



Guvernören 2

Väster, 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 användning 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

Lustgården Väst AB vill ändra befintlig detaljplan för att kunna bedriva gymnasieskola och vuxenutbildning i huvudbyggnaden på fastigheten.

Beskrivning av ansökan

Ansökan avser adressen Skolgatan 3, markerat i kartan nedan från ansökan.



Karta från inkommen ansökan.

Fastighet

Guvernören 2

Fastighetsägare

Lustgården Väst AB

Sökande

Lustgården Väst AB genom Daniel Alm.

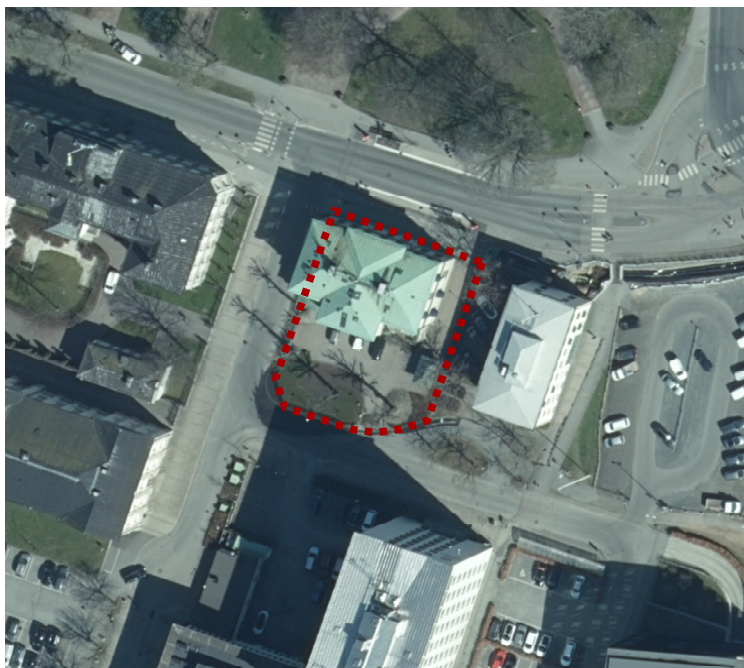
Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för Guvernören 2.

2. Beskrivning av området



Lokalisering av området som ansökan avser. Exakta gränser studeras i ett eventuellt planarbete.



Flygfoto över området.
Det tänkta planområdet är
markerat med röd streckad
linje.

Fastigheten Guvernören 2 är lokaliserad centralt i Jönköpings tätort, på väster sida om kanalen, nära Slottsbron. Väster om fastigheten finns länsresidenset och till öster f.d. lantmäterikontoret där det idag är kontor. Norr om fastigheten är Rådhusparken och åt söder Per Brahe-gymnasiet, restaurang Guvernören och Länsstyrelsen Jönköping lokaler.



På fastigheten finns en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden har tidigare varit Riksbankens lokaler. Byggnaden färdigställdes 1890 och används idag av den privata gymnasieskolan Thorén Business School. Fastigheten har tidsbegränsat bygglov för ändrad användning (gymnasieskola) t.o.m. 2029-09-19. Byggnaden möter gångvägen längs Skolgatan. Utanför byggnaden är busshållplatsen Rådhusparkens läge C och D lokaliserade. På byggnadens baksida, på östra delen, finns en takterrass. Entréväningens spröjsade fönster och dörr inramas av en valvformat mönster i teglet, vilket även de enklare fönstren på andra våningen inramas av. Byggnadens fasad består i övrigt av ljusgult tegel med blå detaljer på dörrar och fönster.



Huvudbyggnadens framsida.
Foto taget från norr.

*Huvudbyggnadens baksida.
Foto taget från söder.*



Bakom huvudbyggnaden finns en grusad gård som främst används för bilparkering. Gården inhängas åt väster mot länsresidenset av ett äldre järnstaket och åt övriga håll av en låg häck. Åt öster, mot f.d. lantmäterikontoret, finns komplementbyggnaden. På gården finns även fyra stora lindar med höga värden för natur och rumsskapande. Öster om byggnaden finns ytterligare en liten del av gården med en grind mot Skolgatan, där det även finns cykelparkeringar.



*Fotot ovan visar gårdens
östra del.*

*Fotot till höger visar gården
bakom huvudbyggnaden.
Foto taget från söder.*



Gården bakom
huvudbyggnaden. Foto taget
från öster.



3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

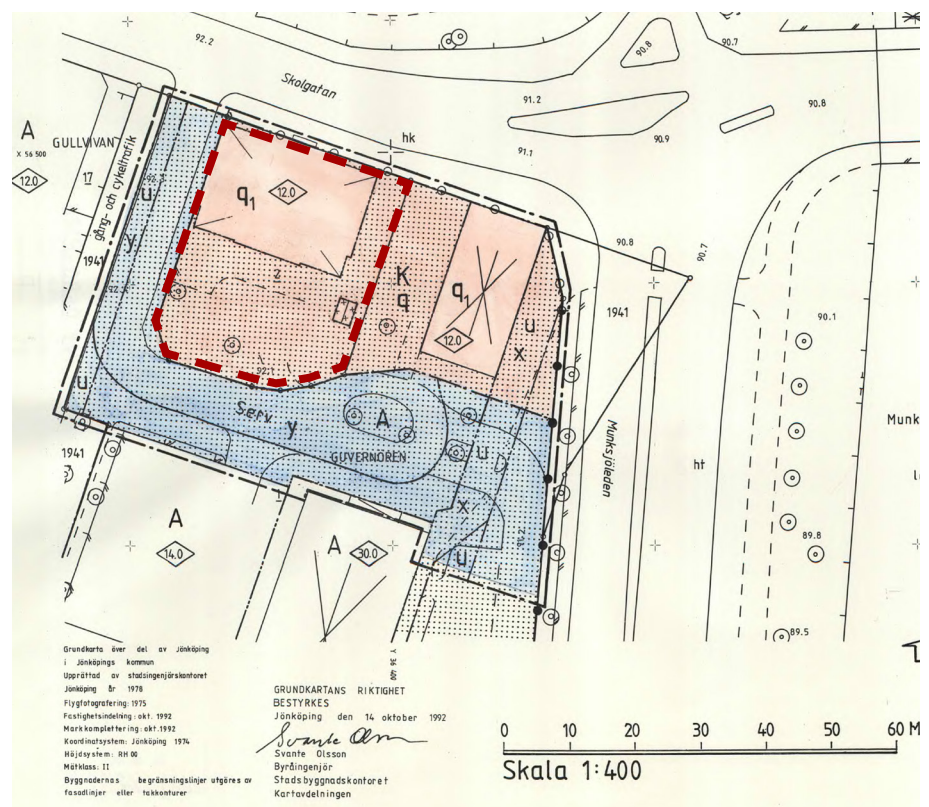
Gällande detaljplan är *Detaljplan för del av Guvernören 1 m.fl.*, upprättad 1993-07-15, Dnr 1992.218. Detaljplanen visas på bilden nedan.

Planbestämmelser för
gällande detaljplan. Aktuellt
område är markerat med
röd streckad linje.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- PLANGRÄNSER**
 - Gräns för planområdet redovisad 3 mm utanför planområdets begränsning
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
 - A Allmänt ändamål
 - K Kontor
- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
 - Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med uthus.
 - Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 - Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
 - Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet
- MARKENS ANORDNANDE**
 - Uttart får inte anordnas
 - Stängsel skall finnas
- UTFORMNING**
 - Högsta byggnadshöjd i meter
 - Särskild miljöhänsyn
 - Byggnaden får inte rivas.
 - Ombyggnad skall ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
 - Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.



Syftet med gällande plan är att kunna stycka av och sälja fastigheten Guvernören 1, där det tidigare lantmäterikontoret är lokaliserat. Tidigare användningen allmänt ändamål är därför ändrat i gällande detaljplan till kontorsändamål för både f.d. lantmäterikontoret och byggnaden på fastigheten Guvernören 2. Byggnaden på Guvernören 2 skyddas i planen med bestämmelse om rivningsförbud. Ombyggnad ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.

För att gymnasieskola och vuxenskola ska kunna bedrivas i byggnaden på längre sikt behöver en ny detaljplan tas fram där användningen ändras från kontor till skola, med preciseringen gymnasium och vuxenutbildning.

Översiktsplan för centrala tätorten

Aktuellt område ingår i Jönköpings stadskärna, där angiven utvecklingsinriktning i översiktsplanen är att stadskärnan ska vara en tillgänglig och trygg mötesplats, med höga krav på arkitektur och gestaltning. En mångfald av boende, arbetsplatser, utbildning, kultur osv. eftersträvas. Markanvändningen för området är angiven som mångfunktionell bebyggelse, där det eftersträvas tätare bebyggelse, fler arbetsplatser, blandade upplåtelseformer för bostäder och fler gröna inslag. Befintliga kulturmiljövärden ska präglade utvecklingen av den byggda miljön.

Området ingår i en del av Jönköpings tätort som är väldigt varierad. Det finns både skolor, kontorsarbetsplatser och bostäder i området. Både tillåten användning enligt gällande detaljplan och befintlig användning som föreslås fortsätta bidrar till arbetsplatser, service och stadsdelens mångfunktionalitet. Förslaget bedöms vara förenligt men inte nödvändigt för att uppnå översiktsplanens intentioner.

Området ingår också i översiktsplanen utpekade särskilt värdefulla kulturmiljöer samt i område som bedöms vara historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värdefulla miljöer där förhöjd bygglovsplikt gäller. Inom dessa ska nya byggnader och anläggningar endast tillåtas om de kan komplettera befintlig bebyggelse och kulturmiljö på ett välanpassat sätt. Anmälningspliktiga åtgärder som i normala fall inte kräver bygglov är i dessa områden bygglovspliktiga.

Förslaget påverkas därför av omgivningen där det finns kulturhistoriska värden. Byggnadens kulturhistoriska värden behöver utredas ytterligare i planarbetet.

Riksintressen

Området ingår i riksintresse för kulturmiljövård, precis som stora delar av centrala Jönköping. Inom riksintresset ska kulturvärden och den speciella karaktären bevaras. I samband med ändring av detaljplaner inom de berörda områdena bör det prövas att införa särskilda skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, som inte redan är skyddad.

Eftersom föreslagen användning inte innebär att nuvarande bebyggelse ändras bedöms förslaget vara förenligt med riksintresset. Kulturhistoriska värden och hur dessa kan skyddas i detaljplan behöver utredas vidare i ett eventuellt planarbete.

Jordbruksmark

Ingen jordbruksmark finns inom eller i närheten av aktuellt område.

Hälsa och säkerhet

Sekundärt ytvattenflöde vid ett 100-årsregn går längs Skolgatan. Planen bedöms inte påverka detta.

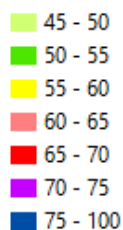
Buller

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för skolgårdar ska bullernivåer från väg- eller spårtrafik för nya skolgårdar inte överskrida 50 dBA för delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor ska buller inte överskrida 55 dBA. För bullernivåer inomhus i undervisningslokaler ska Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) tillämpas.

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2022 uppnår bullernivåerna från Skolgatan 50-60 dBA för större delen av skolgården, vilket visas i bilden nedan. Vid byggnadens fasader mot Skolgatan uppnår bullret 60-70 dBA.

Huruvida bullernivåerna utomhus och inomhus överskrider uppsatta riktvärden behöver undersökas mer detaljerat i en bullerutredning i ett eventuellt planarbete.

Utsnitt från
Bullerkartläggning 2022.
Buller från väg och järnväg
(Leq)



VA och fjärrvärme

Aktuellt område ingår i verksamhetsområde för kommunalt dricksvatten, dagvatten och spillvatten. Fjärrvärme finns framdragat till byggnaden. VA och fjärrvärme bedöms inte påverkas av en eventuell ny plan.

Mark

Planen bedöms inte påverkas av eller påverka områdets geotekniska förhållanden.

Kulturmiljö

Aktuellt området är utpekad i kommunens Inventeringar värdefull bebyggelse - Stadsdelen Väster (1986). Området ingår i Centrala park- och institutionsstråket. Byggnaden inom området och omkringliggande byggnader beskrivs i inventeringen;

I söder begränsas Rådhusparken av länsresidenset med dess rikt utformade nyrenässansfasad. Öster därom ligger Riksbankens mindre och återhållsammare byggnad, även den inspirerad av renässansens arkitekturformer. En stilmässig kontrast utgör lantmäterikontorets funktionalistiskt strama huskub från 1935.

Riktlinjer för bevarande för denna del består i att skydda det sammanhängande parkbältet med fritt inplacerade offentliga byggnader. I ett kommande planarbete behöver byggnadens kulturhistoriska värden definieras för att eventuellt kunna skyddas genom bestämmelser i planen.

Området ingår också i fornlämningarna stadslager och slott/herresäte (tidigare plats för Jönköpings slott). Eftersom ingen ny bebyggelse föreslås bedöms inte planen påverka fornlämningen.

Omgivningspåverkan

Nuvarande användning bedöms inte ha någon negativ påverkan på omgivningen. Planen föreslås möjliggöra att nuvarande användning kan fortsätta, vilket inte skulle innebära någon ny bebyggelse. Däremot skulle en ändring av tillåten användning i nuvarande plan kunna innebära vissa ändringar för gården som skulle behöva ändras för att tillgodose en gymnasieskola eller vuxenutbildnings behov av friyta.

Service och rekreation

Aktuellt område är beläget i centrala Jönköping och har därför nära till olika typer av service som skola, bibliotek, handel och restauranger. Förslaget bidrar till en mer flexibel användning för området där skola eller kontor föreslås bli tillåtna användningar. Förslaget möjliggör därför för en fortsatt god tillgång till service i form av skola i stadsdelen. Flera andra skolor finns i närheten, bland annat Per Brahe-gymnasiet sydväst om aktuellt område.

Närliggande parker kan möjligen påverkas av att elever använder dem under raster i brist på större skolgård.

Trafik och kommunikationer

Området har god tillgång till busskommunikationer med hållplatsen Rådhuset (läge C och D) vid Skolgatan. Till Juneporten är det ca 400 m. För skolelever är det därför goda förhållanden att använda kollektivtrafik till och från skolan.

Längs Skolgatan går cykelväg på båda sidor. Längs södra delen av gatan, närmast planområdet, är cykelbanan uppdelad i två körbanor. En separerad gångväg går längs Skolgatan. Övergångsställen över Skolgatan finns till väster och till öster om byggnaden.

Inom området behöver det finnas utrymme för att hämta och lämna elever samt parkeringsplats för personer med rörelsehinder max 25 m från en tillgänglig entré. I nuläget finns utrymme för ca åtta bilparkeringsplatser på fastigheten. Det finns också fem befintliga parkeringsplatser för cykel. Utrymme för fler cykelplatser finns i anslutning till de befintliga.

Enligt nuvarande parkeringstal för gymnasieskola i zon A, där aktuellt område ingår, anpassas antal parkeringsplatser efter hur många anställda samt hur många elever som går på skolan. Om gymnasieskolan exempelvis har 40 elever och 5 anställda behövs sammanlagt ca 3 parkeringsplatser för bil och ca 11 cykelplatser. Det kan innebära att det behöver friköpas ett antal parkeringsplatser för personal och elever om gårdsytan inte räcker till både friyta och parkering.

Utsnitt från Parkeringstal för
Jönköpings kommun (2016)

Förskolor/skolor Zon	Bilplatser (Hämta/lämna- platser per (Per anställd) elev)		Cykelplatser (Per anställd) (Per elev)	
Skola(Förskola-åk3)				
A	0,3	0,07	0,3	0,1
B	0,4	0,09	0,3	0,1
C	0,5	0,11	0,3	0,1
Skola(åk4-gymn)				
A	0,3	0,03	0,5	0,2
B	0,4	0,04	0,4	0,2
C	0,5	0,05	0,3	0,2

Friyta

Enligt Plan- och bygglagen ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomter, oavsett om det är bostäder, skola eller någon annan verksamhet. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska det i första hand ordnas friyta. Takterasser, bil- och cykelparkeringar betraktas pga. begränsad tillgänglighet inte som friyta.

Boverket har satt upp riktlinjer för hur stor yta som rekommenderas för förskolebarn och grundskoleelever. För förskolebarn rekommenderas 40 kvm/barn och för grundskoleelever 30 kvm/elev. För gymnasieelever och vuxenutbildning finns inga liknande riktlinjer. Däremot bör friytan placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov, enligt Boverkets allmänna råd (2015:1). Inom Jönköpings kommun eftersträvas minst 5 kvm friyta/gymnasieelev.

Gården är sammanlagt runt 600 kvm och det finns i nuläget väldigt begränsad friyta eftersom det mesta används som bilparkering. Rådhusparken, Magnus Ladulås plats och andra delar av centrala Jönköping erbjuder ytor för umgänge och aktivitet för längre raster men för kortare raster behövs även tillgång till friyta närmare skolan, på den egna gården, exempelvis i form av sittplatser, utegym eller pingisbord.

För att kunna skapa en god utemiljö behöver gården endast användas för friyta, parkering för rörelsehindrade, parkering för cyklar samt eventuellt någon enstaka parkeringsplats för hämta/lämna elever. Övrigt behov av parkeringsplatser behöver friköpas eller lösas på annat sätt. Tillgången till friyta och lämplig utformning av skolgården behöver ses över i kommande planarbete.

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas i samband med ett planarbete:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Kulturhistoria

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

I inkommen ansökan önskas användningen utökas från kontor, som medges i gällande detaljplan, till både kontor och skola (gymnasieskola och vuxenutbildning). Fastigheten är inte lämplig för grundskola eller förskola på grund av gårdens begränsade tillgång till friyta. En lämplig begränsning av användningen Skola för att endast tillåta gymnasie- och vuxenutbildning behöver därför tas fram vid ett eventuellt planarbete. Användningen kontor föreslås vara tillåtet även fortsättningsvis.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för att pröva den efterfrågade användningen ytterligare i ett planarbete. De frågor som särskilt behöver utredas i planarbetet är kulturmiljö, buller och tillgång till friyta för eleverna.

Föreslagen användning går i linje med översiktsplanens intentioner för en mångfunktionell bebyggelse, där både kontor och skola kan bidra till mångfunktionalitet i närområdet. Eftersom syftet i gällande plan skulle ändras med den föreslagna användningen är en ändring av gällande detaljplan inte möjligt, utan en ny detaljplan behöver i så fall tas fram.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Guvernören 2.

Detaljplanen bedöms få laga kraft cirka 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 2026.

Stadsbyggnadskontoret

Malin Andersson

Planarkitekt

Liselott Johansson

Planchef