

Planbeskrivning

► **Detaljplan: Åsikten 1 och Åskledaren
12 m.fl.**

Stadsdel: Rosenlund

Samrådshandling
Upprätta 2024-10-09

Laga kraft: -

Diarienummer: STBN/2022:315
Standardförfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2023-02-09 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Sofia Starck	Planarkitekt
Emma Gansberg	Trafikingenjör
Ulrika Ebelin	Stadsutvecklare
Matilda Åberg	Bygglövsingenjör
Marcus Gullander	Lantmätare
Sandra Broström	Kommunekolog

Förvaltning

Josefine Bengtner	Mark- och exploateringsingenjör
Lars Wörn	Gatuprojektör
Arnold M. Nyawanga	Landskapsarkitekt
Helez Barwari	Projekteringsingenjör VA
Fredrik Sandberg Svärd	Miljöingenjör
Annica Magnusson	Vattensamordnare

Sofia Starck	Jenny Larsson
Planarkitekt	Biträdande planchef

Bilagor:

Bilaga 1 - Checklista bullerutredning
Beställare: Stiftelsen Torpahemmet
Utförare: Soundcon

Bilaga 2 - Trafikbullerutredning
Beställare: Stiftelsen Torpahemmet
Utförare: Soundcon

Bilaga 3 - Kulturhistorisk utredning
Beställare: Stiftelsen Torpahemmet
Utförare: Jönköpings Läns Museum

Bilaga 4 - Parkeringstal
Beställare: Stiftelsen Torpahemmet
Utförare: Tosito

Bilaga 5 - Grön färdplan
Beställare: Stiftelsen Torpahemmet
Utförare: Stiftelsen Torpahemmet

Bilaga 6 - Ritningar till parkeringsutredning
Beställare: Stiftelsen Torpahemmet
Utförare: Tosito

Bilaga 7 - Parkeringstal
Beställare: Vätterfastigheter AB
Utförare: Vätterfastigheter AB

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte	6
Ärendeinformation	6

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	7
Rikshintressen	9
Kommunala planeringsunderlag	10
Hälsa och säkerhet	12
Mark och vegetation	13
Bebyggelse	17
Infrastruktur	20
Teknisk försörjning	20
Offentlig och kommersiell service	21
Kulturmiljö	21
Social hållbarhet	22
Platsanalys	22

Planförslag

Allmän platsmark	25
Kvartersmark	28

Utredningar och dispenser

Bullerutredning	31
Kulturhistorisk utredning	33
Parkeringsutredning	34
Geoteknisk utredning	35
Undersökning av miljöpåverkan	35
Dagvatten	35

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	39
Egenskapsbestämmelser	39

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv	42
Fastighetsrättsliga frågor	42
Tekniska frågor	44
Ekonomiska frågor	45
Organisatoriska frågor	46
Upplysningar	47

Konsekvenser

Rikshintressen	48
Kommunala planeringsunderlag	48
Hälsa och säkerhet	48
Mark och vegetation	48
Bebyggelse	48
Infrastruktur	49
Dagvatten	49

Planguiden

Vad är en detaljplan?



En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).



Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild besök vår hemsida www.jonkoping.se.

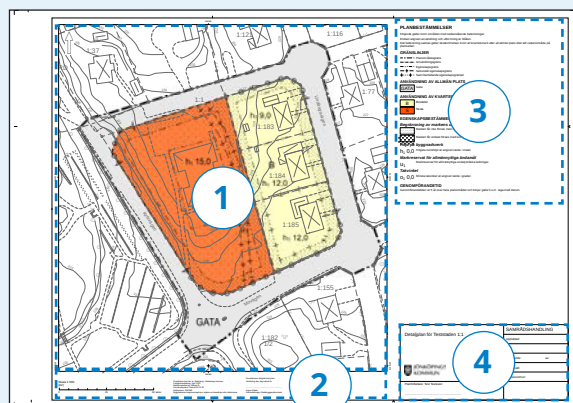


Hur läser man en plankarta?

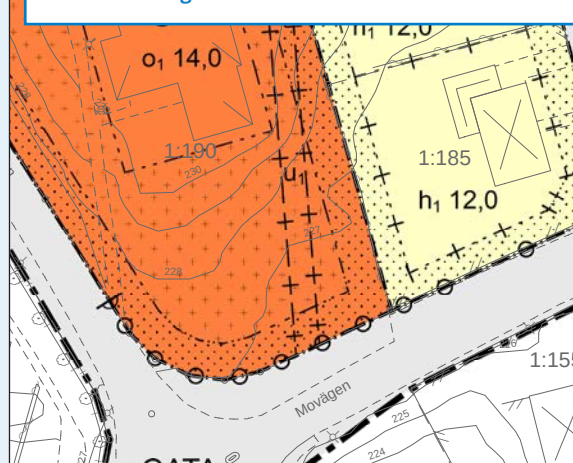
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram

Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.



I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.



2. Kartinformation

Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring

En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation

Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

Planområdesgräns

Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.



Överordnar

Användningsgräns

Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.



Överordnar

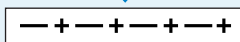
Egenskapsgräns

Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.



Sekundär egenskapsgräns

Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser.



I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.



Inledning

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att säkerställa befintliga lägenheter på Åskledaren 12 och möjliggöra ändring från äldreboende till trygghetsboende med tillhörande verksamheter på Åsikten 1. Planen ska även säkerställa parkeringsplatser, sophantering, skydd av växtlighet samt en god gatumiljö på fastighet Rosenlund 2:1 och Rosenlund 2:2.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun
Åsikten 1 m.fl.
Stbn/2022:315
Stbn 2023-02-09 §78 (planbesked)

I denna detaljplan används standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Planområdet ligger i stadsdelen Rosenlund, norr om Huskvarnavägen och intill Rosariet. Planområdet är cirka 19 350 kvadratmeter stort och uppdelat i två delar på 17 500 kvadratmeter respektive 1850 kvadratmeter. Berörda fastigheter inom planområdet är Åsikten 1 och Åskledaren 12 samt delar av Rosenlund 2:1 och Rosenlund 2:2.

Figur 1
Kartan visar
planområdets läge



Figur 2
Flygbild som visar
fastigheterna längst
ner i bilden

Åsikten 1

Fastighet Åsikten 1 ägs av Stiftelsen Torpahemmet - Anna Kjellbergs minne som idag driver Lindgårdens äldreboende på platsen. Inom fastigheten finns även trygghetsboende, hemtjänst och restaurang.

Åskledaren 12

Åskledaren 12 ägs av Vätter Fastigheter AB. På fastigheten finns idag två byggnader med 10 st lägenheter.

Rosenlund 2:1 och Rosenlund 2:2

Delar av gatorna Lindallévägen, Folkungavägen och Ringvägen ingår i planområdet och dessa ligger på fastigheterna Rosenlund 2:1 och Rosenlund 2:2.

Bakgrund

Båda fastigheterna är i dagsläget planlagda för "allmänt ändamål" men det den faktiska användningen är numera bostäder. För att kunna möjliggöra fortsatt användning som bostäder och möjliggöra framtida bygglov måste en planändring ske.

Riksintressen

Naturvård

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



Figur 3

Kartan visar området som omfattas av naturreservat



Figur 4

Kartan visar riksintressets utbredning mot Huskvarnavägen

Naturvård



Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Markanvändningen för planområdet enligt översiktsplanen är *Sammanhängande bostadsbebyggelse*. Planens syfte stämmer överens med gällande översiktsplan. Planområdet ligger i stadsdelen Rosenlund som är en del av det större regioncentrumet.

Rosenlund ligger mellan centrala Jönköpings centrumnod, Ekhagens stadsdelscentrum och Österängens stadsdelscentrum och har därför inget eget stadsdelscentrum. Publika lokaler ska koncentreras till stråket utmed Huskvarnavägen. Områden närmast den större infrastrukturen ska till största del bestå av verksamheter, handel och kontor.

Ekhagsravinen och Rosenlunds bankar ska knytas samman med gröna länkar från väg E4 och längs med befintligt bostadsområde väster om mässområdet Elmia, via en ny större park. Mer grönska behöver generellt tillkomma på gatumark och kvartersmark i de centrala delarna.



Figur 5

Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanen kombinerat med föreslagen planområdesgräns

Sammanhängande bebyggelse



Grönområde och park



Natur och friluftsliv



Stadsstråk utvecklad



Lokalgata pågående



Gällande detaljplan

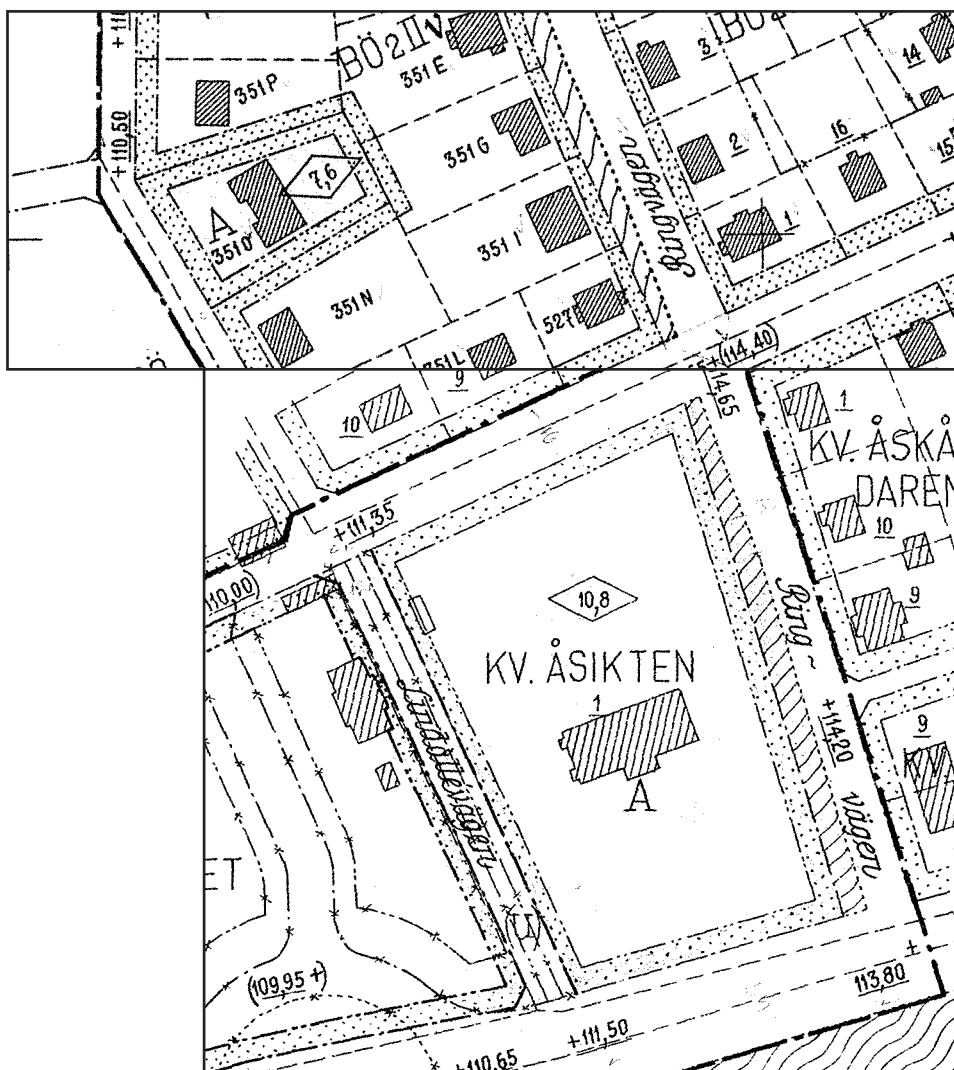
Det finns två gällande detaljplaner som vardera berör varsin fastighet. De gällande detaljplanerna angränsar mot varandra vilket kan ses på kartorna nedan.

06-JÖS-511

Gällande detaljplan för kvarter Åskledaren 12 som antogs år 1947, se figur 6 nedan. Gällande markanvändning för delen som berörs i den framtida detaljplanen är A som står för Mark för allmänt ändamål. Byggnadshöjden är satt till 7,6 meter och fastigheten har prickmark runt hela fastighetsgränsen.

06-JÖS-550

Gällande detaljplan för kvarter Åsikten 1 som antogs år 1950, se figur 7 nedan. Gällande markanvändning är A, byggnadshöjden är 10,8 meter och den berörda delen omges av prickmark. Mellan den privata fastigheten Åsikten 1 och Ringvägen finns ett utrymme för Allmän plats (park och plantering). Inom det framtida planområdet finns även Lindallévägen, Folkungavägen och Ringvägen som har markanvändningen Allmän plats (gata, torg).



Figur 6

Gällande detaljplan för
Åskledaren 12

Figur 7

Gällande detaljplan för
Åsikten 1

Arkitekturstrategi

Arkitekturstrategin ska höja den arkitektoniska kvaliteten i kommunen samt vara ett kunskapsunderlag och dialogverktyg i bygg- och fastighetsutvecklingsprocesser. Med arkitekturstrategin ställer kommunen krav på att alla projekt som påverkar vår fysiska miljö ska kunna svara på tre frågor:

- Vad är den arkitektoniska idén/stadsbyggnadsidén?
- Hur samspelar projektet med sin omgivning?
- Hur bidrar projektet till sin omgivning?

Under rubriken Platsanalys beskrivs platsens koppling till de kvaliteter som eftersträvas i Arkitekturstrategin.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan för Jönköping beslutades av kommunfullmäktige 2019-05-23. Grönstrukturplanen ska på en övergripande nivå peka ut åtgärder och strategiska val för vidareutvecklingen av tätorternas gröna och blåa strukturer.

Väster om planområdet ligger parken Rosariet som omger huvudbyggnaden Rosenlunds herrgård som uppfördes 1788. Denna park har över 500 olika rosor och en skolträdgård med fruktträd, bär- och prydnadsväxter. Rosariet är det grönområde som ligger i anslutning till Åsikten 1 med endast Lindallévägen mellan.

Vätterstranden ska vara ett viktigt rekreationsområde för vattenanknuten rekreation, promenader, lek och naturupplevelser. Tillgängligheten ska vara god utmed gång- och cykelvägen och större stigar. Stråket ska så långt som möjligt hållas rent och snyggt. I strandområdet ska vegetation bevaras för att motverka erosion. Friområden längs Vätterstranden inom tätortsbebyggelse, som har natur- eller friluftsvärden och fortfarande är oexploaterade, ska bevaras.

Hälsa och säkerhet

Förorenigar

Det finns två objekt i närområdet som ska beaktas. Dessa är fd. Lindells vågfabrik på fastigheten Vågskålen 3 samt Solviks handelsträdgård på fastigheten Åstad 2. Fd. Lindells vågfabrik har riskklass 3 och ligger cirka 150 sydost om planområdet. Undersökning har gjorts vid vågfabriken som endast visar spår av klorerade lösningsmedel i ett grundvattenprov och i ett jordprov. Inga klorerade lösningsmedel kunde detekteras i inomhusluften eller i porgas under bottenplattan (Structor 2014-12-01). Med tanke på resultaten av undersökningen samt avståndet till planområdet bedöms objektet inte påverka planområdet.

Cirka 130-150 meter norr om planområdet finns objektet Solviks handelsträdgård. Handelsträdgården har riskklass 4. Verksamhetens art och omfattning gör att risken för föroreningar från detta objekt bedöms som låg. Bedömningen görs således att objektet inte har någon negativ påverkan på planområdet.

I övrigt finns det några identifierade objekt på som ligger söder och sydost om planområdet. Avståndet till dessa är som närmst 200 meter. Dessa verksamhetens art och omfattning samt avståndet till planområdet ger bedömningen att de inte påverkar planområdet.

Trafikbuller

Planområdet ligger vid Huskvarnavägen som är utpekat som ett framtida utvecklingsstråk med eventuell spårvagnsdragning vilket gör planområdet trafikbullerutsatt. En trafikbullerutredning har tagits fram under planarbetet och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser*.

Mark och vegetation

Geotekniska förhållanden

En kommunal geoteknisk utredning har tagits fram under planarbetet och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser*.

Natur

Inom planområdet finns det ett flertal träd som anses bevarandevärda samt en allé som enligt miljöbalken är biotopsskyddad. Denna allé ligger längs med Lindallévägen och planterades om några år innan 2009. Allén kommer lämnas som den är och framtida ändring vid entrén till Lindgården ska inte påverka allén negativt.



Figur 8

Trädallé på
Lindallévägen samt
övegången mot
Rosariet

Längs med Folkungavägen har det funnits träd och annan växtlighet som togs ner i samband med byggnationen av de två senaste huskropparna på fastighet Åsikten 1.



Figur 9

Bild på korsningen Folkungavägen/ Ringvägen tagen från Google Maps street view från 2011

På Ringvägen finns det fyra träd kvar varav tre är från den allé som tidigare fanns längs med gatan. Övriga träd som tidigare ingått i allén har tagits ner olovligen eller tagits ner på grund av att trädet dött. Det träd som inte ingick i allén ses som bevarandevärdt då trädet fått den storleken att den nu bidrar till biologisk mångfald. Två nya träd har planterats som ersätter två tidigare träd som ingick i allén. Idag ses allén inte som skyddad enligt miljöbalken då ett krav är att allén ska bestå av minst fem vuxna träd vilket det inte uppfyller idag. Trots att träden inte längre är skyddade enligt miljöbalken ska dessa skyddas med planbestämmelser för att allén i framtiden ska kunna återgå till en allé värd att bevara.



Figur 10

Bild på de fyra vuxna träd som finns kvar på Ringvägen

Bilden uppe till höger ingick inte i allén





Figur 11

Bild på de två
nyplanterade träden
där den högra står i
korsningen Ringvägen/
Folkungavägen

Jönköpings kommun ser värdet i att utveckla och bevara den växtlighet som finns i området för att det i framtiden åter igen ska bli en lummig och trevlig plats. Träden bidrar inte bara till en estetisk bild av platsen utan ger även skugga och bidrar till den biologiska mångfalden.

Inom fastigheten längst i söder finns det ett antal större kastanjeträd som bidrar till en trevlig gatumiljö mot Huskvarnavägen. Dessa ska skyddas med planbestämmelser.



Figur 12

Bild på de några av
kastanjeträden mot
Huskvarnavägen

Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som avrinner markytan vid regn och snösmältning. Generellt är ytvavrinningens flöde och föroreningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar. I denna detaljplan ändras inte förutsättningarna för föroreningsinnehållet något speciellt då planen inte tillåter någon ytterligare bebyggelse och planläggs för bostadsändamål.

Infiltrationen inom planområdet anses dålig då den främst består av glacial lera enligt SGU:s jordartskarta. Översta lagren består dock av mulljord enligt den geotekniska utredningen som gjorts i samband med planarbetet.

Fastigheten kommer att kunna koppla dagvattenhanteringen till kommunala ledningar och kapacitet finns för detta tillkommande vatten vid normala flöden, då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för planområdet är Vätter-Storvättern (SE646703-142522) vilken är en klassad vattenförekomst. Vättern-Storvättern har statusklassningen "God ekologisk status" men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på halterna tributyltenn (TBT), PFOS, dioxiner, dioxinlika PCB, difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. Detaljplanen anses inte påverka recipienten negativt genom att MKN försämrats då detaljplanen inte medför att dessa ämnen ökar. Området för detaljplanen är redan idag ianspråktagen för boende, vårdboende och parkering såsom den kommer att bli även efter detaljplanens genomförande och reningsbehovet anses därför vara ringa.

Bebyggelse

Inom planområdet



Figur 13

Flygbilden visar byggnaderna på Åsikten 1 åt väst



Figur 14

Flygbilden visar byggnaderna på Åskledaren 12 åt väst

Åsikten 1

Befintliga byggnader inom fastighet Åsikten 1 utgörs av en äldre huvudbyggnad från 1923, två flygelplacerade tillbyggnader från 1976, ett hus i fyra våningar från 1981-1982 och två byggnader från 2015-2016 för trygghetsboende. En kulturhistorisk utredning har tagits fram under planarbetet och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser*.



Figur 15

Bilden visar
huvudbyggnaden från
innergården



Figur 16

Bilden visar den västra
flygelns entrésida från
Lindallévägen



Figur 17

Bilden visar den
norra delen från
Folkungavägen



Figur 18

Bilden visar den östra
flygel från Ringvägen

Åskledaren 12

Befintliga byggnader inom fastighet Åskledaren 12 utgörs av två bostadshus och en komplementbyggnad som används som garage. Se bilder nedan.

1947 uppfördes huvudbyggnaden. 1984 tillkom bakomvarande byggnad, förbindelsegång samt garage.



Figur 19

Bilden visar den främre byggnaden på fastighet Åskledaren 12



Figur 20

Bilden visar den bakre byggnaden på fastighet Åskledaren 12

Utanför planområdet

Runt om området finns främst villabebyggelse från olika årtal där den tidigaste är från 1895. Den äldsta byggnaden kallas Villa Solvik. Söder om Huskvarnavägen finns Äldreboende Rosengården och annan blandad verksamhet som i översiktsplanen pekas ut som *Mångfunktionell bebyggelse*. Som tidigare nämnt, finns även Rosenlunds herrgård och Rosarium strax väster om fastigheten Åsikten 1.

Infrastruktur

Trafik

Fastigheten Åsikten 1 är helt omgiven av gatorna Huskvarnavägen, Ringvägen Folkungavägen, och Lindallévägen. Infarter till fastigheten finns i södra delarna av Ringvägen och Lindallévägen samt ut mot Folkungavägen. Åskledaren 12 angränsar till Lindallévägen där utfarten även finns. Huskvarnavägen ses som ett större stråk och övriga gator ses som lokalgator. Från Huskvarnavägen går det att ta sig ut mot väg E4:an.

Parkering

Det finns idag för få parkeringar inom Åsikten 1 sett till kommunens parkerings-tal. Parkeringsutredningar har tagits fram för både Åsikten 1 och Åskledaren 12 under planarbetet och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser*.

Fler parkeringar finns längs med lokalgatorna i området och dessa används bland annat av Rosariets besökare och Elmias besökare.

Gång och cykel

Det finns bra kopplingar till gång- och cykelvägar i området. De största närliggande stråken finns längst med Huskvarnavägen och norr om Rosariet ut mot Vätterstranden. Längst med lokalgatorna delar bilister och cyklister på körytan. Trottoarerna är endast för gående då de är relativt smala.

Kollektivtrafik

Söder om planområdet går linje 1 längst med Huskvarnavägen. Närmaste hållplatserna är Rosengården och Rosenlunds torg.

Det går även att nå linje 4 från S:t Göransvägen och Glansgatan.

Transformatorstation

Det finns en befintlig transformatorstation som ägs av Jönköping Energi i nordöstra hörnet av fastighet Åsikten 1, mellan korsningen Ringvägen och Folkungavägen.

Plats för ny transformatorstation planeras intill den befintliga.

Teknisk försörjning

Insatstid

Planområdet bedöms ligga inom 10 minuters insatstid men räddningstjänsten avses inte utgöra alternativ utrymningsväg.

Tillgänglighet

Trygghetsboende kan tillåtas med alternativ utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegar om förutsättningarna för det i övrigt är uppfyllt, se deloperativa handlingsprogrammet och gällande byggregler för räddningsväg. Eftersom trygghetsboende kan innebära personer med begränsad rörlighet så avråder räddningstjänsten från att utforma trygghetsboende för utrymning via stegar.

Vind har inretts på Åskledaren 12 vilket innebär krav på utvändigt monterad stega för utrymning.

Brandvatten

Runt om Åsikten 1 finns fyra stycken brandposter varav en är prioriterad på Ringvägen.

Vid Åskledaren 12 finns en brandpost i nära anslutning på Lindallévägen.

Offentlig och kommersiell service

Inom fastighet Åsikten 1 finns restaurang, frisör, LSS-verksamhet, vårdcentral, hemtjänst och fotvård. Restaurangen är öppen för allmänheten.

Utöver verksamheterna inom fastigheten Åsikten 1 finns det ett äldreboende söder om Huskvarnavägen, caféverksamhet i närområdet och restauranger.

Närmsta matbutik finns på Liljeholmen eller söder om E4an.

Kulturmiljö

Byggnad med högt kulturvärde.

Huvudbyggnaden på fastighet Åsikten 1 är av högt kulturhistoriskt värde, vilket ska skyddas genom ett flertal bestämmelser i detaljplanen. Se mer under avsnittet *Plankarta och bestämmelser*. Mer information om kulturvärdet finns i den kulturhistoriska utredning som har tagits fram under planarbetet och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser*.

I övrigt är området av äldre karaktär med det återställda Rosariet och en villabebyggelse från tidigt 1900-tal. Det finns även flertalet äldre träd och alléer som ska tas hänsyn till.

Denna detaljplan syftar främst till att möjliggöra befintlig bebyggelse och det är i dagsläget inte möjligt att anpassa denna bebyggelse till områdets karaktär.

Social hållbarhet

Folkhälsa

I närområdet finns det bra tillgång till gång, och cykelstråk samt fler rörelsemöjligheter vid Vätterstranden.

Från Lindgården finns en säker promenadväg till busshållplats som ligger mindre än 100 meter från entrén. Utmed vägen finns belysning, ett antal bänkar samt skuggande stora träd för en bekväm promenad även varma sommarkvar.

För boende finns tillgång till ett antal cyklar att låna vid behov. Med tanke på boendes olika behov finns olika modeller.

Platsanalys

Översikt

Figur 21

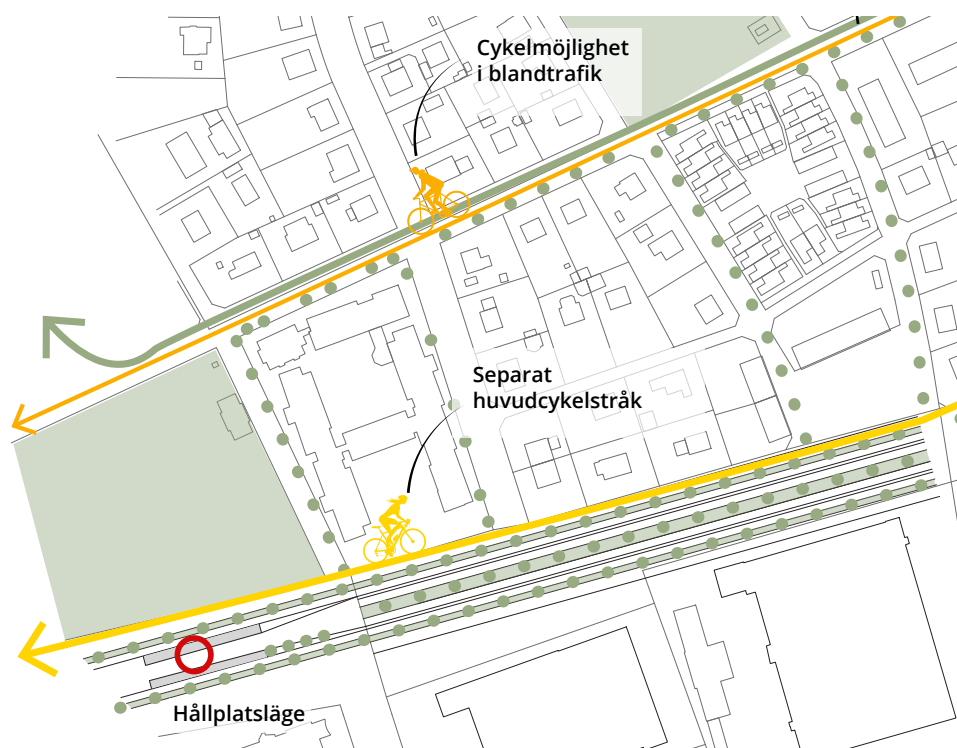
Bilden visar en översiktlig platsanalyskarta



Området är lokaliserat i en del av Rosenlunds som knyter samman olika stråk och funktioner. På norra och östra sidan finns ett större villaområde med tillhörande park. På västra sidan finns Rosenlunds herrgård och Rosariet med gång- och cykelstråk som leder mot Vätterstranden. Söder om området finns Huskvarnavägen med goda kopplingar till en av de större busslinjerna (1 och 4). Ytterligare söder om Huskvarnavägen finns ett äldreboende med tillhörande park och fler verksamheter såsom KFUM.

Platsen lämpar sig för äldreboende och trygghetsboende i och med de bra kopplingarna till kollektivtrafik och närheten till naturen. Rosariet skapar en trygg och trevlig plats för de äldre. Det finns även ett café i Rosariet mot Lindallévägen som kan bli en mötesplats för de äldre.

Framtida Vision



Figur 22

Bilden visar den vision Jönköpings kommun har för platsen

Utveckling av stråk

Bilden ovan visar med gul linje det huvudsakliga cykelstråket som ska fungera som pendlingsstråk mellan Jönköping och Huskvarna. Den orangea smalare linjen visar ett cykelstråk som går mellan Vätterstranden och Elmia längs med Folkungavägen som är betydligt lugnare än Huskvarnavägen, men utan separerad cykelbana.

Huskvarnavägen

Kommunen ser ett behov av att stärka Huskvarnavägens funktion som grön länk. En framtida sektion behöver, utöver träd, även rymma separata körfält för kollektivtrafik som ska säkras för spårbunden trafik. Vägsektionen uppskattas bli omkring 40 meter bred. Förutsättningarna längs med Huskvarnavägen skiftar men det är önskvärt att sektionen hålls homogen genom Rosenlund.

Planförslag

Planförslaget möjliggör att bostäderna och verksamheterna på platsen kan fortsatt bedrivas utan att strida mot gällande plan samt att säkerställa att rätt antal parkeringsplatser finns för respektive verksamhet. Det är också viktigt att ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena i en del byggnader, men också platsen som helhet då denna del av Rosenlund har anor från sent 1700-tal i både byggnader, natur och gatuuppbyggnad.



Figur 23

Kartan visar de två fastigheterna, Åskledaren 12 och Åsikten 1 som berörs av detaljplanen

Arkitektonisk idé

Det är inte bara det äldsta och det mest unika som utgör bevarandevärda kulturmiljöer, utan även vardagsmiljöer från olika tidsperioder och av olika karaktär. Äldre bebyggelse och kulturmiljöer är identitetsbärande och hjälper ofta till att skapa attraktiva stadsmiljöer.

Byggnaderna på platsen speglar olika tider och olika liv, vilket också påvisas i den verksamhet som bedrivs. Historiskt har byggnaderna varit hem för änkor samt vårdanstalt för kvinnor och barn. Idag är det lägenheter, äldreboende och trygghetsboende vilket speglar dagens behov lika mycket som det förr speglade dåtidens behov. Det historiska finns kvar i en del byggnader och val av träd och växtlighet.

Samspel

På platsen är det viktigt att de byggnader som ingår i planförslaget samspekar med närliggande villabebyggelse och Rosenlunds herrgård och Rosarie. I och med att inget ska byggas nytt eller rivas blir fokus att matcha ihop de olika delarna via gator och växtlighet samt säkerställa att det går att röra sig runt om platsen via gång, cykel och bil på ett smidigt sätt.

Bidrag

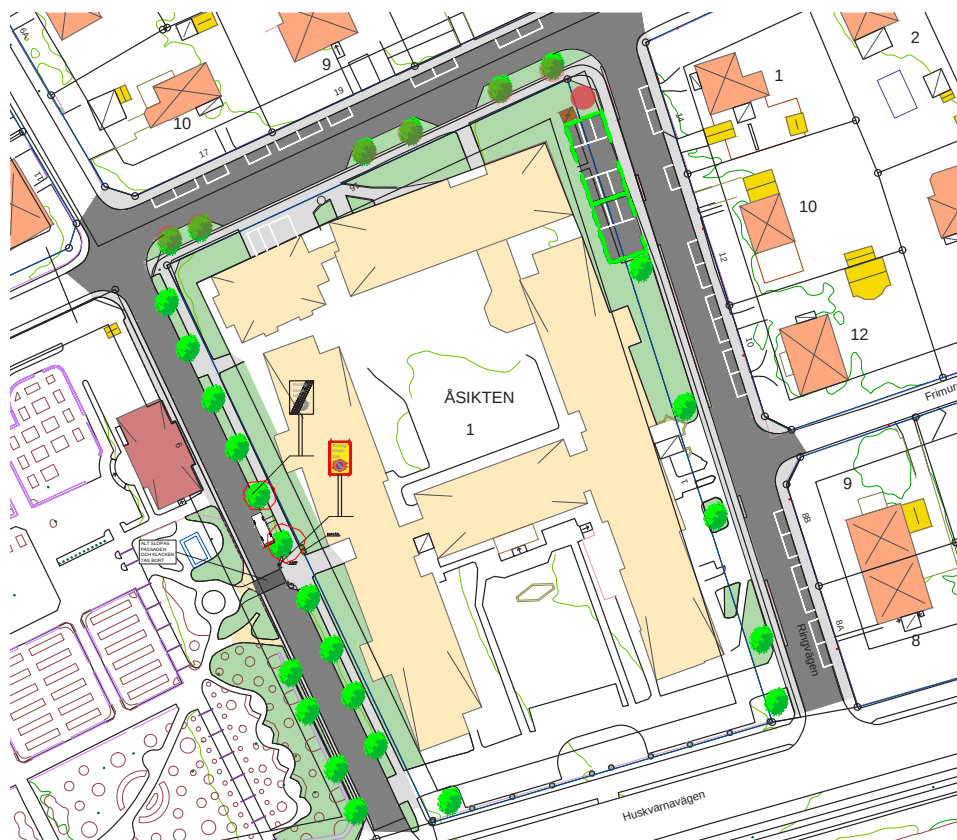
Detaljplanen bidrar till att bevara och ta till vara på olika historiska byggnader samt förbättra den miljön som redan finns på platsen. Målet är inte att skapa något nytt, utan att använda det som finns och lyfta platsens värde och användning för flera grupper i samhället.

Allmän platsmark

Gatumark

Planförslaget möjliggör en ändring längs med Folkungavägen för att återplantera träd längst med gatan. Förslaget nedan visar ett exempel på hur det kan komma att se ut.

Syftet är att återinföra växtlighet på platsen och att skapa ett grönare och mer väldisponerad gatumiljö då gatan idag är relativt bred i jämförelse med vad som behövs.



Figur 24

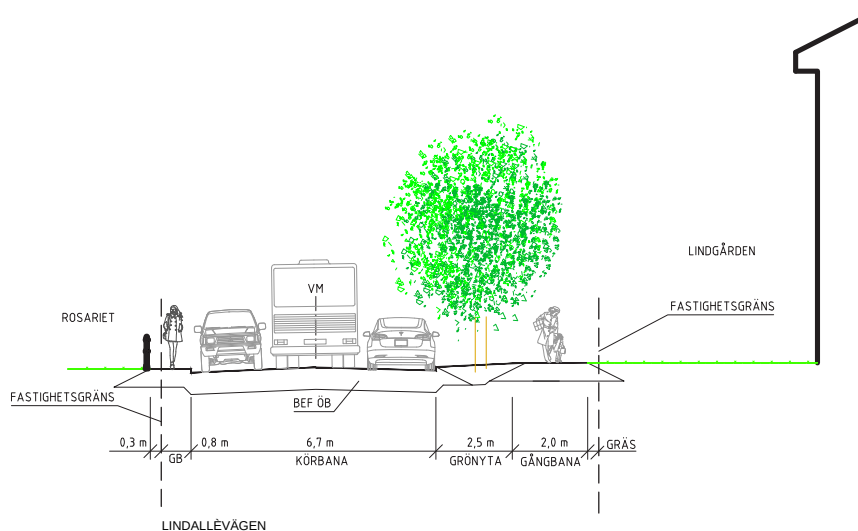
Kartan visar en situationsplan över fastighet Äsikten 1

Markerade träd i norr finns inte idag. Övriga träd är befintliga

● Röd markering är ett nyplanterat träd som kan behövas flyttas

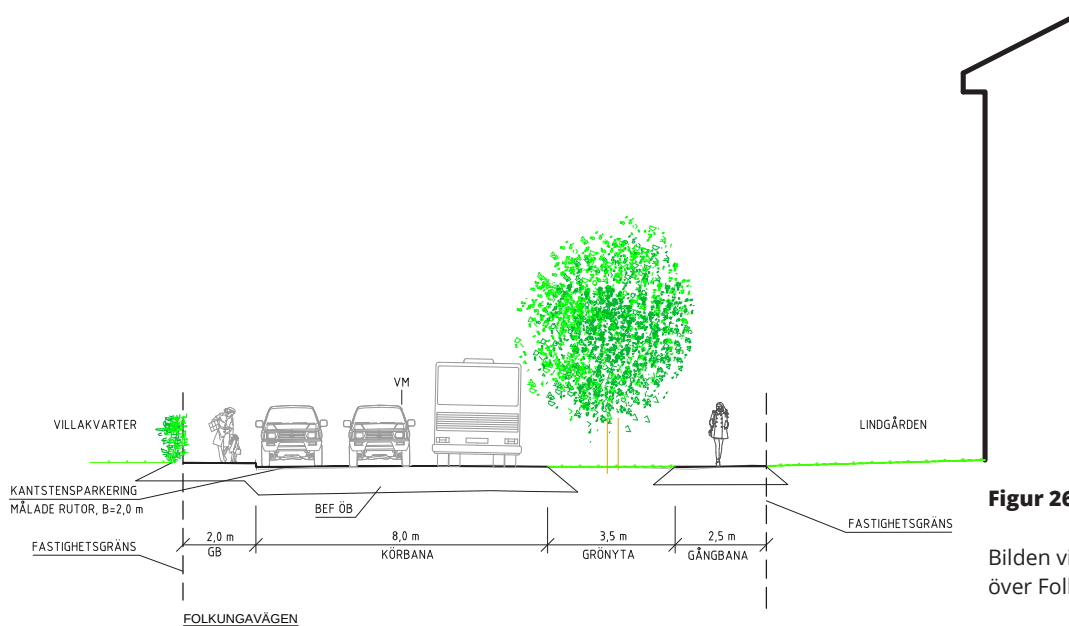
Sektioner

Nedan visas sektioner för Lindallévågen, Folkungavågen och Ringvågen. I förslaget ses var träd kan placeras på Folkungavågen samt hur det kan komma att se ut med ändringen av parkeringen mot Ringvågen. Lindallévågens gatusektion kommer förbli oförändrad, men justeringar kommer göras mot entrén in mot Lindgården för att möjliggöra en bättre sophantering och hämtning och lämning för de boende.



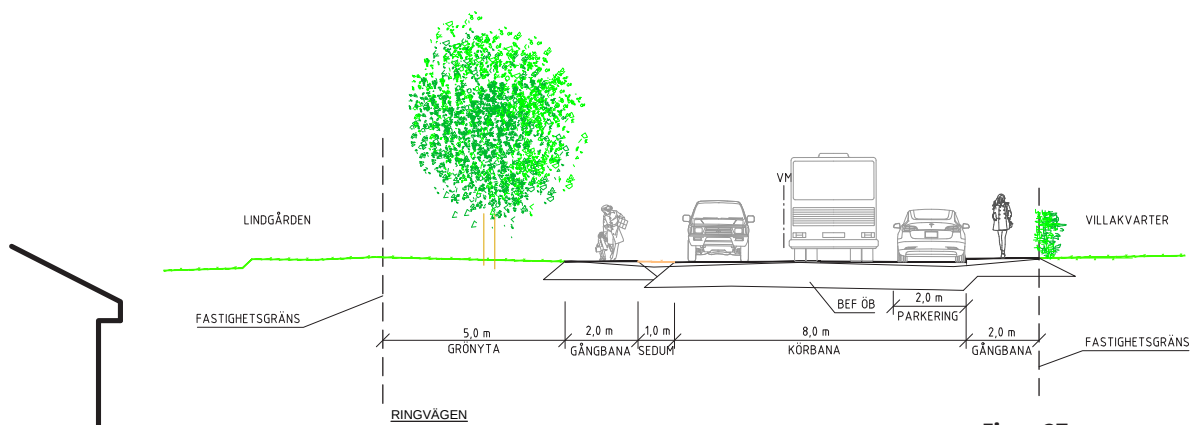
Figur 25

Bilden visar en sektion över Lindallévågen



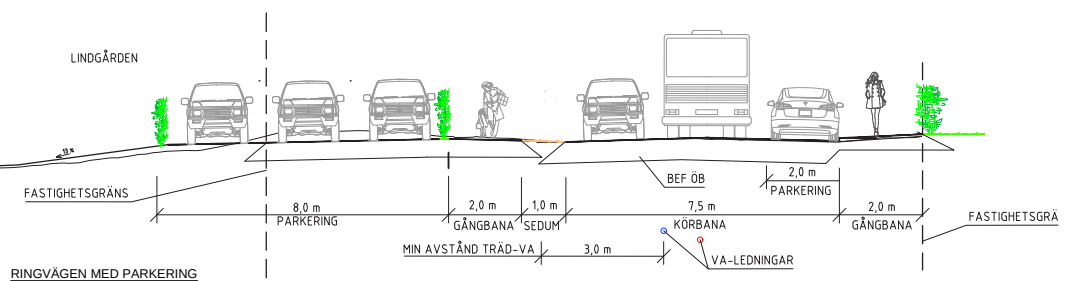
Figur 26

Bilden visar en sektion över Folkungavågen



Figur 27

Bilden visar en sektion över Ringvägen



Figur 28

Bilden visar en sektion över Ringvägen vid delen med parkering

Kvartersmark

Åskledaren 12

På Åskledaren 12 ska samma byggnadsvolym möjliggöras som tidigare, men tillåta utvändiga ändringar och inredning av vind på den västra byggnaden närmast gatan. På den östra byggnaden blir det möjligt att bygga balkonger på den östra fasaden. Detta genom en ändrad bredd av prickmark som är mer anpassad efter dagens behov och inte allmänt ändamål som tidigare.



Figur 30

Bilderna visar sektioner för byggnad på Åskledaren 12

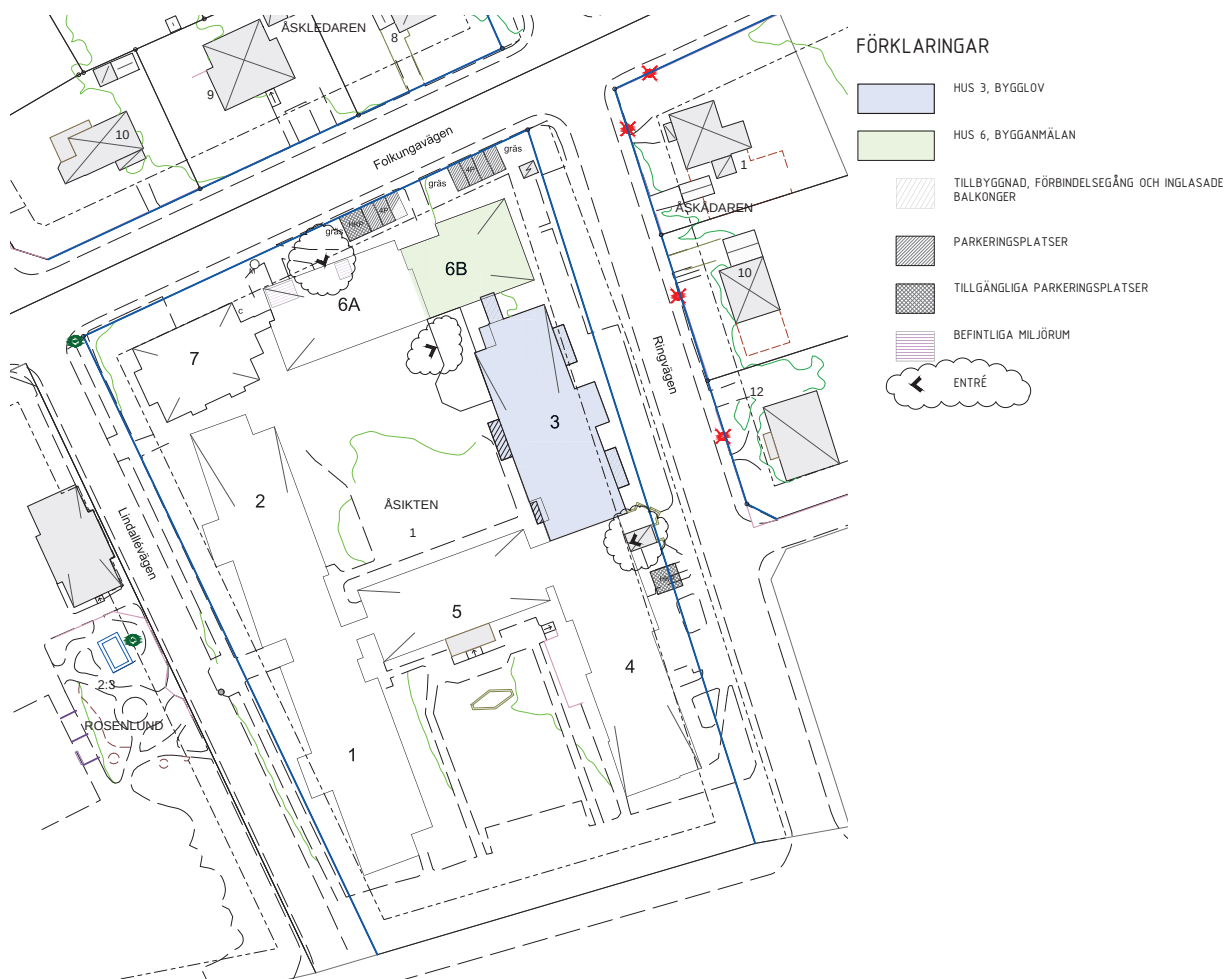
Åsikten 1

Byggnad

På Åsikten 1 möjliggörs trygghetsboende genom användningen vård (D) och bostäder (B). Detta för att främst hus 3 och 6B ska kunna omvandlas till trygghetsboende.

Detaljplanen möjliggör även tillägg av inglasade balkonger, tillbyggnad av förbindelsegång samt rivning av befintlig trappa på hus 3.

Tillhörande Lindgårdens verksamhet kopplat till äldreboende och trygghetsboende finns restaurang, frisör, vårdcentral, fotvård, gruppaktiviteter m.m. Dessa kommer gå under användningen centrum (C).



Utemiljö

Utemiljön ska förbättras i den mån som behövs. Detta genom att skydda befintliga träd och se över möjligheten att plantera fler på kommunal mark.

Planen fokuserar på både den utemiljö som finns inom fastigheterna, men också på gatumiljön som helt ligger på kommunal mark. Framtida samarbete bör ske med TK-park för att få till bättre kopplingar till Rosariet.

Parkering

Parkeringsmöjligheterna är goda inom planområdet, men bör ses över hur de är strukturerade. Inom fastighet Åsikten 1 ska ett fåtal nya parkeringsplatser anläggas för att uppnå p-tal.

På Åskledaren 12 uppnås det p-tal som krävs.

Kantstensparkeringar används idag av besökare till Rosariet, de boende på Lindgården och övriga besökare till bland annat Elmia.

Leveranser

Idag är leveransytan inte anpassad efter nutidens behov och mark ska säljas för att kunna uppnå de behov som finns idag utan att negativt påverka gatumiljön. Det som ändrats är att lastbilar blivit allt längre och kräver mer yta och en lösning är att snedställa lastbilarna mot en ny leveransdel till Lindgårdens restaurang.

Tekniska anläggningar

Inom fastighet Åsikten 1 finns det idag en transformatorstation i hörnet Folkungavägen/Ringvägen. I planen kommer detta säkerställas genom användningen E (tekniska anläggningar) på en yta som möjliggör ny transformatorstation när den i framtiden behöver bytas ut.

Utredningar och dispenser

Bullerutredning

En bullerutredning för **Åsikten 1** har gjorts av Soundcon 2024-07-05.

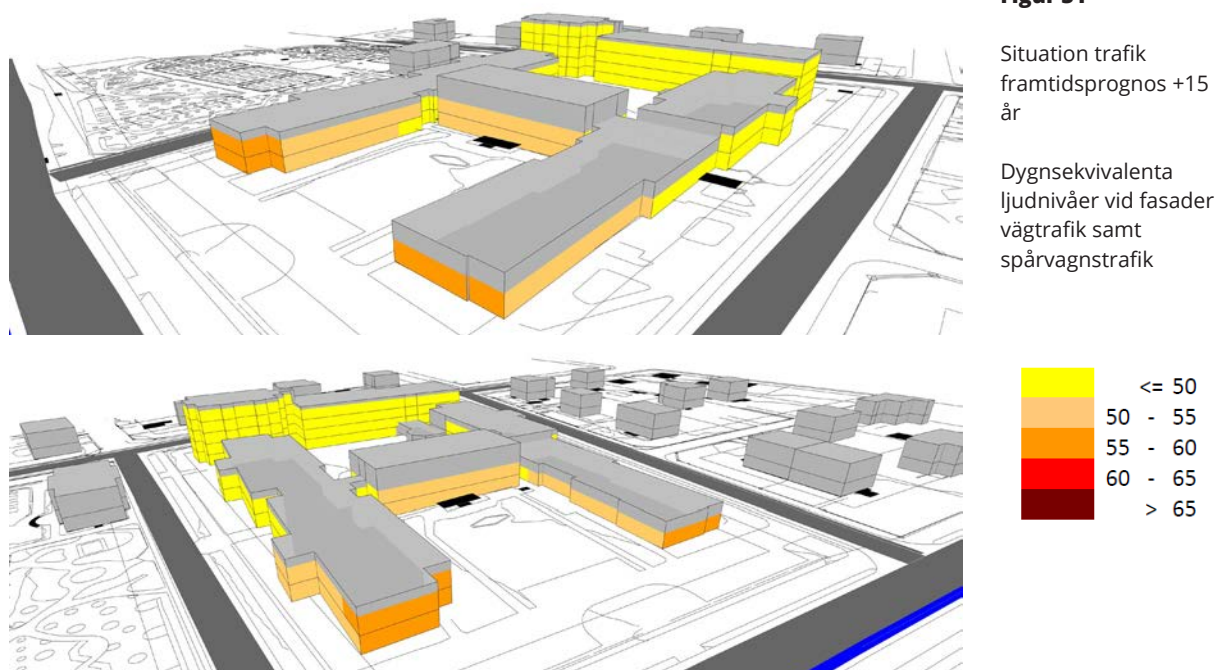
Utredningen visar att det främst är de södra delarna som påverkas av högre bullernivåer, dock fortsatt inom godkända ramar för ekvivalent nivå. Samt att endast en av byggnaderna innehåller bostäder i det bullerutsatta området. Om nya huskroppar ska uppföras bör uppdaterade beräkningar utföras då exakt placering och antal våningar kan medföra att riktvärde för nya bostäder inte nås och man därmed behöver kontrollera åtgärder såsom orientering av rum mot skyddad sida etc.

Enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) anges att om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Smålägenheter (max 35 kvm) kan placeras enkelsidiga om den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 65 dBA.

Även med en framtidsprognos där spårväg finns med hamnar nivåerna dock precis under nivån på 58-59 dBA.

Avseende nya bostäder anger trafikbullerförordningen även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Förordningen anger då att de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.

Av resultaten framgår att det finns möjlighet till att placera sådan gemensam uteplats i markplan på gården så att riktvärden uppfylls.

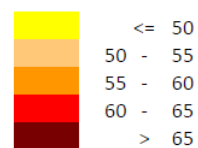




Figur 32

Kartan visar
ljudnivåerna inklusive
fasadreflexer.

Ljudutbredningen 1,5
meter över mark



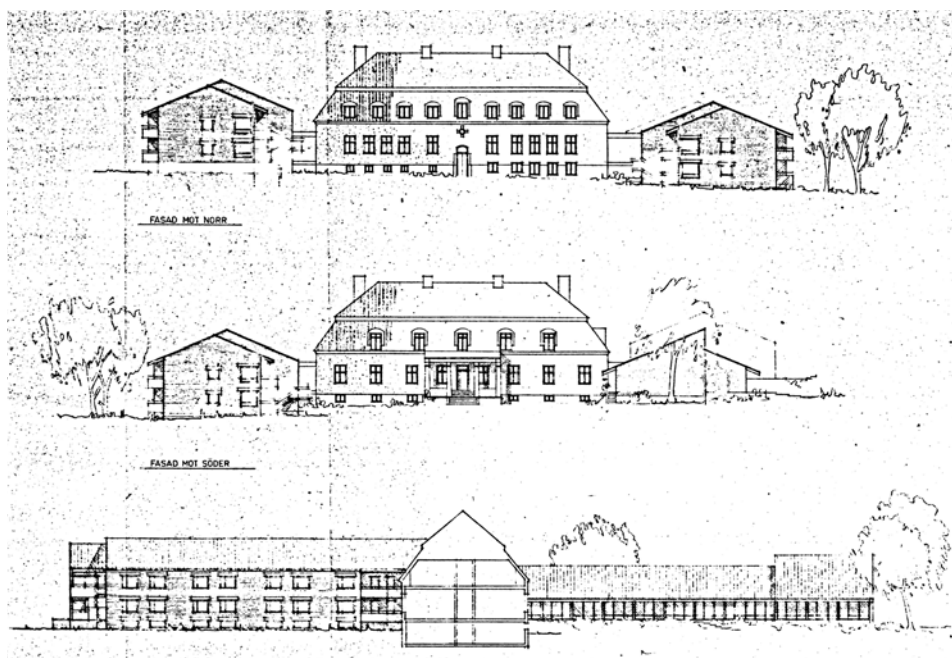
Kulturhistorisk utredning

En kulturhistorisk utredning har gjorts på Åsikten med fokus på huvudbyggnaden, uppförd 1923 som sjukhem och senare omvandlad till äldreboende. Fastigheten saknar skydd i gällande stadsplan från 1950. Lindgården har bedrivit omvårdnadsverksamhet i över hundra år och drivs av Stiftelsen Anna Kjellbergs minne, vilket ökar dess kulturhistoriska värde.

Byggnaderna speglar åldringsvårdens utveckling, och huvudbyggnaden behåller sin tidstypiska karaktär. Tillbyggnader från 1970-talet har visst kulturhistoriskt värde, medan senare byggnader är för nya för att bedömas.

Kulturvärden ska beaktas enligt plan- och bygglagen. Huvudbyggnaden föreslås återgå till bostadsändamål med varsamma ändringar för att bevara dess historiska karaktär. Omvandling av parkmark längs Ringvägen anses möjlig utan att kulturvärden påverkas. Parkeringar runt byggnaden kan både stärka och skada miljön, och parkering framför smidesgrindarna anses negativt påverka sikten.

Den äldre huvudbyggnaden syns idag från Huskvarnavägen och bidrar till områdets stadsbild och historiska karaktär, särskilt nära Rosenlunds herrgård. Byggnadens dominerande roll i omgivningen är ett viktigt karaktärsdrag som bör bevaras. För att skydda siktlinjen och den kulturhistoriska karaktären bör ytterligare bebyggelse mot Huskvarnavägen undvikas. Smidesstaketet med granitstolpar och grindar, tillsammans med de högresta träden, är viktiga delar av anläggningens representativa miljö och ska bevaras, liksom de tidstypiska detaljerna i de nyare byggnaderna.



Figur 33

Bilden visar ritningar från när de kompletterande flyglarna skulle uppföras.

Parkeringsutredning

Åsikten 1

En parkeringsutredning har gjorts 2024-04-30 (reviderad 2024-05-15) med tre bilagor (parkeringsutredning, grön färdplan och situationsplan) som bifogas på hemsidan.

Totalt behövs 58 st platser varav 49 st för trygghetsboende, 3 st för LSS-boende, 4 st för kontor och vårdcentral och 2 st för restaurang. Med grön färdplan kan siffran reduceras till 52 parkeringsplatser. Idag finns 45 parkeringsplatser och i kartan nedan visas hur fler platsen ska tillskapas för att uppnå kraven.

Antal cykelplatser ska vara 6 st, men det finns fler på platsen.



Figur 34

Kartan visar ny parkeringslösning på Åsikten 1

Åskledaren 12

En utredning har gjorts 2024-02-06 där resultatet gav 9 bilparkeringsplatser, 2 angoringsplatser samt 22 cykelparkeringsplatser. Utöver det finns 2 garageplatser för bil samt 4 garageplatser för cykel. Parkeringsplatserna för bil är avgiftsbelagda och de för cykel är gratis för boende.

Åskledaren uppnår således p-talen som krävs.

Geoteknisk utredning

Åsikten 1

Enligt undersökningen ligger grundvattennivå vid undersökningstillfället relativt djupt (6-10 meter under markytan). Marken består av ett översta lager mulljord underlagrat av grus, sand, silt och lera. Jorden är övervägande finkornig. Undersökningen visar inte på några geotekniska problem och i undersökningen föreslås grundläggningen att ske på ett konventionellt sätt.

Vid ny- och/eller tillbyggnation ska äldre geoteknik beaktas och ev. kompletteras om nödvändigt.

Åskledaren 12

För fastigheten Åskledaren 12 finns ingen geoteknisk undersökning utförd. Enligt jordartskartan består marken av postglacial sand. Fastigheten berörs av aktsamhetsområde för skredrisk i finkorniga jordarter. Marken där fastigheten är belägen är plan. På andra sidan gatan, cirka 20 meter ifrån fastighetsgränsen, sluttar marken åt väster. Den sluttande marken utgörs av ett grönområde, och den föreliggande sluttning bedöms som flack. Inga stabilitetsproblem bedöms föreligga.

Undersökning av miljöpåverkan

Behovsbedömning

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Kommunens bedömning är att den förväntade och möjliga miljöpåverkan från samtliga miljöaspekter tillsammans inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att det inte kommer ske någon nybyggnation på platsen. Endast tillkommande av parkeringar och återvinning- och avfallshantering.

Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Åsikten 1 och Åskledaren 12.

Dagvatten

Till arbetet med detaljplanen har ingen regelrätt dagvattenutredning tagits fram. En övergripande bild har dock skapats över dagvattensituationen genom analys av skyfallskartor via analysverktyget Scalgo live. Analys av skyfallsstråk och lågpunkter inom området har gjorts med 100 mm regn som nederbördsmängd och det är ett 100 års regn med klimatkoefficient 1,4. Detaljplanen kommer inte tillåta mer hårdgjord yta än idag så jämfört med dagens situation anses inte mängden dagvatten att öka.

Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark föreslås ledas på ytan inom kvartersmarken, antingen på hårdgjorda ytor eller grönytor och kommer sedan att kopplas till kommunens ledningsnät för dagvatten då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. När dagvatten leds över grönytor inom kvartersmarken minskas belastningen på nedströms områden både vid normala regn och vid skyfall.

Mängden dagvatten som uppkommer inom planområdet anses inte öka nämnvärt mot dagens situation då liknande exploatering planeras mot vad som är där idag. Skyfallsvatten har olika skyfallsvägar från fastigheterna enligt den skyfallsanalys som gjorts med Scalgo live. Den norra delen av Åsikten 1 når recipienten Vättern via Folkungavägen och Flädergatan, se bild nedan.



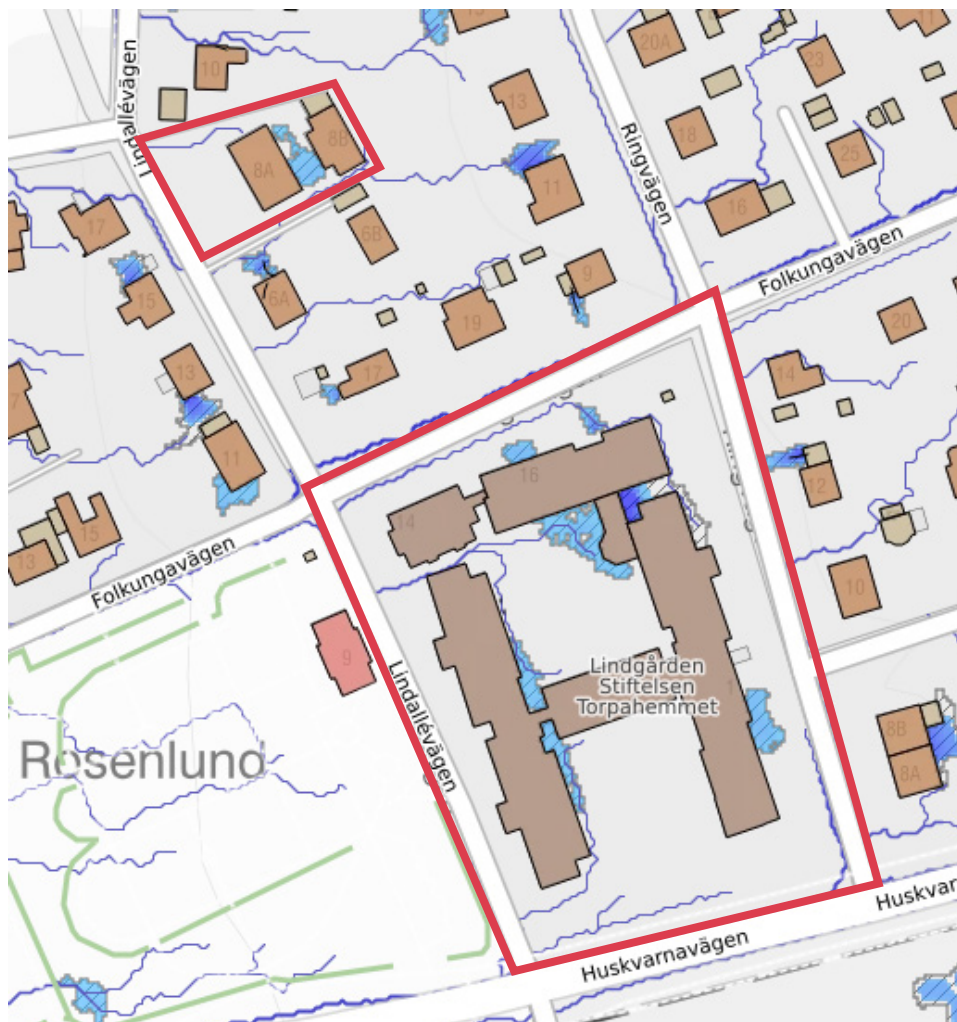
Figur 35

Skyfallsled enligt Scalgo live, 100 års regn med klimatfaktor 1,4 från fastigheten Åsikten 1

Den södra delen av fastigheten Åsikten 1 avvattnas västerut längs med Huskvarnavägen vid skyfall, se bild nedan.



Inom området finns lokala lågpunkter som fylls upp med vatten vid skyfall och dessa behöver beaktas vid exploatering av fastigheterna så inte nya skapas eller att lågpunkterna förvärras. Om det är möjligt vid nyexploatering på fastigheten ska höjdsättning genomföras så att lågpunkterna försvinner.



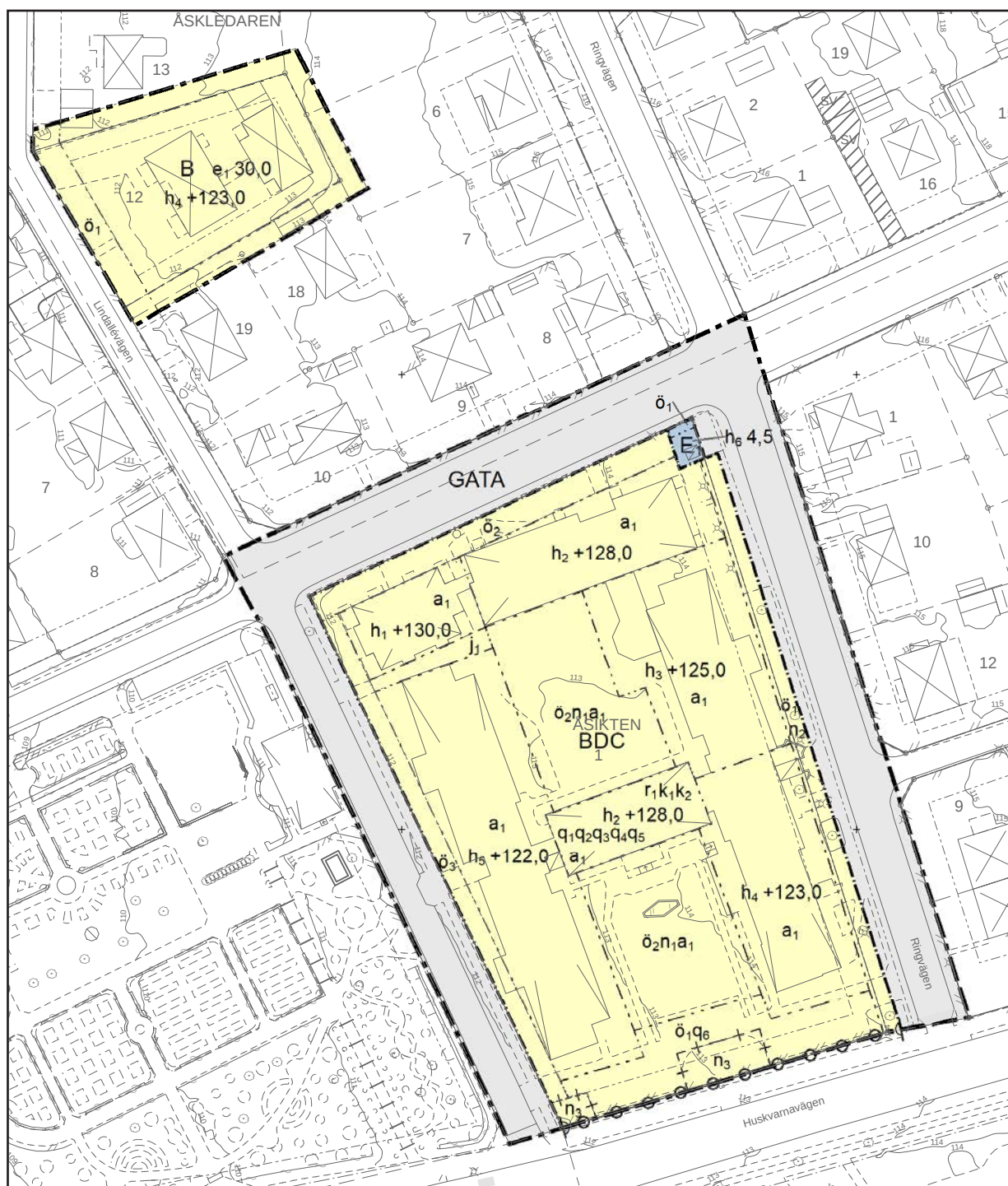
Figur 36

Lågpunkter visas inom planområdet som är markerat med rött

Plankarta och bestämmelser

Figur 37

Plankarta. För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner



Användningsbestämmelser

Allmän plats

Gata

Bestämmelsen innebär ett ställningstagande till vilken markyta som fortsatt ska vara kommunägd. Gatumarken finns med inom planområdet för att säkerställa ett framtida arbete med ett utvecklad gaturum och en förbättrad växtlighet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

GATA

Kvartersmark

Bostäder

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostadsändamål. Syftet är att befintlig verksamhet ska förbli detsamma. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

B

Bostäder, Vård och centrum

För fastighet Åsikten 1 anges bestämmelsen bostäder, vård och centrum för att möjliggöra trygghetsboende och tillhörande verksamheter. Bestämmelsen vård är för att tillgodose trygghetsboendet. Bestämmelsen centrum skapar en flexibel användning kopplat till övriga verksamheter kopplat till trygghetsboendet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

BDC

Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra befintlig transformatorstation med ytterligare yta för nytt uppförande av transformatorstation i framtiden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

E₁

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande som reglerar att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk.

Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § och 16 § i PBL

Ö₁

Marken får endast förses med balkonger och komplementbyggnader. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § och 16 § i PBL

Ö₂

Marken tillåter befintlig bebyggelse och får ej förses med ny byggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § och 16 § i PBL

Ö₃

Höjd på byggnadsverk

Syftet med bestämmelsen är att reglera högstanockhöjd över angivet nollplan som i det här fallet är +130m. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

h_1

Syftet med bestämmelsen är att reglera högstanockhöjd över angivet nollplan som i det här fallet är +128m. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

h_2

Syftet med bestämmelsen är att reglera högstanockhöjd över angivet nollplan som i det här fallet är +125m. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

h_3

Syftet med bestämmelsen är att reglera högstanockhöjd över angivet nollplan som i det här fallet är +123m. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

h_4

Syftet med bestämmelsen är att reglera högstanockhöjd över angivet nollplan som i det här fallet är +122m. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

h_5

Syftet med bestämmelsen är att reglera högstanockhöjd på komplementbyggnad och transformatorstation som i det här fallet är 4,5m. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

h_6

Rivningsförbud

Byggnaden får inte rivas. Bestämmelsen har stöd i 8 kap 13 § och 4 kap 16 § i PBL

r

Varsamhet

Varsamhetsbestämmelse; precisering av varsamhetskrav enligt 8 kap 17 § i PBL. Särskilda egenskaper eller utformning hos byggnaden ska bibehållas för att värna dess kulturhistoriska värden.

Exteriör i form av byggnadsvolym, symmetrisk gestaltning, ursprunglig fönstersättning, samt utformning, materialval och färgsättning hos fasad, yttertak och sockel ska bibehållas till sin huvudsakliga karaktär.

k_1

Interiöra detaljer i form av dörr- och fönstersnickerier, botten och övervåningens övergripande planlösning (långa mittkorridorer med regelbundna dörröppningar) och den f.d. matsalens vägghäls ska bibehållas till sin huvudsakliga karaktär.

k_2

Skydd av kulturvärden

Skyddsbestämmelse för särskilt värdefull byggnad och bygglovspliktig anläggning enligt 8 kap 13 § i PBL. Krav på speciellt utförande, kostnadskrävande underhåll eller bevarande av befintligt byggnadsmaterial för att värna de kulturhistoriska värdena.

Den öppna entréverandan med granittrappa och smidesräcken med handledare av kopparplåt samt den ovanpåliggande balkongen ska bevaras.

q_1

Gårdsentrén med granitombfättning, överljus och pardörrar ska bevaras.	q ₂
Fönstren av trä med formpressade hörnbeslag och spanjoletter ska bevaras.	q ₃
Det invändiga trapphuset med trappa av kalksten och glaserat kakel samt smidesräcke och smidesräcke med handledare av ek ska bevaras.	q ₄
Den öppna eldstaden i entréhallen ska bevaras, men kan förses med en måttanpassad insats.	q ₅
Smidesstaket med granitstolpar och smidesgrind utmed Huskvarnavägen ska bevaras.	q ₆

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden. Syftet med bestämmelsen är att underlätta under byggtiden genom att göra byggbodar bygglovsbefriade.

a₁

Stängsel, utfart och annan utgång

Bestämmelsen gäller utfartsförbud mot Huskvarnavägen för att säkerställa säkerheten på vägen i framtiden.



Syftet är att säkerställa fri passage för räddningstjänst och andra nödvändiga fordon som kan tänkas behöva komma in på innergården.

j₁

Markens anordnande och vegetation

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att innergårdarna inte får användas som parkering.

n₁

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa felaktig avverkning av träd längst med Ringvägen. Dessa får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och i såfall ska dessa återplanteras.

n₂

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa skydd för kastanjeträden mot Huskvarnavägen. Dessa får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och i såfall ska dessa återplanteras.

n₃

Utnyttjandegrad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en största byggnadsarea angivet i % av fastighetsarean inom användningsområdet till 30%.

e₁

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft datum.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Planområdet omfattar 4 berörda fastigheter varav Åsikten 1 och Åskledaren 12 är i privat ägo. Jönköpings kommun äger fastigheten Rosenlund 2:1 och Rosenlund 2:2 som i detaljplanen fortsatt kommer att utgöra allmän plats gata.

Åsikten 1

För genomförandet av detaljplanen kommer markregleringar att behöva ske. Del av fastigheten Rosenlund 2:1 är tänkt att överlåtas till Åsikten 1 för att tillgodose verksamhetens behov avseende parkeringsplatser, in- och utlastning vid kaj för leverans samt för att tillgodose lämplig avfallshantering för verksamhetens behov.

Fastighetsägaren till Åsikten 1, Stiftelsen Torpahemmet Anna Kjellbergs minne, och Jönköpings kommun kommer att reglera marköverlåtelse i ett exploateringsavtal, se vidare i avsnitt ”avtal”.

För E-området som fortsatt kommer ligga inom fastigheten Åsikten 1 medför planläggningen att ytan för transformatorstation kan komma att avstyckas eller upplåtas med ledningsrätt och på så vis förändra fastighetsbildningen. Planens genomförande är dock ej avhängig av en fastighetsbildningsåtgärd.

Åskledaren 12

Fastigheten berörs inte av någon förändring rörande fastighetsbildning varför inga mark- eller utrymmesförvärv krävs för att genomföra detaljplanen gällande Åskledaren 12.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt 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.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats, gata och kvartersmark för både enskilt och annat än enskilt bebyggande (bostäder, vård, centrum och transformatorstation). Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Åsikten 1, Åskledaren 12, Rosenlund 2:1 och 2:2. Mark för bostadsändamål, vård och centrum (med BDC betecknade områden) kan överföras från Rosenlund 2:1 till Åsikten 1. Detaljplanen medger även bildande av ledningsrätt eller bildande av nya fastigheter för transformatorstation (med E1 betecknade områden).

Rättigheter

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt för transformatorstation inom område betecknat med E1, alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se nedanstående tabell med för hur fastigheter och rättigheter påverkas av detaljplanen.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Åskådaren 12	Mark planläggs för kvartersmark (bostad) Någon fastighetsbildning är inte nödvändig för genomförande av detaljplanen.
Åsikten 1	Mark planläggs för kvartersmark (bostad, vård, centrum) och transformatorstation. Mark för transformatorstation kan avstyckas eller upplåtas med ledningsrätt.
Rosenlund 2:1	Mark planläggs för kvartersmark (bostad, vård, centrum) och allmän plats (gata) Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig Mark för bostad, vård, centrum (BCD), kan genom fastighetsreglering överföras till Åsikten 1.
Rosenlund 2:2	Mark planläggs för allmän plats (gata) Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig
D201600239547:1.1 Avtalsservitut (kraftledning) Förmån: Ändamålet 2 Last: Åsikten 1.	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
D202400154091:1.1 Avtalsservitut (fiber) Förmån: Guvernören 3 Last: Åskledaren 12	Rättigheten bedöms inte påverkas i genomförandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

Planområdet ansluter till redan befintliga gator. Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunens VA-nät som i omgärdande gator under 2023 och 2024 uppdaterats i och med Jönköpings kommuns VA-förnyelse. Fastigheterna är anslutna till befintligt el-, fjärrvärmenät (Åsikten 1) samt optoledningsnät i området. Rosenlund ligger inom Jönköpings energis koncessionsområde.

Tekniska åtgärder

Fastighetsägarna ombesörjer kostnader för eventuell nyanslutning eller ändring av kostnad för teknisk infrastruktur i samband med ändringar inom respektive fastighet.

Uppvärmning

Fastigheten Åsikten 1 är ansluten till fjärrvärmenätet. Det kan finnas möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet för Åskledaren 12.

Utbyggnad/ombyggnad allmän plats

Ingen ytterligare utbyggnad av gator krävs för genomförandet av detaljplanen dock kommer det inom ramen för de kommunala verksamheterna att planeras in för ombyggnation framgent, vilket har ansetts viktigt för den allmänna stadsmiljön.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän platser inom planområdet. Drift och utbyggnad som utgör den av kommunens mark som överläts till fastigheten Åsikten 1 åligger fastighetsägaren att ansvara för.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Beskriv hur dagvattensystem ska dimensioneras, 2, 5, 10, 20 eller 30 års-regn.

Avfall

Avfallshantering sker inom respektive fastighet.

Åsikten 1

Utrymme för djupbehållare skapas inom fastigheten utmed Folkungavägen samt Ringvägen. Utrymme för sopkärl skapas inom fastigheten utmed Lindallévägen. Anordningar och placering av avfallshantering ska utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtning uppfylls och risk för olycksfall minimeras.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Jönköpings kommun äger fastigheterna Rosenlund 2:1 och Rosenlund 2:2 som utgör allmän plats, gata. Övrig mark inom planområdet är i privat ägo.

Kommunen kommer ha kostnader för att upprätta detaljplanen samt administration, fastighetsägarna ersätter kommunen för dessa kostnader genom erläggande av plan- och administrationsavgift, se planavgift nedan.

Kommunen kommer enligt detaljplaneförslaget verka för förnyad grönska på allmän plats gator samt bygga om del av omgärdande gator runt fastigheten Åsikten 1. Detta medför att kommunen kommer ha kostnader för ombyggnad av gator och plantering av träd.

Intäkter kommunen tillhanda kommer från markförsäljning samt från exploateringsersättning.

Åsikten 1

Respektive fastighetsägare bekostar och ombesörjer de respektive utredningar inom respektive fastighet som krävs för detaljplanens framtagande.

Planläggningen medför att fastighetsägarna till Åsikten 1 kan köpa till mark utmed Ringvägen för att utöka sin fastighet. För att utöka befintliga fastigheter behöver fastighetsägarna bekosta lantmäteriförrättning samt köpa del av fastigheten Rosenlund 2:1. Exploatören ansvarar för och bekostar även eventuella utredningar, fastighetsbildning, erforderliga rivningar av byggnader och anläggningar, saneringar och flytt av ledningar med mera som krävs för att möjliggöra exploateringen inom fastigheten Åsikten 1. Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för tillkommande VA-anslutning till kommunen i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa. Exploatören kommer att bekosta del av ombyggnad av allmän plats utifrån exploatörens bedömda nytta av de allmänna anläggningarna.

Åskledaren 12

Respektive fastighetsägare bekostar och ombesörjer de respektive utredningar inom respektive fastighet som krävs för detaljplanens framtagande.

Planavgift

Fastighetsägaren ersätter kommunens kostnader för administration och kostnaden för upprättande av detaljplanen genom en plan- och administrationskostnad. Denna kostnad regleras genom ett planavtal.

Drift allmän plats

Efter genomförande av detaljplanen bedöms kommunen inte få ökade kostnader för drift och skötsel av redan befintlig allmän plats som ligger i anslutning till detaljplanen. Planen bedöms inte leda till ökad driftbudget.

Ersättningsanspråk

Huvudbyggnaden (sjukhemmet) inom fastigheten Åsikten 1 regleras i planläggningen med bestämmelsen rivningsförbud (r). Huvudbyggnaden regleras även med skydd av kulturvärden (q1-q6). Om en detaljplan innehåller skyddsbestämmelser eller rivningsförbud kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför (PBL 14 kap. 7§, 10§). Rätten till ersättning gäller om pågående markanvändning avsevärt försvåras av skyddsbestämmelsen inom berörd del av fastigheten eller om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda fastigheten. Beroende på skadans omfattning kan kommunen även bli skyldig att lösa in fastigheten på fastighetsägarens begäran (PBL 14 kap. 13§).

I detaljplanen finns också två varsamhetsbestämmelser (k1 och k2). Varsamhetsbestämmelser kan inte medföra rätt till ersättning.

Organisatoriska frågor

Avtal

Inför planarbetet har plankostnadsavtal upprättats mellan fastighetsägarna till Åsikten 1 och Jönköpings kommun samt mellan fastighetsägarna till Åskledaren 12 och Jönköpings kommun.

Åsikten 1

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan fastighetsägaren till Åsikten 1 och kommunen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska ha godkänts av tekniska nämnden innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet kommer bland annat reglera marköverlåtelse, förrättningskostnader exploateringsersättningar, utbyggnad av olika anläggningar samt eventuella rättigheter som kan behöva upplåtas. Exploatören kommer att bekosta del av ombyggnad av allmän plats utifrån exploatörens bedömda nytta av de allmänna anläggningarna.

Mark som är avsedd för allmän plats i detaljplanen förutsätts bli kommunal yta. Mark som är avsedd för kvartermark i detaljplanen med avseende på yta för byggnation av verksamhet med tillhörande ytor förutsätts överlåtas från kommunen till exploatören med erläggande av ersättning enligt avtal.

Jönköpings kommun och fastighetsägaren har tidigare skrivit ett avtal gällande parkeringsplatser som delvis ligger på kommunal mark utmed Ringvägen. I och med att en ny detaljplan upprättas kommer detta sk. dispositionsavtal avvecklas och överlåtelseavtal kommer tecknas.

Åskledaren 12

Det föranleder inga förändringar på allmän platsmark vid Åskledaren 12, någon markförsäljning i övrigt ändringar som föranleder avtal Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal med fastighetsägarna för Åskledaren 12.

Tidplan

2024 januari	Planarbete startade
2024 oktober	Beslut om samråd
2025 februari	Beslut om granskning
2025 juni	Beslut om antagande

Upplysningar

Under pågående arbete med detaljplaneläggning erhöll fastighetsägaren till Åsikten 1 bygglov för 9 parkeringsplatser utmed Folkungavägen, norr om Åsikten 1. I detaljplanearbetet har bedömning dock gjorts att alternativ placering av dessa torde kunna ligga utmed Ringvägen, med två infarter till yta för parkering om 3, respektive 6 parkeringsplatser omslutna av växtlighet likt det en gång sett ut. En sådan alternativ placering bedöms också mer trafiksäker då bilar inte behöver backa rakt ut i gatan. Försäljning av kommunal mark skulle möjliggöra detta och på så vis skapa en mer trivsamt gatubild för dels boende inom Åsikten 1, men även för omkringliggande bostäder. Planläggningen förändrar i sig inte fastighetsägarens befintliga bygglov utmed Folkungavägen, däremot kan fastighetsägaren välja att endast nyttja del av bygglovet till förmån för fler platser utmed Ringvägen. För att möjliggöra en sådan lösning kommer det krävas bygglov samt ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Åsikten 1. Kommunens ambition för gatumarken utmed ytan som idag är föremål för bygglov för parkering är att istället möjliggöra fler träd längs med Folkungavägen vilket skulle ha en positiv inverkan på gatan, liksom lösningen på Ringvägen.

Konsekvenser

Riksintressen

Naturvård

Planförslaget och dess genomförande bedöms inte påverka riksintresset för naturvård negativt. Däremot bör det finnas en medvetenhet om Rosenlunds Bankar för framtida planering.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

I gällande översiktsplan hanteras dagvattenfrågan och Rosenlund finns med som område där extra uppmärksamhet bör ges. Eftersom att det i dagsläget inte är aktuellt med nybyggnation eller ombyggnation blir det svårt att skapa åtgärder som hjälper till med dagvattenhanteringen. Något som kan göra skillnad är att tillföra mer växtlighet i området. Förslag finns på trädplantering i gaturummet samt ett bevarande av all befintlig växtlighet i den mån som är möjlig.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planförslaget lyfter bullerfrågan och den problematik som finns på platsen. I och med att planförslaget inte innebär någon förändring från nuläget kan endast små ändringar förbättra ljudnivåerna. Något som lyfts som en lösning är att se till att de boende med bullernivåer nära maxnivåerna får smidig tillgång till den mer lugna inre innergården där bullernivåerna är långt ifrån maxnivån.

Mark och vegetation

Planförslaget möjliggör för att delar av tidigare kommunal mark tas i anspråk för verksamheten på Åsikten 1:s behov. Konsekvens av detta innebär att de träd som står utmed Ringvägen kommer att övergå i privat ägo. Kommunens ambition är i första hand att bevara dessa träd, men även att tillse att ytterligare grönska tillförs området, främst utmed Åsikten 1, dels på Folkungavägen, dels på Ringvägen. För att säkerställa trädens fortlevnad kommer skyddsbestämmelser införas.

Bebyggelse

Planen möjliggör endast den byggnadsvolym som finns idag och kommer således inte ge någon förändring från dagsläget.

Kulturmiljövård

Huvudbyggnaden (uppförd 1922 då benämnt som sjukhemmet) ska bevaras och skyddas med flertalet bestämmelser för varsamhet och skydd av kulturvärden. Konsekvensen är att ändringar runt om byggnaden måste ske med hänsyn till dessa bestämmelser.

Infrastruktur

Planförslaget tar höjd för en framtida breddning av Huskvarnavägen för att kunna möjliggöra ett grön länk och stärkt kollektivtrafikstråk med spårbunden trafik. Utfartsförbud säkerställer detta från planområdet mot Huskvarnavägen.

Dagvatten

Det är viktigt att höjdsättningen inom planområdet vid nyexploatering av fastigheten görs så att inga lågpunkter skapas och att avrinning sker ut mot gatan vid skyfall.

Situationen vid nedströms fastighet längre ner på Huskvarnavägen som idag kan översvämmas vid skyfall får inte förvärras av detaljplanen vilket det inte gör då planområdet inte kommer tillföra mer dagvatten än i dagsläget till lågpunkten nedströms.

Situationen för recipienten avseende föroreningshalter kommer att vara som idag då hårdgjord yta, gata och parkering finns inom området redan idag.

Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00