JÖNKÖPINGS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Samrådshandling
2017-09-12
Dnr:2016:47

Detaljplan för ny infartsväg och bostäder på del av Gränna 8:4 m.fl.

Gränna Jönköpings kommun

Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag 3
Planförslag 4
Plankarta och planbestämmelser. 14
Planens konsekvenser 19
Upphävande av strandskydd 28
Förutsättningar 30
Genomförande av detaljplanen 40

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

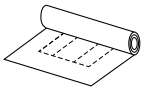
Bilagor

Dagvattenutredning
Bullerutredning
Miljöteknisk utredning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Gränna 8.4 m.fl.

Så här görs en detaljplan med utökat planförfarande

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 samrådskretsen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

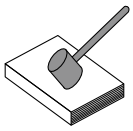
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.

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.

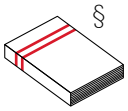
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

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.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse och ny väg genom södra Gränna. Vägen, med riktning mot verksamhetsområdet i södra Gränna och hamnen, behövs för att avlasta Gränna centrum från tung trafik.

I synnerhet under sommartid och högsäsong har genomfartstrafiken och trafiken till- och från Visingsö svårigheter att passera längs Brahegatan då denna ökar med cirka 80%, varför en ny infartsväg behövs.

En detaljplan för nedre delen av gatan över åkrarna mellan campingen och bebyggelsen från industriområdet i söder, där ny gata korsar Skiftesvägen, och nuvarande väg ner till hamnen har tagits fram och antagits. Denna detaljplan omfattar nu den södra delen av vägen. Relationerna mellan de två delarna av infartsvägen kan ses i bilden till vänster, där grön sträcka redan är laga kraftvunnen och lila sträcka inryms i föreliggande detaljplanearbete.

Översikt

Planområdet ligger inom rödstreckat område

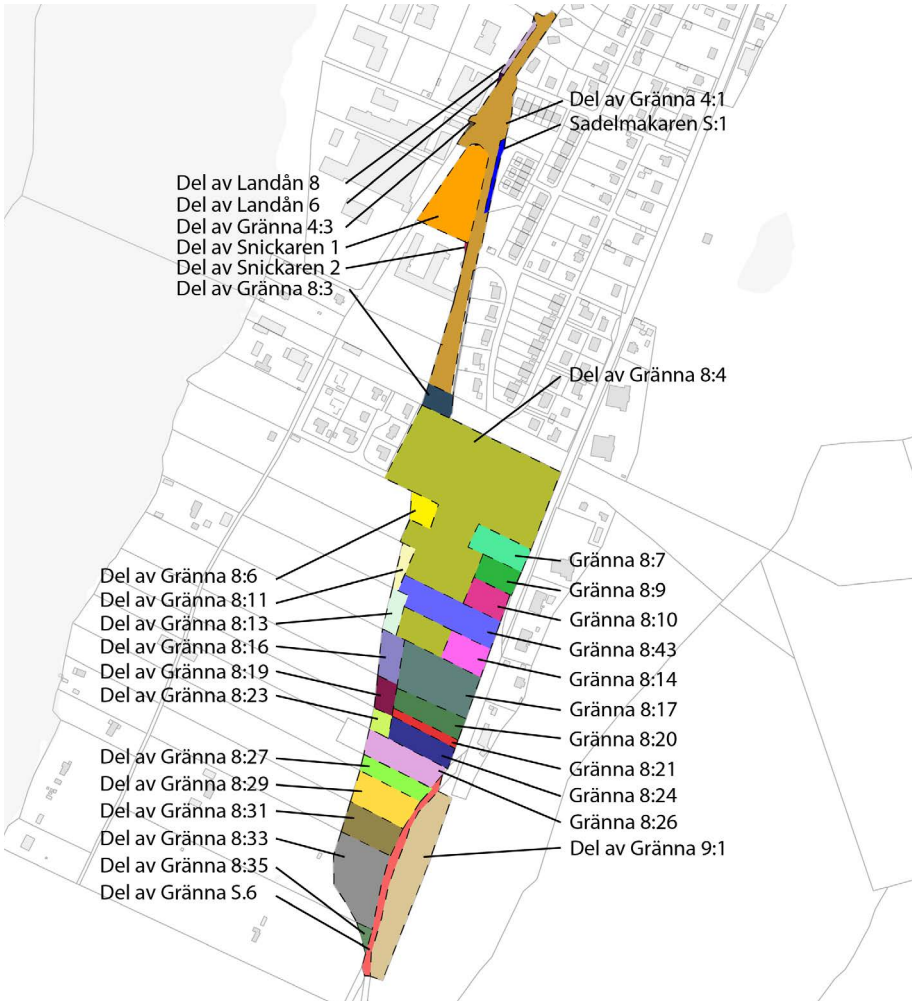
Planförslag

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i södra Gränna väst om Jönköpingsvägen, öst om Skiftesvägen. Planområdet är cirka 8,5 ha och består av sammanlagt 32 fastigheter, redovisade nedan. Planförslaget möjliggör för cirka 200 nya bostäder.

Fastigheter inom planområdet.



Markägoförhållanden

Gränna 4:1, Gränna 8:4, Gränna 1:3 och Gränna 9:1 är kommunalägda fastigheter. Gränna 8:3 ägs av Jönköpings Energi. Gränna S:6 och Sadelmakaren S:1 är gemensamhets- och samfällighetsanläggningar. Resterande fastigheter ägs av privatpersoner.

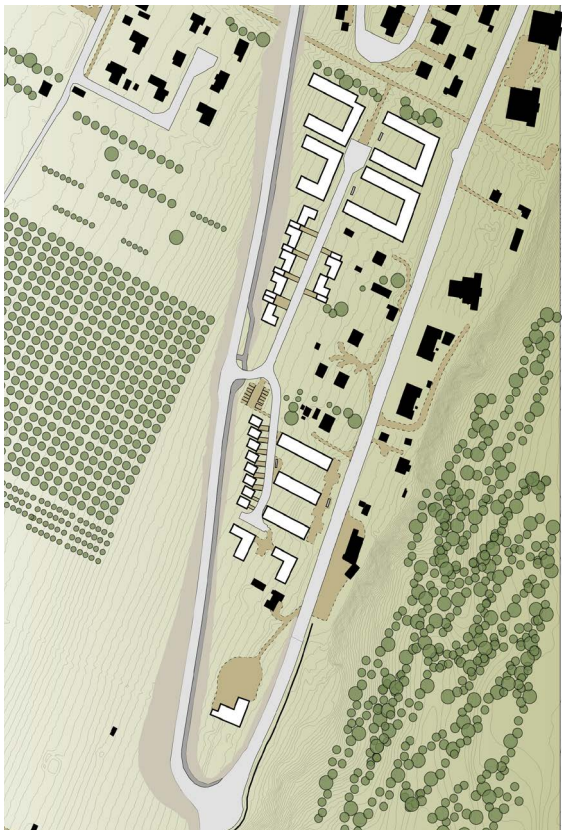
Bebyggelse

Bebyggelse i norr

I detaljplaneområdets norra del tillkommer ingen ny bebyggelse. Industrifastigheten Snickaren 1 får en utökad byggrätt med cirka 8 meter i norr.

Bebyggelse i söder

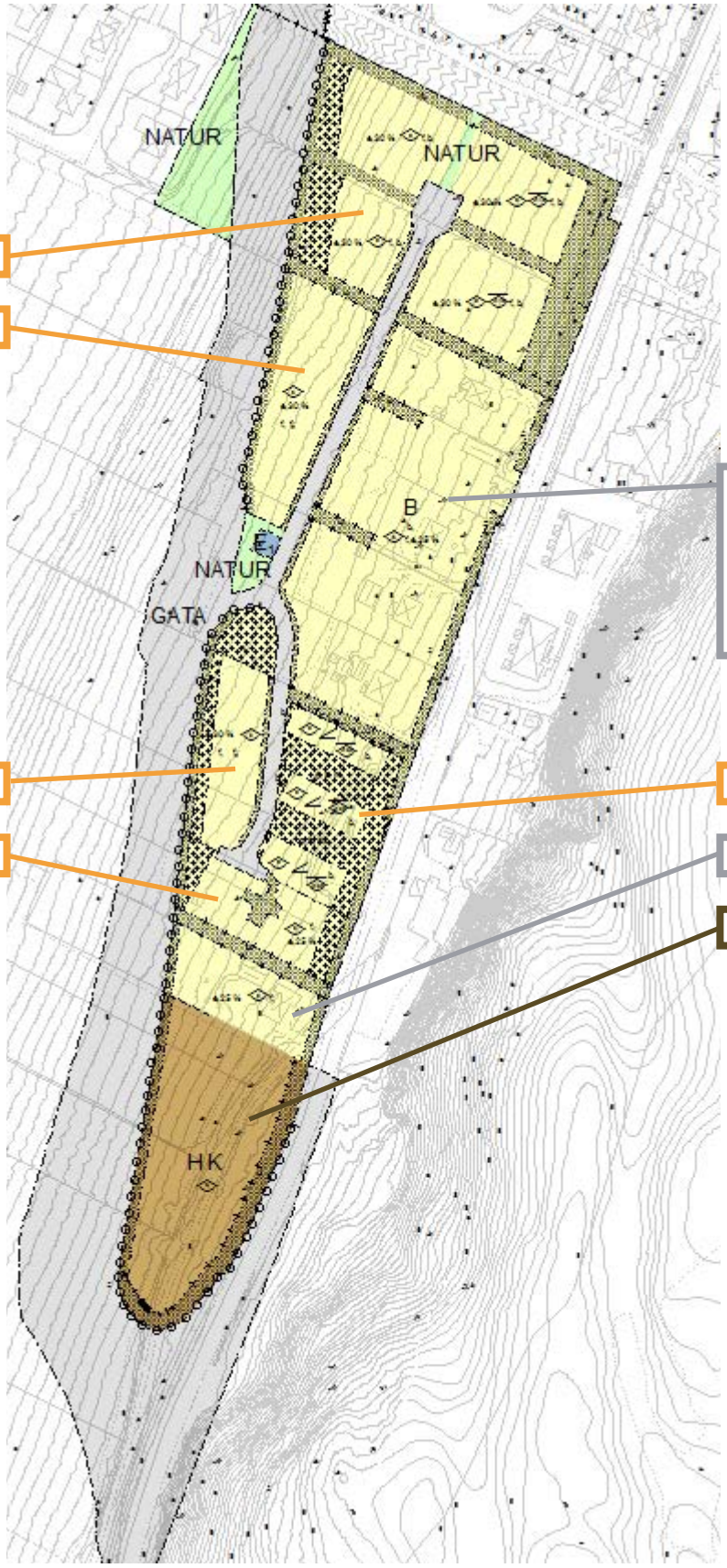
Bostadsområdet kommer att bestå av blandad bebyggelse med både flerbostadshus och villor. Flerbostadshusen hålls låga och terasseras längs slänten för att förstärka Grännas branta landskapsbild. Mellan flerbostadshusen försöker man även att tillskapa siktlinjer så att man från Jönköpingsvägen kan se Vättern. Flerbostadshusen blottar endast två våningar mot Jönköpingsvägen.



Befintliga byggnader

Nya byggnader

Möjlig exploatering



130 lägenheter

9 enbostadshus

Befintliga bostäder med möjlighet till avstyckning av ytterligare enbostadshus.

8 enbostadshus

48 lägenheter

2 enbostadshus

Befintlig bostad

Ny verksamhet

Infartsväg

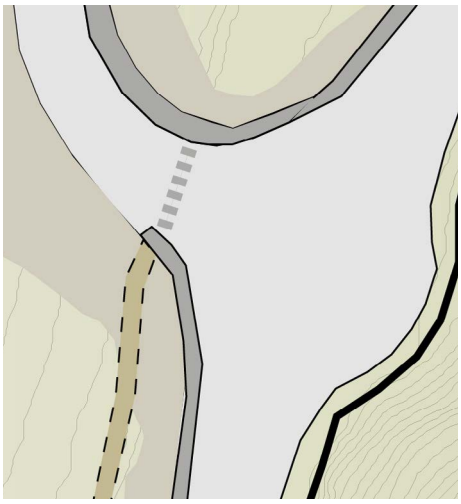
Den nya infartsvägen går genom både jungfrulig och redan ianspråktagen mark. I denna del förklaras hur den nya infartsvägen anpassas efter rådande och framtida förhållanden inom specifika geografiska områden.

Ny infartsväg

Område 1

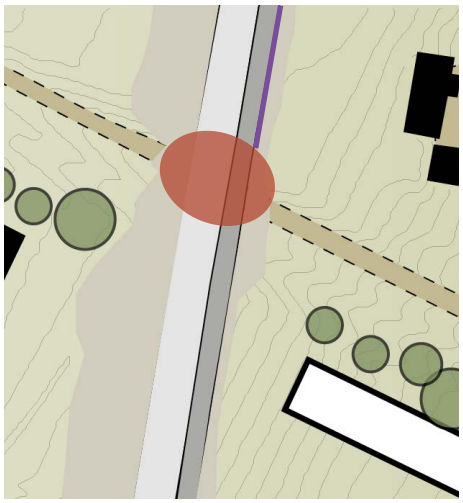
Idag finns en grusväg som till låg grad används som gång-, cykel- och bilväg. Denna grusväg kommer fortsatt vara användbar och kopplas till ny infartsväg i nära anslutning till rondell och framtida gång- och cykelövergång.

Den nya infartsvägens gång- och cykelväg ansluts till Jönköpings gång- och cykelväg i detta område.



Område 2

Där den nya infartsvägen korsar tubens serviceväg annordnas möjlighet för överfart. Denna överfart används sällan av fordon men kan även fungera som gång- och cykelväg mellan infartsvägen och det nya detaljplaneområdet. Parallellt med servicevägen går ”tuben”, som förser Gränna vattenkraftverk med vatten. Då det förväntas att tung trafik kommer att köra på den nya infartsvägen byggs tuben över med flyttbara betongplattor. Plattorna minskar trycket på tuben samt möjliggör för underhåll.



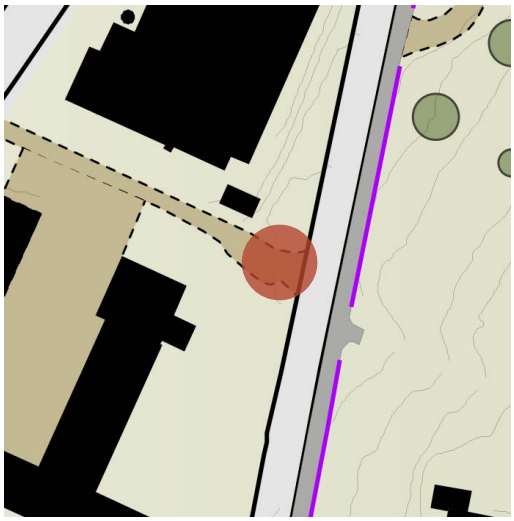
Aktuellt område

Serviceöverfart och betongplattor

Bullerskydd

Område 3

Den befintliga kopplingen mellan Hjulmakaregatan och Skiftesvägen bevaras i sitt nuvarande skick.

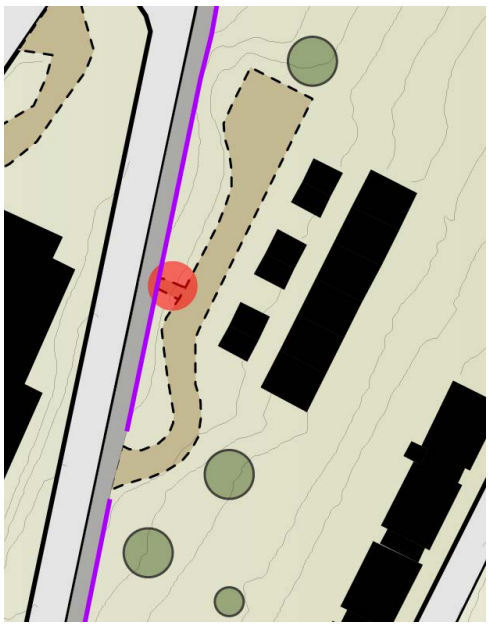


Aktuellt område

Infart kvarstår

Bullerskydd

Område 4

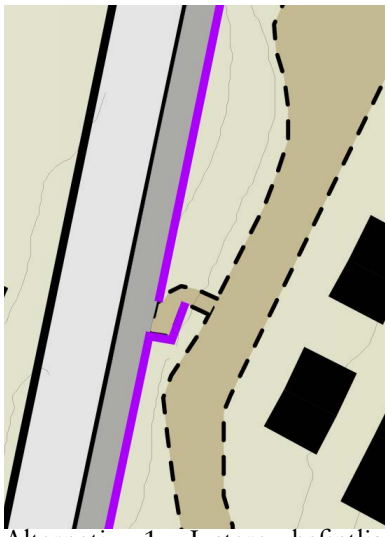


Aktuellt område

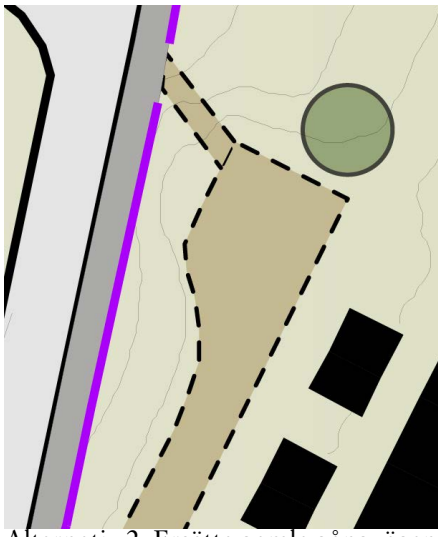
Gångförbindelse som behöver justeras

Tillkommande bullerskydd

För att bullerskyddet längs den nya infartsvägens östra sida ska vara effektiv får den inte brytas upp vid bebyggelse som kan utsättas för buller. Detta innebär att trappan som leder ner till Hjulmakaregatan från bostäderna i öst behöver justeras eller ersättas. Ett alternativ är att låta bullerskydden gå om lott så att störande ljud inte tränger inpå bostadshusen. Ett andra alternativ är att ersätta befintlig gångväg med en ny koppling i norr.



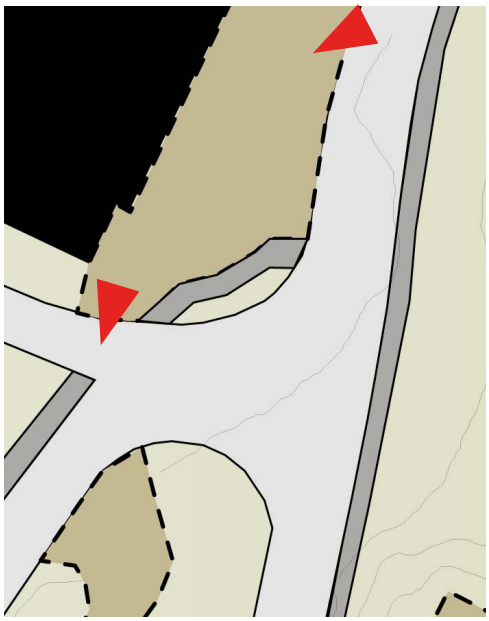
Alternativ 1. Justera befintlig gångväg och låta bullerskydden gå om lott.

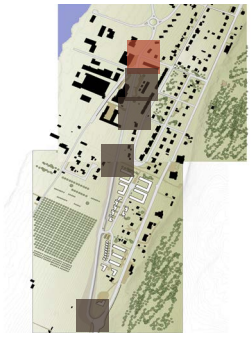


Alternativ 2. Ersätta gamla gångvägen med en ny förbindelse i norr.

Område 5

Verksamhetsfastigheten på Landån 6 kan fortsatt ha körförbindelser mellan sin fastighet och infartsvägen utan att inkräkta på den nya gång- och cykelbanan.





Aktuellt område

Körförbindelse till fastighet

Gång- och cykelväg

Trafik

Gång

Gående kommer att använda sig av den nya GC-vägen i västra planområdet, som anläggs i samband med infarten. Lokalgatan inom området ska även möjliggöra för vidare anslutning till Jönköpingsvägen i öst för bättre tillgänglighet till busshållsplatserna.

Cykel

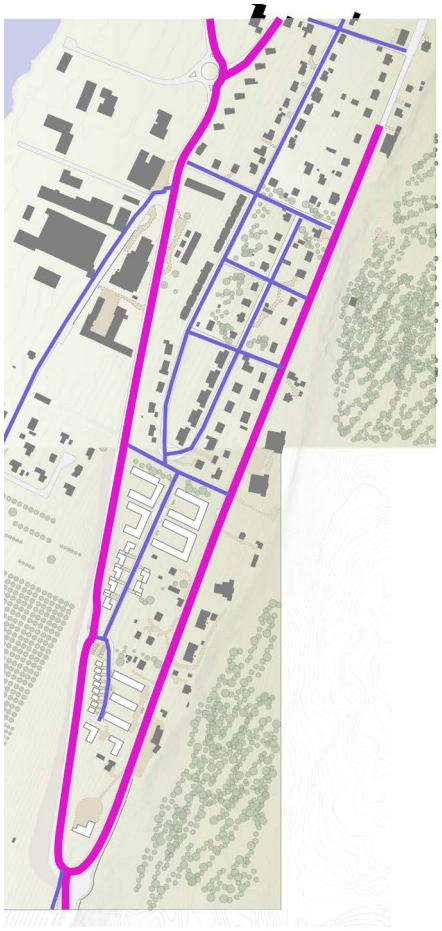
Cykeltrafikanter kommer att färdas likt gående inom området och längs infartsvägen.

Kollektivtrafik

Den nya genomfartsvägen möjliggör för framtida busshållplatser. Befintliga busshållsplatser finns på Jönköpingsvägen i direkt anslutning till planområdet i öst. Hållplatsen nås via nya anslutningar som skapas i samband med att området bebyggs.

Bil

Biltrafik kommer att färdas längs den nya infartsvägen. Halvvägs genom den nya infartsvägen möjliggörs för korsning, vars östra avfart går in i planområdet. Under vanliga omständigheter färdas cirka 4900 fordon på Jönköpignsvägen. Under sommartid ökar denna trafik till cirka 8600 fordon. Den nya vägen beräknas kunna avlasta Jönköpingsvägen och Brahegatan med cirka 40%. Den nya infartsvägen skulle då få en förväntad trafikmängd på 3 400 fordon under sommartid.



Allmänna gång- och cykelvägar.

Huvudstråk

Sekundära stråk

Parkering

Parkering till flerbostadshusen anordnas till största delen under mark öst om den nya lokalgatan. I södra delen av området anläggs även 13 parkeringsplatser i direkt anslutning till korsningen, varav en är handikappanpassad. Samtliga villor i området tillskapar separata parkeringsmöjligheter.

Generellt i området gäller att parkeringar för fordon ska tillskapas inom kvartersmark och gällande riktlinjer för parkeringtal för bil och cykel ska följas. Dessa anges i Program för parkering i Jönköpings kommun, 2016. Generellt är även att handikappsparkering finns i anslutning till bostädernas entré, både från den nya lokalgatan och från Jönköpingsvägen.

Tillgänglighet

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

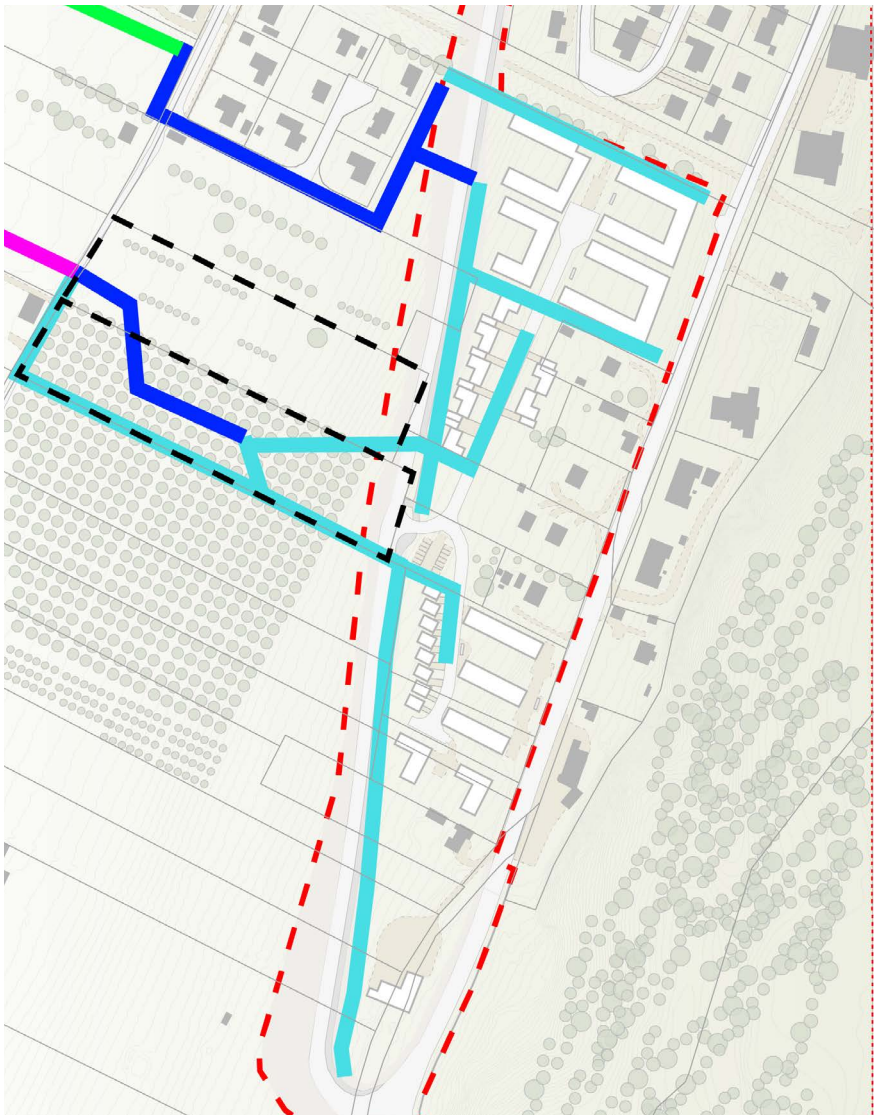
Fastigheterna kopplas till de befintliga vatten- och avloppsledningarna som går genom området idag. Ökad dimensionering och omdragning i samband med den nya interngatan görs för dessa ledningar. VA-ledningarna i området läggs i den nya lokalgatan. Ett antal u-områden läggs till plankartan för att säkra VA-ledningarnas lägen.

Dagvatten

Recipient för dagvattnet i Gränna är Vättern. SMHI har identifierat ett avrinningsområde där en vattendelare går ca 650-700 meter öster om E4 i höjd med Gränna. Väster om denna linje rinner dagvattnet mot Vättern och på östra sidan rinner dagvattnet i huvudsak mot Sjön Bunn. Lutningen ned mot Vättern är delvis stark.

Höjdskillnaderna mellan Jönköpingsvägen i öster ned till Vättern i väster är ca 60 meter som mest. Marken utgörs av berg med inslag av morän, morän, moränlera, sand och lera. Detta torde innebära att infiltrationsmöjligheterna varierar i området.

Som grund för dagvattenflödesuppskattning har man utgått från regnhändelser som motsvarar en återkomsttid på 10 år. Detta innebär en regnintensitet på maximalt 228 l/s*ha vid en 10 minuters regnhändelse. För att ta hänsyn till framtida intensivare regn som väntas uppstå i ett varmare klimat har en klimatfaktor på 25 % använts. Detta innebär att regnintensiteten ökar med 25 %. 10-årregnet med 10 minuters varaktighet får då en regnintensitet på 285 l/s*ha.



Planområde
Omnämnda fastigh.
Nya diken
Befintliga diken
bef. ledning
Ny fördröjning

Avledning av dagvatten från den nya exploateringen i form av vägområden som är belägna i södra delen av planområdet samt de planerade bostadsytorna föreslås ske i öppna lösningar. Företrädesvis kan befintliga diken användas. Dessa kommer i viss mån att behöva breddas, fördjupas och erosionsskyddas.

Södra delen av den nya bebyggelsen och södra delen av ny väg leds till befintligt dike beläget på fastigheterna 8:11 och 8:13. Detta dike behöver fördjupas och breddas något. Alternativt skapas ett nytt dike längs fastighetsgränsen på fastighet 8:13, som redovisat i bilden ovan. Nytt dike ansluter till befintlig

kupolbrunn vid Skiftesvägen. Marken medger en längslutning på drygt 10 promille för dike längs Skiftesvägen med nordlig flödesriktning. Ett 0,5 meter djupt dike med sänktlutning 1:4 får en bredd på 4,5 meter. Vid 10 promilles lutning är kapaciteten ca 1300 l/s innan översvämning sker. Vid samma lutning men med 0,4 meters vattendjup är kapaciteten ca 770 l/s.

Fördelen med att använda befintligt dike är att lutningen avtar där diket byter riktning och tar en nordligare bana. Detta är bra ur reningssynpunkt eftersom vattenhastigheten då minskar. Nackdelen är att två privata fastigheter berörs när marken tas i anspråk. Marken av sandig jordart i området, vilket ger goda infiltrationsmöjligheter.

Den privata ledning som tros vara ansluten till kupolbrunnen vid Skiftesvägen (fastighet 8:11) har dimensionen 160 mm. Beräknad kapacitet är ca 45 l/s. För att säkerställa att framtida flöden ska kunna avledas från området runt Skiftesvägen bör en dimensionsökning göras. En ledning med motsvarande lutning, men med dimensionen 400 mm har en kapacitet på drygt 480 l/s.

Den nordliga delen av nyexploateringen ansluts förslagsvis till diket norr om Astrakangatan. Den ostligaste delen av det befintliga diket behöver flyttas eller kulverteras. Förslagsvis läggs nytt dagvattenstråk mellan ”tuben” och den nya bebyggelsen i söder.

Planerad ny bebyggelse vid fastighet 8:7 samt öster om 8:6 och 8:11 kan avleda dagvatten både norrut och söderut. I de flödesberäkningar som gjorts har förutsättningen varit att avledning sker norrut. För att fördela flödena mer jämt är ett bra alternativ att dagvattenavledning från denna del av tillkommande bebyggelse sker söderut.

Nedströms Skiftesvägen finns möjlighet att bredda diket och eller skapa flödesbromsar på fastighet 8:4 (betecknad ”ny fördröjning” i bilden ovan) innan utloppet i Vättern.

Uppvärmning

Några fjärrvärmeledningar finns inte i anslutning till planområdet. Därmed måste i dagsläget andra alternativ användas för uppvärmning av bostäderna.

El

Planområdet ansluts till befintliga elledningar norr om området. En transformatorstation placeras centralt i området.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom fastigheterna. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

Kommunen rekommenderar att tillgång till samtliga åtta fraktioner finns inom fastigheten, både med hänsyn till miljön och för att det bidrar till en lägre kostnad för fastighetsägaren. De åtta fraktionerna är; matavfall,

sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar m.m), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver detta är det bra om fastighetsägaren möjliggör för insamling av elektronik och batterier. För att underlätta sorteringen av avfall bör det finnas separerade kärl även i lägenheterna.

Sopbilar använder de nya lokalgatorna i området. Båda lokalgatorna avslutas med möjlighet för sopbilar att vända. I den södra änden av lokalgatan behöver sopbilen backa för att kunna vända. Backningen sker däremot på en yta utan förbipasserande trafik. Miljöstationer anläggs i direkt anslutning till den nya lokalgatan.

Optoledningar

Optoledningar finns inom planområdet. U-områden anläggs på kvartersmark för att säkra plats för omdragning av dessa ledningar.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Framkörningstiden till området bedöms vara 1-10 minuter.

Tillgänglighet

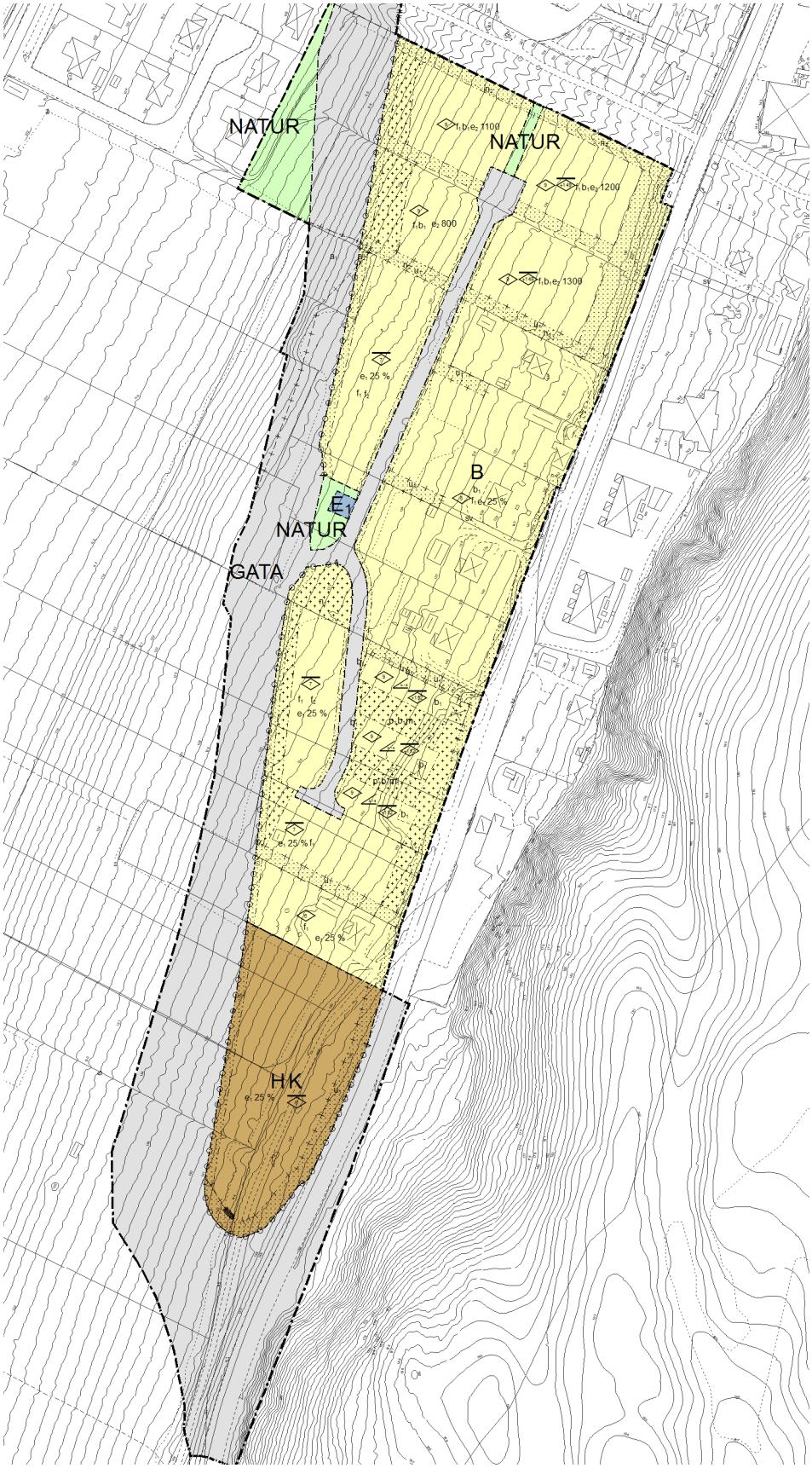
Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:72. Ingen byggnad får ha längre avstånd till uppställningsplats för räddningstjänst än 50 meter.

Brandvatten

Brandvatten ska annordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppsväg får inte överstiga 100 meter. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppsväg.

Plankarta och planbestämmelser

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

GATA

Område för gång, cykel och fordonstrafik. Syftet är att möjliggöra för ny infartsväg samt lokalgata. Bestämmelsen har stöd i 5 kap 1 § punkt 2 PBL

NATUR

NATUR

Område för natur. Naturmarken i norr är användbar som eventuell fördröjningsyta för dagvatten. Naturmarken i nordöstra delen av planområdet möjliggör för gångförbindelse norrut. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B

Bostäder

Område för bostäder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

E_1

Transformatorstation

Området avsedd för transformatorstation. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 3 PBL

HK

Detaljhandel, Kontor

Område för kontor eller detaljhandel. Syftet är att skapa möjlighet för etablering av verksamhet. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 5 § 1 stt 3 p.

J

Industri

Område för industri. Syftet är att utöka kvartersmark för industri. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 5 § 1 stt 3 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e_1 0 %

Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea angivet i %

Avser att begränsa byggrätten för att försäkra tillräckligt stor gårdsyta på tomten. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

0

Högsta byggnadshöjd i meter

Avser att begränsa byggnadens höjd. Syftet är att begränsa våningsantalet för att bevara Grännas lägre bebyggelsekaraktär. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

+149

Högsta nockhöjd över angivet nollplan

Avser att begränsa byggnadsverkets nockhöjd mot Jönköpingsvägen för att skapa en trevligare infart till Gränna. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Största takvinkelangivet i grader

Begränsar bebyggelsens takvinkel. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

$e_2 0$

Största exploatering per fastighet är angivet i värde kvadratmeter byggnadsarea

Begränsar bebyggelsens byggnadsarea på fastighet. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Marken får inte förses med byggnad

Begränsar byggrätten utmed Jököpingsvägen och ny infartsväg. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Begränsar byggrätten på yta avsedd för parkering. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_1

Byggnadsverk ska placeras så att bullerskydd finns mot Jönköpingsvägen.

Syftet är att skapa en bullerfri gårdsmiljö i området. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Bestämmelsen avser minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

f_2

Endast kedjehus

Bestämmelsen syftar till att skapa en tyst sida mot öster.

f_3

Marken får byggas över med balkong, burspråk och entrétak

Bestämmelsen syftar till att göra det möjligt att överbygga prickmark med blakong.

Mark

n_1

Parkering får anordnas

Bestämmelsen avser skapa möjlighet för parkering att annordnas.

n_2

Marken är avsedd för dike

Bestämmelsen syftar till att skapa möjlighet för att annordnande av dike.

Utförande

b_1

Marken får bebyggas under med garage

Planbestämmelsen avser att möjliggöra för annordnade av garage under mark.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas

Planbestämmelsen avser att hindra in- och utfarter att uppstå mellan ny

infartsväg och ny kvartersmark.

m_1

Störningsskydd

Bullerskydd med en höjd av 2,5 meter över anslutande marknivå

Planbestämmelsen avser att säkerställa att eventuella bullerskydd skapar en god ljudmiljö.

Administrativa bestämmelser

u_1

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Syftar till att skapa möjlighet för annordnande av underjordiska ledningar. Kvartersmark.

u_2

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Syftar till att skapa möjlighet för annordnande av underjordiska ledningar. Allmän platsmark.

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

Planens genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

a_1

Strandskyddet är upphävt (allmän platsmark)

Bestämmelsen avser att upphäva strandskyddet inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 17 §

a_2

Strandskyddet är upphävt (kvartersmark)

Bestämmelsen avser att upphäva strandskyddet inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 17 §

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 Gränna 8:4 m.fl.

Alternativ och andra ställningstaganden

Alternativa platser för exploateringsområden har diskuterats under arbetet med Utbyggnadsstrategin och Digital Översiktsplan 2016. Således har inga alternativa platser för bebyggelse behandlats under planarbetet. Dock har olika utformningsalternativ diskuterats under processen vilket lett fram till förslaget som presenteras i planbeskrivningen.

Den nya infartsvägen planeras att anläggas på så sätt att den möter den norra delen av planerad väg till Gränna hamn. Den nya infartsvägen inom planområdet går genom ett starkt kuperad landskap. Med hänsyn till väglutningar är det inte möjligt att finna andra möjligheter för vägsträckningen än den som redovisas i föreliggande detaljplaneförslag.

Hälsa och säkerhet

Här beskrivs konsekvenserna av planförslaget vad gäller buller.

Buller

För **nybyggnation av bostäder** gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359 som träder i kraft 1 juli 2017. Riktvärdena i förordningen gäller detaljplaneärenden påbörjade från och med 2 januari 2015. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad.

Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids bör nivån inte överskrida med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06-22.

För de **befintliga bostäderna** gäller riktvärden enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

För maximalnivån inomhus nattetid gäller att riktvärdet får överskridas högst 5 gånger per natt under perioden kl. 22-06. För maximalnivån utomhus vid uteplats gäller att riktvärdet får överskridas högst 5 gånger per timme dagtid.

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

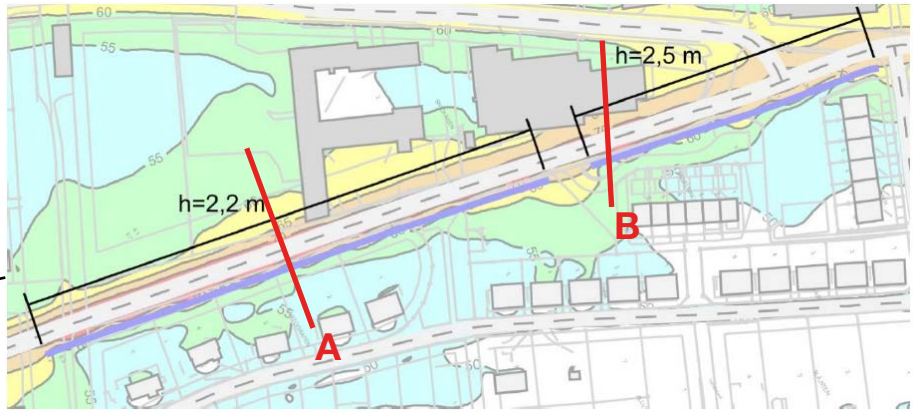
Då trafikmängden ökar med cirka 80% under sommartid i förhållande till årdsdygnstrafik bör planförslagets åtgärder dimensioneras efter sommartrafiken. Beräkningar är gjorda för en trafikprognos som sträcker sig till 2030.

Beräkningarna visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån höjs till ca 57 dBA för de befintliga bostäderna längs med den nya infartsvägen, under sommartid är ljudnivån ca 3 dBA högre jämför med övriga året. För bostäderna utmed Skiftesvägen höjs den dygnsekvivalenta ljudnivån till ca 58 dBA, under sommartid är ljudnivån ca 2 dBA högre jämfört med övriga året.

För att skydda de befintliga bostäderna föreslås skärmar längs med den nya infartsvägen. Skärmarna är 2-2,5 m höga. Figur 2 och Figur 3 nedan visar skärmarnas höjd över vägbana.

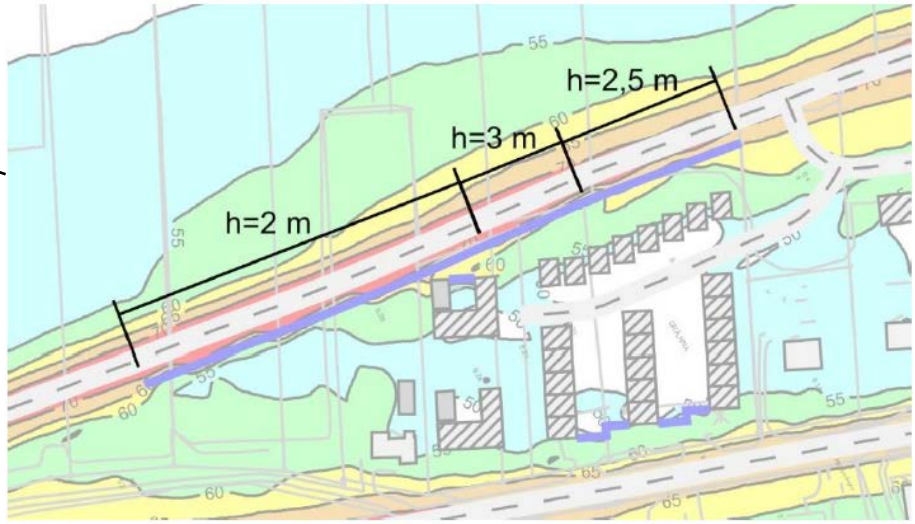
De flesta av de befintliga bostäderna får enligt beräkningarna en dygnsekvivalent ljudnivå ≤ 55 dBA med de föreslagna skärmarna, under sommartid. Undantaget är bostaden på adressen Söderbygränd 2 där den ekvivalenta ljudnivån är 56 dBA med åtgärd. Det är dock inte möjligt att skärma denna bostad bättre då skärmen inte kan fortsätta norrut på grund av en anslutande lokalgata. Vid denna bostad är dock ljudnivån under 55 dBA under övriga tider på året.

Bostaden på adressen Jönköpingsvägen 82 har enligt beräkningarna en ekvivalent ljudnivå vid fasad över 55 dBA på bostadens östra sida under sommartid. På grund av bostadens utfart kan denna sida av bostaden inte bullerskyddas. På den västra sidan är dock ljudnivån 55 dBA på grund av den vägnära skärmen längs med infartsleden.



Figur 3. Skärm förbi befintliga bostäder i norra delen.

Orienteringskarta

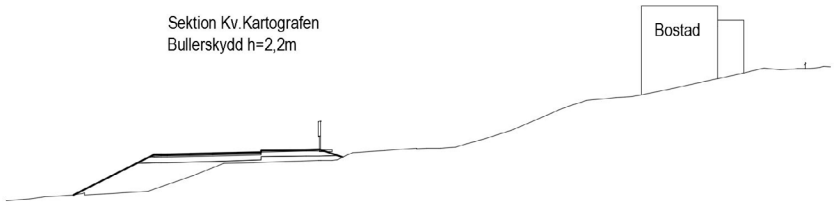


Figur 2. Skärm förbi befintliga och nya bostäder i södra delen.

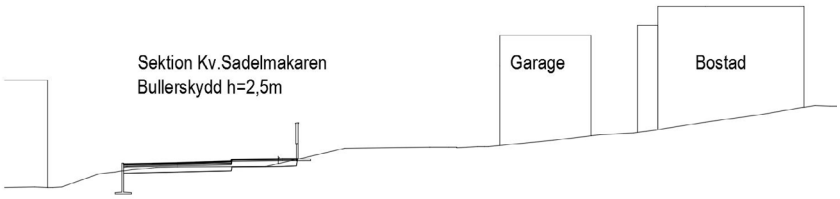
Sektion
Bullerskydd
50 dBA
55 dBA
60 dBA
65 dBA
75 dBA

Alla befintliga bostäder längs med den nya infarten har tillgång till en uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Sektion A



Sektion B



Sektionerna ovan visar förhållandet mellan bullerskydden längs den nya infartsvägen och befintlig bebyggelse.

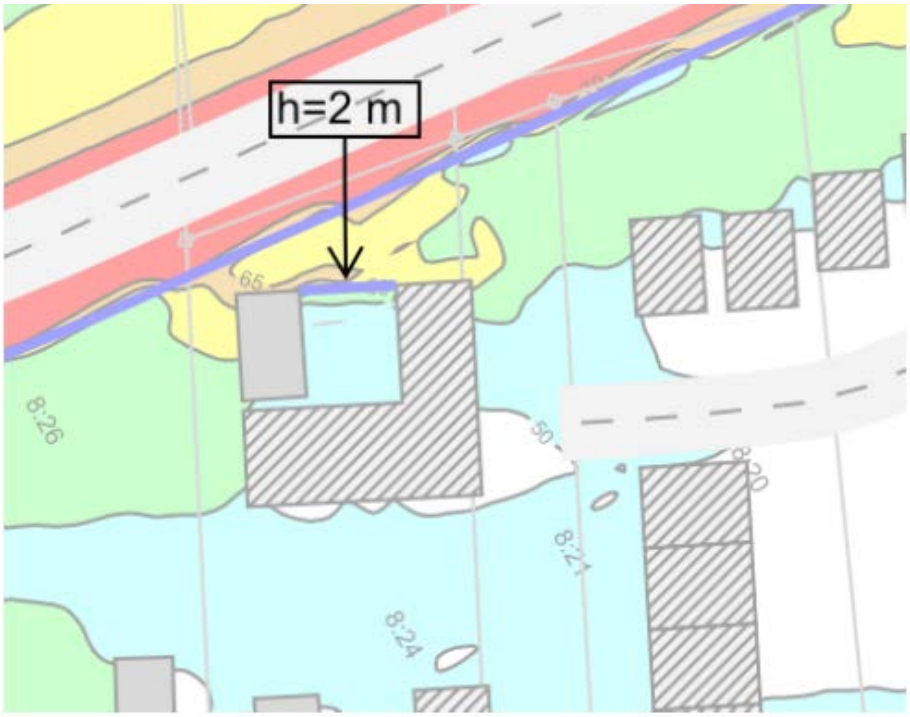
För de nya bostäderna enligt detaljplan har beräkningar gjorts endast för år 2030. Byggnaderna är placerade på den befintliga terrängen. Om det vid projektering skiljer mer än 1 meter i plushöjd på byggnaderna bör det säkerställas av akustiker att riktvärden ändå beräknas nås.

Beräkningarna visar att merparten av de nya bostäderna vid fasad har dygnsekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet på 60 dBA under sommartid. Undantagen är de friliggande husen i södra delen och kedjehusen norr om infarten till det nya området.

Som åtgärder föreslås skärmar längs med den nya infartsvägen samt några lokala skärmar för att uppnå riktvärdena som gäller vid uteplats.

Figur 5. Plushöjder för terrasseringen som använts i beräkningen.

Vid den södra friliggande villan föreslås, utöver den vägnära skärmen, en 2 m hög skärm för att skydda uteplatsen, se Figur 4 nedan. Bostadsrummen kan sedan planeras så att hälften av rummen är vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Figur 4. Lokal skärm vid friliggande villa.

Vid övriga friliggande villor föreslås en 2-3 m hög skärm längs med infartsvägen, se Figur 2 ovan.

Kedjehusen norr om infarten till det nya området kan planeras med minst hälften av rummen vända mot öster för att uppnå riktvärdena.

För de två flerbostadshusen i områdets norra del föreslås lokala skärmar för att uppnå riktvärden vid gemensam uteplats på gården. Då området i dagsläget är kuperat har en terrassering gjorts i modellen, se Figur 5 nedan för plushöjder. Skärmarna som föreslås är 1,2 m höga. Om plushöjderna vid projektering skiljer sig mer än 0,5 m bör det säkerställas av akustiker att riktvärden vid uteplats ändå beräknas nås.

För de tre flerbostadshusen i detaljplaneområdets södra del kan eventuella balkonger komma att inte uppfylla riktvärden för uteplats. Det finns dock möjlighet att anordna gemensam uteplats på gårdarna mellan husen, där riktvärdena uppfylls.

Med de åtgärder som föreslås uppnås riktvärdena för så väl ljudnivå vid fasad som vid uteplats.

Om de vägnära skärmarna dimensioneras utifrån årsdygnstrafik istället för sommartrafik kan de vägnära skärmarnas höjd minskas med 0,5 m samt att den södra skärmen kan förkortas, se Figur 6 nedan. Detta innebär att riktvärdena inte uppnås under sommartid för flera bostäder, men att riktvärdet uppnås under övriga tider på året. Undantaget är Söderbygränd 2, där ljudnivån är beräknad till över riktvärdet både för årsdygnstrafik och sommartrafik.

För bullerutredningen i sin helhet, se bilaga.

Omgivningspåverkan

Nedan beskrivs den påverkan som planen får på sin omgivning, samt vilken påverkan omgivningen kan få på planen.

Djurhållning

I sydväst om planområdet pågår småskalig djurhållning av fyra hästar. Det minsta avståndet mellan den nya kvartersmarken för bostäder och fastigheten med djurhållning är ca 70 meter. Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan bebyggelse och djurhållning, men anger att faktorer såsom omgivningens topografi, förhärskande vindriktning och bebyggelsestruktur är relevanta vid bedömning av vad som anses vara ett rimligt skyddsavstånd. Om läget är av lantlig karaktär och har goda förhållanden har skyddsavstånd på 70 meter ansetts som ett rimligt avstånd. Boverket anger att endast relativt låga halter av hästallergen kan uppmätas inom 50-100 meter från hage.

Planområdet befinner sig i södra Gränna och kommer att gränsa till ett närområde av lantlig karaktär, därav bör viss acceptans för djurhållningens konsekvenser accepteras av närboende. Med tanke på platsens förutsättningar och det låga antalet djur som befinner sig i närområdet bedöms att 70 meters

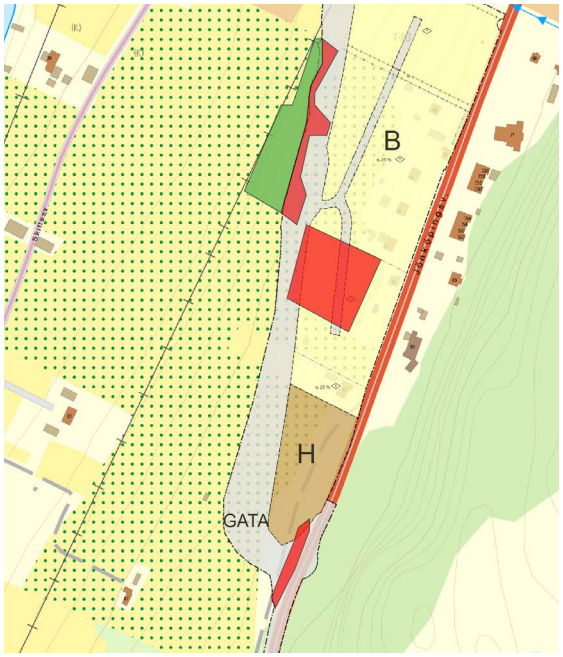
avstånd mellan närmsta bebyggelse och den småskaliga djurhållning är ett rimligt avstånd.

Djurhållande fastighet

Natur

Skog

Inom planområdet finns två ytor bestående av tätbevuxen blandskog som tillsammans utgör en yta på 1,2 ha. En större del, ca 0,7 ha, av denna skogsyta försvinner i samband med att planförslaget genomförs. I södra delen av planområdet finns ett mindre område innehållandes blandskog med inslag av ädellövskog.



Skog som kvarstår

Skog som försvinner

Odlingsmark

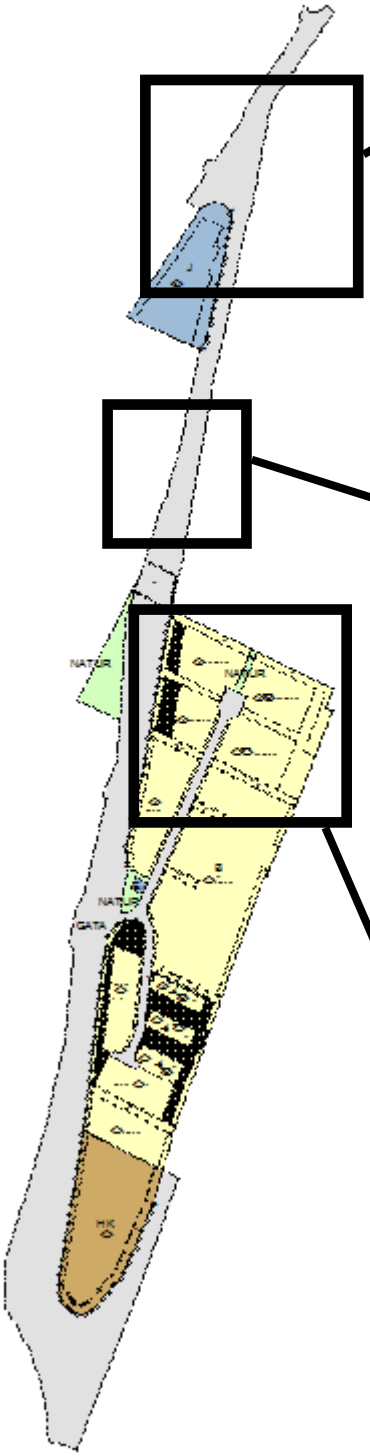
Södra Gränna karaktäriseras idag av sina äppelodlingar. Enligt den topografiska kartan utgör äppelodlingarna cirka 15,5 ha. Förslaget skulle innebära att 2,2 ha, cirka 16%, av de befintliga äppelodlingarna försvinner i samband med planens utbyggnad. De kvarstående 84% äppelodlingarna kvarstår som jakt- och eventuell boplats för de fåglar som kan hålla till i området. Södra Grännas karaktär i form av äppelträdsodlingar kvarstår till stor del och kan få ytterligare uppmärksamhet av besökare som tar sig från Jönköpingsvägen till hamnen via den nya infartsvägen.

Äppelodlingar som kvarstår Äppelodlingar som försvinner

Planområdet ingår i det som i Digitala Översiktsplanen är utpekat som stora öppna jordbrukslandskap. I dessa landskap ska kommunen vara restriktiv mot exploatering och med att tillåta annan markanvändning. En brant backe som tillför en drastisk 15 meters höjdskillnad delar Gränna söder på mitten och försvårar för effektivt utnyttjande av odlingsmarken inom planområdet. Därtill byggs den nya infarten som är av stor vikt för samhället i Gränna. Den nya infartsvägen skapar ytterligare svårigheter att på ett rationellt sätt bruka odlingsmarken i öst - varför annan användning såsom bostadsbebyggelse är att anse som mer lämplig markanvändning.

Landskapsbild

Den norra delen av detaljplanen domineras av asfalterade vägytor och öppna gräsplättar. Områdets karaktär kommer att vara av samma art även efter planen genomförts.



I mellersta delen av planområdet kännetecknas landskapet av en stor gångstig med antydan om industriverksamheter i väst och bostäder i öst. Den nya asfalterade infartsvägen kommer att förläggas på denna gångstig och bullerskydd kommer att upprättas längs dess östra sida. Dessa ingrepp kommer att förändra landskapsbilden.

Idag består planområdet av olika typer av landskapsbilder. I södra delen av detaljplaneområdet kännetecknas landskapsbilden av starkt lutande ängs- och skogsmark. Denna landskapsbild kommer till stora delar att ersättas med fler- och enbostadshus som följer landskapets sluttning. Den nya infartsvägens slänter bekläs med vegetation för att i viss mån minska vägens påverkan på lanskapet.

FN:s Barnkonvention

Under sommarhalvåret kommer den nya infartsvägen bidra med ökad tung trafik på Skiftesvägen som går genom södra Gränna. Som resultat av detta kan Skiftesvägen bli en mindre säker plats att vistas på för barn. I samband med att vägen anläggs tillkommer även GC-vägar som minskar den säkerhetsrisk den ökade tunga trafiken innebär. En bilfri koppling mellan den nya lokalgatan och Mellangatan kommer även att finnas som ett annat säkert vägval mot Gränna centrum. Ribbaskolan ligger cirka 1,4 km norr om det föreslagna bostadsområdet. På skolan finns leksplatser som kan utnyttjas för lek.

Mål för hållbar utveckling

Nedan beskrivs hur planen förhåller sig till relevanta nationella miljömål.

Miljömål ”begränsad klimatpåverkan”

Eftersom planområdet är lokaliserat inom ett rimligt gångavstånd till offentlig och kommersiell service, och med närhet till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik, skapas förutsättningar för hållbart resande och därmed begränsad klimatpåverkan. Dessa förutsättningar bidrar till att minska behovet av bil och därmed utsläppen av växthusgaser.

Miljömål Frisk luft

Förslaget bidrar till att minska luftföroreningar i Gränna centrum genom att skapa möjlighet för tyngre trafik att använda sig av annan infart till Gränna camping och hamn. Luftföroreningar ökar i Södra Gränna då tyngre trafik introduceras i området. Genom att trafikstockningen i Gränna centrum minskar under sommarhalvåret i samband med förslagets genomförande bidrar förslaget däremot generellt till friskare luft.

Rikt odlingslandskap

Planförslagets genomförande kommer att ta odlingsbarmark i anspråk. På delar av planområdet finns äppelodlingar som försvinner. Största andelen av södra Grännas äppelodling ligger däremot utanför aktuellt planområde och berörs inte.

God bebyggd miljö

I närområdet finns redan bostadsbebyggelse och service. Genom att bygga ut Gränna mot söder förstärks underlaget för både den offentliga och kommersiella service som idag redan finns. Då tung trafik förväntas använda den nya infartsvägen till Gränna blir utemiljön i centrala Gränna mer behaglig under sommartid. Bebyggelsen terasseras och följer med nuvarande landskapsluttning. Detta förstärker Grännas sluttande karaktär med låg bebyggelse.

Upphävande av strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 300 meter som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

Område för upphävande

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet, men berör endast en liten del i planens västra del.

Strandskyddets syfte

För att kunna avgöra om upphävandet av strandskyddet är lämpligt måste en tydlig beskrivning av planområdets värden utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser.

Södra planområdet domineras av äppelodlingar, centrala planområdet av äppelodling och tätbevuxen lövskog och norra området domineras av öppen ängsmark. Samtliga karaktärsdrag som beskrivs ovan kommer att försvinna i området i och med detaljplanens genomförande. Dessa karaktärsdrag återfinns däremot i större utsträckning väster om planområdet.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Endast en väldigt liten del av planområdet berör strandskydd och allmänhetens tillgänglighet till stranden bedöms bli oförändrad.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det punkterna som åberopas.

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Motiv för upphävande av strandskydd

Skäl 2. Föreliggande detaljplan är väl avskild från Vätterns strandlinje. Mellan planområdet och strandlinjen varierar avstånden från ca 260 meter till mer än 400 meter. Endast en liten del av planområdet berörs av strandskyddet, ca 1 200 m2. Detaljplanen är dessutom avskild från området närmast strandlinjen av ängsmark, viss bebyggelse, äppelodlingar, tätbevuxen vegetation samt av Skiftesvägen. Allmänhetens tillträde till strandområdet bedöms inte försämras. Växt- och djurlivets tillgång till strandområdet bedöms heller inte försämras utifrån samma motivering som ovan.

Skäl 5. Den nya infarten till Gränna hamn är nödvändig för att avlasta Gränna centrum på trafik som idag når Brahegatan via Jönköpingsvägen. Under vinterhalvåret uppmäts vardagsdygnstrafiken på Jönköpingsvägen till ca 4 400 fordon, medan den under sommartid nästan dubbleras till 8 600 fordon, vilket skapar trafikproblem inne i Gränna centrum. Det bedöms som ett angeläget allmänt intresse att avlasta Gränna centrum från tung trafik under sommarhalvåret.

Ett upphävande av strandskyddet bedöms därmed befogat.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området pekas ut specifikt i kommunens Översiktsplan 2002 som framtida exploateringsläge för tätortens expansion samt ny infartsväg. Enligt gällande översiktsplan ska speciell hänsyn tas till riksintressen för natur- och kulturmiljön genom att anpassa tillkommande bebyggelse till landskapet och Grännas kulturmiljö.

I Digital översiktsplan 2016 tillhör området ett område för Stora öppna jordbrukslandskap där ny bebyggelse inte ska inverka negativt på jord- och skogsbrukets bedrivande, mer om hur detta bedöms kan läsas under rubrik Odlingsmark. Området är även specifikt utpekat som expansionsområde för tätortens framtid. Blandad bebyggelse anpassad efter landskapet är speciellt viktigt för att ta hänsyn till riksintressen för kultur och naturvård samt stadens unika karaktär i stort.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv, MB kap 4 och Naturvård, MB kap 3

Planområdet befinner sig inom riksintresse för friluftsliv, Östra Vätterstranden. Riksintresset är ett mångformigt område där helheten är av riksintresse. Här finns geologiska, botaniska, zoologiska och kulturhistoriska värden. Det långsträckta området har betydelse som refug åt många växtarter. Östra Vätterstanden är också en potentiell lokal för arter som pilgrimsfalk, berguv och hasselsnok. Området är mycket artrikt (snäckor, mossor, lavar, svampar, fåglar). För landskapsbilden har Östra Vätterstranden oerhört höga värden. Bebyggelsen i området ska följa befintlig sluttning och underordnas Vätterbranten för att bevara Grännas landskapsbild. Det rörliga friluftslivet och lokaler för djur bedöms påverkas i liten utsträckning med tanke på att dessa egenskaper är knytna till äppelodlingarna som berörs till en förhållandevis liten del av planförslaget.

Kulturmiljövård, MB kap 3

En mindre del av planområdets norra del ingår i riksintresse för kulturmiljön Uppgränna. Motiveringen för riksintresset lyder:

”Odlingslandskap längs östra Vätterstranden med talrika minnen från det feodalt präglade Visingsborgs grevskap, särskilt Per Brahe d y:s verksamhet på 1600-talet, däribland Gränna småstadsmiljö som speglar den förindustriella småstadens liv och som är Sveriges enda nyanlagda stadsbildning med grevliga privilegier.”

Det är viktigt att de egenskaper som riksintresset ger uttryck för bevaras. Dessa egenskaper består i det öppna odlingslandskapet på strandplanet mellan Vättern och Grännabergets förkastningsbrant. Ruin efter 1600-talslustslottet Brahehus. Den nyklassicistiska 1800-talsherrgården Vretaholm. Uppgränna

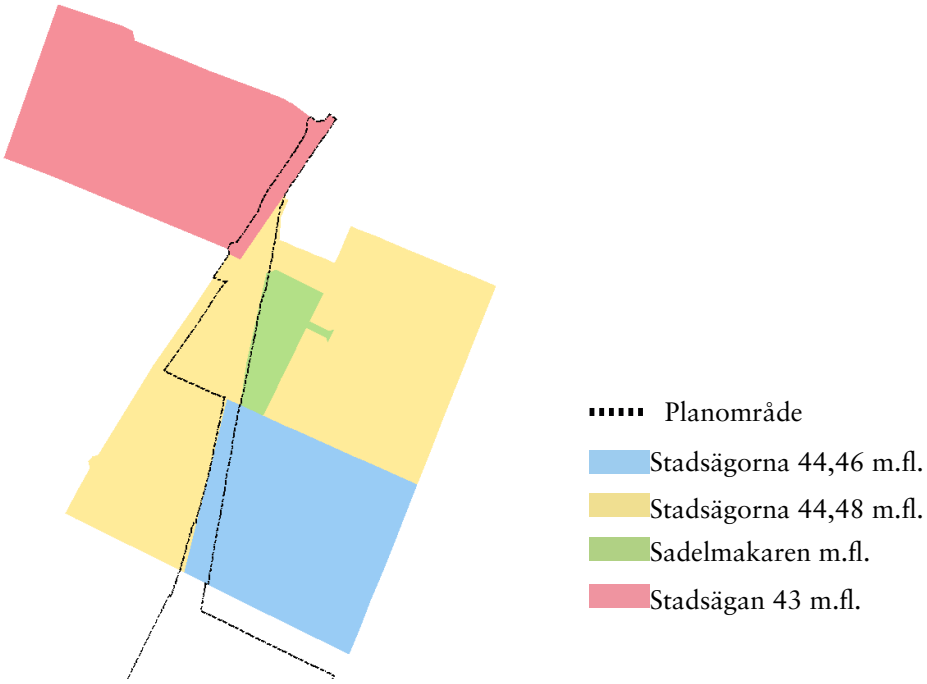
by. Gränna stad med välbevarad trästadsbebyggelse från sent 1700- och 1800-tal, samt plan- och tomtstruktur som speglar den äldre stadens separering av verksamheter och boende.

Det uttryck som skulle kunna inverka på föreliggande detaljplaneområde är det öppna odlingslandskapet på strandplanet mellan Vättern och Grännabergets förkastningsbrant. Söder om Gränna är denna öppenhet inte lika påtaglig som i norra delen av Gränna. Området kring föreliggande detaljplan saknar det öppna odlingslandskap på strandplanet mellan Vättern och förkastningsbranten som beskrivs i riksintresset. Området domineras istället av tätbevuxna äppelodlingar och bebyggelse. Riksintresset för Uppgränna bedöms ej påverkas påtagligt och dess syfte bedöms upprätthållas.

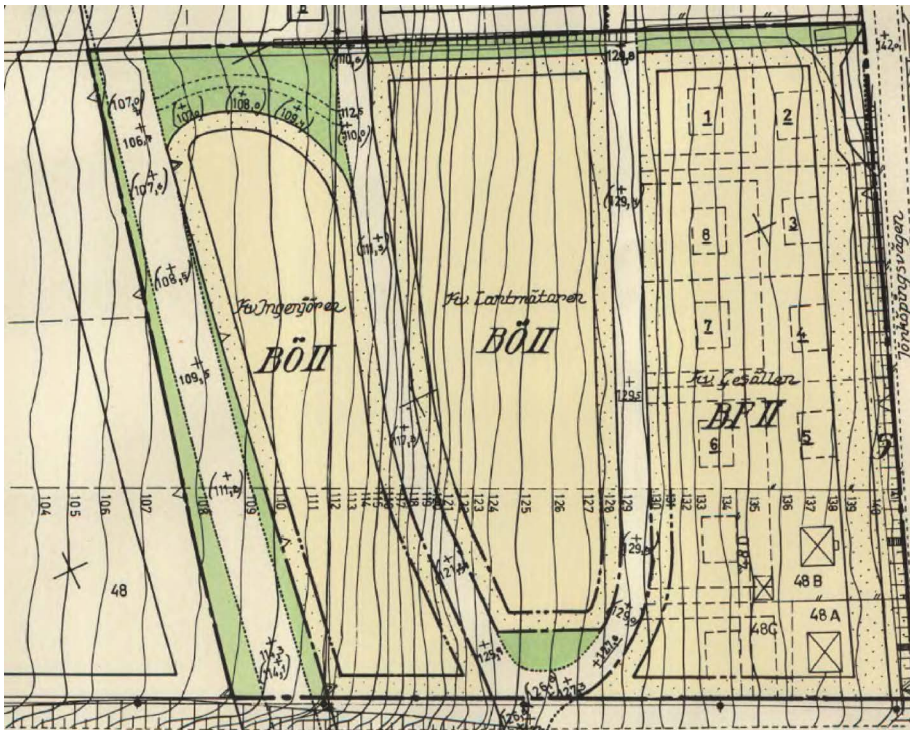
Motiveringen för Riksintresset i Uppgränna utgår från centrala Grännas småstadsmiljö. Den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen förhåller sig till den låga bebyggelse som i övrigt återfinns i Gränna.

Detaljplaner

Detaljplanen påverkar fyra befintliga detaljplaner på grund av infartsvägens sträckning genom befintlig bebyggelse i Gränna. De befintliga detaljplanerna är koncentrerade till planområdets norra del.

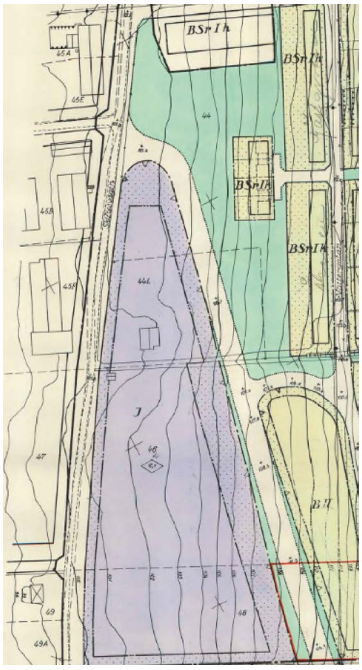


Stadsägorna 44, 46 m.fl. (700304 / akt. 06-GRS-84)



Parkområden längs Gatans både sidor byter användning till enbart GATA. Samtliga påverkade ytor är i kommunalt ägo.

Stadsägorna 44, 48 m.fl. (670206 / akt. 06-GRS-81).

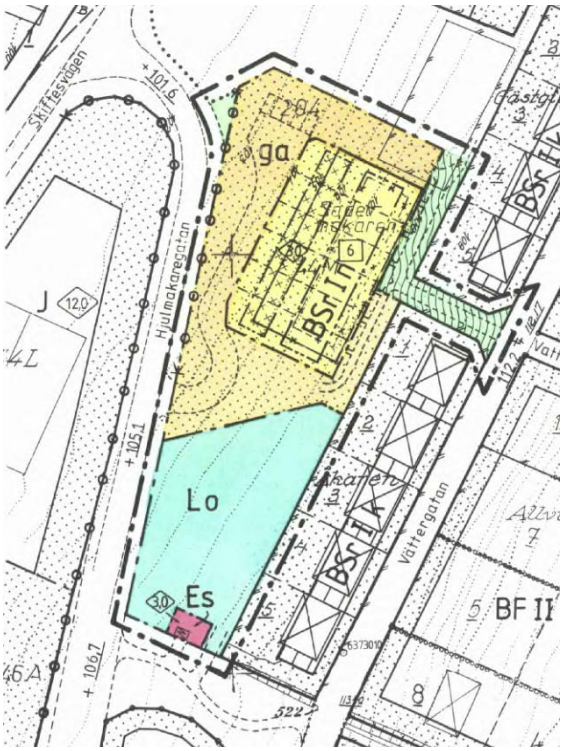


Tre ytor från gällande detaljplan påverkas med nuvarande vägsträckning. Den mest sydliga ytan ligger på kommunal mark men har användning för industri, J. Denna ytan kommer att tas i anspråk för GATA.

Den mittersta ytan tillhör fastighet som är privatägd. Likt förra ytan gäller industri, J, med gällande plan, men denna kommer att tas i anspråk för GATA, och övergå i kommunal ägo. Industrin kommer att få en något utökad byggrätt mot norr.

Den nordligaste ytan är NATUR och ligger på kommunalt ägd mark. Denna yta ändras till GATA.

Sadelmakaren m.fl. (820318 / akt. 06-GRS-144).



I södra delen av gällande detaljplan kommer mark reserverad för odlingslotter tas i anspråk för GATA. Denna del är i kommunal ägo.

Den norra delen som befinner sig inom privat mark med användningen bostäder och egenskapen prickmark avsedd för gemensam lekplats och förbindelseleder ändras till GATA och övergår till kommunal ägo.

Stadsägan 43 m.fl. (671114 / akt. 06-GRS-83).

Kommunägd mark med användningen industri, J, och egenskapen prickmark får ändrad användning till GATA.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Det aktuella planområdet finns utpekat i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet. Enligt programmet förväntas det tillkomma sammanlagt 41 bostäder. I föreliggande detaljplan bedöms detta antal öka till ca 200 bostäder i samband med att området i föreliggande detaljplan till största delen innehåller flerbostadshus och inte enbostadshus.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Sverige kan komma att påverkas kraftigt av förväntade klimatförändringar. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis att klimatet blir varmare, att det blir mer nederbörd under höst- och vintermånaderna och att risken för översvämning på grund av korta intensiva skyfall ökar. På grund av framtida förändringarna är det viktigt att redan idag anpassa planeringen efter dessa förutsättningar.

Med tanke på Grännas dramatiska topografiska förhållanden är det viktigt att dagvatten kan tas om hand under skyfall. Långa och öppna dagvattendiken anläggs för att fördröja dagvattnet i området då dess förhållanden inte tillåter anläggning av damm.

Luftkvalite

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

Plan för dagvattenhantering

Kommunen har det övergripande ansvaret för hantering och utsläpp av dagvatten. I egenskap av verksamhetsutövare ska kommunen göra den tekniska, ekonomiska och miljömässiga bedömningen av vart och hur dagvattnet ska ledas och renas.

Inom planlagda områden betraktas dagvatten som avloppsvatten i lagens mening. När det gäller avvattning av bebyggda fastigheter inom planområde är det kommunen som ansvarar för att bedöma om det krävs någon form av allmän dagvattenanläggning eller om ansvaret helt kan läggas på fastighetsägaren.

Vid detaljplanering och bygglovprövning ska bebyggelsens lokalisering och val av byggnadsmaterial övervägas. Nya detaljplaner ska ange hur dagvattenfrågan ska lösas och vem som har ansvar för genomförandet. Vid nyexploatering ska nödvändig mark för dagvattenhantering avsättas i detaljplaneskedet.

Fastighetsägare har alltid ett ansvar för dagvattnet från den egna fastigheten. Gemensamhetsanläggningar har samma ansvar som den enskilde fastighetsägaren, det vill säga att användande, kontroll och skötsel av anläggningar sker enligt gällande miljö- och VA-lagstiftning. Byggherren ansvarar för att en dagvattenanläggning utförs på ett sätt som förutsätts i detaljplanen. Byggherrens ansvar gäller både inom och utanför detaljplanelagt område.

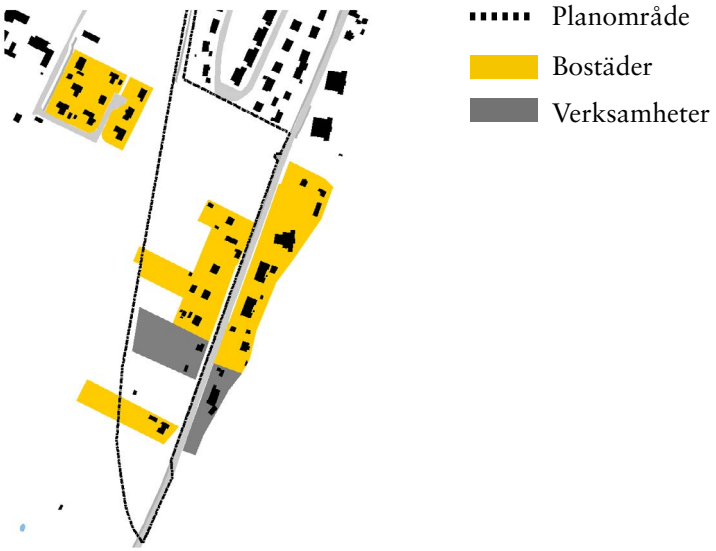
Dagvatten - policy och handlingsplan

De övergripande målen för dagvattenpolicyn innebär att dagvattenhanteringen ska ske på ett sätt som:

- Medför minsta möjliga störning på människors hälsa och på miljön i vatten och mark
- Minimera risken för skador på byggnader och anläggningar
- Berika bebyggelsemiljön och synliggör vattenprocessen

Bebyggelse

Bebyggelse i söder



I östra delen av området finns bebyggda fastigheter, varav fem består av helårsbostadshus och en sjätte består av en nedlagd bensinstation.

Öster om planområdet finns två helårsbostadsenheter, tre lägenhetsbyggnader och en polkagrisverksamhet.

Väster om planområdet finns nio helårsbostadsenheter.

Bebyggelse i norr

Längs den nya vägen förbi ”tuben” finns ett flertal småbostadsenheter och verksamheter. Verksamheterna ligger väster om vägen och bostäderna åt öster.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Södra planområdet domineras av äppelodlingar, centrala planområdet av äppelodling och tätbevuxen löv- och granskog och norra området domineras av öppen ängsmark. Ur artportalen kan följande utläsas:

-Duvhök (NT) har setts hålla till bland fruktodlingarna i december-februari mellan åren 2009-2014 och antas fortfarande hålla till i området runt vintertid.
-Fjällvråk (NT) har setts i området under vintermånaderna.
-Rosenfink(VU) tycks hålla till i fruktodlingarna under vår och sommar. Flera andra ej hotade fågelarter håller till i området såsom Ormvråk, Sparvhök, Sidensvans m.fl.

Då endast en mindre del av äppelodlingarna tas i anspråk bedöms fåglarnas temporära vistelsemiljö inte skadas påtagligt.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning pågår och redovisas till granskningsskedet. Av SGU översiktliga kartunderlag finns indikationer på att planområdet till största del består av moränlera eller lerig morän.

Figur 2. Jordartskarta. Källa SGU

Arkeologi

Väst om planområdet genomfördes arkeologisk utredning i samband med att detaljplan Gränna 8:4 (lagakraft-vunnen 2009) arbetades fram.På platsen fann man spår som pekade på att en relativt stor boplats funnits inom området.

Arkeologisk utredning för det aktuella planområdet pågår och redovisas till granskningsskedet.

Markföroreningar

Då området kommer att exploateras med ny förbifart samt ny bostadsbebyggelse genomfördes provtagning av mark för att klargöra eventuell förekomst av förorening. Inom området finns sedan tidigare äldre äppelodling. Relevanta parametrar att undersöka var metaller och förekomst av klorerade pesticider, med tanke på eventuell användning av olika pesticider. Provtagningen genomfördes 2017-04-12 med borrbandvagn i tre punkter.

Utförda analyser påvisar normal förekomst av metaller och samtliga halter underskred Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Samtliga analyserade klorerade pesticider låg under laboratoriets rapporteringsgräns och under redovisade riktvärden, dvs både Naturvårdsverkets riktvärden för känslig

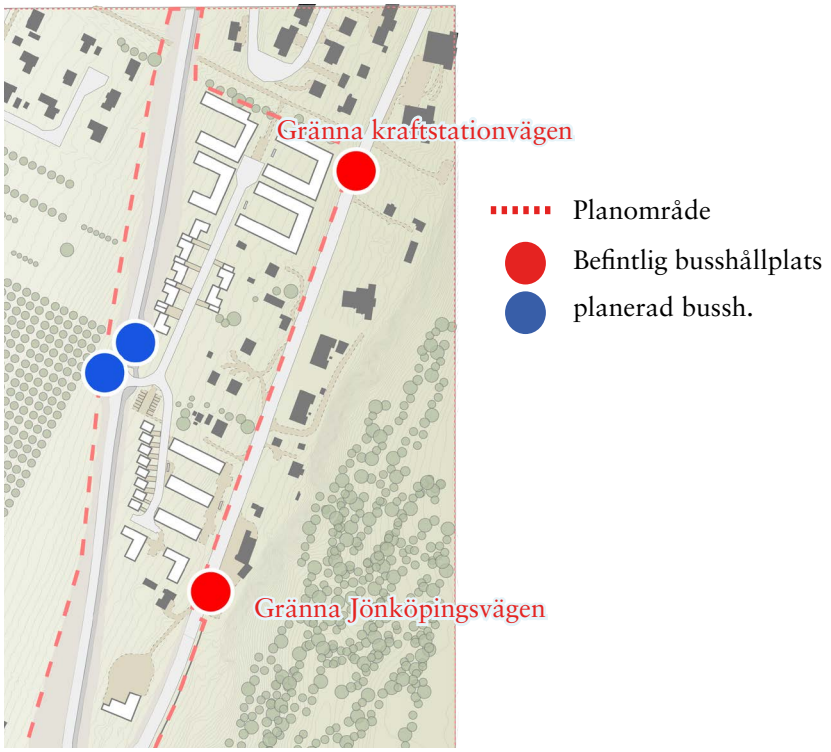
markanvändning samt aktuella Holländska riktvärden.

Trafik

Gång och cykel

I södra delen av planområdet finns en grusväg som ibland används av biltrafik för boenden söder om planområdet mot Röttle. Denna grusväg ansluts idag till Jönköpingsvägen.

Kollektivtrafik



Busshållplats finns direkt öster om området längs Jönköpingsvägen. Planen skapar möjlighet för två framtida busshållplatser längs den nya infartsvägen.

Bil

I södra delen av planområdet finns grusväg som ibland används av biltrafik för boenden söder om planområdet mot Röttle. Denna grusväg ansluts idag till Jönköpingsvägen.

Under normala omständigheter uppgår årdsdygnstrafiken på Brahegatan 3800 fordon och på Jönköpingsvägen cirka 4900 fordon. Under sommarmånaderna ökar trafikmängden med cirka 80%. På Jönköpingvägens uppgår då trafikmängden till 8600.

Tillgänglighet

Området ligger i en sluttning, vilket ställer krav på väglutningar så att människor och fordon kan använda sig av de nya gatorna.

Service

Offentlig service

I Gränna finns ett brett utbud av offentlig service. Ribbaskolan ligger cirka 1,4 km norr om det föreslagna bostadsområdet. Skolan erbjuder i dagsläget fritidshem, förskoleklass och grundskola.

Kommersiell service

I Gränna finns ett brett utbud av kommersiell service. Utbudet av kommersiell service finns främst i centrum och i Gränna hamn. Utbudet är större under sommartid då många turister besöker Gränna. Det nya bostadsområdet ligger cirka 1,4 km från Gränna 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 standardförfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

16 juni	STBN- planuppdrag

2017

21 september	STBN - beslut om plansamråd
11 oktober-21 december	Samråd

2018

April-Maj	STBN - beslut om granskning
Maj-Juni	Granskning
Augusti-September	STBN - beslut om antagande
September	Laga Kraft (om inte planen överklagas)

Ansvarsfördelning

Ansvaret för utbyggnaden av området kommer att vara delat mellan kommun och exploatörer. Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Kommunen (Stadsbyggnadskontoret) ansvarar för utbyggnad av den allmänna genomfartsgatan, gång- och cykelväg samt andra tillhörande anläggningar. Kommunen (Tekniska kontoret) svarar för utbyggnaden av övriga allmänna anläggningarna, så som utbyggnad av vatten och avlopp, lokalgator inom exploateringsområdet, naturmark mm.

För genomförande av byggnationer inom kvartersmark på fastigheterna Gränna 8:17, 8:20, 8:21 och 8:24 ansvarar kommande exploatörer. Inom kvarters¬mark tillhörande den kommunägda fastigheten, Gränna 8:4 kommer kostnader att regleras särskilt.

Avtal

Marköverlåtelseavtal ska träffas med de fastighetsägare som får delar av sina fastigheter utlagda som allmän plats. De fastigheter som berörs är Gränna 8:35, 8:33, 8:31, 8:29, 8:26-8:27, 8:24, 8:23, 8:20-8:21, 8:19, 8:16-8:17, 8:13, 8:43, 8:11, 8:6, 8:3, Snickaren 1-2, Sadelmakaren s:1, Garvaren 1, Landån 6 och 8.

Innan detaljplanen antas ska kommande exploatörer teckna exploateringsavtal med kommunen. I exploateringsavtalen regleras bland annat marköverlåtelser, exploateringsersättningar, utgifter för olika undersökningar så som geoteknik, miljö och arkeologi. Vidare regleras anläggningsavgifter för vatten och avlopp, utbyggnad av gator och andra anläggningar samt andra eventuella rättigheter (servitut m.m.) som kan komma att behövas upplåtas.

För den del som kommunen äger av den planerade kvartersmarken kommer kommunen att träffa avtal om markanvisning och marköverlåtelse med den kommande byggherren.

Då nytt dagvatten tillkommer p.g.a. nya hårdgjorda ytor inom den södra delen av exploateringsområdet kommer ett avtal behöva tecknas som ger en möjlighet att leda dagvatten i ett dike ned mot Vättern. Gränna 8:13, 8:11 och 8:6 bedöms i nuläget lämpligast för detta dike då den naturliga avrinningen idag sker över dessa fastigheter.

För att kunna genomföra utbyggnad av HK-området i söder behöver avtal träffas mellan fastighetsägarna samt med de delägande fastigheterna i samfälligheten Gränna s:6.

Ekonomiska frågor

Utbyggnaden av genomfartsgatan ska bekostas av Jönköpings kommun (stadsbyggnadskontoret). För detta finns det i dagsläget ett anslag om 30 miljoner kronor i verksamhets- och investeringsplanen. Det pågår dock en ny beräkning så denna summa kan komma att revideras tills det att detaljplaneförslaget lämnas ut på granskning.

Köpeskillingar, exploateringsersättningar och anslutningsavgifter för vatten och avlopp regleras i kommande exploateringsavtal respektive marköverlåtelseavtal. I övrigt föranleder inte planen några förändringar i omkringliggande kommunal mark utan endast inom den berörda kvartersmarken.

Förrättningskostnader för fastighetsbildnings¬åtgärder, så som fastighetsregleringar och avstyckningar samt för bildande av servitut eller gemensamhetsanläggningar som kan behövas för att anpassa de berörda fastigheterna efter den nya detaljplanen förutsätts bekostas av berörda fastighetsägare själva. Jönköpings kommun ska bekosta regleringar av den allmänna platsmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildningar

En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera.

En fastighetsreglering kan innebära att en hel eller delar av en fastighet (mark) överförs till en annan. En avstyckning innebär att ett markområde från en fastighet avskils och bilda en ny egen fastighet.

Detaljplanen medför att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen. I tabellen nedan redovisas hur respektive fastighet och rättighet påverkas av detaljplanen fastighetsbildningsmässigt.

Allmän plats

Allmän platsmark för gata utgörs av ett flertal fastigheter och samfälligheter. Den mark som ingår i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörda fastigheter.

Allmän platsmark för natur från fastigheten Gränna 8:43 ska genom fastighetsreglering överföras till en kommunägd fastighet, se figur 10c i fastighetskonsekvenskartan. Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighet.

Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är att huvudmannen är skyldig att förvärva marken om markägaren begär det.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark för bostäder, detaljhandel och kontor. Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning från befintliga fastigheter. Marköverföringar mellan fastigheter sker genom fastighetsreglering.

Inom planområdet finns kvartersmark för teknisk anläggning, figur 10d. Kvartersmarken kan genom fastighetsbildning avstyckas till egen fastighet alternativt kan ledningsrätt bildas.

Fastighetsbildning kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av lantmäterimyndigheten som prövar åtgärden enligt fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetanläggningen deltar flera fastigheter och bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kan en eller flera gemensamhetsanläggning/-ar att inrättas. Omfattningen kommer att utredas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på ett visst vis. Servitut kan därmed vara positivt eller negativt. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Två stycken officialservitut till förmån för en kommunägd fastighet ger kommunen rätt att ta väg över fastigheterna Gränna 8:10 och 8:14. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar kan ske utan de två officialservituten. Servituten kan komma att upphävas efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till, kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregisters för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit känd under planprocessen men kan komma att uppvisas av berörd part.

Inom de områden som i detaljplanen är reserverat för ett visst område, ex. u-område, gäller inte automatiskt någon rättighet till av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett markreservat måste ske vid en lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till kommunala lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommun.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Gränna 4:1	Detaljplanen möjliggör att den befintliga vägen över kommunens fastighet, Gränna 4:1, kommer att bräddas och förbättras, vilket innebär att fastigheten kan genom fastighetsbildning erhålla mark från Landån 6 och 8, Gränna 4:3, Sadelmakaren s:1, Snickaren 1-2, Gränna 8:3, figur 1-7b.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Gränna 4:3	Den kommunala gatufastigheten är helt detaljplanelagd som allmän plats (gata). Detaljplanen möjliggör att hela fastigheten, figur 3, kan genom fastighetsbildning överföras till gatufastigheten Gränna 4:1.
Sadelmakaren s:1	Detaljplanen möjliggör att del av den samfällda marken kommer innehålla mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 4, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 4:1.
Snickaren 1	Del av fastigheten detaljplaneläggs för kvartersmark (industri). Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 5, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 4:1.
Snickaren 2	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 6, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 4:1.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Gränna 8:3	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då ny gata ska breddas och nyanläggas. Den allmänna platsen, figur 7a, kan genom fastighetsreglering överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 4:1. Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (natur). Den allmänna platsen, figur 7b, kan genom fastighetsreglering överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 4:1. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska ledningar inom markreservatet u (u-område). Formell rätt att anlägga ledningar sker inte automatiskt när detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett u-område måste ske vid en lantmäteriförrättning genom ex. bildande av ledningsrätt eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Gränna 8:4	Detaljplanen möjliggör att en ny gata ska anläggas på den kommunala fastigheten Gränna 8:4, vilket innebär att fastigheten kan genom fastighetsbildning erhålla mark från flera fastigheter i området, figur 8a, 9-10b, 11, 12a, 13-20a, 21a, 22a, 23a, 24, 25a, 26a. Detaljplanen möjliggör även till att tre nya ytor för allmän plats (natur) anläggs. Mark för allmän plats kan överföras till den kommunala fastigheten Gränna 8:4, vilket innebär att fastigheten kan genom fastighetsreglering erhålla mark från Gränna 8:43, figur 10c Detaljplanen medger även avstyckning för kvartersmark (bostad och detaljhandel/ kontorsfastighet). Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska ledningar inom markreservatet u (u-område). Formell rätt att anlägga ledningar sker inte automatiskt när detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett u-område måste ske vid en lantmäteriförrättning genom ex. bildande av ledningsrätt eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter. Se nedan angående befintliga rättigheter.
Gränna 8:6	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 8a, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen medför även att del av fastigheten kommer innehålla kvartersmark för bostadsändamål. Kvartersmarken, figur 8b, bör genom fastighetsreglering överföras till lämplig bostadsfastighet.
Gränna 8:7	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Gränna 8:9	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande.
Gränna 8:10	Gränna 8:10
Gränna 8:11	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 9, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4.
Gränna 8:43	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 10a och 10b, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör även att ett område för allmän plats (natur) och ett område för kvartersmark (tekniskanläggning) kan anläggas. Den allmänna platsen, figur 10c, kan genom fastighetsbildning överföras till en lämplig kommunalägd fastighet, exempelvis Gränna 8:4. Kvartersmarken för teknisk anläggning, figur 10d, kan genom fastighetsbildning avstyckas till egen fastighet alternativt kan ledningsrätt bildas. Detaljplanen möjliggör även att ett mindre eget skifte av fastigheten kommer innehålla kvartersmark för bostadsändamål. Kvartersmarken, figur 10e, kan genom fastighetsbildning överföras till annan lämplig bostadsfastighet.
Gränna 8:13	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 11, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4.
Gränna 8:14	Ingen lantmäteriförrättning är nödvändig för planens genomförande. Se nedan angående befintlig rättighet.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Gränna 8:16	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 12a, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör även att fastigheten har ett mindre område för Kvartersmark (bostad), figur 12b. Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig bostadsfastighet.
Gränna 8:17	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 13, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska ledningar inom markreservatet u (u-område). Formell rätt att anlägga ledningar sker inte automatiskt när detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett u-område måste ske vid en lantmäteriförrättning genom ex. bildande av ledningsrätt eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.
Gränna 8:19	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 14, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör även att fastigheten har ett mindre område för kvartersmark (bostad), figur 13b. Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig bostadsfastighet.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Gränna 8:20	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 15a och 15b, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4.
Gränna 8:21	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 16a och 16b, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4.
Gränna 8:23	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 17, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4.
Gränna 8:24	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 18, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska ledningar inom markreservatet u (u-område). Formell rätt att anlägga ledningar sker inte automatiskt när detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett u-område måste ske vid en lantmäteriförrättning genom ex. bildande av ledningsrätt eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.
Gränna 8:26	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 19, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Gränna 8:27	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 20a, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör även att fastigheten har ett område för kvartersmark (detaljhandel/kontor), figur 20b. Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig detaljhandel/kontorsfastighet.
Gränna 8:29	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 21a, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör även att fastigheten har ett område för kvartersmark (detaljhandel/kontor), figur 21b. Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig detaljhandel/kontorsfastighet.
Gränna 8:31	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 22a, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör även att fastigheten har ett område för kvartersmark (detaljhandel/kontor), figur 22b. Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig detaljhandel/kontorsfastighet.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Gränna 8:33	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 23a, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör även att fastigheten har ett område för kvartersmark (detaljhandel/kontor), figur 23b. Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig detaljhandel/kontorsfastighet.
Gränna 8:35	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 24, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4.
Gränna 9:1	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 25a, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör även att fastigheten har ett område för kvartersmark (detaljhandel/kontor), figur 25b. Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig detaljhandel/kontorsfastighet. Detaljplanen möjliggör även att fastigheten har ett mindre område för kvartersmark (bostad), figur 25c. Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig bostadsfastighet.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Gränna s:6	Detaljplanen möjliggör att del av den samfällda marken innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 26c, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör även att den samfällda marken har ett område för kvartersmark (detaljhandel/kontor), figur 26b. Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig bostadsfastighet. Detaljplanen möjliggör även att den samfällda marken har ett mindre område för kvartersmark (bostad), figur 26b. Kvartersmarken kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig bostadsfastighet.
Landån 8	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 1, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 4:1.
Landån 6	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten innehåller mark för allmän plats (gata) då den befintliga gatan ska breddas. Den allmänna platsen, figur 2, kan genom fastighetsbildning överföras till en kommunalägd gatufastighet, exempelvis Gränna 4:1.

Rättigheter

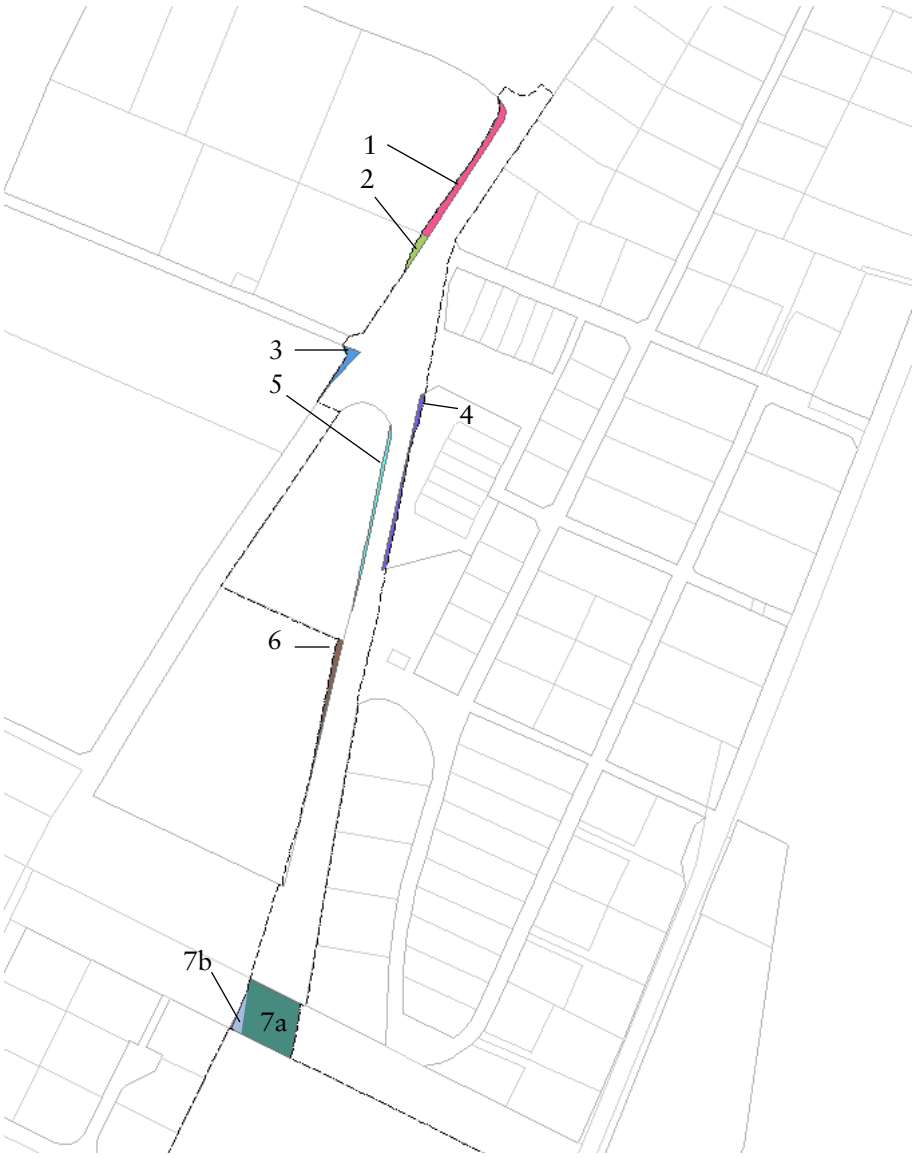
Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
0680K-2163.1	Officialservitut för väg. Belastar Gränna 8:10. Till förmån för Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör att förmånsfastigheten har tillgång till utfart på allmän plats (gata) varför servitutet kan upphävas genom fastighetbildning.
0680K-2424.1	Officialservitut för väg. Belastar Gränna 8:14. Till förmån för Gränna 8:4. Detaljplanen möjliggör att förmånsfastigheten har tillgång till utfart på allmän plats (gata) varför servitutet kan upphävas genom fastighetbildning.
61/3628, 61/3629, 67/1465, 67/1466, 61/3630	Nyttjanderätt för tele, längs med Jönköpingsvägen. Belastar: Gränna 8:7, 8:10 m.fl Ledningshavare: TeliaSonera Skanova Access AB Ingen lantmäteriförrättning bedöms nödvändig för planens genomförande.
67/1464	Nyttjanderätt för tele Belastar: Gränna 8:7 Ledningshavare: TeliaSonera Skanova Access AB Ingen lantmäteriförrättning bedöms nödvändig för planens genomförande.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
61/3635, 61/3631, 61/3632, 61/3633, 61/3634, 67/776, 67/1464, 67/1468, 70/4905	Nyttjanderätt för tele, ej lokaliserat Belastar: Gränna 8:14, 8:17 m.fl Ledningshavare: TeliaSonera Skanova Access AB Ingen lantmäteriförrättning bedöms nödvändig för planens genomförande.
46/1772	Avtalsservitut för ledning Belastar: Landån 4, 5, 6 Förmån: För ej angiven fastighet Ingen lantmäteriförrättning bedöms nödvändig för planens genomförande.
60/2502 68/3915A	Avtalsservitut för ledning, ej lokaliserat. Belastar Gränna 8:26 och Lanån 8. Till förmån för Gränna 8:37. Ingen lantmäteriförrättning bedöms nödvändig för planens genomförande.
60/2323, 60/2324, 60/3033	Avtalsservitut för ledning, ej lokaliserat. Belastar Gränna 8:4. Till förmån för Gränna 8:37. Ingen lantmäteriförrättning bedöms nödvändig för planens genomförande.
51/2062	Avtalsservitut för ledning, ej lokalierat. Belastar: Garvaren 1 och Gränna 4:3 Förmån: För ej angiven fastighet Ingen lantmäteriförrättning bedöms nödvändig för planens genomförande.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
60/2325, 60/2575, 60/2322, 60/2319	Avtalsservitut för ledning, ej lokalierat. Belastar: Gränna 8:7, 8:17 m.fl Förmån: Gränna 8:37 Ingen lantmäteriförrättning bedöms nödvändig för planens genomförande.
61/1617	Avtalsservitut för ledning, ej lokalierat. Belastar: Gränna 4:1, Garvaren 1 m.fl Förmån: Garvaren 2 Ingen lantmäteriförrättning bedöms nödvändig för planens genomförande.

Fastighetskonsekvenskarta

- Figur 1
- Figur 2
- Figur 3
- Figur 4
- Figur 5
- Figur 6
- Figur 7a
- Figur 7b



Fastighetskonsekvenskarta

- Figur 8a
- Figur 8b
- Figur 9
- Figur 10a
- Figur 10b
- Figur 10c
- Figur 10d
- Figur 10c
- Figur 11
- Figur 12a
- Figur 12b
- Figur 13
- Figur 14
- Figur 15a
- Figur 15b
- Figur 16a
- Figur 16b
- Figur 17
- Figur 18
- Figur 19
- Figur 20a
- Figur 20b
- Figur 21a
- Figur 21b
- Figur 22a
- Figur 22b
- Figur 23a
- Figur 23b
- Figur 24
- Figur 25a
- Figur 25b
- Figur 25c
- Figur 26a
- Figur 26b
- Figur 26c

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Fredrik Nyqvist, Utvecklings- och trafikavdelningen
Mikael Enarsson, Utvecklings- och trafikavdelningen
Robert Nykvist, Avdelningen för översiktlig planering
Stina Kilebrand, Lantmäteriavdelningen
Andreas Bengtsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret
Annica Magnusson, Miljö- och hälsoskyddskontoret

Tekniska kontoret

Marcus Svensson, Mark- och exploatering
Anders Larsson, VA och avfall
Helez Barwari, VA och avfall
Fredrik Sandberg Svärd, Mark- och exploatering

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Martin Månsson
Planarkitekt
036-10 52 68