anläggning får ej påverka alléträden inklusive deras rotsystem.

Syftet är att bevara trädrad som finns och som värdeskapande del av av kulturmiljön.

Utformning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet är att begränsa byggnaders höjd på ett tydligt sätt så att kommunen kan uppföra högre byggnader som kan ta emot fler elever. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1p.

f₁

Max 4,5 m nockhöjd på transformatorstation

Syftet är att säkerställa att byggnaden blir en lägre byggnad som inte tar för stor plats i anspråk. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum får laga kraft

Egenskapsbestämmelse 1

Planändringens genomförandetid är 5 år. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § X st X punkt PBL.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Syftet är att underlätta vid byggnation.

Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 15 § 1 st 1p.

X₁

Markreservat för allmännyttiga ändamål Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Syftet är att koppla samman vägar i stadsdelen. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 6 §

Övrigt

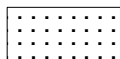
a₁

Bestämmelse om fastighetsindelning ursprungligen fastställd som tomtindelning 0680K-60/1970HUS upphävs inom ändringsområdet.

Syftet är att ta bort fastigheter som är för små och begränsar utbyggnaden av skolans verksamhetsområde.

Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap.

Planbestämmelser som justeras



Prickmark som omsluter Rosenlundsskolans skolområde föreslås att minskas i södra delen av aktuell detaljplan från 12 meter till 6 meter. Syftet är att ge mer byggbar yta samt att träden anses ha tillräcklig plats för att klara förändringen. I detaljplanens västra del tas prickmark bort, för att möjliggöra bebyggelse som sträcker sig över mark som idag är prickad och förhindrar bebyggelse. I norra delen av förskolans skolgård utökas prickmark för att hålla ett större avstånd till befintlig bebyggelse (Bostadsrätt på Karbingatan 18)med anledning av att byggrätten föreslås höjas.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Byggnadshöjden föreslås höjas från 9 till 13 meter över markplan. Byggnadshöjden mäts där takfot och fasadliv möts och syftet med denna bestämmelse i ändringen är att göra så att byggnader som uppförs anpassas till omgivande bebyggelse bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Planbestämmelser som tas bort

A

A -Område för allmänt ändamål ligger som en gammal bestämmelse över skolområde som tas bort. Den bestämmelsen ersätts av SE1 (skola, transformatorstation). Syftet är att ge aktuella motsvarande bestämmelser.

5. Ändringens konsekvenser

Undersökning

I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av ändringen av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: "Ändring av detaljplan 06JÖS738 för Ventilen2"

Planens styrande egenskaper

Ändringen av planen innehåller bestämmelser som reglerar byggnaders och komplementbyggnaders utbredning med punktprickad mark. Ändringen innebär även att fastighetsindelningsbestämmelser för Ventilen 2,5 och 6 upphör att gälla vilket möjliggör ändring av fastighetsindelning, såsom sammanläggning.

ÄDP-Planens tänkbara effekter på omgivande bostäder och förskolans område

Ändringen av planen innebär inte någon nyexploatering av mark och bedöms inte bidra med några större konsekvenser för området annat än att framtida byggnader kommer ge mer skuggor. Den föreslagna ändringen av detaljplanen innebär i praktiken ingen ny markanvändning. Högre byggnader som kan ta emot fler elever medför att fler personer rör sig i området. Några negativa konsekvenser för miljön som helhet bedöms inte uppkomma med föreslagna detaljplaneändringar. Föreslagna ändringar av detaljplanen möjliggör en högre mer stadsmässig bebyggelse av platsen. Den nya föreslagna byggnadshöjden bedöms passa in med omgivande byggnaders höjder.

Alternativ och andra ställningstaganden

Ett nollalternativ till planläggning skulle innebära att det blir svårt att ge elever den utbildning som de behöver i närområdet.

Ett nollalternativ av detaljplaneändringar i skolans fall skulle göra att de har mycket svårt att få de nya lokaler som de har behov av. De varsamhetsbestämmelser som föreslås anses nödvändiga för att skydda kulturmiljön.

Hälsa och säkerhet

Tillåten användning stämmer väl överens med dagens användning av marken i områden. Förslaget till planändring gör att skolan får en högre exploatering som möter upp mot hur staden i övrig växer i framtiden. Det finns planer på att bygga bostäder i närområdet. Rosenlundsskolan får då ett större inflöde av elever. Ökning i trafikmängd runt aktuell plats till följd av detaljplaneändringar ska ses i sammanhanget av att staden växer och att skolan under lång tid inte har anpassats till denna tillväxt.

Omgivningspåverkan

Ändringen av planen innebär inte någon nyexploatering av mark och bedöms därmed inte bidra med några större konsekvenser för omgivande kvarter. Genom föreslagen reglering med planbestämmelser bedöms tillskottet kunna anpassas för att värna kulturmiljön. Ändringen av detaljplanen medför nya högre byggrätter som kommer att påverka omgivande bostäder med en större skuggverkan men prickmark utökas något för att minska skuggverkan genom att skapa avstånd till var bebyggelse kan uppföras.

Planerad nybyggnation

Det finns ingen bestämd tidplan eller budgetering för förskolans omvandling. Omvandlingen av skolan är till att börja med helt inriktad på att projektera och sedan uppföra en byggnad i Rosenlundsskolans sydöstra hörn (på en annan detaljplan) med tillgängliga vägar för hämta och lämna. Under framtida byggtider är byggbuller och byggtrafik oundvikligt, detta påverkar omgivningen men under en begränsad tid.

FN:s Barnkonvention

Skyddet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader i omgivningen möjliggör för framtida generationer att förstå stadsdelens utveckling. Ändringen av detaljplanen möjliggör att mer mark kan användas som friyta/rörelseyta, alltså skolgård, där barnen ges bra möjligheter att leka på olika sätt även om det blir fler elever som delar på samma yta. Detta eftersom byggnaderna kan byggas på höjden istället för att ta upp en större markyta. Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för en god stads- och samhällsplanering. En utökning av skolans bebyggelse innebär att fler barn får tillgång till utbildningsplatser och närhet till skola. Eleverna ska ges möjlighet att påverka sin livsmiljö enligt barnkonventionen.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

God bebyggd miljö

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Ett förtydligande av kulturvärdena för byggnader och miljöer i närområdet innebär att det blir enklare att visa hänsyn till dessa vid en framtida utveckling av förskolans och skolans lokaler på Rosenlundsskolan. Det är bra resursmässigt att spara de byggnader som fortsatt kan användas men det är också bra att bygga nytt med högre exploatering. När staden växer i invånarantal så är det bra för omgivande natur om staden kan begränsas från att sprida ut sig. Skolans framtid med fler elever är bra för miljön ur den synpunkten och möjliggör att nödvändiga funktioner som skola finns i anslutning till boende .

6. Förutsättningar

Kulturmiljö

Kulturmiljön på Rosenlundsskolan beskrivs i utredningen gjord av antikvariskt kunniga arkitekter i en bilaga till planbeskrivningen och berör en liten del av fastigheten, men är något som aktuell detaljplan med föreslagna ändringar ska förhålla sig till. Kulturmiljön på Rosenlundsskolan är väl sammanhållen och har många bevarade tidstypiska fasader och synliga tidslager från olika decennier. Rosenlundsskolan är en unik miljö som inte har omvandlats i så hög grad som många andra skolområden i Sverige och som speglar 1950 talets skolbyggande på ett ovanligt tydligt sätt. Sammantaget så bör Rosenlundsskolans området hanteras med respekt för områdets unika miljö och byggnadernas karaktär och en rekommendation är att hellre bygga till än att riva när man gör förändringar av området. Förskolebyggnaden som uppfördes 2017 har inte några stora kulturmiljövärden och är inte medtagen i kulturmiljöutredningen för Rosenlundsskolan. Förändringar bedöms vara möjliga att göra.

Bebyggelse, Ventilen 4

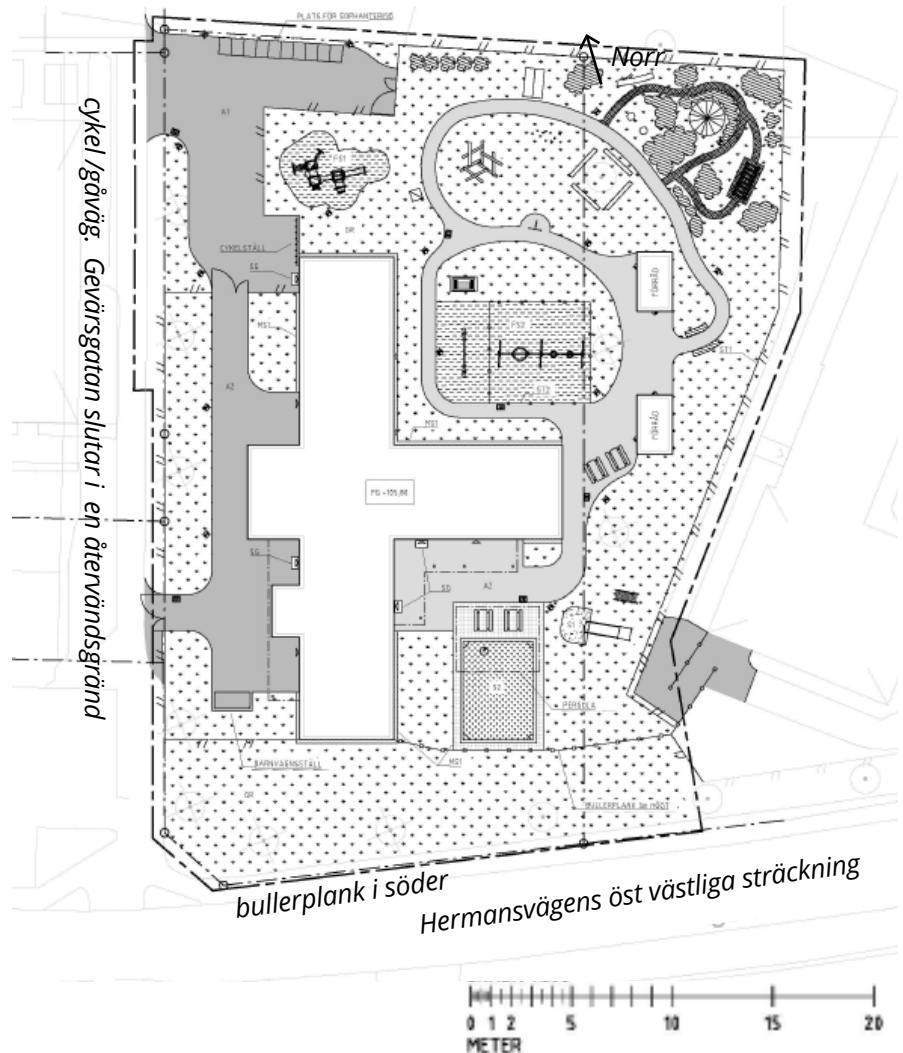
Det finns ett flerbostadshus med bostadsrätter på Karbingatan 18 som uppfördes 1950. Byggnaden är gulputsad två våningar hög med sadeltak och tre bilgarage i källarplan. För byggnaden och fastigheten Ventilen 4 föreslås inga detaljplaneändringar.

Bebyggelse, Ventilen 2

På fastigheten Ventilen 2 finns en förskolebyggnad som uppfördes 2017. Byggnaden är en envånings träbyggnad med förgrenade byggnadskroppar med rödfärgad fasad och vita knutar och vita fönsteromfattningar. Byggnaden delar fasamaterial och färgsättning med närliggande förskolebyggnad från 2019. De två närliggande förskolebyggnaderna västerut styrs av en annan detaljplan. Förskolebyggnaden på Ventilen 2 har en arkitektur som har samma låga skala som förskolebyggnaderna västerut. Byggnaderna runtomkring förskoleområdet är högre och mer stadsmässiga och präglade av 1950-talet.

Ritningar på Bebyggelse

Bild 9. planritning på förskolegården på Ventilen 2. Det är en liten byggnad med generösa friytor. Byggnaden delar markytan i olika "rumsligheter för lek". Byggnaden har en placering på tomten som inte är lämplig för påbyggnad. Byggnaden går inte att anpassa till högre framtida elevantal. Vid framtida utbyggnad av skolans verksamhet kommer denna byggnad troligen att rivas och ersättas av en högre bebyggelse som kan ta emot fler elever.



ritningsbild 10 på
bebyggelsen söderfasad



ritningsbild 11. på
bebyggelsen norrfasad



ritningsbild 12 på
bebyggelsen västfasad



ritningsbild 13. på
bebyggelsen östfasad



Foto på Bebyggelse

Bild 14. Förskolebyggnadens östfasad med Hermansvägen bakom motivmålat bullerplanketplank till vänster i bilden



Bild 15. Från norr en återvändsgränd på Gevärsgatan. Förskolebyggnadens låga nordvästra fasader och omkringliggande låga förskolebebyggelse till höger i bilden.



Bild 16. Förskolan förses med ett bullerskydd i Maj 2018. Buller skydd planeras även på andra ställen. Buller skydd behövs för att hindra skadligt buller från stadsgator, järnväg och E4 som ligger nära Rosenlundsskolan.



Bild 17. Innan förskolan byggdes juli 2014. En planbestämmelse (n1) om att återplantera träd föreslås i denna ÄDP. Syftet är att det ska finnas en trädrad med Lindar som har funnits längs Herrmansvägen sedan ca 1950.



Historiska bilder på området för ÄDP

Bild 18. visar 1950-tal. De första karaktärsskapande skolbyggnaderna för området syns tydligt. Där det idag finns förskolebyggnader var det åker fram till mitten av nittonhundratalet. Marken där förskolan finns är fortfarande idag inte anpassat för att kunna ta emot det antal elever som finns i närområdet. Det behövs byggrätt för högre bebyggelse.



Bild 19. Från åkermark till bostadsområden med skola. Jönköping har fortsatt att växa och behöver anpassa sin bebyggelse efter förändrade förutsättningar. Idag finns ett större behov av förskoleplatser. När området togs i bruk var det fler som tog hand om sina barn hemma eller var hos "dagmamma" i ett annat privat hem.

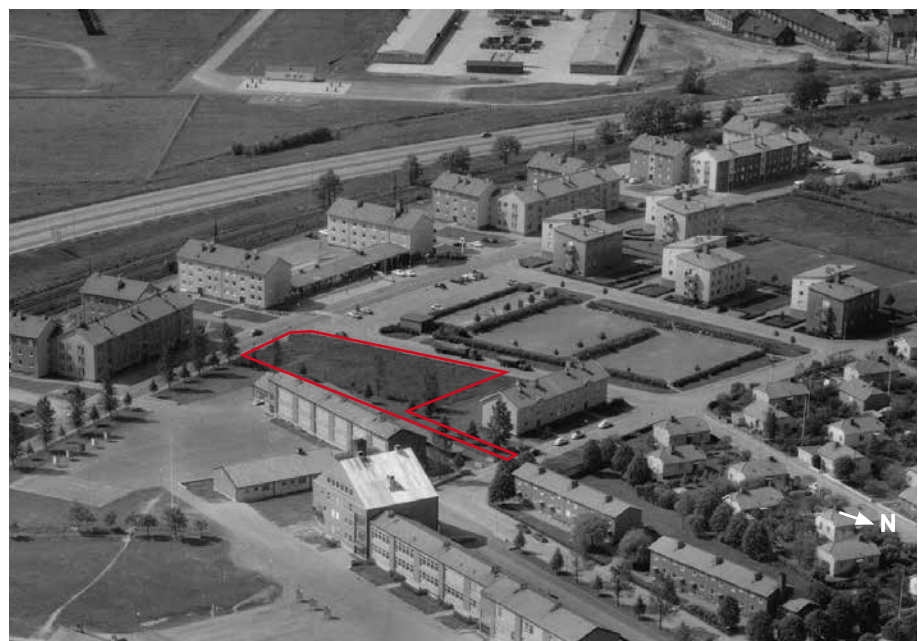


Bild 20. Utsnitt ur detaljplan. 1958 gjordes en sammanslagen detaljplan som inkorporerar flera små detaljplanen från 1940-talet. Det var många markytor som lämnades tomma och de behandlades som Allmän mark/park.



Tomtindelning

Inom planområdet gäller tomtindelning
Ventilen 2,5: 0680K-EIII581
Ventilen 4: 0680K-EIII321

(För de två skolfastigheterna Ventilen 2 och Ventilen 5 föreslås en annan fastighetsindelning i framtiden.)

Biotopskydd - MB 7 kap 11§

Trädrader av lind som omger Rosenlundsskolan har biotopskydd och skyddas också av prickmark. En markbestämmelse ett litet n1 föreslås införas i planbestämmelserna (n1: Trädrad ska finnas. Vid fällning av träd ska återplantering ske. Schaktning och anläggning får ej påverka alléträden inklusive deras rotsystem) med syftet att värna platsens äldre träd och göra så att miljön på platsen bevaras.

Trafik

Gång och cykel

En gång- och cykelväg finns längs Hermansvägen, i direkt anslutning till aktuellt detaljplanområde. Lokalgator/kvartersgator runt platsen har trottoarer för gående.

Kollektivtrafik

Stomlinje nr 2 ansluter direkt till planområdet på Hermansvägen i söder, och går ca var tionde minut under stor del av dagen. Stomlinje nr 1 finns på Huskvarnavägen, 360 meter norr om Rosenlundsskolans idrottshall. Denna linje går med sex minuters mellanrum fram till 18.30 Skolbussar som ska hämta och lämna skolelever kör in på Granatgatan, kör västerut i korsningen med Karbingatan och lämnar elever i korsningen med Källgatan. Öster om aktuell plats planeras för en ny sarskolebyggnad med en ny trafikplats för att hämta och lämna. Den trafiklösningen väntas avlasta trafiken runt förskolan på aktuell plats.

Bil

Planområdet omges av gatorna Granatgatan, Karbingatan och Hermansvägen. Biltrafikanter kör runt på dessa gator för att hämta och lämna barn på förskola.

Parkering

Det finns ett 70-tal parkeringsplatser för bil på Rosenlundsskolans skolområde. De allmänna parkeringarna på Hermansplan kan användas för hämta och lämna. Hermansplan är också parkering för handel i området.

7. Genomförande av ändring av detaljplan

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen kommer att vara 5 år från det datum den får laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

När denna detaljplaneändring har fått laga kraft kommer det inte länge finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för de av planändringen berörda fastigheterna. Framtida eventuella fastighetsbildningar berörande fastigheterna får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Ekonomiska frågor

Jönköpings kommun äger marken inom planområdet som ska bebyggas med skola samt tillhörande anläggningar. För att genomföra ändringsförslaget har kommunen kostnader för upprättandet av ändring av detaljplan, administration, eventuella lantmäteriförrättningar, utredningar samt kostnader för anläggning för vatten och avlopp. Det finns idag inga pengar avsatta i kommunens verksamhets- och investeringsplan för några åtgärder inom denna detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökat planförfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2020 April	STBN Beslut om planbesked
2023 Mars	STBN Beslut om samråd
2023 kvartal 2	Samråd
2023 kvartal 4	STBN Beslut om granskning
2023 kvartal 4	Granskning
2024 kvartal 1	STBN Beslut om antagande/godkännande
2024 kvartal 1	Laga kraft (om planen inte överklagas)

Upplysningar

- Biotopskydd -Jönköpings kommun tekniska kontoret ska ansöka om tillstånd hos Länsstyrelsen i de fall trädalléer påverkas.

8. Medverkande tjänstepersoner

Vid upprättandet av detaljplanen har följande medverkat med material och information.

Stadsbyggnadskontoret

Samuel Oskarsson
Cecilia Idemark
Carlos Trischler-Castillo
Matilda Åberg
Christian Israelsson

Tekniska kontoret

Maria Bergström

Referenspersoner

Bengt Karlsson
Liselott Johansson
Anders Larsson
Henrik Zetterholm
Anna Wredenberg
Emelie Westin
Martin Höglund
Hanna Sätterskog
Ylva Perers-Gerdin