

Älgkon 5 och 6

Gamla Råslätt, 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.

2. Planeringsunderlag

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstagande i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag. Förutsättningen på platsen som påverkar en utbyggnad. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

3. Utredningsbehov

Här listas de utredningar som utifrån de platsspecifika förutsättningarna bedöms behöva tas fram innan eller i samband med detaljplaneskedet.

4. 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.

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Älgkon 5 och 6.

Fastighetsägare

Jönköpings kommun.

Sökande

Företag

Tekniska kontoret, Jönköpings kommun.

Ansökan avser

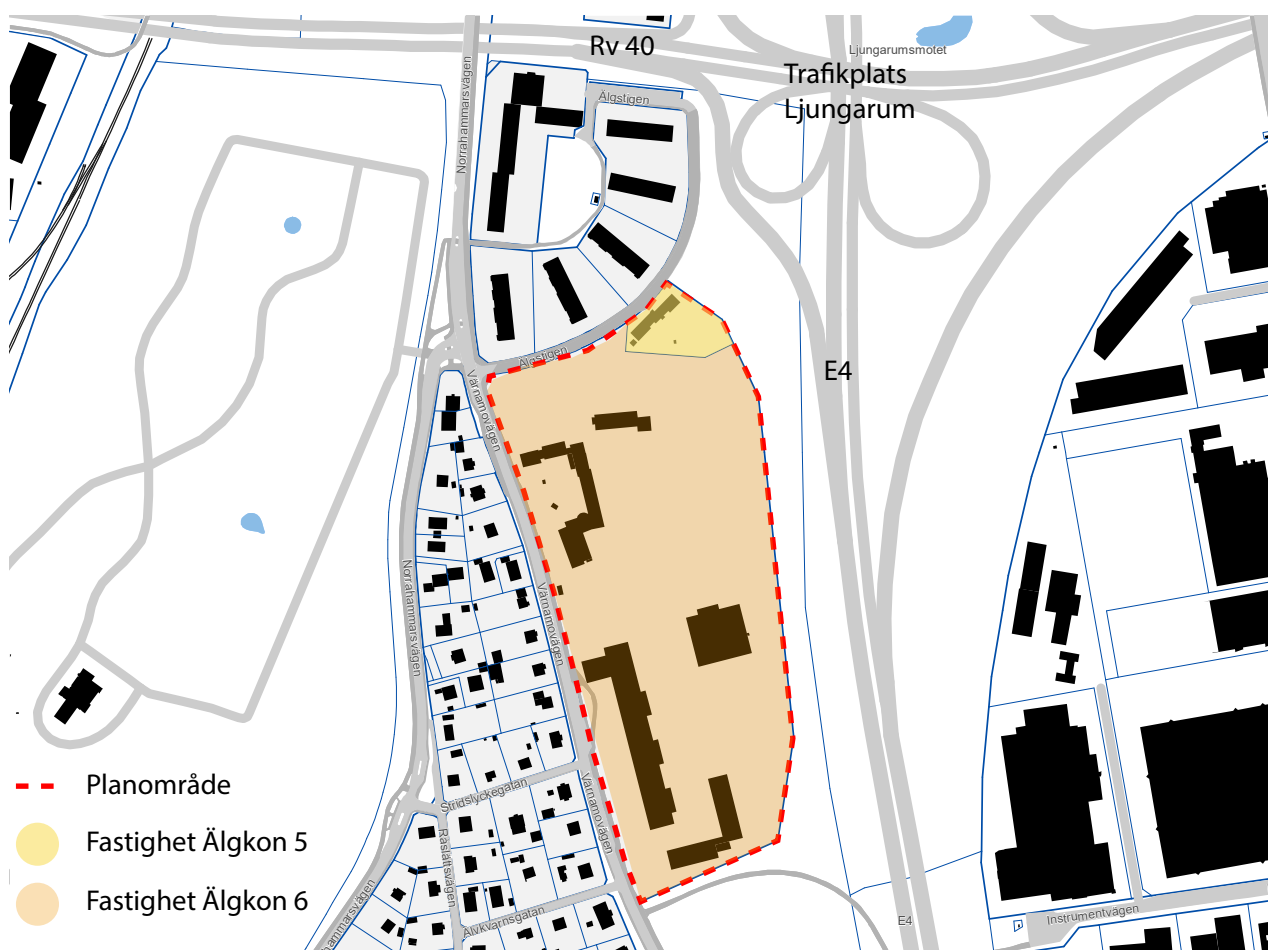
Huvudsakligt syfte

Möjliggöra nybyggnation av förskola i två våningsplan samt eventuellt kapacitetshöjande åtgärder inom skolområdet.

Beskrivning

Ny förskola i två våningssplan samt eventuellt kapacitetsförstärkning av skola.

2. Planeringsunderlag



Ansökt område inom röstreckad markering.
 Ljungarumsskolan och Älgstogens förskola
 finns inom området.



Översiktskarta. Områdets
 lokalisering i Jönköping

Beskrivning av området

Ljungarumsskolan (åk F-9) och Älgstigens förskola är belägna inom stadsdelen Gamla Råslätt ca 3 kilometer från centrala Jönköping. Skolområdet är sammanlagt ca 7,5 hektar. Skolbyggnaden för låg- och mellanstadiet är uppförd år 1948, och skolbyggnaden för högstadiet är uppförd år 1965. Förskolan är uppförd som suterrängbyggnad år 1969. Inom området finns flertalet grova tallar som ingår i ett nätverk av skyddsvärda äldre tallar.

Skolområdet angränsar E4:an i öster och Värnamovägen i väster. Trafikplats Ljungarum ligger nordost om området. I norr finns flerbostadshus från 1960-talet, och i väster villabebyggelse från främst 1920-30-tal.



Högstadium.



Låg- och mellanstadium.



Praktfulla tallar.

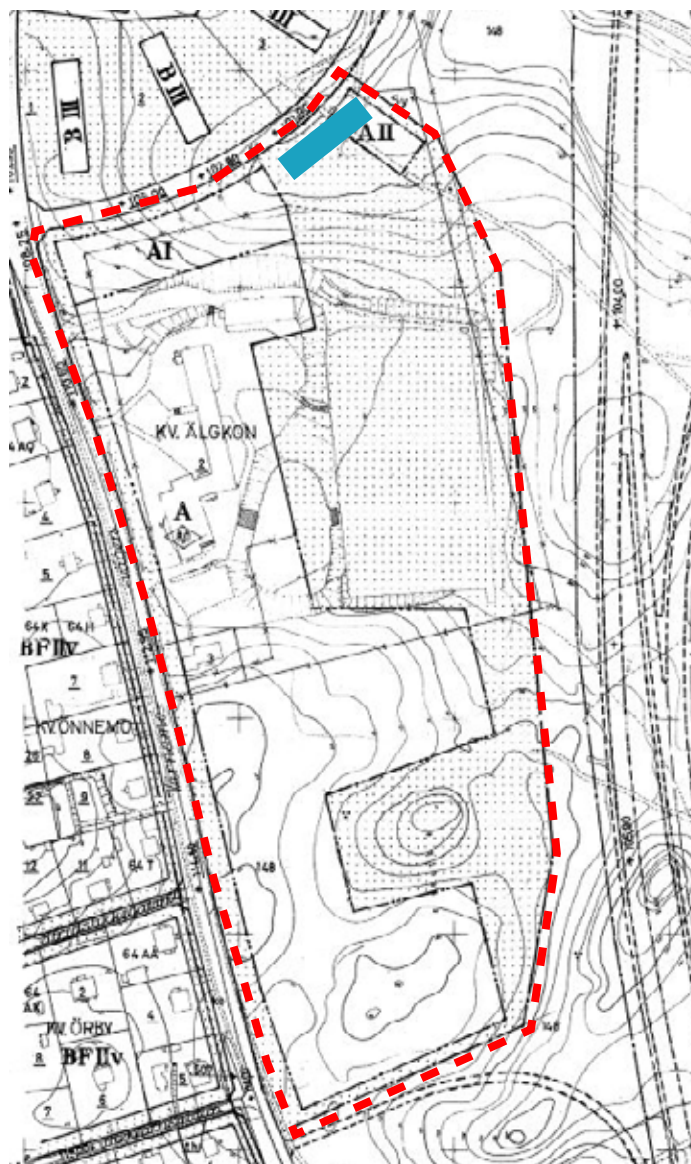


Förskola.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är från år 1964. Planen anger markanvändningen Allmänt ändamål. Tillåten byggnadshöjd är reglerad till 8,0 meter, alternativt tillåts 1 eller 2 våningar i områdets norra del. Stor del av marken är förlagd med punktprickad mark mot öster. Detta med undantag för en byggrätt bredvid där förskolan är uppförd. Förskolan är dock uppförd på punktprickad mark och placeringen innebär avvikelse från gällande detaljplan.

I ny detaljplan bör motiven till utbredningen av punktprickad mark ses över och ändras för att bättre svara mot dagens behov gällande platskapacitet inom skolområdet.



	Allmän plats; gata
	— — — — —; park, plantering
A	Område för allmänt ändamål
B	— — — — — bostadsändamål
BF	— — — — —; friliggande hus
BS	— — — — —; sammanbyggda hus
CB	— — — — — kommunalt centrum och bostäder
H	Område för handelsändamål
Gd	— — — — — serviceändamål
Gp	— — — — — parkeringsändamål
Es	— — — — — transformatorstation o. dyl.
El	— — — — — högspänningsledning
J	— — — — — industriändamål
Jm	— — — — — småindustriändamål
Ta	— — — — — gatutrafik
Tj	— — — — — järnvägstrafik
Ri	— — — — — idrottsändamål
Rn	— — — — — naturreservat
V	Vattenområde
Vb	— — — — — som får överbyggas
	Mark som inte får byggas
	— — — — — för bassänger o. dyl.
III v. k	Färdvägar jämte vinds- och källarinvredning.
	Byggnadshöjd
	Byggnadsyta
u	Mark tillgänglig för underjordiska ledningar
X	— — — — — allmän gång- och cykeltrafik
Zt	— — — — —; tunnel
Z	— — — — — gatutrafik, planeringsledning
Zb	— — — — —; bro
Zt	— — — — —; tunnel
Ze	— — — — — över vilken högspänningsledning får dragas

Blå markering är befintlig förskolebyggnad, där två tredjedelar av byggnadsarean är uppförd på punktplockad mark.

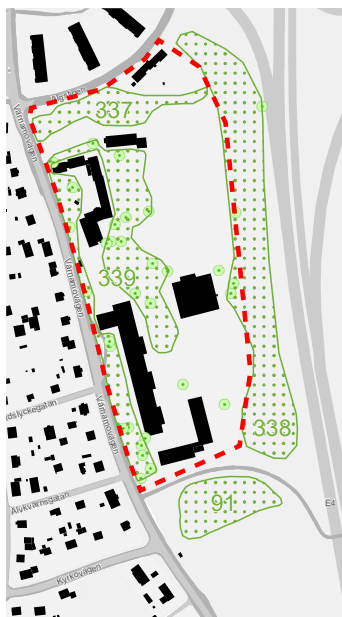
Översiktsplan 2016

Området pekats inte ut specifikt i gällande översiktsplan. Generella riktlinjer för förtätningsområden är att ytor som ligger nära befintliga servicefunktioner eller goda kollektivtrafiklägen är platser som särskilt lämpar sig för ny eller utökad offentlig service.

Skolområdet ligger i ett tillgängligt läge med goda kollektivtrafikförbindelser samt gång- och cykelvägar. Skolområdet har stor frihet i förhållande till nuvarande elevantal varför området bedöms lämpligt att förtäta och uppnå ett mer effektivt markutnyttjande.

Riksintressen

Platsen ligger i nära anslutning till Riksintresse väg E4, Helsingborg-Haparanda. Riksintressena har betydelse för de nationella kommunikationerna och dess funktion ska värnas på lång sikt. Det är cirka 50 meter mellan befintlig förskolebyggnad och riksintresseområdet. Enligt Länsstyrelsen i Jönköpings



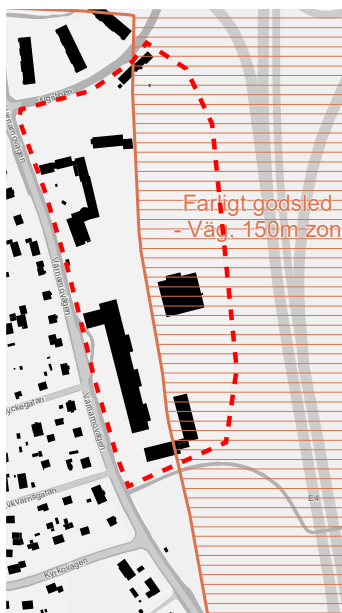
- Skyddsvärda träd
- Område för nyckelbiotopinventering

län och Trafikverket Region Syds gemensamma rekommendationer bör ny bebyggelse uppföras minst 30 meter från väg E4 i urban tätortsmiljö med nedsatt hastighet till 70-90 km/h och 20 meter från trafikplatser anslutna till väg E4 i urban tätortsmiljö. Bullerpåverkan från riksintresset samt risker och skyddsavstånd bör utredas i planarbetet.

Natur

Hela området runt Ljungarumsskolan är klassat som naturvärdesklass 2. Den höga klassningen för området beror på förekomsten av tallmiljöer och företrädesvis äldre tallar som utgör livsmiljö för skalbaggen reliktböck. Reliktböck är rödlistad som nära hotad (NT), det lägsta steget på rödlistan. Inom skolområdet finns flertalet utpekade skyddsvärda träd, och nyckelbiotopinventering har genomförts.

Riktlinjer som anges i översiktsplanen för områden med naturvärdesklassning är att värdefulla naturområden ska undantas från exploatering och andra ingrepp, om dessa bedöms orsaka skada på naturvärdena. I kommande planarbete ska dessa naturvärden mer detaljerat kartläggas och värderas. Ytterligare en naturvärdesinventering kan eventuellt behöva genomföras för att klargöra var de högsta naturvärdena finns så att hänsyn till dessa kan tas.



- Farligt godsled 150 m zon

Hälsa och säkerhet

Halva skolområdet ligger inom skyddszon för farligt godsled, 150 meter från väg E4. En del skolbyggnader och stor del av befintlig skolgård ligger inom skyddsområdet. Risker samt eventuella skyddsåtgärder bör utredas i planarbetet.

Övriga förutsättningar

Arkeologi

Precis söder om skolområdet finns två registrerade fornlämningar i form av färdväg typ hålväg och gränsmärke daterade till nyare tid. Mellan skolbyggnad och Värnamovägen finns utmarkerat en övrig kulturhistorisk lämning från stenålder eller bronsålder. Området är fyndplats för älvkvarnsblock med 10 skålgropar som nu finns förvarat på Jönköpings läns museum. Även ett röse är undersökt och borttaget. Avstämning med länsstyrelsen kring behov av ytterligare undersökning av området behöver ske i planarbetet.

Dagvatten

Sekundärt ytvattenflöde för 100-årsregn kan förväntas inom det ansökta området enligt översvämningsstudien. Delvis på den plats där befintlig förskola finns idag. Detta bör beaktas i kommande detaljplanearbete. En dagvattenutredning behöver tas fram för att undersöka hur dagvattnet kan tas omhand.

Mark

Geoteknisk undersökning av marken har genomförts inom mindre delar av skolområdet. Ytterligare en geoteknisk undersökning bör genomföras i kommande detaljplanearbete.

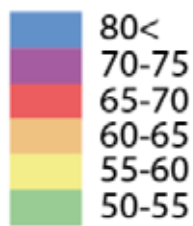
Ledningar

Ledningar för fjärrvärme går genom skoltomten. Eventuellt behov av flytt av ledningar och lämpliga lokaliseringar bör utredas i planarbetet.

Buller

Enligt bullerkartläggningen från 2011 är det höga ekvivalenta nivåer inom skolområdet från E4:an och Värnamovägen. En uppdaterad undersökning med förslag på lämpliga bullerreducerande åtgärder bör tas fram i samband med detaljplanearbetet.

Ljudnivå dB(A)



3. Utredningsbehov

Utifrån de platsspecifika förutsättningarna som råder bedöms följande utredningar komma att behöva tas fram i kommande detaljplanearbete:

- Naturvärdesinventering och analys enligt skadelindringshierarkin med avseende på reliktbäckens livsmiljö
- Undersöka behov av arkeologisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning
- Bullerutredning
- Riskutredning med anledning av närhet till väg E4

4. Slutsats och förslag till beslut

Jönköping växer vilket medför behov av ökad platskapacitet i förskola och skola. Planberedskap för ökad platskapacitet på befintliga skolområden är ett sätt att möta behovet. Förtätning av befintliga skolområden går i linje med översiktsplanens intentioner. En fördel är att det redan finns infrastruktur i form av gång- och cykelvägar samt goda kollektivtrafikförbindelser till befintligt skolområde. Det innebär dock en avvägning mellan möjlig exploatering och god utemiljö då ökad andel bebyggd yta och fler barn innebär att andelen friyta minskar. Därtill måste naturvårdsintresset att bevara de värdefulla tallarna vägas mot utbyggnadsbehovet.

Skolområdet ligger i närhet av en motorled av riksintresse som alstrar höga bullernivåer samt utgör prioriterad led för farligt gods. Det bör undersökas om nya byggnader kan placeras på ett sådant sätt att de verkar som bullerskärm och kan förbättra ljudmiljön på skolgården, utan att vara placerade inom riskområde från motorleden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnit 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

Liselott Johansson

Planchef

Hanna Levin

Planarkitekt