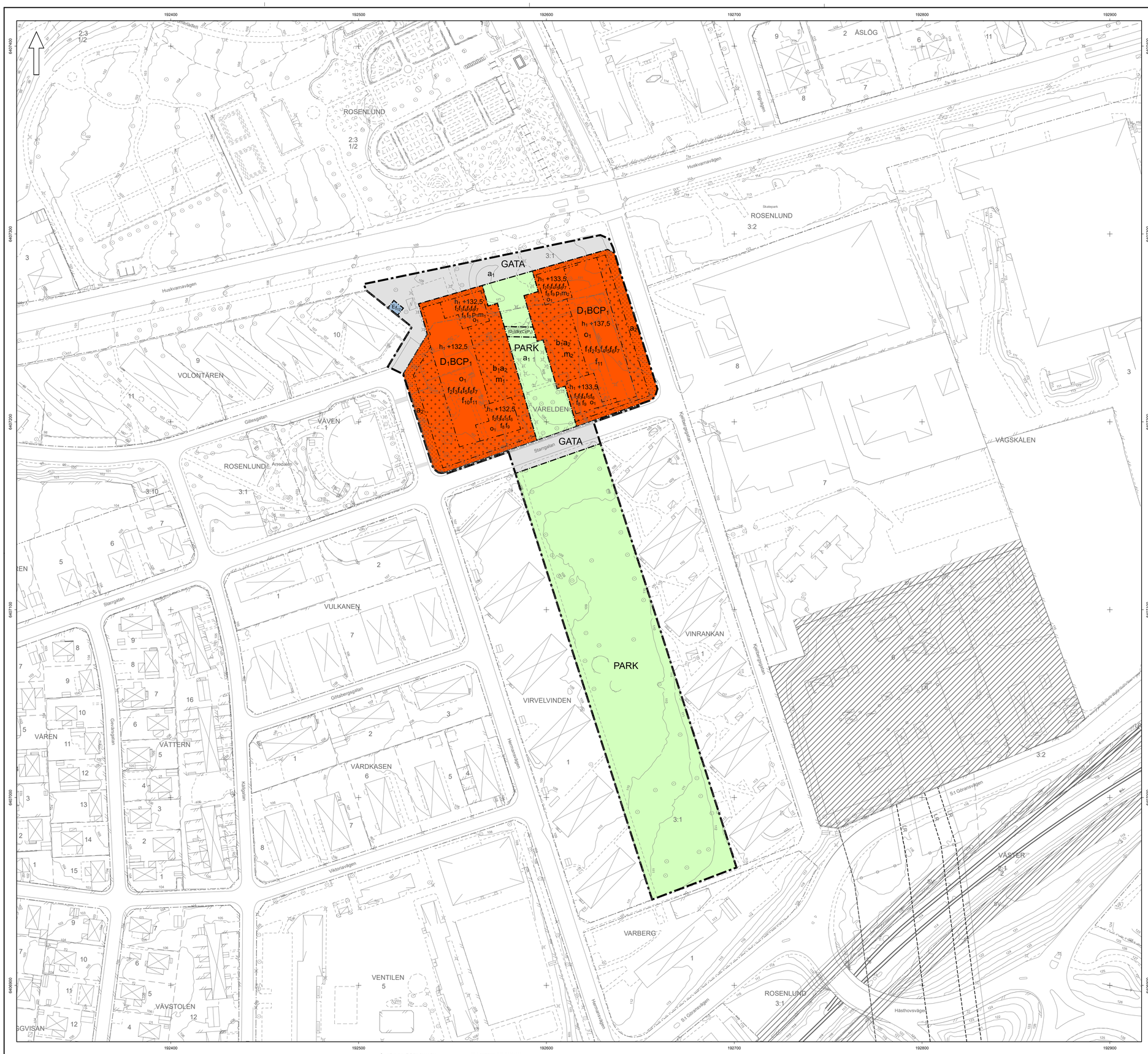


Skala 1:1 000
(A1)

0 50 100 Meter

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: december 2024
Markkomplettering: december 2024
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet bestyrkes
Jönköping den 6 december 2024

.....
Ingvar Röjder
Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

SFS-nummer: PBL 2010:900

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA — Gata

PARK — Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

E — Tekniska anläggningar

D_1BCP_1 — Värd- och omsorgsboende, Bostäder, Centrum, Parkeringsgarage

$(D_2)(B)(C)(P_2)$ — Värd- och omsorgsboende, Bostäder, Centrum, Parkeringsgarage

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Ändrad lovplikt

a_1 Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Marken får endast förses med komplementbyggnad om maximalt 4,5 meter nockhöjd samt murar, balkonger, stödmurar, plank och dylikt

Höjd på byggnadsverk

h_1 +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Takvinkel

o_1 Minsta takvinkel är 11,0 grader. Frontespiser samt uppstickande byggnadsdel för trapphus och hiss får understiga angiven takvinkel

Utformning

f_1 Högsta takfotshöjd är +132,5 meter över angivet nollplan

f_2 Huvudentré ska orienteras mot gata

f_3 Takkupor, frontespiser samt uppstickande byggnadsdel för trapphus och hiss får finnas på maximalt 30% av takfallets längd. Takkupor ska vara indragna minst 0,5 meter från nock och 0,5 meter från fasadliv. Frontespis får endast finnas för trapphus och hiss. Takkupor, frontespiser samt uppstickande byggnadsdel för trapphus och/eller hiss får överskrida angiven byggnadshöjd

f_4 Fasader som överstiger 25 meter ska delas upp så att fasad och tak mot allmän plats gata upplevs som flera byggnader genom variation i till exempel fasaduttryck eller materialval

f_5 Byggnadens sockelvåning ska mot allmän plats ta hänsyn till topografin och utformas i 1–2 våningar med ett särskiljande uttryck, bearbetning eller detaljering i förhållande till ovanliggande våningsplan

f_6 Byggnad ska uppföras med suterrängvåning där marken så kräver

f_7 För lägenheter mot Huskvarnavägen som har en lägenhetsarea som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av alla bostadsrum i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

f_8 Byggnad ska förses med valmat tak mot allmän plats park

f_9 Högsta takfotshöjd är +127 meter över angivet nollplan. Mot allmän plats gata ska byggnaderna harmonisera i takfotshöjd och får inte differentiera mer än 1 meter

f_{10} Översta våningsplanet ska vara indraget minst 1 meter från fasadliv. Utrymningsväg, trapphus och frontespis är undantag

f_{11} Minst två balkonger på varje våningsplan där det finns boendeenheter ska vara inglasade till 75%. Resterande 25% av balkongerna ska utformas öppna mot söder alternativt öppningsbara mot söder

f_{12} Tekniska anläggningar får uppföras med en maximal nockhöjd på 4,5 meter

Utförande

b_1 Underjordiskt garage får uppföras och sammanbyggas med huvudbyggnad

Placering

p_1 Byggnad ska placeras i egenskapsgräns för prickmark mot allmän plats gata

Ändrad lovplikt

a_2 Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Skydd mot störningar

m_1 Bullerskydd i form av både orangeri och vägg/plank ska finnas från bostadsbyggnadens fasad. Väggen/planket ska placeras mellan orangeri och bostadsbyggnad. Bullerskyddet ska totalt vara 6,4 meter längs Huskvarnavägens sträckning. Orangeriet ska ha en höjd på 4 meter över anslutande marknivå. Väggen/planket ska vara tät och sluta tätt mot väggar och mark. Denna ska vara minst 2,5 meter hög och maximalt 1,8 meter bred. Dörr får finnas i väggen om den sluter tätt i stängt läge

m_2 Bullerskydd i form av både orangeri och vägg/plank ska finnas från bostadsbyggnadens fasad. Väggen/planket ska placeras mellan orangeri och bostadsbyggnad. Bullerskyddet ska totalt vara 9,1 meter längs Huskvarnavägens sträckning. Orangeriet ska ha en höjd på 4 meter över anslutande marknivå. Väggen/planket ska vara tät och sluta tätt mot väggar och mark. Denna ska vara minst 2,5 meter hög och maximalt 1,8 meter bred. Dörr får finnas i väggen om den sluter tätt i stängt läge

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

INFORMATION

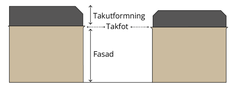


Illustration som förtydligar begreppet takfot som nämns i planbestämmelse f1 samt f9

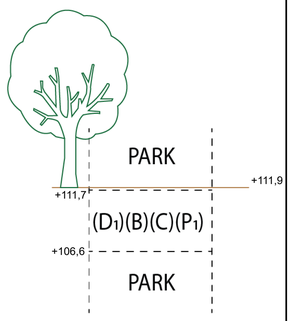


Illustration som visar tredimensionell fastighetsindelning samt höjd över angivet nollplan
Skala 1:250

Detaljplan för Vårelden 1 och del av Rosenlund 3:1	Antagandehandling
	Upprättad: 2025-01-08
	Antagande: 2025-01-16 av: STBN
JÖNKÖPINGS KOMMUN	Laga kraft: 2025-02-13
	Diarienummer: Stbn/2018:330
Planarkitekt: ..... Matilda Eriksson / Louise Petersson	0680K-P2025-4

Planbeskrivning

Detaljplan: **Vårelden 1 och del av Rosenlund 3:1**

Stadsdel: Rosenlund

Antagandehandling
Laga kraft: 2025-02-13
Upprättad: 2025-01-08
Diarienummer: STBN 2018/330
Utökat förfarande (PBL 2010:900)

Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2019-08-22 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Emma Gansberg	Trafikingenjör
Matilda Åberg	Bygglovingenjör
Stina Kilebrand	Förrättningslantmätare
Elin Willyson	Förrättningslantmätare
Emilia Eliaeson	Förrättningslantmätare
Matilda Eriksson	Planarkitekt
Louise Petersson	Planarkitekt
Bengt Karlsson	Stadsarkitekt

Tekniska kontoret

Linda Bylefors	Mark- och exploateringsingenjör
Maria Blomstedt	Projektutvecklare
Helez Barwari	Projektingenjör VA
Hamid Reza Jaffari	Gatuprojektör
Anna-Sara Reinisch	Landskapsarkitekt
Fredrik Sandberg Svärd	Miljöingenjör
Annica Magnusson	Dagvattensamordnare

Socialförvaltning

Cecilia Landerholm	Lokalplanerare

Räddningstjänst

Erik Holgersson	Brandingenjör

Matilda Eriksson/ Louise Petersson Planarkitekt	Liselott Johansson Planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan
Granskningsutlåtande

Bilagor:

Bilaga A - Antikvarisk utredning
Fastighetsavdelningen, Jönköpings kommun
Jönköpings läns museum

Bilaga B - Solstudie
Fastighetsavdelningen, Jönköpings kommun
Krook & Tjäder

Bilaga C - Arkeologisk utredning
Fastighetsavdelningen, Jönköpings kommun
Jönköpings läns museum

Bilaga D - Geoteknisk utredning
Fastighetsavdelningen, Jönköpings kommun
Tyréns

Bilaga E - Bullerutredning
Fastighetsavdelningen, Jönköpings kommun
Efterklang - part of Afry

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte 6
Ärendeinformation 6

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare 7
Riksintressen 8
Kommunala planeringsunderlag 8
Handlingsprogram Kollektivtrafik i Jönköpings kommun 12
Hälsa och säkerhet 12
Höga temperaturer och värmeböljor 13
Mark och vegetation 14
Träd med biotopskydd 15
Bebyggelse 16
Infrastruktur 19
Teknisk försörjning 20
Offentlig och kommersiell service 21
Kulturmiljö 22
Social hållbarhet 24
Platsanalys 25
Stadsutvecklingsområde Rosenlund 27
Stadsbyggnadsidé för planområdet 29

Planförslag

Arkitektonisk idé 30
Kvartersmark 33
Allmän platsmark 40

Utredningar och dispenser

Arkeologisk utredning 41
Antikvarisk utredning 41
Solstudie 43
Bullerutredning 44
Geoteknisk utredning 47
Dagvatten 47
Undersökning av miljöpåverkan 49

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser 51
Egenskapsbestämmelser 51

Genomförande

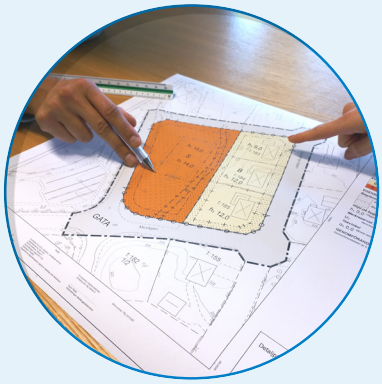
Mark- och utrymmesförvärv 56
Fastighetsrättsliga frågor 56
Tekniska frågor 58
Ekonomiska frågor 59
Organisatoriska frågor 60

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag 61
Hälsa och säkerhet 61
Mark och vegetation 62
Undersökning av betydande miljöpåverkan 63
Bebyggelse 63
Infrastruktur 64
Social hållbarhet 64
Omgivningspåverkan 64

Planguiden

Vad är en detaljplan?



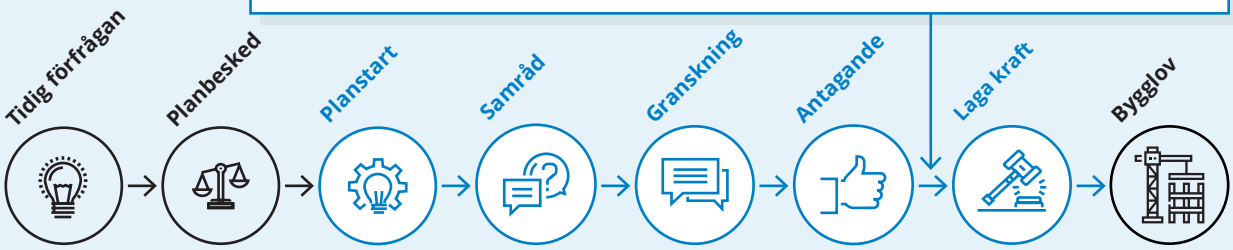
En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindnande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).

Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild besök vår hemsida www.jonkoping.se.

Tiden för överklagande av kommunens antagandebeslut är 3 veckor från det att beslut kungjorts via kommunens digitala anslagstavla på www.jonkoping.se/anslagstavla

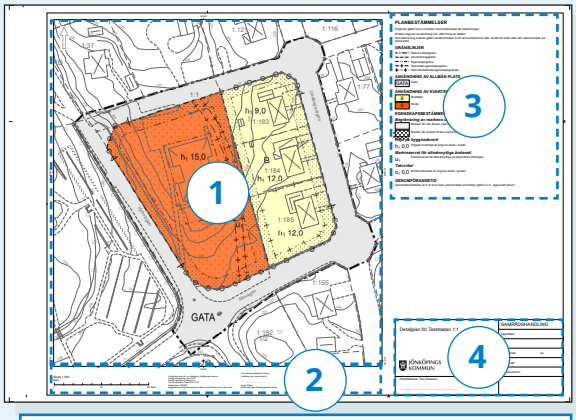


I snitt tar planprocessen ca. 1,5 - 2 år från planstart till laga kraft

Hur läser man en plankarta?

En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram
Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.

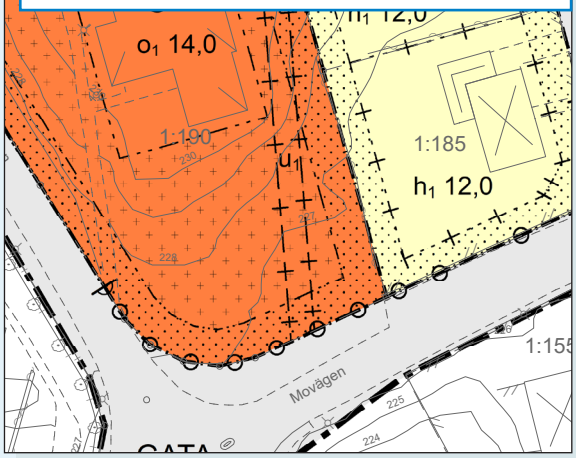


2. Kartinformation
Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring
En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation
Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.



Planområdesgräns
Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.

Överordnar

Användningsgräns
Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.

Överordnar

Egenskapsgräns
Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.

Sekundär egenskapsgräns
Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser.

I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.

Inledning

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av äldreboende i flera våningar omfattande omkring 160 boendelägenheter. Planens syfte är också att möjliggöra för ett offentligt parkstråk som sammanlänkar parkerna i anslutning till planområdet samt att möjliggöra för gata.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun
Vårelden 1 och del av Rosenlund 3:1
Stbn/2018:330
Stbn 2019-08-22 §310 (planbesked)

I denna detaljplan används utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Planområdet ligger centralt i stadsdelen Rosenlund cirka 3 km från Jönköpings Resecentrum. Området ligger i en bebyggd miljö och gränsar i norr till Huskvarnavägen och Rosenlunds herrgård och rosarium. Väster om planområdet finns flerbostadshus i form av lamellhusbebyggelse samt Arredalens förskola. Sydväst om planområdet ligger Rosenlundsskolan och söder om planområdet ligger flerbostadshus i form av lamellhus. Öster om planområdet finns flerbostadshus i form av lamellhus samt ett verksamhetsområde där bland annat KFUM driver Ungdomens hus.

Planområdet är cirka 2,4 hektar stort och består av fastigheterna Vårelden 1 samt del av fastigheten Rosenlund 3:1. Fastigheterna som ingår i planområdet ägs av Jönköpings kommun.

Figur 1
Lokaliseringskarta för planområdet

Figur 2
Kartan visar planområdets läge i förhållande till sin omgivning samt vilka fastigheter som ingår i planområdet

Riksintressen

Flygplats kontrollflygzon

Planområdet ligger inom krontrollzon från Jönköping Airport. Vid detaljplaneläggning av objekt som är 20 meter eller högre ska samråd med flygplatsen ske.

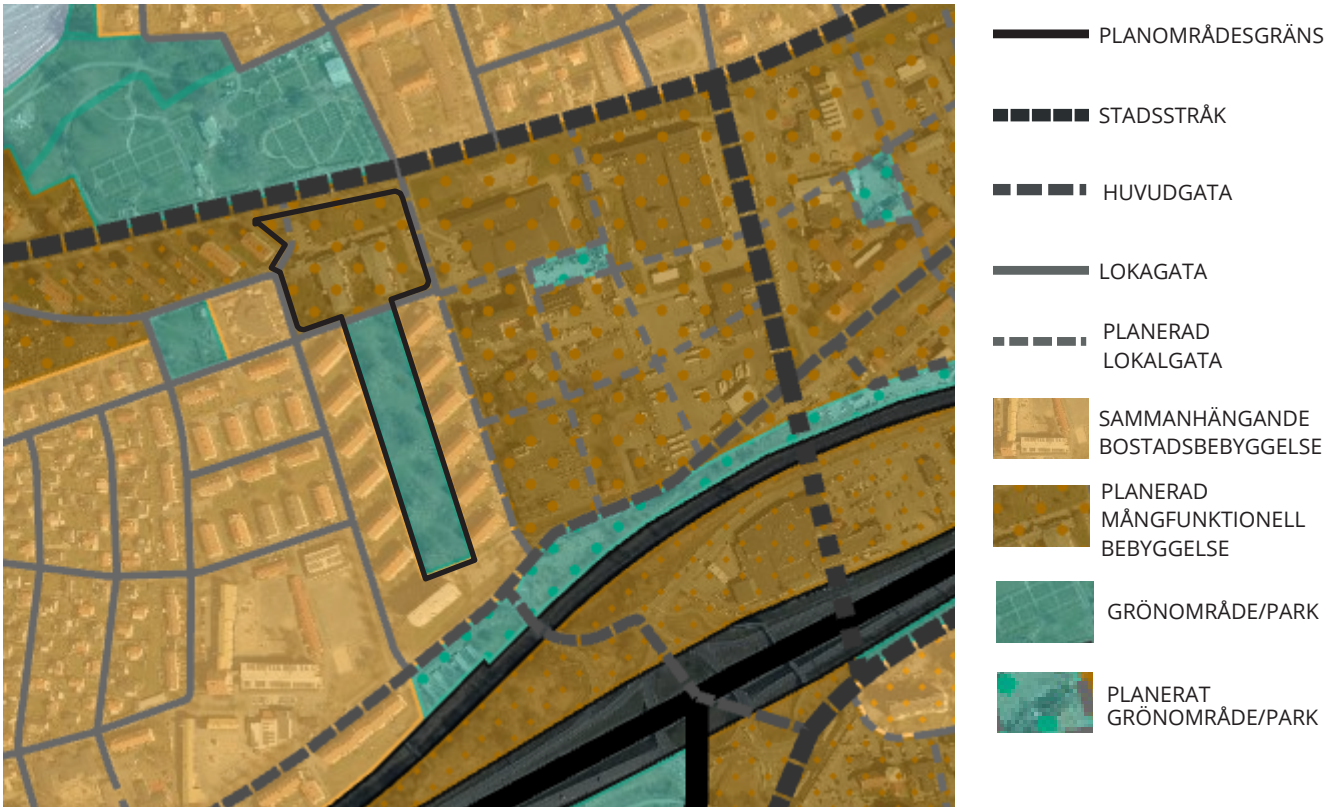
Riksintresse Flygplats - MSA-ytor

Jönköpings kommun berörs av influensområde för hinderytor (MSA-ytor) för Jönköpings, Växjö, Skövde och Karlsborgs flygplatser. Alla byggnadsobjekt, oavsett typ som är högre än 20 meter ska remitteras till Luftfartsverket.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras men är inte bindande.



Figur 3
Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanen (mark och vattenanvändning) kombinerat med föreslagen planområdesgräns

Planområdet är enligt översiktsplanen en del av stadsutvecklingsområdet Rosenlund. Markanvändningen på platsen är utpekat som utvecklingsområde där industrimark ska omvandlas till tätare och blandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, handel, service och skolor.

Eftersom Rosenlund ligger mellan centrala Jönköpings centrumnod, Ekhagens stadsdelscentrum och Österängens stadsdelscentrum skapas inget eget stadsdelscentrum i Rosenlund utan Huskvarnavägen blir huvudstråket genom området. Handel och publika verksamheter ska koncentreras kring denna och vägen utgör även det stora kollektivtrafikstråket i området med täta avgångar.

Planförslaget möjliggör för vårdbostäder, bostäder, centrum och parkeringsgarage. Planförslaget möjliggör också en förlängning av den befintliga kvarterspark som finns i området. Detta möjliggörs genom ett offentligt parkstråk som sträcker sig från kvartersparken i söder till Rosenlunds herrgård i norr. Detta för att möjliggöra en grön koppling mellan Rosenlunds herrgård och kvartersparken i söder.

Planens syfte stämmer överens med gällande översiktsplan då marken är utpekad som mångfunktionell bebyggelse (utvecklingsområde för tätare och blandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, handel, service och skolor).

Mångfunktionell bebyggelse innebär att bebyggelsen ska ha en stads- och tätortsmässig karaktär med bostäder och olika servicefunktioner. Bebyggelsen är indelad i kvarter, åtskilda av gator eller har en kvartersliknande struktur. Trafik- och parkeringsytor samt parker och fritidsanläggningar kan ingå.

Gällande detaljplan

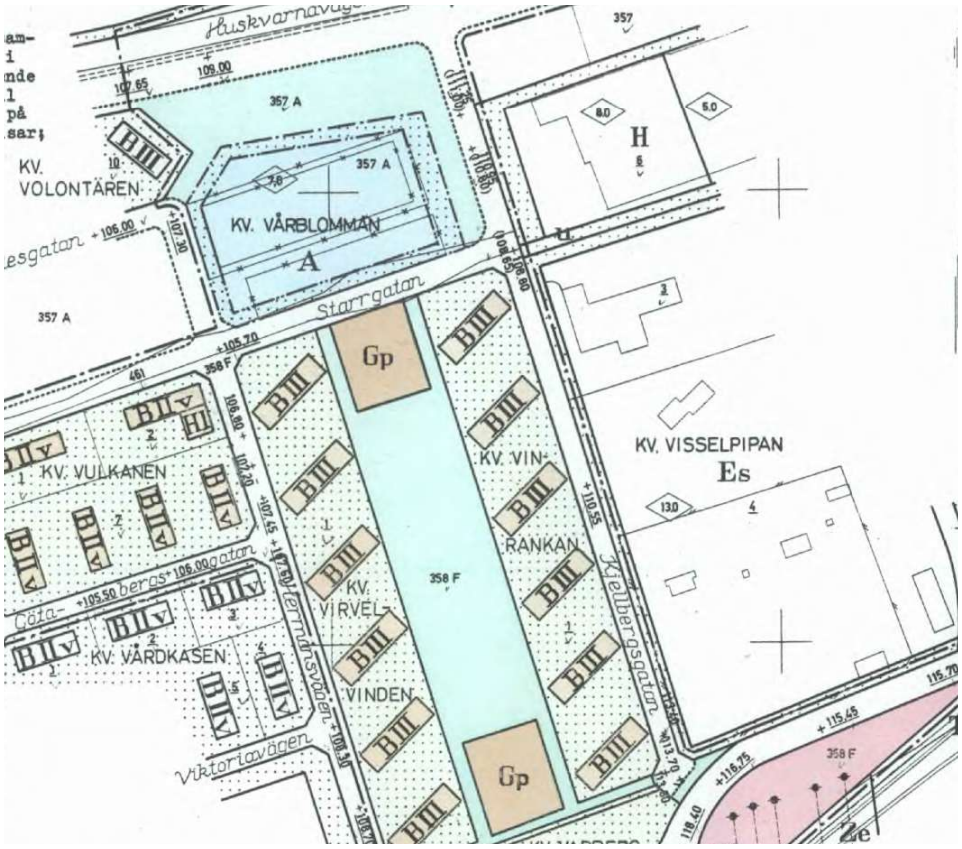
Planförslaget berör tre gällande detaljplaner, *Förslag på ändring av stadsplanen för kvarteret Vårblomman m.fl.*, aktbeteckning 06-jös-726 samt *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Visselpipan och Vågskålen m.m,* aktbeteckning 06-JÖS-1168.

Framför allt är det den gällande detaljplanen *Förslag på ändring av stadsplanen för kvarteret Vårblomman m.fl.* som berörs av planförslget. Detaljplanen är från 1963 och medger användningen A, område för allmänt ändamål och en byggnadshöjd på 7 meter för kvarteret Vårblomman (Vårelden 1). För parken i söder medger användningen allmän plats park, plantering samt Gp, område för parkeringsändamål. För gatorna medger detaljplanen allmän plats gata. För parkytan framför och öster om kvarter Vårblomman medger planen allmän plats, park, plantering.

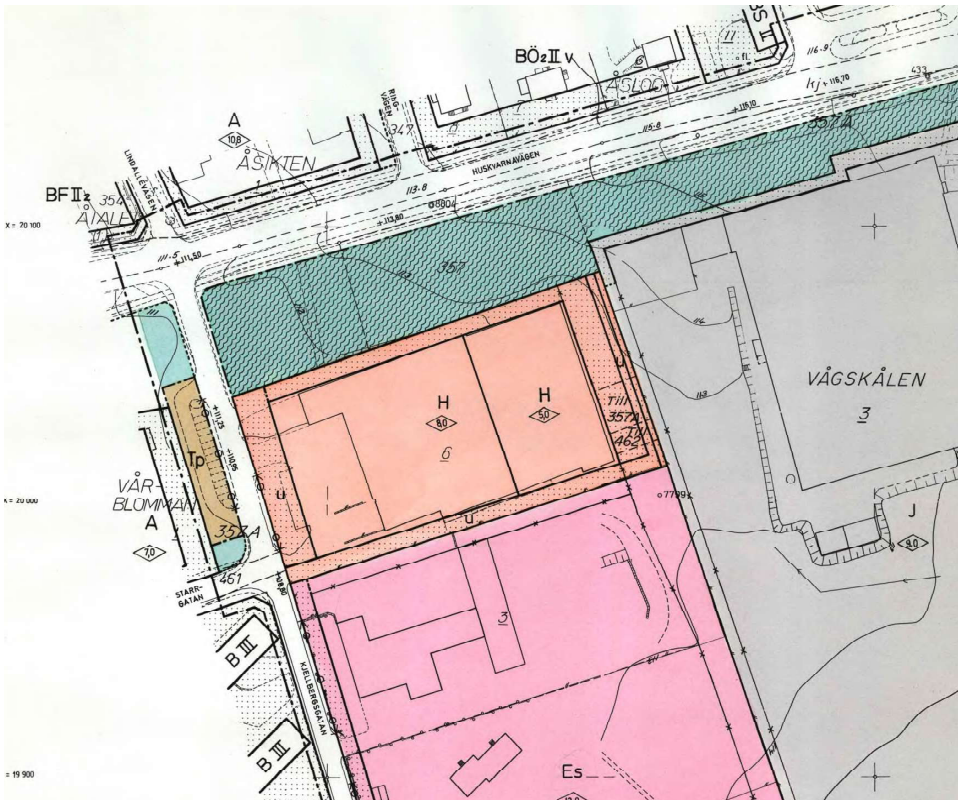
Den östra delen av planförslaget berör den gällande detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Visselpipan och Vågskålen m.m.* Detaljplanen är från 1978 och medger användningen Ip, område för fordonsparkering samt område för gata, gatuplantering.

En liten del av områdets västra del berör den gällande planen Detaljplan för del av Rosenlund 3:1 "Arredalen". Detaljplanen från 2006 anger användning lokalgata på berörd del.

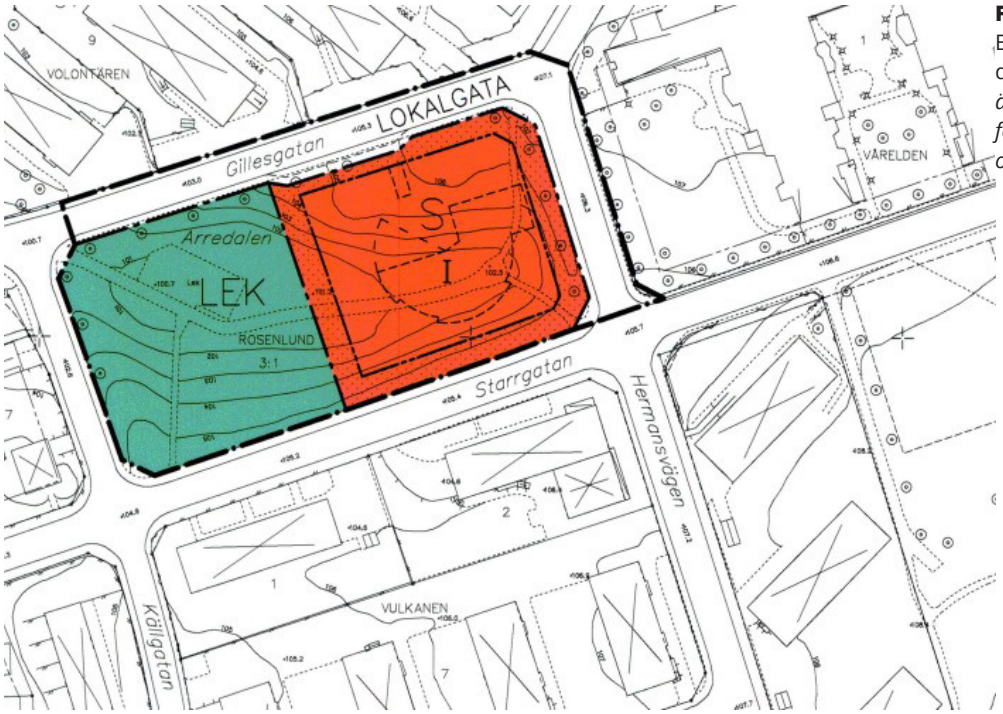
Gällande tomtindelning från 1964-01-18 (akt 0680K-EIII1163) inom kvarteret Vårblomman (nuvarande Vårelden) upphör att gälla då ny detaljplan får laga kraft.



Figur 4
Bilden visar gällande detaljplan *Förslag på ändring av stadsplanen för kvarteret Vårblomman m.fl.*



Figur 5 a
Bilden visar gällande detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Visselpipan och Vågskålen m.m*



Figur 5 b
Bilden visar gällande detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Visselpipan och Vågskålen m.m*

Arkitekturstrategi

Arkitekturstrategin ska höja den arkitektoniska kvalitén i kommunen och vara ett kunskapsunderlag och dialogverktyg i bygg- och fastighetsutvecklingsprocesser. Med arkitekturstrategin ställer kommunen krav på att alla projekt som påverkar vår fysiska miljö ska kunna svara på tre frågor:

- Vad är den arkitektoniska idén/stadsbyggnadsidén?
- Hur samspelar projektet med sin omgivning?
- Hur bidrar projektet till sin omgivning?

Under rubriken *Planförslag* beskrivs platsens koppling till de kvaliteter som eftersträvas i Arkitekturstrategin.

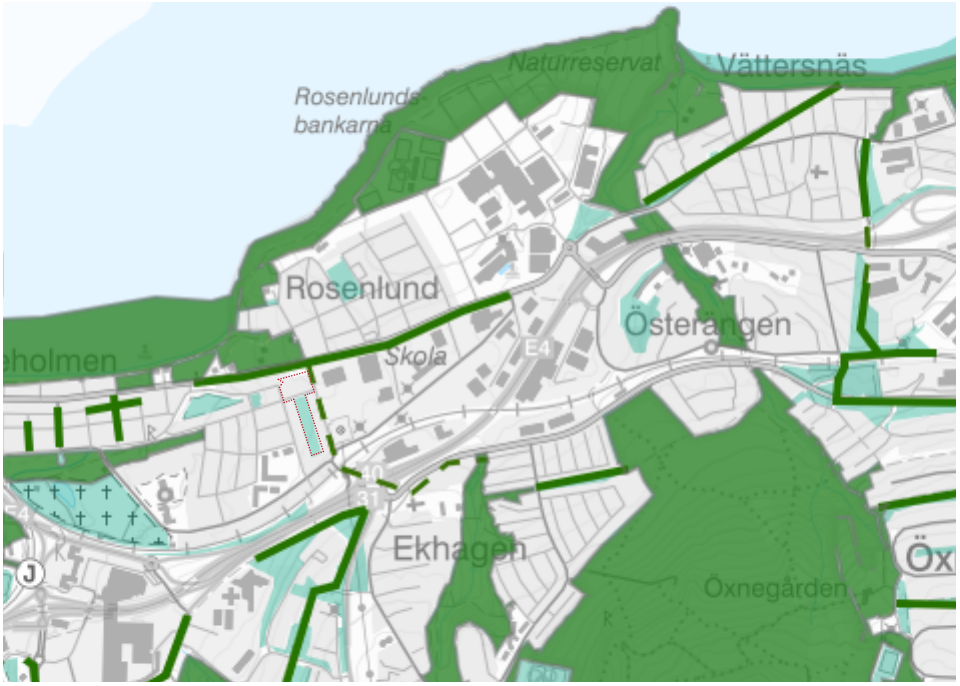
Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen ska på en övergripande nivå peka ut åtgärder och strategiska val för vidareutvecklingen av stadens gröna och blå struktur och vara ett stöd i den fysiska planeringen.

I direkt anslutning till planområdet finns två grönområden. I norr ligger Rosenlunds herrgård och rosarium och söder ligger en kvarterspark. Huskvarnavägen som ligger norr om planområdet är utpekat som en grön länk då det finns träd längs gång- och cykelvägar längs vägen.

Rosenlunds herrgård med tillhörande parker ingår i det gröna stråk som sträcker sig längs Vättern. Här ingår även Vätterstranden och Rosenlunds bankar.

Grönstrukturplanen anger att det saknas en grön länk från Ekhagen till Vätterstranden och ett behov av att koppla ihop dessa sträcker sig på Kjellbergsgatan i direkt anslutning till planområdet.



Figur 6
Kartan visar ett utsnitt ur grönstrukturplanen kombinerat med föreslagen planområdesgräns. Grön streckad linje visar behov av ihopkoppling med grönt stråk mellan Rosenlunds herrgård och Ekhagsravinens park via Kjellbergsgatan i direkt anslutning till planområdet

Handlingsprogram Kollektivtrafik i Jönköpings kommun

Citybusslinje 1 som går mellan Råslätt-Centrum-Elmia-Österängen-Huskvarna (14,4 kilometer) är den linje med mest reseunderlag i Jönköping (2011). Linjen kan därför vara aktuell för spårvagnstrafik för att klara förväntade resemängder i Jönköping till år 2030 med en växande befolkning.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Cirka 200 meter öster om planområdet finns objektet F.d. Lindells vågfabrik AB, Ess-pac AB (halogenerade lösningsmedel), id 152905. Undersökning har gjorts på objektet som endast visar spår av klorerade lösningsmedel i ett grundvattenprov och ett jordprov samt att inga klorerade lösningsmedel kunde detekteras i inomhusluften eller i porgas under bottenplattan (Structor 2014-12-01). Med tanke på resultaten av undersökningen samt att avståndet är relativt långt ifrån planområdet (cirka 200 meter) bedöms objektet inte påverka planområdet.

Cirka 50 meter öster om planområdet finns objektet Jönköpings Energi Nät AB, id 152723. Verksamheten är enligt MIFO-databasen är mellanlagring och sortering av avfall.
Verksamhetens art och omfattning gör att risken för föroreningar från detta objekt bedöms som låg. Inga spår syns av förorening i den geotekniska undersökningen vid planområdet vilket styrker bedömningen. Bedömningen görs således att ingen oacceptabel spridning av förorening sker från omgivande objekt som påverkar planområdet negativt.

Radon

Marken inom planområdet klassas som normalradonmark.

Ras och skred

Ett mindre område inom fastigheten Vårelden 1 är utpekat för skredrisk i finkorniga jordarter. En översiktlig geoteknisk och hydrogeologisk utredning har tagits fram i detaljplanen och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser.*

Buller

Planområdet ligger i direkt anslutning till flera vägar. En trafikbullerutredning har tagits fram under planarbetet och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser.*

Höga temperaturer och värmeböljor

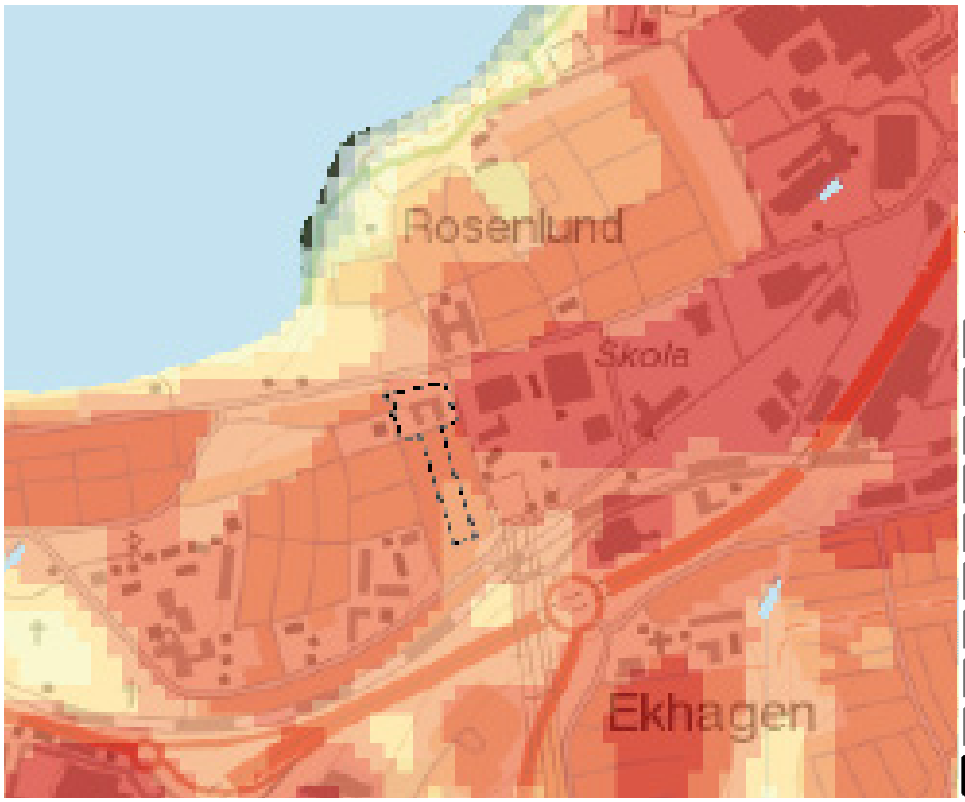
Värmeböljor förväntas bli vanligare, intensivare och mer långvariga i framtiden. Det är därför viktig att vidta förebyggande åtgärder som minskar människors och verksamheters exponering för höga temperaturer. I Sverige definierar SMHI värmebölja som ”en sammanhängande period då dygnets högsta temperatur överstiger 25°C minst fem dagar i sträck”.

Påfrestningar på människors hälsa kopplat till höga temperaturer är starkt beroende av lokalspecifika förhållanden i tätortsbebyggelse. Markanvändningen har stor betydelse och områden med hög andel hårdgjorda ytor och lite vegetation är särskilt utsatta.

Värmekartering kan användas för att analysera åtgärdsbehov i befintlig bebyggelse. Det kan till exempel ge stöd för bedömning av eventuellt behov att öka andelen grönytor i anslutning till områden med markanvändning som är särskilt känslig för höga temperaturer.

Detaljplanen möjliggör för äldreboende vilket klassas som en markanvändning som är särskilt känslig för höga temperaturer. Länsstyrelsen har tagit fram värmeökarteringar från satellitdata som visar den yttemperatur som avges från olika ytor och är en ögonblicksbild från juni 2018.

Värmekartering från juni 2018



Figur 7
Kartan visar en ögonblicksbild från juni 2018 över vilka yttemperaturer som avges från olika ytor Av. Länsstyrelsen

Yttemperatur land

Grader Celsius

- -126 - 20 (Mest moln)
- 21 - 22 (Mest molnskugga)
- 23 - 24
- 25 - 26
- 27 - 28
- 29 - 30
- 31 - 32
- 33 - 35
- 36 - 50
- Tätort (Fastighetskartan)

Mark och vegetation

Topografi

Marken inom området som ska bebyggas är kuperad och ligger på ett höjdläge mellan ca. +111 och +107.

Rekreation

På planområdet finns idag en parkyta mellan äldreboendet och Huskvarnavägen samt öster om äldreboendet. Parkytan är cirka 0,43 hektar stor och består av bruksgränsmatta, parkeringsytor, vuxna träd, bänkar och klippta häckar. På ytan finns gångvägar som leder bland annat från Huskvarnavägen till äldreboendets entré samt gångvägar som leder från Huskvarnavägen till Gillesgatan. Ytan används som en entré till äldreboendet.

Planområdet inkluderar även en kvarterspark, i folkmun kallad Hermansparken. Parken är cirka 1,1 hektar och består av bruksgräsmatta och vuxna träd. Flera av träden är skyddsvärda. I västra delen finns en asfalterad gångväg som sträcker sig genom hela parken. Parken används för rekreation

Figur 8
Bild som visar parkyta framför äldreboendet, fastigheten Vårelden 1 samt *Hermansparken* söder om äldreboendet

Träd med biotopskydd

På planområdet finns flertalet uppväxta träd. I anslutning till Hermansvägen och Starrgatan finns 20 stycken träd placerade längs med gatorna. En trädinventering för dessa träd har utförts av Jönköpings kommun som bland annat visar att träden är av släktena Sorbus (Rönnsläktet), Prunus (Plommonsläktet), Malus (Apelsläktet) och Tilia (Lindsläktet). Kommunen gör bedömningen att dessa träd kan omfattas av biotopskydd utifrån att de är alléträd.

Då träden kommer att behöva tas ner i samband med planförslaget har en ansökan om dispens från biotopskyddet skickats till länsstyrelsen som godkändes 2024-08-01. Syftet med den planerade avverkningen av totalt 20 alléträd är att möjliggöra för byggnation av äldreboende. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är av allmänt intresse och att det utgör särskilt skäl till att medge dispens från biotopskyddet.

Figur 9
Bild som visar alléträd med biotopskydd som omfattas av dispensansökan

Bebyggelse

Rosengårdens äldreboende

På planområdet finns idag Rosengårdens äldreboende, som byggdes 1964 och renoverades 1994. Äldreboendet har 64 boendelägenheter, men tre av dem används inte längre på grund av arbetsmiljöskäl.

Sedan Rosengården byggdes har vårdbehovet för äldre på särskilda boenden ökat, vilket ställer högre krav på både byggnadens utformning och arbetsmiljön. År 2017 dömdes storköket ut på grund av omfattande fukt- och mögelskador, och det konstaterades att en totalrenovering skulle krävas för att kunna använda köket igen.

Jönköpings kommun bedömde 2019 att det behövs ytterligare 400 platser för särskilt boende för äldre fram till 2030. Samma år genomförde Niras en kapacitetsanalys av äldreboenden i kommunen. Utredningen sammanställde även äldreboendenas status gällande arbetsmiljö, tillgänglighet och ändamålsenlighet. Rosengårdens kapacitetspotential bedömdes som låg och samtliga utrymmen bedömdes ha brister ur arbetsmiljö- tillgänglighets- och ändamålsenlighetssynpunkt. På grund av dessa brister beslutades att det befintliga äldreboendet skulle avvecklas och ersättas med ett nytt.

Inför avveckling av befintligt äldreboende har en inventering av återbruk genomförts av tekniska kontorets fastighetsförvaltning. Återbrukbart material kommer först och främst att återanvändas inom kommunens egna fastighetsbestånd och därefter externt.

Då den befintliga byggnaden är tänkt att rivas har en antikvarisk utredning tagits fram under planarbetet för att belysa äldreboendet ur ett kulturhistoriskt perspektiv och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser*.

Inför rivningar görs alltid en miljöinventering för att identifiera om material samt byggprodukter innehåller miljö-och hälsostörande ämnen samt för att fastställa hur de ska hanteras vid rivning dvs. återanvändning, återvinning, förbränning, deponi eller sorteras som farligt avfall.

Under våren 2024 färdigställdes Vilhelmsrogården som har en kapacitet på 90 lägenheter varav 23 stycken lägenheter är en utökning. De boende på Rosengården flyttade in på Vilhelmsrogården under våren 2024.

Figur 10
Bilden visar Rosengårdens äldreboende

Omgivande bebyggelse

Längs med planområdets norra sida sträcker sig Huskvarnavägen. På vägens norra sida ligger huvudbyggnaden till Rosenlunds herrgård och rosarium. Mellan Huskvarnavägen och äldreboendet samt öster om äldreboendet finns en parkyta. Väster och söder om planområdet ligger lamellhus som är uppförda under 1940- och 1950-talet. Väster om planområdet ligger även en förskola byggd 2009 och öster om planområdet ligger bland annat Ungdomens Hus som drivs av KFUM.

Figur 11
Fotot visar Huskvarnavägen och en av ingångarna till Rosenlund rosarium

Figur 12
Fotot visar parkyta framför Rosengårdens äldreboende och entré till äldreboendet

Figur 13
Fotot visar Ungdomens hus som ligger öster om planområdet och drivs av KFUM

Figur 14
Fotot visar fastigheten Vinrankan 1 som ligger vid Hermansparken öster om planområdet

Infrastruktur

Gång och Cykel

Områdets centrala läge skapar goda förutsättningar för bra tillgänglighet för cyklister och fotgängare. På samtliga gator i anslutning till planområdet finns det möjlighet för gångtrafikanter att röra sig på gångbana.

Längs Huskvarnavägen norr om planområdet finns separerad gång- och cykelväg på båda sidor om vägen där den norra är utpekad som huvudcykelväg. I övrigt hänvisas cyklister till vägkant.

Planområde

GC-väg

Gångbana

Övergångsställe

Figur 15
Kartan visar planområdets anslutning till befintliga GC-vägar, gångbanor och övergångsställen

Kollektivtrafik

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser på området. På Huskvarnavägen direkt norr om planområdet finns busshållplats som trafikeras av busslinje 1 som går mellan Råslätt-Centrum-Elmia-Österängen-Huskvarna med en turtäthet på avgång var 5:e minut. Väderskydd finns på båda sidorna om vägen.

Motortrafik

Planområdet nås idag med motortrafik via Huskvarnavägen, Gillesgatan, Hermansvägen, Starrgatan eller Kjellbergsgatan.

Idag förlängs Gillesgatan in på Vårelden 1 och utgör en angöringsgata och infart till parkering för Rosengårdens äldreboende.

Parkering

Äldreboendet har idag två parkeringsytor. En som nås via Gillesgatan norr om byggnaden och en som nås via Starrgatan öster om byggnaden. I övrigt finns parkeringsmöjligheter längs med Hermansvägen, Starrgatan och Kjellbergsgatan.

Teknisk försörjning

Tekniska anläggningar

På planområdet finns en nätstation för fiber som ägs av Skanova.

VA

Befintliga VA-ledningar finns söder om planområdet längs Starrgatan och kan anslutas via servis till tomtgräns.

Avfallshantering

Avfall hämtas på den egna fastigheten med nedfart från Starrgatan. Här finns kärl för papper, plast och metall, restavfall samt matavfall.

Brandskydd

Insatstid

Planområdet bedöms ligga inom 10 minuters insatstid men räddningstjänsten avses inte utgöra alternativ utrymningsväg.

Tillgänglighet

Byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter i enlighet med BFS 2011:26 5:721.

Brandvatten

Avståndet mellan brandposter bör understiga 150 meter i enlighet med deloperativa handlingsprogrammet och gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Offentlig och kommersiell service

Ekhagens centrum är närmsta centrum och ligger ca 900 meter sydöst om Rosengårdens äldreboende. Till Jönköpings resecentrum är det 3 km och till Österängens centrum ca 2 km.

Direkt väster om planområdet ligger Rosenlunds Livs som är närmsta mataffär i området samt så finns en pizzeria. Väster om planområdet ligger även Arredalens förskola. På Rosenlunds vårdcentrum som ligger ca 1 km sydväst om planområdet finns det bland annat vårdcentral, folktandvård och apotek.

På Rosenlundstorget som ligger ca 300 meter från planområdet finns en kiosk, frisörsalong och en pizzeria.

I Rosenlunds rosarium finns Café Stallgården som är öppet under sommaren.

Kulturmiljö

Arkeologi

Arkeologiska undersökningar har genomförts vid Rosenlunds herrgård på andra sidan Huskvarnavägen samt i Ekparken 300 meter nordväst från planområdet. På båda platser har förhistoriska, eller förmodat förhistoriska (ej daterade) spår i form av härdar och stolphål undersökts. Då fynd påträffats i området har en arkeologisk utredning tagits fram under planarbetet och presenteras under avsnittet *Utredningar och dispenser.*

Rosenlunds herrgård

Stadsdelen Rosenlund har växt fram på tidigare jordbruksmark. Rosenlunds herrgård uppfördes på 1780-talet av Gustaf Mauritz Posse och är en av kommunens mest kända äldre byggnader. Rosenlunds herrgård uppfördes som en tidstypisk herrgårdsanläggning i gustaviansk stil med huvudbyggnad, bostadshus för arbetarna, ekonomibyggnader och med ägorna samlade runt gården (Jönköpings läns museum & Jönköpings kommun).

Huvudbyggnaden är uppförd i en och en halv våning där entrén ligger i öster och på västsidan finns en suterrängvåning med utsikt mot Vättern. Suterrängvåningen är byggd i sten och övrig fasad är liggande timmer med en reveterad fasad. Taket är ett valmat mansardtak och belagt med skiffer. Egendomen togs över av Jönköpings kommun 1936 (Jönköpings läns museum & Jönköpings kommun).

Figur 16 & Figur 17
Bilderna visar Rosenlunds herrgård. Översta bilden: Entré mot öster. Rosenlunds rosarium i förgrunden Nedersta bilden: Entré mot väster. Posses park i förgrunden Bildkälla: Jönköpings kommun

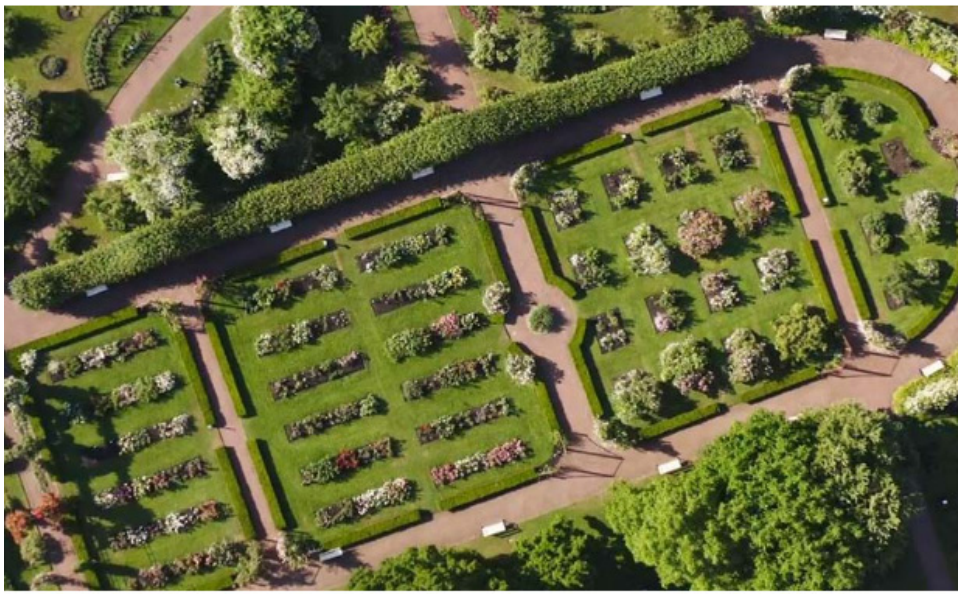
Posses park

Väster om herrgården ligger Posses park som är en gustaviansk parkanläggning med systematiska indelade kvarter och parterrer. Parken är renoverad efter den ursprungliga parkanläggningen från sent 1800-tal och innehåller idag en strikt geometrisk trädgård med bland annat restaurerade parterrer och gångsystem (Jönköpings läns museum & Jönköpings kommun).

Rosenlunds Rosarium

Öster om herrgården finns en trädgård med bland annat ett rosarium. Från 1820 finns det dokumenterat att byggnaderna på platsen har omgetts av planteringar och trädgård. Tidigare fanns här en nyttoträdgård med fruktträd och grönsaksodlingar och 1978 skapades det första rosariet på platsen. Rosariet har sedan dess byggts om och utökats och innehåller idag omkring 500 olika sorters rosor (Jönköpings läns museum & Jönköpings kommun).

Figur 18
Bild som visar Posses park med utsikt över Vättern
Bildkälla: Jönköpings kommun



Figur 19
Bild som visar Rosenlunds rosarium från ovan
Bildkälla: Jönköpings kommun

Social hållbarhet

Folkhälsa

En sund, trygg och trivsam boendemiljö är ett grundläggande behov för folkhälsan (Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare). Planområdet har god tillgång till en variation av grönområden där det finns möjlighet till både vardagsmotion och andra hälsofrämjande aktiviteter. Rosenlund herrgård och rosarium erbjuder förutom en kulturhistorisk miljö också en plats med utsikt över Vättern. Planområdets direkta närhet till grönområden ökar möjligheten för hälsa och välbefinnande.

Cirka 400 meter från planområdet ligger Rosenlunds bankar som både är ett riksintresse och naturreservat. Bankarnas värde grundar sig i den pågående utvecklingen av olikformig landhöjning och erosion som går tillbaka till inlandsisens avsmältning. Bankarna är väsentliga för landskapsbilden vid Vätterns södra strand och av särskilt värde för Jönköping-Huskvarnaområdets identitet. Öster och väster om bankarna finns badplatser med sandstrand. Här finns bland annat också eldstäder, tältplatser och en gång- och cykelväg som går utmed rasbrantens hela sträckning och erbjuder vacker utsikt över Vättern.

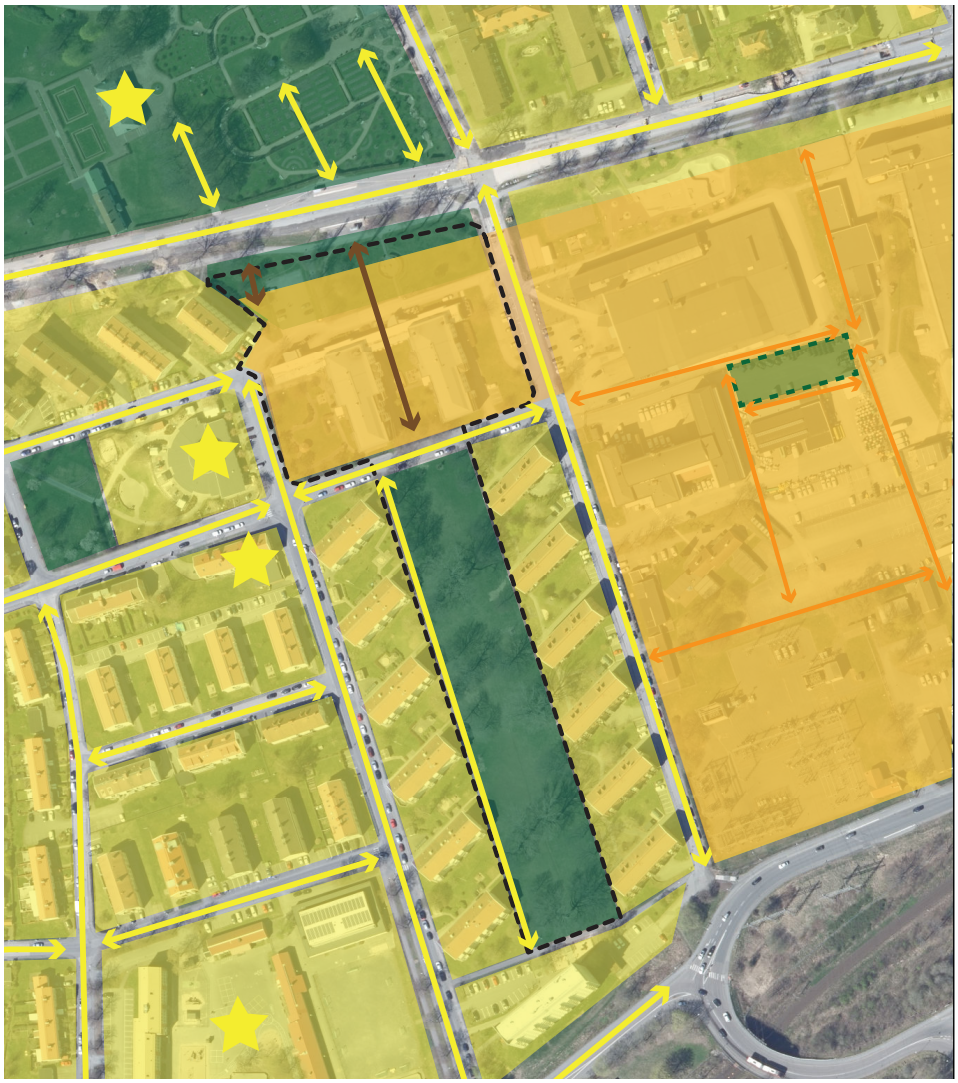
Figur 20
Drönarbild över Jönköping. I förgrunden syns Lindgården och Rosenlunds herrgård och rosarium. Till vänster i bild syns Rosengårdens äldreboende. Nordöst syns Vätterstranden och i öst börjar Rosenlunds bankar

Platsanalys

Målpunkter

Figur 21
Kartan visar målpunkter i Rosenlund och i närheten av planområdet

Stadsbildsanalys



Figur 22
Kartan visar stråk, målpunkter, grönområden och sammanhållen bebyggelse i anslutning till planområdet. Orangea pilar visar planerade stråk och orangea ytor visar utvecklingsområdet Rosenlund enligt översiktsplanen. Bruna pilar visar behov av stråk enligt platsanalys

- Planområde
- Stråk
- Målpunkt
- Sammanhållen bebyggelse
- Grönyta
- Planerat grönområde ÖP
- Utvecklingsområde Rosenlund ÖP
- Planerat stråk ÖP
- Behov av stråk enligt analys

Bebyggelse

Planområdet ligger i en befintlig bebyggd miljö med sammanhållen bebyggelse. Den dominerande bebyggelsetypen inom området är lamellhus uppförda på 1940- och 1950-talet. Norr om planområdet ligger Rosenlunds herrgård i gustaviansk stil från 1700-talet.

Grönområden

Planområdet innehåller i söder en kvarterspark och norr om äldreboendet ligger en parkyta som fungerar som entré till äldreboendet. Norr om planområdet ligger Rosenlunds rosarium och Posses park. Väster om planområdet ligger en kvarterspark i anslutning till Arredalens förskola och öster om planområdet planeras en framtida kvarterspark.

Stråk

Den norra delen av planområdet där bebyggelse planeras kan nås från samtliga väderstreck. Kvartersparken kan nås via norr och söder. Huskvarnavägen ligger i direkt anslutning till planområdet och är det mest trafikerade stråket i området.

Stadsutvecklingsområde Rosenlund

Bebyggelse

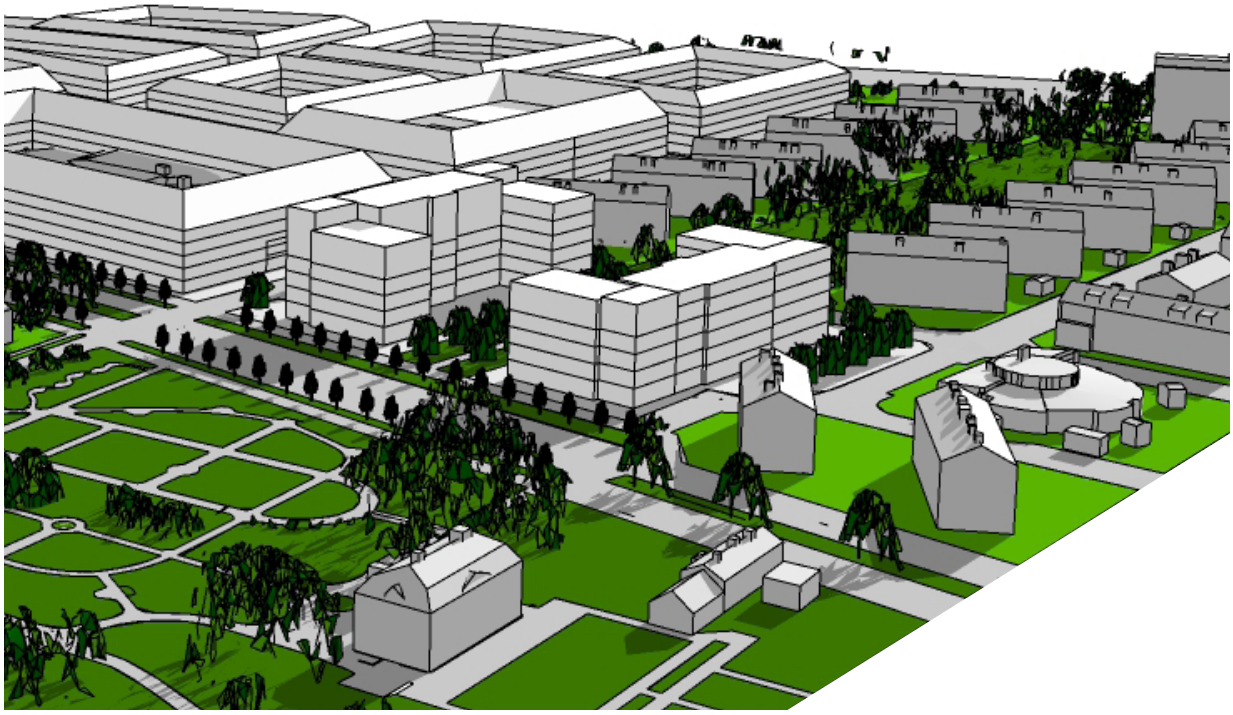
Området för detaljplanen ligger inom översiktsplanens större stadsomvandlingsområde för Rosenlund. Det är ett stort sammanhängande utvecklingsområde med många arbetsplatser, bostäder och hög andel servicefunktioner. Området har många markägare och utbyggnaden planeras att ske över en lång tidsperiod och kommer därmed att byggas ut i etapper.

För att utveckla området till en tätare och mer blandad stadsmiljö behövs en högre exploatering än idag. I planbeskrivningens illustrationer redovisas den omgivande framtida bebyggelsen inom utvecklingsområdet med våningshöjder på 4-6 våningar vilket är en tolkning av översiktsplanen för att visa hur en sådan stadsomvandling kan komma att se ut.

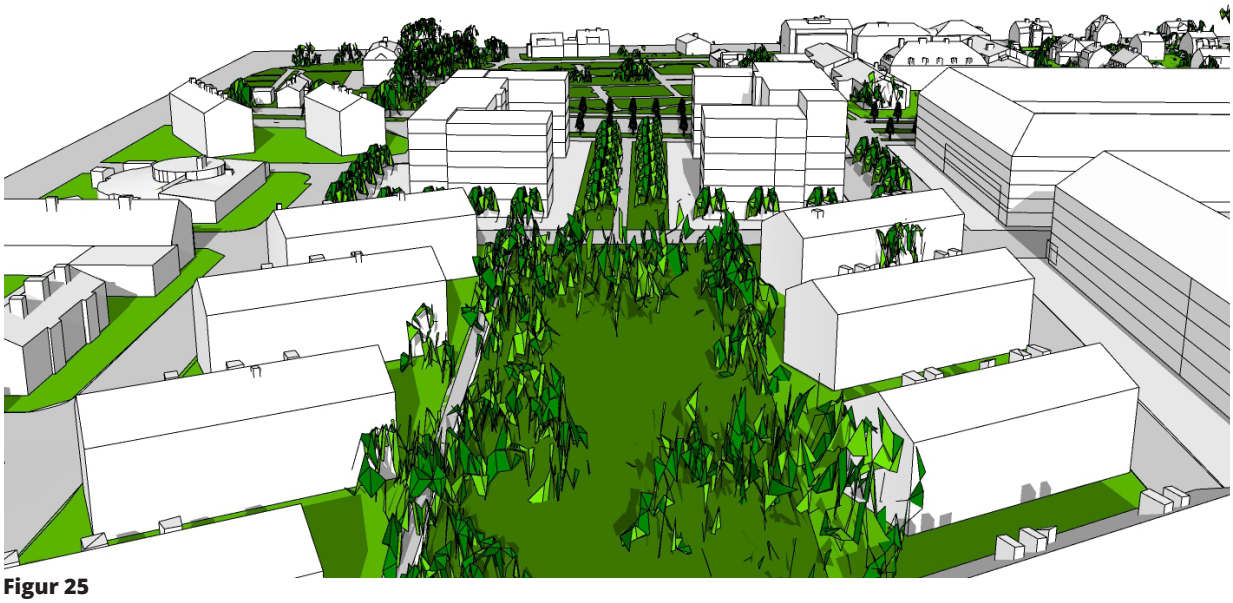
Huskvarnavägen

Visionen för Huskvarnavägen är utveckla vägen till en grön- och spårsäkrad kollektivtrafiklänk genom Rosenlund. En framtida sektion behöver, utöver träd, även rymma separata körfält för kollektivtrafik som ska säkras för spårbunden trafik. Vägsektionen uppskattas bli omkring 40 meter bred. Förutsättningarna längs med Huskvarnavägen skiftar men det är önskvärt att sektionen hålls homogen genom Rosenlund. Väster om planområdet minskas sektionen till följd av befintlig bebyggelse.

Figur 23
Bilden visar en illustration på utbyggnad av Huskvarnavägen. Bilden visar även planområdet för detaljplanen samt vision för del av Rosenlundsområdet tolkad från översiktsplanen



Figur 24
Bilden visar en illustration av kommunens vision för trolig maximal byggrätt i anslutning till planområdet för Vårelden 1



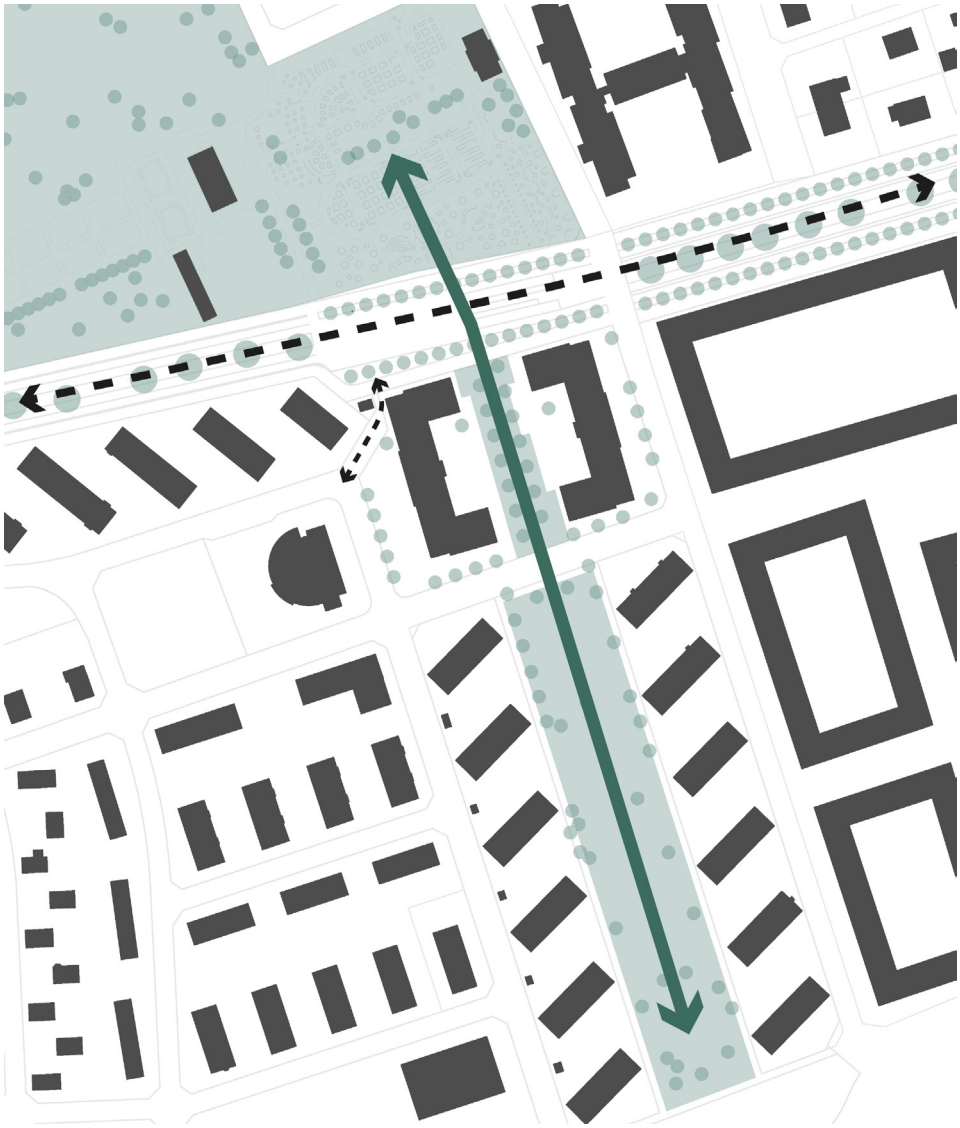
Figur 25
Bilden visar en illustration av kommunens vision för trolig maximal byggrätt i anslutning till planområdet för Vårelden 1

Stadsbyggnadsidé för planområdet

Planområdet är en del av stadsutvecklingsområdet Rosenlund där Jönköpings kommuns ambition är att utveckla området från industrimark till en tätare och blandad stadsbebyggelse i 4-6 våningar.

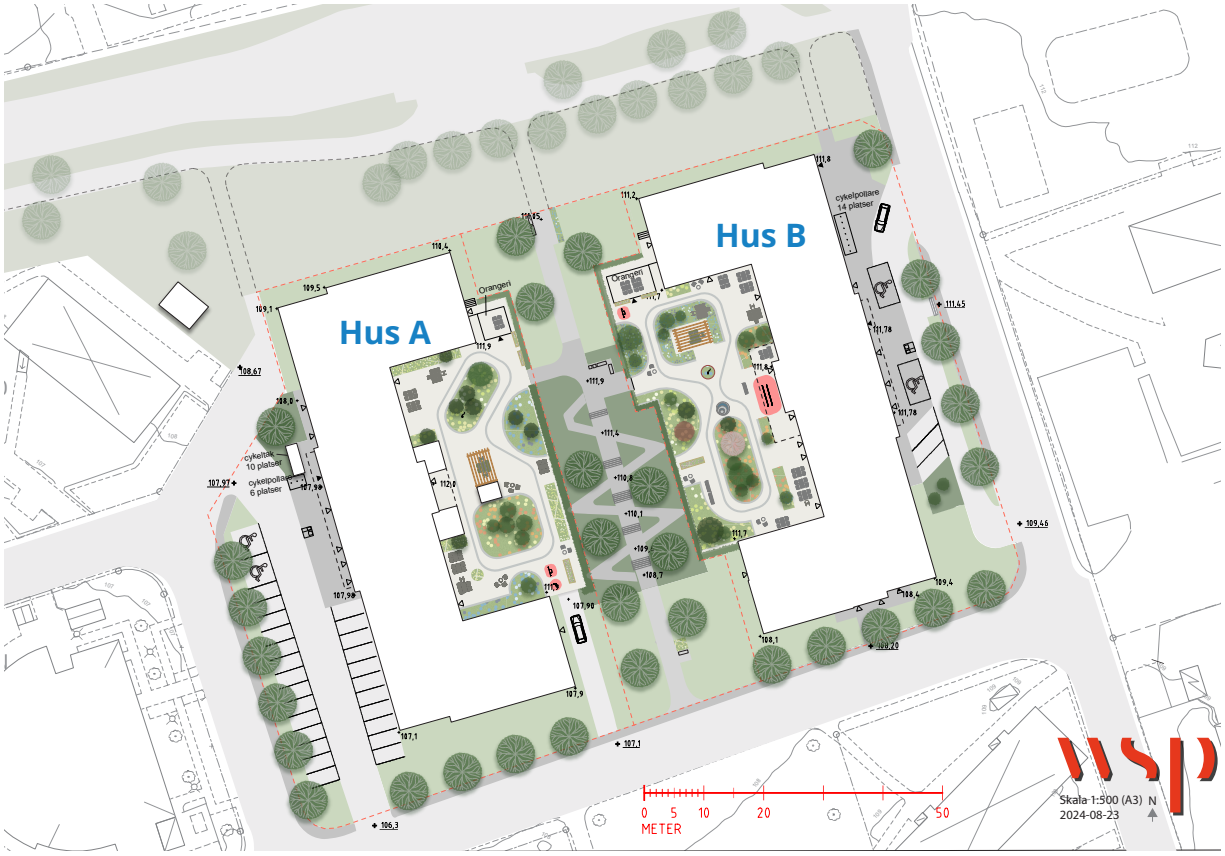
Planområdet ligger i direkt anslutning till Rosenlunds herrgård och rosarium som utgör en viktig kulturmiljö och rekreativ plats i staden. Platsen är en miljö där många människor rör sig i anslutning till Huskvarnavägen samtidigt som kulturmiljön och grönområdena i anslutning till området erbjuder stillsamma platser.

Planförslaget tar höjd för en framtida förstärkning av Huskvarnavägen som en grön- och spårsäkrad kollektivtrafiklänk genom Rosenlund. Vid en framtida breddning av Huskvarnavägen ska byggnadernas framskjutna placering definiera gaturummet.



Figur 26
Bilden visar stadsbyggnadsidé för området

Planförslag



Rosengårdens äldreboende är i behov av fler boendeplatser. Förslaget innebär att den befintliga byggnaden rivs och ersätts med två nya äldreboenden med sammanlagt plats för 160 boende. Äldreboendena kallas i planförslaget för Hus A och Hus B. Gårdarna vänds mot mitten av området där ett allmänt parkstråk planeras. Förutom boendeenheter planeras dagverksamhet för äldre, hemsjukvårdsteam och hemtjänstgrupp finnas i lokalerna. För att inrymma de två äldreboendena med tillhörande funktioner överförs cirka 0,8 hektar mark från Rosenlund 3:1 till Vårelden 1.

Figur 27
Illustrationsplan som visar placering av föreslagna byggnader. Kartan visar också ett exempel på utformning av äldreboendenas gårdsmiljö och utformning av parkstråket. I väntan på en eventuell breddning av Huskvarnavägen planeras gångvägar på parkytan framför äldreboendet för att knyta ihop bebyggelsen med Huskvarnavägen. Av: WSP

Arkitektonisk idé

Förslaget är utformat för att möta verksamhetens behov av äldreboende och de anspråk och krav som ställs på byggnaderna. Samtidigt är förslaget utformat med hänsyn till sin omgivning genom placering, form, färg och material.

Mot Huskvarnavägen är marknivån som högst i området och här placeras två gavelbyggnader i fem våningar som ska möta kulturmiljön vid Rosenlunds herrgård. Marknivån sluttar ner mot sydväst vilket innebär att mot söder uppförs byggnaderna i 6 våningar där nedersta våningen blir suterrängvåning.

De två huvudbyggnader gestaltas av flera olika huskroppar genom variation i höjd, material och formspråk. Husen har en nutidsarkitektur med historiska referenser. Entrévåningar öppnas, där det är möjligt, upp med större glasytor vilket skapar en variation i visuella uttryck mot omgivningen. Byggnaden ska upplevas som flera byggnader i kvarteret.

Mellan byggnaderna skapas ett parkstråk som kopplar ihop Rosenlunds herrgård och rosarium till kvartersparken i söder. Parkstråkets gröna inslag förstärks av äldreboendenas gröna innergårdar på varsin sida av stråket. Husens öppna form inramar parkstråket samt ger möjlighet till ljusa och luftiga innergårdar till äldreboendena.

Parkstråket förhåller sig till gatornas befintliga marknivå vilket innebär en höjdskillnad på cirka 4 meter i norr mot Huskvarnavägen till söder mot Starrgatan. Den allé som planeras i parken ges förutsättningarna att kunna innehålla större träd som kan leda människor igenom parken. Parken ska möjliggöra ett flöde av människor men också erbjuda sittplatser längs stråket. Det är viktigt både för allmänheten och för de boende på äldreboendet att det skapas en tydlig gräns mellan publikt och offentligt men att de gröna miljöerna tillsammans kan skapa en trivsam grön helhet.

Samspel

Förslaget samspelar med sin omgivning genom att byggnaderna anpassas till de befintliga marknivåer som finns inom området. De öppna byggnadskropparna tillåter en rörelse genom området med det parkstråk som sträcker sig genom området och länkar ihop intilliggande grönområden.

Förslaget samspelar också genom den ljusa färgskalan och materialvalen tegel och puts. Byggnaderna har en stram fönstersättning samt tak med lutning för att knyta an till kulturmiljö och omkringliggande bebyggelse.

Bidrag

Äldreboendet bidar till sin omgivning genom att med sin skala markera entrépunkten till den nya kvartersstaden Rosenlund. Placeringen av byggnaderna ramar in parkstråket och bidrar till ett tydligt gaturum för det framtida förstärkta kollektivtrafikstråket på Huskvarnavägen.

Parkstråket som kopplar ihop Rosenlunds rosarium med kvartersparken i söder bidrar till sin omgivning genom en grön länk i området. Parkstråket kan nyttjas av både boende och allmänheten och ska gestaltas inbjudande med en tydlig avgränsning mellan privat gård och allmänt stråk.

Figur 28
Visualiseringen visar ett förslag på utformning av Hus B mot Kjellbergsgatan och Huskvarnavägen
Av: Krook & Tjäder

Figur 29
Visualiseringen visar ett förslag på utformning av äldreboendena mot Huskvarnavägen och parkstråket
Av: Krook & Tjäder

Kvartersmark

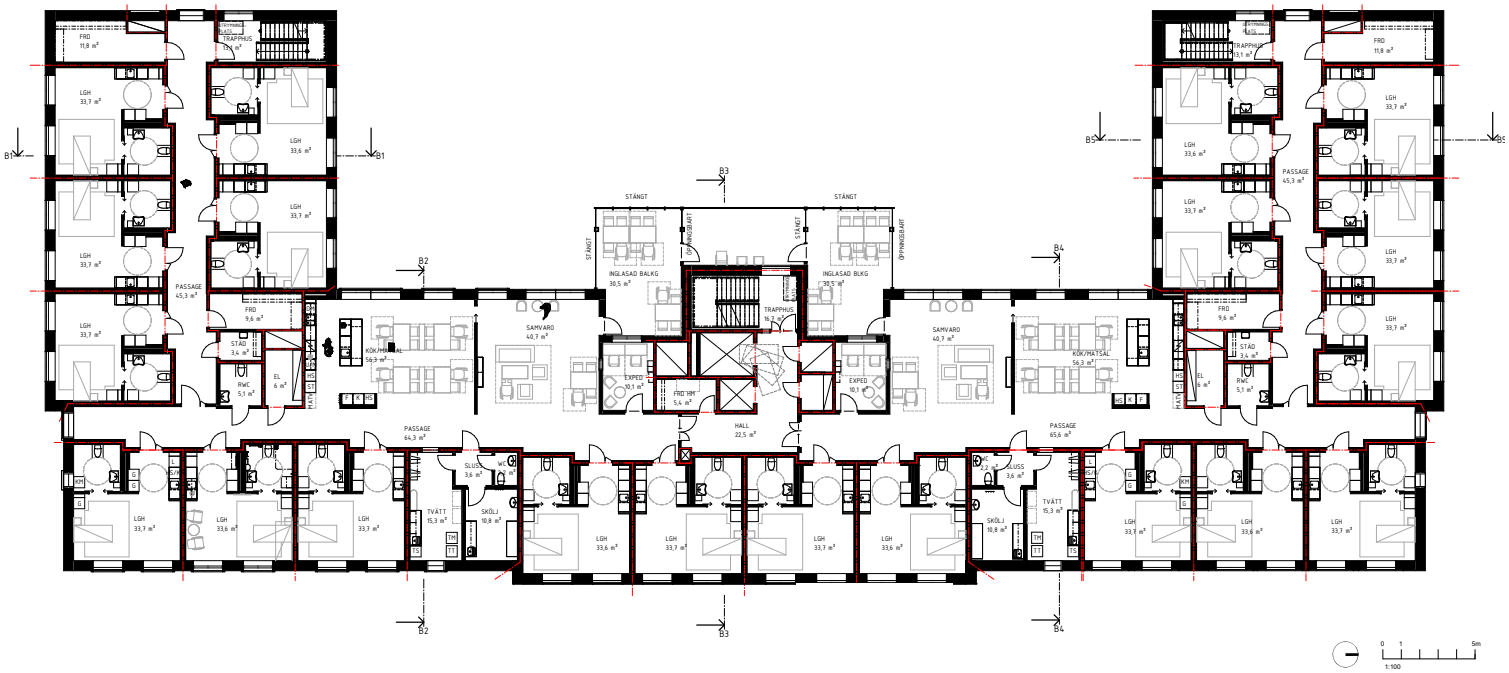
Byggnad

Förslaget innebär att två nya äldreboenden (benämnda i förslaget som Hus A och Hus B) uppförs i 4-6 våningar. I vardera hus finns plats för 80 boendeenheter för äldre, fördelat 20 stycken på varje våningsplan.

Äldreboendena är fristående verksamheter men delar bland annat parkeringsgarage, skyddsrum och teknisk försörjning. För att ändå möjliggöra ett flöde av personal planeras en underjordisk gång att finnas i en kulvert som sträcker sig mellan byggnaderna.

Typplan

Nedan visas ett typplan med boendeenheter i äldreboendet. På varje plan kan två enheter med 10 lägenheter på 34 kvadratmeter placeras. På varje enhet finns kök/matsal, plats för samvaro, inglasad balkong, tvättrum och förråd.



Figur 30
Bilden visar ett typplan i äldreboendet

Hus A

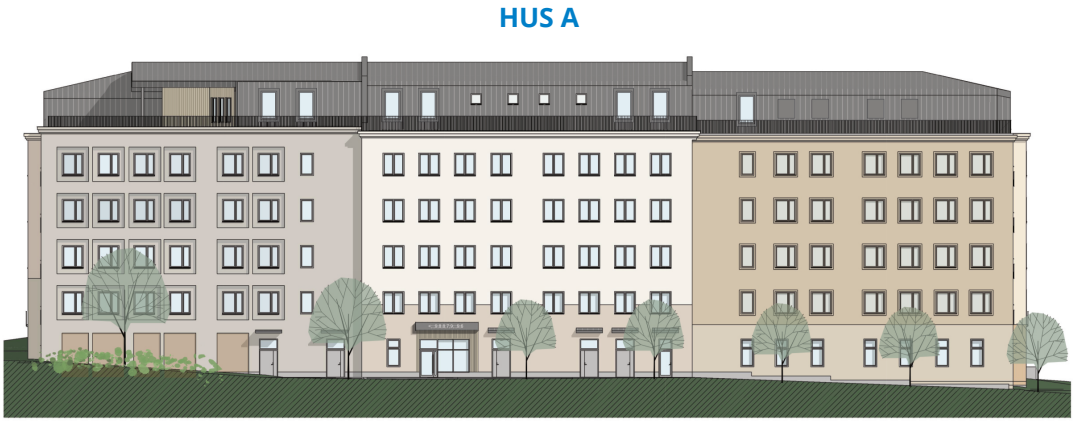
Mot Huskvarnavägen föreslås Hus A uppföras i fem våningar med källare. Våning 1-4 innehåller boendeenheter. På översta våningen finns teknikrum och i källaren finns lägenhetsförråd.

Entré till Hus A är lokaliserad mot Hermansvägen. Bebyggelsen är här uppförd i sex våningar med indragen översta våning och då marken sluttar är entrévåningen uppförd som suterrängvåning. Entrévåningen innehåller kontor, hemtjänstlokal samt driftutrymmen. Våning 2-5 innehåller boendeenheter. Den översta våningen innehåller aktivitets- och samlingssal för de boende samt ytor för personalen. I nordvästra hörnet är en takterrass placerad med utsikt över Vättern.

Mot Starrgatan är bebyggelsen uppförd i sex våningar. Den nedersta våningen är uppförd som suterrängvåning och innehåller administrativa lokaler. Våning 2-5 innehåller boendeenheter. På översta våningen finns teknikrum. Öster om byggnaden finns infart till ett parkeringsgarage som är planerat under delar av gården till Hus A.

Figur 31 (övre)
Bilden visar skissförslag för Hus A (höger) och Hus B (vänster) mot Huskvarnavägen
Av: Krook & Tjäder

Figur 32 (undre)
Bilden visar skissförslag för Hus A, entré mot Hermansvägen
Av: Krook & Tjäder



Hus B

Mot Huskvarnavägen föreslås Hus B uppföras i fem våningar. Våning ett innehåller administrativa ytor, personalytor, samlings- och aktivitetssal samt lokaler för dagverksamhet för äldre. De fyra övre våningarna innehåller boendeenheter.

Entré till Hus B är lokaliserad mot Kjellbergsgatan, både för äldreboende och för dagverksamhet för äldre. Bebyggelsen är här uppförd i fem våningar med vind. Entrévåningen innehåller i nordöstra delen lokaler för dagverksamhet för äldre och gemensamma ytor för äldreboendet. Våning 2-5 innehåller boendeenheter. På vinden finns teknikrum.

Mot Starrgatan är bebyggelsen uppförd i sex våningar. Den nedersta våningen innehåller skyddsrum, teknikutrymmen, cykel- och lägenhetsförråd. Våning 2 innehåller gemensamma ytor för äldreboendet. Våning 3-6 innehåller boendeenheter.

Figur 33 (övre)
Bilden visar skissförslag för Hus B mot Kjellbergsgatan

Figur 34 (undre)
Bilden visar skissförslag för Hus A (vänster) och Hus B (höger) mot Starrgatan. Infart till underjordiskt garage syns under gårdsyta för Hus A
Av: Krook & Tjäder

HUS B

HUS A

HUS B

Figur 35
Fågelperspektiv från norr som visar hur den nya bebyggelsen förhåller sig till omgivningen

Figur 36
Fågelperspektiv från söder som visar hur den nya bebyggelsen förhåller sig till omgivningen

Utemiljö

Gårdarna är placerade på insidan av byggnadskropparna och vända mot det gemensamma parkstråket. Gårdsmiljöerna ska gestaltas efter att inge trygghet, vara orienterbara, säkert utformade och stimulera ökad aktivitet både kognitivt och fysiskt. De ska vara en plats för samvaro och gemenskap för alla som bor, arbetar och besöker äldreboendet.

På gårdarna planeras det att finnas gångslingor som återkommer till samma utgångsplats vilka ska vara möjliga att nyttja även när man har behov av rollator eller rullstol för fysisk rörelse. Längst dessa planeras sittplatser för både äldre och personal. På uteplatserna närmast byggnaderna planeras det finnas ett större antal soffor, stolar och bord som kan möbleras om beroende på sällskapets storlek.

Gestaltningen är utformad för att skapa en tydlig avgränsning mellan det gemensamma parkstråket och de privata gårdarna. Gårdarna planeras avgränsas med staket och häckar. Mot Huskvarnavägen har gårdarna och parkstråket samma marknivå men i resterande del av området ligger gårdsmiljöerna högre än parkstråket. Detta ger en tydlig gräns mellan privat gård och allmänt parkstråk.

Vegetation i form av exempelvis träd och buskar koncentreras mot mitten av gårdarna samt längst staketet som skiljer gårdarna från den gemensamma parken. Detta skapar möjlighet till utblickar/inblickar på strategiska platser från gård till park och vice versa. Det planeras även finnas pergolor och orangeri på gårdarna.

Figur 37
Bild som visar en sektion mot gården för Hus B
Av: WSP

Figur 38
Vy som visar gårdens möte med parkstråket samt en av bänkarna som finns utplacerade längst stråket
Av: WSP

Figur 39
Vy som visar föreslagen gestaltning av gården, bord och stolar som kan möbleras om samt del av gångslingan
Av: WSP

Parkering

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i dokumentet Parkeringstal för Jönköpings kommun (2016). För boenden med i huvudsak vårdfunktion krävs endast parkering för anställda och besökande vilket räknas enligt 0,3 parkeringsplatser/lägenhet enligt gällande p-norm. Utöver äldreboendets ordinarie verksamheter kommer även en hemtjänstgrupp och en dagverksamhet att finnas i lokalerna som är i behov av parkeringsplatser.

Inom 25 meter från huvudentré till både Hus A och Hus B finns två parkeringsplatser för rörelsehindrade (PRH). För Hus B ligger en av dessa parkeringsplatser inom 25 meter från entrén till dagverksamhet. Intill entrén till dagverksamhet finns det möjlighet för färdtjänstbuss och taxi att parkera för hämta och lämna.

Enligt p-normen blir behovet 50 parkeringsplatser. Fastighetsavdelningen har tagit fram en särskild parkeringsutredning som utöver p-normen även tagit hänsyn till faktisk beläggning under olika tider. Denna utredning visar ett behov av 46 platser.

Möjliga ytor för parkering har säkertställts i enlighet med rådande p-norm i planförslaget. 22 garageplatser planeras under hus A, resterande behov kommer att anordnas som markparkeringar.

Det uppmuntras att ta inspitarion av grönresplan då planområdet ligger centralt med mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Genom att utföra åtgärder som främjar hållbart resande kan parkeringsplatser reduceras.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske på den egna fastigheten. För Hus A planeras in- och utfart för hämtningsfordon från Hermansvägen respektive Starrgatan. För Hus B planeras både infart och utfart för hämtningsfordon från Kjellbergsgatan. Inga vändningsmöjligheter är därför nödvändiga i det presenterade förslaget. Djupbehållare för matavfall, pappersförpackningar och wellpapp finns i anslutning till båda äldreboendenas entréer. Övrigt avfall sorteras i kärl inne i byggnadens miljörum.

Allmän platsmark

Gata

En del av den parkyta som idag finns mellan äldreboendet och Huskvarnavägen planläggs som gata.

Gillesgatan förlängs med en gångbana mot Huskvarnavägen för att möjliggöra att människor i området kan ta sig förbi äldreboendet även på den västra sidan.

Gatorna inom planområdet är i övrigt tänkta att behållas i sin nuvarande utformning.

Park

Parkytan mellan äldreboendet och Huskvarnavägen kommer att försvinna och ersättas av ett nytt parkstråk (se nedan).

Kvartersparken i södra delen av planområdet är tänkt att behållas i sin nuvarande utformning. På sikt finns möjlighet att utveckla parken med fler funktioner när budget finns.

Parkstråk

Förslaget innebär att del av den parkyta som idag finns framför äldreboendet omplaceras till att ligga mellan de två byggrätterna. Resultatet blir ett offentligt parkstråk som sträcker sig genom planområdet och kopplar ihop Rosenlunds herrgård och rosarium med kvartersparken Hermansparken i söder och bidrar till sin omgivning genom att bilda en grön länk i området.

Då äldreboendenas gårdsmiljöer generellt ligger högre än parkstråket skapas en tydlig avgränsning mellan den allmänna platsmarken och de privata gårdarna vilket är viktigt för upplevelsen av parkstråket.

Parkstråket ska utformas inbjudande och uppmana till att både röra sig genom parken och ge möjlighet till att stanna upp. Exempelvis kan en allé uppmana till rörelse genom stråket och sittmöjligheter längs med stråket kan erbjuda vila.

Utredningar och dispenser

Arkeologisk utredning

Jönköpings läns museum har på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en arkeologisk utredning för Vårelden 1 då en utökad byggrätt planeras på platsen. Inga fornlämningar påträffades vid utredningen.

Antikvarisk utredning

Jönköpings läns museum har på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en antikvarisk utredning för Rosengårdens äldreboende för att belysa äldreboendet i ett kulturhistoriskt perspektiv.

Rosengårdens äldreboende uppfördes 1966 och är det andra äldreboendet som byggdes i Jönköping. Boendet ritades av arkitektkontoret Boustedt och Heineman arkitekter AB i Göteborg som var specialiserade på äldreboenden. Rosengården hade då plats för 85 boende och var avsett för äldre personer som behövde personlig omvårdnad, men inte sjukhusvård då boendet inte hade någon vårdavdelning.

I början av 1990-talet renoverades äldreboendet och ombyggnadsritningarna gjordes av A-gruppen arkitektkontor i Jönköping. Bland annat så byttes ytskikt ut, varje rum fick ett eget badrum och boenderummen utökades till 28-34 kvm från tidigare 18 kvm. Det tillkom även ny huvudentré och delvis ny fönstersättning.

Äldreboendet består av tre byggnadskroppar i 1-3 våningar som är grupperade som ett U. Mot Huskvarnavägen i norr ligger huvudentrén i en envåningsbyggnad och mot söder ligger två större byggnader. Byggnaden i väst innehåller 3 våningar och byggnader i öst 2 våningar. Detta eftersom tomten sluttar ner mot syd-väst och den nedersta våningen i byggnadsvolymen mot väst kan därför uppföras i suterrängvåning.

Utredningen konstaterar att Rosengårdens äldreboende har vissa kulturhistoriska värden, men dessa bedöms inte vara tillräckligt höga för att byggnaden ska betraktas som en sådan särskilt värdefull byggnad som anges i plan och bygglagens (PBL) bestämmelser (8 kap. 13 §).

Vid nybyggnad på platsen bör hänsyn tas till kringliggande bebyggelse och strukturer i området samt befintliga marknivåer.

Figur 40
Bilden visar huvudentrén till Rosengården

Figur 41
Bilden visar byggnadsvolymen mot väster, uppförd i tre våningar för att följa befintlig marknivå
Bildkälla: Jönköpings läns museum

Figur 42
Bilden visar hur byggnadsvolymerna grupperats likt ett U och öppnas upp mot Starrgatan
Bildkälla: Jönköpings läns museum

Solstudie

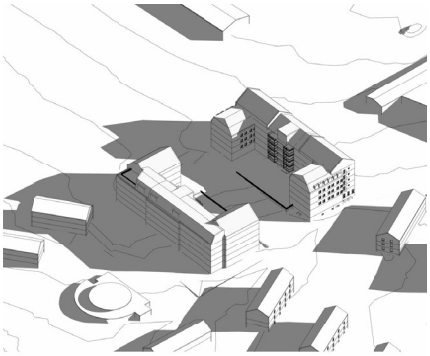
Krook & Tjäder har på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en solstudie för Rosengårdens äldreboende för att se hur gårdsmiljön och närliggande bebyggelse påverkas av ny bebyggelse. För att ta del av studien i sin helhet, se bilaga Solstudie.

Solstuidien visar att gården för Hus B är solbelyst mitt på dagen samt på eftermiddagen under vårdagjämning, sommarsolståndet och höstdagjämning. Gården för Hus A är istället solbelyst under förmiddag och mitt på dagen under vårdagjämning, sommarsolståndet och höstdagjämning. Under vintsolståndet är solförhållandena på gårdarna begränsade.

Ny bebyggelse skuggar delvis byggnaden på Volontären 10 direkt väster om planområdet. Byggnaden blir skuggpåverkad under en begränsad tid på förmiddagen under vårdagjämning och höstdagjämning. Vid nybyggnad i centrala lägen i stadsmiljö är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss skuggning ofta oundvikligt. Byggnaden anses därför inte innebära någon betydande olägenhet vad gäller skuggpåverkan.

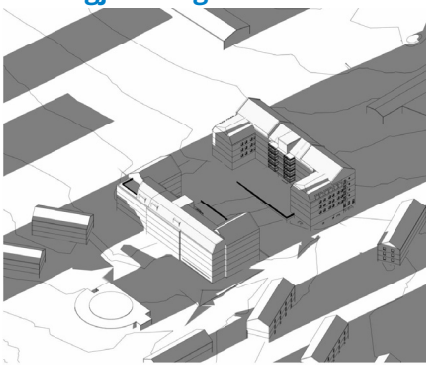
Figur 43
Bilden visar skuggning av ny bebyggelse vid vårdagjämning, sommarsolståndet och höstdagjämning vid tidpunkterna 9.00, 12.00 och 18.00.

Vårdagjämning 9.00

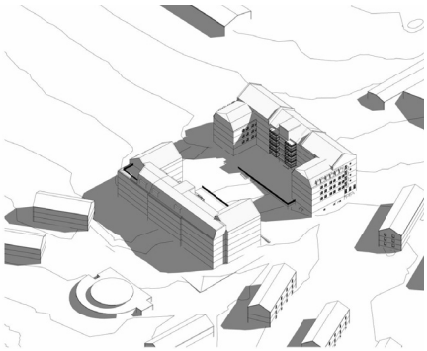


Vårdagjämning 12.00

Vårdagjämning 18.00



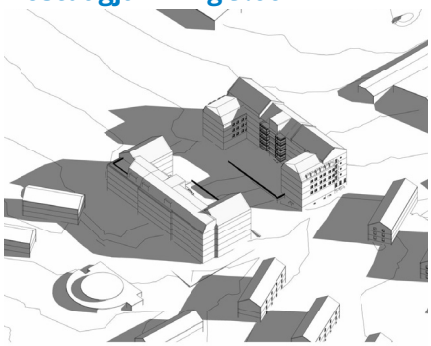
Sommarsolståndet 9.00



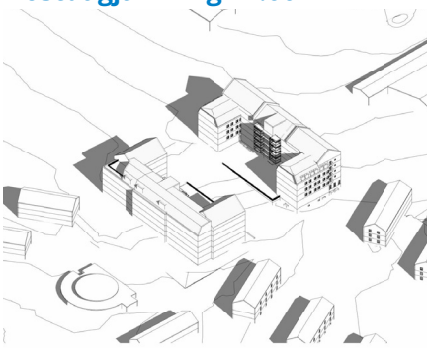
Sommarsolståndet 12.00

Sommarsolståndet 18.00

Höstdagjämning 9.00



Höstdagjämning 12.00



Höstdagjämning 18.00

Bullerutredning

Efterklang har på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en trafikbullerutredning för Rosengårdens äldreboende för att kontrollera om gällande riktvärden enligt förordning SFS 2015:216 kan innehållas. För att ta del av utredningen i sin helhet, se bilaga Trafikbullerutredning.

I trafikbullerförodningen (SFS 2015:2016) anges särskilda riktvärden för trafikbuller från vägar och spårtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena ska tillämpas vid planläggning, bygglov och förhandsbesked för nya bostadsbyggnader.

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Beräkningar har gjorts för trafikflöden för år 2023 och 2050 med både befintlig och planerad bebyggelse. Prognosår 2050 har även beräknats inklusive eventuell framtida spårvagnstrafik.

Riktvärdet om 60 dBA vid bostadsbyggnads fasad överskrids i norr mot Huskvarnavägen. Riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad innehålls vid samtliga fasader. Då samtliga boendelägenheter planeras vara mindre än 35 kvm kan dessa lägenheter planeras fritt i båda byggnaderna.

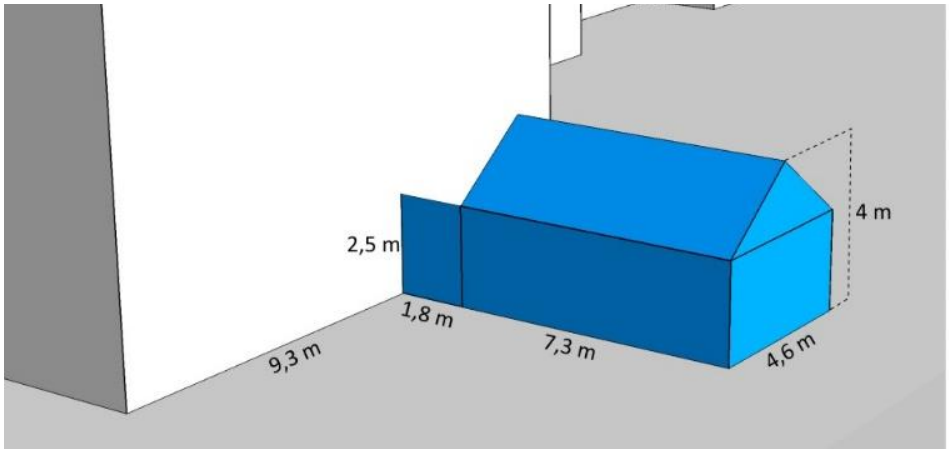
Den ekvivalenta ljudnivån för uteplats överskrids mot samtliga gator. Gemensam tyst uteplats ska därför anordnas på innergården där riktvärdena på 50 dBA ekvivalent- och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls.

För att riktvärdet ska innehållas på samtliga uteplatser i markplan på innergården ska bullerskydd annordnas i öppningen mot Huskvarnavägen.

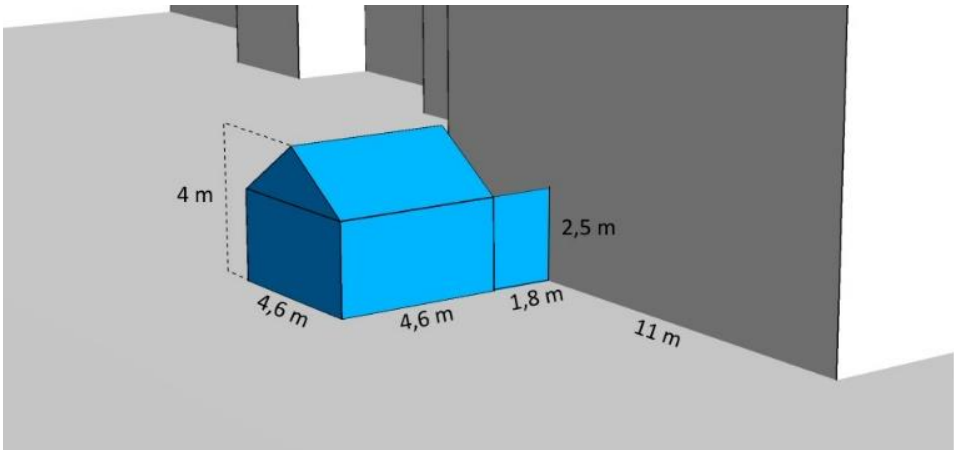
Planförslaget föreslår att bullerskyddet uppförs i form av två orangerier som placeras i öppningen mot Huskvarnavägen. Orangerierna uppförs i två olika storlekar. Det västra som ligger vid Hus A planeras vara 4,6 meter långt, 4,6 meter brett och 4 meter högt. Det östra som ligger mot Hus B planeras vara 7,3 meter långt, 4,6 meter brett och 4 meter högt. Väggen mellan orangeri och byggnad behöver vara tät och sluta tätt mot väggar och mark. Då en dörr planeras att finnas i väggen behöver den sluta tätt i stängt läge.

För att de inglasade balkongerna på samtliga våningsplan där det finns boendelägenheter ska räknas som uteplatser ska de vara inglasade till 75%. Resterande 25% av balkongerna ska utformas öppna alternativt öppningsbara. Öppnningen ska annordnas mot söder för att riktvärdena ska innehållas. Då får samtliga hyresgäster tillgång till en tyst gemensam uteplats inom rimligt avstånd från sin lägenhet.

Figur 44
Illustration som visar bullerskydd i form av orangeri mot Huskvarnavägen

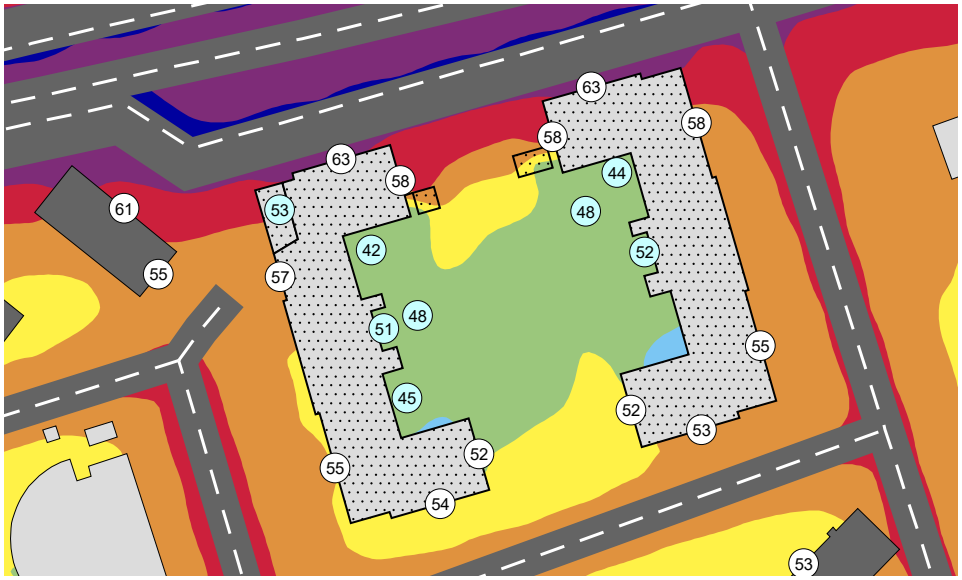


Figur 45
Bild som visar mått för orangeri mot Hus B

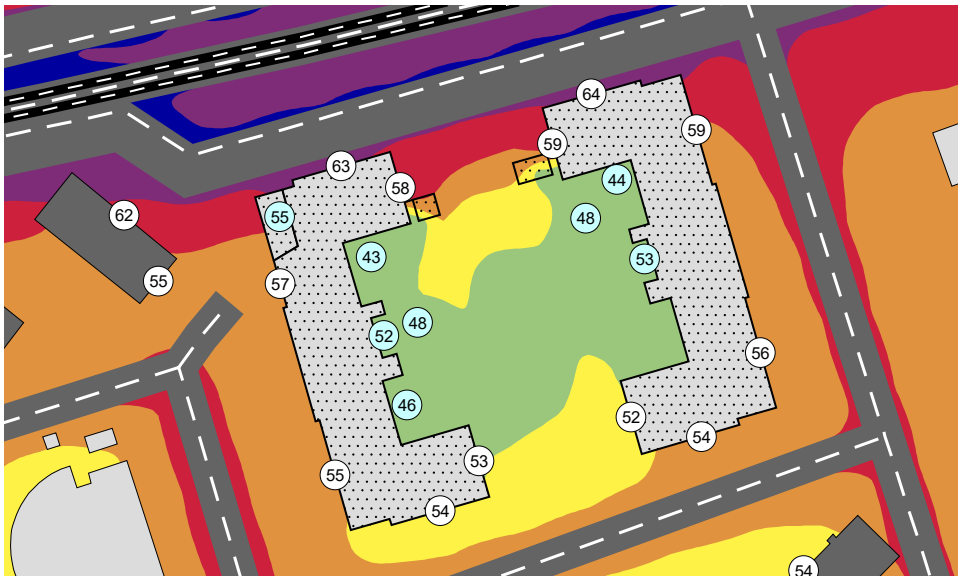


Figur 46
Bild som visar mått för orangeri mot Hus A

Figur 47
Utdrag ur trafikbuller-utredningen som visar ekvivalent ljudnivå 2023



Figur 48
Utdrag ur trafikbuller-utredningen som visar ekvivalent ljudnivå 2050.



Figur 49
Utdrag ur trafikbuller-utredningen som visar ekvivalent ljudnivå 2050 inklusive spårvagnstrafik.

Geoteknisk utredning

Tyréns har på uppdrag av Jönköpings kommun utfört en
översiktlig geoteknisk och hydrogeologisk undersökning för Rosengårdens
äldreboende. För att ta del av utredningen i sin helhet, se bilaga PM
Geoteknik.

Då terrängen inom området har flackare lutning än 1:2 bedöms det
inte föreligga några stabilitetsproblem inom undersökningsområdet.
Detta med hänsyn till planerad byggnation, markgeometri samt rådande
jordlagerförhållanden.

Temporära slänter vid byggnation ska förläggas med flacka lutningar
alternativt anläggas med någon typ av stödkonstruktion för att förhindra
stabilitetsproblem. Permanenta slänter i närheten av planerad byggnation ska
förläggas med lutning 1:2 eller flackare för att undvika stabilitetsproblem.

Grundläggningen inom området ska för västra delen av området (Hus A)
utföras med markförstärkning i form av till exempel pålning så att skadliga
sättningar och markbrott ej uppstår. För östra delen av området (Hus B)
bedöms plattgrundläggning vara möjligt.

Enligt den geotekniska utredningen klassas marken som normalradonmark
vilket innebär att byggnader ska uppföras med radonskydd. Fyllningsmaterial
som utlägges under planerade byggnader ska uppfylla kraven för normalradon
vid radonskyddande utförande.

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som avrinner markytan vid
regn och snösmältning. Generellt är ytavrinningens flöde och föroreningshalt
kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från
industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar. I denna
detaljplan ändras inte förutsättningarna för föroreningsinnehållet något speciellt
då planen fortfarande kommer att innehålla ett vårdboende och parkområde.
Infiltrationen inom planområdet anses bra på sina ställen då den översta delen
av marken består av fyllning. Fyllningen består i sin tur av sand, silt, lera,
grus och humusjord. Underliggande finjord har påträffats varierande 4-6 meter
under markytan.

Fastigheten kommer att kunna koppla dagvattenhanteringen till kommunala
ledningar och kapacitet finns för detta tillkommande vatten vid normala
flöden, då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade
Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet
i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som
är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för
vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Recipient för planområdet är Vätter-Storvättern (SE646703-142522) vilken är en klassad vattenförekomst. Vättern-Storvättern har statusklassningen ”God ekologisk status” men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på halterna tributyltenn (TBT), PFOS, dioxiner, dioxinlika PCB, difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. Detaljplanen anses inte påverka recipienten negativt genom att MKN försämras då detaljplanen inte medför att dessa ämnen ökar. Området för detaljplanen är redan idag ianspråktagen för vårdboende och parkering såsom den kommer att bli även efter detaljplanens genomförande och reningsbehovet anses därför vara marginellt och något behov av rening föreligger inte.

Utredningar

Till arbetet med detaljplanen har ingen regelrätt dagvattenutredning tagits fram. En övergripande bild har dock skapats över dagvattensituationen genom analys av skyfallskartor via analysverktyget Scalgo. Beräkningarna har utgått ifrån 100 mm nederbörd vid skyfall vilket motsavarar ett 100 årsregn med klimatfator 1,4.

Detaljplanen kommer tillåta mer hårdgjord yta än idag men andelen hårdgjord yta ser inte ut att öka jämfört med dagens situation då grönytor kommer anläggas på kvartersmarken enligt den situationsplan som tagits fram i planarbetet. Parkområdet som ingår i detaljplanen kommer inte förändras utan vara kvar som tidigare.

Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark föreslås ledas på ytan inom kvartersmarken, antingen på hårdgjorda ytor eller grönytor och kommer sedan att kopplas till kommunens ledningsnät för dagvatten då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. När dagvatten leds över grönytor inom kvartersmaken minskas belastningen på nedströms områden både vid normala regn och vid skyfall.

Mängden dagvatten som uppkommer inom planområdet anses inte öka mot dagens situation och denna detaljplan är liten inom tillrinningsområdet till lågpunkten nedströms. Skyfallsvatten från planområdet samt omkringliggande område leds längs med Starrgatan till största delen vilket det även kommer göras framöver, se bild nedan.

Figur 50
Bilden visar hur skyfallsvatten från planområdet samt omkringliggande områden leds längs Starrgatan.

Figur 51
Bilden visar att det Inom området finns två lågpunkter som fylls upp med vatten vid skyfall. Då ny höjdsättning ska göras inom området kommer dessa lågpunkter försvinna.

Undersökning av miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att den förväntade och möjliga miljöpåverkan från samtliga miljöaspekter tillsammans inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas. Bedömningen grundas i huvudsak på att de effekter som planen berör antingen är tillfälliga eller sådana olägenheter som uppkommer vid nybyggnad i central stadsmiljö och som i det här fallet inte bedöms innebära någon betydande olägenhet. Underlag för undersökning av miljöpåverkan finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Vårelden 1 och del av Rosenlund 3:1.

Plankarta och bestämmelser

Figur 52
Plankarta. För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner

Användningsbestämmelser

Allmän plats

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur.

GATA

Park

Bestämmelsen anger park som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ett parkstråk för rekreation bevaras inom planområdet. Syftet är också att planlägga befintlig kvarterspark som park då tidigare detaljplan anger parkeringsändamål på delar av ytan.

PARK

Kvartersmark

Tekniska anläggningar

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av tekniska anläggningar i form av nätstation för fiber.

E

Vård- och omsorgsboende, Bostäder, Centrum, Parkeringsgarage

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av vårdverksamhet, så som äldreboende. Bestämmelsen möjliggör även för bostäder, centrum och parkeringsgarage. Att bebyggelsen inte är specificerad enbart mot äldreboende handlar om att byggnaden ska kunna förändra sin användning om behov uppstår. Användningen bostäder finns för att möjliggöra att eventuella bostäder som inte behöver tillgång till vård. Användningen centrum finns för att möjliggöra kombinationer av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter. Användningen parkeringsgarage används för att möjliggöra parkering i området.

D_1BCP_1

Vård- och omsorgsboende, Bostäder, Centrum, Parkeringsgarage

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra tredimensionella fastighetsutrymmen för kulvertförbindelser mellan äldreboendena under allmän platsmark park.

$(D_1)(B)(C)(P_1)$

Egenskapsbestämmelser

Allmän plats

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden

Bestämmelsen reglerar att bygglov inte behöver sökas för byggbodar under planens genomförandetid.

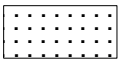
a_1

Kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

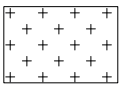
Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera placering, utformning och vilka ytor som får förses med byggnad.



Marken får endast förses med komplementbyggnad om maximalt 4,5 meter nockhöjd samt murar, balkonger, stödmurar, plank och dylikt

Syftet med bestämmelsen är att reglera vad som får byggas samt att säkerställa gårdsmiljö.



Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd.

$h_1 0{,}0$

Takvinkel

Minsta takvinkel är 11,0 grader. Frontespiser samt uppstickande byggnadsdel för trapphus och hiss får understiga angiven takvinkel

o_1

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse på platsen (Rosenlunds herrgård och lamellhus).

Utformning

Högsta takfotshöjd är +132,5 meter över angivet nollplan

f_1

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta takfotshöjd. Takfoten ska markera slutet på fasad och början på takutformning

Huvudentré ska orienteras mot gata

f_2

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att huvudentréer vänds mot gatan. Kompletterande entréer mot/från gården kan också uppföras.

Takkupor, frontespiser samt uppstickande byggnadsdel för trapphus och hiss får finnas på maximalt 30% av takfallets längd. Takkupor ska vara indragna minst 0,5 meter från nock och 0,8 meter från fasadliv. Frontespis får endast finnas för trapphus och hiss. Takkupor, frontespiser samt uppstickande byggnadsdel för trapphus och/eller hiss får överskrida angiven takfotshöjd

f_3

Syftet med bestämmelsen är att reglera omfattning av takkupor, frontespiser samt uppstickande byggnadsdel för trapphus och hiss för att säkerställa siluetten av sadeltak eller brutet tak.

Fasader som överstiger 25 meter ska delas upp så att fasad och tak mot allmän plats gata upplevs som flera byggnader genom variation i till exempel fasaduttryck eller materialval. f_4

Syftet med bestämmelsen är att skapa en stadsmässig karaktär genom att bebyggelsen får ett varierande uttryck.

Byggnadens sockelvåning ska mot allmän plats ta hänsyn till topografin och utformas i 1–2 våningar med ett särskiljande uttryck, bearbetning eller detaljering i förhållande till ovanliggande våningsplan f_5

Syftet med att bestämmelsen är att säkerställa att sockelvåning går att utläsa i förhållande till övriga våningar. Bestämmelsen syftar till att ge byggnadernas fasad ett livfullt uttryck och skapa skuggspel i fasaden, till exempel genom texturskillnader, reliefverkan och mönsterverkan för att skapa mervärde till gaturummet.

Byggnad ska uppföras med suterrängvåning där marken så kräver f_6

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader anpassas efter markens höjdförhållanden och uppförs med suterrängvåning där det är möjligt.

För lägenheter mot Huskvarnavägen som har en lägenhetsarea som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av alla bostadsrum i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida f_7

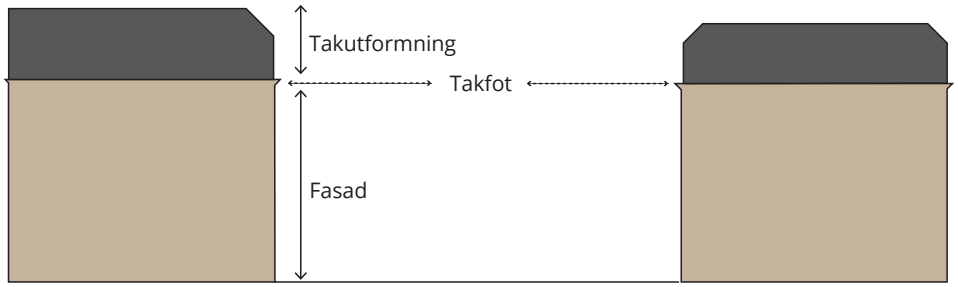
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafkbullerförordningen efterlevs, då de ekvivalenta ljudnivåerna längs Huskvarnavägen överskrider riktvärdet för lägenheter som är större än 35 kvadratmeter, 60 dBA. Detta innebär att lägenheter över 35 kvadratmeter måste utformas med hälften av alla bostadsrum mot en ljuddämpad sida.

Byggnad ska förses med valmat tak mot allmän plats park f_8

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse på platsen (Rosenlunds herrgård).

Högsta takfotshöjd är +127 meter över angivet nollplan. Mot allmän plats gata ska byggnaderna harmonisera i takfotshöjd och får inte differentiera mer än 1 meter f_9

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett enhetligt uttryck för gavelbyggnaderna mot Huskvarnavägen och mot kulturmiljön vid Rosenlunds herrgård. Takfoten ska därför markera slutet på fasad och början på takutformning (se illustration nedan).



Översta våningsplanet ska vara indraget minst 1 meter från fasadliv. Utrymningsväg, trapphus och frontespis är undantag

f_{10}

Syftet med bestämmelsen är att minska skalan i gaturummet och att byggnaden ska upplevas lägre. Undantag görs för utrymningsvägar, trapphus för brandsäkerhet och frontespis för att markera entréer.

Minst två balkonger på varje våningsplan där det finns boendeenheter ska vara inglasade till 75%. Resterande 25% av balkongen ska utformas öppen åt söder alternativt öppningsbar åt söder

f_{11}

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att samtliga hyresgäster får tillgång till en tyst gemensam uteplats inom rimligt avstånd från sin lägenhet.

Tekniska anläggningar får uppföras med en maximal nockhöjd på 4,5 meter

f_{12}

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa högsta nockhöjd för tekniska anläggningar

Utförande

Underjordiskt garage får uppföras och sammanbyggas med huvudbyggnad

b_1

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att garage får uppföras under mark samt sammanbyggas med huvudbyggnad.

Placering

p_1

Byggnad ska placeras i egenskapsgräns för prickmark mot allmän plats gata

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen förhåller sig till Huskvarnavägen.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden

a_2

Bestämmelsen reglerar att bygglov inte behöver sökas för byggbodar under planens genomförandetid.

Skydd mot störningar

Bullerskydd i form av både orangeri och vägg/plank ska finnas från bostadsbyggnadens fasad. Väggen/planket ska placeras mellan orangeri och bostadsbyggnad. Bullerskyddet ska totalt vara 6,4 meter längs Huskvarnavägenssträckning. Orangeriet ska ha en höjd på 4 meter över anslutande marknivå. Väggen/planket ska vara tät och sluta tätt mot väggar och mark. Denna ska vara minst 2,5 meter hög och maximalt 1,8 meter bred. Dörr får finnas i väggen om den sluter tätt i stängt läge

m_1

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ljudnivån i markplan kan innehålla riktvärdet på 50 dBA. Bullerskydd enligt bestämmelsen krävs i öppningen mot Huskvarnavägen för att ljudnivån i markplan ska bli tillräckligt låg.

Bullerskydd i form av både orangeri och vägg/plank ska finnas från bostadsbyggnadens fasad. Väggen/planket ska placeras mellan orangeri och bostadsbyggnad. Bullerskyddet ska totalt vara 9,1 meter längs Huskvarnavägenssträckning. Orangeriet ska ha en höjd på 4 meter över anslutande marknivå. Väggen/planket ska vara tät och sluta tätt mot väggar och mark. Denna ska vara minst 2,5 meter hög och maximalt 1,8 meter bred. Dörr får finnas i väggen om den sluter tätt i stängt läge

m_2

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ljudnivån i markplan kan innehålla riktvärdet på 50 dBA. Bullerskydd enligt bestämmelsen krävs i öppningen mot Huskvarnavägen för att ljudnivån i markplan ska bli tillräckligt låg.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet till inlösen

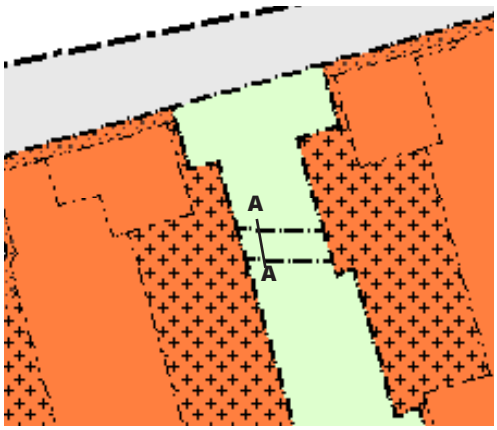
Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I detta fall är kommunen redan ägare till all mark som planläggs.

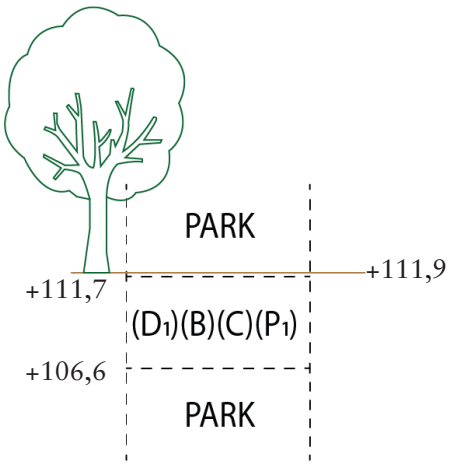
Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Från Rosenlund 3:1 ska kvartersmark för vård- och omsorgsboende, bostäder, centrum och parkeringsgarage överföras till Vårelden 1 genom fastighetsreglering. Kvartersmark för tekniska anläggningar ska antingen avstyckas till en egen fastighet eller upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut. Rosenlund 3:1 ska efter genomförd fastighetsbildning urholkas av ett 3d-utrymme tillhörande Vårelden 1.

Från Vårelden 1 ska allmän platsmark för park och gata överföras till den kommunala fastigheten Rosenlund 3:1 genom fastighetsreglering. Vårelden 1 ska efter genomförd fastighetsbildning utgöra en tvådimensionell fastighet med ett underjordiskt tredimensionellt utrymme. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen för att genomföra fastighetsregleringen.





Figur 53 & Figur 54
Figur 53 visar en illustration (A-A) över användningsområden i olika plan med utsatta höjder (över angivet nollplan) för marknivå och fastighetsgränser för kvartersmarken. Figur 54 visar illustrationens placering i plankartan. Figurerna är inte skalenliga.

Rättigheter

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt eller servitut för tekniska anläggningar inom område betecknat med E (alternativt bildande av egen fastighet genom avstyckning).

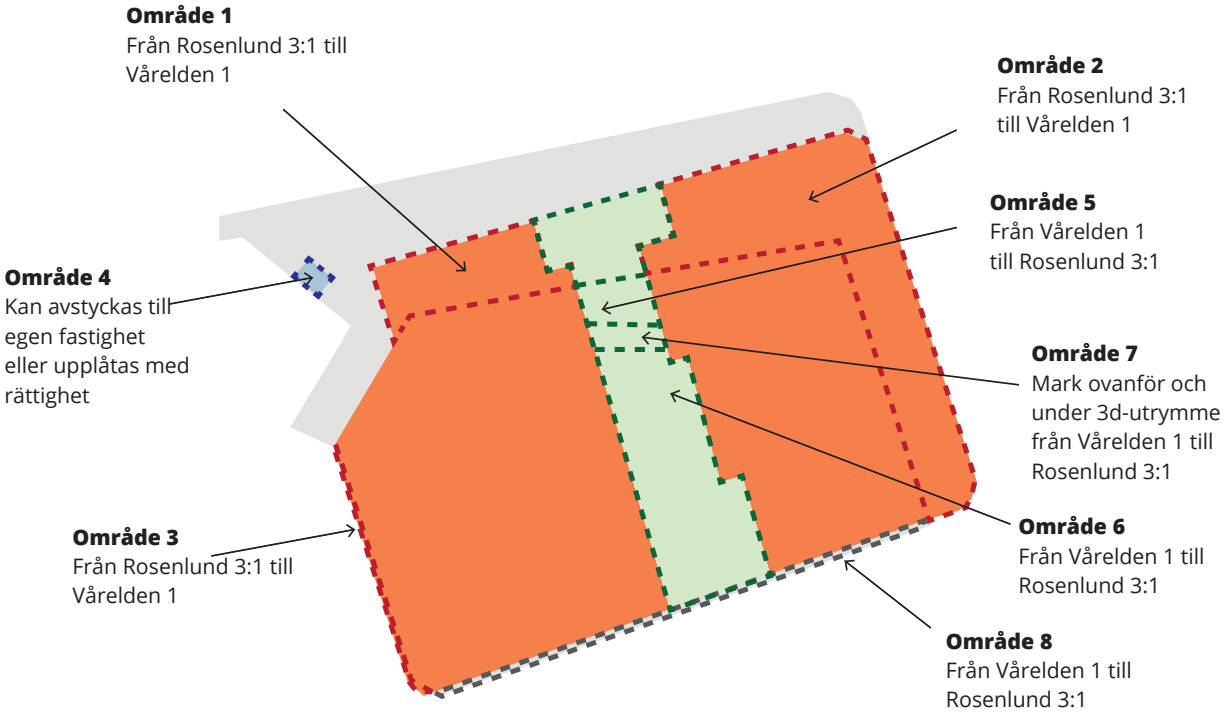
Inom detaljplaneförslaget finns en befintlig rättighet (se mer under rubrik Fastighetsrättsliga konsekvenser).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabellen nedan.

Fastighet	**Fastighetsrättslig konsekvens**
Rosenlund 3:1	Mark för allmän plats (gata och park) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning blir inte nödvändig. Kvartersmark planläggs för vård- och omsorgsboende (D), bostäder (B), centrum (C), parkeringsgarage (P) och tekniska anläggningar (E). Mark för vård- och omsorgsboende, bostäder, centrum och parkeringsgarage (område 1-3, figur 55) ska överföras till Vårelden 1 genom fastighetsreglering. Mark för tekniska anläggningar (område 4, figur 55) ska avstyckas till en ny fastighet eller upplåtas med rättighet.
Vårelden 1	Mark för allmän plats (park) med kommunalt huvudmannaskap (område 5-6, figur 55) samt mark för allmän plats (park) ovanför och under tredimensionellt utrymme för vård- och omsorgsboende, bostäder, centrum och parkeringsgarage (område 7, figur 55) ska överföras till Rosenlund 3:1 genom fastighetsreglering. Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (område 8, figur 55) ska överföras till Rosenlund 3:1 genom fastighetsreglering. Kvartersmark planläggs för vård- och omsorgsboende (D), bostäder (B), centrum (C) och parkeringsgarage (P). Mark för vård- och omsorgsboende, bostäder, centrum och parkeringsgarage nedanför allmän platsmark (område 7, figur 55) ska vara kvar som ett tredimensionellt underjordiskt utrymme till Vårelden 1.
Nyttjanderätt (område) till förmån för Skanova (Telia Company), belastande Rosenlund 3:1 (93/729)	Rättigheten ska upphävas.

Fastighetskonsekvenskarta



Figur 55
Bilden visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom området finns en befintlig nätstation för fiber som i detaljplaneförslaget har fått en ny placering.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen omfattar allmänna anläggningar i form av park och gata. Användning Park innebär dels ett nytt parkstråk inom kvarteret Vårelden och dels säkerställande av fortsatt användning för parkändamål inom fastigheten Rosenlund 3:1. Användning Gata avser en anpassning till befintlig miljö och befintliga höjder. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är redan bebyggt. Exploateringen innebär att den nya byggnationen behöver anpassas till befintliga ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och fjärrvärme. Möjlighet för anslutning till dag- och spillvattenservis finns i Starrgatan och möjlighet till vattenservis finns i Kjellbergatan.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planområdet ska bebyggas med två nya äldreboende och ägs av Jönköpings kommun. För att genomföra planförslaget kommer kommunen att ha kostnader för att upprätta detaljplan, utredningar, fastighetsbildning, byggnation av nya äldreboenden med tillhörande anläggningar såsom parkering, ersättningsbyggnation av skyddsrum, utbyggnad av nytt parkstråk och anpassning till befintliga gator i anslutning till detaljplaneområdet. Kommunen kommer även ha kostnader för rivning av befintligt äldreboende samt befintliga skyddsrum.

För att genomföra planförslaget kommer det behövas flytt av nätstation och ledningar vilket Skanova ombesörjer. Ansvarsfördelning och reglering av kostnader för flytt av station sker i samband med uppsägning av Skanovas avtal.

Stadsbyggnadskontoret (planavdelningen) svarar för kostnader för att ta fram detaljplanen.

Tekniska kontoret (fastighetsavdelningen) svarar för att beställa och finansiera utredningar, ta fram de skisser som behövs som underlag för detaljplanen och kostnad för ny fastighetsbildning. Tekniska kontoret (fastighetsavdelningen) finansierar även samtliga kostnader för rivning av befintligt äldreboende, byggnation av nya äldreboenden inklusive skyddsrum, samt delvis utbyggnad av nytt parkstråk och anpassning till omkringliggande gator och parkmark. För finansiering av tekniska kontorets (fastighetsavdelningen) kostnader finns projektanslag avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan. En mindre del av det nya parkstråket kommer finansieras via exploateringsbudgeten genom generalplanekostnader (GPL).

Kostnader för ombyggnad, breddning och spårsäkring av Huskvarnavägen kommer finansieras av stadsbyggnadskontoret (utvecklings- och trafikavdelningen) via ett för det projektet separat investeringsanslag. Tidplan för detta utförande finns i nuläget inte.

Inlösen av mark avsedd för allmänt ändamål

Inom planområdet finns kvartersmark som är både för enskilt och allmänt bebyggande. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt- samt skyldighet att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas som annat än enskilt bebyggande. Kommunens inlösenrätt upphör om kommunen ger bygglov till en sökande som inte är ett offentligt organ. Om kommunen inte utnyttjar sin rätt att lösa mark har fastighetsägaren rätt att kräva inlösen. Att någon av dessa situationer skulle aktualiseras i denna detaljplan bedöms som mindre trolig då avsikten är att kvarter som planläggs för både enskilt och allmänt bebyggande ska fortsatt ägas av kommunen och bebyggas med kommunalt äldreboende.

Drift allmän plats

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen att få ökade kostnader för drift och skötsel av de nya ytor som planläggs som allmän plats.

Organisatoriska frågor

Avtal

Inom planområdet finns en nätstation för fiber som ägs av Skanova. Kommunen har upplåtit ytan med nyttjanderättsavtal, detta avtal kommer att sägas upp och nytt avtal ska tecknas för ny placering för att tillgodose Skanovas behov.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Tidplan

2022 september	Planarbete startade
2023 december	Beslut om samråd
2024 januari-februari	Samråd
2024 september	Beslut om granskning
2024 oktober-november	Granskning
2025 januari	Beslut om antagande

Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Planförslaget möjliggör för vårdbostäder, bostäder, centrum och parkeringsgarage. Planförslaget möjliggör också en förlängning av den befintliga kvarterspark som finns i området. Detta möjliggörs genom ett offentligt parkstråk som sträcker sig från kvartersparken i söder till Rosenlunds herrgård i norr. Detta för att möjliggöra en grön koppling mellan Rosenlunds herrgård och den offentliga kvartersparken i söder.

Planens syfte stämmer överens med gällande översiktsplan då marken är utpekad som mångfunktionell bebyggelse (utvecklingsområde för tätare och blandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, handel, service och skolor).

Att utveckla fler bostäder i det centrala läget möjliggör en god tillgång till service och hållbara kommunikationsmedel som bidrar till översiktsplanens övergripande mål om ett hållbart stadsbyggande.

Hälsa och säkerhet

Radon

Enligt den geotekniska utredningen klassas marken som normalradonmark vilket innebär att byggnader ska uppföras med radonskydd. Fyllningsmaterial som utlägges under planerade byggnader ska uppfylla kraven för normalradon vid radonskyddande utförande.

Ras och skred

Det bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem inom undersökningsområdet.

Buller

Gällande riktvärden för trafikbuller enligt förordning SFS 2015:216 kan innehållas på platsen.

Höga temperaturer och värmeböljor

Parken och innergårdarna kan bidra till att dämpa höga temperaturer i den bebyggda miljön eftersom temperaturen sänks när vatten avges från växter och icke hårdgjord mark. Växter kan också skugga och förhindra uppvärmning av ytor.

På innergårdarna planeras grönska i form av träd och buskar i varierande

storlek. Det planeras även för pergolor som kan ge skugga. Då det gemensamma parkstråket har direktkontakt med marken finns förutsättning för att träd ska kunna växa sig stora på platsen vilket har betydelse för den mängd skugga och avkylning som träden kan ge på platsen.

Ljusa fasadmaterial på byggnaderna gör att värme lagras i mindre utsträckning än mörka fasader. Byggnadens halvslutna form bidar också till skugga på olika platser under dagen.

Välisolerade byggnader håller ute kyla såväl som värme. Dämpade kyla kommer finnas i byggnaderna för att säkerställa att inomhustemperaturerna bibehålls på en behaglig nivå. Ventilationssystemet kommer kunna kyla olika delar av byggnaden separat, beroende på väderstreck. Genom att zonindela kylningen anpassas kylnivån efter behoven i varje område. Till exempel kan det krävas mer kyla på södersidan än på norrsidan, och genom att differentiera kylningen på detta sätt undviks överkylning av en sida.

Mark och vegetation

Dagvatten

Detaljplanen kommer tillåta underjordiskt garage och då är det viktigt att höjdsättningen inom planområdet blir sådant att in och utfart till detta inte hamnar i lågpunkt.

Situationen vid nedströms fastighet som idag kan översvämmas vid skyfall får inte förvärras av detaljplanen vilket det inte gör då planområdet inte kommer tillföra mer dagvatten än i dagsläget till lågpunkten nedströms. Genom att fördröja dagvatten inom kvartersmarken i form av grönytor och växtbäddar kommer flödet att minskas något nedströms område vilket är positivt.

Situationen för recipienten avseende föroreningshalter kommer att vara som idag då hårdgjord yta och parkering finns inom området redan idag. Även här kommer det att förbättras något om grönytor anläggs på kvartersmark inom planområdet.

Träd med biotopskydd

För att kunna möjliggöra för byggnation av två äldreboenden på platsen behöver 20 stycken alléträd averkas. Minst samma antal träd som avverkas ska återplanteras för att de nuvarande alléernas omfattning och funktioner som spridningskorridorer och livsmiljöer i framtiden ska vara likvärdig med de alléer som finns där idag. Planförslaget föreslår att minst 20 stycken träd planteras på kvartersmarken och cirka 10 träd planteras i parken. I parken planeras mellanstora träd (12-18 m höga) och av samma släkte att planteras.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Ingen miljökonsekvensbeskrivning behövs eftersom genomförande av planförslaget inte bedöms leda till en betydande miljöpåverkan.

Bebyggelse

Ny bebyggelse skuggar delvis byggnaden på Volontären 10 direkt väster om planområdet. Vid nybyggnad i centrala lägen i stadsmiljö är olägenheter för grannfastigheter i fråga om viss skuggning ofta oundvikligt. Byggnaden anses därför inte innebära någon betydande olägenhet vad gäller skuggpåverkan.

Planförslaget innebär en nybyggnad av äldreboende i anslutning till en av kommunens mest kända äldre byggnader. Platsen är sedan tidigare bebyggd med ett äldreboende från 1960-talet. Innan dess var marken obebyggd.

Landskapsbilden mot Rosenlunds herrgård kommer förändras då planförslaget möjliggör för de nya byggnadskropparna att uppföras i 5-6 våningar vilket skiljer sig från dagens äldreboende på platsen som är uppfört i 2-3 våningar.

Förslaget är utformat efter kommunens vision att utveckla Rosenlundsområdet till en tätare och blandad stadsbebyggelse i 4-6 våningar samt för att möta verksamhetens behov och öka samhällsnyttan med fler boendeplatser för äldre.

Äldreboendet uppfyller idag inte de arbetsmiljö- och tillgänglighetskrav som ställs på verksamheten. Storköket som finns i byggnaden används inte sedan 2017 på grund av bland annat dåligt skick. Ett nollalternativ skulle innebära att Rosengårdens äldreboende behålls i sin nuvarande position och utförande på platsen vilket i sin förlängning innebär att kommunen kan få svårt att klara kommande behov av äldreboendeplatser.

Figur 56
Vy inifrån Rosariet som visar skalan på ny bebyggelse på Vårelden 1

Infrastruktur

Planförslaget tar höjd för en framtida breddning av Huskvarnavägen för att kunna möjliggöra ett grön länk och stärkt kollektivtrafikstråk med spårbunden trafik. I väntan på utbyggnad gestaltas gatumarken framför Rosengårdens äldreboende som en grönyta med möjlighet att röra sig från Gillesgatan och parkstråket mot Huskvarnavägen.

Social hållbarhet

Planförslaget möjliggör för fler boendelägenheter för äldre på Rosengårdens äldreboende. Planförslaget möjliggör för ett parkstråk som kopplar ihop Rosenlunds herrgård och Rosarium med kvartersmarken i söder vilket möjliggör för ökad rekreation i området.

Omgivningspåverkan

Planförslaget möjliggör att Rosengårdens äldreboende vid en planerad breddning av Huskvarnavägen hamnar i gräns mot gata vilket definierar gaturummet och överensstämmer med intentionerna om en stadsmässig bebyggelsestruktur längs med Huskvarnavägen.

Planförslaget möjliggör för en ökad rörelse i området genom att koppla ihop Rosenlunds herrgård och rosarium men kvartersparken Hermansparken. Det blir även möjligt att röra sig på en gångväg från Gillesgatan till Huskvarnavägen.

Stadsbyggnadskontoret
Västra Storgatan 16
551 89 Jönköping
Tel: 036-10 50 00