

Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å Österängsområdet i Jönköping samt upphävande av delar av tomtindelning 0680K-EIII581

Rosenlund, Jönköpings kommun

(aktbeteckning 06-JÖS-738)



Planbeskrivning

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 överklagan prövas 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	4
3. Ändring i plankarta och planbestämmelser	6
4. Ändrade planbestämmelser	8
5. Ändringens konsekvenser	10
6. Förutsättningar	13
7. Genomförande av ändring av detaljplan .	18
8. Medverkande tjänstepersoner	19

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

Jönköpings kommun
Jönköpings kommun

Tekniska kontoret

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å Österängsområdet i Jönköping

1. Bakgrund, syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen berör skolfastigheten Ventilen 2, som ägs av Jönköpings kommun Gällande detaljplan "Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å Österängsområdet i Jönköping" gjordes 1964-10-03.

Syftet med planändringen är att tomten ska kunna bebyggas med högre skolbyggnader än vad dagens detaljplan tillåter och att framtida ny bebyggelse ska placeras som bullerskydd mot vägen i söder. Planändringen syftar till att hela skolområdet kan ges en mer sammanhållen och ändamålsenlig skolbebyggelse därför justeras en del prickmark och fastighetsindelade bestämmelser tas bort. Planändringen ger skydd åt befintliga gatuträd och gör så att träden och trottoaren längs södra Hermansvägen i framtiden sköts av kommunens avdelning för gata och park när de står på allmän gata istället för på skolans mark. Att ändra detaljplanen anses nödvändigt för att kunna bebygga platsen med byggnader som kan tillgodose skolan och förskolans framtida behov.

Syftet med denna 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". Denna detaljplan går inte ut på granskning nu, utan inväntar fortsatta diskussioner om transformatorn.

Planändringen görs huvudsakligen för att i framtiden kunna bebygga platsen och omgivande skolområde och förskoleområde på ett bättre sätt än dagens envåningsbyggnader gör. Aktuell plats bebyggdes 2017 med en envåningsbyggnad för förskoleverksamhet. Den byggdes för att hantera brist

Bild 1 Översikt Planområde



på förskoleplatser pga stora barnkullar. Detaljplaneändringen ska ge möjlighet att uppföra nya högre trevåningsbyggnader som ska utgöra bullerskydd mot södra Hermansvägen. Det är socialt- och tekniskt olämpligt samt ej ekonomiskt försvarbart att åtgärda buller genom att uppföra bullerplank runt skolområdet. Genom att bygga flera våningar så kan värdefull markyta användas som skolgård.

Aktuellt ändringsförslag tar bort prickmark vid fastighetsgräns mellan skolans olika fastigheter samt upphäver fastighetsindelning inom skolans fastigheter.

Befintlig trottoar längs södra Hermansvägen ligger delvis på ytor planlagda som skolgård. En justering av förskolans användningsområde görs i syfte att kunna bevara den befintliga trottoaren genom att denna yta samt den trädad som finns ut med gatan 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. Ansvar för marken övergår från skolan till TK gata park och genom ändringen ökar tydligheten att allmänheten har rätt att använda befintliga gångbanor.

Ny bebyggelse är inte projekterad budgeterad eller tidsatt på aktuell plats. Det är strategiskt viktigt att göra ändringarna i detaljplanerna för att ge förutsättningar att planera och omvandla av Rosenlundsskolan och förskolans område. Omvandlingen av områdena kommer att ske etappvis för att inte störa verksamheter som är tänkt att fortgå parallellt som olika delar omvandlas och bebyggs.

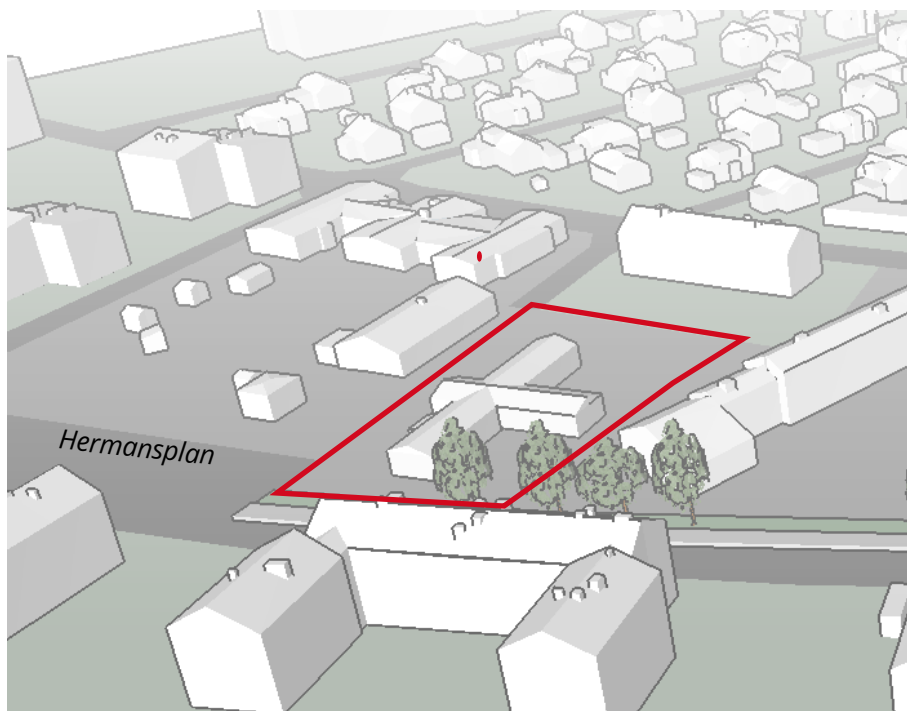
Fastigheten som berörs av denna planändring är Ventilen 2 och Ventilen 5. Jönköpings kommun är markägare av dessa fastigheter. Ventilen 2 och 5 ska dela ett avtalsservitut för gång och cykelväg genom de två fastigheterna. Avtalsservitutet är tänkt att upprättas i samband med detaljplanearbetet.

Ansökan om planändring är gjord av Tekniska kontoret Jönköpings kommun.

Ändringen av detaljplanen är förenlig med gällande detaljplaners syfte, planläggning av förskola, skola. De övriga ändringarna är förändringar som också stämmer in på detaljplanens syfte och hur marken används sedan länge.

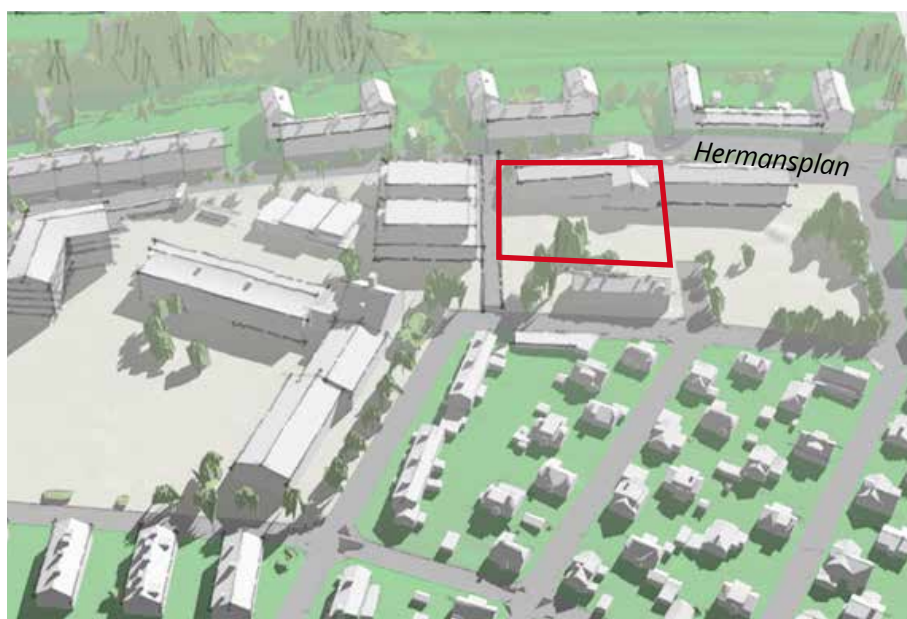
3D-Skiss på dagens bebyggelse.

Bild 3. visar en förenklad 3D visualisering av förskolans envåningsbyggnad sett från ovan mot norr. Det område där ändringar föreslås är inringat med en röd linje.



3D-Skiss på framtida bebyggelse.

Bild 3. visar en förenklad 3D skiss sett från ovan mot söder. Skissen visar möjlig framtida bebyggelse och möjlig omgivande bebyggelse på skolområdet. Det område där ändringar föreslås i aktuell detaljplan är inringat med röd linje.



2. Förslag till ändring av Detaljplan

Rosenlundsskolans förskoleområde på fastigheten Ventilen 2

I gällande detaljplan med namnet "Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å Österängsområdet i Jönköping" har stora A som användningsbestämmelse det är en planbestämmelse för "allmänt ändamål". Det var så man planlade skolområden 1964. Planbestämmelsen föreslås ändras till stora S för skola, vilket är dagens användningsbestämmelse för skolor och förskolor. Ändringen av områdesbestämmelsens A till S är förenlig med planens ursprungliga syfte.

Prickmarken föreslås minskas i söder mot Hermansvägen 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 skolan/ förskolans kvartermark, på prickmarken i direkt anslutning norr om bestämmelse n_3 finns n_2 "- marken får ej vid förändring skada alléträden utmed gata och deras rotsystem på kvartermark ,PBL4kap .10§" Träden klarar av förändringen och planeringen av skolgården underlättas av att få mer mark att planlägga för verksamhetens skolgård och skolbyggnader.

Befintlig prickmark tas bort längs västsidan på fastigheten Ventilen 2, för att möjliggöra sammanbyggnad mot en annan detaljplan som är planlagd för förskola.

Byggnadshöjden från marken till takfoten föreslås att ändras till 13 m. Högsta nockhöjd sätts till 127 m över havet, på större delar av skolområdet. byggnadshöjden möjliggör en byggnad på tre till fyra våningar. Det är en höjd som är anpassad till omgivande bostadsbebyggelse. Det är möjligt att bebygga planområdet på flera olika sätt. Detaljplanens ändring och detaljplanen styr inte utformning, fönstersättning eller fasadmateriäl, utan det bestäms när bygglov ges för en byggnad.

Detaljplaneändringen förslår samma eller liknande bestämmelser gällande byggnadshöjder och markanvändning i gränserna mellan de tre detaljplanerna på förskole och skolområdet. Prickmark mellan detaljplanerna tas bort. Syftet är att i framtiden kunna bebygga skolområdet mer som en helhet även om det är uppdelat på tre detaljplaner. En av de tre detaljplanerna, den längs västerut tas inte vidare till granskning just nu, utan lite senare när transformatorstationens läge har utretts vidare.

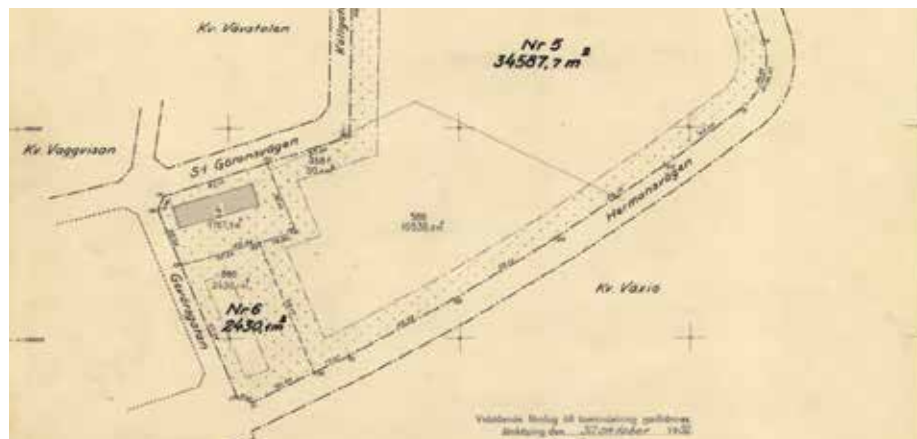
Befintlig förskolebyggnad uppfördes 2017. Byggnadens placering och arkitektur har inte förutsättningar att omvandlas till det som verksamheten behöver längre fram i tiden. Byggnaden är anpassad för dagens behov. Byggnaden som nu finns på platsen kommer rivas eller flyttas när behoven ändras. Det finns idag ingen tidplan för när det blir aktuellt med ny bebyggelse. Idag är framtids scenariot att ersätta befintliga tre förskolebyggnader med en byggnad som läggs i 2 våningar mot Hermansvägen i söder. En sådan framtida byggnad kan då skydda skolgården från trafikljud och samla verksamheten.

Ett rörelsestråk som är tänkt att användas av allmänheten är en gång och cykelväg som ska finnas från Karbingatan för att ta personer exempelvis söderut till busshållplats vid södra Hermansvägen. Denna gång och cykelväg upprättas i samband med planändringen genom ett avtalsservitut som kommunen upprättar mellan fastigheter. Tanken med denna gång och cykelväg är att möjliggöra att kommunen i framtiden utformar en mer sluten förskolemiljö på det som idag är två uppdelade gårdar. Om man i framtiden uppför en byggnad, som hindrar gång och cykelvägen i Gevärsgatans förlängning så blir detta nya rörelsestråk en ersättande väg för allmänheten.

Befintlig Tomtindelning upphör

En upphävd fastighetsindelningsbestämmelse kan enkelt göras i aktuell detaljplaneändring. Tomtindelningen föreslås att upphöra att gälla för Ventilen 2 och Ventilen 5 vilket innebär att fastigheterna kan ombildas. Bestämmelsen i plankartan som gör upphävandet av indelningen är a₁ -”Bestämmelse om fastighetsindelning ursprungligen fastställd som tomtindelning 0680K-60/1970HUS upphävs inom ändringsområdet.” Den nu gällande tomtindelningen är inte anpassad för dagens bebyggelse eller framtida behov. Med en upphävd fastighetsindelningsbestämmelse för Ventilen 2 och Ventilen 5 kan lantmäteriet göra ny fastigheter som är anpassade till skolans behov.

Bild 5. Befintlig Tomtindelning för Rosenlundsskolans verksamhetsområde. Denna tomtindelning upphör.



Befintlig detaljplan

Bild 7. visar ett utsnitt ur gällande detaljplan från 1964.

Röd linje visar var i aktuell detaljplanen som ändringar föreslås.



3. Ändring i plankarta och planbestämmelser

Bild 6. visar plankarta över ändringsförslag.

Aktuella ändringar görs i en del av detaljplanen -"Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Ventilen mm å Österängsområdet i Jönköping" från 1964.



Översiktsbild på tre detaljplaner som ska ändras

Skolorområdet 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 just nu utan inväntar arbetet med att hitta nytt läge för transformatorstationen.

2. Område som behandlas i denn handling med förslag till ändring av detaljplan för del av kvarteret Ventilen mm på Österängsområdet i Jönköping (Aktuell handling).

1. Förslag till ändring av "stadsplanen för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena i Jönköping". (ytan ingår inte i denna handling).

4. Ändrade planbestämmelser

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.

Egenskapsbestämmelser för 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

n₂

Mark

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

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

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 för varaktig vistelse och 60 dBA för övriga vistelseytor.

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.

Utformning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet är att begränsa byggnaders höjd på ett tydligt sätt så att kommunen kan uppföra högre byggnader som kan ta emot fler elever. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum får laga kraft

Planändringens genomförandetid är 5 år.

Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 21 §.

Övrigt

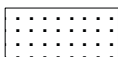
a₂

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

Syftet är att ta bort fastigheter som är för små och begränsar utbyggnaden av skolans verksamhetsområde.

Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap.

Planbestämmelser som justeras



Prickmark i södra delen av aktuell detaljplan ändras från 12 meter till ett område 6 m bred markyta som har markbestämmelser n2 och n3 som ger skydd åt alléträden. Syftet är att ge mer byggbar yta samt att träden anses ha tillräcklig plats för att klara förändringen. I detaljplanens västra del tas prickmark bort, för att möjliggöra bebyggelse som sträcker sig över mark som idag är prickad och förhindrar bebyggelse. I norra delen av förskolans skolgård utökas prickmark för att hålla ett större avstånd till befintlig bebyggelse (Bostadsrätt på Karbingatan 18)med anledning av att byggrätten söder om prickmarken föreslås höjas.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Byggnadshöjden föreslås höjas från 9 till 13 meter över markplan.

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.

Planbestämmelser som tas bort

A

A -Område för allmänt ändamål tas bort.

Syftet är att ge en aktuell likvärdig bestämmelse S skola/förskola.

5. 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.

Planens styrande egenskaper

Ändringen av planen innehåller bestämmelser som reglerar byggnaders och komplementbyggnaders utbredning med punktprickad mark samt skyddar och förtydligar det kulturhistoriska värdet på trädrad. Ändringen innebär även att fastighetsindelningsbestämmelser för Ventilen 2 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. Detaljplaneändringen styr varken utformning i detalj eller vilken del av byggrätten som byggs först.

Ändringens effekter på Rosenlundsskolans närområde

Ändring av ”stora A - allmänt ändamål” till stora S skola/förskola, bedöms inte innebära påtagliga konsekvenser. Planen innehåller bestämmelser som ger stöd för bevarandet av de kulturhistoriska värdefulla träden som står i rad längs med Hermansvägen. Ändring av byggnadshöjd från 9 meter, till högre byggrätter kan ge omgivande bostäder förändrade utblickar från sina bostäder och kanske skymd sikt åt norr beroende på vad som byggs. Den högre byggrätt som ges till skola/förskola är anpassad till omgivande bebyggelse och kan ge ett mer definierat gaturum som är mer stadsmässigt. Högre byggnader kan också på ett bättre sätt hindra spridning av ljud.

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

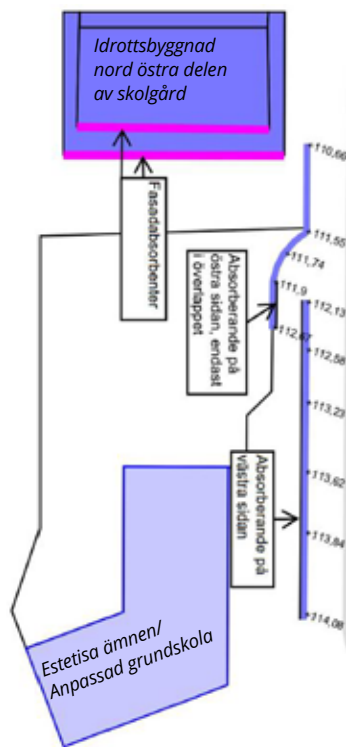


Bild 20. Visar absorbenter på idrottsbyggnads södra fasad och på 2 m höga bullerskärmar

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.)”

Rosenlundskolans 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 friytor 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 spår område 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 lokalvägar bli dimensionerande för maximal ljudnivå.

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

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.



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 dessa 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. Tillsvidare anser kommunen att verksamheten kan bedriva 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 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 gummiasfalt kan ha viss ljudabsorberande effekt.

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



Förändring i byggrätt

Planändringen innebär att mark i norra delen av fastigheten har prickats så att byggnad inte kan uppföras där. Detta görs för att bostäderna på fastigheten Ventilen 4 ska få en bra gårdsmiljö och inte skuggas i för stor omfattning. Söder om prickmarken på fastigheten Ventieln 2 får skolan/ förskolan en ökad byggrätt för att säkerställa att verksamheten kan fortsätta i framtiden. Det finns ingen ny byggnad som projekteras i nuläget.

Ett avtalsservitut för en gång och cykelväg ska skrivas i samband med aktuell ändring av detaljplan. Gång och cykelvägen som har en bredd av 4 m är utritad som en illustration i plankartan. Illustrationen är inte en planbestämmelse. Ett avtalsservitut kan i framtiden ändras så att gc-vägen anpassas sig till framtida bebyggelse. Det är lämpligt att den förläggs där gränsen kommer gå mellan förskoleverksamheten och skolverksamheten.

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 eller 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. Det är lågstadiets byggnad som inom 20-50 år 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 friytor frigörs till skolgård. Att inte ändra detaljplanen skulle också innebära att skolbyggnaderna saknar bestämmelser om skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser och att trädraderna inte har skyddsbestämmelser.

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

Planändringen innebär att mark i norra delen av fastigheten har prickats så att byggnad inte kan uppföras där. Detta görs för att bostäderna fastigheten Ventilen 4 ska få en bra gårdsmiljö och inte skuggas i för stor omfattning. Genom föreslagna planbestämmelser avseende utformning bedöms nya byggnader kunna anpassas för att värna befintlig kulturmiljö och höjderna är anpassade till omgivande byggnader.

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.

6. Förutsättningar

Kulturmiljö

Kulturmiljön på Rosenlundsskolan beskrivs i utredningen gjord av antikvariskt kunniga arkitekter i en bilaga till planbeskrivningen och berör inte förskolebyggnaden på aktuell detaljplan, men träden och trädens miljöskapande värden beskrivs i rapporten. Sammantaget så bör Rosenlundsskolans området hanteras med respekt för områdets miljö och byggnadernas karaktär och en rekommendation är att hellre bygga till än att riva när man gör förändringar av skolområdet. Förskolebyggnaden som uppfördes 2017 har inte några kulturmiljövärden. Träden längs Hermasvägen ska bevaras för de är en del av kulturmiljön.

För fastigheten Ventilen 4 föreslås inga detaljplaneändringar.

På fastigheten Ventilen 2 finns en förskolebyggnad som uppfördes 2017. Byggnaden är en träbyggnad på en våning med förgrenade byggnadskroppar. Byggnaden har rödfärgad fasad och vita knutar och vita fönsteromfattningar. Byggnaderna runtomkring förskoleområdet är högre trevåningsbyggnader och präglade av 1950-talets arkitektur och stadsplanerings tankar.

Diagram illustrating the layout of a residential development, showing building footprints, parking areas, and landscaping. The plan includes a central green area with a circular path and a large rectangular building footprint. The plan is labeled with "billerplank i söder" and "Hermansvägens öst västliga sträckning".

FACAD MIT GIEBEL

Foto på Bebyggelse Ventilen 2

Bild 14. Förskolebyggnadens östfasad med Hermansvägen bakom motivmålade bullerplanketplank till vänster i bilden



Bild 15. Från norr en återvändsgränd på Gevärsgatan. Förskolebyggnadens låga nordvästra fasader och omkringliggande låga förskolebebyggelse till höger i bilden.



Bild 16. Förskolan förses med ett bullerskydd.



Bild 17. Innan förskolan byggdes.



Historiska bilder på området för ÄDP



Bild 18. visar 1950-tal.

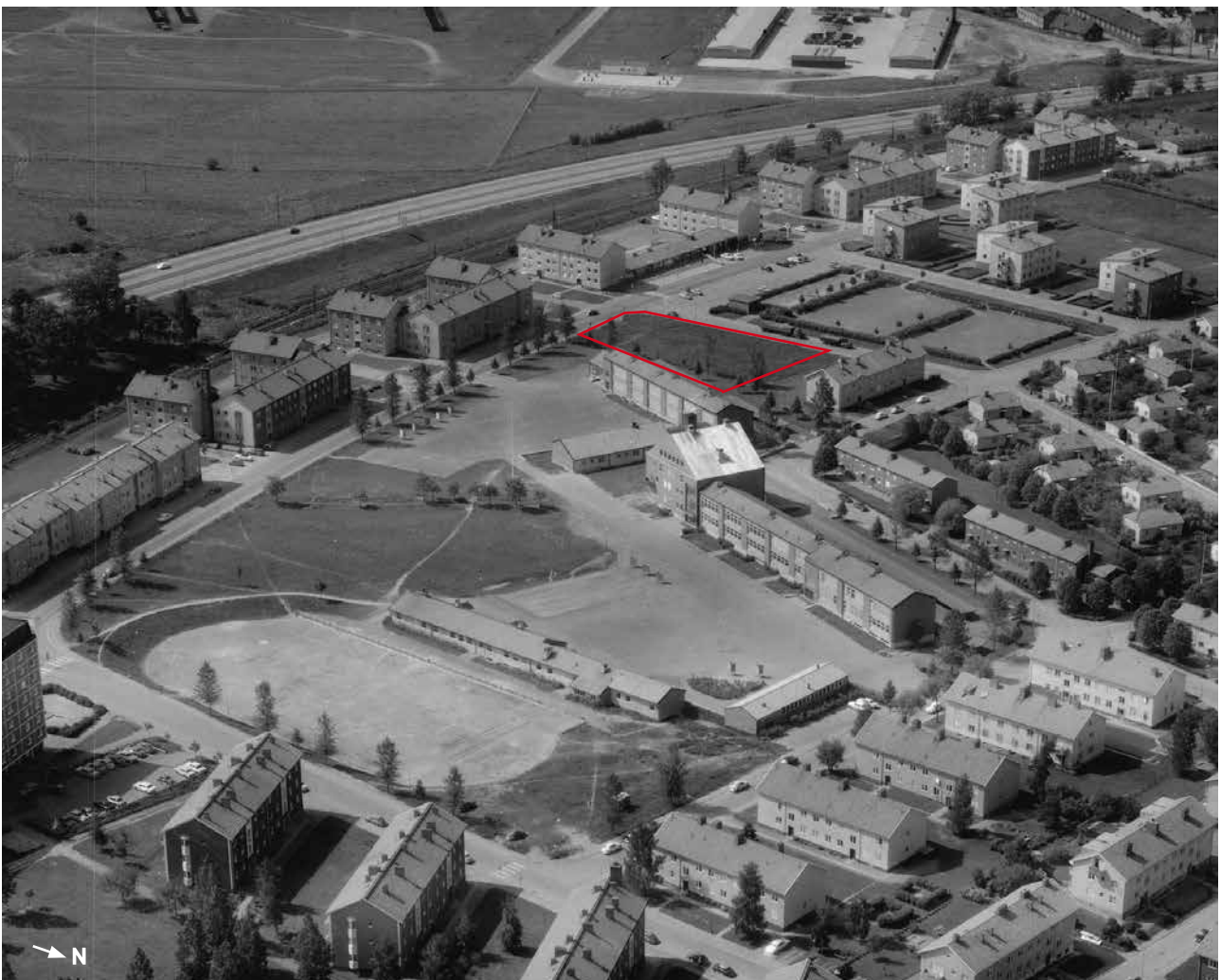


Bild 19. Foto från 1960-tal.

Tomtindelning

Inom planområdet gäller tomtindelning
Ventilen 2,5: 0680K-EIII581
Ventilen 4: 0680K-EIII321

(För de två skolfastigheterna Ventilen 2 och Ventilen 5 föreslås en annan fastighetsindelning i framtiden.)

Biotopskydd - MB 7 kap 11§

Trädrader av lind som omger Rosenlundsskolan har biotopskydd och skyddas också av prickmark. En markbestämmelse ett litet n1 föreslås införas i planbestämmelserna (n1: Trädrad ska finnas. Vid fällning av träd ska återplantering ske. Schaktning och anläggning får ej påverka alléträden inklusive deras rotsystem) med syftet att värna platsens äldre träd och göra så att miljön på platsen bevaras.

Trafik

Gång och cykel

En gång- och cykelväg finns längs Hermansvägen, i direkt anslutning till aktuellt detaljplanområde. Lokalgator/kvartersgator runt platsen har trottoarer för gående.

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. Denna linje går med sex minuters mellanrum fram till 18.30. Skolbussar som ska hämta och lämna skolelever kör in på Granatgatan, kör västerut i korsningen med Karbingatan och lämnar elever i korsningen med Källgatan. Öster om aktuell plats planeras för en ny sarskolebyggnad med en ny trafikplats för att hämta och lämna. Den trafiklösningen väntas avlasta trafiken runt förskolan på aktuell plats.

Bil

Planområdet omges av gatorna Granatgatan, Karbingatan och Hermansvägen. Biltrafikanter kör runt på dessa gator för att hämta och lämna barn på förskolan.

Parkering

Det finns ett 70-tal parkeringsplatser för bil på Rosenlundsskolans skolområde. De allmänna parkeringarna på Hermansplan kan användas för hämta och lämna. Hermansplan är också parkering för handel i området.

7. Genomförande av ändring av detaljplan

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen kommer att vara 5 år från det datum den får laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. 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 de av planändringen berörda fastigheterna. Framtida eventuella fastighetsbildningar berörande fastigheterna får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Avtalsservitut för gång och cykelväg

Ett avtalsservitut ska tecknas mellan fastigheter som ägas av Jönköpings kommun för att upprätta en gång och cykelväg. Det görs för att allmänheten ska få rätt att röra sig över mark som är planlagd som kvartersmark avsedd för skola.

Ekonomiska frågor

Jönköpings kommun äger marken inom planområdet som ska bebyggas med skola samt tillhörande anläggningar. För att genomföra ändringsförslaget har kommunen kostnader för upprättandet av ändring av detaljplan, administration, eventuella lantmäteriförrättningar, utredningar samt kostnader för anläggning för vatten och avlopp. Det finns idag inga pengar avsatta i kommunens verksamhets- och investeringsplan för några åtgärder inom denna detaljplanen.

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.

8. Medverkande tjänstepersoner

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

Stadsbyggnadskontoret

Samuel Oskarsson
Cecilia Idemark
Carlos Trischler-Castillo
Matilda Åberg
Christian Israelsson

Tekniska kontoret

Maria Blomstedt

Referenspersoner

Bengt Karlsson
Liselott Johansson
Anders Larsson
Henrik Zetterholm
Anna Wredenberg
Emelie Westin
Martin Höglund
Hanna Sätterskog
Ylva Perers-Gerdin