

Råslätt, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Inledning	.3
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	.4
Planförslag.	.5
Plankarta och planbestämmelser.	.17
Planens konsekvenser	.24
Förutsättningar	.33
Genomförande av detaljplanen.	.40

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Samrådsredogörelse
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor

Bullerutredning - 2022-12-13
Dagvattenutredning - 2023-02-01
Geoteknisk undersökning - 2020-12-11
Parkeringsutredning - 2022-12-22
Riskanalys av farligt gods - 2021-03-08

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan Övermannen 20

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) men tillämpar process för utökat förfarande.



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samråd 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 samrådskretsen bestående av sakägare, Länsstyrelsen, 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. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.



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 ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen 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 tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft, det vill säga börjar gälla, när tiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas den av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får 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.

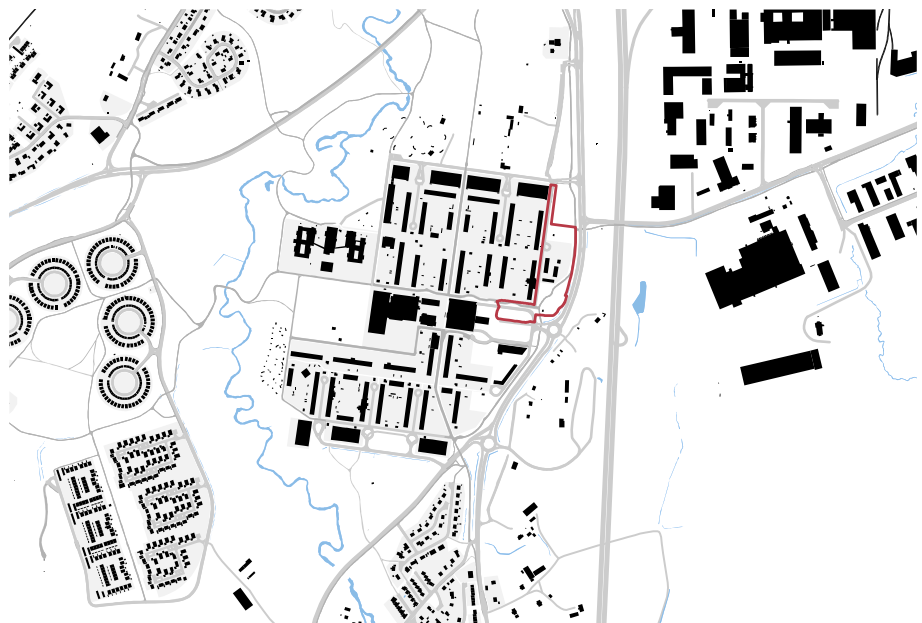
Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Området ligger i utkanten av Jönköping tätort i stadsdelen Råslätt. Planområdet ligger intill befintlig bebyggelsestruktur och består i huvudsak av en gräsyta med bouleplaner i norr, och i söder av en förvaltningsbyggnad med bland annat kontor, upplag och containerhantering. I planområdet ingår den norra ytan framför Råslätts centrumbyggnad som tidigare utgjordes av parkering men som byggs om till ett nytt resecentrum för bussar.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga för nya bostäder, verksamheter och parkering. Planområdet omfattas av "Planprogram för Råslätt" där ny bebyggelse prövas utifrån planprogrammets riktlinjer. I prövningen ingår även planläggning av allmän plats så som gator, torg, gång- och cykelväg samt teknisk infrastruktur.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintlig verksamhetsbyggnad rivs och ny bebyggelse tillförs. Exploateringen innebär även att fastigheten får en ökad exploatering då bebyggelsen går från gräsytor och låg bebyggelse till bebyggelse i maximalt sex våningar. Detaljplanen innebär att det tillförs en blandad bebyggelse med verksamheter och bostäder vilket bidrar till en mer levande stadsdel under alla dygnets timmar. Bebyggelsen placeras intill gatan för att tydligt definiera gaturummen och entréer förläggs mot gatan vilket bidrar till ökat liv och rörelse längs stråken.



Översiktlig karta av Råslätt och dess närområde. Planområdet är markerat med röd linje.

Planförslag

Bebyggelsestruktur

Övergripande planeringsprinciper

Planprogrammets riktlinjer har legat till grund för den övergripande strukturen som detaljplanen medger. På platsen föreslår planprogrammet att ny bebyggelse placeras i stadsdelens ytterkanter för att bevara gröna innergårdar. Ny bebyggelse placeras intill gatan där entréer riktas mot gatan för skapas förutsättningar för liv och rörelse i gaturummet under dygnets alla timmar. I planprogrammet föreslås ny bebyggelse förhålla sig till och samspela med befintlig struktur och skala men också avvika genom en annan placering och uttryck för att skapa förutsättningar för andra stadsmässiga kvaliteter. I planprogrammet föreslås bebyggelsen utformas med slutna och halvslutna kvarter upp till fem våningar, plus en indragen våning för att trappas ned i förhållande till befintlig bebyggelse. En planeringsprincip i planprogrammet är att omvandla trafikleder till stadsgator där Värnamovägen och (Havsörnsgatan) (ej fastställt namn som kan ändras) pekas ut som nya stadsgator där olika trafikslag samlas.

Enligt planprogrammet ska det möjliggöras för bebyggelse i form av bostäder, kontor och verksamheter på platsen. Verksamheterna föreslås framförallt i bottenvåningarna då det **bidrar** till levande gaturum.

Bebyggelse

Planförslaget består av två kvarter som i planhandlingarna benämns som Övermannen 20 och Övermannen 21. Se kvarterens avgränsning i bilden nedanför.

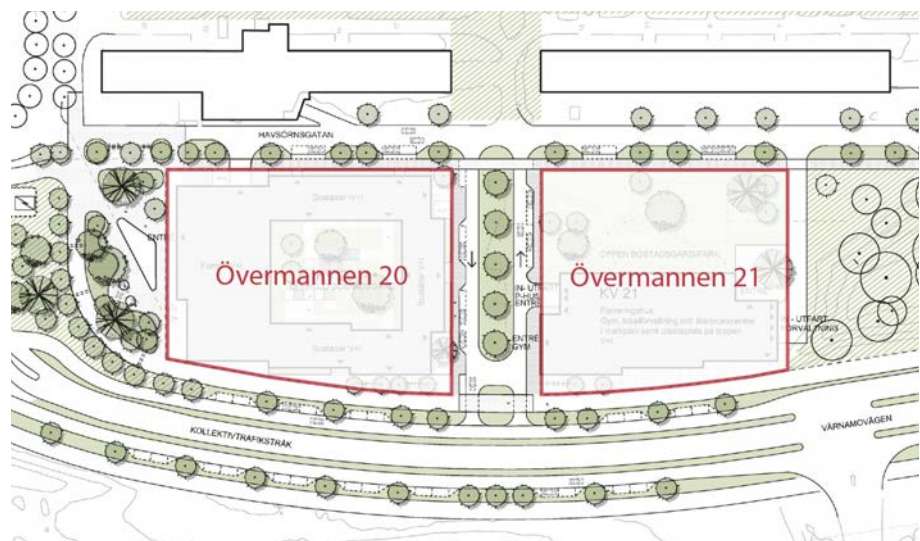


Bild över kvarteren
Övermannen 20 och 21.

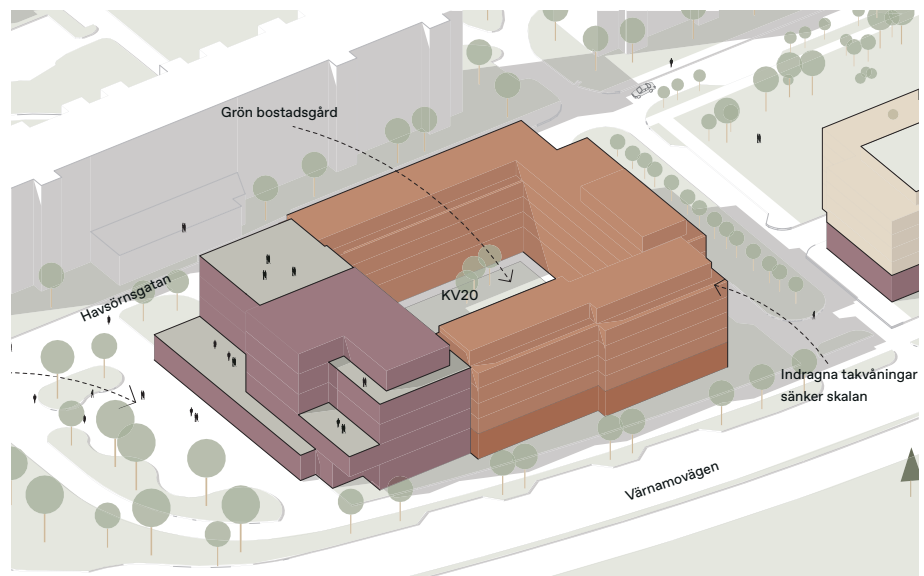
Övermannen 20

Planförslaget möjliggör för flerbostadshus innehållande bostäder och centrumverksamhet. Bebyggelsen varierar mellan +133 och +138 meter i nockhöjd vilket motsvarar fem till sex våningar. Det innebär att del av bebyggelsen blir en meter högre än detaljplanen för befintlig bebyggelse intill, vilket innebär att husen inte trappas ned vilket planprogrammet föreslår. Höjden är satt för att kunna möjliggöra för våningar med högre rumshöjd som kan inrymma centrumverksamhet, vilket planprogrammet föreslår. För att bebyggelsen däremot inte ska upplevas lika hög från gatan ska den översta våningen vara indragen, vilket går i linje med planprogrammet. Se exempelsektioner av bebyggelsen på nästa sida.

Bebyggelsen placeras intill gatan för att tydligt definiera gaturummet och stärka gatustråken. Entréerna orienteras mot gatan för att åstadkomma stadsmässighet och bidra till ökat liv och rörelse längs gatan. Byggnadens bottenvåning möjliggörs för centrumverksamhet, vilket även kan bidra till liv och rörelse längs gatan under dygnets alla timmar. Bottenvåningen ska utformas med tillräcklig rumshöjd för att inrymma centrumverksamhet. Södra delen av kvarteret planläggs för centrumverksamhet i fem våningar där entréer orienteras mot söder för att skapa en tydlig entré till planområdet från Råslätt centrum. För att bebyggelsen ska få stadsmässig gestaltning och avvika från befintlig bebyggelse delas fasaden upp i flera uttryck där botten-/sockelvåning markeras med annan textur eller material.

-  Bostäder
-  Verksamhet/
Förvaltning
-  Parkering
-  Lokaler/Bokaler

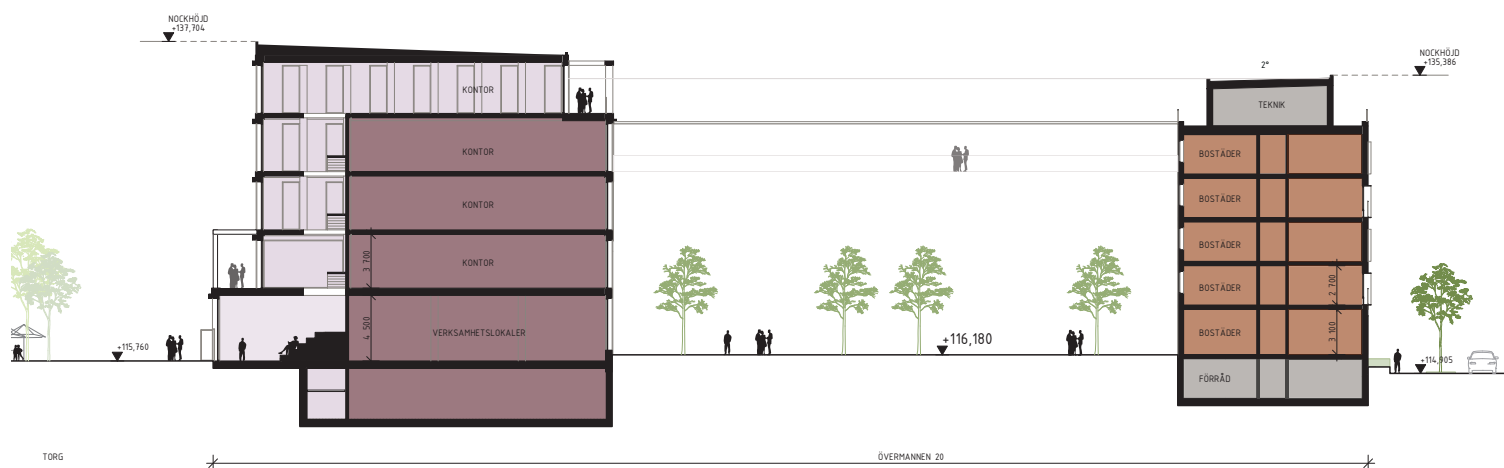
*Flygvy över bebyggelsen.
Illustrationen visar
bebyggelsens våningsantal
och hur bostäder och
verksamheter kan fördelas.
Illustration av Enter
Arkitektur.*



Planen möjliggör för upphöjd bostadsgård med en nockhöjd på +121 meter för att kunna inrymma verksamheter och garage under men i första hand ska parkeringsbehovet tillgodoses i nästa kvarter (Övermannen 21). Utöver angiven nockhöjd tillåts komplementbyggnader på den upphöjda gården. Detaljplanen möjliggör för en bostadsgård på cirka 1000 kvadratmeter. Gården ligger under de riktlinjer på 1500 kvadratmeter som anges i planprogrammet men det bedöms möjligt att få tillräckligt stor gård för att kunna skapa goda boendemiljöer. Planen möjliggör även för gemensamhetsytor på bebyggelsens tak.



Exempelsektion över bebyggelsen på Övermannen 20 sett från söder. Sektionen visar antal våningsplan och dess funktion samt hur ny bebyggelse möter befintlig bebyggelse och Havsörns gatans utformning. Illustrationer av Enter Arkitektur.



Exempelsektion över bebyggelsen på Övermannen 20 sett från öster (Värnamovägen). Sektionerna visar antal våningsplan och dess funktion samt hur ny bebyggelse möter befintlig bebyggelse. Illustrationer av Enter Arkitektur.

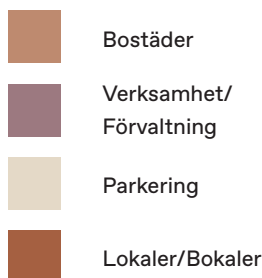
Övermannen 21

Planförslaget möjliggör för parkeringshus med centrumverksamhet i bottenvåningen. Bebyggelsen placeras intill Värnamovägen där entréer orienteras mot gatan för att tydligt definiera gaturummet och stärka gatustråket. Bebyggelsen är +137 meter i nockhöjd vilket möjliggör för ett parkeringshus i sex våningar, varav översta våningsplan ska vara indragen för att byggnaden ska upplevas lägre mot gatan. För att bebyggelsen ska få stadsmässig gestaltning och avvika från befintlig bebyggelse delas fasaden upp i flera uttryck där botten-/sockelvåning markeras med annan textur eller material.

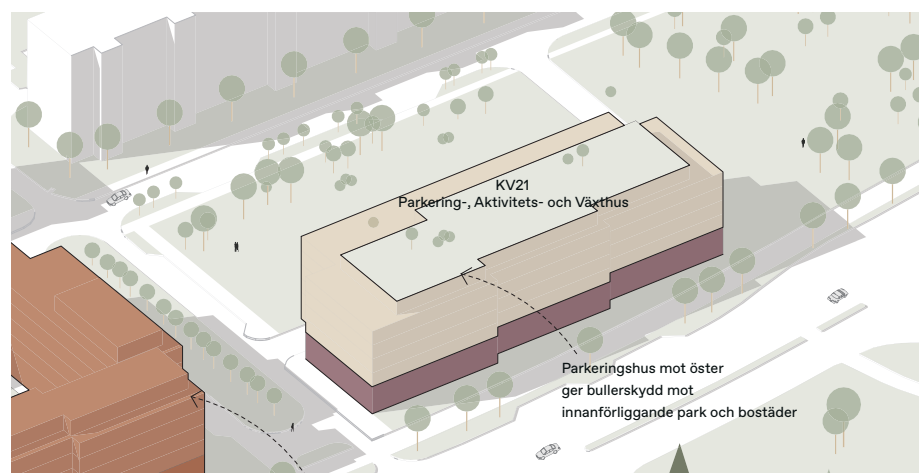


Exempelsektion över bebyggelse på Övermannen och hur ny bebyggelse möter befintlig. Illustration av Enter Arkitektur.

Mellan parkeringshuset och befintliga bostäder möjliggörs för en utemiljö. Parkeringshuset utformas slutet mot Värnamovägen för att fungera som bullerskydd för utemiljön och befintliga bostadshus. Detaljplanen möjliggör för växthus på platsen och mot byggnadens västra fasad. Kvarterets utformning går ifrån planprogrammets riktlinjer som föreslår att kvarteret utformas slutet eller halvslutet. Vikten av att bevara del av befintlig friyta bedöms väga tyngre i detta sammanhang.

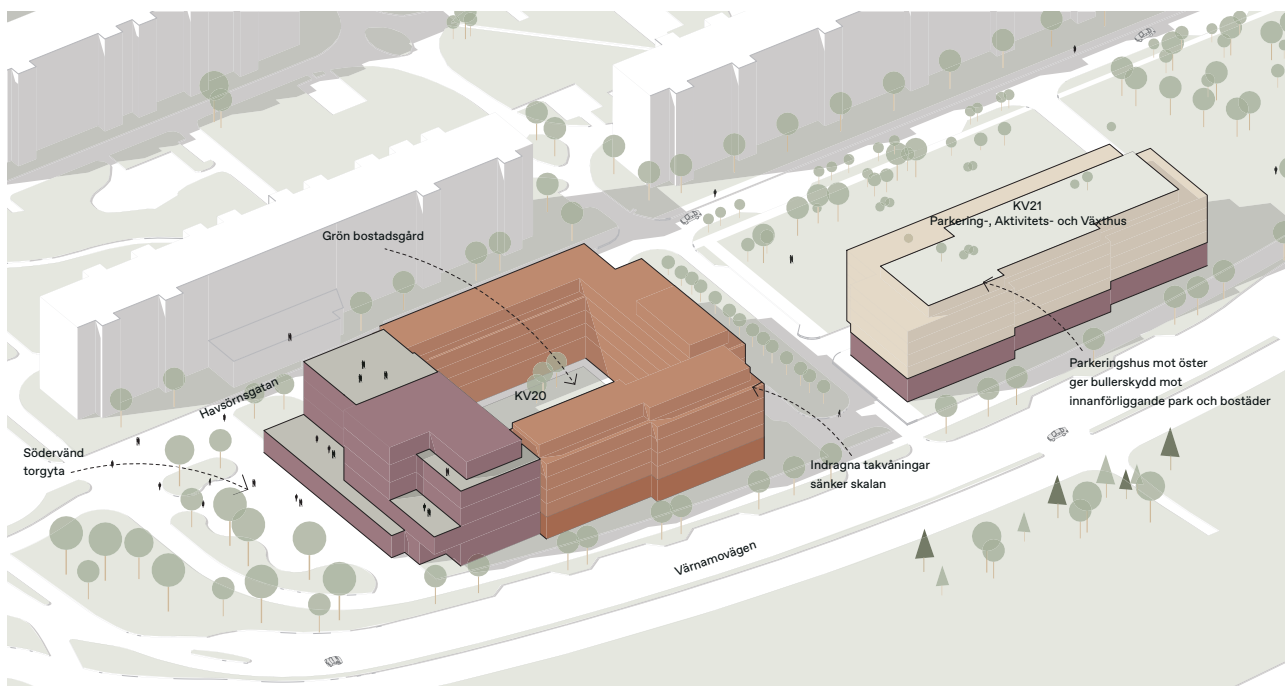


Flygvy över bebyggelsen. Illustrationen visar bebyggelsens våningsantal och exempel hur verksamheter inryms i byggnadens bottenplan med parkering ovan. Illustration av Enter Arkitektur.

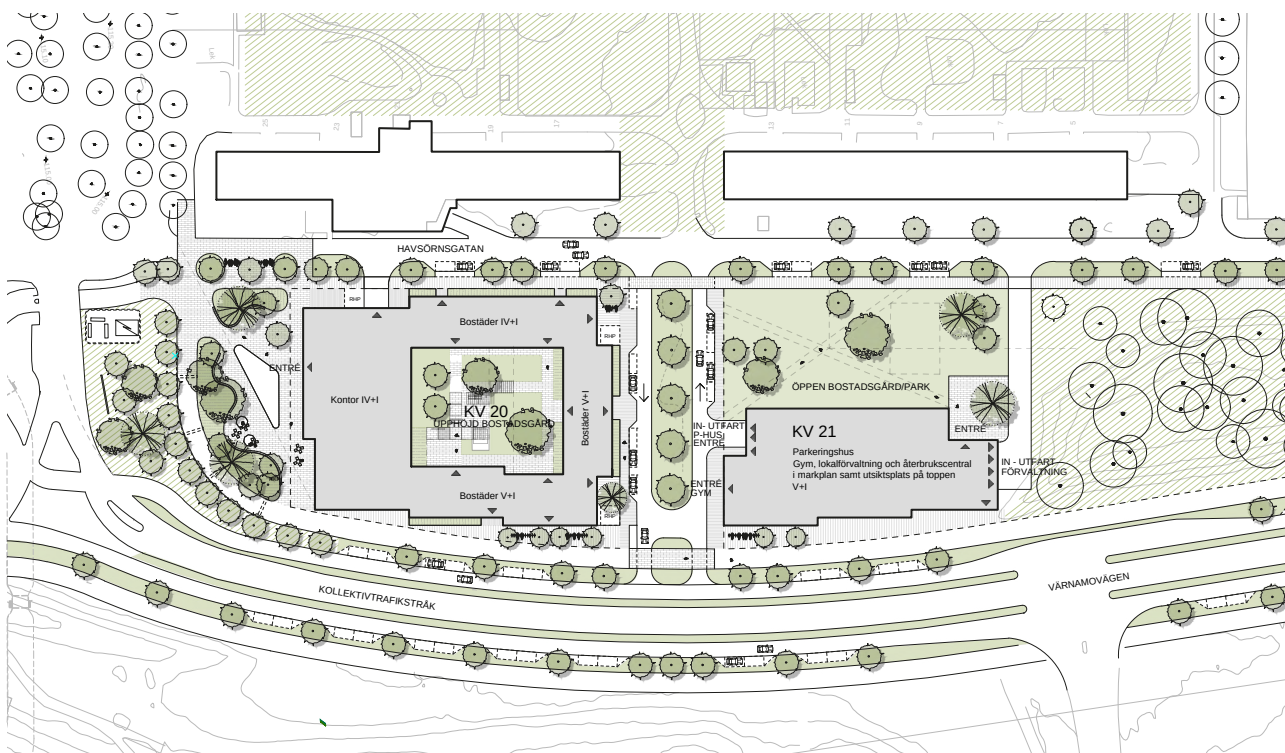


Parkeringshuset förutsätter att lösa parkeringsbehovet för kvarter Övermannen 20 samt ersätta 75 procent av befintliga parkeringsplatser.

Inom planområdet ligger ett befintligt upplag och containerhantering som behöver omlokaliseras för att möjliggöra byggnation av bostäder och verksamheter. I planprogrammet pekas en yta intill Råslätts skogspark ut som mer lämplig plats för upplag och containerhantering.



Flygvy med möjlig utformning av bebyggelsen. Illustration av Enter Arkitektur.



Situationsplan med möjlig utformning av bebyggelsen. Illustration av Pontarius.

Torg

Ett nytt torg planläggs intill det södra kvarteret (Övermannen 20) och infarten till Råslätt centrum. Torget markerar områdets entré och skapar en ny mötesplats för boende i området och besökare. Inom torget skapas en miljö där det är möjligt att ha kultur, event, servering och möten. Torget utformas med element som bjuder in till vistelse samt knyter platsen till stadsdelen och Råslätt centrum. För trivsel samt ekosystemtjänster är grönska ett viktigt element i utformningen av torget. Trädrader och plantering föreslås på torget för att bidra till ekosystemtjänster och ett vattenspel med inslag av konst för att främja möten mellan olika åldrar.

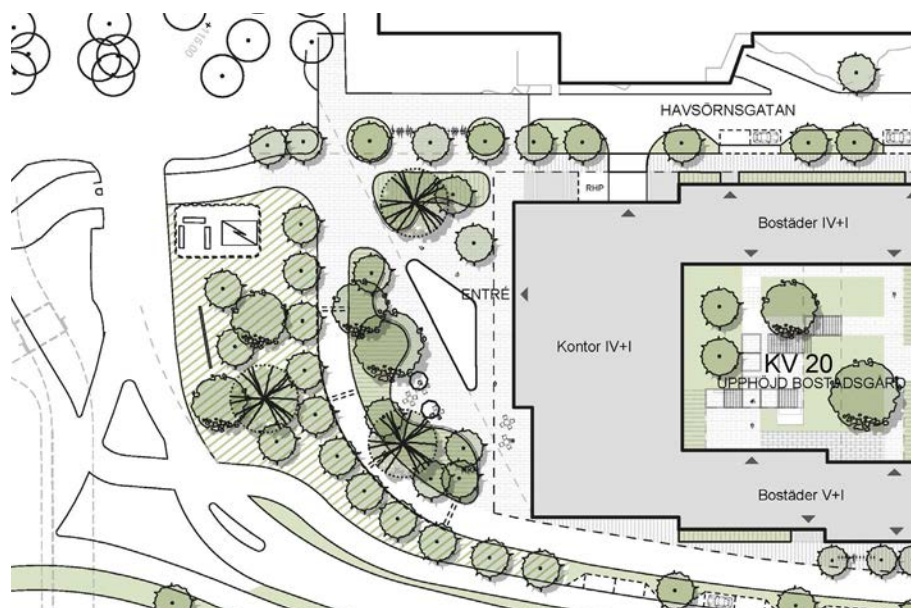
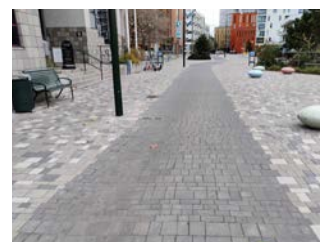


Illustration hur torgytan kan komma att se ut. Ytan söder om gång- och cykelvägen (vänster i bild) kan användas för torgändamål men föreslås bevaras som grönyta. Illustration av Pontarius.

Genom torgytan kommer befintligt huvudcykelstråk passera. För att urskilja cykelstråket från torget föreslås stråket utformas med avvikande material och ramas in med grönska på vardera sida. Ytan söder om cykelbana bör utformas så cyklister får goda siktlinjer mot angränsande gator och övergångsställen.

Översta bilderna till höger visar exempel hur ett vattenspel kan utformas. Foto: SLA/Mikkel eye.

Undre bilderna visar exempel på markbeläggning vid utformning av torget och cykelvägen. Design av Karavan landskapsarkitekter (bild till vänster). Foto: Tim Meier och Alex Giacomini (bild till vänster).



Tekniska anläggningar intill torget ska anpassas till omkringliggande bebyggelse och utformas med särskilt arkitektoniska krav. Förslagsvis kan de ramas in och skärmas av med träpanel och klätterväxter.

Befintligt resecentrum som ligger framför Råslätt centrum planläggs även som torg, men med precisering kollektivtrafiktorg för att det enbart nyttjas för kollektivtrafikens ändamål.



Exempel hur tekniska anläggningar vid torget kan ramas in.

Trafik

Gång och cykel

Längs med Värnamovägen finns idag en separerad gång- och cykelväg, vilket är ett huvudcykelstråk. Gång- och cykelvägen kommer fortsatt finnas kvar längs med Värnamovägen. Däremot kommer den dras om i söder för byggnation av bostäder och verksamheter. Cykelvägens nya dragning ska uppmuntra cyklister att sakta ner farten i södra delen av planområdet. Detta för att cyklister ska hinna få uppsikt innan de passerar intilliggande gator.

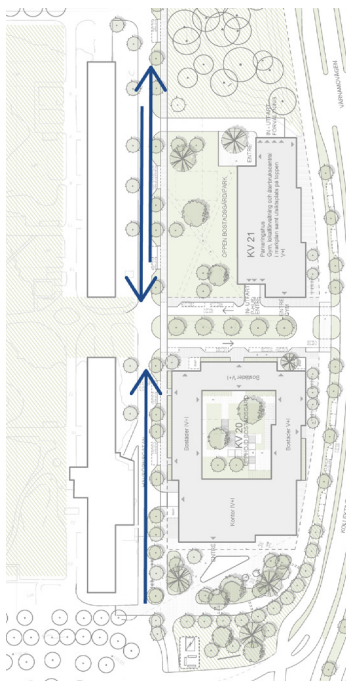


Omdragning av cykelvägen vid torget. Röd linje visar befintlig cykelväg och orange linje visar cykelvägens dragning efter byggnation.

Genhet- och restidskvot

Genhetsknoten är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetsknot desto genare är cykelvägnätet. Restidskvot är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter. Ju lägre restidskvot desto bättre cykelvägnät.

Inom Råslätt är genhet- och restidskvoterna goda då det är gott om cykelvägar inom området. Då det även går ett huvudcykelstråk genom detaljplanområdet så blir genhet- och restidskvoterna till närliggande bostadsområden som Kättilstorp, Grästorp och Norrahammar goda. Däremot till centrala delarna av Jönköping som Resecentrum är restidskvoten bristfällig enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun. I övrigt är detaljplaneområdet så litet att det har svårt att påverka dessa kvoter.



Bilden ovan visar tänkta trafikriktningar på Havsörnsgatan. Detta är dock något som inte kan styras i detaljplanen.

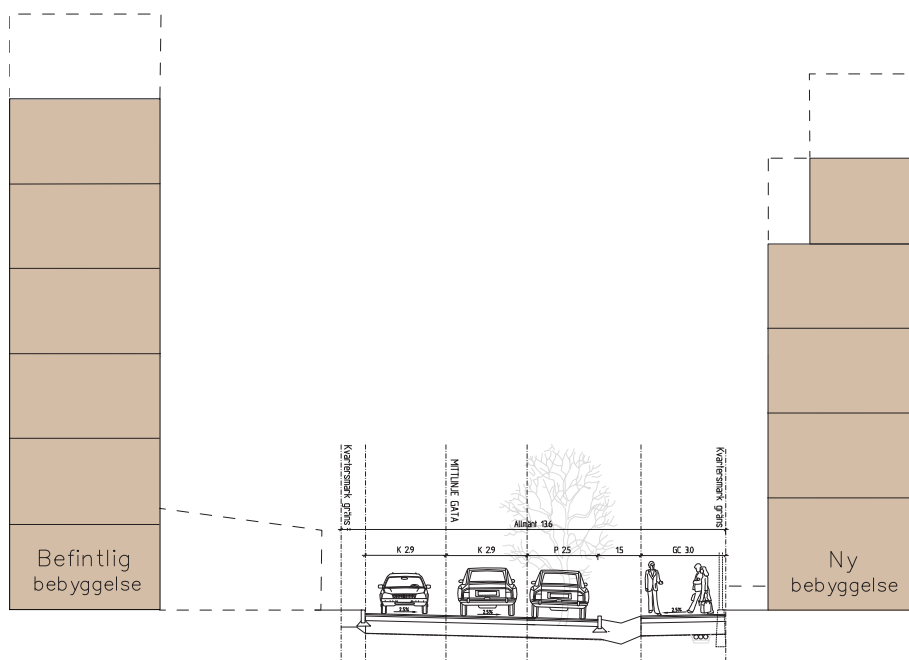
Bild till höger visar exempelsektion över Havsörnsgatan. Brun figur visar ny och befintlig bebyggelse. Streckad linje visar bebyggelse bakom.

Kollektivtrafik

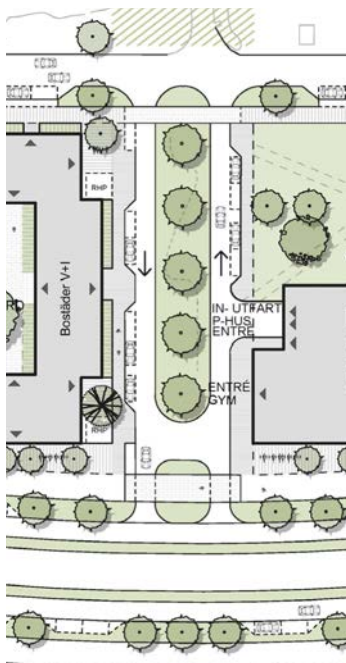
Planområdet inkluderar det nya resecentrumet vilket planläggs som kollektivtrafiktorg. Resecentrumet trafikeras av stadslinjer och stomlinjer med en turtärhet på upp till sex gånger per timme. Förutsättningar för resande med kollektivtrafik bedöms som mycket bra.

Gator

Havsörnsgatan i nordsydlig riktning föreslås omvandlas till en stadsgata för att bättre koppla Råslätt centrum med en ny sporthall som planläggs norr om planområdet. Gatan är idag öppen för biltrafik i norra delen men har ingen gång- och cykelbana, medan den södra delen kan endast nyttjas av gång- och cykeltrafik. Gatans södra del utformas enkelriktad mot norr och dubbelriktad i norra delen. Gatusektionen utformas förslagsvis med körbar ytan på 5,8 meter och en gångbana på 3 meter. Utseendet längs med stråket kan variera och inrymma trädzoner och gatuparkering.



Gatuvy över Havsörnsgatan sett från söder. Illustration av Enter Arkitektur.



Bilden visar exempel på gatans trafikriktningar och in-/utfart mot Värnamovägen. Illustration av Pontarius.

Gatan mellan de nya kvarteren utformas enkelriktad. Gatarummet utformas cirka 26,5 meter bred vilket möjliggör för gångbana intill bebyggelsen, körbana med kantstensparkerings och trädrad i mitten. Från gatan är det möjligt att skapa in- och utfart mot Värnamovägen. Vid in- och utfarten urskiljs gång- och cykelvägen med avvikande gatumaterial där gående och cyklister har företräde. Exakt placering och utformning av utfart styrs inte i denna detaljplan utan bestäms i efterkommande detaljprojektering vid utbyggnad av Värnamovägen.

Befintliga gator intill nya resecentrummet planläggs som gata för att reglera så att de ligger på allmän plats.

Parkering

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i kommunens parkeringspolicy "Parkeringsplan för Jönköping" från år 2016. På grund av det låga bilinnehavet i Råslätt och närhet till kollektivtrafik med god turtäthet tillämpas ett lägre parkeringsstal (zon A) än vad parkeringsnormen anger, samt att endast 75 procent av befintliga parkeringar ersätts när de ska omlokaliseras vid byggnation.

En parkeringsutredning har tagits fram av Trivector, daterad 2022-12-22, som redovisar det parkeringsbehov som uppstår till följd av den nya bebyggelsen. Utredningen visar att parkeringsbehovet kommer lösas genom ett nytt parkeringshus. De flesta parkeringar anläggs i parkeringshuset men det kommer även finnas markparkering som anläggs utmed nya gator och kan exempelvis användas för korttids- och besöksparkering.

Parkering ska lösas på kvartersmark för att tillgodose parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm. Det är önskvärt att cykelparkeringar placeras så att cykling främjas genom utomhusparkering nära entréer och cykelförråd bör anläggas i markplan eller i anslutning till lägenheterna. Cykelparkeringar bör också utformas med möjlighet till väderskydd, ramlås och så att de upplevs som trygga.

Tillgänglighet

En angoringsplats och parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus enligt Boverkets byggregler (BBR).

Teknisk försörjning

VA

Vatten och avlopp kan anslutas genom ny servis till befintliga ledningar.

Dagvatten

Dagvattenutredningen som är framtagen av Tyrens, daterad 2023-02-01, anger befintliga förhållanden på platsen samt hur dagvattensituationen förändras i och med exploateringen. Den föreslår också lösningar för att få en hållbar dagvattenhantering. Lösningarna som presenteras i rapporten presenteras utifrån hänsyn till recipientförhållanden, befintliga anläggningar, topografiska förhållanden samt flödesriktning mot recipienten.

I dagvattenutredningen har klimatfaktor 1,25 tillämpats till beräkningar över framtida förhållanden för att ta höjd för ökad nederbörd i samband med klimatförändringar. Klimatfaktor 1,4 har tillämpats vid analys kring risken för marköversvämningar i samband med intensiv nederbörd.

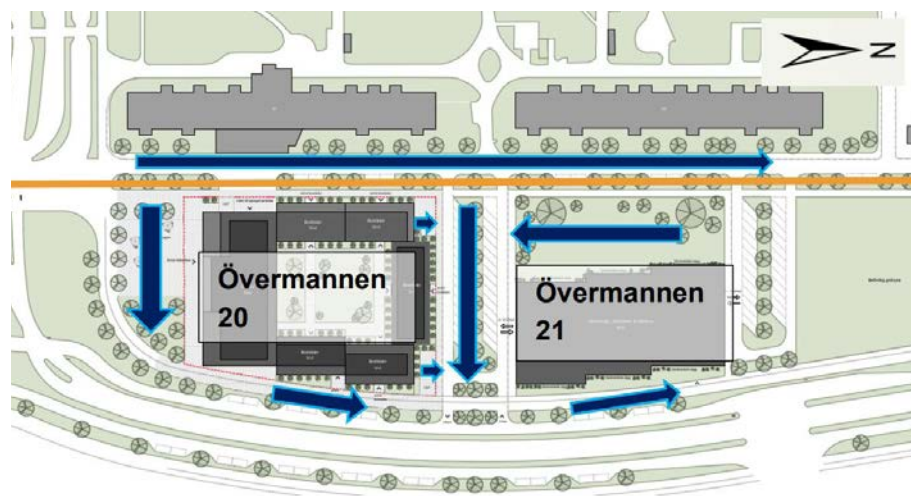
Förutsättningarna för att dimensionera framtida dagvattenlösningar är att befintliga system inte ska belastas med tillkommande flöden. Dagvatten från kvartersmark ges anslutningspunkt till kommunala dagvattenanläggningen vid fastighetsgräns. Övermannen 20 och Övermannen 21 föreslås i dagvattenutredningen att ha en samlad fördröjning på allmän platsmark, se framtagen dagvattenutredning.

De åtgärder som rekommenderas och föreslås i rapporten är omhändertagande av dagvatten från kvartersmark, allmän platsmark samt vägar i gröna lösningar jämte vägar eller på allmän platsmark. Dagvattnet ansluts därefter till befintligt ledningsnät i gatan där kapacitet finns för flöden som bildas vid 10-årsregn.

Föroreningsbelastningen från fastigheten Övermannen 20 och 21 ökar något i och med exploateringen om inga åtgärder genomförs. För att minska belastningen från området föreslås därför nyttjande av ytledes, gröna dagvattenanläggningar då denna typ av anläggningar bidrar effektivt till en reduktion av de flesta analyserade parametrarna. I bilagd dagvattenutredning kan förslag och reningsmetoder läsas mer utförligt. I och med ovan redovisade åtgärder för dagvatten bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i recipienten negativt.

Vid skyfall blir konsekvenserna av detaljplanen i princip de samma som innan en exploatering även att flödet kommer att öka. Detta då vatten som uppkommer på kvarteren Övermannen 20 och Övermannen 21 leds mot Värnamovägen och dessa diken. Viktigt vid höjdsättning av kvartersmark är att dessa ligger högre än kringliggande gator. Utformningen av innergårdar behöver utformas så instängda områden undviks. Takvatten föreslås ledas från byggnaderna för att minska mängden vatten som behöver hanteras på respektive innergård.

Bild från
dagvattenutredningen. Blåa
pilar avser flödesriktningar.



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

Dagvattenanläggningarna rekommenderas att anpassas och utformas i samband med projektering. Växtlighet i dagvattenanläggningar rekommenderas där det är möjligt då nederbörd på bladen fördunstar utan att nå marknivå, vindintensiteten minskar, växtlighet bidrar till en lägre temperatur och ett rikare djurliv. Växtlighet bidrar även till förhöjda estetiska värden i gaturummet.

Inspirationsbilder
hur växtligheten i
dagvattenanläggningarna
kan utformas. Foto: Edge
(bild till vänster).



Uppvärmning

Det finns ett utbyggt fjärrvärmenät inom Råslätt som föreslagen bebyggelse kan kopplas till.

E1

En transformatorstation behöver tillskapas för områdets elförsörjning. I plankartan säkerställs det med planbestämmelse för tekniska anläggningar (E1) i kvarter Övermannen 21. Transformatorstationen ska byggas in i parkeringshuset.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av miljörum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall undvika backrörelser.

I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i åtta fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta. Hantering av hushållsavfall skall ske antingen inom respektive fastighet med enskild hantering eller med gemensamma miljöhus i enlighet med June Avfall och Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas. Borttransport av hushållens förpackningsavfall och returpapper ska som huvudregel ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten, så kallad kvartersnära insamling.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Planområdet ligger intill en prioriterad utryckningsväg. Insatstiden till området ligger inom tidintervallet 1-10 minuter.

Skydd mot spridning

Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 ska beaktas mot bakgrund av insatstiden.

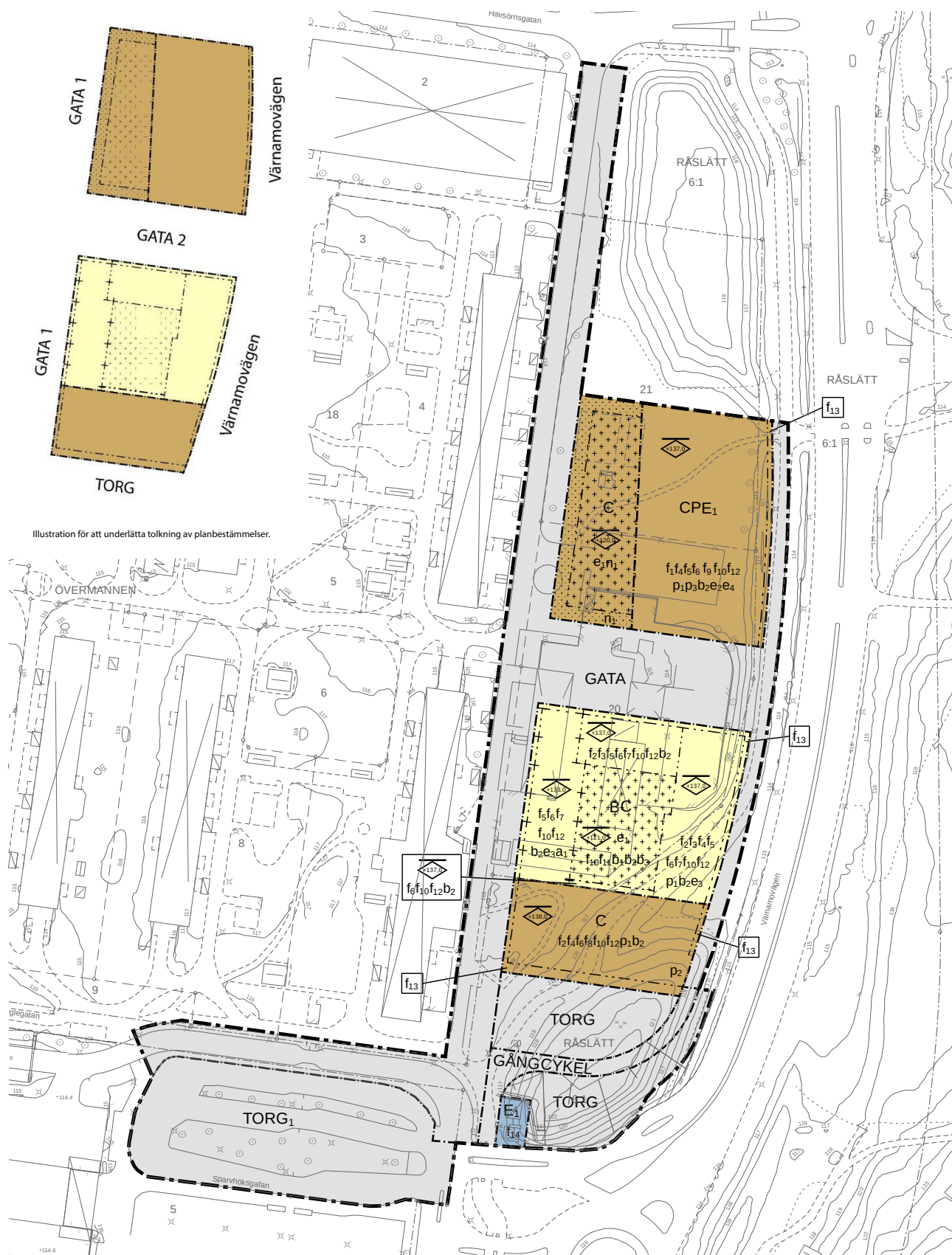
Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning som ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

TORG

Torg

Bestämmelsen anger torg som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att bilda en mötesplats och en tydlig entré till planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

TORG₁

Kollektivtrafiktorg

Bestämmelsen anger torg (kollektivtrafiktorg) som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa område för resecentrum för kollektivtrafik. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

GÅNG CYKEL

Gångväg, Cykelväg

Bestämmelsen anger gång cykel (gång- och cykelväg) som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett gång- och cykelstråk genom torgytan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 2 PBL.

Kvartersmark

BC

Bostäder, Centrum

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

C

Centrum

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av centrumverksamhet. Bestämmelsen möjliggör för en blandning av centrumverksamheter så som kontor, service och handel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

CPE₁

Centrum, Parkering, Tekniska anläggningar

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av centrumverksamhet, parkeringshus och transformatorstation. Transformatorstationen är tänkt att byggas in i parkeringshuset. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

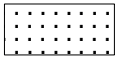
E₁

Tekniska anläggningar

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintliga tekniska anläggningar för resecentrums behov. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL.

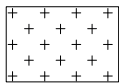
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen begränsar vilken yta inom fastigheten som får bebyggas. Syftet med bestämmelsen är att skapa lämpligt avstånd mellan bebyggelse och gata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Endast komplementbyggnad får placeras

Bestämmelsen innebär att huvudbyggnad inte får uppföras. Syftet med bestämmelsen är att reglera markens utnyttjandegrad och i huvudsak säkerställa utemiljö. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för bebyggelse över angivet nollplan. Högsta nockhöjd är reglerad till +138 meter för att möjliggöra flervåningshus i fem till sex våningsplan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

e₁

Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvadratmeter

Bestämmelsen reglerar hur stor del av marken som får bebyggas med komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utemiljö för centrumverksamhet och samtidigt inte hindra placering av komplementbyggnader inom berört område. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

f₁

Utformning

Byggnad som vetter mot Värnamovägen ska vara sammanhängande

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att huvudbyggnad sluts tätt och inte delas upp i flera byggnadskroppar inom angivet område. Åtgärden syftar till att säkerställa utemiljö som ljuddämpad sida mot trafikbuller. Bestämmelsen gäller för huvudbyggnad på Övermannen 21. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₂

Byggnader som vetter mot Gata 2, Värnamovägen och TORG ska vara sammanhängande och sammanbyggda. Översta våningsplanen ska byggas ihop med bullerskydd. Centrumbyggnad mot TORG får uppföras fristående innan bostäder byggs

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att södra kvarteret (Övermannen 20) sluts tätt och byggs ihop i/över användnings- och egenskapsgräns. Åtgärden syftar till att säkerställa innergård som ljuddämpad sida mot trafikbuller. Centrumbyggnad mot TORG ska kunna byggas fristående innan bostäderna byggs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₃

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

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningen efterlevs. Lägenheter över 35 kvadratmeter utformas med minst hälften av alla bostadsrum mot en ljuddämpad sida. Detta innebär att lägenheter under 35 kvadratmeter får lokaliseras mot en icke ljuddämpad sida. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₄

Sockelvåning/bottenvåning ska ha ett öppet och markerat uttryck som ger en djupverkan genom textur eller materialval. Sockelvåning/bottenvåning mot bostadsgård är undantag

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens bottenvåning tydligt urskiljs från övriga våningsplan. Bestämmelsen gäller för byggnader mot vetter mot Värnamovägen och TORG. Bestämmelsen gäller inte för sockel-/bottenvåning mot innergård. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₅

Fasader som överstiger 40 meter i längd ska delas upp så kvarteret upplevs som minst två byggnader genom variation i fasaduttryck eller materialval

Bestämmelsen syftar till att dela upp kvarterens fasad i olika uttryck för att skapa variation i hur gaturummet upplevs. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₆

Översta våningsplanet ska vara indraget minst 1,5 meter från fasadliv. Utrymningsväg och frontespis är undantag

Bestämmelsen reglerar att översta våningsplanet ska vara indraget med minst 1,5 meter från byggnadens fasadliv. Syftet med bestämmelsen är att minska skalan i gaturummet och byggnaden ska upplevas lägre. Undantag görs för utrymningsvägar för brandsäkerhet och frontespis för att markera entréer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₇

Huvudentré för bostad ska orienteras mot allmän plats och vara genomgående med entré mot bostadsgård. Huvudentré för centrumverksamhet ska orienteras mot allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot gatan för att bidra till trygghetskapande och ett ökat flöde i gaturummet. Kompletterande entréer mot gården ska också uppföras för öka tillgängligheten för boende till bostadsgården. Huvudentré för centrumverksamhet behöver inte vara genomgående. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

f₈

Huvudentré för centrumverksamhet ska orienteras mot TORG

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot torget. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

- f₉** **Huvudentré för centrumverksamhet ska orienteras mot Värnamovägen**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot Värnamovägen för att ökat flöde i gaturummet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- f₁₀** **Mot allmän plats ska alla balkonger ha en minsta frihöjd på 3,7 meter över marknivå och ingen balkong får kraga ut mer än 1,5 meter från fasadliv. Balkonger som kragar ut mot allmän plats får inte glasas in, övrig inglasning ska utföras på ett enhetligt sätt. Fasader som vetter mot Värnamovägen får inte förses med balkonger. För fasad som vetter mot TORG får balkonger inte kraga ut från fasadliv**
Bestämmelsen reglerar var och hur balkonger får kraga ut mot allmän plats, samt var de får glasas in. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att balkong inte skjuter ut över allmän plats för att inte försvåra skötsel av allmän plats, säkerställa räddningstjänstens framkomlighet i området eller försämra livsvillkor för närliggande träd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- f₁₁** **Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnader med nockhöjd på max 4,5 meter uppföras**
Syftet med bestämmelsen är att reglera att komplementbyggnader inte överstiger 4,5 meter i nockhöjd över reglerad nockhöjd +121. Det möjliggör att komplementbyggnader kan uppföras på upphöjd bostadsgård. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- f₁₂** **Hissordning/trapphus/teknikutrymme/mindre gemensamhetsutrymme får överstiga angiven nockhöjd med max 4 meter och ska ha ett indrag på minst 2 meter från översta våningens fasadliv**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att takterass kan anläggas på byggnaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- f₁₃** **Marken får endast förses med ramper, trappor, uteplatser, skärmtak och plantering. Cykelparkering, uppställningsplats för renhållningsfordon och parkeringsplatser för rörelsehindrade får anordnas**
Syftet med bestämmelsen säkerställa utrymme för bland annat ramper, uteplatser, cykelparkering, uppställning för renhållningsfordon och parkeringsplatser för rörelsehindrade i anslutning till byggnaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.
- f₁₄** **Tekniska anläggningar ska utformas utifrån särskilt arkitektoniska krav**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa av tekniska anläggningar utformas med särskilda arkitektoniska krav genom estetisk anpassning till omkringliggande stadsmiljö. Bestämmelsen gäller för tekniska anläggningar vid torget. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Placering

p₁

Huvudbyggnad ska placeras max 7,0 meter från användningsgräns för allmän plats

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen förhåller sig till gatan för att definiera gaturummet. Bestämmelsen gäller för huvudbyggnader utmed Värnamovägen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₂

Byggnadens bottenvåning ska placeras minst 1,0 meter från användningsgräns mot Värnamovägen

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att centrumbyggnadens bottenvåning har ett indrag på minst 1 meter från Värnamovägen för att inte negativt påverka framkomlighet och skötsel av gång- och cykelvägen. Övriga våningsplan får kraga ut över bottenvåningen inom byggrätten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

p₃

Komplementbyggnader får endast placeras väster om huvudbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnader inte placeras mot gatan och istället placeras mot kvartersmark för centrum. Bestämmelsen gäller inom angivet egenskapsområde på fastigheten Övermannen 21. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Utförande

b₁

Innergård får byggas under med garage och centrumverksamhet

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumverksamhet och garage under upphöjd innergård. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b₂

Ventilation ska utföras så friskluftsintag placeras på byggnadens västra fasad (vänd bort från E4:an) eller på tak

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riskåtgärder genomförs med hänsyn till de olycksrisker som finns inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

b₃

Översta bjälklagnivå ska vara planterbart för vegetation

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för grön gårdsmiljö. Bostadsgården kan utformas både i markplan och upphöjd, med en nockhöjd på max +121 meter över angivet nollplan, för att under upphöjd bostadsgård kunna inrymma verksamheter och garage. Taket för verksamheter/garage ska då vara planterbart för att möjliggöra för vegetation på den upphöjda gården. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL.

Användning

e₂

Centrumverksamhet ska finnas i huvudbyggnadens bottenvåning mot Värnamovägen

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att centrumverksamhet inryms i parkeringshusets bottenvåning och vänds mot Värnamovägen för att bidra till trygghetskapande och ett ökat flöde i gaturummet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 2 PBL.

e₃

Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet/bokaler och bostadskomplement.

Kvarterets nordöstra hörn som vetter mot Värnamovägen och GATA 2 ska inrymma centrumverksamhet/bokal

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bottenvåning (våning i gatuplan) används för centrumverksamhet. Bottenvåning får användas för bokaler som i framtiden omvandlas till verksamheter. Huvudbyggnadens (utmed Värnamovägen) nordöstra hörn får inte förses med bostadskomplement då det kan försvåra omvandling till centrumverksamheter i framtiden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 2 PBL.

e₄

Transformatorstation ska inrymmas i markplan i huvudbyggnad

Syftet med bestämmelser är att säkerställa att transformatorstation byggs in i parkeringshuset. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 2 PBL.

n₁

Mark

Marken får inte användas för parkering

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att utemiljön på Övermanen 21 inte används för parkering. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 13 § punkt 3 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden

Syftet med bestämmelsen är att underlätta för utbyggnad av området under genomförandetiden genom att inte kräva bygglov för byggbodar under den tiden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § punkt 1 PBL.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän sammanhängande byggnad enligt planbestämmelse f2 har uppförts. Startbesked för bostäder får ges samtidigt som övrig bebyggelse i samma kvarter

Syftet med bestämmelser är att säkerställa att huvudbyggnad för bostäder mot GATA 1 inte byggs innan övrig bebyggelse i samma kvarter (Övermannen 20) byggs. Bostäder mot GATA 1 får byggas samtidigt som övriga bostäder i samma kvarter. Bestämmelsen säkerställer att trafikbullerförordningen efterlevs genom att säkerställa innergård som ljuddämpad sida mot trafikbuller. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 14 § punkt 5 PBL.

a₁

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 Övermannen 20

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativ

En utebliven exploatering skulle innebära att marken fortsatt används för befintlig verksamhet och nyttjas för grönyta. Dock skulle grönytan kunna exploateras med garage då gällande detaljplan medger detta. Det skulle leda till att ingen ny bebyggelse placeras intill Värnamovägen, vilket skulle innebära att inga entréer riktas mot gatan och möjligheten att skapa levande stadsgator minskar. En utebliven exploatering skulle även innebära att färre bostäder byggs som kan bidra till bostadsförsörjningen samt att nya verksamheter inte kan etableras på platsen. Ingen byggnation skulle även leda till att befintliga bostäder fortsatt skulle utsäts för höga trafikbullervärden. Kommunens bullerkartering visar att befintliga bostadsfasader mot Värnamovägen har bullernivåer som överstiger riktvärdena. Nollalternativet skulle även innebära att resecentrum framför Råslätt centrum fortsatt är planlagt för parkeringsändamål samt att en annan plats för en ny förvaltningsbyggnad måste hittas.

Placering av upplag och containerhantering

Inom planområdet ligger ett befintligt upplag och containerhantering som behöver omlokaliseras för att möjliggöra byggnation av bostäder och verksamheter. Enligt planprogrammet ska Värnamovägen och Havsörngatan omvandlas till stadsgator som kantas av bebyggelse med entréer mot gatan. Upplag och containerhantering är en verksamhet som sällan placeras intill stadsgator och kan uppfattas som mindre stadsmässig. Olika alternativa placeringar för upplag och containerhantering har diskuterats under planprocessens gång utifrån planprogrammets riktlinjer och verksamhetens behov. I Råslätt finns få platser där det är möjligt att rymma den yta som upplaget och containerhanteringen kräver. För att få en fungerande verksamhet är det

önskvärt att upplaget och containerhanteringen inte ligger för långt ifrån den nya förvaltningsbyggnaden på Övermannen 20. I planprogrammet pekas en yta intill Råslätts skogspark ut som mer lämplig placering för upplag och containerhantering.

Hälsa och säkerhet

Buller

Regeringen har i Svensk författningssamling SFS 2015:216 "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och SFS 2017:359 "Förordning om ändring i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader", nedan "förordningen", beslutat om bestämmelser och riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Förordningen trädde i kraft den 1 juni år 2015 och ändringen av förordningen trädde i kraft den 1 juli år 2017.

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskridas

- 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.

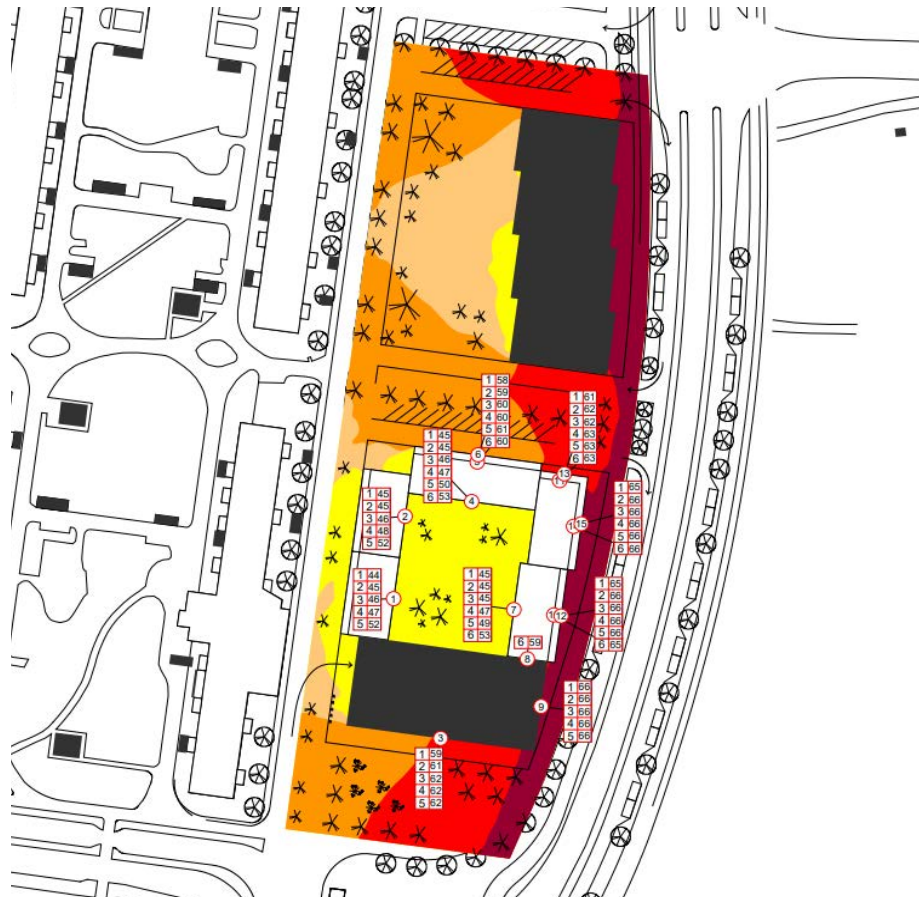
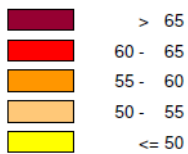
4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

- 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.*

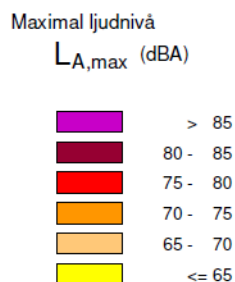
En trafikbullerutredning har utförts av Soundcon, daterad 2022-12-13. Trafikbullerutredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst utmed den östra fasaden. Resultaten för Övermannen 20 visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids för fasad mot Värnamovägen samt delar av fasaderna mot norr och söder. Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Där byggnaden har ljudnivåer som är över riktvärdet 60 dBA är det på den motsatta skyddade gårdssidan ljudnivåer som uppfyller detta krav. Av utredningen framgår det att med hjälp av genomgående lägenheter och med genomtänkt planlösning finns möjlighet att uppfylla förordningens krav för bostäderna. Smålägenheter om högst 35 kvm kan enligt förordningen placeras enkelsidiga.

Förordningen ställer även krav på att om en uteplats anordnas i anslutning till byggnaden ska uteplatser uppfylla 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Dessa riktvärden uppfylls på de skyddade fasaderna mot innergården, vilket innebär att uteplatser och balkonger som vetter mot innergården kommer uppfylla riktvärdena.

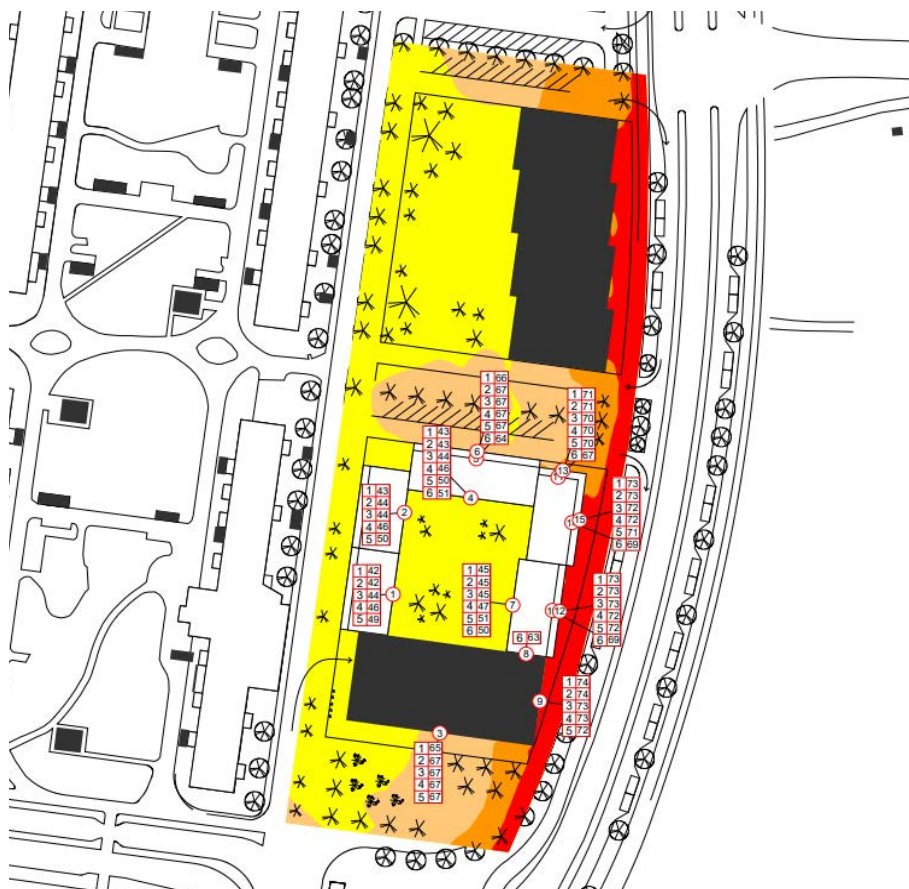
Ekvivalent ljudnivå
 $L_{A,eq}$ (dBA)



Ekvivalent ljudnivå vid fasad
 för kvarter Övermannen 20.
 Illustration av SOUNDCON.



Maximal ljudnivå vid fasad
 för kvarter Övermannen 20.
 Illustration av SOUNDCON.



Farligt gods

En riskbedömning, se bilaga "Riskbedömning" har utförts av Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, daterad 2021-03-08. Resultaten visar att risknivåerna för planområdet är förhöjda. Individrisknivån med avseende på E4:an befinner sig inom det acceptabla området vid det aktuella avståndet till planområdet medan samhällsrisknivåer befinner sig inom det s.k. ALARP-området, vilket innebär att samhällsrisknivån kan anses vara acceptabel givet att rimliga åtgärder är vidtagna.

De olycksscenarioer som bedöms leda till det största riskbidraget är transport av brandfarliga gaser och giftiga gaser på E4:an. Riskreducerande åtgärder föreslås därför med huvudsakligt fokus att reducera konsekvenser från olyckor med dessa ämnesklasser. Ventilationstekniska åtgärder bedöms utgöra den enda åtgärd som har en riskreducerande effekt på det aktuella avståndet, varför denna åtgärd rekommenderas som planbestämmelse. I riskbedömning föreslås följande formulering: "Friskluftsintag placeras på skyddad sida (riktas bort från E4:an) eller på tak för att minska risken för att gas sprids in i byggnader (gäller inom hela planområdet)."

Under förutsättning att föreslagen åtgärd beaktas bedömer Bengt Dahlgren AB att rimlig riskhänsyn tagits med avseende på olycksrisker inom planområdet (med avseende på avgränsningar i aktuell rapport). Detaljplanen innehåller planbestämmelsen om ventilationsåtgärd och därmed bedöms rimlig riskhänsyn tagits.

Omgivningspåverkan

Påverkan på grannfastigheter

De nya byggnaderna kan bidra till att dämpa trafikbullernivåerna från Värnamovägen för de befintliga byggnaderna på fastigheterna Övermannen 4 och 7. Detta kan medföra en förbättrad ljudmiljö för de boende. Nyttillkommande byggnader kommer även att skärma av befintliga byggnadernas utsikten mot Värnamovägen.

Sol- och skuggstudie

Sol- och skuggstudie, daterad 2022-12-09, har tagits fram av Enter Arkitektur och visar hur ny bebyggelse kan påverka befintlig bebyggelse. Studien visar skuggförhållanden för kvarter Övermannen 20 under vår- och höstdagjämning mellan kl 10-15. Den nya bebyggelsen kommer vid dessa tidpunkter inte skugga befintlig bebyggelse. Skuggpåverkan på befintlig bebyggelse kommer främst ske under vinterhalvåret när solen ligger lågt. Störst skuggpåverkan uppstår då framförallt på morgonen men mitt på dagen kommer befintlig bebyggelse nås av direkt solljus. Angränsade bostäder kommer fortsättningsvis ha tillgång till direkt solljus i den omfattning som Boverkets byggregler kräver. I BBR ställs det krav på att i bostäder ska något rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 kvm behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. Den ökade skuggpåverkan som planförslaget medger bedöms således inte innebära en betydande olägenhet för boende.

Sol- och skuggstudien visar även skuggförhållanden för innergården på Övermannen 20. Mellan kl 10-15 är innergården solbelyst mellan 32 till 53 procent. Skuggpåverkan på innergården bedöms acceptabel eftersom den går i linje med utbyggnadsstrategin som säger att minst hälften av gårdsytan ska vara solbelyst kl 12 vid vår- och höstdagjämning.

Skuggförhållanden för Övermannen 20 under vår- och höstdagjämning. Illustrationer av Enter Arkitektur.



För kvarter Övermannen 21 möjliggör detaljplanen för bebyggelse mot Värnamovägen. Studien visar inte skuggpåverkan för kvarter Övermannen 21. Skuggpåverkan bedöms trots det som acceptabel mot befintliga bostäder eftersom om byggrätten hade utnyttjats maximalt blir skuggpåverkan mindre än den som uppstår av bebyggelsen på Övermannen 20, vilken utifrån sol- och skuggstudien bedöms som acceptabel.

Trafikpåverkan resecentrum

Byggnationen av Råslätts nya resecentrum har inneburit ett ökat antal turer med kollektivtrafiken. Ombyggnationen har inneburit en ökning från 490 turer på en vardag till 750 turer, vilket är en ökning med cirka 50 procent för hållplatsen. Detta på grund av att hållplatsen nu även trafikeras av linje 27 samt att ett flertal busslinjer har fått ett ökat antal avgångar, exempelvis linje 1 som under högtrafik avgår var sjätte minut.

Rekreativa värden

En exploatering innebär att gräsyta med bouleplaner och parkbänkar kan komma att försvinna. Planprogrammet föreslår att bouleplaner kan anläggas i Törnskattegatans park vilken ligger cirka 400 meter söder om befintliga boulebanor. Om de anläggs skulle de i så fall kunna ersätta befintliga men eftersom exploateringen har minskats sedan samrådsförslaget så är det möjligt att återskapa bouleplan även inom kvarter Övermannen 21.

Naturvärden

Detaljplanen kommer att påverka några alléträd som omfattas av biotopskydd. Öster om Havsörnsgatan står tre lindar som kommer behöva tas ned när gatan breddas österut. Gatan behöver breddas för att möjliggöra en omvandling till stadsgata med god framkomlighet för samtliga trafikslag och plats för trädplanteringar med mera. Vid nedtagning av träden skickas en dispensansökan till länsstyrelsen.

Kartan visar alléträd som omfattas av biotopskydd. Bilden visar träden ur gatuvy sett från norr.

Planförslaget kommer innebära att övriga träd inom området försvinner, vilka inte har bedömts som skyddsvärda. I samråd med länsstyrelsen har inte heller dessa ansetts omfattas av biotopskydd.



Kulturmiljö

Råslätt är ett tidstypiskt exempel på miljonprogramsbebyggelse som karaktäriseras av skivhus i sex till åtta våningar med grönstruktur emellan, trafikseparering och centrumfunktion i mitten av området. Genom att den nya bebyggelsen placeras i områdets ytterkant bevaras kulturvärdena inne i området och påverkas så lite som möjligt. Det skapar också en tydlig årsring som skiljer gammal och ny bebyggelse åt.

Detaljplanen kommer att bidra till att Råslätts ytterkant får ett förändrat och mer variationsrikt uttryck. Bebyggelsen kommer att påverka upplevelsen av entrén till Råslätt, då den är placerad intill Råslätts centrala entré och kommunikationsstråken.

För att ta hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturvärden bör den nya bebyggelsen få ett eget tydligt arkitektoniskt uttryck. Det skapar ett komplement till befintlig bebyggelse och en tydlig skillnad mellan gammalt och nytt. Delar av den nya bebyggelsen utformas som mer slutna kvarter vilket också gör att det går urskilja från befintlig bebyggelse. Däremot placeras den nya bebyggelsen i förhållande till befintlig så att viktiga siktlinjer och stråk bevaras.

I Råslätt är centrumfunktionerna förlagd mitt i området och bostäder runt omkring. Att bostäder och centrumverksamhet blandas inom samma kvarter skiljer sig från Råslätts övergripande struktur, men förhåller sig till dagens planering genom att olika användningar blandas på en koncentrerad yta. Råslätt karaktäriseras även av trafikseparering, vilket i stort kommer fortsätta för att bevara kulturvärdena. Havsörnsgatan och Värnamovägen som ligger i områdets ytterkant kommer dock omvandlas till stadsgator där trafikslagen samlas och gatan kantas av bebyggelse. Detta för att ge förutsättningar för ökat liv och rörelse i gaturummen under dygnets alla timmar, vilket skapar komplement till de trafikseparerade gatorna.

Allt detta sammanlagt bidrar till att skapa en tydlig ny årsring som gör att det går att urskilja platsen historia och hur området förändrats över tid. Kulturvärden bedöms på så sätt inte påverkas negativt då de kulturvärdena bevaras inne i området och förändringar sker i Råslätts ytterkant.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

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 Lillån (SE639519-140380) som ansluter till Tabergsån (SE639819-139887). Status för båda recipienterna i förvaltningscykel 3 (2017-2021) är Måttlig ekologisk status samt Kemisk status uppnår ej god. Utpekade påverkanskällor med koppling till dagvatten är också identiska för båda recipienterna – Urban markanvändning, förorenad mark/gammal industrimark samt förändring av morfologiskt tillstånd. Lillån utgör ett av flera biflöden till Tabergsån och den pekas ut som ett betydelsefullt grönt stråk i Jönköpings gröstrukturplan från år 2019. Lillån-Tabergsån omfattas också av riksintresset för naturvård då vattenförekomsten bedöms vara regionalt särskilt värdefull för vatten- och landlevande fauna.

FN:s Barnkonvention

I enlighet med kommunens arbete med FN:s konvention om barns rättigheter ska konsekvenser om barns rättigheter redovisas utifrån de faktorer som detaljplanen beslutar om. Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de utgör en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad.

Till viss del kan barnperspektivet påverkas negativt eftersom mark tas i anspråk som idag är gräsyta. I detaljplanen möjliggörs dock ytor för bostadsgårdar, där det finns möjlighet att skapa lektytor för barn. Således kommer det i fortsättningen finnas möjlighet att skapa bra miljöer för barn. Detaljplanen innebär även att exploatering möjliggörs på redan ianspråktagen mark, vilket inte bedöms påverka barn på ett negativt sätt då marken inte kan användas för barn idag.

Planområdet ligger i närheten av andra grannskapsparker i Råslätt. Råslätt upplevs som en stadsdel med många gröna kvalitéer, inte minst med sina gröna ytor mellan husen och med naturen som omger stadsdelen. Detta är positivt ur ett barnperspektiv, då lekmöjligheter finns utan att barnen behöver vistas i trafiken. Det innebär att det finns gott om grönområden i planområdets närhet.

Förslaget medför samtidigt ett ökat transportbehov till fastigheten jämfört med tidigare, vilket kan innebära att närliggande vägar blir mer belastade. Havsrörsgatan utformas dock som en stadsgata vilket innebär att gatan får låg hastighet med ett separerat gångstråk utmed hela gatan. Det gör att det kan bli lättare för barn att röra sig längs gatan och nå övriga stadsdelen.

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 ta sig till fastigheten till fots eller med cykel och kollektivtrafik bedöms som goda då planområdet ligger i anslutning till den befintliga stadsstrukturen och inkluderar Råslätts nya resecentrum med stomlinje 1 och 3 samt linje 24 och 27.

God bebyggd miljö

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

Planförslaget innebär en förtätning inom Råslätt då en yta tas i anspråk inom den befintliga stadsstrukturen för en ny användning, vilket är positivt utifrån ett markhushållningsperspektiv. Platsen omvandlas från låg bebyggelse i en våning till bebyggelse upp till sex våningar, vilket innebär att marken utnyttjas på ett mer effektivt sätt. Planförslaget möjliggör även en blandning av bostäder och verksamheter. Det kommer innebära att fler människor rör sig på platsen under dygnets alla timmar vilket kan leda till att platsen upplevs tryggare.

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 gräsyta med flera träd exploateras. Planområdet bedöms inte ha några särskilda naturvärden enligt grönsstrukturplanen eller naturvårdsprogrammet. Dispensansökan görs för de alléträd som omfattas av biotopskydd.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen går i linje med den nya översiktsplanen för centrala tätorten "Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare" som antogs år 2023. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut detaljplanens område för multifunktionell bebyggelse som ska utvecklas med bostäder, kontor och verksamheter och att området ska bidra till att Värnamovägen utvecklas som stadsgata.



Område för multifunktionell bebyggelse utpekad i Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare.

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 i anslutning ett befintligt bostadsområde bedöms ingen konflikt finnas mellan planförslaget och riksintresset.

Grönstrukturplan

Planområdet berör inga utpekade grönområden i Grönstrukturplanen. Intill planområdet längs med Värnamovägen föreslås däremot en grön länk kompletteras. Enligt grönstrukturplanen ska det eftersträvas att bostäder har 300 meter till ett grönområde och 500 meter till ett större grönområde. Området ligger inom 300 meter till ett grönområde men har längre än 500 meter till ett större grönområde. Eftersom Råslätt har gott om gröna gårdar bedöms tillgången till grönska som god. Råslätt har också god tillgång till grönområden med sociala kvaliteter i jämförelse med andra områden i Jönköping.

Naturvårdsprogrammet

Planområdet berör inga utpekade naturområden i Jönköpings naturvårdsprogram från år 2019.

Kulturhistoria

Råslätt byggdes under 1960- och 1970-talet och är ett tydligt exempel på miljonprogramsbebyggelse i Jönköping. Området är karaktäristiskt för sin tid och arkitekturen är tidsenlig modernistisk arkitektur.

Den övergripande strukturen på Råslätt består av ett område med centrumfunktioner i mitten som kantas av bostadsområden norr och söder om centrumstråket. Bebyggelsen består av skivhus i sex till åtta våningar som är placerade i geometriska former med stora grönytor i mellan. Strukturen är anpassad efter produktionen utifrån de prefabricerade betongelementens storlek och de körvägar som lyftkranarna behövde för att hantera dessa.



Bebyggelsen byggdes med hjälp av spårbundna lyftkranar.



Kartbild från år 1975 som visar bebyggelsestrukturen.

Nedan syns kartor och bilder över planområdet från planprogrammet.

Funktioner

- Centrum
- Bostäder
- Bostäder/förskola/verksamheter
- Förskola
- Bostäder/kontor/verksamheter
- Verksamheter/kontor
- Sporthall
- Parkeringshus
- Upplag
- Verksamheter i bottenvåning
- Torg

Råslätt är på så sätt ett tydlig exempel på en stadsdel som utformats och anpassats efter 60- och 70-talets rationella byggande.

Råslätt är trafikseparerat vilket också är karaktäristiskt för miljonprogramsområden. De gator som trafikerats av bilar i Råslätt ligger i områdets ytterkant och leder fram till parkeringsgarage som ligger i ytterkanterna. Inne i området finns gång- och cykelvägar och är bilfritt.

Området genomgick stora förändringar under 1980-talet, då entréer, burspråk och större ommålningsprojekt genomfördes. I närtid har även nyare fasadrenoveringar utförts för Kärrhöksgatan 80-100 (studentboende) och Tornfalksgatan 2-12 som påminner om ursprungsfasaderna, vilket även kommer göras för ytterligare bebyggelse.

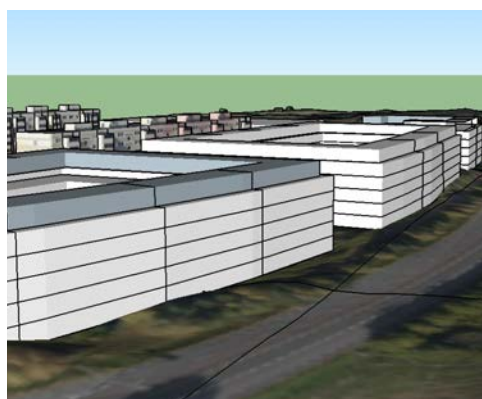
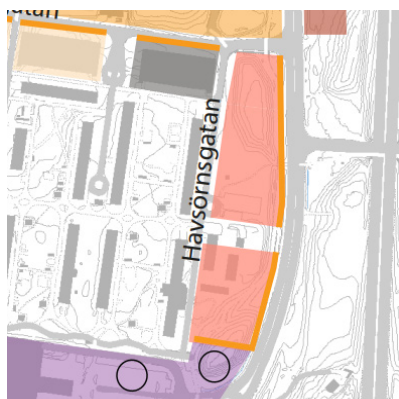
Planprogram

År 2022 antogs Råslätts planprogram. Planprogrammet utreder områdets förutsättningar och beskriver stadsdelens utvecklingsmöjligheter för exempelvis ny bebyggelse, vägar och grönområden på längre sikt. Målet är att Råslätt blir en ännu bättre plats att bo och verka i och där människors välbefinnande står i fokus.

I planprogrammet är detaljplaneområdet utpekad för bostäder, kontor och verksamheter, framförallt i bottenplan. Kvarteren föreslås utformas i slutna eller halvslutna kvarter. Om kvarteren utformas halvslutna föreslås de öppna upp sig mot den befintliga bebyggelsen med stadsradshus mot Havsörnsgatan. Flerbostadshusens föreslås vara fem plus en indragen våning och stadsradshuset föreslås två till tre våningar.

För samtliga kvarter längs Värnamovägen ska entréerna orienteras mot gatan för att åstadkomma stadsmässighet enligt planprogrammet. Där det är lämpligt kan det finnas centrumverksamhet i bottenvåningar, vilket kan bidra med att skapa liv och rörelse i gaturummet under dygnets alla timmar.

Havsörnsgatan i nordsydlig riktning som omfattas av detaljplanen föreslås omgestaltas till en stadsgata för att koppla Råslätt centrum med idrottsplatsen norr om planområdet.





Utsnitt ur gällande detaljplaner (06-JÖS-775) från år 1967 och (06-JÖS-270) från år 1972.

Detaljplaner

Området omfattas av Förslag till ändring av stadsplan för del av Råslättsområdet (Råslättsgård) i Jönköping (06-JÖS-775) från år 1967. Enligt detaljplanen är aktuellt område planlagt som Gg "område för garageändamål" i norr och B "området för bostadsändamål" i söder. Garageändamålet får byggas till en högsta byggnads höjd av +117,0 meter och omringas av prickmark. I söder finns en avlång byggrätt i väster och prickmark i öster. Längs med aktuellt område i väster finns ett u-område för underjordiska ledningar och i öster finns ett utfarts- och utgångsförbud.

Området omfattas även av Förslag till ändring av stadsplan för centrumdelen av Råslätts gård i Ljungarums församling inom Jönköpings kommun (06-JÖS-270) från år 1972. Enligt detaljplanen är aktuellt område planlagt som Gp "område för parkeringsändamål" och Ch "område för centrumbebyggelse".

Planen berörs av äldre fastighetsbestämmelser, antagna som tomtindelning, som behöver upphävas för att planen ska kunna antas. Upphävandet görs i ett separat planärende i "Ändring av detaljplan för upphävande av bestämmelser om fastighetsindelning inom kvarter Övermannen och Överlåtelsen".

Bebyggelse

I södra delen av planområdet finns förvaltningsbyggnader för Vätterhems verksamhet så som kontor, förråd och avfallshantering. Bebyggelsen är i en våning.



Befintlig bebyggelse på platsen.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden i varken gröstrukturplanen eller naturvårdsprogrammet. I området finns däremot tre alléträd som omfattas av biotopskydd, se mer under rubrik "Planens konsekvenser". Norra delen av planområdet består av en gräsyta med bouleplaner, parkbänkar och träd. Intill Värnamovägen i söder av planområdet finns en kulle med träd.

I närheten av planområdet finns ett antal rekreations- och grönområden. Precis norr om planområdet finns en kulle med träd. Inom cirka 600 meter ligger det större grönområdet Lillåns raviner som enligt grönsstrukturplanen från år 2019 har höga naturvärden och utgör en viktigt rekreationsområde för Råslätt. Inom cirka 400-600 meter ligger även grönområdena Råslätts skogspark och Dödskallekullen. I Råslätt finns även ett antal parker med lek och aktivitetsytor. Närmsta park är Törnskategatans park som ligger cirka 200 meter söder om planområdet.

*Befintlig gräsyta och
bouleplaner på platsen.*



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning, daterad 2020-12-11, har gjorts av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB för planområdet.

Preliminärt bedöms att sexvåningsbyggnader med garage kan grundläggas på mark. För att detta ska vara möjligt får jordens egenskaper inte variera för mycket under byggnadsytor för att skadliga differenssättningar inte ska uppstå. Detta går inte att bedöma från utförda sonderingarna. Om jordens egenskaper varierar stort kan grundläggning av bärande byggnadsdelar behöva grundläggas på pålar. Golv kan grundläggas på mark om det gjuts efter att sättningar från stomlaster har utvecklats. För husbyggnation krävs att alla mulhaltig jord och gamla fyllningar avlägsnas.

Stabilitet

Det bedöms inte finnas något som kan ge upphov till problem med stabilitet inom området med nuvarande förhållanden. I samband med byggnation kommer befintlig kulle i söder komma att försvinna. Kullen kan då justeras till en lutning 1:3 eller flackare vilket bedöms ge god stabilitet. I samband med tillfälliga schakter för exempelvis källardelar kan spontning bli aktuellt mot närliggande befintlig bebyggelse och anläggningar, speciellt vid schakt i befintliga fyllningar. Detta bestäms i samband med projektering av nya byggnader och mer detaljerade undersökningar. Någon risk att området ska påverkas av slamströmmar av betydelse bedöms inte finnas.

Markföroreningar

De markmiljötekniska förhållandena har undersöks i samband med den geotekniska undersökningen. Området är inte ett potentiellt förorenad område, och det finns ingen misstanke om förorening. Provtagning har ändå gjorts av med analyser av jord metaller, PAH och oljeparametrar. Sammanställningen visar att inga av Naturvårdsverkets generella gränsvärden för känslig markanvändning har överskridits.

Radon

Radonmätningar är utförda i samband med den geotekniska undersökningen. Resultatet av mätningarna visar markradonhalter på 11 och 13 kBq/m³ jordluft. Med dessa värden i silt klassas marken som normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande.

Trafik

Gång och cykel

Längs med Värnamovägen finns en separerad gång- och cykelväg som är huvudcykelstråk och leder mot centrala Jönköping. Havsörnsgatan i nordsydlig riktning samnyttjas av de olika trafikslagen. Det finns inga särskilda gång- och cykelbanor utmed gatan. Södra delen utnyttjas dock främst av gång- och cykeltrafik då det finns en vägbom vid vändzonen och det är förbjudet för fordon utan tillstånd att köra längre söderut. Havsörnsgatan i östvästlig riktning har ingen gång- och cykelväg.

Inom Råslätt är förutsättningarna att gå och cykla goda då nästan samtliga vägar är fria från trafikerade fordon. Från planområdet är det möjligt via det interna gång- och cykelvägnätet nå Råslätts centrum och vidare mot angränsade områden. Se karta över kopplingar på nästa sida.

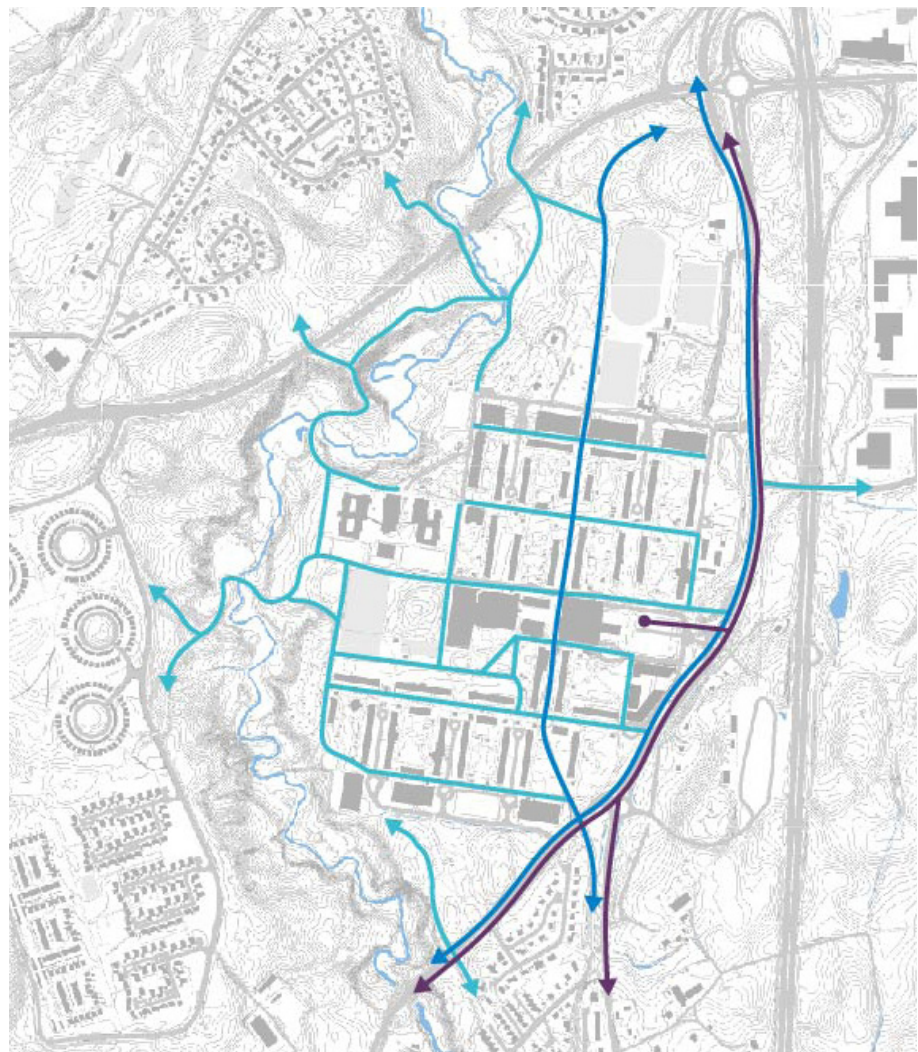
Kollektivtrafik

Inom planområdet ligger Råslätts nya resecentrum, som trafikeras av nya elbussar. Parkeringsplatser framför centrumbyggnaden har omvandlas till ett resecentrum. Tidigare hållplatserna i garaget under Råslätt centrum har omlokaliseras till det nya resecentrumet.



Bild på Råslätts nya resecentrum.

Råslätt centrum trafikeras av stomlinje 1: Råslätt-Centrum-Elmia-Österängen-Huskvarna, stomlinje 3: Tokarp-Centrum-Ryhov-Ljungarum-Råslätt, linje 24: Centrum-Råslätt-Barnarp-Torsvik-Hyltena samt linje 27: Månsarp/Taberg-Norra Hammar-Centrum-Skänkeberg. Kollektivtrafikförsörjningen i Råslätt är mycket god då det under morgonens högtrafik går bussar mot centrala Jönköping i snitt var tredje minut och för merparten av dessa bussar är restiden till centrala Jönköping kortare än 20 minuter.



Karta över befintliga kopplingar. Ljusblått visar gång- och cykelstårk, mörkblått visar huvudcykelstråk och lila visar kollektivtrafiklinjer.

Bil

Planområdet nås idag med bil via Havsörnsgatan vilken har en hastighet på 40 km/h.

Parkering

Inom planområdet finns en allmän parkeringsplats med 31 parkeringsplatser varav två är för rörelsehindrade. I enlighet med planprogrammet behöver 75 procent av parkeringsplatserna ersättas i nya parkeringshus eller kunna omlokaliseras inom befintliga parkeringsgarage.

Service

Offentlig service

Offentlig service i form av vårdcentral finns intill Råslätt centrum cirka 150 meter från planområdet. I Råslätt finns tre äldreboenden. Havsörnens äldreboende ligger direkt väster om planområdet och cirka 600 meter sydväst om planområdet ligger Ädelstenens äldreboende och Kärrhökens äldreboende.

Råslättsskolan (F-6) ligger cirka 500 meter från planområdet och Stadsgårdsskolan (7-9) ligger cirka 350 meter från planområdet. På Stadsgården finns även bibliotek och badhus. Närmsta förskolor, Talgoxens förskola och Vingens förskola, ligger drygt 300 meter bort. Detaljplanearbete pågår för en ny förskola på fastigheten Överläraren 4, som ligger drygt 400 meter bort. Norr om planområdet finns idrottsområde med bland annat isbana.

Kommersiell service

I Råslätts centrum finns tillgång till kommersiell service i form av bland annat matvaruhandel och apotek. Övrig kommersiell service nås i Jönköping 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 standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2020

oktober	Planstart
---------	-----------

2021

november	Stadsbyggnadsnämnden - beslut om plansamråd
----------	---

2021-2022

december - februari	Samråd
---------------------	--------

2023

april	Stadsbyggnadsnämnden - beslut om granskning
maj - juni	Granskning
september/oktober	Stadsbyggnadsnämnden - beslut om antagande
oktober/november	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen. Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska ha godkänts av tekniska nämnden innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsavtalet kommer reglera kostnader och ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar, fastighetsbildning, marköverlåtelse, anvisningsrätt, anläggningsavgifter för vatten och avlopp m.m.

Exploatören ska teckna erforderligt avtal med elnätsägaren Jönköpings Energi AB för att möjliggöra för ny transformatorstation som kan tillgodose planområdets elförsörjning.

Ekonomiska frågor

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen få kostnader för ombyggnad av gator, gång- och cykelvägar, nytt torg samt utbyggnad av VA-ledningar. Genom exploateringsavtalet kommer exploatören åläggas att ersätta kommunen för kostnader som uppkommer för anläggande av allmänna anläggningar. Fördelningen av kostnaderna mellan exploatören och kommunen kommer ske med hänsyn till vilken nytta åtgärderna medför för exploateringsområdet respektive samhället i stort. Anläggningsavgift för nya VA-anlutningar ska erläggas av exploatören till kommunen i enlighet med av kommunen antagen taxa. Exploatören bekostar genomförandet av bostadsbebyggelse med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken. Exploatören svarar även för kostnader för framtagande av detaljplan inklusive tillhörande utredningar samt kostnader för fastighetsbildning.

Finansieringen av kommunens delar avseende allmän platsmark, kommer att ske genom exploateringsbudgeten för området (objekt 4412).

Mark avsedd för allmänt ändamål

Inom planområdet finns kvartersmark som är både för enskilt (C, P) och allmänt bebyggande (E1). Kommunen har beaktat rättigheterna och skyldigheterna att lösa in kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, det vill säga kvartersmark för allmänt ändamål. Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken enligt 14 kap. 14 § PBL. Kommunen har även enligt 6 kap. 13 § PBL rätt att i vissa fall lösa in kvartersmark för allmänt ändamål. Att någon av dessa situationer skulle aktualiseras i denna detaljplan bedöms som mindre trolig. Föreslagen användning i detaljplanen har anpassats efter fastighetsägarens behov och önskemål. Det finns inte heller något känt kommunalt intresse av att bedriva någon verksamhet inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda, ändra eller upphäva vissa rättigheter 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

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata, torg samt gång och cykel) och kvartersmark för både enskilt och annat än enskilt bebyggande (bostäder, centrum, parkering och tekniska anläggningar). Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Råslätt 6:1, Övermannen 4, Övermannen 7-9, Överläraren 5 och Övermannen 20-21. När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig (se mer under Fastighetsrättsliga konsekvenser).

För de områden som planläggs för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning för marken i förrättningen.

För de områden som planläggs för transformatorstation kan ny fastighet bildas eller så kan marken upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

Rättigheter

Inom detaljplaneförslaget finns befintliga servitut som kan beröras (se mer under rubrik Fastighetsrättsliga konsekvenser).

Detaljplanen möjliggör upplåtande av rättighet för transformatorstation inom område betecknat med E1 (alternativt bildande av ny fastighet för tekniska anläggningar).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabell nedan samt i kompletterande fastighetskonsekvenskarta på sida 45.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Råslätt 6:1</i>	Kvartersmark ska överföras till Övermannen 20 (figur 9) respektive Övermannen 21 (figur 8). Mark för transformatorstation (figur 11) kan bilda ny fastighet eller upplåtas med rättighet. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Övermannen 4</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 1) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
<i>Övermannen 7</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 4) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
<i>Övermannen 8</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 5) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
<i>Övermannen 9</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 6) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
<i>Överläraren 5</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 7) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
<i>Övermannen 20</i>	Kvartersmark (BC, C) (figur 9) ska överföras från Råslätt 6:1. Kvartersmark (CPE1) (figur 8) ska överföras till Övermannen 21. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 3) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
<i>Övermannen 21</i>	Kvartersmark (BC, C) (figur 9) ska överföras från Råslätt 6:1 och Övermannen 20. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 2, 3) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
<i>Avtalsservitut (parkering) till förmån för Önskemålet 8 belastande Överläraren 5, D201900362061:1.1</i>	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Officialservitut (kraftledning expropriation) utan angiven förmånsfastighet belastande Råslätt 6:1, Övermannen 4, 7-9, 06-IM1-54/101.1</i>	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.
<i>Avtalsservitut (ledning) till förmån för Överskottet 1 belastande Övermannen 4 och 7, 06-IM1-71/1911.1</i>	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.
<i>Avtalsservitut (utfartsväg) till förmån för Övermannen 3, 5-6 belastande Övermannen 4 06-IM1-71/1910.1</i>	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.



Teckenförklaring

Del av fastighet som planläggs för allmän plats

- Figur 1 Övermannen 4 cirka 970 kvm
- Figur 2 Övermannen 21 cirka 650 kvm
- Figur 3 Övermannen 20 cirka 2460 kvm
- Figur 4 Övermannen 7 cirka 950 kvm
- Figur 5 Övermannen 8 cirka 40 kvm
- Figur 6 Övermannen 9 cirka 10 kvm
- Figur 7 Överläraren 5 cirka 3870 kvm

Del av fastighet som planläggs för kvartersmark

- Figur 8 Råslätt 6:1 cirka 290 kvm
- Figur 9 Råslätt 6:1 cirka 2360 kvm

Kartan visar detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser för respektive fastighet.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Annica Magnusson
Bengt Mattias Carlsson
Emelie Westin
Kajsa Starck
Lotta Olsson
Mats Ruderfors

Vattensamordnare
Stadsarkitekt
Specialistlantmätare
Verksamhetschef, bygglov
Trafikingenjör (cykel)
Trafikingenjör

Tekniska kontoret

Anders Larsson
Anna-Sara Reinisch
Christine Forsander
Fredrik Sandberg Svärd
Hamid Reza Jaffari

Projekteringsingenjör (VA)
Landskapsarkitekt
Mark- och exploateringsingenjör
Miljöingenjör
Projekteringsingenjör

STADSBYGGNADSKONTORET

Jenny Larsson
Biträdande planchef

Jessica Frånlund
Planarkitekt