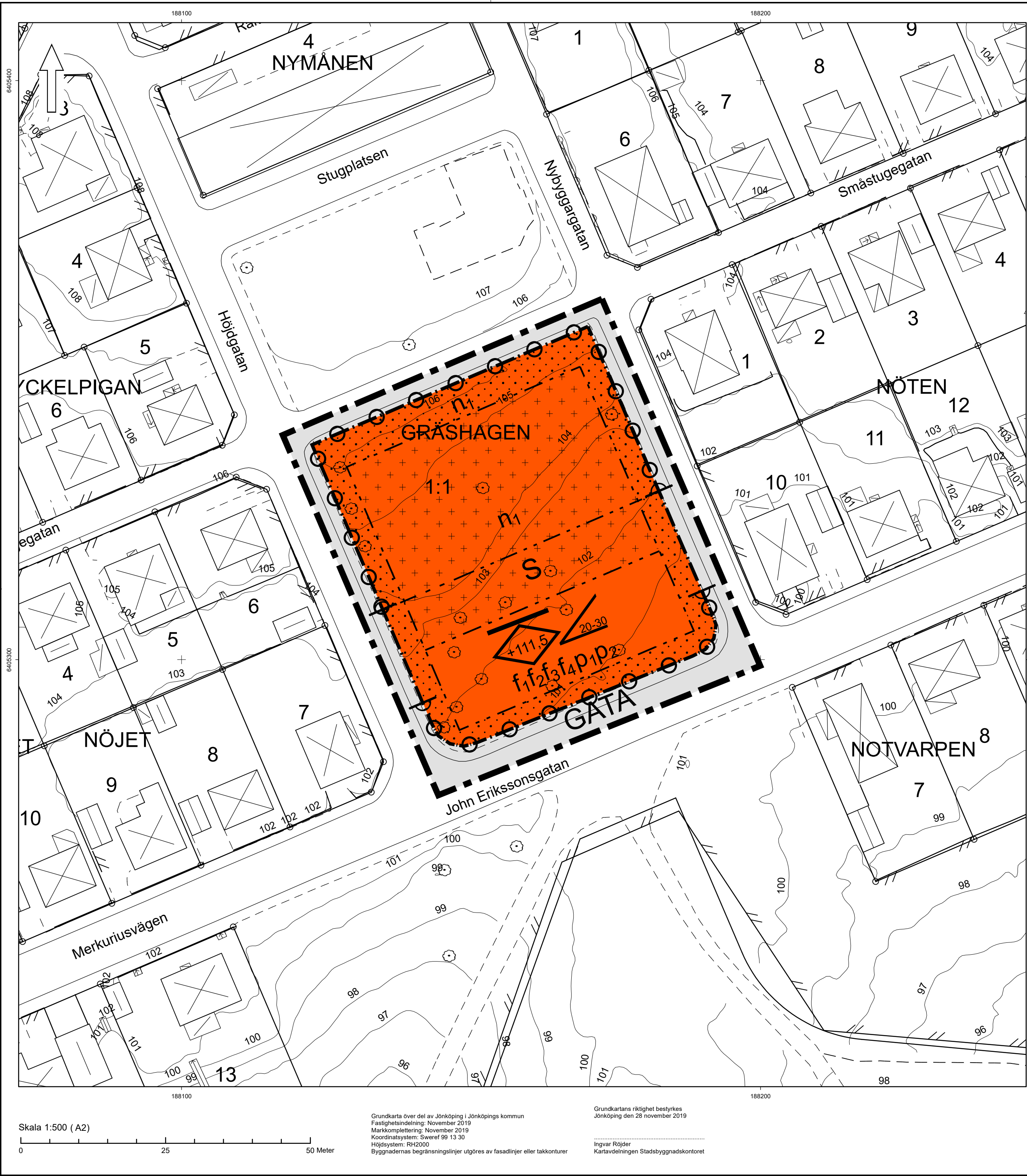




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

S Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Endast komplementbyggnad om maximalt 4,5 meter nockhöjd får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- Takvinkeln för huvudbyggnad får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Fasad ska utformas med locklistpanel eller smal lockpanel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Fasad ska ha ljus färgsättning , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Tak ska vara av rött tegel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Byggnad ska föreses med sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Placering

- Huvudbyggnad ska placeras i egenskapsgräns för prickmark utmed John Erikssongatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Huvudbyggnad ska placeras parallellt med John Erikssongatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

n₁ Marken får inte användas för parkering, PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år ., PBL 4 kap. 21 §

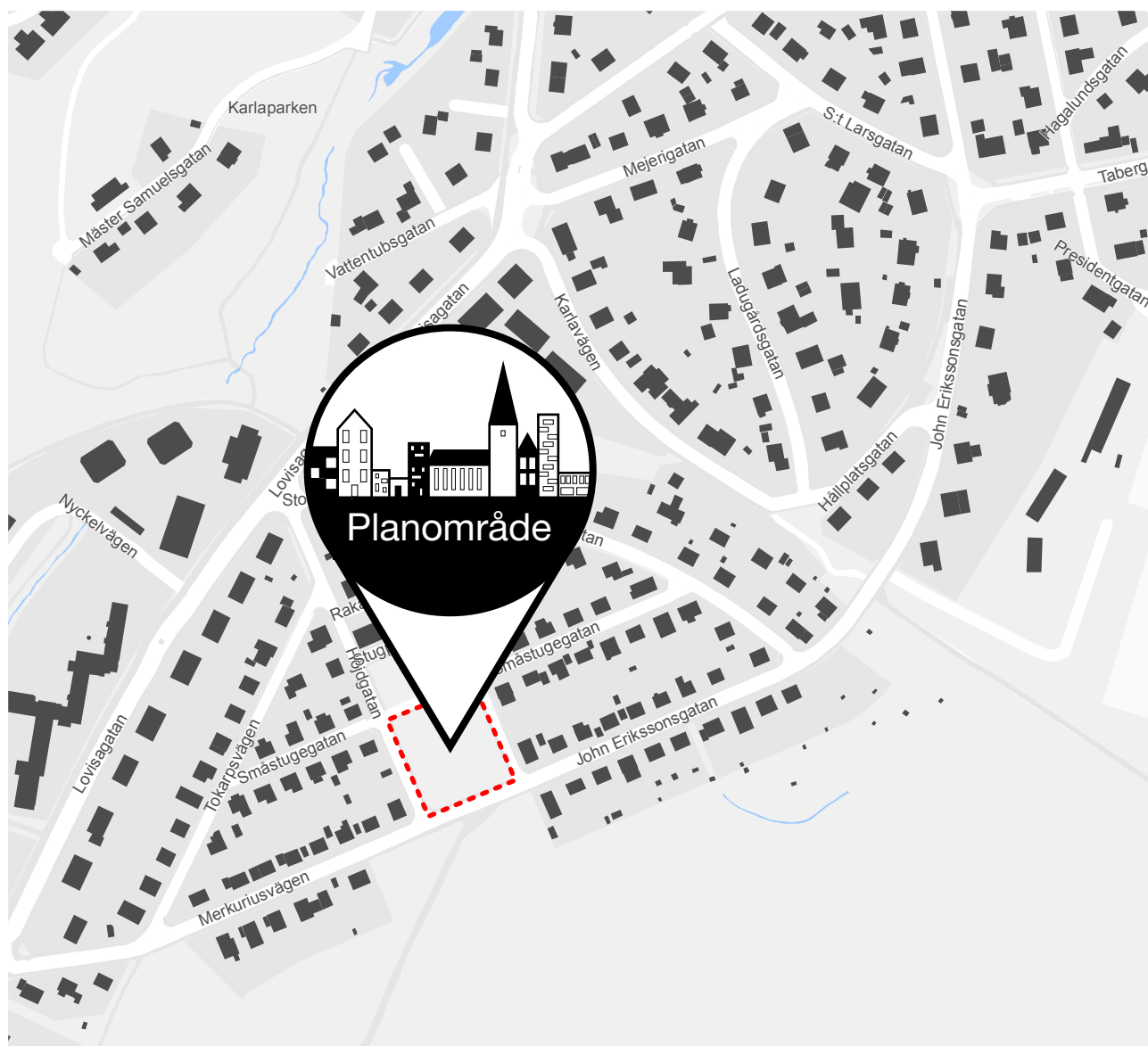
INFORMATION

Vaksamhet mot migrerande deponigas bör iakttas vid schaktarbete, arbete i brunnar, ledningssystem m.m. utmed John Erikssongatan.

Detaljplan för del av Gräshagen 1:1	Antagandehandling
	Upprättad: 2020-04-01
	Antagande: 2020-04-08 av: STBN
	Laga kraft: 2020-09-16
JÖNKÖPINGS KOMMUN	Diarienummer: 2017:84
	0680K-P2020-12

Detaljplan för del av Gräshagen 1:1

Gräshagen, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Planförslag	5
Plankarta och planbestämmelser.	12
Planens konsekvenser	15
Förutsättningar	22
Genomförande av detaljplanen	30

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Bilagor

- Arkeologisk rapport 2019:33, arkeologisk förundersökning Gräshagen 1:1
- Trafikbullerutredning, 2019-09-10
- Översiktlig geoteknisk undersökning, MUR, 2019-04-18
- Översiktlig geoteknisk undersökning, PM 1 geoteknik, 2019-04-18
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2019-03-18
- Översiktlig naturvärdesbeskrivning, skötsel mål och bedömning för detaljplan Gräshagen 1:1, Stadsbyggnadskontoret, 2019-05-17
- Översiktlig solstudie Gräshagen 1:1, 2019-04-26
- Översiktlig solstudie Gräshagen 1:1, 2019-10-17

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Gräshagen 1:1

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

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



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



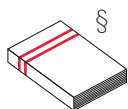
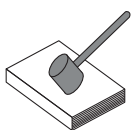
Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan *överklaga* beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

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

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

Plankarta och bestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planområdet omfattar del av fastigheten Gräshagen 1:1 och är beläget i bostadsområdet Gräshagen i Jönköping, cirka tre kilometer sydväst om Jönköping centrum. Planområdet ligger inom befintlig bebyggelsestruktur och består idag av parkmark och viss gatumark.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheterna för en förskola i två våningar med tillhörande friyta och parkering på del av fastigheten Gräshagen 1:1. Tillkommande bebyggelse ska utformas med hänsyn till kulturmiljövärdena i kringliggande bebyggelsestruktur där det är möjligt.

Planförslaget innebär att befintlig parkyta tas i anspråk och omvandlas till förskola. Den gatuparkering som finns direkt utanför tänkt förskoletomt föreslås fungera som hämta/lämna parkering och personalparkering föreslås lösas på tomten.

Översiktskarta.

Planområdet är beläget
cirka tre kilometer sydväst
om Jönköping centrum.



Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör byggnation av en förskola med utrymme för fyra avdelningar och plats för cirka 60 barn. Tillåten högsta nockhöjd är 111,5 meter över nollplan vilket motsvarar två våningar. Flerfamiljshuset norr om parken är det enda huset i två våningar i närområdet och har varit normgivande för högsta tillåtna nockhöjd i syfte att skapa ett sammanhang mellan den befintliga bebyggelsen norr om parken och tillkommande förskolebyggnad.

Byggnaden ska placeras parallellt med John Erikssongatan med samma avstånd från gatan som övriga huvudbyggnader för att bibehålla strukturen i området. Byggnadens utformning kommer att anpassas till kulturvärdena i kringliggande bebyggelse genom detaljplanens utformningsbestämmelser om takmaterial, takvinkel, fasadmateriell och färgsättning. Illustrerad förskolebyggnad är dimensionerad för att kunna inrymma ändamålsenliga lokaler för pedagogisk verksamhet och eget tillagningskök. På förskoletomten finns möjlighet att uppföra komplementbyggnader för förvaring av lekutrustning m.m.

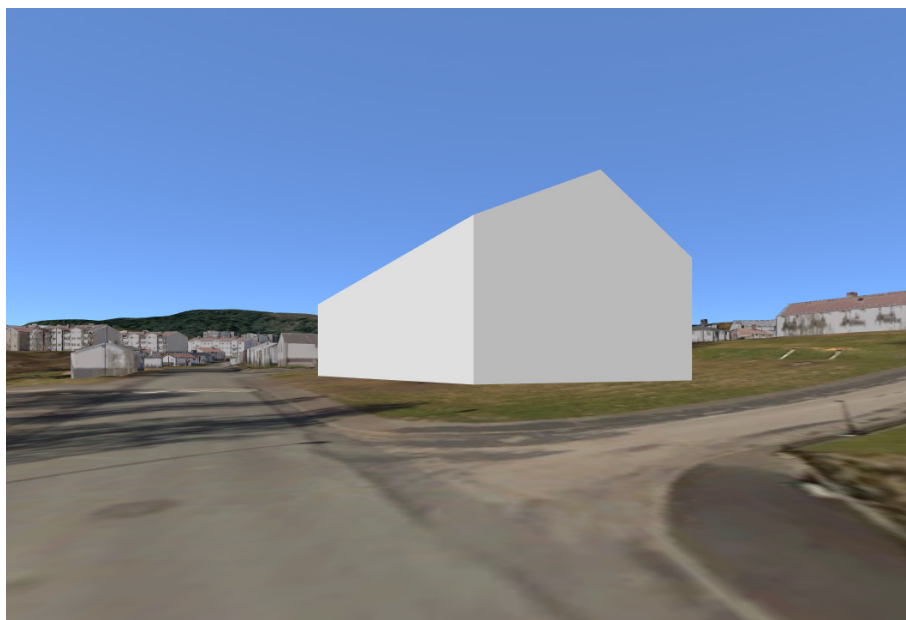
Situationsplan och volymer



Exempel på tillkommande
volym utifrån planförslaget.



Exempel på tillkommande
volym utifrån planförslaget
sett från korsningen
John Erikssonsgatan och
Nybyggargatan.



Exempel på tillkommande
volym utifrån planförslaget.



Utemiljö

Som friyta räknas de ytor där barnen kan leka och röra sig, ytor för bil- och cykelparkering ingår inte. Det är kommunen som bedömer vad som anses som tillräcklig friyta för lek och utevistelse och den slutliga avvägningen görs i bygglovet. På en fungerande gård kan en variationsrik yta med plats för växtlighet och rörelse skapas samtidigt som slitaget inte blir för stort. En fungerande gård bör ha en friyta om cirka 30 m² per barn och vara minst 3 000 m² enligt Utbildningsförvaltningens program för planering och utformning av utemiljö vid förskolor och skolor för yngre elever. Förskolebyggnadens illustrerade byggnadsarea på 450 m² i kombination med illustrerad utemiljö på cirka 2 100 m² medger en byggnad för cirka 60 barn med en friyta om cirka 35 m² per barn.

Vid exploatering i redan bebyggda områden kan det vara svårt att uppnå önskad mängd friyta och i de fallen bör närliggande park- eller rekreationsområden kunna nyttjas som komplement till förskolegården. I det här fallet skulle till exempel grönområdena utmed Tabergsån kunna nyttjas som utflyktsmål och komplement till förskolegården. Kopplingen till grönområdet är god då gång- och cykelvägen på andra sidan John Erikssonsgatan leder till området utmed Tabergsån. En acceptabel utemiljö kan således uppnås även om man inte uppnår önskat kvadratmetertal genom god närhet till intilliggande området och ett rikt innehåll på förskolegården. Det ger en hållbar flexibilitet så att barnantalen kan variera över tid.

Förskoletomtens topografi med sluttande terräng och olika höjdplattåer skapar förutsättningar för att utemiljön ska kunna utformas variationsrikt med olika zoner som främjar lek av olika slag. Träd som inte utgör någon fara kan med fördel bevaras på förskoletomten då de erbjuder skugga. Nya träd bör planteras kontinuerligt så att det alltid finns träd som erbjuder skugga på tomten. Vid utformning av utemiljön bör kommunens *Program för planering och utformning vid utemiljö vid förskolor och skolor för yngre elever* följas.

Trafik

Gång och cykel

Gatunätet är utbyggt kring förskolan och den kantas av gångbana i väst, syd och öst samt en begränsad sträcka gång- och cykelväg direkt norr om planområdet mellan planområdet och den norra delen av den befintliga parken. Inget sammanhängande cykelnät finns dock i anslutning till området utan cykeltrafik sker på körbanan där trafikintensiteten är relativt låg. Inga förstärkningar av gång- eller cykelvägnätet planeras i samband med planen då trafiksäkerheten och förutsättningarna för fotgängare och cyklister bedöms vara goda utifrån såväl rådande som prognostiserade trafikmängder.

Cykelparkering kommer att anläggas i samband med förskolan. Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i dokumentet "Parkeringsplan för Jönköpings kommun". Enligt gällande norm måste minst tio cykelparkeringsplatser finnas för en förskola med 60 barn.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns cirka 350 meter från området och trafikeras av stadslinjer och stomlinjer. Förutsättningar för resande med kollektivtrafik bedöms vara goda.

Bil

Planområdet ligger inom ett utbyggt vägnät med kommunala vägar. Vägarna bedöms primärt nyttjas av de boende i området. Förskolan innebär en viss ökad trafik (cirka 100 fordonsrörelser per dag) i området vid tidpunkt för hämtning och lämning av barn och transporter till verksamheten.

Utmed förskoletomten på John Erikssonsgatan finns ett befintligt farthinder. Alternativt kan farthindret tas bort och två nya tillskapas i utkanten av förskoletomten för att hålla nere hastigheterna utanför förskolan. Gatuparkeringen utmed gatan kan också innebära att gatan upplevs smalare vilket kan leda till en naturlig hastighetsänkning.

Parkering och varumottagning

Antal parkeringsplatser för bil ska följa riktlinjerna som anges i dokumentet ”Parkeringstal för Jönköpings kommun”. Enligt gällande norm behövs sex hämta/lämna platser och fem platser för personalparkering.

Sex parkeringsplatser (hämta/lämna) föreslås skapas som gatuparkering utmed John Erikssonsgatan, resterande del av parkeringsbehovet på fem platser (personal) och en parkeringsplats för rörelsehindrade föreslås tillskapas på förskoletomten. Genom att nyttja befintlig gatuparkering för hämta/lämna platser kan en större del av förskoletomten nyttjas för pedagogisk verksamhet och friyta samtidigt som antalet parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm kan tillgodoses.

Parkering ska lösas på kvartermark för att tillgodose parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm. Illustrerad och föreslagen lösning följer inte parkeringsnormen utan kräver att ett undantag görs vid bygglov eftersom hämta/lämna platser föreslås anordnas på gatumark. Möjligheten till undantag för hämta/lämna platser på gatumark finns enligt parkeringsnormen men bör tillämpas restriktivt. I det här fallet bör ett undantag kunna medges eftersom:

- Förskoletomten är begränsad till sin yta vilket innebär att om parkering skulle anordnas på kvartermark (förskoletomten) skulle parkering prioriteras framför friyta. Enligt 8 kap 9 § andra stycket PBL ska tillräckligt stor friyta anordnas i första hand om det inte finns tillräckligt med utrymme för att anordna både friyta och parkering. En tillräckligt god friyta bedöms inte kunna skapas om all parkering enligt normen skulle förläggas på förskoletomten.
- Gatuparkering är tillåtet i närområdet och även om parkering för hämta/lämna tillskapas på förskoletomten kommer sannolikt gatuparkering att nyttjas som hämta/lämna parkering. Gatuparkeringen kan genom skyltning regleras som korttidsparkering under verksamhetens öppettider och längre parkering kan tillåtas utanför verksamhetens öppettider. Det innebär ett positivt samnyttjande då parkeringen kan nyttjas av olika grupper under olika tider på dygnet.

Illustrationsplanen har utformats utifrån att det är möjligt att medge ett undantag från parkeringsnormen, dock möjliggör planförslaget fortfarande att parkeringsplatser skulle kunna anläggas på förskoletomten men då blir utemiljön och friytan mindre.

Angöring för gods och avfall föreslås ske via Höjdgatan. Illustrerad lösning innebär backrörelser för godstransporter vilket inte är optimalt ur arbetsmiljö- och säkerhetssynpunkt men på grund av den begränsade ytan som finns tillgänglig har en så yteffektiv lösning som möjligt eftersträfvats. Backrörelser för avfallsupphämningsforden bedöms inte vara nödvändigt vid placering av djupbehållare utmed Höjdgatan.

Tillgänglighet

En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Byggnader och utemiljö rekommenderas att uppnå en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. För vägledning, se *Bättre för alla - Basutformning för bostäder i nyproduktion* (Jönköpings kommun, 2011).

Teknisk försörjning

VA

Vatten och avlopp kan anslutas genom en ny servis till befintliga ledningar i John Erikssonsgatan.

Dagvatten

Dagvatten inom planområdet rinner mot lågpunkt i sydöstra hörnet av fastigheten. Härifrån rinner dagvattnet ut från fastigheten och tas omhand i kommunens ledningsnät. Utloppet från ledningsnätet föreslås bli i grönområdet sydväst om planområdet där dagvattnet sedan kan infiltreras/ledas på ytan tills det når ett befintligt dike som leder vidare till recipienten Tabergsån. För att möjliggöra illustrerad lösning behöver vissa förändringar göras i det befintliga ledningsnätet. Föreslagen lösning påverkar inte de naturvärden av naturvärdesklass två som finns i området negativt. Se bilaga PM *Översiktlig naturvärdesbeskrivning, skötsel mål och bedömning för detaljplan Gräshagen 1:1*.

Dagvattnet vid höga flöden rinner primärt på gatan och vidare ner i grönområdet sydöst om planområdet. Fastigheten Nöten 10 och Notvarpen 7 utanför planområdet påverkas vid extrema flöden då de ligger i en lågpunkt. Vid extrema flöden kommer vattnet att ledas på ytan och fastigheter nedströms (Nöten 10 och Notvarpen 7) kan påverkas. För att hantera det behöver höjden på John Erikssonsgatan justeras så att vattnet rinner ut i det sydöstra grönområdet före det rinner in på fastigheterna. Åtgärder i befintlig gata utanför planområdets avses därför genomföras i samband med de åtgärder som föranleds av genomförandet av detaljplanen.

I och med ovan redovisade åtgärder för dagvatten bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i Tabergsån negativt.

I och med att dagvatten separeras från spillvattenhanteringen i nya projekt och att förnyelsearbetet i kommunen genomförs där dagvatten och spillvatten separeras anses inte den nya bebyggelsen som föreslagen plan medger påverka befintligt avloppsreningsverk negativt. Befintligt avloppsreningsverk har kapacitet för denna bebyggelse och mer därtill.

Illustration av föreslagen dagvattenhantering

-  Lågpunkt utanför planområdet
-  Lågpunkt inom planområdet
-  Ungefärligt läge för befintligt dike
-  Ytvattnets avrinningsriktning
-  Möjlig anordning för ny rinnväg runt lågpunkt
-  Ledningsväg för dagvatten från planområdet
-  Ungefärligt planområde



Uppvärmning

Möjlighet finns att ansluta tillkommande bebyggelse till befintliga fjärrvärmeledningar.

El

El till förskolan kan anslutas via befintligt elnät i området.

Befintliga ledningar inom det som idag är parkmark kommer i samband med planens genomförande att flyttas till angränsande allmän platsmark.

Avfall

Avfallet från förskoleverksamheten kan samlas upp i djupbehållare för brännbart och kompost. Möjligen kan djupbehållare placeras i utkanten av området utmed Höjdgatan. En sådan lösning innebär korta avstånd för avfallshämtaren och personalen samtidigt som avfallshanteringen är separerad från lekytorna och hämta/lämna parkeringarn.

Avfallsutrymmen ska utformas så att god arbetsmiljö och risken för olyckor minimeras för såväl insamlingspersonal som fastighetsskötare. Anvisningar gällande avfallshanteringen finns i kommunens *Renhållningsordning* och även i *Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen*.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området ligger inom tidsintervallet 1-10 minuter.

Skydd mot spridning

För att undvika spridning av brand ska avståndet mellan två byggnader ej understiga åtta meter. Huvudbyggnaden för förskolan är fristående och avståndet till befintliga byggnader överskrider 8 meter enligt den byggrätt som anges i plankartan. Enligt planförslaget är det inte möjligt att placera någon komplementbyggnad närmare än 8 meter till redan befintliga eller tillkommande byggnader på angränsande bostadsfastigheter. Befintliga bostadsfastigheter och tillkommande mark för komplementbyggnader till förskolan är åtskilda av såväl mark som inte får bebyggas och gatumark med ett sammanlagt större avstånd än 8 meter. För komplementbyggnader inom planområdet ska ett avstånd mellan byggnader på 8 meter användas om ej speciell brandanpassning sker i byggnadens konstruktion.

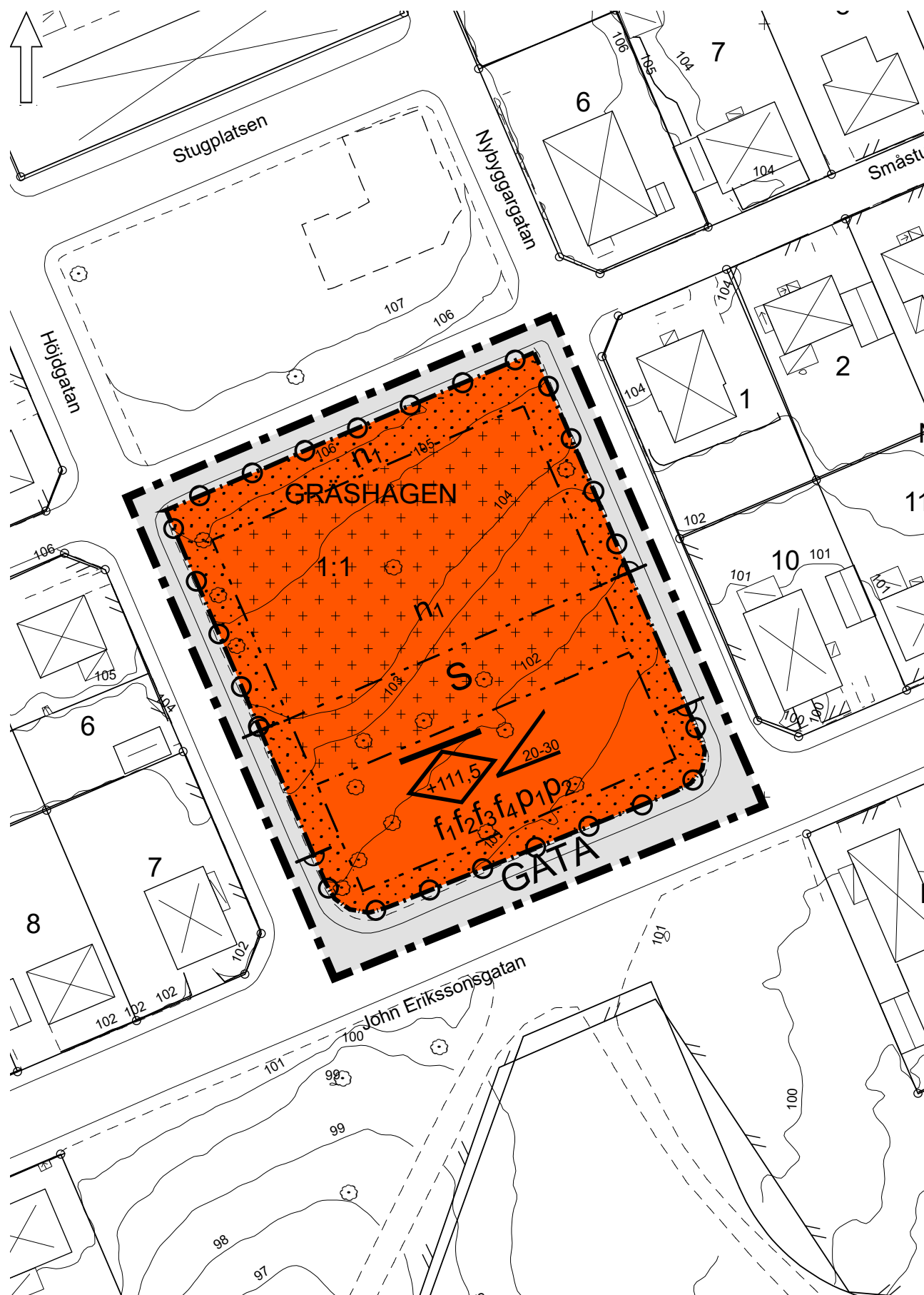
Tillgänglighet

Framkomligheten till den nya byggnaden planeras så att avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och angreppspunkt i fasad understiger 50 meter, i enlighet med BBR 5:72. Uppställningsplats för räddningsfordon kan ske på angränsande gator. Avstånd mellan fordon och angreppspunkt kommer då att understiga 50 meter.

Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Befintliga brandpost finns i korsningen mellan Höjdgatan och John Erikssongatan.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning och ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL

Kvartersmark

S

Skola

Syftet med bestämmelsen är för att möjliggöra byggnation av en förskola. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Placering

p_1

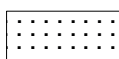
Huvudbyggnad ska placeras i egenskapsgräns för prickmark utmed John Erikssongatan

En placeringsbestämmelse anges för huvudbyggnad i förhållande till John Erikssongatan för att säkerställa att byggnaden placeras på samma avstånd från gatan som kringliggande bebyggelse och följer strukturen i området.

p_2

Huvudbyggnad ska placeras parallellt med John Erikssongatan

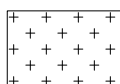
För att säkerställa att huvudbyggnad placeras med långsidan mot John Erikssongatan finns en placeringsbestämmelse om det. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillkommande huvudbyggnad i placering liknar två vånings byggnaden på norra sidan parken. En motstående byggnadsplanering bidrar också till att ett öppet grönt rum kan bildas mellan byggnadskropparna.



Omfattning

Marken får inte förses med byggnad

På prickmarkerat område får marken inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till den övergripande strukturen i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Endast komplementbyggnad får uppföras

Syfte med bestämmelsen är möjliggöra uppförande av komplementbyggnader till exempel förråd för lekutrustning. Komplementbyggnader får ha en maximal nockhöjd om 4,5 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att utfart ej sker mot Småstugegatan och John Erikssongatan samt inom 10 meter från korsningspunkter utifrån trafiksäkerhetsskäl. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 9 § PBL.



Utformning



Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd till +111,5 meter i syfte att anpassas höjden på tillkommande bebyggelse till tvåvåningsbebyggelsen norr om *Stugplatsen*. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₁

Fasad ska utformas med locklistpanel eller smal lockpanel

Bestämmelsen reglerar att fasad ska utformas med locklistpanel eller smal lockpanel. Syftet med bestämmelsen är att tillkommande byggnad ska ta upp den ursprungliga utformningen på egnahemsbebyggelsen i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₂

Fasad ska ha ljus färgsättning

Bestämmelsen reglerar att fasad ska ha ljus färgsättning. Syftet med bestämmelsen är att tillkommande byggnad ska ta upp den ursprungliga utformningen på egnahemsbebyggelsen i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₃

Tak ska vara av rött tegel

Bestämmelsen reglerar att takmaterial ska vara rött tegel. Syftet med bestämmelsen är att tillkommande byggnad ska ta upp den ursprungliga utformningen på egnahemsbebyggelsen i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₄

Byggnad ska föreses med sadeltak

Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse genom att den utförs med sadeltak. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.



Takvinkel får vara mellan angivna värden i grader

Bestämmelsen reglerar minsta tillåtna takvinkel till 20 grader och högsta tillåtna takvinkel till 30 grader i syfte att anpassas tillkommande bebyggelse till den ursprungliga utformningen på egnahemsbebyggelsen och befintlig bebyggelsen i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Mark

n₁

Marken får inte användas för parkering

Bestämmelsen reglerar att marken inte får användas för parkering. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Planens genomförandetid bestäms till 5 år. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Gräshagen 1:1.

Alternativ och andra ställningstaganden

Förskolebyggnader planeras på flertalet orter i Jönköpings kommun, men för att lösa bristen på förskoleplatser i Gräshagen/Tokarp behöver en ny förskola byggas i något av dessa områden. Utbildningsförvaltningen bedömer att det redan idag finns ett stort behov av förskoleplatser inom området Torpa-Gräshagen och befolkningsprognosen visar på ett ökat barnantal. Byggnationen av en förskola på Gräshagen avlastar befintliga förskoleverksamheter i området. I samband med tidigare förtätningar på Gräshagen (väster om Lovisagatan) genomfördes ingen förstärkning av antalet förskoleplatser inom området och 5-års verksamhet har varit tvungen att lokaliseras till Gräshagsskolan. På Gräshagsskolan råder platsbrist och det är därför angeläget att fler förskoleplatser tillskapas så att 5-årsverksamheten kan flytta tillbaka till förskolelokaler.

En alternativ plats till nuvarande planförslag har studerats mer ingående men bedömdes inte som ett lämpligast alternativ att pröva genom planläggning utifrån att det skulle kräva större ingrepp i det grönområdet till följd av bristen på befintlig infrastruktur. Det nu aktuella området innebär också ingrepp i och en minskning av grönområden men till följd av befintlig infrastruktur i området bedöms det krävas mindre ingrepp än på den alternativa platsen. Det allmänna intresset av att förskoleplatser prioriteras i det aktuella fallet före det allmänna intresset att bevara grönområdet obebyggt. Det allmänna intresset av förskoleplatser prioriteras också högre än att bevara närmiljön avseende skugga och utsikt för de närboende.

Planförslaget har utformats med hänsyn till angränsande kulturhistoriska värden i bebyggelsestrukturen vad gäller placering och utformningskrav. Genom att förespråka att hämta/lämna parkering kan ske på gatumark kan friyta frigöras på föreslagen förskoletomt. Genom att parkering sker på gatan upplevs en avsmalning av vägen som också är positiv utifrån ett hastighetsdämpande perspektiv.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att området skulle bevaras som parkmark. Förskolesituationen i Gräshagen/Tokarp och på Gräshagsskolan skulle fortsätta att vara ansträngd vilket skulle kunna leda till flera tillfälliga lösningar i form av tillfälliga paviljonger istället för permanent anpassade byggnader för ändamålet. Förskolesituationen skulle också kunna påverka attraktiviteten och utbyggnadsmöjligheterna i kringliggande områden om barnfamiljer väljer att bosätta sig på andra platser där tillgången till förskoleplatser är bättre. Byggnation av förskolor är högt prioriterat i kommunen för att svara upp till det behov som finns och kommer finnas när tätorten utvecklas, ett nollalternativ är därför inte att föredra.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Söder om planområdet ligger före detta Gräshagsdeponin. En översiktligt miljöteknisk markundersökning har genomförts och varken avfall eller deponigas har kunnat konstateras inom fastigheten. Deponigas har inte uppmäts inom området men en eventuell risk är migrerande deponigas. Inga särskilda åtgärder bedöms vara nödvändiga vid byggnation men vaksamhet bör iakttas vid schakt- och ledningsarbete m.m. utmot John Erikssonsgatan då det är vid sådana arbeten riskerna för olyckor till följd av deponigas är som störst. En informationstext angående det finns på plankartan.

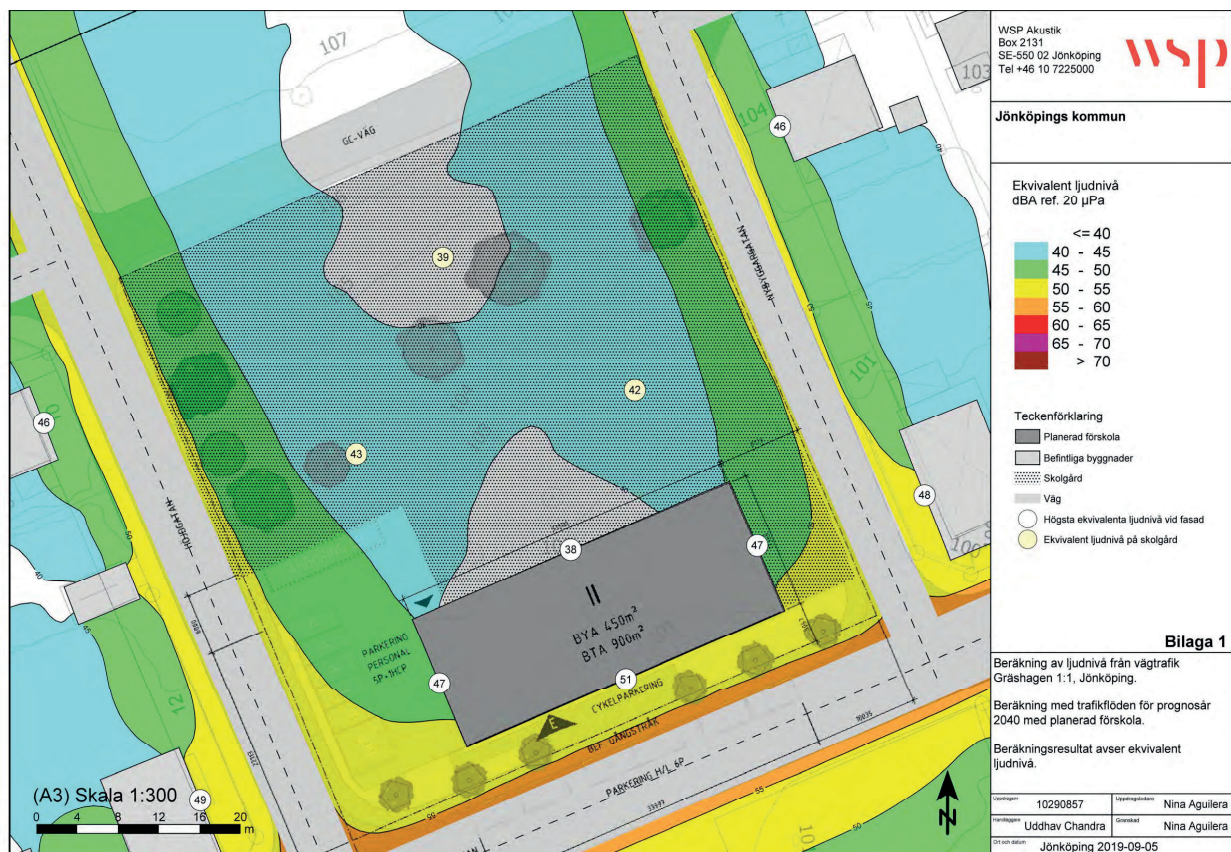
Trafikbuller

Det finns inga regler för utomhus buller på förskolegårdar. Tillåtna ljudnivåer för uteplatser för bostäder kan vara vägledande enligt Boverket. De föreskrivna bullernivåerna vid uteplats bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Naturvårdsverket har framställt en särskild vägledningsrapport med tillhörande riktvärden för buller på skol- och förskolegårdar för tillsynsverksamhet. Riktvärdena överensstämmer i stort med de rekommenderade nivåerna för uteplats vid bostadsbyggnation.

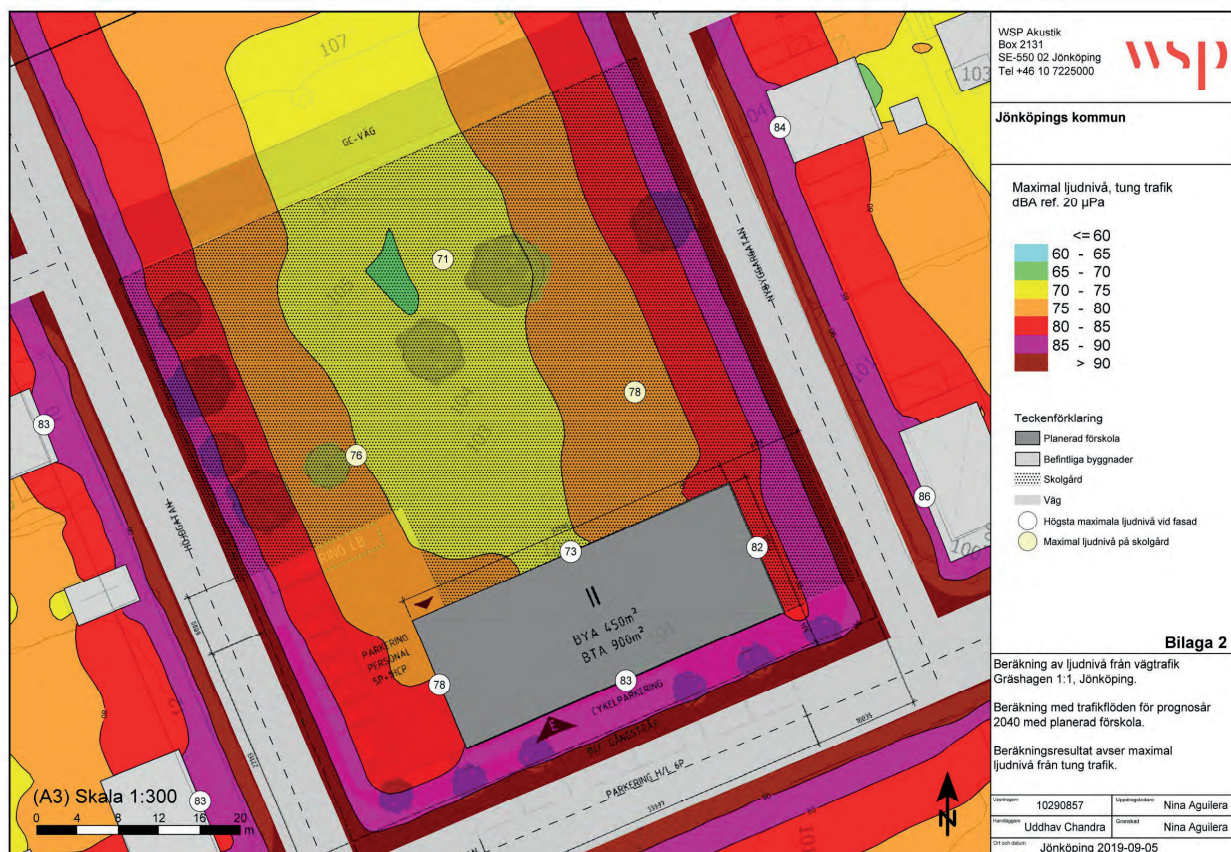
Utdrag ur vägledningen
*Riktvärden för buller på
skolgård från väg- och
spårtrafik, NV-01534-7.*

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70*
*Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).		

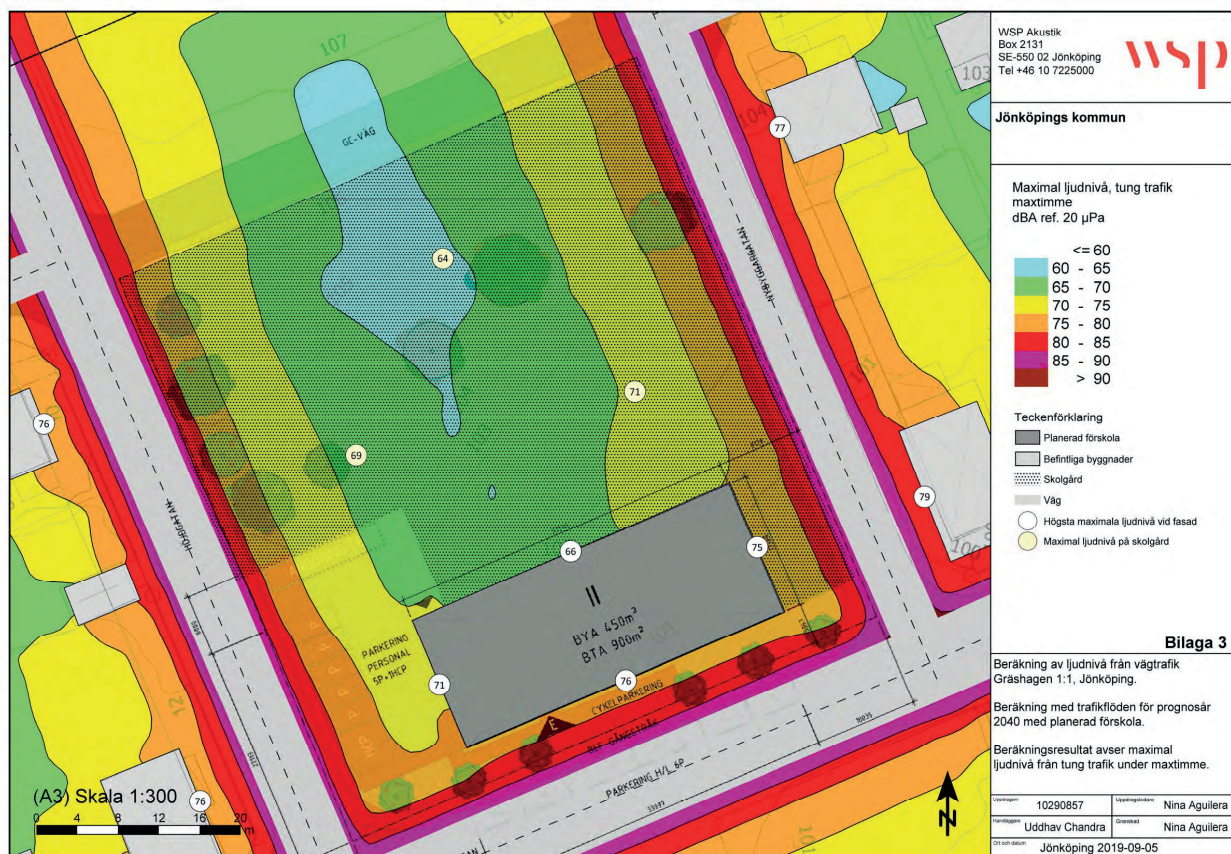
En bullerutredning har genomförts och visar på att riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån innehålls på förskolans gård. Den rekommenderade maximala ljudnivån överskrids dock när tunga fordon passerar. Tungas fordon passerar dock sällan så gården bör ändå kunna utnyttjas för lek, vila och pedagogisk verksamhet eftersom höga ljudnivåer förekommer få gånger per dag. Lek, vila och pedagogisk verksamhet kan däremot med fördel begränsas till de inre delarna av gården för att de tunga passagera ska påverka så lite som möjligt. Enligt bullerberäkningarna blir skillnaden i ljudnivå för de kringliggande bostäderna minimal vid byggnation enligt planförslaget. På efterföljande sidor visas utdrag ur bullerutredningen. Den finns bilagd i sin helhet, se bilaga *Trafikbullerutredning, 2019-09-10.*



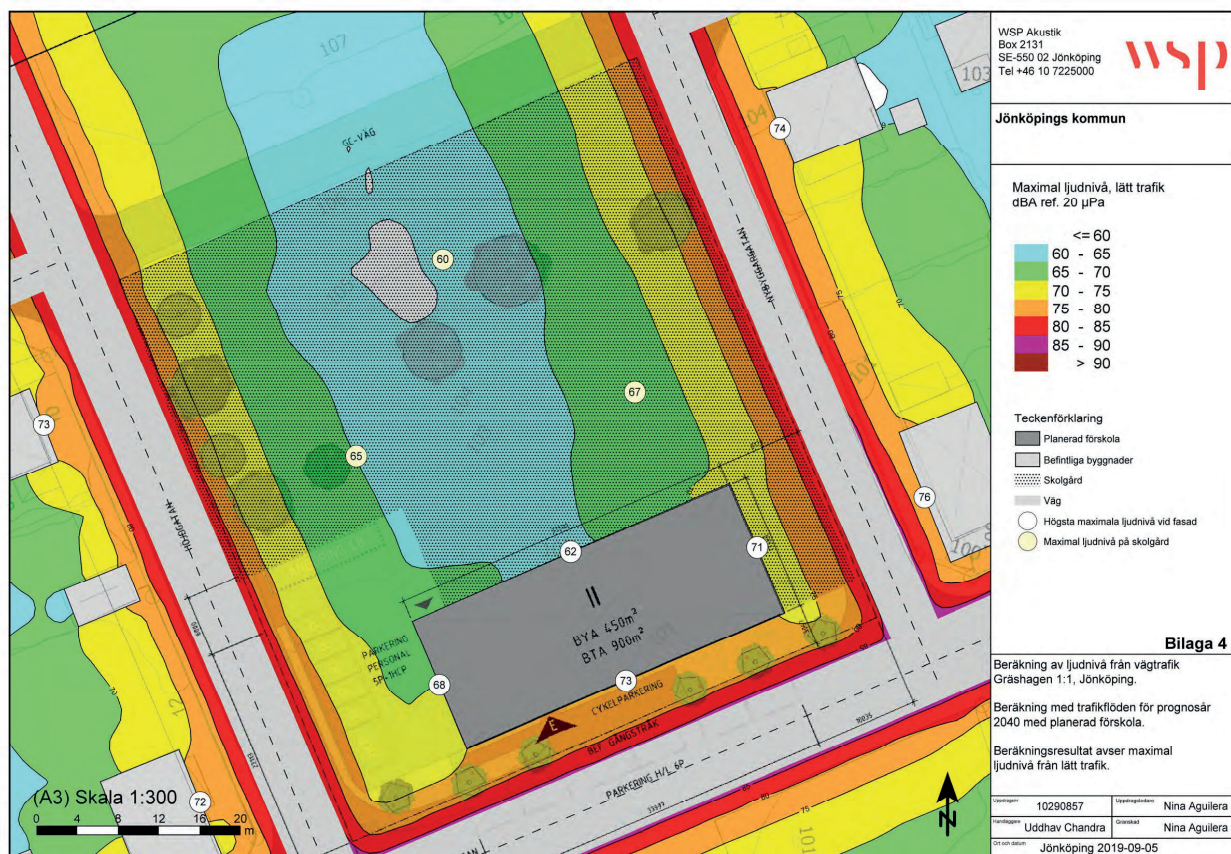
Utdrag ur bullerutredning som visar bullerberäkning av ekvivalent ljudnivå.
Obs! Ej skalenlig.



Utdrag ur bullerutredning som visar bullerberäkning av maximal ljudnivå från tung trafik.
Obs! Ej skalenlig.



Utdrag ur bullerutredning som visar bullerberäkning av maximal ljudnivå från tung trafik under maxtimme.
Obs! Ej skalenlig.



Utdrag ur bullerutredning som visar bullerberäkning av maximal ljudnivå från lätt trafik.
Obs! Ej skalenlig.

Omgivningspåverkan

Konsekvenser för närboende

Närliggande småhusbebyggelse påverkas av en utbyggnad enligt planförslaget i varierande grad. Planförslaget påverkar närboende genom att en grönyta som idag kan användas för att rasta hunden, picknick, åka pulka, m.m. exploateras. Närboende kan också uppleva viss ökad trafik på villagatorna vid tidpunkt för av hämtning och lämning av barn samt vid transporter till förskolan. Främst bedöms fastigheterna Nöjet 6, Nöjet 7, Nöten 1 och Nöten 10 påverkas då de kommer att ligga närmast tillkommande bebyggelse och kan få viss ökad insyn. Fastigheten Nöten 1, 10 och Notvarpen 7 får också ökad skuggbildning under vissa delar av året.

Skuggning

Vid byggnation utifrån planförslaget kan viss ökad skuggpåverkan förekomma, beroende på hur föreslagen byggrätt används. Skuggningseffekterna är som störst under eftermiddagar runt vår- och höstdagjämning. Framförallt påverkas fastigheten Nöten 10, som ligger direkt öster om föreslagen byggrätt.

Tillkommande bebyggelse kommer vid vissa tidpunkter att skugga befintliga byggnader och tomter men angränsande bostäder kommer fortsättningsvis ha tillgång till direkt solljus i den omfattning som Boverkets byggregler kräver. Den ökade skuggpåverkan som planförslaget medger bedöms således inte innebära en betydande olägenhet för närboende. Nedan redovisas de mest ogynsamma tidpunkterna avseende skuggpåverkan. Den översiktliga solstudie som genomförts finns i sen helhet som bilaga, *Översiktlig solstudie Gräshagen 1:1, 2019-10-17*.

Illustration.

Skuggbildning utifrån exempel på nyttjande av byggrätt vid placering närmast Nöten 10.



Skuggbildning 22 september 15:00



Skuggbildning 22 september 16:00



Skuggbildning 22 september 17:00



Skuggbildning 20 december 14:00

Kulturmiljö

Tillkommande bebyggelse enligt planförslaget påverkar stadsbilden och upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsestrukturen i området. Parkområdet som föreslås bebyggas är en del i bebyggelsestrukturen och dess uppbyggnad. Planförslaget strävar dock efter att följa grundstrukturen genom byggnadens placering i förhållande till gatan samtidigt som en större öppen yta bibehålls mellan tillkommande förskolebyggnad och befintlig tvåvånings byggnad på norra sidan parken. Ambitionen är att kvarvarande parkyta tillsammans med förskolegården även i fortsättningen ska kunna upplevas som ett grönt rum i området.

Förskolebyggnaden ska utformas så att den tar upp typiska karaktärsdrag från omgivande bebyggelse avseende sadeltak, takvinkel, tak- och fasadutformning samt färgsättning.

Naturvärden

Planförslaget berör inga särskilda naturvärden men kommer få konsekvenser för de träd som finns inom planområdet. Uppskattningsvis bedöms nio björkar i den södra delen av planområdet beröras och behöva tas ned. Övriga träd på tomten bedöms kunna bevaras inom förskolegården.

FN:s Barnkonvention

Planens genomförande berör barn ur flera aspekter, dels då en förskola är till för barn och dels då den grönytan som försvinner vid exploatering har använts av barn. Detaljplanen bidrar till att barnkonventionen följs genom att den utformas efter konventionens huvudprinciper och artiklar. De huvudprinciper som berörs speciellt är artikel tre: *Barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn*, samt artikel sex: *Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling*. Därtill berörs speciellt artiklarna 28: *Varje barn har rätt till utbildning*, 29: *Skolan ska hjälpa barnet att utvecklas och lära sig om mänskliga rättigheter* samt 31: *Varje barn har rätt till lek, vila och fritid*.

Genomförandet av planen bedöms medföra positiva konsekvenser för barn, eftersom nya ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet kan byggas. Genom det skapas goda förutsättningar för barns utveckling och lärande. Förlusten av grönområdet kan vara en negativ konsekvens för barn som nyttjar det men förskolegården kommer fortsättningsvis också kunna nyttjas av barn under kvällar och helger när verksamheten inte pågår. Övriga närliggande grönområden samt den angränsande lekparken med bollplan kan även fortsättningsvis nyttjas för att tillgodose barns rätt till lek och fritid.

Mål för hållbar utveckling

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

Miljömål "begränsad klimatpåverkan"

"Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås."

Miljömålet "begränsad klimatpåverkan" handlar om att minska utsläppen av växthusgaser, bland annat genom minskad förbränning av fossila bränslen inom transportsektorn. Förutsättningar att använda hållbara transportsätt för att ta sig till och från förskolan finns då den ligger inom stadsstrukturen och med kollektivförbindelser cirka 350 meter från området. En förskola på Gräshagen där det idag inte finns någon förskola kan också skapa förutsättningar för fler barn ska kunna börja sin skolgång i nära anslutning till hemmet vilket minskar behovet av längre vardagliga resor som gynnar både barnet och klimatet.

God bebyggd miljö

"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturmiljön ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

Planförslaget har utformats för att knyta an till närområdets struktur och kulturhistoriska värden. Genom att tillåta exploatering i form av en förskola i ett område där den typen av offentlig service saknas skapas förutsättningar för att fler ska få närmre till förskolan och kan använda hållbara transportmedel.

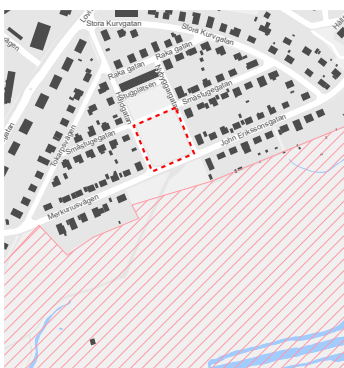
Ett rikt växt- och djurliv

"Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd."

Planförslaget innebär att en gräsbevuxen yta med flera träd exploateras. Området bedöms inte ha några särskilda värden enligt grönsstrukturplanen eller några särskilt höga naturvärden enligt naturvårdsplanen. Exploateringen innebär dock att arters potentiella livsmiljöer minskar men det bedöms inte få negativa effekter så till den grad att det får en negativ påverkan på djur- och växtliv. Det skyddsvärda hålträdet av arten björk som finns norr om planområdet kan bevaras med föreslagen utformning. Människors (närboendes) tillgång till grönområden minskar och de får nyttja andra närliggande grönområden, exempelvis stråket utmed Tabergsånen eller den kvarvarande delen av parken norr om Småstugegatan.



Ortofoto. Planområde markerad med röd streckad linje.



Strategiskt område SO804 Gräshagen-Haga skrafferat. Planområde markerad med röd streckad linje.



Särskilt värdefulla kulturmiljöområden, Gräshagen skrafferat. Planområde markerad med röd streckad linje.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger inom översiktsplanens tätortszon. Inom tätortszonen är det viktigt att det i människors närområden finns tillgång till närservice, förskolor, lekområden och grönområden. För uppnå och skapa det är det viktigt att förtäta och omvandla inom den befintlig bebyggelsestrukturen. Tillkommande bebyggelse ska berika staden och tätorterna och komplettera omgivande bebyggelse på ett tilltalande sätt, både genom innehåll och genom arkitektur.

Enligt översiktsplanen ska värdefulla grönytor ska undantas från exploatering. Värdefulla grönytor bidrar med ekosystemtjänster och kan ha många olika värden däribland natur- och kulturmiljövärden samt vara värdefulla som lek- och idrottsområden. Enligt de generella riktlinjerna för bebyggelseutveckling i kommunen ska undantag dock vara möjligt om det samhälleliga behovet av att utveckla tätorterna är högre.

Söder om planområdet finns ett strategiskt område SO804 Gräshagen-Haga utpekade. Området angränsar till omvandlingsområdet kring Södra Munksjön och kan beröras av en framtida höghastighetsbana, området ska därför hållas fritt från anläggningar som kan försvåra utbyggnaden av höghastighetsbanan. Inget ställningstagande kring framtida markanvändning i området är gjort. Norr och öster om planområdet finns särskilt värdefulla kulturmiljöområden utpekade.

Planförslaget är i linje med översiktsplanens riktlinje om att förtäta inom tätortszonen men samtidigt följer förslaget inte riktlinjen om att värdefulla grönytor ska undantas för exploatering. Stadsbyggnadskontoret anser dock att det är motiverat att ta området i anspråk för att tillskapa en offentlig service i form av en förskola, särskilt då behovet av förskolor i området är stort. Eftersom planområde angränsar till särskilt värdefulla kulturmiljöområden krävs särskild hänsyn och utformning. Den exploatering som planförslaget innebär bedöms inte försvåra för exploatering i det strategiska området på andra sidan John Erikssonsgatan den dag det blir aktuellt.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för framtida järnvägsutbyggnad för Götalandsbanan och Europabanan, en höghastighetsjärnväg mellan Stockholm-Göteborg och mellan Stockholm-Malmö(-Köpenhamn). Eftersom närområdet redan är bebyggt och föreslagen exploatering ligger inom ett befintligt bostadsområde bedöms ingen konflikt finnas mellan planförslaget och riksintresset.

Grönstrukturplan

Planområdet är utpekade som ett grönområde i grönstrukturplanen och beskrivs som en park i ett villaområde med bebyggelsestruktur Egna hem. Småstugegatan går rakt igenom grönområdet, men är avstängd för bilar. Grönområdet är



Naturvärden klass 2, skrafferat. Nyckelbiotoper punktplockat och särskilt värdefulla träd markerade i grönt. Planområde markerad med röd streckad linje.

värdefullt då det erbjuder varierade möjligheter för lek och spontan bollsport. Parken ingår också som en grön länk i bostadsområdets promenadslinga i anslutning till grönområdena vid Tabergsån. Målsättningen för parken i grönstrukturplanen är att det ska vara en kvarterspark med möjlighet till lek och promenad.

Grönområdet är också en del i grönstråket utmed Tabergsån. Målsättningen för stråket är att det ska finnas goda förutsättningar att nyttja det för rekreation, friluftsliv, tätortsnära naturupplevelser, lek och promenader. På vissa sträckor skulle det gröna stråket behöva stärkas, bland annat där Tabergsån rinner genom området för före detta Kabe Sommarland vid Gråshagen.

Enligt grönstrukturplanen ska kommunen i de fall negativ påverkan på grönområden och gröna värden inte kan undvikas eller minimeras diskutera kompensationsåtgärder. Kompensation kan användas för att kompensera förlust av sociala värden, naturvärden och andra ekosystemtjänster. Värdena ska i första hand ersättas och kompenseras i närområdet. Vid förtätningar som tar del av ett grönområde i anspråk är det dels viktigt att se till att den återstående ytan på parken blir tillräcklig, dels att den park som blir kvar blir bättre, mer attraktiv och mer flexibel. Det går inte att ställa krav på kompensationsåtgärder utifrån PBL även om det är möjligt att arbeta med frivilliga kompensationsåtgärder. Det är således inte möjligt att krävställa att kompensation ska genomföras i samband med att marken genom planläggning ianspråk tas för annat ändamål. Riktlinjer för kompensation ska tas fram som en åtgärd inom genomförandet av översikts- och grönstrukturplanen. Riktlinjerna är ännu ej framtagna och det blir därför inte aktuellt kompensera för förlusten av parkmarken i detta skede då det inte är utrett hur frivilliga kompensationsåtgärder ska göras och genomföras.

Naturvårdsprogrammet

I norra delen av parken (direkt utanför planområdet) finns en skyddsvärd björk i form av ett hålträd. Skyddsvärda träd ska enligt programmet undantas från exploatering och andra ingrepp. Om skadliga ingrepp inte går att förhindra ska kompensationsåtgärder genomföras inom kommunen för att naturvärden inte ska gå förlorade.

Delar av naturområdet söder om John Erikssons gata utmed Tabergsån har mycket högt naturvärde och är av naturvärdesklass 2 (21:003 Skyddsvärda träd på Gråshagen och Tokarp). Naturvärdesklassningen grundar sig på att det i området finns flera skyddsvärda träd däribland gamla tallar, vidkroniga ekar och ädellövträd från det gamla odlingslandskapet. Delar av området har sociala värden som kvartersskog. Närheten till skola gör de sociala värdena extra viktiga. I områden av naturvärdesklass 1 och 2 ska exploatering av mark, dikning och dränering samt annan markavvattning av intilliggande områden göras restriktivt och kräver utförliga utredningar. Området som är av naturvärdesklass 2 ingår också i de utpekade ansvarsmiljöerna för *äldre tallmiljöer och hållmarksskogar* samt *ekmiljöer*.

Alternativa lägen

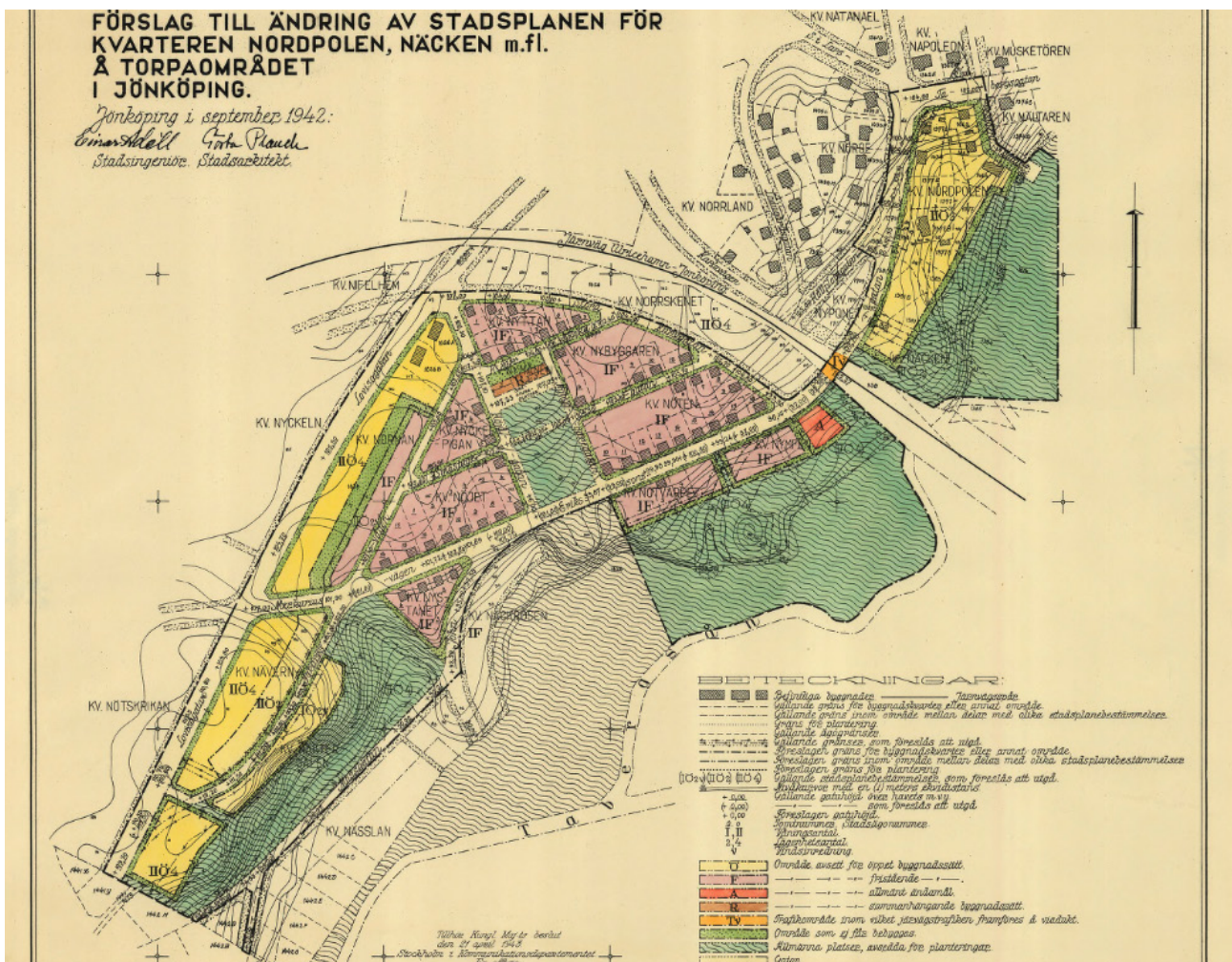
När behov av lokaler för utbildningsförvaltningen uppstår utses en arbetsgrupp med deltagare från olika förvaltningar för att studera alternativa lägen. Arbetsgruppen har studerat lägen för en ny förskola på Gråshagen/Tokarp/Torpa utifrån utbildningsförvaltningens behov. I det aktuella fallet hade arbetsgruppen svårt att hitta alternativ som inte innebar att parkmark skulle behöva ianspråktagas. Två ytor studerades närmare och arbetsgruppen tog upp flera olika aspekter vid exploatering men drog ingen enhetlig slutsats då det fanns delade meningar mellan deltagande förvaltningar. Det aktuella området bedömdes dock mer lämpligt att pröva utifrån svårigheter att skapa en bra angöring utan negativ påverkan på naturvärden m.m. för andra alternativa lägen.

Utifrån arbetsgruppens studie valde Tekniska kontorets fastighetsavdelning (i samråd med utbildningsförvaltningen) att ansöka om ett planbesked för byggnation av förskola inom aktuellt området.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är 06-JÖS-423 'Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Nordpolen, Näcken m.fl.' från 1942. Aktuellt område är planlagt som allmän plats avsedd för plantering och gatumark. En del gatumark från detaljplan 06-JÖS-498 "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Nystanet m.fl." från 1942 berörs också av planförslaget.

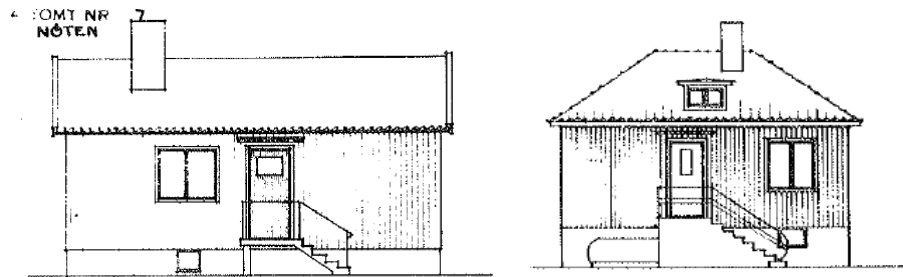
Gällande detaljplan för
området. 06-JÖS-423
'Förslag till ändring av
stadsplan för kvarteren
Nordpolen, Näcken m.fl.'



Kulturhistoria

Delar av småhusbebyggelsen i närområdet är identifierad som kulturhistoriskt värdefull (Jönköpings läns museum rapport nr 27). Kvarteren Nyttan, Nybyggaren och Nöten nordöst om planområdet är helt eller delvis utpekade som ett särskilt värdefullt kulturmiljöområde. Kvarteren kring planområdet bebyggdes under 1940-talet och grupperades kring den öppna planteringen, som planområdet är en del av. Byggnaderna i kvarteren är generellt placerade regelbundet och tätt med och ligger nära gatan med små trädgårdar bakom husen. Småhusbebyggelsen på Gräshagen uppvisar två grundformer en kvadratisk hustyp med valmattak och en rektangulär hustyp med sadeltak. Vissa varianter av dessa hustyper förekommer. Den senare hustypen är den vanligaste hustypen i kvarteren närmast angränsande till planområdet, men många hus har förändrats över tid och endast mindre grupper har kvar till det ursprungliga utseendet. Ursprungligen uppfördes byggnaderna med en fasadbeklädnad bestående av locklistpanel eller smal lockpanel och taken var täckta med rött tegel.

Alternativa platser för förskola på Gräshagen och i Tokarp. Utdrag ur lokaliseringstudien.



Arkeologi

En arkeologisk förundersökning genomfördes i området under våren 2019 då en fornlämning (RAÄ 144:1) finns registrerad direkt utanför planområdet. Inget som kunde kopplat till angränsande fornlämning eller annat av förhistoriskt karaktär påträffades. Inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborgåtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling.

Detaljplanen bidrar till uppfyllandet av Ålborgåtagandena genom att möjliggöra för en större blandning av olika användningar och öka balansen mellan boende och service i området. Genom utformningen på förskolan eftersträvas en byggnad som knyter an till de kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdragen i kringliggande bebyggelse. Förslaget till detaljplan innebär dock att ett grönområde tas i anspråk vilket inte ligger i linje med åtagandet om att främja och öka den biologiska mångfalden och utvidga och vårda utpekade naturområden och grönområden.

Barnkonventionen

Frageställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då det är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Rubricerad detaljplan bedöms inte påverka barn på ett negativt sätt, i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter. Under ”planens konsekvenser” kan du läsa mer om konsekvenser för barn.

Miljökvalitetsnormer för luft

Området ligger inte i anslutning till någon av de gator i Jönköpings kommun som ligger nära gränserna för luftkvalitet. Trafiköknings i och omkring området bedöms inte vara så omfattande att luftkvaliteten påverkas i sådan grad att riktvärden överskrids.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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 Tabergsån med sträckningen, Munksjön-Lillån vid Råslätt (SE640545-140099) och den är klassad enligt vattendirektivet. Enligt VISS (2017) har den god ekologisk status och för somliga biologiska och fysikaliska-kemiska kvalitetsfaktorer bedöms vattenförekomsten ha dålig status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på bromerade difenyletrar (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar, som överskrider gränsvärden i närmare samtliga vattenförekomster i Sverige. Kemisk ytvattenstatus med avseende på övriga ämnen har ej klassats. Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten anges till god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus, med mindre stränga krav för PBDE samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i Tabergsån negativt.

Bebyggelse

Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Planområdet motsvarar den södra delen av parken vid Småstugegatan. Den södra och norra delen avskiljs av en gång- och cykeltväg. Parkytan i den södra delen (planområdet) består av en klippt gräsyta med flertalet (13) träd varav majoriteten är uppvuxna björkar. En parkbänk finns också utplacerad i området.

I det norra parkområdet finns också flertalet träd, en bollplan och lekplatsen *Stugplatsen* med gungor, rutschkanor m.m. I den norra delen finns begränsat med öppna gräsytor som kan nyttjas för picknick m.m. vilket finns i den södra parkdelen. Ett större sammanhängande grönområde som kan användas för rekreation finns söder om planområdet utmed Tabergsån.



Lekplats norr om planområdet.



Planområdet sett från John Erikssonsgatan



Planområdet sett från
Småstugegatan/Höjdgatan



Planområdet sett från Småstugegatan

Geotekniska förhållanden

En översiktlig markteknisk undersökning har genomförts för området avsett för förskolan. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Gräshagen 1:1.

Undersökningsområdet översta jordlager består huvudsakligen av mull och/eller sand med ett jorddjup på upp till 0,45 meter. Under det översta jordlagret består området huvudsakligen av finsand och silt. Generellt består marken i området av genomsläpplig jord och stabiliteten inom område bedöms vara god. Inget grundvatten har påträffats vid mätningar gjorda på 5-6 meters djup.

Grundläggning av byggnaderna upp till 2 våningar kan utföras på mark med utbredda betongplattor eller hel betongplatta med förstyvande voter. Viss utskiftning av ytliga lösa jordlager som ersätts med packad friktionsjord kommer att krävas innan grundläggning sker.

Markföroreningar

På fastigheten Råslätt Haga 3:1 söder om John Erikssonsgatan har det tidigare funnits en deponi (Gräshagsdeponin). För att säkerställa att deponimassor inte finns inom föreslagen förskolefastighet och att deponigas inte påverkar planområdet har en miljöteknisk markundersökning genomförts av Vatten och Samhällsteknik AB, daterad 2019-03-18. Deponimassor eller deponigas har inte kunnat konstateras inom föreslagen förecole fastighet. Inga särskilda åtgärder bedöms vara nödvändiga vid byggnation men vaksamhet bör iaktas vid schakt- och ledningsarbete m.m. utmot John Erikssonsgatan då det är vid sådana arbeten riskerna för olyckor till följd av eventuellt migrerande deponigas är som störts.

Se bilaga ”Översiktlig miljöteknisk markundersökning Gräshagen 1:1, Jönköping Jönköpings kommun, 2019-03-18” för utförligare information.

Radon

Radonmätningar är utförda i 3 punkter inom planområdet. Resultaten visar markradonhalter mellan 3 till 6 kBq/m³ jordluft. Med dessa värden i sand klassas marken som lågradonmark. All byggnation ska utföras minst radonskyddat enligt gällande rekommendationer. Detta görs t.ex. genom att lägga slangar under grundplattan som sedan vid behov kan kopplas till en fläktanordning som kan ventilerar bort eventuell radonhaltig luft.

Trafik

Gång

Gångbanor (trottoarer) finns utmed gatorna i närområdet. Planområdet angränsar i norr till en gång- och cykelväg som idag separerar den norra och södra delen av Småstugegatans grönområde.

En gång- och cykelväg ansluter till området på södra sidan John Erikssonsgatan. Gång- och cykelväg går längs och genom naturområdet sydväst utmed Tabergsån och kan användas för bland annat rekreation.

Cykel

Planområdet angränsar i norr till en gång- och cykelväg som idag separerar den norra och södra delen av Småstugegatans grönområde. I övrigt finns inget sammanhängande cykelnät i det direkta närområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet har god närhet till kollektivtrafik genom att stadstrafikens stomlinje 3 går utmed Lovisagatan. Linje 3 trafikerar idag Tokarp-Centrum-Ryhov-Ljungarum-Råslätt. Närmsta busshållplats är Junegården som ligger cirka 350 meter från planområdet.

Bil

Planområdet ligger inom ett utbyggt gatunät och avgränsas av John Erikssonsgatan i söder, Höjdgatan i väster och Nybyggargatan i öster. Hastighetsdämpande åtgärder i form av vägbulor finns i höjd med planområdet på John Erikssonsgatan. Gatorna bedöms primärt användas av boende i närområdet.

Trafiken på villagatorna kring planområdet är idag begränsad och sker i huvudsak i låg hastighet. Uppmätta trafiksiffror visade på en dyngstrafik på 79 fordon på Höjdgatan och 365 fordon på John Erikssonsgatan med en medelhastighet på under 30km/h. Nybyggaregatan som också angränsar till planområdet bedöms ha liknande trafikmängder som Höjdgatan.

Parkering

Parkering i närområdet sker på egen fastighet samt på gatumark.

Service

Offentlig service

I nuläget finns ingen offentlig service i den del av Gräshagen som ligger på södra sidan Lovisagatan. Etableringen av en förskola i området innebär ett positivt tillskott av offentlig service i området.

Kommersiell service

Närmsta livsmedelsbutik finns cirka 600 meter från platsen. Ett större utbud av kommersiell service finns i Jönköpings centrum.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökat förfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2017

Juni	STBN- planuppdrag
------	-------------------

2018

November	Planstart
----------	-----------

2019

Juni	STBN - beslut om plansamråd
Juli - September	Samråd
December	STBN - beslut om granskning
December - Januari	Granskning

2020

April	STBN - beslut om antagande/godkännande
Maj	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Ekonomiska frågor

Kommunen äger marken inom planområdet.

För att genomföra planförslaget med att bygga förskolan med tillhörande anläggningar har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, arkeologiska undersökningar, ombyggnation av intilliggande väg, åtgärder för dagvatten samt kostnader för anläggning av vatten och avlopp. Kommunen har också förrättningskostnad för fastighetsbildning.

Intäkter fås från kommande internförsäljning av tomten för förskolan samt i form av anläggningsavgift för vatten och avlopp.

Stadsbyggnadskontoret svarar för kostnader för att ta fram en detaljplan och tekniska kontoret (mark och exploatering) svarar för kostnader för

fastighetsbildning, ombyggnad av intilliggande väg och åtgärder för dagvatten. Exploatören (fastighetsavdelningen) svarar för att beställa och finansiera utredningar/undersökningar och skisser som gäller förskolan och som behövs som underlag för detaljplanen. Exploatören finansierar även samtliga kostnader för själva utbyggnaden av förskolan med tillhörande anläggningar inom kvartersmark. För finansiering av exploatörens kostnader finns projektanslag avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan.

För övriga kommunala kostnader för området läggs en exploateringsbudget upp för Gräshagen 1:1.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att kvartersmarken kan avstyckas till egen fastighet från Gräshagen 1:1 (med S betecknat område).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet framgår av tabell nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Gräshagen 1:1	Mark för skoländamål kan avstyckas till ny fastighet. Mark för allmän plats (gata) ligger redan på fastighet som ägs av Jönköpings kommun

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Ajla Kilim, bygglovingenjör
Emelie Westin, förrättningslantmätare
Mats Ruderfors, trafikingenjör

Tekniska kontoret

Anders Larsson, projektingenjör VA
Annica Magnusson, vattensamordnare
Lars Wärn, projektör gata
Li Nordstrand, lokalförvaltare
Per Andersson, lokalförvaltare
Linda Broddegård Gydevik, mark- och exploateringsingenjör
Linn Svahn, landskapsarkitekt

Utbildningsförvaltningen

Anna Hackberg, lokalplanerare

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Puck Larsson
Planarkitekt
036-10 51 19