

Kv Vanten 5, samt Vasen 3 och 5
Österängen, Jönköpings kommun
Underlag för Planbesked

Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära om planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

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

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret. Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

Innehåll

1. Ansökan

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

2. Planeringsunderlag

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

3. Utredningsområden

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

5. Slutsats och förslag till beslut

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

Bilagor

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Vanten 5, Vasen 3 och Vasen 5.

Fastighetsägare

Jönköpings kommun, Mark- och exploatering.

Sökande

Företag

Jönköpings kommun.

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Ansökan avser ersättningsbyggnation och kapacitetsförstärkning av befintlig skola och förskola.

Beskrivning

Två nya förskolor i två plan för 8 avdelningar vardera, samt ny skola F-3 i tre paralleller och förstärkning av grundsärskolans träningsskola i 3-4 våningsplan.

Bilagor

2. Beskrivning av området



Översiktskarta över närområdet.

Platsen

Ansökt område ligger centralt på Österängen och är redan idag ianspråktaget av skolbyggnader samt en spontanidrottsyta med en bollplan. Bebyggelsen runt omkring består av flerbostadhus i 4-10 våningar som främst är uppförd under 50- och 60-talen. I väster ligger Österängskyrkan samt Österängens centrumbyggnad.

Bild från närområdet.



Storängens förskola, i östra delen av ansökt område.



I mitten av ansökt område finns en friyta med bollplan på ca 6,500 m².



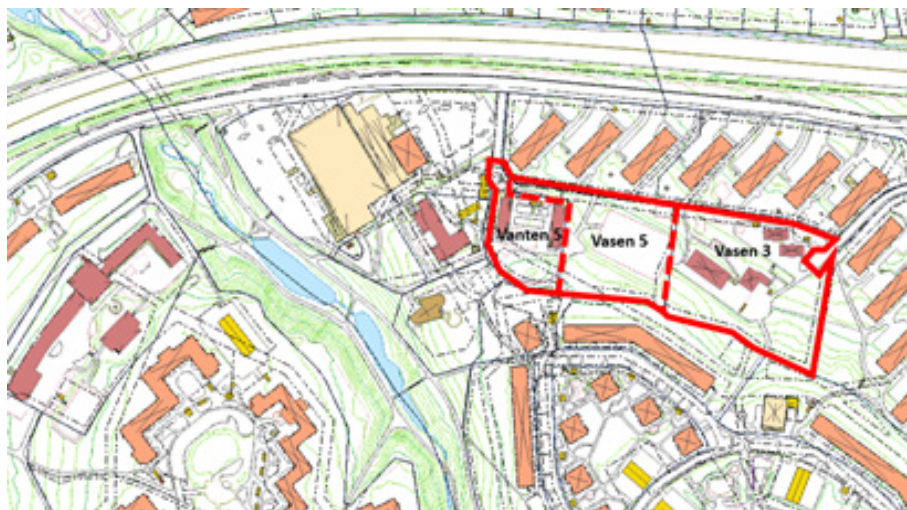
Birka förskola, i västra delen av ansökt område.



Skolverksamheten

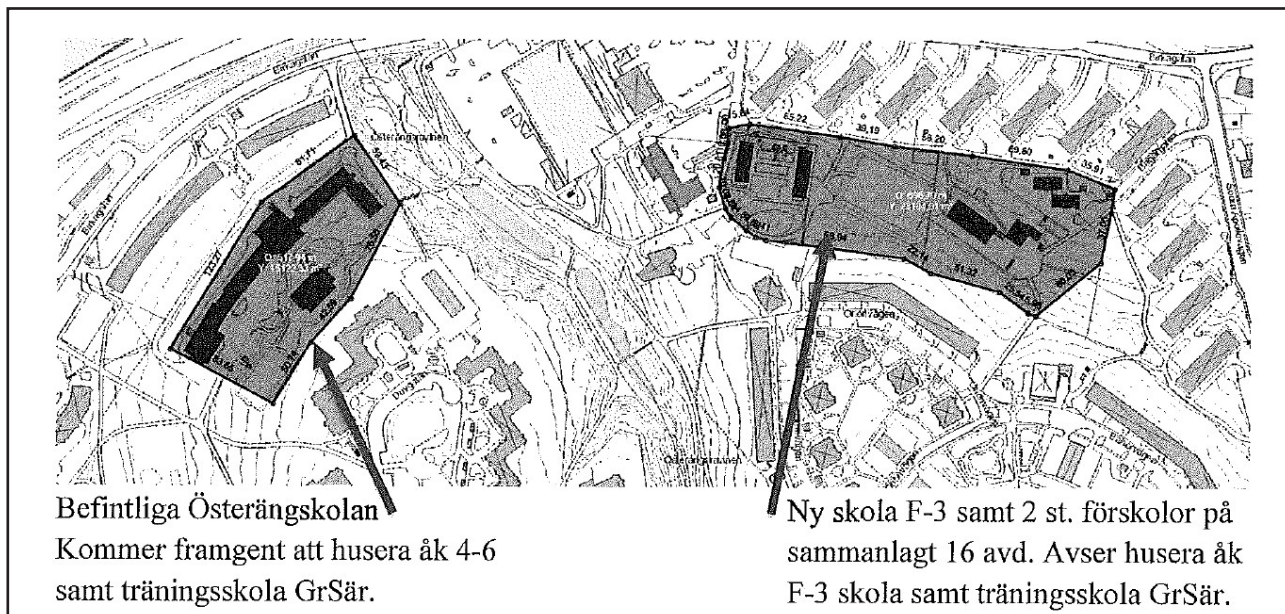
Utbildningsförvaltningen har i samverkan med tekniska kontoret och stadsbyggnadskontoret arbetat med förslag på kapacitetsförstärkning av såväl förskola som grundskola i samband med planerad bostadsförtätning i och kring området Österängen. De initiala utredningarna har pekat ut fastigheterna Vasen 3, Vasen 5 samt Vanten 5 som lämpliga för ändamålet.

Översiktskarta som visar ansökt område.



Den tilltänkta kapacitetsförstärkningen är kopplad till känd bostadsexploatering i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet (bl.a. Vingpennans återstående etapper, omvandlingsområdet vid Valplatsen samt Vätterhems planerade bostadsförtätning av Österängen) men även för kommande utbyggnadsstrategi för 200 000 invånare.

Den demografiska utvecklingen inom Österängsskolans upptagningsområde ökar relativt kraftigt för elever i åldrarna 6-9 år från 2021-2025. Österängsskolans F-6 verksamhet har idag en teoretisk kapacitet på ca 320 elever. Sett till Boverkets rekommendationer om 30 m²/elev, är tomten dock lämplig för ca 300 elever. Enligt utbildningsförvaltningens beräkningar kommer Österängsskolans teoretiska kapacitet att vara nådd under åren 2023 eller 2024.



Genom att organisera Österängsskolan enligt en F-3 enhet vid Vasen 5 och Vanten 5, i tre paralleller motsvarande 300 elever samt förstärkning av den befintliga träningsskolan med ytterligare 17 elever, är bedömningen att Österängsskolan kommer att ha en sammanlagd kapacitet F-6 i tre paralleller motsvarande 525 elever samt en träningsskola med en kapacitet om ca 35 elever. Årskurs 4-6 kommer således att kunna vara kvar i befintliga lokaler, där viss anpassning kommer att utföras för att tillskapa lokalfunktioner som saknas i dagsläget.

Utöver grundskolans kapacitetsförstärkning kommer en ersättningsbyggnation av Birka förskola krävas. Givet den demografiska utvecklingen i området föreslås en 8 avdelnings förskola etableras i anslutning till skolbyggnaden. Detta för att kunna samordna lokalfunktioner såsom tillagningskök men även skapa en gemensam eller samordnade hämta-lämnafunktioner samt p-platser.

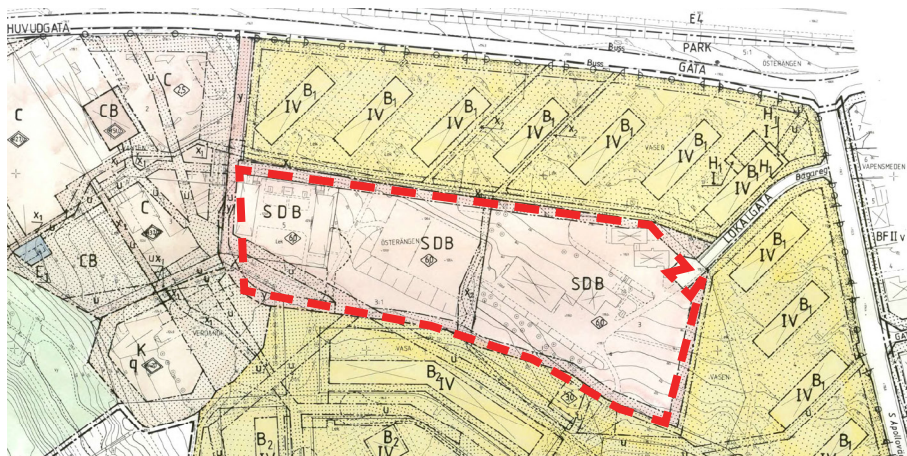
Byggrätt för ersättningslokaler av befintliga Storängens förskola (Vasen 3) bör ingå i detaljplanen, då dessa lokaler på sikt sannolikt kommer att behöva ersättas/kapacitetsförstärkas.

3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området anger skola, vård och bostäder med en högsta byggnadshöjd på 6 meter. För att kunna bygga enligt önskemålen behöver framför allt maximalt tillåten byggnadshöjd ändras så att man kan bygga i fler våningar.

Bild som visar gällande detaljplan.

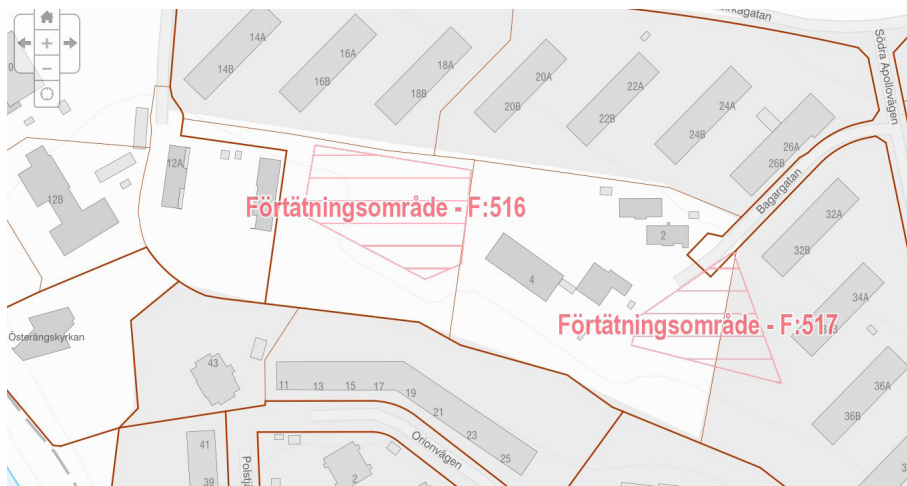


Översiktsplan 2016

Bebyggelse

Enligt översiktsplanen är både Vasen 5 och Vasen 3 utpekade som lämpliga områden för förtätning.

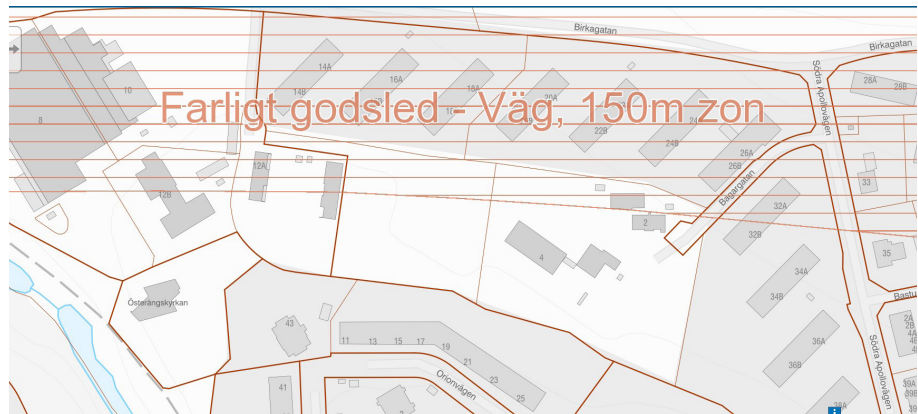
Bild som visar utpekade förtättningsområden i ÖP.



Hälsa och säkerhet

Delar av fastigheterna ligger dock inom 150-meterszonen för Farligt godsled, och en riskanalys bör tas fram i kommande planarbete.

Bild som visar zon på 150 meter från farligt godsled.



Kommunikationer- flygzon

Fastigheten Vanten 5 ligger inom flygplatsens kontrollzon och samråd med flygplatsen ska ske vid detaljplanläggning och bygglov av objekt som är 20 meter eller högre, detta gäller även tillfälliga objekt som exempelvis byggkranar som överstiger 20 meter inom kontrollzonen.

Riksintressen

Platsen berörs inte av något riksintresse.

Övriga planeringsunderlag

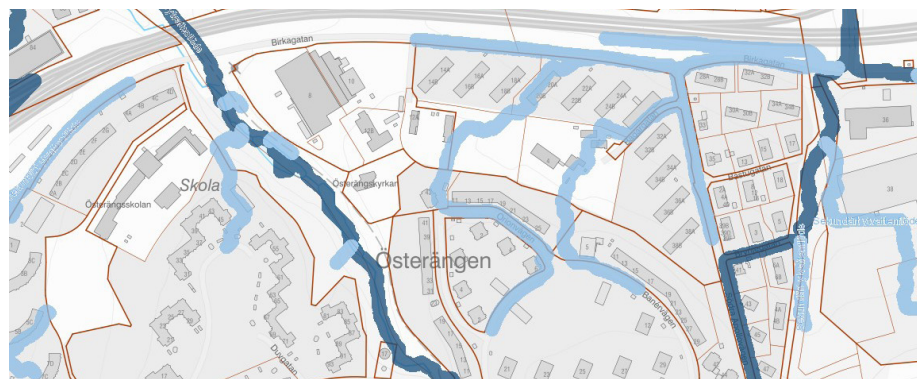
Vatten och översvämningsrisk

Delar av området riskerar översvämmas vid 100-årsregn. Frågan bör ses över i ett kommande detaljplanarbete.

Bild som visar lågpunkter.



Bild som visar sekundärt ytattenflöde 100-års regn.

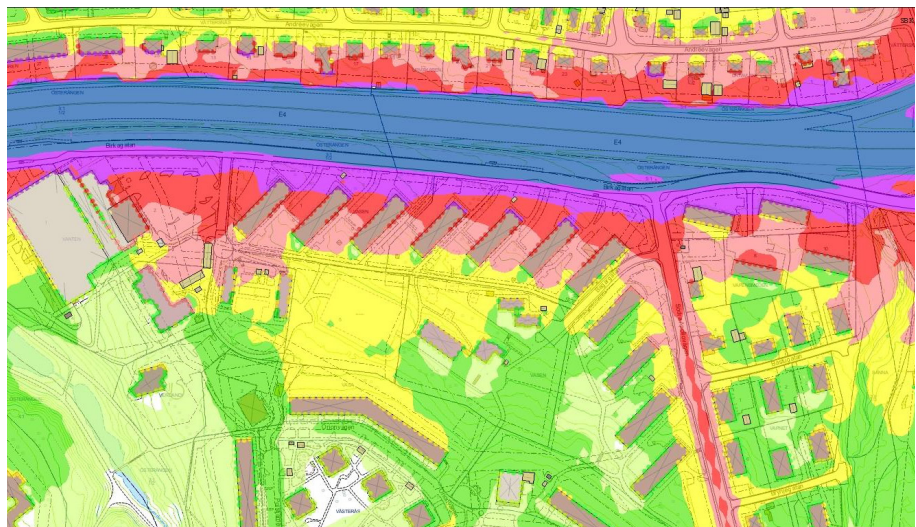


Buller

Den översiktliga bullerkartläggningen som finns över kommunen visar att skolgården i stora delar är bullerutsatt med ekvivalenta nivåer mellan 55-60 dBA. En mindre yta i det nordvästra hörnet av området verkar ha bullernivåer mellan 60-65 dBA.

Naturvårdsverkets riktlinjer angående buller på skolgårdar skiljer mellan ny och äldre skolgård. På ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. På äldre skolas skolgård bör den ekvivalenta bullernivån 55 dBA underskridas. Den maximala nivån som bör underskridas är 70 dBA, både på ny och äldre skolgård.

Bild som visar bullersituationen i området.



Vattenkvalitet Skrämmabäcken

Skrämmabäcken som slingrar sig fram i ravinen Väster om planområdet är idag extremt påverkad av dagvatten och utgör ett potentiellt lek och uppväxtområde för harr och öring.

Enligt miljö- och hälsoskyddsförvaltningen får en exploatering/förtätning ej innebära en flödesökning eller ökad belastning av föroreningar i dagvattnet.

Grönstrukturplanen- Värmeökartering

Fastigheterna ligger inom ett område som enligt värmeökartering i kommunens grönstrukturplan uppfattas ha förhöjda temperaturer. Vid anspråk av grönytor och förtätning bör detta beaktas för att inte skapa större och kraftigare värmeöar vilket kan ha en negativ påverkan på människors hälsa.

Friyta skola

På tomter som ska bebyggas med skola ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.

Den totala ytan för Vanten 5 och Vasen 3 och 5 är ca 20.000 m². Troligtvis

kommer större delen av tilltänkt verksamhet få plats inom detta område, förutsatt att bebyggelsen uppförs i flera våningar. Eventuellt kan en av förskolorna behöva ersättas på annan plats. Frågan får utredas i detaljplanearbetet då ett konkret förslag kommer att tas fram.

Ledningar

Det finns ledningar för vatten och avlopp, el samt fjärrvärme inom området.

Bild som visar ledningar inom området.



Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning med fokus på klorerade lösningsmedel i grundvatten behöver utföras för att bedöma risk från nedlagd kemtvätt.

4. Utredningsbehov

Utredningar

I kommande detaljplanearbete bedöms följande frågor komma att behövas utredas

- Geoteknik och miljöteknik
- Buller
- Dagvatten
- Risker för farligt godsled

5. Bedömning

Det ansökta området ligger centralt inom Österängen, med bra tillgänglighet till kollektivtrafik. Området är redan i dag ianspråktaget för tilltänkt ändamål och bedöms kunna vara lämplig även framöver förutsatt att bullerproblematiken utreds samt åtgärdas på framtida skolgård.

Utöver detta behöver även risker från från farligt godsled, markföroreningar samt ytor för bland annat friyta för skolgård studeras vidare. Det är även viktigt att dagvattnet på platsen studeras för att undvika eventuell påverkan på Skrämselbäcken.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Ärendet bedöms i dagsläget kunna genomföras som en ändring av detaljplan och vara laga kraft vunnen ca 1,5 - 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2021.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson

Bitr. planchef

Maria Persson/Louise Petersson

Planarkitekt