

Ändring av detaljplan fastställd som stadsplan för del av stadsägoområde 1208 m. fl. i Huskvarna (Huskvarna Högstadium)

Sanda Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Planförslag	5
Plankarta och planbestämmelser	11
Planens konsekvenser	15
Förutsättningar.	17
Genomförande av detaljplanen	20

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Bilagor

Dagvattenutredning
Bullerutredning
Bullerutredning bilagor 7, 8 och 9
Geotekniskt PM
Parkeringsutredning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Ändring av detaljplan Sandagymnasiet 1

Så här görs en detaljplan



Planbesked

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



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

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



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

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

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

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

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

Plankarta och bestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Föreslagen ändring av detaljplan innebär att ny skolbyggnad byggs i fastighetens norra del samt att bullerskydd sätts upp utmed Öxnehagaleden. För att lösa parkeringssituationen behöver befintlig parkeringsplats rationaliseras och utökas och flera träd i fastighetens nordvästra del behöver tas ned. Dessa träd föreslås ersättas och träd nyplanteras utmed Öxnehagaleden.



Översikt



Planförslag

Planförslaget innebär en ändring av den befintliga detaljplanen för skolverksamhet på Sandagymnasiet 1. Syftet är att utöka byggrätten för att möjliggöra utbyggnad av befintlig skolverksamhet.

Bebyggelse

I planområdets nordöstra hörn planeras en ny skolbyggnad för ca 525 elever. Byggnaden kommer att förhålla sig till gatorna för att möjliggöra en tyst skolgård samt bidra till en mer stadsmässig karaktär som kommer att fortsätta utvecklas mot väster på det nya planområdet för Valplatsen 1 m.fl. I den nya skolbyggnaden planeras även en ny fullstor sporthall, grundsärskola och matsal.

Vy mot söder
från korsningen
Birkagatan-
Öxnehagaleden



Trafik

Gång och cykel

Kring fastigheten finns redan utbyggd gång- och cykelinfrastruktur. Planförslaget kopplar sig mot denna befintliga struktur. Interna gång- och cykelvägar bestäms inte i detalj i föreliggande detaljplaneförslag.

Kollektivtrafik

Skolan har väldigt goda förutsättningar vad gäller tillgång till kollektivtrafik. Det är endast 300-400 meter från Huskvarna tågstation samt direkt anslutning till busshållplats som försörjs av stombusslinje 1.

Bil

Inga nya interna gator för bil planeras. Anslutning sker likt idag från Wadmans linje. Även leveranser till den nya skolbyggnaden kommer att ske från Wadmans Linje. Med hänsyn till skolans placering intill korsningen Birkagatan-Öxnehagaleden har dess siktlinje undersökts, vilken visar på att påverkan på siktlinjen är fullgod och



Bilden ovan visar utformning av skolans nya parkeringsyta.

inte utgör någon ökad trafikfara.

Parkering

Antal fasta p-platser som finns på fastigheten efter ombyggnation uppgår till 115 st. Behovet enligt parkeringsnormen för fasta platser uppgår till 114,3. I detta är även inräknat p-platser för elever i särskola samt personal.

För platser till övriga elever på skolan (totalt 2480 elever) är beräkningen gjord för 'hämta/lämna-platser. Det framgår då ett behov på 74,4 platser enligt gällande p-norm. Erfarenhet från verksamheten visar att om hämta/lämna-platser utförs med tidsbegränsning så kan beräkningsfaktorn korrigeras från 0,03 till 0,003, vilket skulle betyda behov av 7,4 platser för hämta/lämna. Tillgängligt antal är 9 platser. Se speciell parkeringsutredning som bilaga.

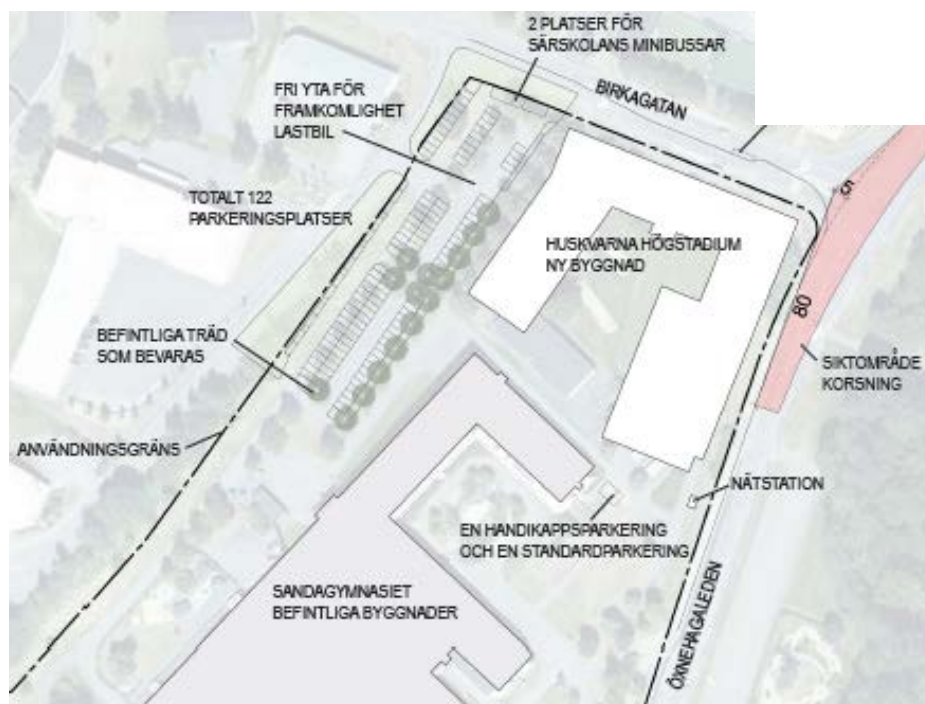


Bild som visar konsekvenser för Sandagymnasiets närområde för att uppnå parkeringsbehovet samt siktområde för korsningen Birkagatan-Öxnehagaleden.

Utöver bilparkering behöver även 166 cykelplatser att tillskapas. Dessa kan tillkomma främst utmed norra och södra skolfasaden.

Teknisk försörjning

VA

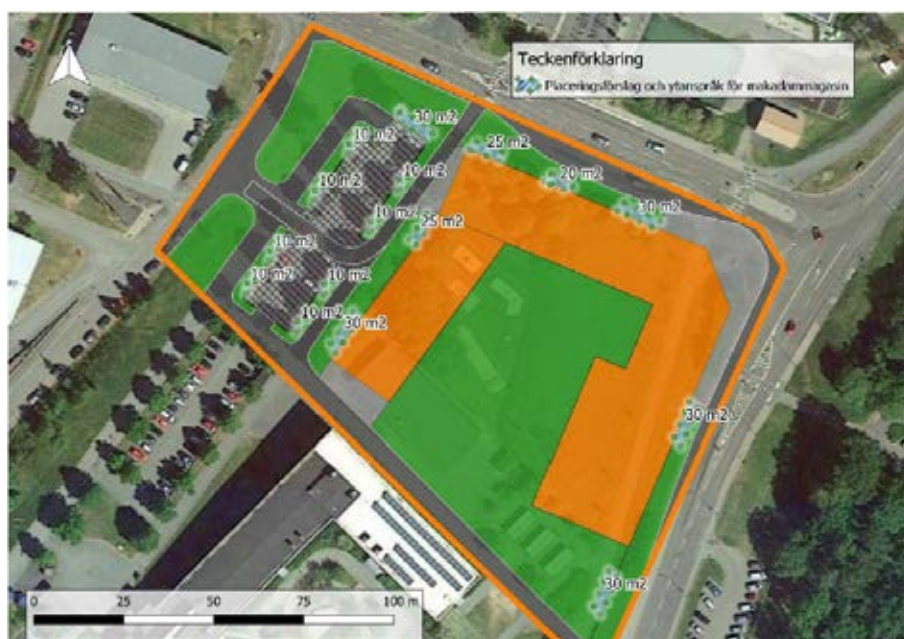
Ny byggnad kopplas på det befintliga VA-nätet. VA-ledning utmed fastighets norra del flyttas till ut mot gatan.

Dagvatten

Området har goda förutsättningar för infiltration då jorddjupet är 10-20 meter och består till stor del av sandig morän. Det dagvatten från utredningsområdet som inte infiltreras till grundvattnet transporteras via dagvattenledningar till Vättern.

Den planerade byggnadskroppen föreslås som en byggnad uformad dels för att stänga ute buller och dels för att hantera förhållandet med gaturummet. Formen innebär dock svårigheter för dagvattnet då marken generellt lutar mot norr in mot byggnaden och skapar ett instängt område. Vid extremregn behöver dagvattnet samlas upp på betryggande avstånd från byggnaden eller ledas bort via sekundära avrinningsvägar. Exempel på hantering av dagvatten kan ske via makadammagasin som sammanlagt upptar en yta på cirka 280 m².

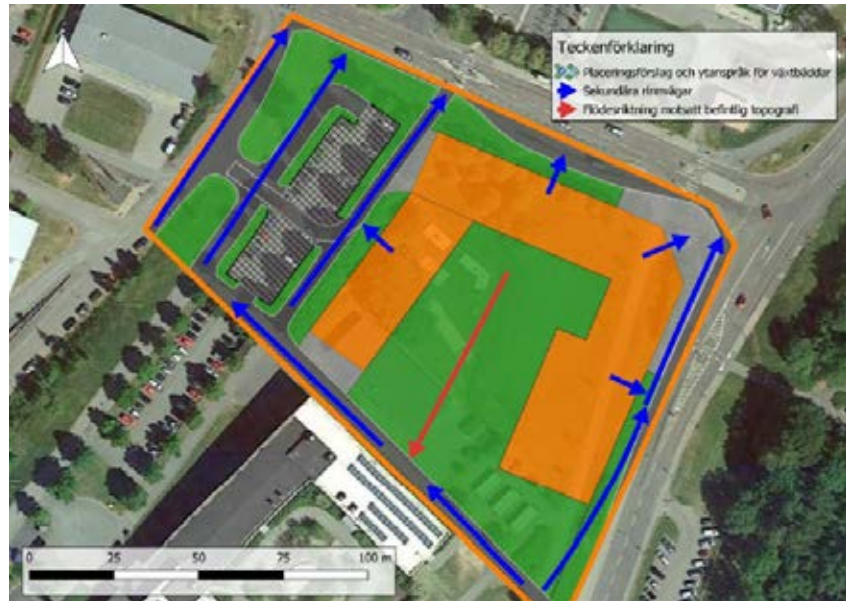
Bilden till höger visar förslag för enskilda dagvattenmagasin.



Det bästa alternativet bedöms vara att hantera dagvattnet med olika makadammagasin inom planområdets norra delar. Ovan bild visar på ungefärliga lägen, men respektive magasin kan omlokaliseras så länge den totala fördröjningsvolymen bibehålls. Det är även viktigt att den ytliga avledningsvägen söder om utredningsområdet blir kvar, så att vattnet söderifrån hindras från att rinna in på utredningsområdet, speciellt viktigt att beakta vid 100-års regn.

För 100-års regn innebär lutningen mot nordväst att sekundära avrinningsvägar låter vattnet rinna norrut. Det är då viktigt att höjdsättningen gör så att inget vatten rinner in utifrån i det instängda område som U-formen på byggnaden medför förutom det vatten som oundvikligen faller där.

Bilden ovan visar rinnvägar för dagvatten vid 100-års regn.



El

En ny nätstation placeras inne på skolgården och kopplas mot det befintliga elnätet. Nätstationen är av standardmått och ryms inom en 10x10-yta, den föreslås förläggas mellan den nya och gamla skolan. En reservkraftstation placeras även i källarplanet i den nya byggnadens sydöstra hörn. Det är möjligt att nå detta hörn med större fordon via fastighetens befintliga gatusystem som följer den nya byggnadens södra gräns.



Röd pil visar körriktning för leveranser och sopbil till ny byggnad.

Avfall

Avfall hanteras vid ny leveranspunkt i husets nordvästra del. Behov av backning minimeras genom att rationalisera parkeringsytan och vidga ett körspår genom densamma. Backningsrörelser ska då kunna undvikas.

Störningar, hälsa och säkerhet

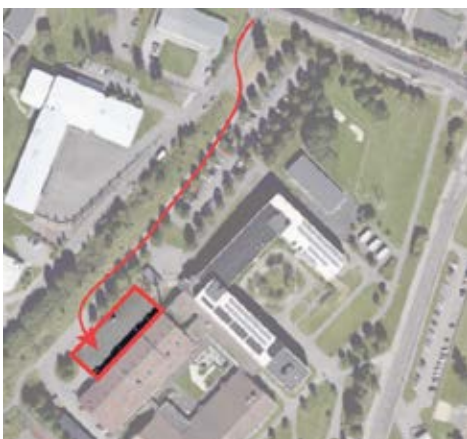
Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter.

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Stora delar av fasaden kommer att utformas med utvändiga loftgångar och brandtrappor.



Röd pil visar körriktning för leveranser och sopbil till befintlig byggnad.

Pilen visar möjlig väg för brandbilar för att nå den nya byggnadens innergård.

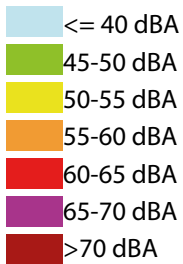


Trafikbuller från väg- och järnväg

Öxnehagaleden, Birkagatan och tåg utmed Jönköpingsbanan påverkar fasitghetens bullerförutsättningar till hög grad. Öxnehagaleden har en ÅDT (årsdygnstrafik) på ca 10800 fordon och Birkagatan ca 8800 fordon. Cirka 69 persontåg färdas på Jönköpingsbanan per dygn samt cirka 20 godståg per dygn. Hälften av angivna tågpassager uppskattas stanna vid Huskvarna station.

Ekvivalent ljudnivå för ny skolgård får inte överstiga 50-55 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån får inte överskrias med än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn under tiden då skolgården nyttjas.

Ekvivalent ljudnivå idag

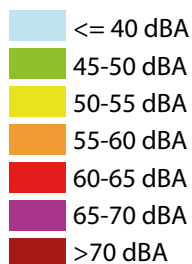


Se bullerutredning för
samtliga bullerkartor.



För att klara av riktvärden för buller föreslås huskroppen placeras på ett sådant sätt att det stänger ute buller från kringliggande gator i så stor utsträckning som möjligt. Däremot kan allt buller inte stängas ute på detta viset. Utöver husets placering behöver ett 2 meter högt och ca 190 meter lång bullerskydd uppföras utmed Öxnehagaleden. Utformning av denna skärmen bör vara trevligt utförd med tanke på dess längd och dess placering utmed Öxnehagaleden som är en stark huvudgata i området. Denna utformning bestäms dock inte i detaljplanearbetet. För att mjuka upp känslan av bullerskyddet planeras en ny trädrad att planteras inom fastigheten utmed Öxnehagaledens västra sida.

Ekvivalent ljudnivå 2040



Se bullerutredning för samtliga bullerkartor.

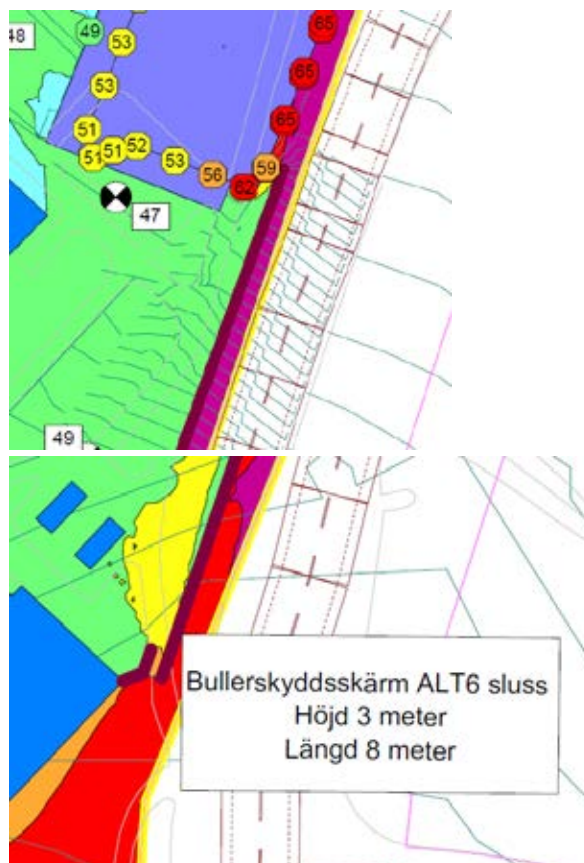


Kartan visar ekvivalent ljudnivå på skolans fastighet om bullerskärm om 2 meter uppförs utmed Öxnehagaleden.



Kartan visar ekvivalent ljudnivå på skolans fastighet om samma bullerskärm som ovan inte tätas till vid tunneln. Konsekvenser blir en högre ljudnivå på delar av skolgården. De delar som berörs av förhöjd ljudnivå planeras dock inte innehålla någon stadigvarande vistelse. Denna lösning möjliggörs i detaljplan.

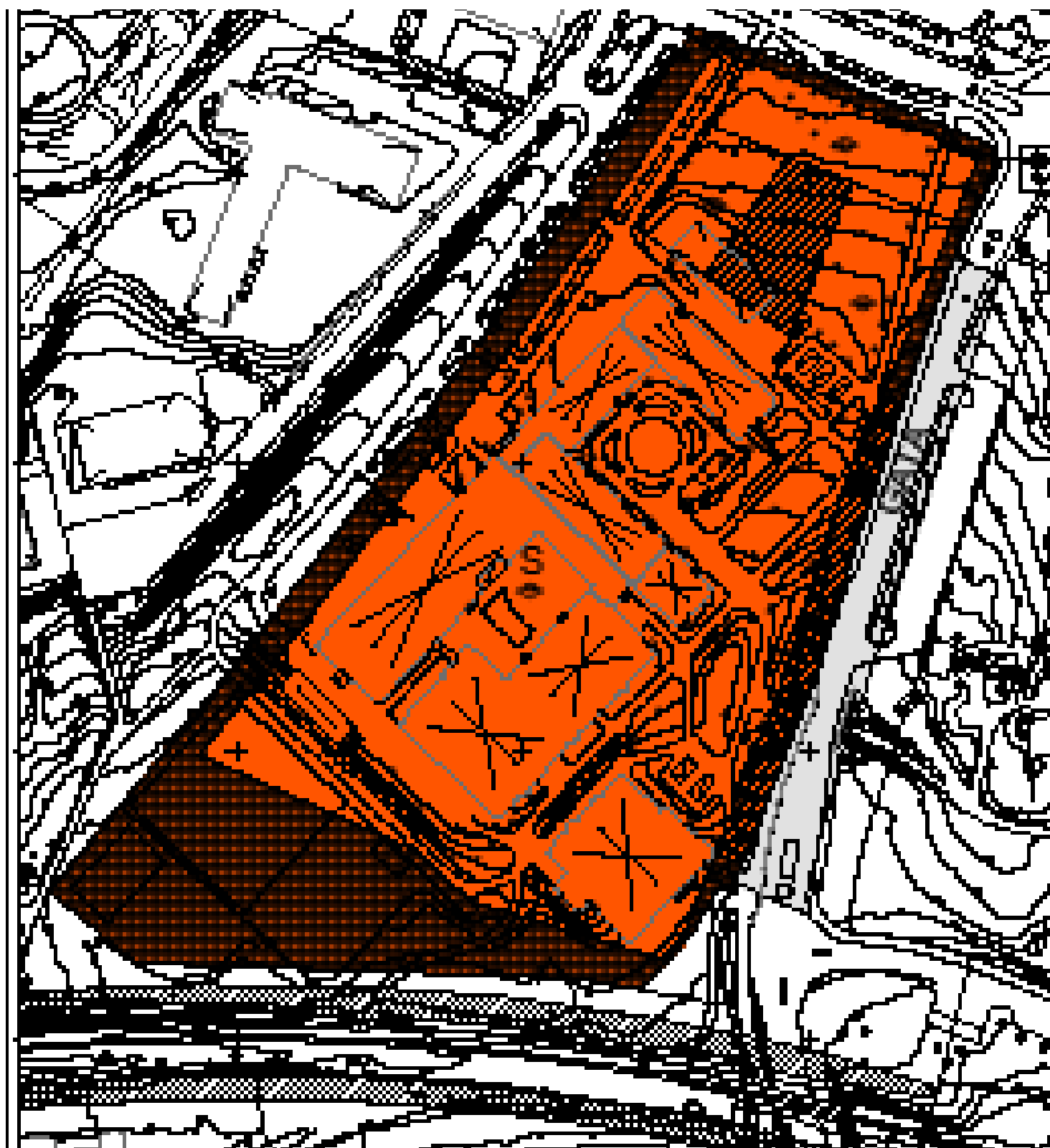
I bullerskärmens södra och norra ändar ska det möjliggöras för "slussar" i bullerskärmen så att passagemöjlighet för gående och dagvatten finns tillgänglig.



Effekt på recipient

Ytvattenrecipienten Vättern har problem med övergödning och kvicksilver och grundvattenmagasinet Jönköping-Huskvarna har problem PAH:er så det är särskilt viktigt att belastningen av fosfor, kväve, kvicksilver och bens(a)pyren inte ökar efter exploatering. Föroreningsberäkningarna visar att belastningen av samtliga studerade föroreningar förväntas minska efter planerad exploatering med implementering av föreslagna reningsåtgärder. Alla halter utom bens(a)pyren och fosfor beräknas understiga de riktvärden som miljöförvaltningen i Jönköpings kommun föreslagit. Dessa halter minskar dock jämfört med befintliga förhållanden. De föreslagna förändringarna av markanvändning och föreslagen dagvattenhantering bedöms därför minska föroreningsbelastningen från dagvattnet och medföra en förbättrad möjlighet för recipienten att nå MKN.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmän platsmark

GATA

Gata

Avser användning gata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

Kvartersmark

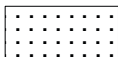
S

Skola

Avser användning skola. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

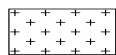
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad

Begränsar byggrätten mot gata och idrottsplatsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL



Endast komplementbyggnad, bullerskydd eller nätstation får placeras

Begränsar byggrätten mot gata och ny utemiljö. Möjlighet att bygga bullerplank och nätstation finns inom begränsningen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

e₁

Lägsta frihöjd på 4 meter

Avser att begränsa byggnadens frihöjd i dess nordöstra entrélag. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Utformning



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Avser att begränsa byggnadens höjd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Loftgång och tillhörande konstruktioner för brandutrymning får sticka ut 2 meter över prickmark. Loftgångarna ska utformas på så sätt att de upplevs som en byggnadsfasad. Stödmur eller upphöjd betongkonstruktion får uppföras på hela ytan.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa så att utstickande element får finnas utöver angiven byggrätt. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Störningsskydd

m₁

Tätslutande bullerskydd i form av byggnad eller bullerskärm med en minsta höjd av 2 meter över anslutande marknivå ska uppföras mot Öxnehagaleden. Bullerskärm behöver inte uppföras i läget intill gång- och cykeltunneln som går under Öxnehagaleden. Om passage för gående eller dagvatten behövs utmed bullerskärmen kan detta utföras i bullerskärmens norra och södra läge genom korta uppehåll i skärmens konstruktion eller genom skapandet av slussar.

Syftet med bestämmelsen är att tillgodose en god ljudmiljö på skolgården. Syftet är även att skapa möjlighet för passage genom bullerskärmen i ett nordligt och sydligt läge för att förbättra kommunikationen utan att hindra att god ljudnivå

uppnås, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Planen genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodar inom planområdet. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden., PBL 4 kap. 15 § 1st 1 p.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Sandagymnasiet 1.

Alternativ och andra ställningstaganden

Då det är frågan om en ändringsplan avseende samma användning som nuvarande detaljplan har några alternativa lokaliseringar ej tagits fram. Alternativa utformningar ha kommit fram under arbetets gång, men de har inte skiljt sig nämnvärt från föreliggande förslag. Detta då utformningen helt är styrd av bullerföreskrifter samt ska fungera väl med befintlig skolbyggnad..

Hälsa och säkerhet

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet på något tydligt sätt.

Omgivningspåverkan

Ökad bebyggd yta mot gatan innebär att Birkagata och Öxnehagaleden kommer att få nya väggar och visuellt krympa vägområdet. Speciellt utmed Öxnehagaleden behöver någon form av bullerskydd upprättas för att minska det trafikbuller som når Sandagymnasiets uteplatser.

FN:s Barnkonvention

Den nya skolbyggnaden ligger i mitt på dagens busshållplats som försörjs av bl.a. stombusslinje 1. Skolfastigheten blir därmed fortsatt tillgänglig för de elever som åker buss till skolan. Planerade bullerskyddsåtgärder innebär att utemiljön på stora delar av Sandagymnasiets skolområde blir mindre bullerstörda.

Mål för hållbar utveckling

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

Miljömål "begränsad klimatpåverkan"

"Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig.

Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås."

Sandagymnasiets centrala läge och närhet till kollektivtrafik innebär att skolan har väldigt goda förutsättningar att nås på ett hållbart sätt av elever och lärare.

God bebyggd miljö

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

Den nya skolbyggnaden anpassas till ett mer stadsmäsigt framtida område tillhörande en större idé om att bättre knyta ihop Huskvarna med Valplatsen, Öxnehaga och Österängen.

Ett rikt växt- och djurliv

"Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd."

Idag finns flera träd utmed Birkagatan som kommer behöva fällas för att möjliggöra utbyggnad av skolan. Dessa träd kan ersättas och nyplantering av träd kan ske utmed t.ex. Öxnehagaleden.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området ligger inom förtätning- och omvandlingsområde, men är inte speciellt utpekad. Detta detaljplaneförslag går i linje med denna ambition.

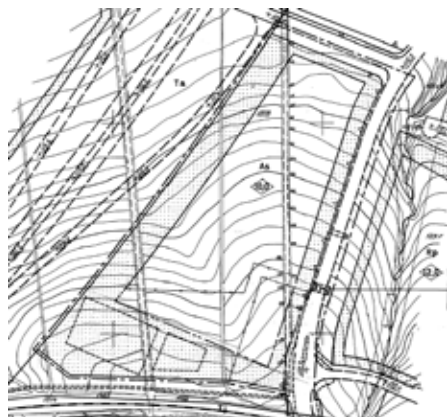
Riksintressen

I nära anslutning till skolan finns riksintresse för kommunikation - järnväg. Planförslaget innebär inte att skolans fastighet inom hänsynsområdet för järnvägen förändras.

Detaljplaner

Gällande detaljplan (0680K-51/1968HUS) är enkel i sin utformning och består av tre begränsningar. Prickmark med varierande avstånd från plangräns, denna prickmark behöver justeras för att möjliggöra ny byggnad i norr. 10 meters byggnadshöjd gäller för hela byggrätten. Denna byggnadshöjd behöver justeras för att kunna innefatta den nya högre skolbyggnaden. Användningen As (Allmänt område, Skola) tolkas om till gällande användning S (Skola).

I detaljplanen ingår även del av fastigheten Sanna 2:1, som är en kommunal fastighet.



Bebyggelse

Bebyggelse

Inom planområdet finns befintliga skolbyggnader, en mindre byggnad i norra delen rivs i samband med planerad nybyggnation. Funktionen flyttas därmed från den äldre byggnaden till den nya.



Sandagymnasiet

Den befintliga skolbyggnaden på tomten började byggas under sent 60-tal i en karaktäristisk form som omger en del av skolgården mot vilken ett flertal entréer vetter. Denna skolan kommer att vara lägre än den skola som föreslås byggas i norra delen av fastigheten. Däremot är den nya byggnaden som högst i norr, och dess södra delar förhåller sig mer i höjd till den befintliga skolan - vilket skapar en mer höjdmässigt naturlig övergång. Den nya byggnaden har en liknande U-formning som befintliga byggnader, vilket kan bygga på skolgårdens helhetsvärde.



Befintlig skola med karaktäristisk formsom omfamnar en del av gården.



Byggnadens södra delar är lägre än dess norra - vilket skapar en finare höjdmässig övergång till befintlig skolbyggnad.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Utmed Birkagatan i områdets norra del finns en trädallé bestående av Lönn och Lindar. Dessa träd bedöms omfattas av biotopskydd och ansökan till Länsstyrelsen planeras till granskningen av detaljplan. Eventuellt kan denna trädallé ersättas med en ny sådan utmed Öxnehagaleden på skolans tomt innanför eller utanför det planerade bullerskyddet.

Geotekniska förhållanden

Jorden inom området består direkt under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord och morän som vilar på för utförda sonderingar fast botten troligen fast lagrad morän, sten, block eller berg. Jorden inom området bedöms ner till ca 1 meters djup som halvfast lagrad. På större djup bedöms jorden som fast – mycket fast lagrad. Slagsonden stannade på 3,0 resp. 3,3 meters djup med stopp mot sten, block eller berg medan hejarsonden stoppade på 1,9 resp. 3,4 meters djup med stopp mot sten, block eller berg.

I samband med fältundersökningen monterades två grundvattenrör. Båda rören var torra på nivån +113,4 resp. +118,6 (motsvarande 3,2 resp. 2,5 meter under markytan).

Biotopskydd

I norra delen av fastigheten finns ett antal träd som faller inom definitionen för trädallé. En ansökan om biotopskyddsdispens är inskickad till Länsstyrelsen.

Farligt gods

Söder om planområdet går Jönköpingsbanan. Befintlig idrottshall är den byggnad som ligger närmast Jönköpingsbanan och ligger på ett avstånd av ca 45 meter från denna. Övrig skolbyggnad ligger ca 80 meter från järnvägen. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmittpå närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör samtidigt en utveckling av järnvägsanläggningen om detta skulle bli aktuellt. I samband med att detaljplanen ändras utökas även byggrätten något söderut för att anpassas till rådande terrängförhållanden. Den nya byggrätten möjliggör då för en skolbyggnad att som närmast hamnar cirka 60 meter från spåret.

I närliggande detaljplan för Valplatsen 1 m.fl. togs en riskutredning fram som utgår ifrån att bebyggelse motsvarande K - kontor bör begränsas till området 40 meter från järnvägen. Då befintlig gymnastikbyggnad ligger cirka 45 meter från spårmittpå bedöms även detta mått vara acceptabelt.

Arkeologi

En arkeologisk undersökning har utförts i fastighetens norra del.

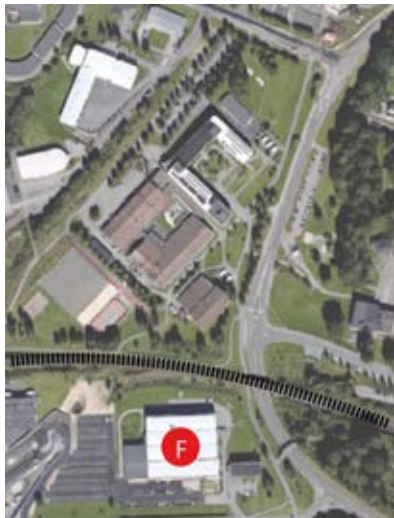
Radon

Radonmätning har utförts i 3 punkter med radonmätare typ Markus 10. Mätvärdena



Bilden visar avstånd från spårmittpå till byggrätt och bebyggelse

uppgår till 10,8 resp. 29,1 och 8,1 kBq/m³ vilket innebär att marken skall klassas som normalradonmark som ligger i intervallet 10-50kBq/m³. Detta betyder att byggnader skall uppföras med radonskydd.



Potentiell förorening från verkstadsindustri ligger precis söder om Järnvägen.

Föroreningar

Eventuella föroreningar på andra sidan järnvägen bedöms inte vara en risk för fastighetens befintliga användning. Bedömning är att järnvägen, som ligger på bank, fungerat som ett avskärande objekt i systemet, vilket talar för att någon förorening som påverkar befintlig markanvändning inte är sannolik.

Service

Kommersiell service

På andra sidan Öxnehagaleden finns kiosk och restauranger. Planarbetet på närliggande Valplatsen kan innebära att mer kommersiella tjänster kommer till närområdet.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med standardförfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2020

november	STBN - beslut om plansamråd
10 december-29 januari	Samråd

2021

augusti	STBN - beslut om granskning
6 okt - 8 nov	Granskning

2022

9:e Februari	STBN - beslut om antagande
9:e Mars	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Ekonomiska frågor

Jönköpings kommun äger marken inom planområdet som ska bebyggas med skola samt tillhörande anläggningar.

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för upprättandet av detaljplan, administration, eventuella lantmäteriförrättningar, utredningar samt kostnader för anläggning för vatten och avlopp.

För finansiering av skolfastighetens delar finns projektanslag avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet innehåller allmän platsmark för gata där kommunen är huvudman samt kvartersmark med ändamål skola. Fastigheter som planläggs för de olika markanvändningarna är Sandagymnasiet 1 och Sanna 2:1. Inga förändringar krävs för genomförande av planändringen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Carlos Trischler, Trafik- och utvecklingsavdelningen
Mats Ruderfors, Trafik- och utvecklingsavdelningen
Cecilia Gadman, Avdelningen för översiktlig planering
Anette Granstedt, Lantmäteriavdelningen

Tekniska kontoret

Paula Kadric, Fastighetsavdelningen
Liam Tran, Fastighetsavdelningen
Martin Höglund, Enhetschef, Utbildningsförvaltningen
Annica Magnusson, Vattensamordnare

Jenny Larsson
Bitr. Planchef
036-10 57 79

Martin Månsson
Planarkitekt
036-10 52 68