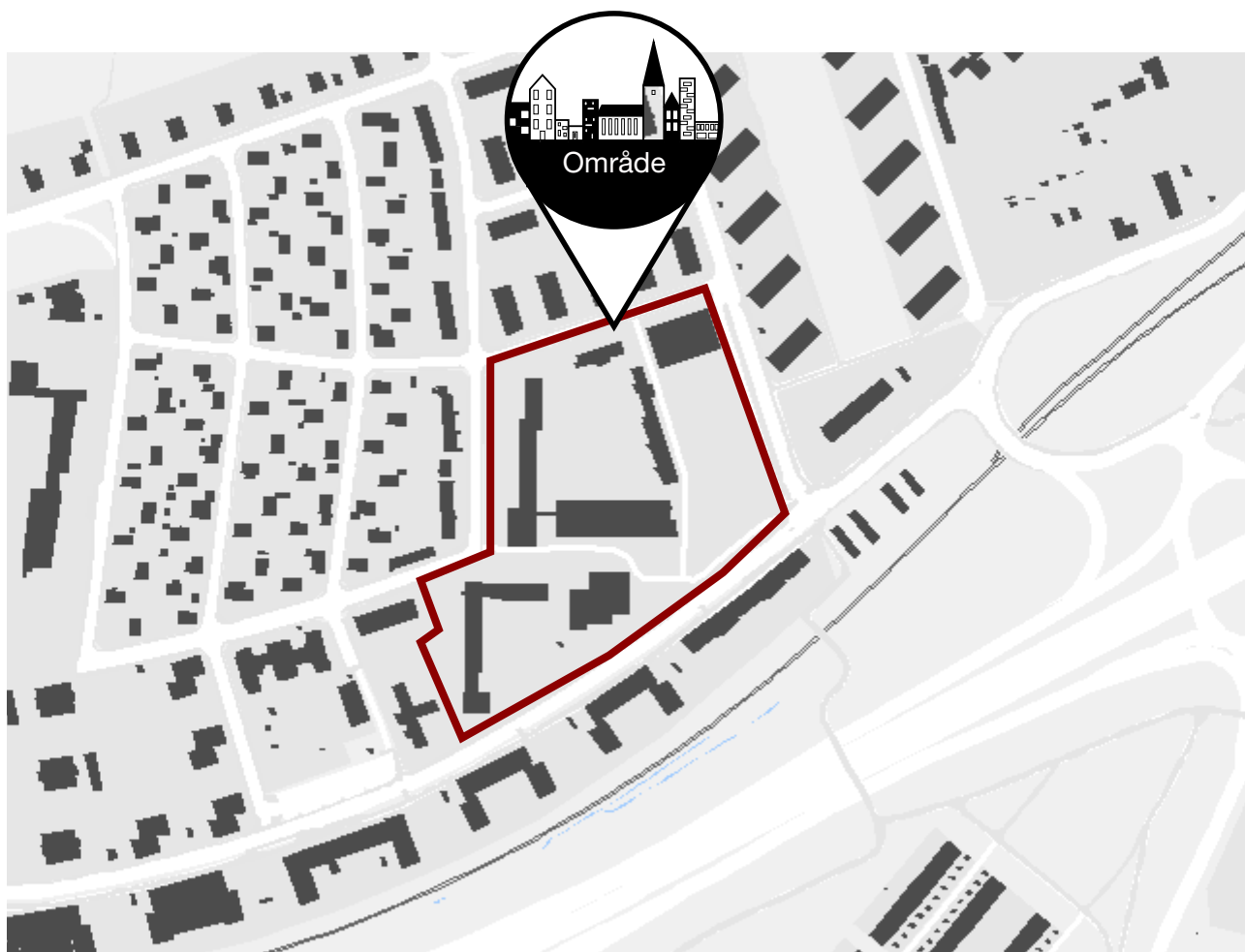




Ventilen 5

Jönköping, Jönköpings kommun

Arbetsmaterial inför

Planbesked

Planbesked

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

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

För mer information om planbesked , se kommunens hemsida www.jonkoping.se (sökord: planbesked).

1. Ansökan

Huvudsakligt syfte

Syftet med ansökan är att pröva möjligheten av nybyggnation av skolbyggnader på 4 våningar samt installationer. Ansökan önskar en ändring till 20 m i bygghöjd på fastigheten. Ansökan avser även att få bort markerad prickmark på fastigheten i den mån det är möjligt.

Beskrivning

Inkommen ansökan föreslår att fastigheten ska förses med nya skolbyggnader, till en början på ledig tomtmark men ansökan önskar även möjlighet att senare riva delar av befintliga byggnader och återuppbygga med nya skolbyggnader.

Fastighet

Ventilen 5.

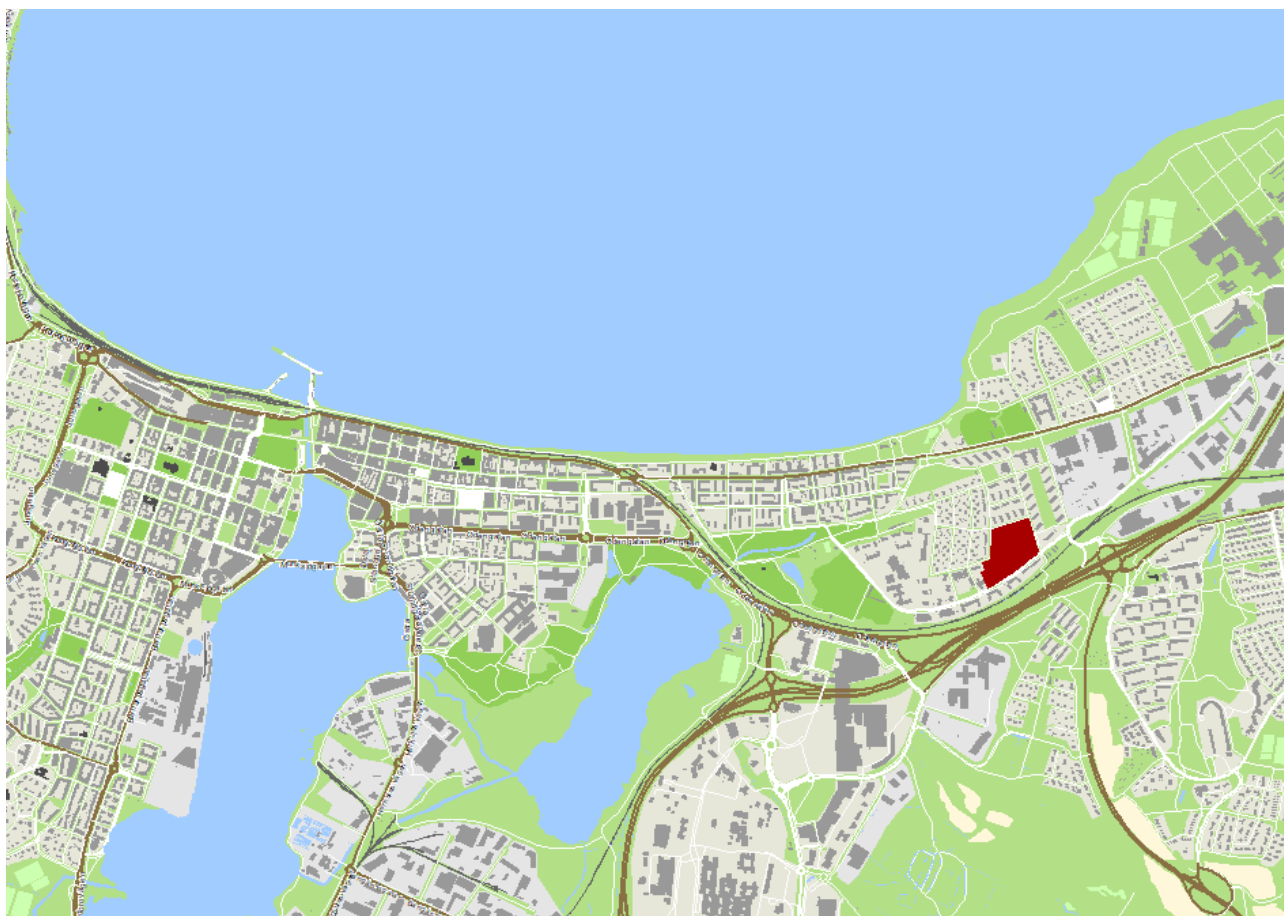
Fastighetsägare

Jönköpings kommun.

Sökande

Jönköpings kommun.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta 1

Detaljplanens läge i Jönköping
markerat med rött.



Översiktskarta 2

Ortofoto över området, med
Ventilen 5 markerat med rött.

I dagsläget ligger grundskolan Rosenlundsskolan inom planområdet. Skolan har elever i årskurserna F-9 samt grundsärskola fördelat på flera byggnader. Inom planområdet finns även en gymnastiksal, friytor samt parkering. Rydbergsskolan, en mottagningsskola för elever som inte talar svenska finns även inom planområdet.

Planområdet angränsas av bostäder samt ytterligare förskolebyggnader.



Skolbyggnad och friyta för bollspel sett från Hermansvägen.



Skolbyggnad och parkering sett från Karbingatan.



Skolbyggnad, parkering samt trädrad sett från Källgatan.



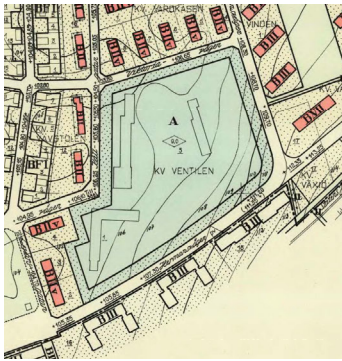
Skolbyggnader samt friyta för lek sett från Hermansvägen.

3. Förutsättningar

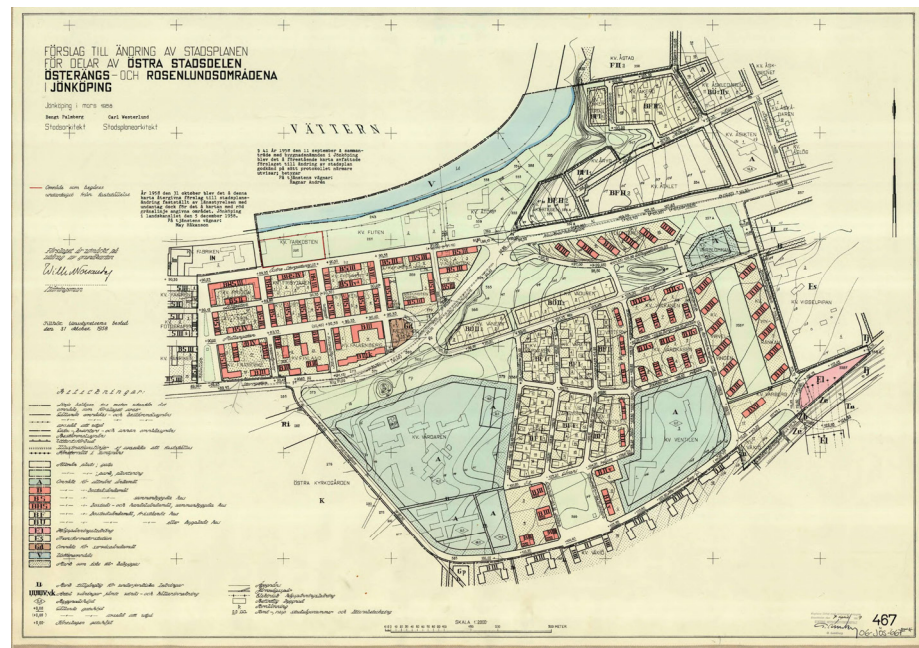
Gällande detaljplan

Kvarteret Ventilen 5 ingår i en större stadsplan kallad Östra stadsdelen, Österängen och Rosenlund del av i Jönköping som antogs 1958. Detaljplanen för Ventilen 5 anger marken som område för allmänt ändamål med en maximal byggnadshöjd på 9 meter. Det anges även en remsa prickmark där marken inte får bebyggas. Utöver detta begränsas inte byggrätten.

I stadsplanen från 1958 måste den maximala byggnadshöjden höjas från 9 till 20 meter för att uppnå ändamålet i ansökan. En begränsning av prickmarken behöver också göras för att uppnå ansökans önskemål om en minskning av mark som ej får bebyggas.

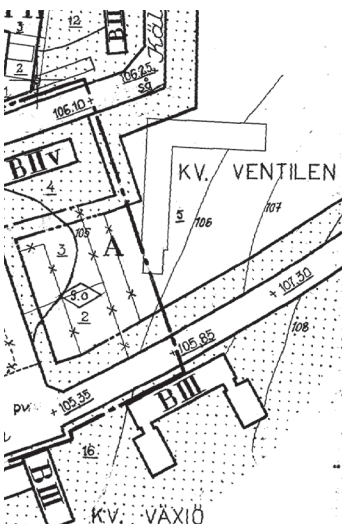


Inzoomning - Ventilen 5.

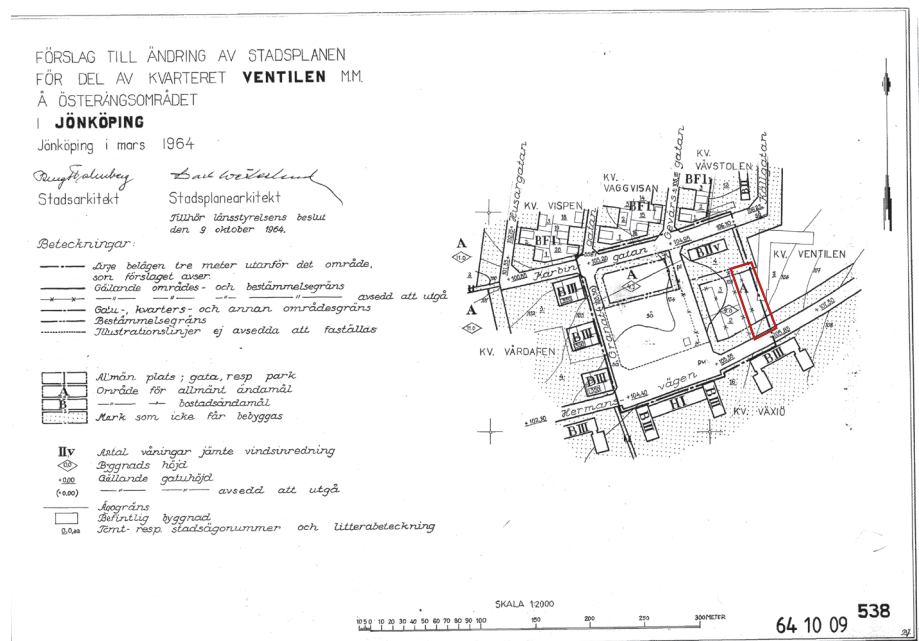


Stadsplan för Östra stadsdelen, Österängen och Rosenlund del av i Jönköping från 1958.

Ventilen 5 berörs även av gällande stadsplan Ventilen mm å Österängen i Jönköping som antogs 1964, vilken anger en ändring av planbestämmelserna för Ventilen 2 från bostad till område för allmänt ändamål med en maximal byggnadshöjd på 9 meter. Där ligger idag en förskola som inte berörs av ansökan för Ventilen 5, men plangränsen för Ventilen mm å Österängen i Jönköping korsar gränsen för Ventilen 5 och stadsplanen från 1958. Detta behöver beaktas i framtida arbete med Ventilen 5.



Inzoomning - överskorsande område.



Stadsplan Ventilen mm å Österängen i Jönköping. Röd markering anger området där planen korsar Ventilen 5.

Översiktsplan 2016

Planområdet angränsar till bostadshus markerade som *Särskilt värdefullt kulturmiljöområde - Rosenlund* i Översiktsplanen längs Hermansvägen, något som kan påverkas av nya skolbyggnader. Ventilen 5 ligger även i det område som definieras som tätort av Översiktsplanen. Det innebär att utveckling ska ske genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark, vilket ansökan ligger i linje med. Översiktsplanen anger även att värdefulla grönområden inte ska exploateras, något som inte påverkar detaljplanen i fråga.

Exploateringsgraden anses även kunna vara hög i områden inom 400 meter från kollektivtrafikstråk, vilket stödjer ansökans önskan om att öka maximal byggnadshöjd. Detaljplanen angränsar till de i översiktsplanen utpekade kollektivtrafiklinjerna för landsbygdslinje, tätortslinje samt utpekade cykelhuvudstråk.

Planområdet ligger inom zonerna för Farligt godsväg - Järnväg 150 m zon samt Farligt godsväg - Järnväg/Väg 150 m zon. Ett ökat elevantal utgör en större mängd barn och anställda som rör sig inom dessa zoner. Utöver detta ligger även detaljplanen inom område för Flygplatskontrollzon.

Övriga planeringsunderlag

Bullernivåer

Uppmätta bullernivåer från väg uppgår mot 64 decibel med påverkanspunkter på fasad. Närheten till väg E4 är också en påverkansfaktor när det gäller buller. Från järnväg är bullernivån uppmätt till uppemot 59 decibel med påverkanspunkter på fasader. Nya byggnader föreslås läggas längs med omkringliggande vägar för att kunna agera som bullerskärmar.

Markföroreningar

Inom området finns det en cistern från tidigare förbränningsanläggning. Ingen åtgärd har krävts i dagsläget.

Lågpunkter och ytvattenflöden

I dagsläget finns lågpunkter inom planområdet som beräknas fyllas vid 100-års regn. Planområdet angränsas även av ytvattenflöden som under ett 100-års regn kommer påverka vägarna runt tomten. Med klimatförändringarna är kraftigare regnnivåer samt andra extremväder att vänta i framtiden.

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms det i dagsläget att inga nya utredningar kommer att behövas. Detta kan dock komma att ändras under planarbetets gång.

5. Bedömning

Planbeskets bedömning av det inkomna förslaget är att godkänna ansökan om att upprätta en ändring av detaljplan. Området används idag till skolverksamhet och ett detaljplanearbete möjliggör för en utveckling av skolan i syfte att möta behovet av ett ökat elevunderlag samt att ersätta gamla byggnader.

I det kommande arbetet med detaljplanen kan justeringar gällande planbestämmelser och det inkomna förslaget behöva göras beroende på vad planarbetet får för resultat. Det kommande planarbetet får även utvisa huruvida befintlig stadsplan Ventilen mm å Österängen i Jönköping (EII538) behöver ändras på grund av överlappningen med planområdet för Ventilen 5.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas. Detaljplanearbetet kommer att genomföras som en ÄDP (Ändring av detaljplan), dvs. att planens huvudsyfte inte ändras utan det endast tillkommer mindre ändringar.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 1 - 1,5 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2020.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Rebecka Persson

Planarkitekt