



Ändring av planbesked för Åkerfältet 3 m.fl.

Rosenlund, 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.

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

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

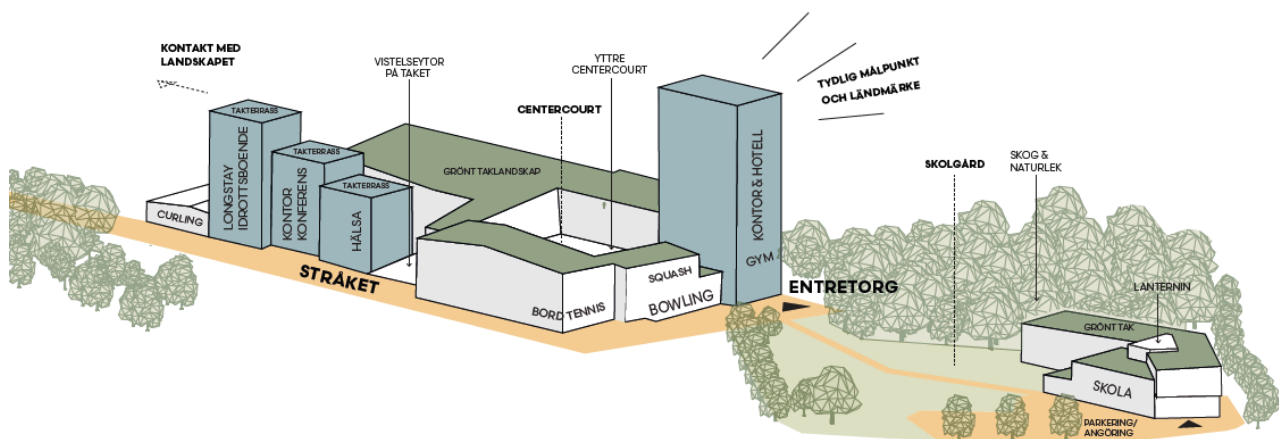
1. Ansökan och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Förslaget innebär rivning av befintliga byggnader och ersättning av dessa med ett nytt idrottscentrum för bland annat racketsporter med hotell, kontor, konferens, longstay/idrottsboende, restaurang och underjordiskt garage på Åkerfältet 3 samt på Åkerfältet 2 en skola med rörelseprofil för F-9.

Beskrivning av ansökan

Platsen har unika förutsättningar vad gäller natur och utblickar och är en målpunkt för många. RC tillsammans med en idrottsorienterad skola ska bidra med en tydlig gestalt som definierar och kompletterar platsen med sin form och sitt innehåll. Landmärke och besöksmål i ett. Exploatörens önskemål illustreras av nedanstående bild.



Figur 1. Exploatörens ambitioner för området.

Berörda fastigheter

Åkerfältet 3 och 5, Rosenlund 2:1, Åkerfältet 2.

Fastighetsägare

Åkerfältet 2

Markägare: Jönköpings kommun

Tomträttsinnehavare: Jönköpings kommuns Fastighetsutveckling AB

Arrendator: Elmia AB

Åkerfältet 3

Markägare: Jönköpings kommun
Tomträttsinnehavare: Nivika Åkerfältet AB

Åkerfältet 5

Markägare: Jönköpings kommun
Tomträttsinnehavare: Nivika Åkerfältet AB

Rosenlund 2:1

Markägare: Jönköpings kommun

Planbesked



Åkerfältet 2



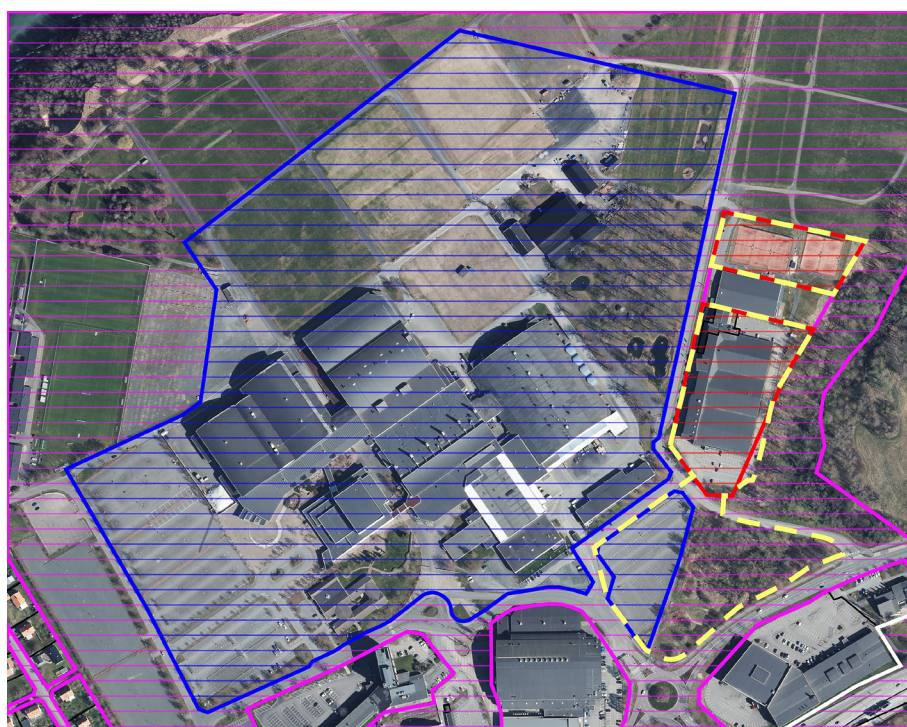
Åkerfältet 3 och 5



Rosenlund 2:1



Figur 2. Karta över berörda fastigheter.



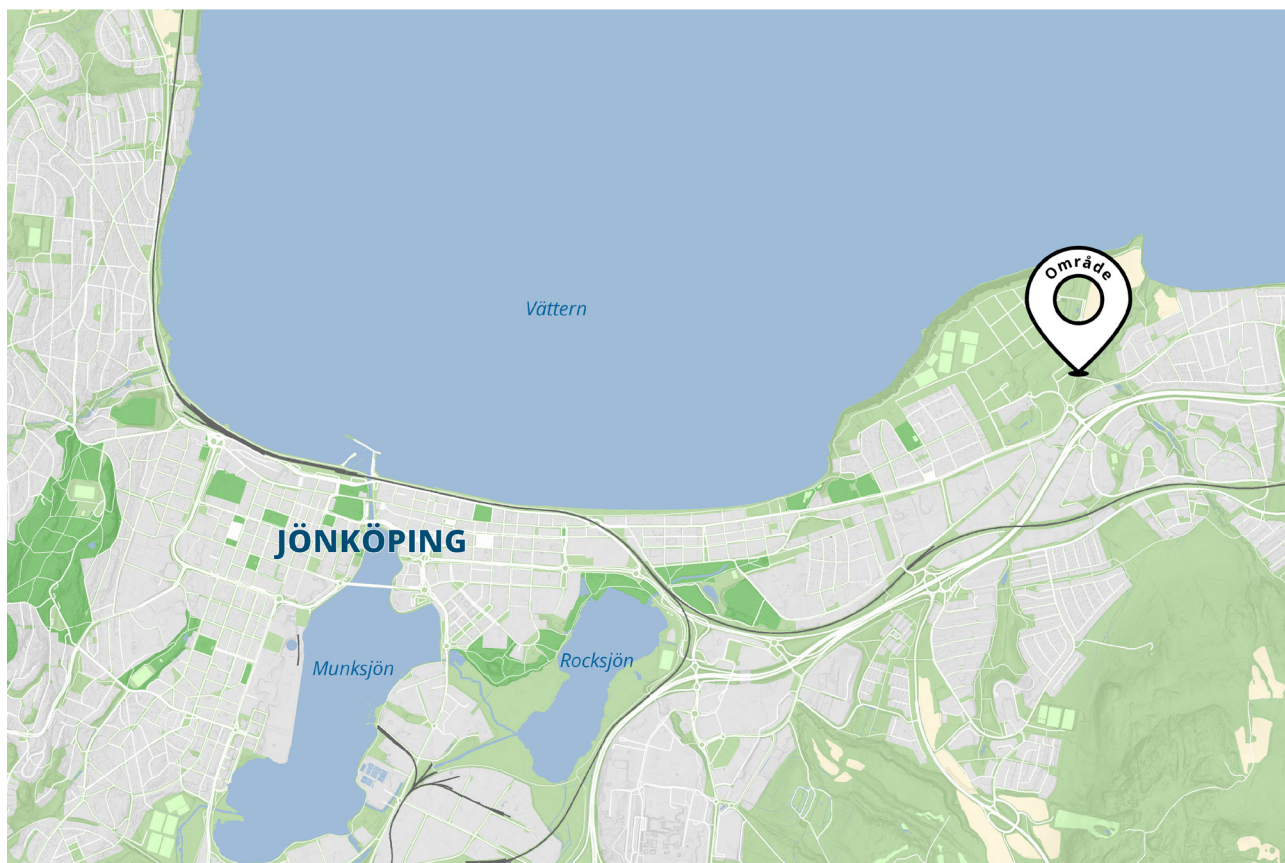
Sökande

Nivika Åkerfältet AB

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Åkerfältet 3 m.fl. kommande planarbete får utreda omfattningen. Möjligheter med skolverksamhet på Åkerfältet 2 får utredas i kommande detaljplanarbete.

2. Beskrivning av området



Figur 3. Områdets läge i Jönköping.



Figur 4. Ortofoto med området för ansökan markerat i gul färg.

Området ligger i Jönköping vid Elmia-området. Racketcentrum bedriver verksamhet inom fastigheterna i form av sport- och eventcenter. Strax intill ligger även Jönköpings curling club, vilka inte är med i denna ansökan om planbesked.

På den södra delen av området används marken till parkering.

Figur 5. Foto på befintlig infart till racketcentrum.



Figur 6. Fotot visar den västra sidan av Racketcentrum från Mässvägen.



Figur 7. Fotot visar den befintliga parkeringsytan utmed Mäss- och Elmiavägen.



3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Området omges av två gällande detaljplaner; Stadsägan 347+348+447 m.fl. (Elmia-området) från 1984 och Rosenlund 2:1 från 1999.

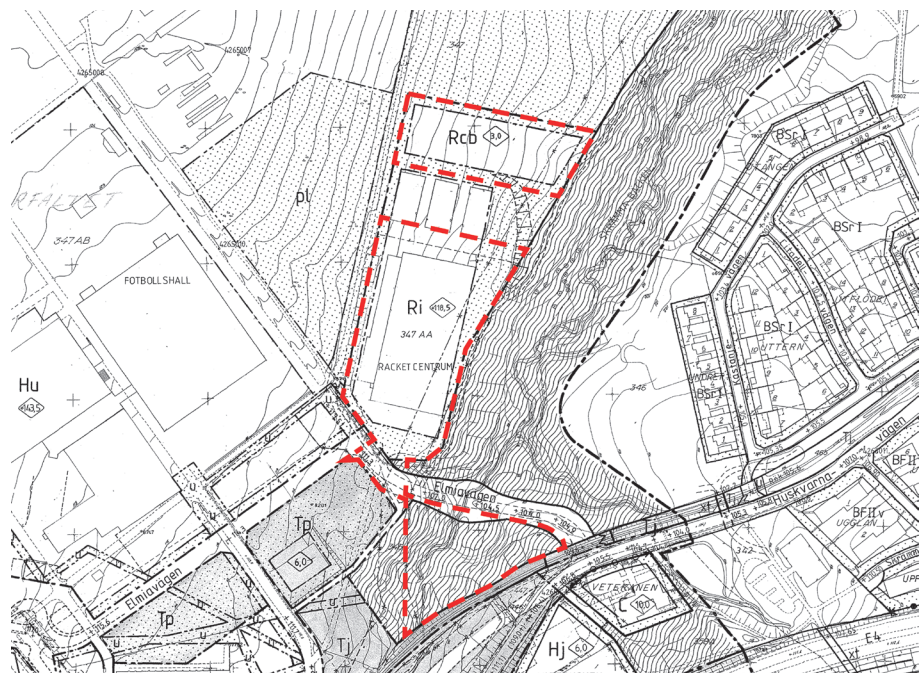
Stadsägan 347+348+447 (Elmia-området)

Inom fastigheterna Åkerfältet 3 och 5, i den nordliga delen av ansökan, regleras området med 2 användningsbestämmelserna "Ri" och "Rcb". Enligt framtaget förslag hamnar tillkommande på bebyggelse inom användningen "Ri" som innebär idrottsområde. Bestämmelsen avser idrottsanläggningar, t.ex. idrottsplatser och därmed samhörigt ändamål. Viss typ av bebyggelse som hör samman med ändamålet, t.ex. åskådarläktare och omklädningsrum inryms i denna bestämmelse.

Föreslagen byggnation är mer omfattande med hotell etc. och av den anledningen behöver en ny detaljplan upprättas på den delen av området.

Åkerfältet 4, befintlig curlinghall, planerar inte att göra några åtgärder men då den ligger mellan Åkerfältet 3 och 5 så kommer den att påverkas av kommande planarbete vilket gör att det kan bli aktuellt att inkludera denna fastighet i detaljplanen.

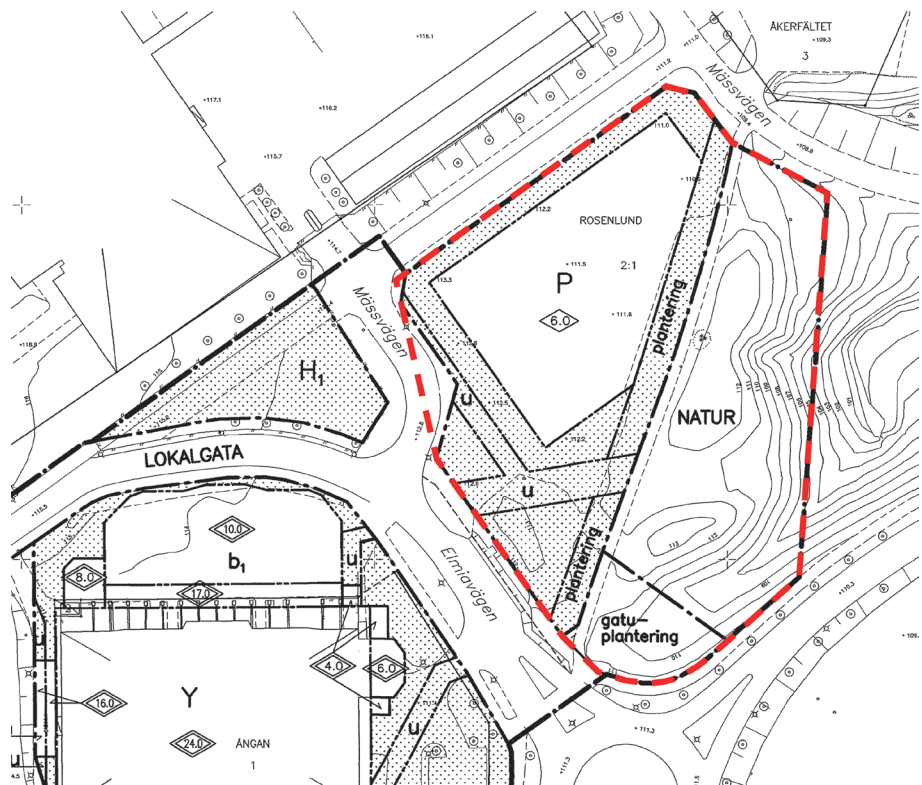
Den södra delen av den gällande planen söder om Elmiavägen innehåller gata, plantering och parkmark som idag är allmän plats. Dessa områden ska utredas vidare i kommande detaljplanearbete och skulle kunna ingå i en framtida skolgård.



Figur 8. Utdrag ur gällande detaljplan från 1984.

Inom denna yta berörs området av detaljplanen för Rosenlund 2:1. Fastigheterna som berörs av denna detaljplan är del av Rosenlund 2:1 och del av Åkerfältet 2. Det är planlagt för parkering och natur med en del markreservat för ledningar bland annat.

I ansökan föreslås en skola inom denna yta med rörelseprofil för F-9, vilket betyder att en ny detaljplan även behöver upprättas här för att kunna möjliggöra för skolverksamhet.



Figur 9. Utdrag ur gällande detaljplan från 1999.

Förslaget innebär en förtätning och en utveckling av till stor del redan exploaterad mark. Området finns inte specifikt utpekad i översiktsplanen men går i linje med dess riktlinjer. Till området finns välutvecklade kollektivtrafikstråk samt huvudcykelstråk strax söder om området. Förslagets ändamål med hotell har en bra placering i förhållande till Jönköpings största besöksanläggningar, Elmia, där behovet av övernattningsmöjligheter finns. En skola med idrottsinriktning lämpar sig även bra med tanke på närhet till och utbud av olika sporter.

Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare (granskning)

Majoriten av ansökt område ligger inom en plats där det föreslås för en mångfunktionell bebyggelse med potential för utveckling. Området ska i sin helhet präglas av en tätare och blandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, handel, service och skolor. Det nämns även specifikt för de besöksanläggningar att dessa ska ges goda förutsättningar för att utvecklas och integreras i den nya bebyggelsen.

Det blir viktigt i kommande detaljplanearbete att beakta och anpassa ny bebyggelse till dels det befintliga och dels ur ett längre perspektiv.

En del av den planerade skolan är placerad på ett område som är avsett för grönområde och park. Bland annat är det viktigt att ta hänsyn till dagvatten, då detta område är utpekad som ett strategiskt område för dagvattenhantering. I kommande detaljplanearbete behöver dagvattnet beaktas vad gäller avgränsning av skolgården och placering av byggnaden.

Riksintressen

Naturvård - Rosenlunds bankar

Området ligger inom riksintresse för naturvård - Rosenlund bankar. Riktlinjer inom området anger att för bevara landskapsformen och möjligheten att uppfatta densamma måste den yttre delen av bankarna vara fri från permanent bebyggelse och liknande anläggningar.

Riksintresset Rosenlunds bankar går ner till Huskvarnavägen, vid schaktning krävs lagerdokumentering och åtgärder för dagvatten får inte öka erosionen.

Önskade höjder på husen är inte givet att de kan få bebyggas, med hänsyn till riksintressets landskapsbildskydd, därav behövs i planarbetet studeras hur silhuetterna och horisonten i området påverkas av höga hus. I tidigare erhållet planbesked framgick att höjden kan bli ett problem med riksintresset, svar i denna fråga fås av länsstyrelsen först efter samrådet på detaljplanen.

Övriga planeringsunderlag

Trafik

Det krävs en övergripande trafikanalys inför eller i samband med detaljplanearbetet. Med tanke på omfattningen av etableringen kan det komma att påverka bl.a. Elmjarondellen, Huskvarnavägen och E4an.

Det krävs även en analys av parkeringssituationen och en förutsättning

är att befintliga parkeringar på ytan för skolan måste ersättas i parkeringshus eller på något annat sätt i närområdet. Eventuell ersättning av parkeringar behöver bekostas av exploatören.

En undersökning krävs även på hur befintliga verksamheters transporter påverkas av utvecklingen enligt ansökan. I samband med mässor behöver man studera hur transporter till och från Elmia och påverkan på skolvägar och hämta lämna m.m..

Läge och utformning av omgivande gator (Elmiavägen och Mässvägen) och närliggande gångstråk ska studeras i kommande detaljplanearbete.

Geoteknik - ras och skred

Området ligger inom ett av MSB's utpekade områden för ras och skred. En markteknisk/geoteknisk undersökningsrapport har tagits fram i tidigt skede inför planbeskedet för att undersöka om det är möjligt att kunna exploatera inom angivet område.

Reilers AB har tagit fram en översiktlig geoteknisk utredning som visar att jordlagerföljden utgörs av fyllning på sand, lermorän, siltmorän som hänförs till Materialtyp 5A och Tjälfarlighetsklass 4

Den mest kritiska sektionen är beräknad med en säkerhetsfaktor mot brott där $F = 1,65$. Det krav som ställs enligt utredningen för tillfredsställande stabilitetsförhållanden ska vara uppfyllda är $F \geq 1,35$. Enligt de beräkningar som utförts indikeras att ev. problemställningar med stabilitet i ravinen ska kunna lösas med konventionella åtgärder.

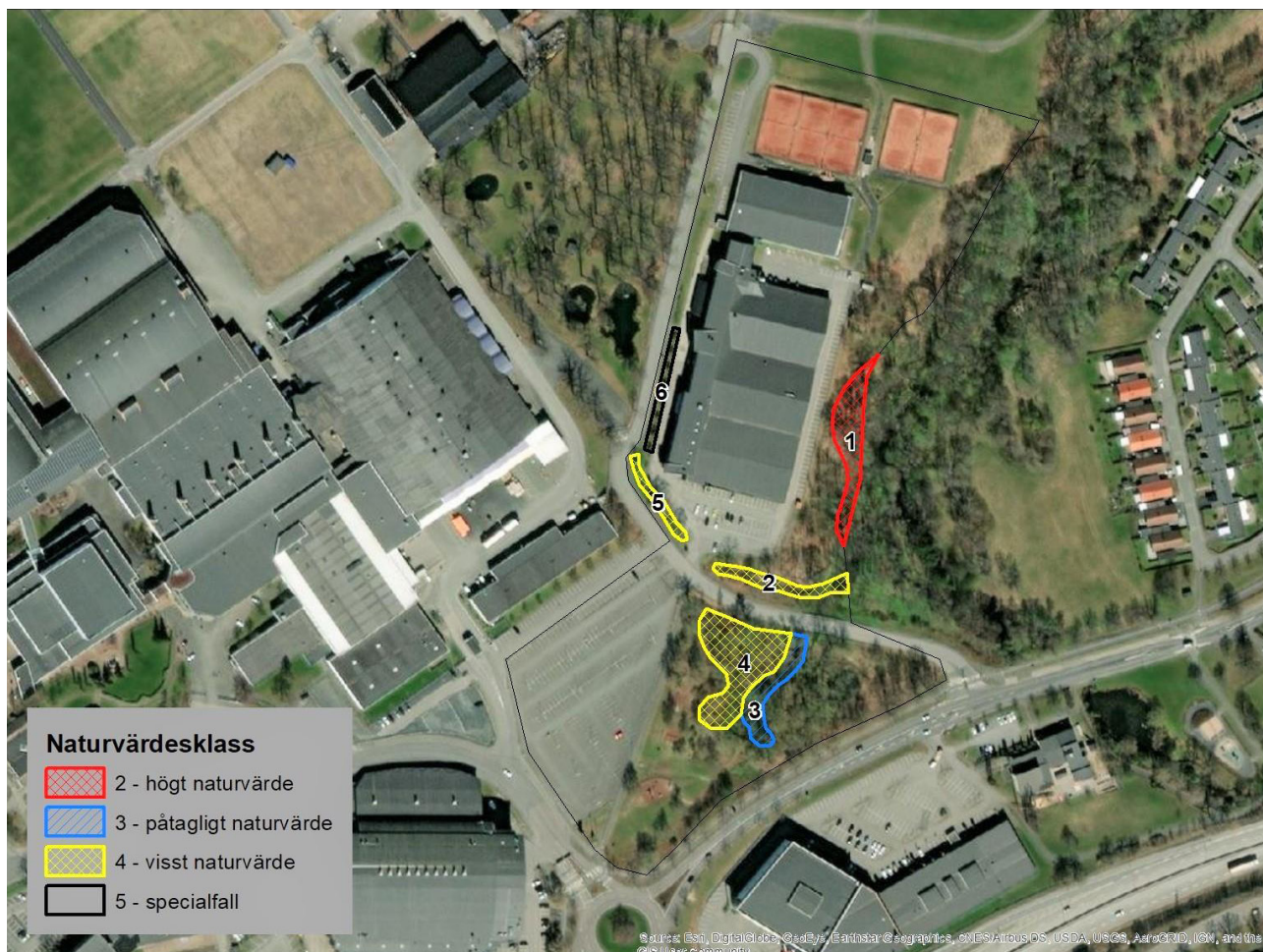
Det finns inget som pekar på att det skulle råda några hydrogeologiska problem i området. Fri vattenyta observerades i ett skruvprovtagningshål, på ett djup av ca 3,1 meter under befintlig markyta, motsvarande nivå ca +108,8.

Ytterligare fördjupning behöver tittas på i kommande planarbete innehållande bl.a. stabilitetsförhållanden (inkl. scenario framtida klimatförändringar), grundläggning av byggnader och ev. påverkan på befintlig byggnad på Åkerfältet 4, som ska ligga kvar, lodning av grundvattenrör, miljöteknisk undersökning samt en verifiering i ravinens botten på andra sidan ravinen bör göras för att säkerställa att jordlagerföljden är densamma i hela slänten och att specifika frågeställningar kan besvaras.

Naturinventering

En naturvärdesinventering har utförts av Fennicus Natur AB 2022-10-07. Större delen av området saknar naturvärden eller har låga sådana. Mindre delar av ravinsidan hyser höga naturvärden och påtagliga värden finns också i bäckmiljön i den del som ingår i inventeringsytan. I området finns en allé som omfattas av biotopskyddsbestämmelser och en som kommer göra det inom bara något eller ett par år. I området finns en förekomst av den fridlysta växten murgröna. Inom området finns 5

skyddsvärda träd i en allé, 7 hålträd och 4 grova ekar. Därutöver finns ytterligare 4 grova ekar som står nära, men utanför inventeringsområdet. Strandskydd kan ev. beröra området.



Figur 10. Utdrag från naturvärdesinventeringen.

Dagvatten

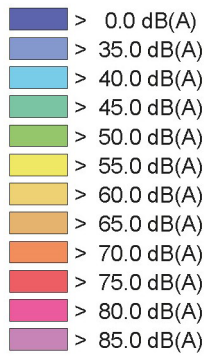
Delar av den önskade skolgården enligt ansökan är en viktig del för dagvattenhanteringen och har branta lutningar. Planarbetet behöver utreda om dessa delar kan utnyttjas som skolgård eller behövs som yta för dagvattenhantering.

Buller

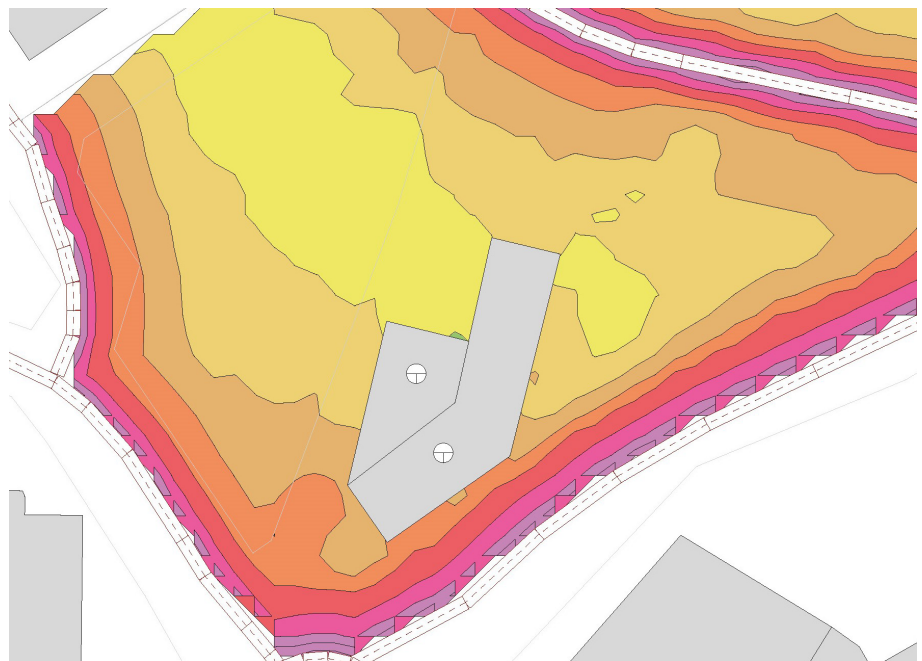
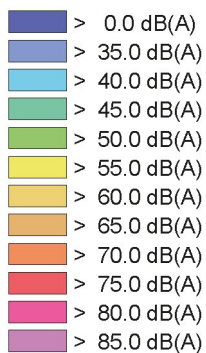
Huskvarnavägen med dess trafikmängder bidrar mest till att bullervärdena är relativt höga över det tänkta skolområdet. Skolan bör därmed genom sin placering skydda skolgården från buller och av den anledningen ligga ut mot Huskvarnavägen, vilket även bidrar till stadsbilden på ett positivt sätt.

Det har tagits fram en tidig bullerutredning inför ansökan om planbesked. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer så gäller det att 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. Vidare

bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Eftersom delar av området överstiger dessa riktvärden behöver det beaktas i kommande detaljplanearbete.



Figur 11. Bullerkartläggning som visar den ekvivalenta ljudnivån.



Figur 12. Bullerkartläggning som visar den maximala ljudnivån.

Befintliga ledningar

Befintliga ledningar går genom Åkerfältet 2, i u-område i gällande plan, och behöver beaktas i kommande planarbete. Flytt är möjlig, dock ska eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

4. Utredningsbehov

Utredningar som har genomförts:

- Översiktlig geoteknisk utredning
- Översiktlig naturinventering
- Bullerutredning

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Detaljerad geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning / markmiljöteknisk utredning/radonundersökning/ grundvattenprover/ras och skredrisk utredning
- Arkeologi
- Övergripande trafik- och parkeringsutredning

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Ev. uppdaterad bullerutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys, påverkan på riksintreset
- Omgivningspåverkan - påverkan på omgivande verksamheter , påverkan på omgivande trafiksystem
- Solstudie
- Detaljerad trafik- och parkeringsutredning
- Fördjupad naturinventering, biotopskyddsansökan ev. kompensationsåtgärder
- Arkitekturstrategin

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Förslaget innebär rivning av befintliga byggnader och ersättning av dessa med ett nytt idrottscentrum för bland annat racketsporter med hotell, konferens, kontor, restaurang, longstay/idrottsboende och underjordiskt garage på Åkerfältet 3 samt på Åkerfältet 2 en skola med rörelseprofil för F-9. Tillfälligt boende som tillåts inom användningen Rn och C - Centrum kan vara lämpligt inom området, däremot är det inte lämpligt med användningen B - bostad. Longstay/idrottsboende kan därmed inte vara av varaktig karaktär.

Lokaliseringen för verksamheten på Åkerfältet 3 passar väl in i Elmia-området och är en positivt utveckling och förstärker områdets karaktär som evenemangstad ytterligare.

Vilken höjd som kan tillåtas ska studeras i kommande planarbete och ses i ett större sammanhang med omkringliggande bebyggelse och hur det uppfattas på håll. Önskade höjder på husen är inte givet att de kan få bebyggas, med hänsyn till riksintressets landskapsbildskydd, därav behövs i planarbetet studeras hur silhuetterna och horisonten i området påverkas av höga hus. I tidigare erhållet planbesked framgick att höjden kan bli ett problem med riksintresset. Bedömning av påverkan på riksintresset görs av kommunen tillsammans med länsstyrelsen under planarbetet.

När det gäller den föreslagna skoltomten, d.v.s. del av Åkerfältet 2, ägs inte marken av Nivika, utan det är Jkp Fastighetsutveckling AB har tomträtt på området och Elmia AB har arrende på ytan. En planändring på ytan kan vara möjligt utifrån att tomträttsinnehavaren är beredd att släppa marken och att påverkan på omgivningen blir rimlig. Detta innebär att under planarbetets gång ska utredas skolans läge, skolgårdens utbredning, ersättningsparkeringar för de som försvinner samt att utreda så att inlastnings-, trafik- och parkeringssituationen i området kan vara fortsatt möjlig att utveckla i rimlig omfattning.

Del av Rosenlund 2:1, den del som idag är naturområde och som är tänkt att användas för skolgård ägs av Jönköpings kommun. Vidare utvärdering kommer behövas för skolans läge och huruvida ytorna är tillräckligt stora för utemiljö och hur angöring till skolan är tänkt att lösas och dess påverkan på omgivande trafiksystem och dagvattensystem. Hinderbanan som finns idag inom området behöver hitta ny placering, för att ytan som används för hinderbana skall kunna användas som skolgård.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Åkerfältet 3 m.fl..

Möjligheter med skolverksamhet på Åkerfältet 2 ska utredas i kommande detaljplanearbete.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 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.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under kvartal 1 2023.

Stadsbyggnadskontoret

Joakim Kjell
Planarkitekt

Liselott Johansson
Planchef