

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)

Samrådsredgörelse

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har tagits fram för fastigheten Ventilen 2. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd. Samrådet pågick under tiden 5 april - 17 maj 2023. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. En kungörelse har publicerats i kommunens största dagstidning, Jönköpings-Posten, 2023-04-05. Övrig medborgardialog har skett via ett samrådsmöte som ägde rum 2023-09-05. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida, information om samrådet har även lagts ut på sociala medier.

Inkomna skrivelser

Vid samrådstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden. Yttranden i kursiv stil har inkommit efter samrådstidens slut.

Statliga myndigheter och regionala organisationer

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2023-05-17 |
|------------------|------------|

Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| 2. Tekniska nämnden | 2023-05-24 |
| 3. Miljö och hälsoskyddsnämnden | 2023-05-24 |
| 4. Lantmäterimyndigheten | 2023-04-26 |
| 5. Tekniska kontoret | 2023-04-26, ingen erinran |
| 6. Kultur och fritids nämnden | 2023-05-22, ingen erinran |
| 7. Trafikverket | 2023-05-05, ingen erinran |
| 8. Jönköping Energi Nät AB | 2023-05-08 |
| 9. June Avfall och Miljö | 2023-04-13, ingen erinran |

Föreningar, företag och ledningsägare

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| 10. Vattenfall Eldistribution AB | 2023-04-25, ingen erinran |
|----------------------------------|---------------------------|

Inkomna yttranden med

kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

1. Länsstyrelsen

Övergripande

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock 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. I och med att Länsstyrelsen har fått in tre förslag till ändringar av detaljplaner i samma område med samma övergripande syfte har Länsstyrelsen valt att skriva ett samlat yttrande. Därav kan vissa av Länsstyrelsens synpunkter primärt vara relevanta för någon eller några av förslagen till ändringsplaner, vilket i så fall framgår av yttrandet.

Hälsa och säkerhet

Transformatorstation

Enligt förslaget till ändring av detaljplan ges möjlighet att placera transformatorstation på en större yta än i gällande detaljplan. Det behöver framgå av planhandlingarna att kommunen har tagit ställning till lämpligheten av att ha en transformatorstation inom samma område som bebyggelse för skoländamål. Det kan med fördel beskrivas vad en transformatorstation innebär och hur det är tänkt att kombineras med skolverksamhet med tanke på ev. brandskyddskrav, risk för exempelvis oljeläckage mm. Det är också av vikt att samtliga risker vägs samman. Transformatorstationen kan utgöra en risk i sig beroende på val av placering och den totala riskbilden för området kan öka om hänsyn inte tas till risken för översvämning eller ras/skred.

Översvämning vid skyfall

Planhandlingarna saknar beskrivning av översvänningsrelaterade risker. Enligt gällande skyfalls- och flödeskartering kan vatten bli stående i området. Det går även rinnvägar utanför området. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med ett resonemang om hur översvänningsrelaterade risker tas hänsyn till.

Erosion, ras och skred

Länsstyrelsen noterar att geotekniska risker ej belyses i planhandlingarna. Det kan exempelvis konstateras utifrån SGU:s kartering av förutsättningar för skred i finkornig jordart att aktsamhetsområden finns inom planområdet (eller i nära anslutning vad gäller Vaxkakan 1 m.fl.). Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med geotekniska resonemang för att visa på att de geotekniska riskerna har tagits hänsyn till fullt ut vid upprättande av nya byggnader samt utökning av befintlig bebyggelse.

Buller

Att marken är lämplig för det avsedda ändamålet ska tas omhand i detaljplanen och kan inte hänskjutas till en senare bedömning, vilket det blir när en planbestämmelse formuleras med ett ”om bullerriktvärden överskrids ska...” Lämplig ljudmiljö utomhus ska säkerställas i planen då det inte är möjligt att ställa nya/andra krav i bygglovsskedet. I och med att detta avser en ändring av detaljplan så är det endast konsekvenserna av ändringen som ska lämplighetsprövas. Då planändringen medger större byggrätter och därigenom möjliggör ett större antal elever än vad gällande plan medger anser Länsstyrelsen att ändringen behöver bedömas utifrån risk för hälsa och säkerhet kopplat till buller.

Farligt gods

Planområdet är beläget strax över 70 meter från Jönköpingsbanan som är högt trafikerad. Länsstyrelsen anser att vid planläggning inom 150 från farligt godsleder så ska riskerna kopplat till farligt gods bedömas. I och med att aktuell ändring syftar till att möjliggöra för både större byggrätter samt byggrätter närmare järnvägen så innebär det att fler människor (elever och personal) kommer att vistas inom området som en konsekvens av planens genomförande. Detta behöver beaktas i planhandlingarna och kommunen behöver ta ställning till planförslagets lämplighet utifrån detta.

Förorenade områden

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det inom och utanför planområdet finns potentiellt förorenade områden som kan påverka människors hälsa och miljön. På fastigheten Ventilen 5 finns EBH-objekt 177120 Cistern på Ventilen och på fastigheten Vårdaren 6 finns EBH-objekt 152724 Hetvattencentralen Östra kliniken. Runt planområdet finns flera verksamheter som använt klorerade lösningsmedel inom sina verksamheter och som potentiellt skulle kunna påverka området negativt. Kommunen bör identifiera EBH-objekt som finns både inom och runt om planområdet och bedöma om dessa utgör en risk för människors hälsa och miljön innan planen vinner laga kraft.

Kulturmiljö

Planen framhåller på ett positivt sätt de bebyggelsevärden som miljön uppvisar. Länsstyrelsen anser att det är positivt att viss bebyggelse förses med planbestämmelser i form av q och k, samt rivningsförbud. Eftersom mellanstadiebyggnaden är bedömd som särskilt värdefull bör detta i första hand regleras med ett förvanskningförbud. Även om långsidan mot parkeringen bedöms ha ringare värde än skolgårdssidan så riskerar den planerade tillbyggnaden, som innebär en väsentlig ökning av byggnadsvolymen, att innebära en betydande påverkan på byggnadens kulturhistoriska värden. Vad gäller samtliga bebyggelsestrukturer av kulturhistoriskt värde så bör utgångspunkten vara att inte enbart dess karaktär bevaras utan att stor hänsyn tas till ursprungligt material, eller senare kompletterat material av hög kvalitet. Vård- och underhåll bör råda över ersättning av material. För bebyggelse som bedöms sakna kulturhistoriskt värde bör ändå utgångspunkten vara att utreda om byggnaderna kan fortleva genom ombyggnationer och smärre ändringar. Flertalet av småhusen har genomgått stora förändringar sedan de uppfördes, med bland annat tillbyggnader och fasad- och fönsterbyten. Planen försöker ”rädda” det som finns kvar genom att reglera byggnadsvolymer och takvinklar, vilket upplevs som en acceptabel nivå. Länsstyrelsen anser att det är positivt

att viss bebyggelse förses med planbestämmelser i form av q och k, samt rivningsförbud. Vid framtida renoveringar exteriört bör man verka för att byggnaderna ges en mer tidstypisk gestaltning.

Övrigt

Enligt Boverket så ska planbestämmelser formuleras tydligt så att det klart framgår vad de reglerar. De som berörs måste kunna förstå detaljplanens reglering och hur den påverkar dem. Då kommunen har valt att göra tre ändringar av detaljplaner för samma område parallellt är det viktigt att konsekvenserna av ändringarna, enskilt och var för sig, är tydliga så att allmänhet har möjlighet att förstå vad planen innebär.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Föreslagen ändring innebär att prickmark minskas runt omkring skolområdet där det idag står biotopskyddade träd. I första hand bör planläggning alltid ske så att biotopskyddade områden kan bevaras och inte riskerar att skadas. Länsstyrelsen vill förtydliga att dispenser från biotopskyddsbestämmelserna som är nödvändiga för planens genomförande bör sökas och vara beviljade/godkända innan planen antas för att säkerställa planens genomförbarhet. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Transformatorstation

I dagsläget är inte planerat att flytta den transformatorstation som finns. I framtiden så skulle det vara bra att flytta transformatorstationen och bebygga platsen med en ny förskolebyggnad. Detaljplanen för denna del går inte vidare till granskning just nu utan läggs vilande tills man kommit överens om nytt framtida läge för transformatorstationen. E1- beteckningen har tagits bort från de andra två detaljplanerna.

Översvämning vid skyfall

Fastigheterna är redan idag bebyggda och detaljplanen anses inte påverka närliggande områden negativt jämfört med dagens situation. Enligt den skyfallsmodellering som finns för Jönköpings tätort finns det en vattenväg genom fastigheten Ventilen 5. Denna vattenväg får inte sättas igen med byggnad eller på annat sätt äventyras i den del av fastigheten där den avrinner till Källgatan via ytavrinning. Detta säkerställs i plankartan genom att marken är prickad och korsprickad vilket medför att ingen byggnad kan ställas där som hindrar vattnets framfart. Vid ombyggnation inom fastigheten ska hänsyn tas till höjderna så att skyfallsvatten leds ut från fastigheten och inga lågpunkter bildas. Höjdsättning vid nybyggnation eller på annat sätt omvandling av ytor inom fastigheterna är viktig för att minimera konsekvenserna vid ett skyfall.

Erosion, ras och skred

Inom planområdet finns markerat aktsamhetsområde från SGUs kartering av förutsättning för skred i finkornig jordart. Markeringen betyder inte att det föreligger en faktisk risk för skred utan en potentiell risk. Enligt jordartskartan består jorden av glacial lera. Planområdet i sin helhet är platt och de markeringar som finns avseende aktsamhetsområden är mindre marklutningar inom

villaområdet, samt mindre backar vid skolområdet. Den brantaste backen är en liten slänt vid skolans sydöstra hörn. Slänten utgör en gräsbevuxen gräns mellan skolområdet och angränsande område (gc-väg). I den brantaste delen är höjdskillnaden cirka 3 meter och lutningen cirka 1:3. Med tanke på släntens omfattning, lutning, karaktär och läge bedöms varken denna slänt eller något annat av ovan nämnda aktsamhetsområden utgöra någon risk för skred.

Farligt gods

Jönköpings kommun utgår ifrån Hallands riskanalys av farligt gods som riktlinjer i denna planändring. Västkustbanan har högre trafiktäthet än Jönköpingsbanan. Avståndet på strax över 70 meter till planområdet vilket kan jämföras med västkustbanan och tätort där 80 meter mellan spårmitte och byggnation utgör ett basavstånd där bland annat skola kan tillåtas.

Förorenade områden

Inom området och i anslutning till planområdet finns potentiellt förorenade områden. Inom området, i Rosenlundsskolan finns en cistern (objekt 177120). Denna cistern finns i källarplanet i en av skolbyggnaderna. Omfattningen av en potentiell förorening från denna cistern bedöms som begränsad och potentiell risk bedöms som liten och har ingen påverkan på föreliggande planändring. I närheten av detaljplaneområdet vid Östra kliniken finns en hetvattencentral (objekt 152724). Detta objekt är undersökt i ett annat detaljplaneprojekt som rör Östra kliniken, Vårdaren 8 (se rapport Sweco 2022-10-20). Det finns inga föroreningar som kan härledas till hetvattencentralen, vilket gör att detta objekt inte påverkar föreliggande område. I närområdet finns följande objekt, vilka inte bedöms påverka eller påverkas av detaljplaneområdet; Objekt 152402, fd bensinstation SPIMFAB. Sanerad. Långt ifrån (över 200 meter) från planområdet. Ingen risk för spridning. Objekt 170207, F.d. Koppartrans Försäljnings AB (drivmedelshantering). Långt ifrån (cirka 250 meter) från planområdet. Ingen risk för spridning. Objekt 152423, F.d. Vestkusten Petroleum AB, f.d. Svenska Esso AB. Bidragsprojekt där huvudstudie aktuell. Långt ifrån (cirka 250 meter) från planområdet. Ingen risk för spridning. Ej i spridningsriktning för grundvatten. Objekt 152449, fd bensinstation SPIMFAB. Sanerad. Ingen risk för spridning. Objekt 152723, Jönköpings Energi Nät AB, Långt ifrån (cirka 250 meter) från planområdet. Ingen risk för spridning. Objekt 152905, F.d. Lindells vågfabrik AB, Ess-pac AB (halogenerade lösningsmedel). Undersökning har gjorts som endast visar spår av klorerade lösningsmedel (Structor 2014-12-01). Med tanke på att låga halter påträffas på platsen samt att avståndet är långt ifrån (cirka 450 meter) planområdet, bedöms objektet inte påverka planområdet.

Kulturmiljö

I byggnadsinventeringen som gjordes inför samråd gjordes bedömningen att tillägg och förändring kan göras med hänsyn till platsen. Stadsbyggnadskontoret delar den bedömningen och anser att med antikvariskt sakkunnig person går det att utforma en påbyggnad som tar hänsyn till befintlig arkitektur och bevarar många av byggandets värden. Förlusten av vissa miljö- och byggnadsvärden är acceptabel när skolans olika intressen vägs mot varandra. Vi får vissa förluster i kulturhistoriska värden men vinner sammantaget ur barnsynpunkt, bullersynpunkt och ur verksamhetens synpunkt. Stadsbyggnadskontoret delar länsstyrelsens uppfattning att "stor hänsyn ska tas till ursprungligt material, eller senare kompletterat material av hög kvalitet. Vård- och underhåll bör råda över ersättning av material." En bestämmelse har tillförts plankartan med en sådan formulering.

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. Då detta är en äldre befintlig skolgård från 1956, dvs den har tagits i drift före 2017 så är det 55 dB ekv och 70 dBmax som ska uppfyllas på ytor avsedda för lek, vila, pedagogisk verksamhet. Övriga ytor behöver inte uppfylla bullerkrav. Det finns tillgång till stora vistelseytor norr om Högstadiabyggnaden som klarar riktvärden under 55 dB när den nya byggnaden för anpassad grundskola är byggd, dvs under gällande normer för gamla skolgårdar. Dessa ytor har alla elever tillgång till.

Bullerutredningens beräkningar visar att hela skolområdet utsätts för relativt höga ljudnivåer, som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för ny och äldre skolgård. Det bedöms inte vara möjligt uppnå Naturvårdsverkets riktvärden för ny skolgård där varaktig vistelse förekommer med rimliga bulleråtgärder. Däremot bör riktvärde för äldre skolgård kunna uppnås med rimligare, men omfattande, åtgärder i form av bullerskärmar i kombination med skärmverkan från ny bebyggelse samt att stora delar av grundskolans skolgård utgörs av mjuka markytor. 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 troligen omfattningen av föreslagna åtgärder inom skolområdet begränsas.

Det finns stora ytor norr om högstadiabyggnaden, som efter att den anpassade sarskolan i denna del är byggd och de planerade bullerskyddsåtgärderna är uppförda, klarar riktvärden under 55 dB, dvs under gällande normer 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 dB ekv och 70 dB max) för äldre skolgårdar i dagsläget. Planen möjliggör uppförande av tillräckligt höga byggnader samt andra skydd mot södra Hermansvägen som kan skydda stora delar av 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. Åtgärdernas omfattning dikteras i stor utsträckning av buller från statlig infrastruktur i form av motortrafikled E4 samt spårområde söder om aktuellt planområde. Skulle Trafikverket i framtiden uppföra bullerskydd vid järnväg och E4:an så kommer ytterligare ytor att klara riktvärden för gammal skolgård och färre åtgärder behöver vidtagas.

Det har även utretts om det går att dämpa bullret som exponerar skolgården med exempelvis skärmar eller liknande. Utredningen visar att det är både olämpligt och ej ekonomiskt försvarbart att uppföra bullerplank runt hela skolgården samt vid järnvägen och E4:an, då dessa kommer behöver vara över 6,5 m höga. När krav på skyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått ställs för att begränsa störningarna får inte orimliga krav ställas med hänsyn till den nytta åtgärder och försiktighetsmått ger jämfört med kostnaderna. I detta fall

uppnår man en gräns där nyttan inte uppväger de kostnader som åtgärderna (bullerplanken) medför (miljöbalken 2 kap. 7 §).

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. Är det till rimlig kostnad möjligt att omfördela en del ytor, så bör de mest buller störda ytorna främst användas till idrottsverksamhet, entré torg, hämta lämna funktion, cykelparkering och bilparkering.

Det finns delar av den befintliga äldre skolgården i södra delen mot Hermansvägen, som idag överstiger naturvårdsverkets riktvärden för befintliga skolgårdar. Planen möjliggör att det i framtiden går att uppföra byggnader i tre våningar ut mot södra Hermansvägen och även uppföra andra bullerskydd i form av förrådsbyggnader och lägre bullerplank, som kommer att skydda de ytor som idag är påverkade av buller på ett mycket bättre sätt än idag. Dock kommer inte alla ytor klara kraven för gammal skolgård, dessa ytor bör användas för icke stadigvarande vistelse såsom t.ex. idrottsverksamhet, entréytor, parkering mm.

Det har även utretts om det går att dämpa bullret som exponerar skolgården med exempelvis skärmar eller liknande. Utredningen visar att det är både olämpligt och ej ekonomiskt försvarbart att uppföra bullerplank runt hela skolgården samt vid järnvägen och E4:an, då dessa kommer behöva vara över 6,5 m höga. När krav på skyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått ställs för att begränsa störningarna får inte orimliga krav ställas med hänsyn till den nytta åtgärder och försiktighetsmått ger jämfört med kostnaderna. I detta fall uppnår man en gräns där nyttan inte uppväger de kostnader som åtgärderna(bullerplanken) medför (miljöbalken 2 kap. 7 §).

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. Är det till rimlig kostnad möjligt att omfördela några ytor, så bör det övervägas om de mest bullerstörda ytorna främst kan användas till idrottsverksamhet, entré torg, hämta lämna funktion, cykelparkering och bilparkering.

Förändring i byggrätt

Planändringen innebär till ytan minskade byggrätter eftersom prick- och plusmarken har utökats inom området. Prickmarken har minskats något ut mot vägarna eftersom det är mot vägar nya byggnader bör placeras för att kunna utgöra ett naturligt bullerskydd. Plusmark har ökat inuti området, dock inte så att det hindrar utbyggnadsmöjligheter.

Planändringen möjliggör till höjd ökade byggrätter. Planändringen möjliggör även att mellanstadiebyggnaden kan byggas till med klassrum åt väster samt att om behov uppstår i framtiden, och om gamla byggnader rivs, så kan nya byggnader uppföras i nya lägen ut mot gatorna. I dagsläget är det enbart planerat att bygga en ny byggnad på området för anpassad grundskola. Den uppförs till en höjd som ger skydd från buller åt skolgården i norr och nordväst. Dessutom planeras utmed infartsvägen i östra delen ett 2m högt bullerplank som ska skydda skolgården för buller.

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.

Idag finns det ca 70 elever i anpassad grundskola på området. Det som är planerat på området är en ny byggnad för anpassad grundskola, som innebär ett netto tillskott på ca 30 personer.

Lågstadiet är idag ca 120 elever och beräknas på sikt kunna uppgå till ca 200 elever. Det är denna skolbyggnad som är i sämst skick och som kan behöva flyttas till annat läge, antingen som en tillbyggnad av mellanstadiebyggnaden eller som en högre byggnad i södra delen mot Hermansvägen. I dessa scenarion kan även idrottshallen och matsalen på sikt också omlokaliseras, eller kan de finnas kvar i deras befintliga läge.

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

Rosenlundsskolans elevunderlag i högstadieålder ska finnas kvar där de är idag och beräknas hamna runt ca 400 elever fram till 2032, jämfört med dagens nivå runt 550 elever. Detta innebär att man räknar med en minskning av ca 150 elever på högstadiet. Behovet av högstadieplatser är givet ett liknande förhållande till de friskolor och dess utbud av elevplatser som finns inom ett relativt närområde idag. Upptagningsområden 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.

Stadsbyggnadskontoret i Jönköping gör bedömningen att ändringen av detaljplanen inte utgör någon ökad risk för hälsa och säkerhet med hänsyn till buller.

2. Tekniska nämnden Beslut i delegationsärendet enligt tekniskanämndens delegationsordning 2023-01-18 56

Synpunkter på 06-JOS-667 (Rosenlundsskolan)

-m1 området i nordöstra planområdet behöver förlängas norrut förbi sporthallen för att vi ska kunna placera bullerskärm enligt bullerutredning.

-Stråket med prickmark och x1-bestämmelse söder om högstadieskolan påverkar möjligheten till att placera cykelställ med väderskydd på denna yta. Skolan har behov av fler cykelparkeringar av med ramlås och väderskydd och det är svårt att hitta bra placeringar redan idag. En ändring av prick mark till Korsprickad mark löser detta. -Stråket korsar interngatan som behövs för att kunna angora den nya anpassade grundskolan med färdtjänstbussar och taxi. Visuellt kommer det finnas en koppling där stråket går men i vår projektering, som stämts av med SBK, leds gående via en trappa längs med nya skolbyggnaden alternativt sydöst mot befintligt övergångsställe där även en ramp planeras.

-Korsprickad mark väster om mellanstadiet behöver minskas för att säkerställa framtida utbyggnad till dubbelsidig korridor. Ett klassrum är ca 7 m djupt och 7 m är precis vad planen tillåter. Då utbyggnaden inte studerats ingående önskas minst 9 m fritt från fasad till plusmark för att säkerställa att vi i framtiden kan bygga det vi behöver.

Kommentar

Bullerbestämmelser inom planområdet har omformulerats.

x1 bestämmelsen som i samrådsplankartan fanns mellan skolans västra och nya tilltänkta östra angoringsplats har tagits bort, då den inte är förenligt med antagen ordningsföreskrift. Jönköpings kommun har antagit (21 juni 2023, § 138) ändring av allmänna lokala ordningsföreskrifter. Antagna Lokala ordningsföreskrifter gör att förskole- och skolgårdar inte längre jämföras med offentlig plats.

Bestämme x1 har tagits bort och ersätts av ett avtalsservitut för gång och cykelväg med en bredd av 4 meter. Platsen för gc-vägen illustreras i plankartan mellan förskoleytor och grundskoleytor i Källgatans förlängning söderut. Tanken med avtalsservitutet är att allmänheten och boende kring skolan ska kunna ta sig till busshållplats och ha rätt att röra sig genom skolans kvartersmark. Avtalsservitutet upprättas mellan fastigheter som ägs av Jönköpings kommun.

Stråket med prickmark söder om högstadieskolan förkortas/ändras nära den västra angoringsplatsen/ entréplatsen till skolan. För att möjliggöra cykelparkering med väderskydd ändras en del av prickmarken till korsprickad mark .

Prickmarken i övrigt finns kvar bland annat för omhändertagandet av dagvatten. Prickmarken fungerar som viktig rinnväg. Området för prickmark

har länge använts som sammanbindande rörelsestråk i stadsdelen och det är tanken att allmänheten kan röra sig över skolområdet men inte på de tider då skolan har verksamhet. Prickmarken gör att högstadiebyggnaden bevaras och visas hänsyn genom att skapa en byggfri zon. Ramper och trappor får göras på prickmark.

-Korsprickad mark väster om mellanstadiet minskas och byggrätten utökas till 9 m fritt från fasad till korsmark som tekniska nämnden behöver. En eventuell tillbyggnad av mellanstadiebyggnaden bör utföras med stor arkitektonisk hänsyn och utformas i samarbete med antikvariskt sakkunnig. Samtidigt med att byggrätten breddas västerut så föreslås en tillbestämmelse - ”stor hänsyn ska tas till ursprungligt material, eller senare kompletterat material av hög kvalitet. Vård- och underhåll bör råda över ersättning av material.” För att bevara byggnadens östfasad som är den mest värdebärande delen så föreslås korsprickad mark där. Samma planbestämmelse med korsprickad mark föreslås också längs en del av Högstadiebyggnadens norra fasad och denna yta hänger samman till en större yta som avses för friyta alltså skolgårdsyta utomhus att vistas och röra sig på.

3. Miljö och hälsoskyddsnämnden

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över ändring av detaljplaner för skola, förskola och bostäder på Rosenlund i Jönköpings kommun Stbn 2020:60, 2023:95, 2023:96

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har skickat tre planer för yttrande till miljö- och hälsoskyddsnämnden men de behandlas i ett ärende. Anledningen till det är att ändringen 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. I planen ingår även ändringar i ett angränsande bostadsområde för att tillåta inredd vind. Skolgårdarna både på Rosenlundsskolan och förskoleområdet är bullerutsatta. De åtgärder som föreslås i detaljplanerna kan eventuellt vara tillräckliga, men detta går inte att veta utan att det görs en bullerutredning som visar vilka åtgärder som är lämpliga.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att lämna följande synpunkter över förslaget på ändring av stadsplan för delar av östra stadsdelen, Österängs- och Rosenlundsområdena, i Jönköpings kommun: En bullerutredning behöver tas fram för att säkerställa att bullerplank och byggnader som ska användas som bullerskydd ger tillräcklig effekt för bullernivåerna på skolgården. Om byggnader och påbyggnader ska fungera som bullerskydd bör det villkoras i planbestämmelserna att dessa byggnader ska uppföras innan andra bygglov kan ges. Bestämmelsen m1 bör skrivas in på all prickmark som går längs Hermansvägen för att möjliggöra att framtida förändringar kan förenas med adekvat bullerskydd.

Bedömning av ärendet

Området är bullerutsatt och skolgården både på Rosenlundsskolan och Rosenlunds förskola har höga bullernivåer. Då ändringarna i planen vad det

gäller buller främst är för att förbättra bullernivåerna på skolgårdarna genom att använda byggnader som bullerskydd ser miljö- och hälsoskyddsnämnden positivt på planändringarna. Dock saknas en utredning som visar effekten av de föreslagna ändringarna. Det är olämpligt att föreslå byggnation av huskropp och bullerplank som bullerskyddande åtgärder när man inte vet vad effekten blir. Att utreda bullerfrågan i bygglovsskedet är för sent, då byggrätten fastslås i detaljplanen. Rosenlundsskolan har länge haft en bullerutsatt utemiljö. Att inte passa på att göra rätt från början i denna planeringsprocess riskerar att bullerproblematiken inte får bästa tänkbara lösning. I och med att bestämmelsen m1 tillkommer finns möjlighet att uppföra bullerskydd på så kallad prickmark på vissa delar av skolgården. Detta är en positiv förändring som möjliggör bästa möjliga lösning för att få till ordentliga bullerdämpande åtgärder där så krävs. Denna bestämmelse bör skrivas in på hela den del av prickmarken som följer med Hermansvägen. Att bygga på höjden för att frigöra markyta till skolgård är också en positiv lösning för barnens hälsa och kognitiva utveckling. Dock får man beakta att fler elever tillkommer så skolgårdens belastning ökar och nettovinsten i m2 yta per barn kanske uteblir. Inredda vindar har en tendens att bli varma under högsommaren, något som i tidigare rekommendationer gällande termiskt inomhusklimat har hanterats som en tillfällig period. Men prognoser för global uppvärmning antyder att vi går mot längre värmeböljor i framtiden. Det viktigt att ha detta i åtanke om vindsvåningen byggs för att hyras ut till hyresgäst. Men då de aktuella villorna idag är envåningshus och inredd vind främst kanske används för att skapa två våningar till familjens behov är det inte troligt att uthyrning kommer ske i någon större grad i området.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har skickat tre planer för yttrande till miljö- och hälsoskyddsnämnden men de behandlas i ett ärende. Anledningen till det är att ändringen 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. Ändringen syftar också till att medge möjlighet till inredda vindar i ett bostadsområde i närheten. Rosenlundsskolan har elever från förskoleklass till årskurs nio samt grundsärskola. Idag är det trångt med plats i lokalerna på Rosenlundsskolan. Att ändra detaljplanen anses i Rosenlundsskolans fall nödvändigt för att kunna möta ett ökat elevunderlag inom stadsdelen samt att flera av de befintliga skolbyggnaderna är i dåligt skick. I dagsläget är flera skolbyggnader uppförda i enbart en våning. Planen är att på sikt riva en del byggnader och ersätta med byggnader som har flera våningar. Genom att bygga flera våningar kan värdefull markyta användas som skolgård. Aktuellt ändringsförslag är att lägga fast kulturvärden, att ta bort prickmark vid fastighetsgräns mellan skolans olika fastigheter samt att upphäva fastighetsindelning inom skolans fastigheter. De nuvarande fastighetsgränserna på skolområdet skapades med annan bebyggelse i åtanke och är olämpliga utifrån hur platsen planeras att bebyggas på lång sikt. De ändringar som avser detaljplanen som inrymmer förskolan är för att kunna riva den befintliga förskolan och bygga om på sikt. Detta finns ingen tidplan för i dagsläget utan planen möjliggör att skapa en bättre förskolemiljö vid framtida byggnation. 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. Anledningen till ändringen är att bygglov för att inreda vind har medgivits till en del sökande trots att det går emot gällande detaljplan. Ändringen skapar förutsättning för en mer rättvis bedömning.

Kommentar

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. Därav har inte någon bullerutredning tagits fram i samrådsskedet. Till granskningen har en utredning ändå tagits fram. Vid ändring av en befintlig detaljplan för en gammal skola ska endast bedömas vilken påverkan förändringen har kontra dagens verksamhet. Befintliga vistelsezoner som ej uppfyller de rekommenderade kraven kan frivilligt åtgärdas, men planändringen innebär inte att åtgärder kan krävas i en befintlig skolmiljö. Ett vidare resonemang förs i delen som svarar på länsstyrelsens yttrande avseende buller.

Bullerskyddande åtgärder som bullerplank får uppföras på prickmark med aktuell ändring av detaljplanen utan en bestämmelse om störningsskydd m1- bestämmelsen har därför tagits bort. Befintlig detaljplan har en prickmark med bestämmelsen - ”marken får inte bebyggas” (ett bullerplank kan inte uppföras) detta föreslås att ändras till ”byggnad får inte uppföras” (Ett bullerplank är inte en ”byggnad i den bemärkelsen” och kan därmed uppföras på prickmark).

Att föreslå planbestämmelser om vilken del som ska byggas först kan lätt bli ett hinder snarare än en hjälp då det inte i dagsläget finns några pengar avsatta för ytterligare nya byggnader utöver byggnaden för anpassad grundskola och estetiska ämnen.

Aktuell detaljplaneändring bedöms inte utsätta någon person eller ökad mängd personer i framtiden, för ökad risk för hälsa och säkerhet med hänsyn till buller. Det troliga scenariot framöver är 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.

4. Lantmäterimyndigheten

Rubricerad detaljplan har översänts till lantmäterimyndigheten för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11 §.

När denna detaljplaneändring har fått laga kraft kommer det inte länge 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.

Vid genomgång av översända handlingar (daterade 2023-03-09) har nedanstående noterats. Delar av planen måste ändras

Grundkartans aktualitet saknas. En grundkarta får vara max 2 månader, detta för att säkerställa att detaljplanen planeras efter rätt förutsättningar på plats. Inom bostadskvarteren finns byggnader inom prickmark samt carport och garage som är inom 6 meter från gatan med hänsyn till p1-bestämmelsen. Det framgår inte hur planens bestämmelser påverkar befintlig bebyggelse med hänsyn till att delar av befintlig bebyggelse är planstridigt. Inom kvarter Vårdkasen ändras ”prickmark” till ”korsprickad mark”. Utöver redovisas inga ytterligare bestämmelser. På plankartan framgår vilka bestämmelser som fortsatt ska gälla inom planen. Användningsbestämmelsen som är inom detta kvarter, B, är inte ett av dem som räknas upp på listan av kvarvarande bestämmelser. Här behövs en förtydligande om vad som ska vara kvar eller vad användningsbestämmelsen ändras till.

Detaljplanen 06-JÖS-667 går längs med Ventilen 4 västra gräns med rak förlängning söderut. Förslaget på ändrad detaljplan tar inte med en mindre remsa av detaljplanen 06-JÖS-667, vilket kommer leda till att del bestämmelser om fastighetsindelning inte upphävs i den omfattning som syftas i planen samt kommer del av skolområdet fortsatt innehålla bestämmelse om A. Se över plangränsen mot bland annat fastigheten Ventilen 4 för att syftet med planen ska uppfyllas. Om plangränsen fortsatt är kvar finner lantmäterimyndigheten ändringsområdet som en olämplig utformning.

För lågstadiebyggnaden framgår bestämmelsen k1 som anger att byggnaden ska vid förändring behandlas varsamt så att dess karaktär kvarstår m.m. I Planbeskrivningen framgår det dock att byggnaden kan rivas. Bestämmelsen och informationen i planbeskrivningen blir därmed motsägelsefullt. Se över och justera efter hur det är tänkt.

I a2-bestämmelsen framgår akt 0680K-60/1970HUS som gäller inom kvarter Balder. Se över om det är rätt akt ni har hänvisat till.

Delar av planen som bör förbättras.

Bestämmelserna inom bostadskvarteren med samma egenskapsbestämmelser bör redovisas i samma ordning för att plankartan ska bli mer lättförståelig. På flera ställe in planhandlingarna redovisas akt Eii467. Detta är en kommunal beteckning på aktuell plan. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att den nationella beteckningen används, dvs. 06-JÖS-667. I teckenförklaringen över planbestämmelser framgår a1-bestämmelsen. Denna finns inte redovisad på plankartan. Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

De befintliga komplementbyggnaderna inom villakvarteren som ligger längs med gata på prickmark har fått bygglov och kommer inte att påverkas av den föreslagna p1 bestämmelsen. De som har bygglov får inte dessa tillbakadragna men om det skulle brinna ner ett garage som står olämpligt så är det inget säkert att det får uppföras på samma plats.

Den föreslagna p1 bestämmelsen gör att bygglov i framtiden ska ges mer lämpliga placeringar av carport och garage så att hänsyn tas till att ge bra ljusförhållanden till de boende på grannfastighet samt bevara miljön som är planlagd med återkommande grönyta mot gata. Tanken är att motverka att det blir helt bebyggt med komplementbyggnader mot gatan. För att göra detta mer tydligt så finns förutom p1 en varsamhetsbestämmelse, k4 som ska

bevara den ursprungliga karaktären på området.

Kvarvarande bestämmelser är inom kvarteren Vepan, Våren, Vättern, Vispen, Vaggvisan, och Vävstolen är BF I (Bostad, friliggande, en våning) med ett tillägg v1 -att vinden får inredas. Kvarvarande bestämmelse inom kvarteret Vårdkasen B IIv Bostad två våningar vind får inredas. Kvarvarande bestämmelse för radhusen i kvarteret Vättern och Vävstolen är B II (bostad två våningar)

Lågstadebyggnaden har getts en varsamhetsbestämmelse (k1). Det ska inte ändras och planbeskrivningen är korrekt när den beskriver att byggnaden trots föreslagna k1-bestämmelse kan komma att rivas. Det är återkommande i stadsplanering att olika värden och överväganden står mot varandra. Det är möjligt att riva byggnad som har varsamhetsbestämmelse, men det är osäkert vad som sker på platsen i framtiden. Plankartan kan inte förenklas.

I allt övrigt har uppdateringar och ändringar gjorts enligt lantmäteriets yttrande.

4. Jönköping Energi Nät AB

Befintlig infrastruktur ska beaktas. U-område kan behövas för befintliga kablar. Eventuell utbyggnad av elnät kan komma kräva behov av E-område och U-område. Eventuell utsmyckning av nätstation bekostas av exploatör. 40kV kabel, 10kV och 0,4kV kabel går inne på fastigheten och kan komma behövas flyttas, bekostas av byggherre. Jönköping Energi Nät AB behöver kontaktas i god tid innan önskad leverans av el.

Kommentar

Det är i dagsläget inte aktuellt att flytta transformatorstationen. Arbetet med den detaljplan där transformatorstationen finns går inte vidare till granskning just nu utan inväntar fortsatta diskussioner innan den går ut på granskning.

Sammanfattning

Dessa ändringar har gjorts sedan samrådet.

Bullerutredning ska redovisas till granskningsskedet.

E1 bestämmelse gällande transformatorstation har tagits bort på de två detaljplaner som går vidare till granskning. Arbetet med ändring av detaljplan för Vaxkakan m fl inom Rosenlund, Jönköping pausas och går inte vidare till granskning just nu utan inväntar vidare diskussioner om transformatorn.

En ny varsamhetsbestämmelse i plankartan införs på Högstadebyggnad och mellanstadiebyggnad. k5-”stor hänsyn skall tas till ursprungligt material, eller senare kompletterat material av hög kvalitet. Vård- och underhåll bör råda över ersättning av material.”

Plankartan är uppdaterad med aktuellt datum.