

Ändring av stadsplan för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping samt upphävning av delar av tomtindelning 0680K-EIII581

Ändringen gäller kvarteren Väpnaren, Våren, Vättern, Vispen, Vaggvisan, Vävstolen, Vårdkasen och Ventilen 5 i Rosenlund, Jönköpings kommun.

(aktbeteckning 06-JÖS-667)



Planbeskrivning

FÖRHANDSKOPIA
TILL STBN

Så här görs ändring av detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

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



Samråd

Vid positivt planbesked inleds arbetet med att ta fram ett planförslag. Planförslaget ställs ut på samråd. 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 är 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. Kommunen sammanställer synpunkterna i en samrådsredogörelse.



Granskning

Efter samrådet kan planen justeras enligt inkomna synpunkter. Planförslaget och samrådsredogörelsen är sedan tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen återigen 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 i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

Planförslaget antas 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 tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut om den inte har överklagats. Vid överklagande provas planen 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. Denna handling är en ändring av en detaljplan vilket innebär att gällande detaljplan fortsätter att gälla men att ändringar görs i planens bestämmelser. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

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

Förslag till ändring av detaljplan – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

Ändring i plankarta och planbestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Ändringens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Innehåll

1. Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
2. Förslag till ändring av detaljplan	7
3. Ändring i plankarta och planbestämmelser	15
4. Ändringens konsekvenser	20
5. Förutsättningar	24
6. Genomförande av ändring av detaljplanen	30

Handlingar

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor:

Rosenlundsskolan Kulturmiljöanalys
daterad 2021-06-14

Grundkarta, daterad 2023-02-09
Fastighetsförteckning Jönköpings kommun

Bullerutredning

Beställd av:

Tekniska kontoret

Exploatör

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Ändring av stadsplanen för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping

1. Bakgrund, syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen berör skolfastigheten Ventilen 5, som ägs av Jönköpings kommun, 80 bostadsfastigheter med enbostadshus och radhus inom kvarteren Vepan, Våren, Vättern, Vätern, Vispen, Vaggvisan, och Vävstolen samt åtta sycken flerbostadshus inom kvarteret Vårdkasen. Idag finns en gällande detaljplan på området "Ändring av stadsplan för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping (aktbeteckning 06-JÖS-667) från 1958-10-31.

I och med aktuell planändring föreslås att dagens användning A-område ersätts med en motsvarande tidsenlig S vilket innebär att marken kan användas för skola. Syftet med planändringen är att tomten ska kunna bebyggas med högre skolbyggnader än vad dagens detaljplan tillåter och att de ska kunna placeras som bullerskydd ut mot vägen. Planändringen ger skydd åt befintliga gatuträd. Planändringen innebär även upphävande av delar av tomtindelning 0680K-EIII581. Ändring av fastighetsindelade bestämmelser görs så att samtliga tre skolfastigheter kan läggas samman till en fastighet. Syftet med aktuell planändring är att ta ett helhetsgrepp på de tre olika skolfastigheterna som har tre olika detaljplaner. Parallellt pågår det därför ändringar av följande tre detaljplaner:

- "Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å Österängsområdet i Jönköping"
- "Förslag till ändring av stadsplanen för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping"
- "Detaljplan för Vaxkakan 1 mlf inom Rosenlund, Jönköping". går inte ut på granskning nu, utan inväntar fortsatta diskussioner om transformatorn.

Rosenlundsskolan har elever från förskoleklass till årskurs nio samt anpassad grundskola. Intill skolområdet finns även flera förskolebyggnader.

Planändringen görs huvudsakligen för att kunna uppföra en ny byggnad för grundsärskola på tomten. I samband med detta ses även övriga byggrätter över för att man på sikt när en del av dagens byggnader är uttjänta ska ha möjlighet

Bild 1. Översikt
ändringsområde



att uppföra nya byggnader mot Hermansvägen som skall kunna utgöra bullerskydd. Detta för att det är både socialt- och tekniskt olämpligt samt ej ekonomiskt försvarbart att åtgärda buller genom att uppföra bullerplank runt skolområdet.

I dagsläget är flera skolbyggnader uppförda i enbart en våning. Planen är att riva en del byggnader och ersättas med byggnader som har flera våningar. Genom att bygga flera våningar så kan värdefull markyta användas som skolgård. Aktuellt ändringsförslag lägger fast kulturvärden, tar bort prickmark vid fastighetsgräns mellan skolans olika fastigheter samt upphäver fastighetsindelning inom skolans fastigheter.

Befintlig trottoar längs södra Hermansvägen ligger på ytor planlagda som skolgård i befintlig detaljplan. En justering av denna plangräns görs i syfte att kunna bevara den befintliga trottoaren genom att denna yta samt den trädrad som finns längs trottoaren planändras till gatumark. Denna förändring bedöms inte vara i strid mot syftet då det hela tiden har funnits en gångväg runt området. Det är mer en intern kommunal ansvarsfråga för skötsel av området. Ansvaret övergår från skolan till TK gata park och genom ändringen ökar tydligheten att allmänheten har rätt att använda befintliga gångbanor.

Ett avtalsservitut för en allmän gång och cykelväg ska upprättas när x-området på Ventilen 6 försvinner. Gång och cykelvägen ska gå mellan Karbingatan och södra Hermansvägen i nordsydlig riktning mellan skolan och förskolans gårdar.

Villabebyggelsen väst, nordväst om skolan byggdes på 1940-talet. De flesta av husen har sedan fått en varierande form av tillbyggnad. Den ursprungliga detaljplanen medger inte att man inreder sin vind, men bygglov har beviljats genom åren. Gällande detaljplan innebär att man inte kan ge bygglov för inredning av vind. Ett syfte med detaljplaneändringen är att ge alla i småhuskvarteren möjlighet att inreda sin vind och säkerställa att områdets karaktär kvarstår. I kvarteret Vårdkasen norr om skolområdet, föreslås prickmarken ersättas av korsmark för att göra befintliga balkonger planenliga.

Ansökan om planändring är gjord av Tekniska kontoret Jönköpings kommun.

Ändringen av detaljplanen är förenlig med gällande detaljplaners syfte om planläggning av skola, teknisk anläggning, bostadsmark samt de övriga mindre ändringar som föreslås bedöms inte vara i strid mot syftet.

Orienteringskarta på dagens bebyggelse och gator

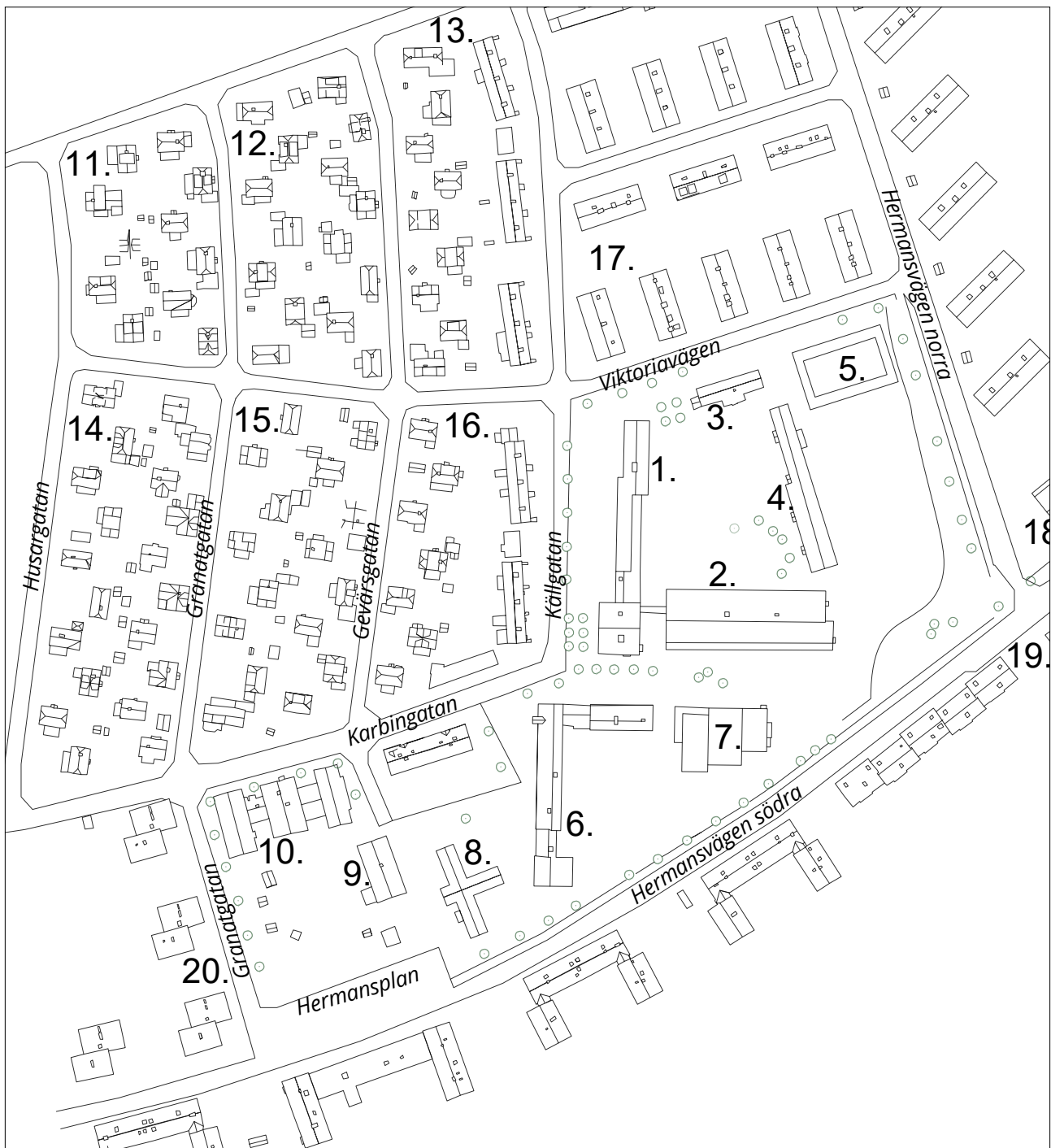


Bild 2. Karta nuläge (2023)

1. Mellanstadie

2. Högstadie

3. Särskola

4. Slöjd och hemkunskap

5. Idrott

6. Lågstadie

7. Matsal

8. Förskola

9. Förskola

10. Förskola

11. Kv Vepan

12. Kv Våren

13. Kv Vättern

14. Kv Väneren

15. Kv Vispen

16. Kv Vaggvisan

17. Kv Vårdkasen

18. Hermansvägen 96

19. Hermansvägen 102

20. Punkthus Granatgatan

Framtidsvision/ skiss

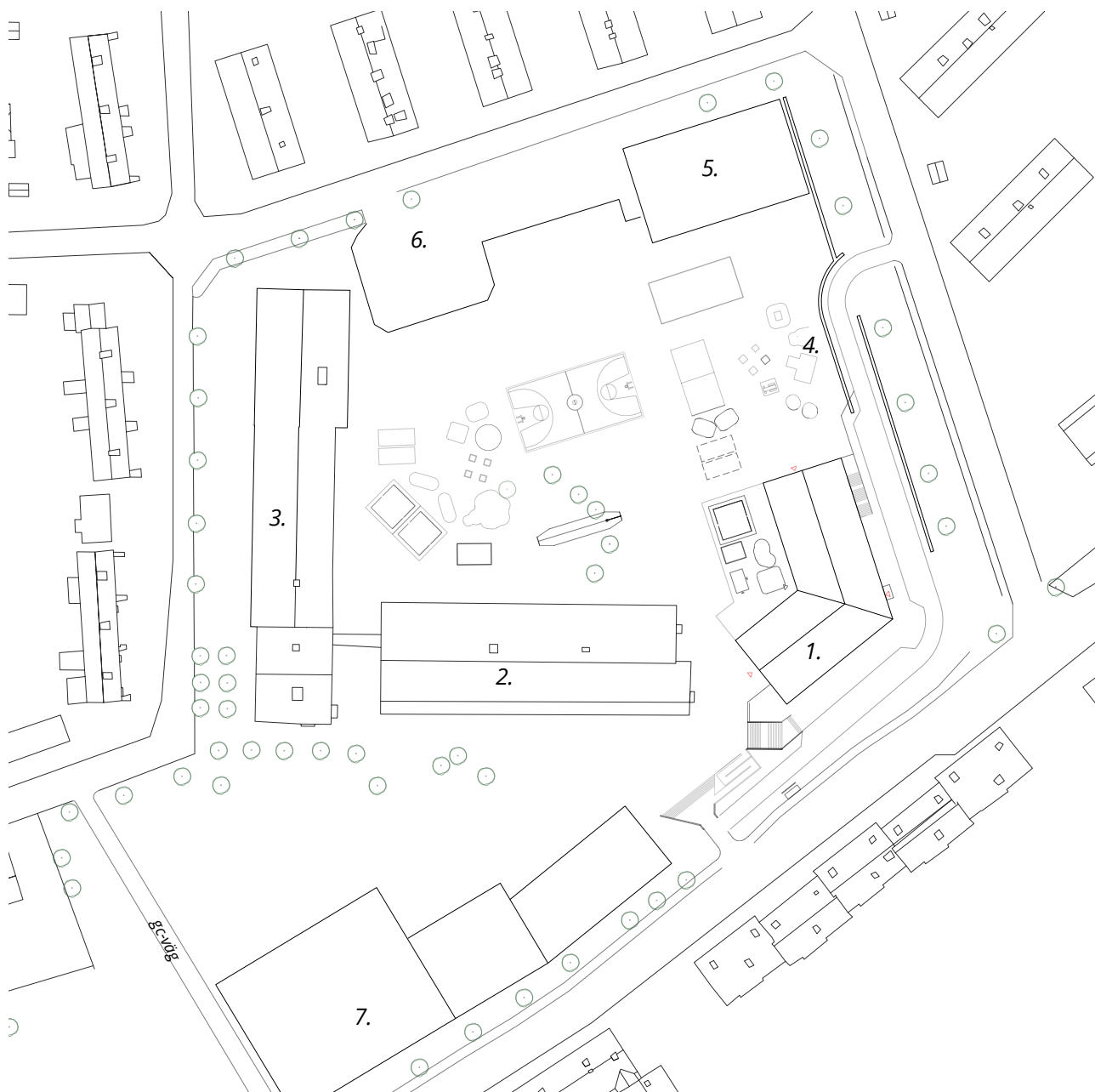


Bild 3. skiss på ny plankarta

1. Ny byggnad för anpassad grundskola och estetiska ämnen med en angöringsplats för hämta och lämna som behövs till barnen som har anpassad grundskola.
2. Högstadieskolor oförändrat
3. Mellanstadieskolor. Denna byggnad kan eventuellt komma att breddas för att även kunna inrymma lågstadieskolor. Skissen visar en bredare byggnad.
4. Bullerskärm vid infarten till anpassad grundskolas hämta och lämna plats
5. Skiss på ny matsal
6. Skiss på framtida parkering.
7. Skiss på alternativ placering av ny idrottshall. Alternativt ett nytt läge för placering av en ny lågstadieskolorbyggnad.

3D-Skiss på dagens bebyggelse.

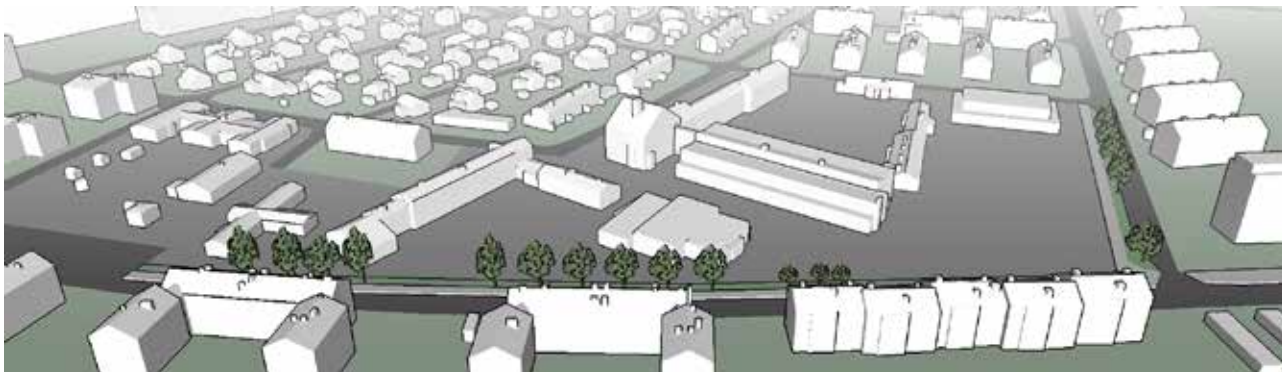


Bild 4. visar en förenklad 3D visualisering av byggnader som finns på platsen idag 2023.

3D-Skiss på framtida bebyggelse.

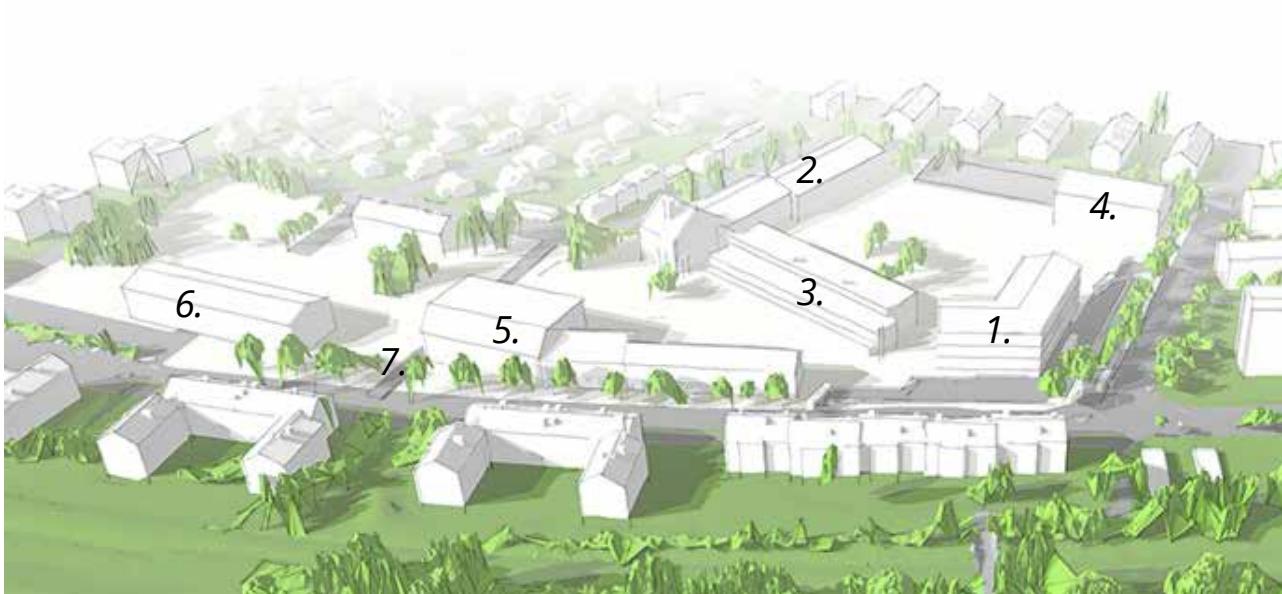


Bild 5. Visar en förenklad 3D visualisering alternativa skisser på ny bebyggelse.

1. Anpassad grundskola och estetiska ämnen en suterrängbyggnad som tar upp olika marknivåer (pågående projektering ingen annan byggnad projekteras i dagsläget)
2. Skiss på mellanstadie och en ev. tillbyggnad för att kunna inrymma även lågstadiet. (breddad byggnad)
3. Högstadie oförändrat.
4. Skiss på ny matsal.
5. Skissförslag på alternativ placering av ny idrottshall. Alternativt kan Idrottshallen ligga kvar och en ny lågstadiebyggnad förläggs mot Hermansvägen istället för att byggas vid mellanstadiebyggnadens västfasad.
6. Skiss på framtida förskolebyggnad.
7. Skiss på framtida gc-väg.

2. Förslag till ändring av detaljplan

Bebyggelse på Rosenlundsskolan

I gällande detaljplan har skolområdet bestämmelsen stort A "allmänt ändamål". Det var så man planlade 1958. Planbestämmelsen föreslås ändras till stora S för skola som är dagens bestämmelse för samma syfte.

Prickmarken runt skolgården minskas från 12 meter till 6 meter. Träden klarar av förändringen och planeringen av skolgården underlättas. I söder mot Hermansvägen minskas prickmarken från befintliga 12 m till 3 m, men det finns två bestämmelser n_2 och n_3 som skyddar trädrad så att träden står på en sammanlagt 6 m bred skyddad markyta. Bestämmelse n_3 för allmänplatsmark/gata med texten "- Markens är avsedd för trädrad. Vid fällning av träd ska återplantering ske i rad utmed allmän platsmark gata". Denna bestämmelse är utlagd på en yta som är 3 meter bred längs med södra Hermansvägens norra trottoar och skolans verksamhetsgräns. På prickmarken i direkt anslutning norr om bestämmelse n_3 på skolans kvartersmark finns n_2 "- marken får ej vid förändring skada alléträden utmed gata och deras rotsystem på kvartersmark ,PBL4kap .10§". Träden klarar av förändringen och planeringen av skolgården underlättas av att få mer mark att planlägga för verksamhetens skolgård och skolbyggnader.

Prickmark för att säkerställa ett rörelsestråk med siktlinje mellan skolans båda angöringsplatser går i öst-västlig riktning längs med högstadieskolebyggnadens skärmtak. Rörelsestråket där prickmarken föreslås, knyter samman stadsdelens vägnät och ska förbinda samman stadsdelen. Rörelsestråket är en viktig rinnväg för ytvatten. Allmänheten kan nyttja rörelsestråket när det inte bedrivs skolverksamhet. I den västra delen av detta rörelsestråk vid västra angöringsplatsen till skolan är marken korsprickad för att möjliggöra att man kan uppföra cykelparkering med skärmtak där.

Ett annat rörelsestråk som är tänkt att kunna användas av allmänheten även när det pågår skolverksamhet runtomkring är en gång och cykelväg som ska finnas från västra angöringsplatsen mot söder för att ta personer till exempelvis

Bild 6. Visar ny "vinkelbyggnad". En byggnad för praktisk/estetiska ämnen och anpassad grundskola, med en hämta och lämna trafiklösning. Skiss-renderingen är från st Göransvägen och riktar sig mot nordväst med skolgården bakom.



busshållplats vid södra Hermansgatan. Denna gång och cykelväg upprättas i samband med att x-område på förskolefastigheten Ventilen 6 tas bort.

Gällande byggnadshöjd är 9 meter över hela skolområdet. Byggnadshöjder föreslås att ändras till högsta nockhöjd på 127 möh på stora delar av skolområdet. Marknivån på skolgården varierar från 106 möh i väst till 108 möh i öst. En högsta nockhöjd på 130 möh föreslås för vinkelbyggnaden i sydöstra hörnet av skolområdet. Vinkelbyggnaden tar upp nivåskillnaden mellan gata och skolgård. Mot Hermansvägen har byggnaden tre våningar och mot skolgården ytterligare en våning i sutteräng. Byggnaden har sadeltak med en lägsta tillåten takvinkel på 20 grader, vilket gör att byggnaden anpassas mer i höjd till omgivande byggnader och inte upplevs lika hög som den hade kunnat bli utan en sådan bestämmelse om takvinkel. Byggnaden är placerad på ett hänsynstagande avstånd till omgivande bostäder för att minska skuggverkan och skymd sikt. Avstånd till byggnad söderut är 34 m. Avstånd till byggnader öst och nordöst är 50 m.

Med föreslagna ändringar som beskrivs i denna planbeskrivning och i plankartan är det möjligt att bebygga platsen på olika sätt. Detaljplaneändringen styr varken utformning av nya byggnader i detalj eller vilken del av byggrätten som kommer att utnyttjas eller utbyggnadsordning. Däremot styrs mer detaljerat bevarandet av befintliga byggnader och eventuella kommande tillägg till dessa byggnader.

Friytan för lek och rörelse är 20100 kvadratmeter för denna detaljplanedel (Ventilen 5). Friytan i framtiden planeras bli större tack vare att marken kan bebyggas med högre byggnader. Friytan kan bli 21300 kvadratmeter i framtiden (beroende på hur platsen bebyggs).

Högstadiebyggnaden

Högstadiebyggnaden bedöms vara en särskilt värdefull byggnad (enligt 8 kap 13 § PBL) och föreslås få bestämmelse om skydd av kulturvärden - q och rivningsförbud - r, samt varsamhetsbestämmelse - k, som beskriver byggnadens värdebärande detaljer. Nockhöjden föreslås justeras till att överensstämmer med byggnadens faktiska höjd (+ 120 möh) för att hindra påbyggnad. Förslagen ändring grundar sig i den kulturmiljö analys och värdering av byggnaderna på skolområdet som gjordes av White arkitekter (2021-06-14). I den kulturmiljöanalysen påvisades de många värden som byggnaden har och bidrar med till platsen. Prickmark föreslås längs byggnadens södra långsida. Syftet med detta är att säkerställa gångväg mellan huvudsakliga entréplatser i öst och väst som fungerar som rinnväg för dagvatten. Gångvägen kan användas av allmänheten efter skoltid.

Bild 7. Högstadiets norra sida med mellanstadiets skolgård i Januari 2022. Högstadiebyggnaden har förutsättningar att fortsätta fungera i sitt sammanhang.



Bild 8. Högstadiets södra sidan, här föreslås prickmark. Skärmtak ger skydd på ett fint sätt. Fönstersättningen på denna sida gör att ljuset kommer långt in i byggnaden och reflekteras upp från skärmtakets ovansida. Byggnaden är utformad med omsorg om detaljer.



Mellanstadiebyggnaden

Mellanstadiebyggnaden bedöms vara en särskilt värdefull byggnad (enligt 8 kap 13 § PBL) och föreslås få rivningsförbud - r, samt varsamhetsbestämmelse - k1, som beskriver byggnadens värdebärande detaljer. Nockhöjd och byggnadshöjd kombineras för att reglera fasadens befintliga höjd men möjliggöra en utökning av volymen. Den kulturhistoriska utredningen värderar den östra fasaden mot skolgården högre än den västra och pekar ut byggnadens sammansatta volymer som en viktig värdebärande detalj. En ny planbestämmelse föreslås - ”Stor hänsyn ska tas till ursprungligt material, eller senare kompletterat material av hög kvalitet. Vård- och underhåll bör råda över ersättning av material.” Syftet är att värna kulturmiljön och bevara byggnadens ursprungliga karaktär.

Att tillåta en tillbyggnad till den befintliga mellanstadiebyggnaden med höga kulturvärden har inte gjorts lättvindigt utan har föregåtts av stora avvägningar avseende helheten och möjligheter att bygga ut i etapper och samtidigt ha pågående verksamheter på området. Tyvärr går det inte att behålla byggnaden intakt och få till en fungerande verksamhet, det kommer att innebära att vissa kulturhistoriska värden försvinner. Ur verksamhetens synpunkt är det att föredra att koncentrera låg och - mellanstadieverksamheten till den norra delen och utnyttja den norra skolgården.

Ur ett barnperspektiv så är utemiljön att föredra i den norra delen av skolgården eftersom denna del av skolgården är betydligt mindre bullerutsatt än den södra delen. På så sätt frigörs ytor för idrottshall i södra delen mot Hermansvägen där lågstadiet idag är placerat. Nya högre byggnader för idrottsverksamhet kan utformas att agera bullerdämpande på den södra delen av skolgården. Det är möjligt att idrottshallen ligger kvar i befintligt läge och att man istället bygger en ny lågstadiebyggnad ut mot Hermansvägen.

Slutsatsen är att förlust av viss miljö och byggnadsvärden är acceptabel, vi får förluster i kulturhistoriska värden men vinner sammantaget ur barnsynpunkt, bullersynpunkt och ur verksamhetens synpunkt vad det gäller strategisk omvandling av olika ytor.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ihop med en antikvariskt sakkunnig person går det att utforma en påbyggnad som tar hänsyn till befintlig arkitektur och bevarar många av byggnadens värden.

Bild 9. Mellanstadiebyggnadens östfasad har fin materialitet och uppbrutna volymer och byggnadsdelar. Långa och höga fönsterband släpper in dagsljus i klassrummen. Hela "mellanstadiebyggnaden" föreslås få rivningsförbud och flera varsamhetsbestämmelser. Dessutom ska en byggnasantikvariskt sakkunnig person delta vid bygglov för byggnaden.



Lågstadiebyggnaden

Lågstadiebyggnaden bedömdes vara värdefull och har ett miljöskapande värde som del av en mycket väl sammanhållen skolmiljö vid en byggnadsinventering. Byggnaden bedöms inte vara en särskilt värdefull byggnad (enligt 8 kap 13 § PBL) men ska vid förändring hanteras varsamt. En varsamhetsbestämmelse föreslås till byggnaden med anledning av utförd byggnadsinventering/undersökning. Lågstadiebyggnaden har med sin utformning problem med buller från vägar och järnväg. Det finns tankar på att riva byggnaden och bygga andra byggnader för skolans behov. Det går att riva en byggnad även om den är värderad som en värdefull byggnad. I dagsläget är det inget annat som projekteras på platsen men byggnaden får inte rivningsförbud på grund av att denna del av skolområdet kan behöva förändras i framtiden för att åstadkomma en bättre bullermiljö på hela skolområdet.

Bild 10. visar söderfasad på en del av lågstadiebyggnaden. Hela lågstadiebyggnaden har fina kvaliteter och är en del av den sammanhållna miljön från när skolan byggdes.



Bild 11. Visar lågstadiedelens östfasad. Den har två våningar i samma fina arkitektur som mellanstadiet byggnad och föreslås därför få en varsamhetsbestämmelse. Lågstadiedelens byggnader öppnar sig mot söder vilket är problematiskt eftersom Hermansvägens, E4:ans och järnvägens buller når in på skolgården.



Övriga byggnader

Slöjdbyggnaderna utgörs av enplansbyggnader i dåligt skick som planeras att rivas så snart som den nya anpassade grundskolebyggnaden med ersättningslokaler för praktiska estetiska ämnen är klar. Genom att dessa byggnader rivs frigörs ytterligare ytor för utemiljö.

Idrottshallen beräknas ligga kvar lång tid framöver, men det är möjligt att riva den och uppföra en ny byggnad i söder mot Hermansvägen.

Likaså är skolans matsal i gott skick och den dagen det är dags att ersätta den bör det göras i form av en två våningsbyggnad som skyddar mot buller.

Bild 12. visar en byggnad i norra delen av skolområdet som kommer att rivas. Idag är där syslöjd.



Bild 13. I byggnaden finns lokaler för trä- och metallslöjd samt hemkunskap. (Från början var det en matsal där.)



Bild 14. Skolans idrottshall kan komma att rivas och ersättas på platsen där lågstadiedelen är idag men det är inget som är bestämt i tid eller projekterat/budgeterat.



Bild 15. Skolans matsal kan komma att ersättas sent i omvandling av skolans olika byggnader.



Bebyggelse inom bostadskvarteren Vepan, Våren, Vättern, Vänern, Vispen, Vaggvisan och Vävstolen

Befintlig markanvändning och bebyggelsesvolym

Ändringen av planen innebär inte någon nyexploatering av mark och bedöms därmed inte bidra med några större konsekvenser för området. Den nya planen utökar inte markanvändningen annat än att tillåta inredning av vind, och fastslår tidigare planlagd användning med bestämmelser som reglerar befintliga byggnaders och komplementbyggnaders utbredning med punktprickad mark. Bostäderna ska fortsatt vara friliggande som i gällande detaljplan och byggnadshöjd 4,5 meter kvarstår. Takutformning, takvinkel i sadeltak ska vara 30 grader även det enligt ursprunglig detaljplan. Några ytterligare bostäder är inte planerade och någon ytterligare trafikmängd eller ökat parkeringsbehov bör inte tillkomma i samband med aktuell planändring. Prickmarken som finns i den ursprungliga detaljplanen lämnas kvar i sin ursprungliga utsträckning men föreslås en ny tidsenlig lydelse. Prickmarkens lydelse föreslås ändras från "Mark som inte får bebyggas." till "Marken får inte förses med byggnad".

Inredning av vind för bostadsändamål

Inom kvarteren Vepan, Våren, Vättern, Vänern, Vispen, Vaggvisan och Vävstolen föreslås vind få inredas för bostad. Ändringen anses förenlig med detaljplanens ursprungliga syfte. För att inreda vinden för bostadsändamål krävs att takkupor eller takfönster byggs för att ge ljusinsläpp och utblicksmöjlighet. Utformningen av takkupor ska ske med hänsyn till kulturmiljö genom anpassning till bebyggelsens ursprungliga tidstypiska utförande och utseende. För att värna karaktären på de ursprungliga bostäderna så föreslås en utformningsbestämmelse (f1) - "takcupor ska underordna sig huvud byggnaden och vara indragna minst 0,5 meter frånnock och fasadliv. Takkupor får uppföras till en tredjedel av takfallets längd. Takkupor får överskrida angiven byggnadshöjd med 1.5 meter." Takkupor föreslås att få överskrida angiven byggnadshöjd med 1.5 meter för att underlätta handläggningen av bygglov.

Placeringsbestämmelse för garage/carport

En placeringsbestämmelse för garage/carport föreslås där byggnad ska vara indragna minst 6 meter från gata. Detta för att värna den struktur av grönyta som finns i ursprunglig detaljplan. Grönytan låter solljus nå bostäderna som angränsar grannens grönyta.

Bebyggelse inom bostadskvarteret Vårdkasen

Inom kvarteret Vårdkasen finns åtta flerbostadshus byggda på 1940-talet. Byggnaderna har två våningar och har med tiden fått tillbyggnader och olika fasadmateriäl. Balkonger som uppförts på några av byggnaderna är idag utförda så att de är planstridiga. Prickmark som omger byggnaderna föreslås ersättas med korsmark då blir påbyggnaderna (balkongerna) inte längre planstridiga.

Ändringen av planen innebär att tomtindelningen 0680K-EIII581 upphör att gälla inom de områden som ligger inom planområdet. Fastighetsplaner enligt 1987 års plan- och bygglag (ÄPBL, SFS 1987:10) och tomtindelningar enligt äldre lagstiftningar är enligt 2011 års plan- och bygglag (PBL, SFS 2010:900) att anse som bestämmelser om fastighetsindelning i gällande detaljplaner. Bestämmelser om fastighetsindelning är en typ av bestämmelse som syftar till att låsa fastighetsindelningen till ett visst läge och utesluter därmed alternativa lösningar. Framtida fastighetsbildningar inom detta område får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Gällande detaljplanplan för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping (06-JÖS-667)

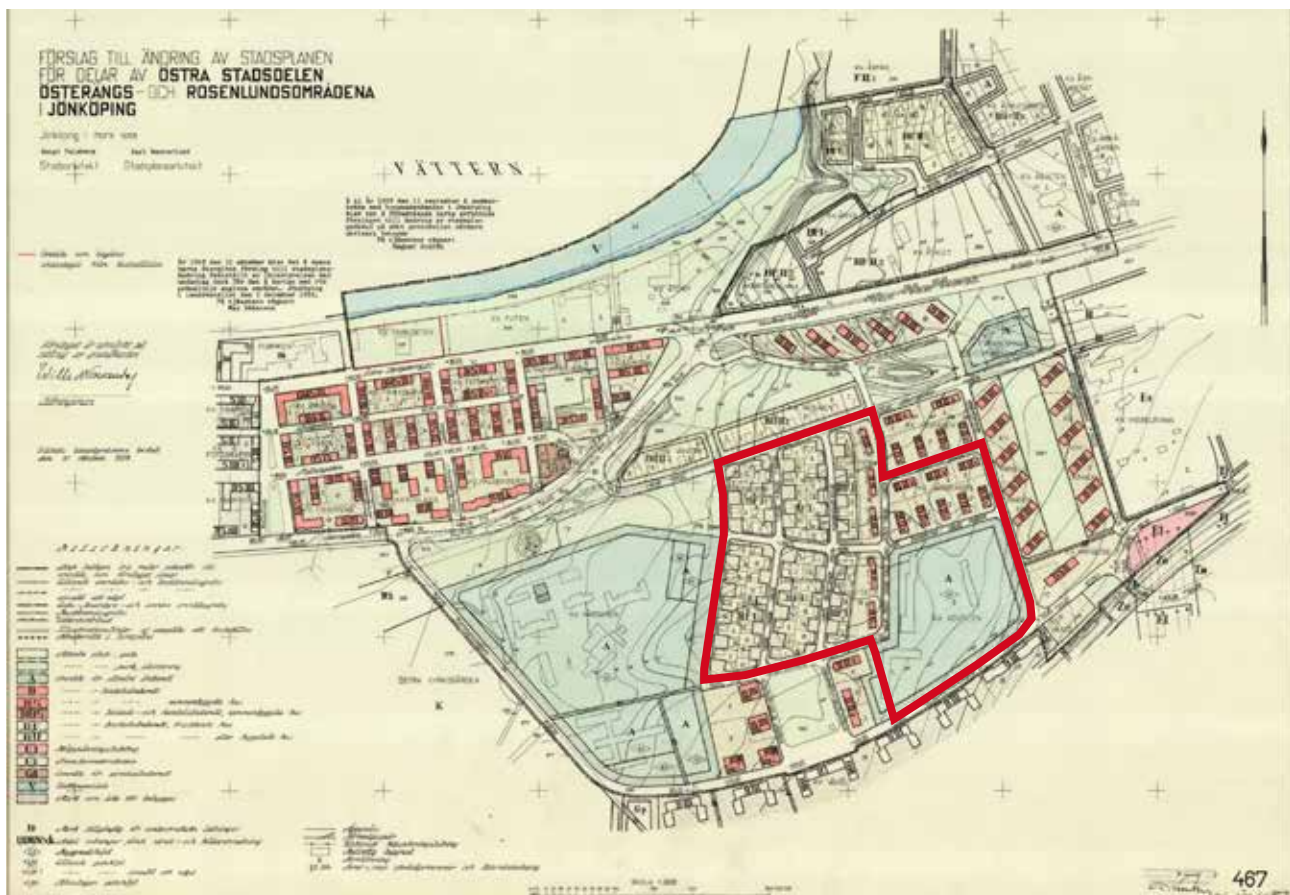


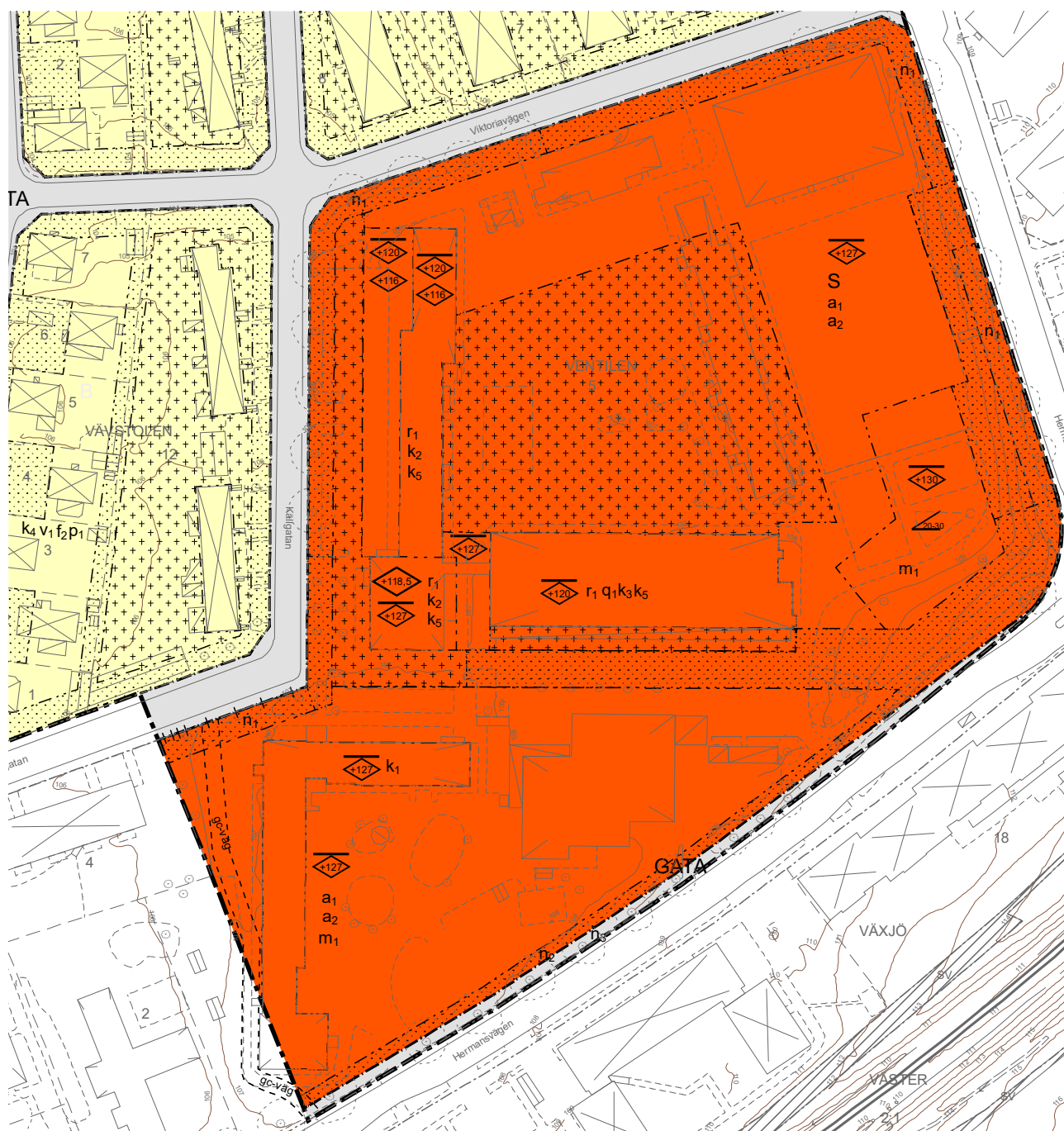
Bild 17. Hela stadsplanen/detaljplanen för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping (Ell 467).

Ändringsområdet är inringat i rött.

Se nästa sida för att se ändring av denna del.

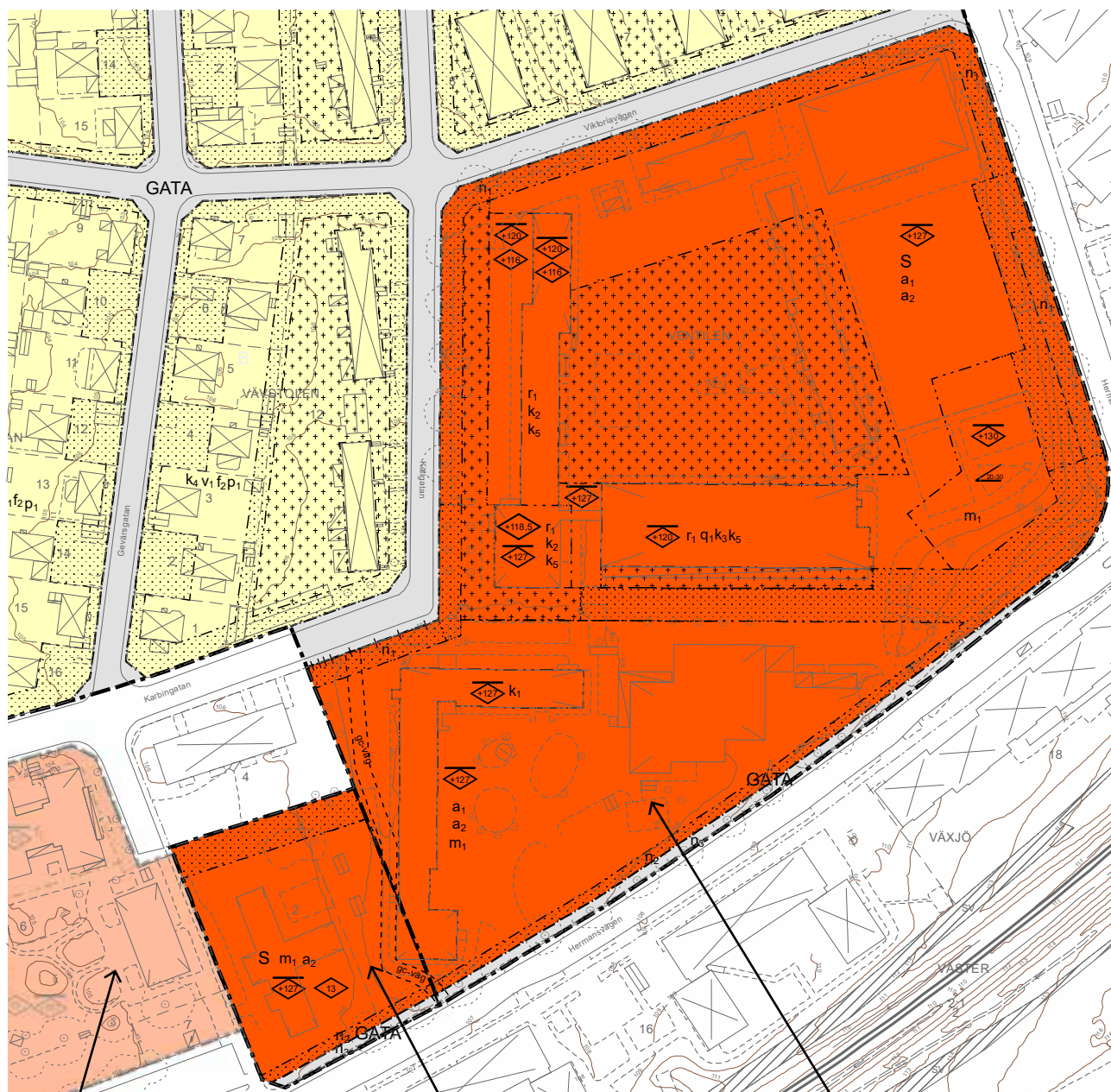
3. Ändring av detaljplan i plankarta och planbestämmelser

Bild 18. Nedan är ett utsnitt av detaljplanekartan i aktuell handling.



Översiktsbild på detaljplaner som ska ändras

Bild 19. Skolområdet för Rosenlundsskolan och förskola omfattas av tre detaljplaner som alla kommer föreslås att ändras. I bilden nedan ses de tre ändringsområdena i de tre detaljplanerna, så att du får en översiktlig helhetsbild.



3. Förslag till ändring av detaljplan för Vaxkakan 1 m fl inom Rosenlund, Jönköping
Detaljplanen går inte vidare till granskning därför att arbetet med en ny placering av transformatorstation inte är färdigt.

2. Område som behandlas i handling med förslag till ändring av detaljplan för del av kvarteret Ventilen mm på Österängsområdet i Jönköping (ytan ingår inte i denna handling).

1. Förslag till ändring av "stadsplanen för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping". Aktuell handling.

Planbestämmelser som tas bort

A

A -Område för allmänt ändamål ersätts av S -Skola. Syftet är att vid ändring av planbestämmelser ge en aktuell (nutida) bestämmelse till det som marken ska användas till (skola) .



På skolområdet ersätts byggnadshöjd 9 meter av en bestämmelse om högsta nockhöjd på +127 meter (över havet) och byggnadsbestämmelse med plus-höjd. Föreslagen nockhöjd för vinkelbyggnaden i östra delen av skolområdet är 130 meter över havet och befintliga byggnader som ska bevaras föreslås nock- och byggnadshöjder som är samma som befintliga höjder och lägen. Syftet är att ge skolans verksamhet tillräcklig byggrätt till verksamhetens behov.

Planbestämmelser som ändras eller tillkommer

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

S

S skola,

Syftet med den nya bestämmelsen är att ge en uppdaterad bestämmelse för skola motsvarande äldre A-bestämmelsen ”allmänna ändamål” från 1964. Ändringen innebär ingen förändring i praktiken, användningen för skoländamål kvarstår. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

GATA

Gata

Syftet med lokalgata är att säkerställa befintlig trottoar och göra så att driften och skötseln av gatan och av trädraden görs av den kommunala verksamheten ”gata park”. Trottoaren längs södra Hermansvägen var i befintlig detaljplan delvis planlagd som skolområde vilket var otydligt eftersom marken användes av allmänheten som del av en gata/trottoar.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

n₃

Mark

Trädrad ska finnas. Vid fällning av träd ska återplantering ske i rad utmed allmän plats, gata

Syftet är att Lindträden som finns på allmän platsmark gata ska bevaras. Trädraden är en viktig del av kulturmiljön och ska finnas kvar. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Mark

n₁

Trädrad ska finnas. Vid fällning av träd ska återplantering ske. Schaktning och anläggning får inte påverka deras rotsystem.

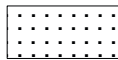
Syftet är att göra så att träden som omger Rosenlundsskolans verksamhetsområde fortsätter att finnas på platsen. Träden är en del av kulturmiljön som ska skyddas. Är det inte möjligt att placera ett nytt träd på befintlig plats kan en alternativ placering ges inom skolområdet, till exempel vid en ny anläggning av en ny infart. Alléträd omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 10 §.

n₂

marken får ej vid förändring skada alléträden utmed gata och deras rotsystem på kvartersmark ,PBL4kap .10§

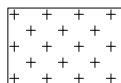
syftet är att skydda träden och deras rotsystem som växer i närheten så att de kan fortsätta vara en värdefull del av kulturmiljön.

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad,

Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Syftet är att ändra den äldre lydelsen som inte används längre. Den äldre lydelsen är ”Mark som inte får bebyggas.” Det är små skillnader mellan den äldre och aktuella lydelsen. Bygglövshanteringen blir enklare med modernare bestämmelse och nutida tillämpningar. Genom denna ändring är det även möjligt att uppföra lägre plank på prickmarken utmed skolgården efter man har fått bygglov.



Endast komplementbyggnad, skärmtak, balkong, murar, plank och dylikt får placeras.

Planbestämmelsen tillåter att marken enbart bebyggs med komplementbyggnader, skärmtak, balkong, murar, plank och dylikt. Syftet är att göra så att befintliga tillbyggnader och balkonger blir planenliga. Korsmark föreslås på del av kvarteret Vårdkasen och Vävstolen. Inom skolans område innebär det att cykelställ och förrådsbyggnader för lekredskap kan uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.

Utformning



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över havet

Byggnadshöjden mäts där takfot och fasadliv möts och syftet med denna bestämmelse i ändringen är att göra så att byggnader som uppförs anpassas till omgivande bebyggelse bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över havet.

syftet är inom skolområdet att begränsa höjden på befintliga bevaransvärda byggnader till dagens nockhöjd. För nya byggnader tillåts samma höjd som näraliggande befintliga byggnader eller i vissa fall en högre byggnadshöjd



för att kunna skydda mot buller och för att frigöra mer friyta till skolgård. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1

Största takvinkel är angivet värde i grader.

Syftet är att vinkelbyggnaden för anpassad grundskola och praktiskeestetiska ämnen utformas så att den har sadeltak. Sadeltaket gör att byggnaden upplevs som lägre i förhållande till kringliggande byggnader då fasadlivet sänks från nockhöjden (130 möh). Byggnadens höjd bestäms med en högsta nockhöjd med angivet värde över havet och med en takvinkel på mellan 20-30 grader. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1p.

f₂

Takkupor ska underordna sig huvudbyggnaden och vara indragna minst 0,5 meter från nock och fasadliv.

Takkupor får uppföras till en tredjedel av takfallets längd.

Takkupor får överskrida angiven byggnadshöjd med 1.5 meter.

Syftet är att bebyggelsen inte ska tappa sin ursprungliga karaktär genom en utbyggnad som inte tar hänsyn till den ursprungliga bebyggelse miljön. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1p.

Kulturvärden

q₁

Byggnadens karaktärsgivande detaljer får inte förvanskas.

Hit räknas den invändiga ljusgården med synlig betongkonstruktion, räcken i omålat trä, tegelväggar och omålat innertak.

Syftet är att värna kulturmiljön och arkitekturen i och runt högstadiebyggnaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 3 p PBL.

Varsamhet

k₁

Byggnaden ska vid förändring behandlas varsamt så att dess karaktär kvarstår. Värdebärande detaljer är: byggnadens sammansatta volym och form som utgörs av sadeltak med förskjuten nock och den högdel som manifesterar huvudentrén, fasaden med vertikala och horisontella indelning, bestående av rött tegel och puts i avvikande kulör.

Syftet är att värna kulturmiljön och lågstadiebyggnaden vid förändring. Värderingen grundar sig på den kulrutmiljöutredning som gjordes. Denna bestämmelse hindrar ej rivning av byggnaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 2 p PBL.

k₂

Byggnaden ska vid förändring behandlas varsamt så att dess karaktär kvarstår. Värdebärande detaljer är: Högre byggnadsdel med gavel mot gata och sadeltak. Den röda tegelfasaden med vertikal och horisontell indelning och kontrasterande inslag i puts eller skivmaterial, symmetrisk fönstersättning. Fönster i horisontella fönsterband mot skolgården i öster, avseende storlek, indelning och kontrasterande kulör.

Syftet är att värna kulturmiljön så att byggnaden kan förändras med

bibehållna värdefulla arkitektoniska element som starkt bidrar till miljön. Varsamhetsbestämmelsen ges till mellanstadiebyggnaden med smal långsträckt byggnadsdel. En tillbyggnad åt väster kan accepteras på denna byggnadsdel om den utförs varsamt, utformningen av en tillbyggnad bör samrådask med en antikvariskt sakkunnig. Den högre karaktärsgeivande byggnadsdelen kallad "Klumpen" ges samma varsamhetsbestämmelse. Tillbyggnad till byggnadsdelen "Klumpen" kan göras om den utförs varsamt. Utformningen av en tillbyggnad bör samrådask med en antikvariskt sakkunnig. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 2 p PBL.

k₃

Byggnaden ska vid förändring behandlas varsamt så att dess karaktär kvarstår. Värdebärande detaljer är: Symmetriskt uppbyggd fasad med en blandning av rött tegel, brädfodrad betong, dekorativa putsfält och horisontella fönsterband.

Syftet är att värna kulturmiljön. k₃ Varsamhetsbestämmelse ges till Högstadiebyggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 2 p PBL.

k₄

Området ska vid förändring behandlas varsamt så att dess karaktär kvarstår. Värdebärande detaljer är bostadsbyggnadernas placering, med varierande avstånd till gata samt att vartannat bostadshus har gavel respektive långsida ställd mot gata

Syftet är att värna kulturmiljön i villaområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 2 p PBL.

k₅

Stor hänsyn ska tas till ursprungligt material, eller senare kompletterat material av hög kvalitet. Vård- och underhåll bör råda över ersättning av material."

Syftet är att värna kulturmiljön och skolans värdefulla arkitektur genom att bevara byggnadernas ursprungliga karaktär, Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 2 p PBL.

Rivningsförbud

r₁

Byggnad får inte rivas.

Rivningsförbud ges till högstadiebyggnad och mellanstadiebyggnad. Syftet är att följa Plan och bygglagen gällande bevarande av kulturmiljö. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Lägenhetsfördelning

V₁

Vind får inredas

Bestämmelsen gäller för fastigheterna Vepan, Vären, Vättern, Vispen, Vaggvisan, Vävstolen. Syftet är att utjämna orättvisor i hur bygglov har givits tidigare mot dagens hårdare regler där bygglov inte kan ges.

Placering

p₁

Carport och garage ska placeras minst 6,0 meter från gata

Bestämmelsen gäller för fastigheterna Vepan, Våren, Vättern, Vispen, Vaggvisan, Vävstolen. Syftet är att marken nära gatan ska vara obebyggd så att den ursprungliga planen med prickmark är avläsbar i miljön. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1

m₁

Störningsskydd

Vid nybyggnation inom egenskapsområdet ska skolbyggnader placeras så att de skyddar ytor för varaktig vistelse från buller.

För egenskapsområdet gäller vid nybyggnation av skolbyggnader, riktvärden för äldre skolgård* 55dBA ekv för varaktig vistelse, övriga vistelseytor kan ha högre dBA ekv.

Ytterligare bulleråtgärder kan krävas om det är estetiskt, tekniskt och ekonomiskt försvarbart samt att trygghetsaspekten ska beaktas.

(*Med äldre skolgård avses skolgårdar som tagits i drift före september 2017.)

Syftet är att skydda skolmiljön från skadligt buller. Bestämmelsen möjliggör att bullerskydd kan uppföras på prickmark. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1p.

förklaring: Om nybyggnation sker inom aktuella gamla skolgårdar ska byggnader placeras så att de bidrar till att skydda utemiljöer i närområdet till den nya byggnaden, som ska användas för varaktig vistelse. Mindre lokala bullerskydd max 2,3 m höga kan uppföras efter diskussion om lämplighet vid bygglov. Höga plank (tex. 6,5m) får ej uppföras då de ej är lämpliga ur flera aspekter. Estetisk, teknisk och ekonomisk rimlighet ska beaktas samt trygghetsaspekter. För trygghetsaspekten ska delar av ett plank utgöras av genomsiktligapartier. Undantag vid placering av byggnader kan göras vid etappvis utbyggnad för enstaka byggnader (t.ex tillbyggnad på mellanstadiebyggnaden), för att det i slutändan ska gå att uppnå en bra helhetsplacering av samtliga byggnader inom skolområdet. Ytor som ej är för stadigvarande vistelse behöver ej klara bullerkraven, tex ytor för entréplatser, idrottsytor, hämta-lämna platser och parkeringar mm. Nya bullerutredningar bör tas fram vid bygglovet om nya byggnader placeras inom skolområdet om ytor för varaktig vistelse finns i närheten av den nya byggnaden.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum ändringen får laga kraft

Ändringen av planen har 5 års genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

a₁

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Syftet är att underlätta vid uppförandet av nya byggnader. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 15 § 1 st 1p.

Övrigt

a₂

Bestämmelse om fastighetsindelning ursprungligen fastställd som tomtindelning 0680K-EIII581 upphävs inom ändringsområdet.

Syftet är att ta bort begränsningar som hindrar nya fastigheter från att bildas på ett ändamålsenligt sätt. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap.

Planbestämmelser som justeras

Prickmark minskas från 12 meter till 6 meter runt skolområdet. Syftet är att öka byggrätten för skolan. Befintliga träd på prickmarken bedöms inte påverkas negativt av den det. I skolans sydöstra hörn har prickmarken utökats lite för att göra en bra entréplats.

Prickmarkens utbredning justeras inom kvarteret Vårdkasen. Den behålls längs med omgivande gator men ersätts i övrig av korsmark. Syftet är att göra befintlig balkonger planenliga.

Skolans användningsområde minskas med tre meter i söder från plangränsen för att göra så att gång/cykelvägen och raden av Lindträd kan planläggas som gata och skötas av gata park-verksamheten i Jönköpings kommun. n₁ bestämmelsen finns också och säkerställer att träden ska finnas kvar.

4. Ändringens konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

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 ändringen av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: ändring av detaljplan EII 467.

Planens styrande egenskaper

Ändringen av planen innehåller bestämmelser som reglerar byggnaders och komplementbyggnaders utbredning med punktprickad och korsprickad mark samt skyddar och förtydligar det kulturhistoriska värdet på byggnader med q- och k-bestämmelser samt med förbud mot rivning. Ändringen innebär även att fastighetsindelningsbestämmelser för Ventilen 5 upphör att gälla vilket möjliggör ändring av fastighetsindelning, såsom sammanläggning. Med föreslagna ändringar som beskrivs i detta dokument och i plankartan i denna ÄDP är det möjligt att bebygga planområdet på flera olika sätt. Detaljplanen styr inte fönstersättning, fasadmateriell osv. det bestäms när bygglov ges för en byggnad. Däremot styr skyddsbestämmelser att anpassning av tillbyggnader ska göras, vilket kan innebära en indirekt styrning av fasadmateriell och fönstersättning. Detaljplaneändringen styr varken utformning av nya byggnader i detalj eller vilken del av byggrätten som byggs först.

Ändringens effekter på kvarteren Vepan, Våren, Vättern, Vätern, Vispen, Vaggvisan och Vävstolen

För småhuskvarteren innebär ändringen att vinden kan inredas samt att utformningen av takkupor regleras med en utformningsbestämmelse. Ändringen av planen innebär inte någon ny exploatering av mark utöver inredningen av vinden och bedöms därmed inte bidra med några större konsekvenser för området och dess närhet. Den nya planen tillåter inte någon ny markanvändning än tidigare utan fastslår tidigare planlagd användning. Några ytterligare bostäder är inte planerade och någon ytterligare trafikmängd eller ökat parkeringsbehov bör därmed inte tillkomma i samband med aktuell plan. Inte heller några ytterligare konsekvenser för miljön bedöms uppkomma i samband med planen. Varsamhetsbestämmelsen förtydligar det varsamhetskrav som gäller all bebyggelse enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 17 §.

Ändringens effekter på Rosenlundsskolans område

Ändring av ”stora A -”allmänt ändamål” till stora S -skola, bedöms inte innebära påtagliga konsekvenser. Planen innehåller både skydds- och varsamhetsbestämmelser som ger stöd för bevarandet av de kulturhistoriska värdena. Ändring av byggnadernas höjder, från byggnadshöjd 9 meter, till högre byggrätter. Högre skolbebyggelse om är anpassad till omgivande bebyggelse kan ge ett mer definierat gaturum. Högre byggnader kan också på ett bättre sätt skydda mot omgivande trafikljud.

Buller/ Bedömning av bullerpåverkan

Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning utan prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Prövningen görs utifrån dagens kunskap och avser därmed enbart eventuella konsekvenser av ändringen. Planändringen innebär att det ges möjlighet att förlägga byggrätter i framtiden mot Hermansvägen i söder som kan utgöra bullerskydd. Dessutom har införts en planbestämmelse om störningsskydd. ”Vid nybyggnation inom egenskapsområdet ska skolbyggnader placeras så att de skyddar ytor för varaktig vistelse från buller. För egenskapsområdet gäller vid nybyggnation av skolbyggnader, riktvärden för äldre skolgård* 55dBA ekv för varaktig vistelse, övriga vistelseytor kan ha högre dBA ekv. Ytterligare bulleråtgärder kan krävas om det är estetiskt, tekniskt och ekonomiskt försvarbart samt att trygghetsaspekten ska beaktas. (*Med äldre skolgård avses skolgårdar som tagits i drift före september 2017.)”

Rosenlundsskolans skolgård är en äldre skolgård som tagits i drift 1956, dvs före 2017 så därför är det 55 dB ekv och 70 dBmax som ska uppfyllas på friyor avsedda för lek, vila, pedagogisk verksamhet. Övriga ytor (parkering, angöringsplatser etc) behöver inte uppfylla bullerkraven.

Åtgärdernas omfattning dikteras i stor utsträckning av buller från statlig infrastruktur i form av motortrafikled E4 samt spårområde söder om aktuellt planområde. För ekvivalent ljudnivå bedöms samtliga trafiktyper ha en betydande inverkan på beräknade ljudnivåer. Störst inverkan på ekvivalenta ljudnivåer bedöms dock trafikbuller från motortrafikled E4 ha. Detta gäller i princip hela skolområdet men störst inverkan har trafikbuller från E4:an i de södra delarna av skolområdet. Spårtrafiken bedöms bli dimensionerande för maximal ljudnivå vid de södra skolgårdsområdena som är avsedda för grundskolan samt vid förskolornas gårdsytor i den sydvästra delen av planområdet. För de norra skolgårdspartierna avsedd grundskola samt ny anpassad grundskola bedöms buller från närliggande lokalgator bli dimensionerande för maximal ljudnivå.

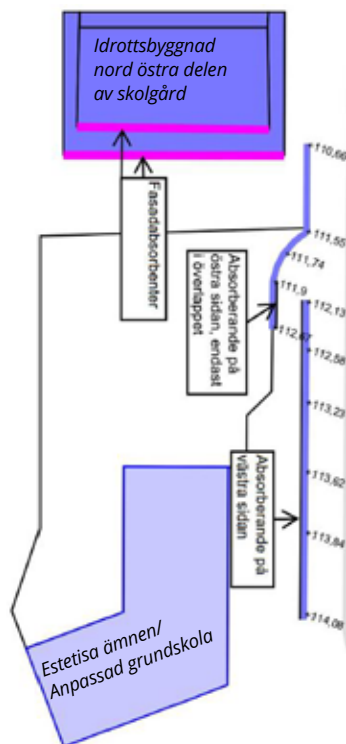


Bild 20. Visar absorbenter på idrottsbyggnads södra fasad och på 2 m höga bullerskärmar

Det bedöms inte vara möjligt att uppnå Naturvårdsverkets riktvärden för ny skolgård med rimliga bulleråtgärder, för något utredningsscenario. Bullerskyddsskärmar behöver vara minst 6,5 m höga. Åtgärdsförslagen bedöms inte vara rimliga att genomföra, med tanke på den stora investering som skulle krävas, samt att bullerskyddsåtgärder behöver vidtas utanför detaljplanens område. Enligt Miljöbalken 2 kap 7 § får inte heller orimliga krav på bullerskyddande åtgärder ställas, med hänsyn till den nytta dessa åtgärder och försiktighetsmått ger jämfört med kostnaderna.

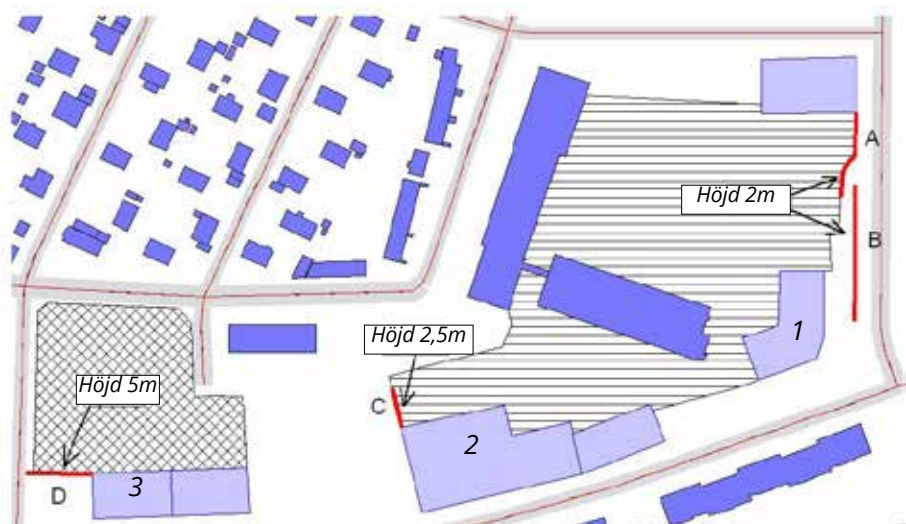
Riktvärde för äldre skolgård kan uppnås med rimligare åtgärder inom planområdet i form av nya byggnader, bullerskärmar och i kombination med mjuka markytor och ljudabsorbenter vid fasad (se bild 20 i vänster spalt).

Tillkommande byggnader vid ombyggnation, beräknas ge en skärmning från buller söderifrån för delar av gårdsytorna inom skolområdet i kombination med avskärmningar i form av plank eller förrådsbyggnader och cirka 60% mjuk mark på skolgården. I det scenario som bara avser norra skolgården med ny anpassad grundskola, är det även nödvändigt att fasadabsorbenter installeras på befintlig sporthalls södra fasad. Utförs åtgärder vid statlig infrastruktur utanför planområdet kan omfattningen av föreslagna åtgärder inom skolområdet minskas.

Det finns drygt 9000 kvm ytor norr om högstadiesbyggnaden, som efter att den anpassade grundskolan är byggd och de planerade bullerskyddsåtgärderna är uppförda klarar riktvärden för gamla skolgårdar. Dessa ytor har alla elever tillgång till. Det finns delar av den befintliga skolgården i södra delen mot Hermansvägen, som överstiger naturvårdsverkets riktvärden (55 dBekv och 70 dBmax) för äldre skolgårdar i dagsläget. Planen möjliggör uppförande av tillräckligt höga byggnader samt andra skydd mot södra Hermansvägen som kan skydda

Bild 21. Visar framtidsenaria där nya byggnader 1,2,3 tillsammans med skärmar A, B, C, D ger bullerreducerand avskärmning.

Placering och höjd för skärmar inom skolområdet enligt åtgärdsförslag som innehåller riktvärden för äldre skolgård.



dessas ytor. Nya byggnader och bullerplank i södra delarna gör att man får godtagbara värden på tillräckligt stora delar av dessa skolgårdar. De delar som inte klarar bullerriktvärden kan användas som ytor som inte utnyttjas för varaktig vistelse. Tills vidare anser kommunen att verksamheten kan bedrivas sin verksamhet som idag, då det under mellanperioden inte är tekniskt och ekonomiskt försvarbart att vidta tillfälliga åtgärder. Fungerar det ur verksamhetssynpunkt och om det går till en rimlig kostnad att omfördela ytor, så bör de mest buller störda ytorna främst användas till idrottsverksamhet, entré torg, hämta lämna funktion, cykelparkering och bilparkering.

Träd och växter kan reducera ljud genom reflektion, absorption och spridning av ljudenergin, hur mycket varierar med utformning av mark och växtlighet, men dämpning kan vara mellan 2-7 dB. Det är viktigt att befintliga stora träd, häckar och buskage bevaras utmed Hermansvägen, bl.a. finns en allé med stora träd och ett brett område med vegetation i olika höjder i södra delen av förskoletomten. Mellan bostadshusen söder om Hermansvägen finns flera träd och buskar. Träd och växtlighet ger många ekotjänster exempelvis vackra utblickar, tar hand om dagvatten och ger naturliga ljud från lövverk, insekter och fåglar. Träden kan vara en bidragande förklaring till att personal och elever i dagsläget inte upplever några påtagliga bullerproblem på skolgårdarna, utöver att enstaka tåg hörs. Att barnen själva avger höga ljudnivåer när

Bild 22. Visar viktiga träd och buskar mellan bostadshus i en öppning mot söder (höger i bilden) som hjälper till att hålla nere bullerljud och intryck från järnväg och E4. Skolan ligger vänster i bilden.



Bild 23. Visar viktiga träd och "mjuk mark" med gräs längs Hermansvägen och ett befintligt bullerskydd vid förskolan till vänster i bilden.



Bild 24. Visar viktiga träd och buskar längs södra Hermansvägen vid Hermansplan. Förskola ligger bakom träden till vänster i bilden



de är ute och leker kan påverka upplevelsen. Bebyggelsens tak kan ha en ljuddämpande effekt beroende på hur de utformas, sadeltak är bättre än platta tak och sedumtak kan minska reflektioner och bör framförallt finnas på gårdssidan. Markbeläggning kan bidra till mer ljuddämpning genom att öka markens absorption. Det kan ske genom mjukare mark, mer ojämnheter eller låga, parallella lameller som begränsar ljudets utbredning. Stor del av skolgårdens yta för varaktig vistelse måste anläggas med mjuk mark som är ljudabsorberande, cirka 60%. Blir det större andel kan bullerskyddens höjd minskas och blir det mindre kan bullerskydd behöva ökas. Mjuk mark kan t.ex. vara gräsmattor, fallskyddsbark och konstgräs (konstgräs behöver dock placeras ovanpå jord för att få god effekt). Även sandlådor, gummiplattor och gummiastfalt kan ha viss ljudabsorberande effekt.

Förändring i byggrätt

Planändringen innebär totalt sett att byggrätter minskas över markytor eftersom ny prick- och korsprickad mark har utökats. Byggnadsrättens ökade höjd kompenserar för bortfallet av markyta i tillräcklig omfattning för att kunna säkerställa att skolverksamheten kan fortsätta i framtiden. Prickmarken har minskats ut mot vägarna eftersom det är mot omgivande vägar nya byggnader är tänkta att placeras för att kunna utgöra bullerskydd. Korsprickad mark har ökats för att säkerställa friytor, dock inte så att det hindrar flexibilitet på lämpliga ytor för framtida utbyggnadsmöjligheter. I dagsläget är det enbart planerat att bygga en ny byggnad på området för anpassad grundskola och lokaler för estetiska och praktiska ämnen. Den nya byggnaden uppförs till en höjd som ger skydd från buller åt skolgården i norr och nordväst. Dessutom planeras ett 2 m högt bullerplank utmed skolans östra del som ska dämpa buller och utgöra fallskydd.

Ett avtalsservitut för en gång och cykelväg kommer skrivas när x-bestämmelsen tas bort på närliggande detaljplan på fastigheten Ventilen 6. Den nya gång och cykelvägen är utritad som en illustration i plankartan. Illustrationen är inte en planbestämmelse. Ett avtalsservitut är bra i sammanhanget eftersom avtalet kan ändras i framtiden så att gc-vägen anpassas till framtida bebyggelse.

Förändringar i barnantal

Förskolorna har idag ca 120 barn, behovet i framtiden är att det skulle kunna utökas på sikt till 150 barn, om en ny byggnad byggs och alla befintliga förskolelokaler rivs/flyttas.

F-6 verksamheten beräknas totalt kunna utökas med 110 elever, dvs från 240 elever idag, till 350 elever på sikt.

Idag finns det ca 70 elever i anpassad grundskola. Nu projekteras en ny byggnad för bland annat anpassad grundskola, som innebär ett netto tillskott på ca 30 personer.

Lågstadiet har idag ca 120 elever och beräknas på sikt kunna uppgå till ca 200 elever i andra lokaler än dagens. Lågstadiets byggnad kan behöva flyttas till annat läge, antingen som en tillbyggnad av mellanstadiebyggnaden eller som en ny högre byggnad i södra delen mot Hermansvägen. I framtiden kan eventuellt idrottshallen och matsalen rivas och omlokaliseras.

Mellanstadiet är idag ca 120 elever och beräknas som mest kunna uppgå till 150 elever. Mellanstadiet beräknas ligga kvar i den byggnad där de finns idag.

Högstadiet ska finnas kvar i befintlig byggnad och beräknas minska med 150 elever från dagens 550 till 400 elever i framtiden. Högstadiprognosen bygger på ett liknande förhållande mellan kommunala skolor och friskolor som finns inom närområdet idag. Upptagningsområden för högstadieundervisning kan ändras mellan Kålgården, Rosenlund, Sanda:s och Österängens skolor för att placera elever efter undervisningslokalernas kapacitet.

Det troliga scenariot framöver är därmed ett oförändrat eller lite minskat antal elever på skolan, vilket gör att det inte kommer bli ökad belastning på dagens friytor för stadigvarande vistelse eller utgöra någon ökad risk för hälsa och säkerhet genom påverkan från buller till följd av ökat elevantal.

Alternativ och andra ställningstaganden

För Rosenlundsskolan skulle ett nollalternativ till planändring innebära svårigheter att på sikt kunna få till en bättre skolmiljö. Genom att nya byggnader kan vara högre och förläggs mot söder, så erhålls en bättre bullermiljö och byggnadsytor kan omvandlas till skolgård. Det finns ett behov av högre byggnadshöjd i dagsläget, för den byggnad som projekteras för anpassad grundskola och praktisk estetiska ämnen. Att inte ändra detaljplanen skulle också innebära att skolbyggnaderna saknar bestämmelser om skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser och att trädraderna inte har skyddsbestämmelser.

För småhuskvarteren skulle ett nollalternativ till ändrad planläggning innebära att bygglov gällande inredning av vind måste nekas. Då många redan fått inreda sin vind blir det otydligt varför det inte längre kan beviljas undantag från detaljplanen, det upplevs som en orättvisa.

Hälsa och säkerhet

Tillåten användning stämmer väl överens med dagens användning av marken i områden. Föreslagna ändringar av planen innebär att skolan får en högre exploateringsgrad som möjliggör förändringar inom skolområdet som på sikt ger bättre bullersituation och att friytor ökar.

Omgivningspåverkan

Ändringen av detaljplanen för Rosenlundsskolan medför att det ges nya högre byggrätter som kommer att påverka omgivande bostäder. För småhuskvarteren Vepan, Våren, Vättern, Väneren, Vispen, Vaggvisan och Vävstolen innebär ändringen av planen inte någon ny exploatering av mark och ändringen bedöms inte bidra med några större konsekvenser. Taklandskapet i bostadskvarteren är en viktig del av stadsdelens miljö och avspeglar precis som fasaderna stadens historia. Aktuell bebyggelse har relativt flacka taklutningar som ses från gatan. Nya takkupor kommer förändra taklandskapet och upplevelsen av bebyggelsen. Genom föreslagen reglering med planbestämmelser avseende utformning och varsamhet bedöms framtida tillbyggnader och komplement byggnader kunna anpassas till ursprunglig kulturmiljö.

Under byggtiden

Utbyggnaden av Rosenlundsskolan kommer ske etappvis med intentionen att verksamheten ska kunna pågå under byggtiden. I första etappen ingår en vinkelbyggnad i skolgårdens sydöstra hörn med tillgängliga platser för hämta och lämna. Byggnaden uppförs för anpassad grundskola och praktiskt estetiska ämnen. De äldre låga byggnaderna som idag innehåller lokaler för dessa funktioner kommer att rivas. Den nya byggnaden tar hand om de behov som är mest akuta och ger ett skydd mot trafikbullret från Hermansvägen, järnvägen och E4:an. Under byggtiden är byggbuller och byggtrafik oundvikligt, detta påverkar omgivningen men under en begränsad tid.

FN:s Barnkonvention

Föreslaget skydd av den kulturhistoriskt värdefulla miljön ger framtida generationer förståelse för stadsdelens utveckling. Den historiska kopplingen är viktig att bevara för barnens skull. Ändringen av detaljplanen möjliggör för att mer mark kan användas som friyta/rörelseyta alltså skolgård där barnen ska ges möjligheter att röra sig utomhus på olika sätt. Eleverna ska ges inflytande över skolgårdens utformning. Att eleverna ges möjlighet att påverka sin livsmiljö är en rättighet de har genom barnkonventionen. Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för en god stads- och samhällsplanering. Planändringen bedöms av stadsbyggnadskontoret vara positiv ur ett barnperspektiv.

Mål för hållbar utveckling

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

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.”

Ett förtydligande av kulturvärdena innebär att det blir enklare att visa hänsyn till dessa vid en framtida utveckling av fastigheten.

Bild 26, 27. Bostäderna i kvarteren Vepan, Våren, Vättern, Vispen, Vaggvisan och Vävstolen uppfördes med fyra olika planlösningar. Till höger ses två av dessa.

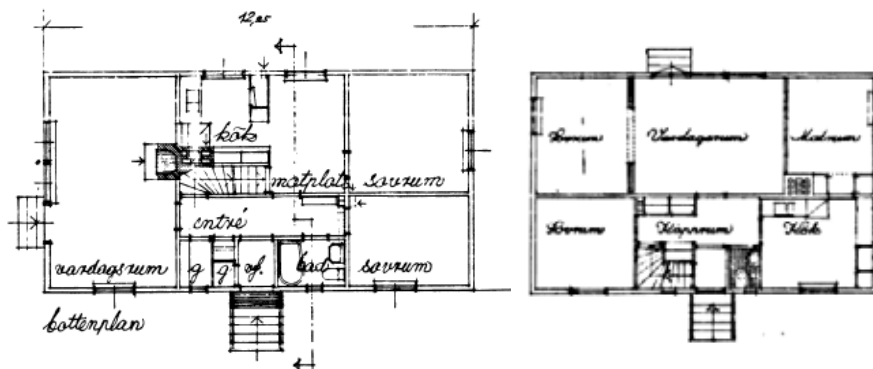


Bild 28. 1940-tal. Området upplevdes som en fin planerad sammanhållen helhet. I det yttre var de fristående bostäderna lika. Den inre planlösningen i bostäderna hade fyra olika utföranden.



Bild 29. Idag upplevs området inte lika sammanhållet och harmoniskt på grund av tillbyggnader, men planmönstret med placeringen av husen kvarstår. Områdets ursprungliga karaktär ska bevaras och tas hänsyn till vid tillbyggnad.

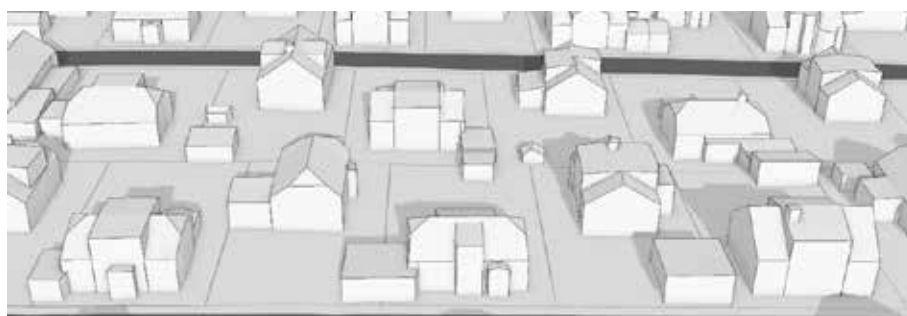


Bild 30. Detaljplanekarta för småhusområdet från 1942. Den röda ytan visar med hög kontrast mot den gröna ytan var byggnaderna skulle placeras. Ytan 4,5 meter från tomtgräns får inte bebyggas. Det är en gammal "paragraf 39" som förhindrar att brand sprids och den gäller i detaljplanen än idag.



Bebyggelse, skolområdet

Det har gjorts en kulturhistorisk värdering av Rosenlundsskolans byggnader och kulturmiljön i en utredning som bifogas i bilaga (Rosenlundsskolan, Kulturmiljöanalys 2021-06-11, rev. 2021-06-14/ White arkitekter AB). Utredningen resulterade i föreslagna ändringar i detaljplanen. Flera byggnader och miljön som helhet har många kulturella värden.

A, B, E, G Mellanstadiebyggnaden, Lågstadiebyggnaden byggdes 1956 och är ovanligt välbevarade och skapar tillsammans med byggnad som från var matsal och skolkök i öster och bostäder i norr på andra sidan om Viktoriavägen en nittonhundrafemtio-totalsmiljö. Miljön är tydligt avläsningsbara och karaktäristisk och bedöms ha ett stort miljöskapande och sammantaget värde, se fotot bild 27. Dessa tre ursprungliga/ tidiga byggnader har fått samma värdering, *Grön - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som bidrar starkt till platsens historia.*

1961 tillkom endast en liten låg byggnad (D) i norra delen av skolområdet längs Viktoriavägen (se bild 14.). Den var från början skolverkstad och är idag sysslöjd och särskolebyggnad. Byggnaden är anpassad till de ursprungliga byggnaderna men har inte samma höga arkitektoniska värde. Den får en värdering, *Gul - Byggnad med visst värde eller miljöskapande värde är en byggnad som främst bidrar till platsen med sin gestaltning.* Även Idrottshallen (F) och matsalen (H) får samma värdering.

Högstadiebyggnaden (C)(se bild 4-6) byggdes 1968 samtida med idrottshallen (F, bild 16.) och matsalen (H, bild 17.). Högstadiebyggnaden är den byggnad som värderats högst, *Blå - Särskilt värdefull byggnad, en byggnad med så stora kulturhistoriska värden att den inte bör rivas. Byggnaden bör bedömas omfattas av PBL 8 kap 13 §.*

 *Blå - Särskilt värdefull byggnad, en byggnad med så stora kulturhistoriska värden att den inte bör rivas. Byggnaden bör bedömas omfattas av PBL 8 kap 13 §.*

 *Grön - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som bidrar starkt till platsens historia. Byggnaden kan bedömas omfattas av PBL 8 kap 13 § och ska alltid hanteras enligt PBL 8 kap 17 §.*

 *Gul - Byggnad med visst värde eller miljöskapande värde är en byggnad som främst bidrar till platsen med sin gestaltning. Bör bedömas omfattas av PBL 8 kap 17 §.*

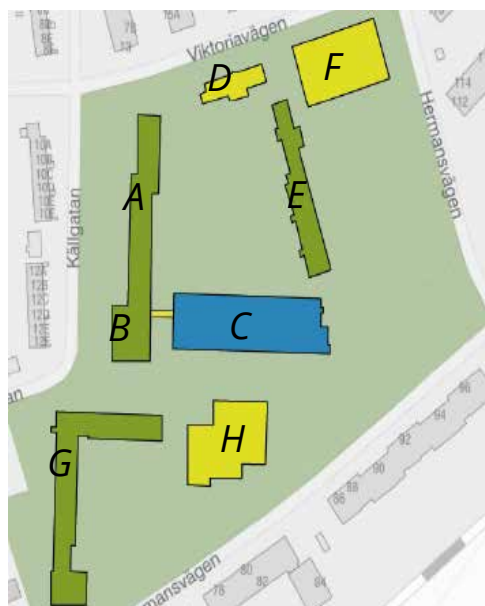


bild 31. Byggnaderna graderas enligt en fyrgradig skala:



Bild 32.

Bebyggelse, smalhus

Bebyggelsen i kvarteret Vårdkasen uppfördes 1945-1948. Det är åtta stycken så kallade smalhus i två våningar. Balkonger och takkupor har tillkommit senare och i varierande utförande. Idag har byggnaderna varierande fasadmateriell och färg, från början var de mer lika varandra.



bild 33.



bild 34.



bild 35.

Bebyggelse, radhus

Fem radhus längs med Källgatan, i kvarteren Vättern och Vävstolen som byggdes 1945.



bild 36.

Bebyggelse, villor

78 stycken fristående villor uppförda mellan 1943-1949. Villorna i kvarteren Vepan, Våren, Vättern, Vispen, Vaggvisan och Vävstolen har många olika tillbyggnader. Villaområdet står mer beskrivet under rubriken kulturmiljö.



bild 33.



bild 34.



bild 35.



bild 36.



bild37.

Historiska flygfoton på bebyggelse

Bild 38. 1940-tal. Åkermark för jordbruk innan marken bebyggdes.

Rosenlundskolan inte byggd än.



Bild 39. 1940-tal. Omgivande åkrar och herrgårdsbebyggelse syns i bildens nedre del.



Bild 40. 1950-tal. De första karaktärsskapande skolbyggnaderna för området är byggda. Det berörda småhusområdets fina planläggning syns. En egnahemsbebyggelse med trädgårdstads känsla - en unik miljö att vara stolt förvaltare av.



Bild 41. 1960-tal. Lägg märke till de få träden på bilden. Tack vare att de under lång tid vårdats och bevarats har de idag ett högt värde för området.



Detaljplaner

Gällande detaljplan, stadsplan för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping (aktbeteckning EII 467) antogs 1958-10-31.

Tomtindelning

Inom planområdet gäller följande tomtindelningar som fastighetsindelningsbestämmelser:

Vättern 1-9: 0680K-EIII266

Vättern 16: 0680K-EIII291

Vårdkasen 1-8: 0680K-EIII306

Vepan 1-11: 0680K-EIII249

Våren 1-16: 0680K-EIII255

Ventilen 5: 0680K-EIII581

Vävstolen 12: 0680K-EIII290

Vävstolen 1-7: 0680K-EIII270

Vaggvisan 1-16: 0680K-EIII251

Vispen 1-20: 0680K-EIII263

Biotopskydd - MB 7 kap 11§

Trädrader av lind som omger Rosenlundsskolan har biotopskydd och skyddas i ändringarna av prickmark och genom en n₁ som planbestämmelse

Trafik

Gång och cykel

Trottoarer finns runt hela kvarteret. Gång- och cykelväg finns längs Hermansvägen, i södra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

Stomlinje nr 2 ansluter direkt till planområdet på Hermansvägen i söder, och går ca var tionde minut under stor del av dagen. Stomlinje nr 1 finns på Huskvarnavägen, 360 meter norr om Rosenlundsskolans idrottshall. Buss 1 går med sex minuters mellanrum fram till 18.30.

Bil

Planområdet omges av lokalgatorna Starrgatan, Husargatan, Granatgatan, Gevärsgatan, Källgatan, Viktoriavägen, Karbingatan och Hermansvägen.

Parkering

Det finns cirka 70 parkeringsplatser för bil på Rosenlundsskolans verksamhetsområde.

6. Genomförande av ändring av detaljplanen

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringarna av planen kommer att vara 5 år från det datum den får laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen mm. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

När denna detaljplaneändring har fått laga kraft kommer det inte längre finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för Ventilen 5. Framtida eventuella fastighetsbildningar berörande fastigheten får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Avtalsservitut för gång och cykelväg

Ett avtalsservitut som medger rätt att anlägga och använda en gång- och cykelväg ska tecknas när x-område på fastigheten Ventilen 6 tas bort. Berörda fastigheter ägs av Jönköpings kommun. Servitutet tecknas för att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig över mark som är planlagd som kvartersmark, avsedd för skola.

Ekonomiska frågor

Jönköpings kommun äger marken inom planområdet som ska användas som 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.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökat planförfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2020 April	STBN Beslut om planbesked
2023 Mars	STBN Beslut om samråd
2023 kvartal 2	Samråd
2023 kvartal 4	STBN Beslut om granskning
2023 kvartal 4	Granskning
2024 kvartal 1	STBN Beslut om antagande/godkännande
2024 kvartal 1	Laga kraft (om planen inte överklagas)

Upplysningar

- Biotopskydd -Jönköpings kommun tekniska kontoret ska ansöka om tillstånd hos Länsstyrelsen i de fall trädalléer påverkas.

Medverkande tjänstepersoner

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

Stadsbyggnadskontoret

Samuel Oskarsson
Cecilia Idemark
Carlos Trischler-Castillo
Matilda Åberg
Anna Klahr

Tekniska kontoret

Maria Blomstedt

Referenspersoner

Bengt Karlsson
Liselott Johansson
Anders Larsson
Henrik Zetterholm
Anna Wredenberg
Emelie Westin
Martin Höglund