

Planbeskrivning

► **Detaljplan:** för bostäder och ny huvudgata
på del av Gränna 8:4 m.fl.

Stadsdel: Gränna

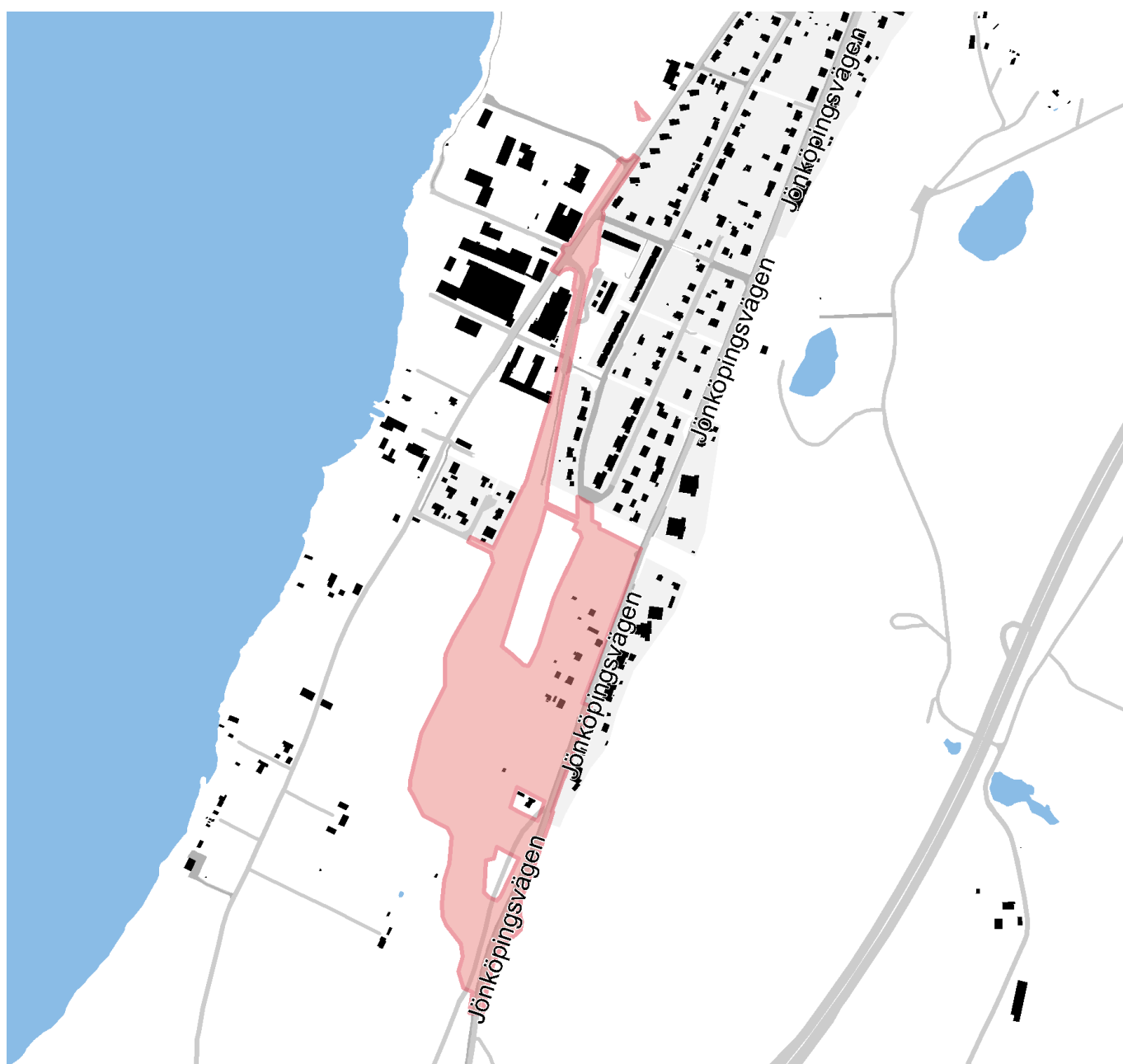
Granskningshandling

Upprättad: 2024-06-05

Laga kraft: -

Diarienummer: Stbn/2016:47

Utökat förfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2016-06-16 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Bengt Mattias Carlsson	Stadsarkitekt
Anna Klahr	Bygglovchef
Mikael Enarsson	Verksamhetschef, Utvecklings- och trafikavd.
Fredrik Nyqvist	Projektledare, Utvecklings- och trafikavd.
Matilda Åberg	Bygglovingenjör
Stina Kilebrand	Specialistlantmätare
Anette Granstedt	Förrättningslantmätare
Sandra Broström	Kommunekolog

Tekniska kontoret

Marcus Svensson	Verksamhetschef, Mark- och exploateringsavd.
Madeleine Strömberg	Mark- o Exploateringsingenjör
Emilia Rylander	Landskapsarkitekt
Hamid Reza Jaffari	Projekteringsingenjör
Anders Larsson	Projektingenjör, VA-avd.
Fredrik Sandberg Svärd	Miljöingenjör

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Annica Magnusson	Vattensamordnare
------------------	------------------

Jessica Frånlund	Liselott Johansson
Planarkitekt	Planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse

Bilagor:

Bilaga A - Arkeologisk utredning, 2018
Beställare: Mark- och exploateringsavd., Jönköpings kommun
Utförare: Jönköpings läns museum

Bilaga B - Arkeologisk utredning, 2023
Beställare: Mark- och exploateringsavd., Jönköpings kommun
Utförare: Jönköpings läns museum

Bilaga C - Arkeologisk förundersök., 2023
Beställare: Mark- och exploateringsavd., Jönköpings kommun
Utförare: Jönköpings läns museum

Bilaga D - Geoteknik, 2024
Beställare: Utvecklings- och trafikavd., Jönköpings kommun
Utförare: WSP

Bilaga E - Markteknisk undersökning, 2023
Beställare: Utvecklings- och trafikavd., Jönköpings kommun
Utförare: WSP

Bilaga F - Miljöteknisk markundersök., 2022
Beställare: Utvecklings- och trafikavd., Jönköpings kommun
Utförare: WSP

Bilaga G - Miljö- och hälsori.bedöm., 2023
Beställare: Utvecklings- och trafikavd., Jönköpings kommun
Utförare: WSP

Bilaga H - Dagvattenutredning, 2022
Beställare: Utvecklings- och trafikavd., Jönköpings kommun
Utförare: WSP

Bilaga I - Trafikutredning, 2022
Beställare: Utvecklings- och trafikavd., Jönköpings kommun
Utförare: WSP

Bilaga J - Trafikbulerutredning, 2024
Beställare: Utvecklings- och trafikavd., Jönköpings kommun
Utförare: WSP

Bilaga K - Solstudie, 2023
Beställare: GBJ Bygg AB
Utförare: Tengbom

Bilaga L - Illustrationsplan 1, 2024
Utförare: Jönköpings kommun

Bilaga M - Illustrationsplan 2, 2024
Beställare: GBJ Bygg AB
Utförare: Tengbom

Innehållsförteckning

Inledning

Mellan samråd och granskning	6
Detaljplanens syfte	6
Ärendeinformation	6

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	8
Kommunala planeringsunderlag	10
Mark och vegetation	15
Bebyggelse	18
Infrastruktur	20
Teknisk försörjning	20
Hälsa och säkerhet	21
Kulturmiljö	22
Service	23
Social hållbarhet	23

Planförslag

Stadsbyggnads- och landskapsidé	25
Arkitektonisk idé	27
Trafik	30
Bebyggelse	40
Utformning och gestaltning	55
Utemiljöer	58
Parkering på kvartersmark	58
Teknisk försörjning	59

Utredningar och dispenser

Arkeologisk undersökning	61
Geoteknisk utredning	61
Markmiljöutredning	62
Naturinventering	62
Generellt biotopskydd	64
Biotopskyddsdispens	64
Jordbruksmark	65
Djurhållning	68
Dagvattenutredning	68

Upphävande av strandskydd	70
Trafikutredning	76
Genhetsanalys	76
Trafikbulerutredning	76
Solstudie	78
Barnkonsekvensanalys	80
Undersökning av miljöpåverkan	80

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	84
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	85
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	86
Genomförandetid	96
Illustrationer	97

Genomförande

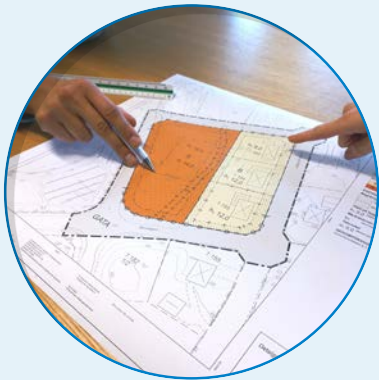
Mark- och utrymmesförvärv	98
Fastighetsrättsliga frågor	98
Tekniska frågor	99
Ekonomiska frågor	100
Organisatoriska frågor	102
Prövning enligt annan lagstiftning	102

Konsekvenser

Riksintressen	104
Mark och vegetation	105
Bebyggelse	106
Infrastruktur	107
Hälsa och säkerhet	107
Kulturmiljö	107
Social hållbarhet	108
Omgivningspåverkan	108
Fastighetsrättsliga konsekvenser	108

Planguiden

Vad är en detaljplan?



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

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



Hur går detaljplaneprocessen till?

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

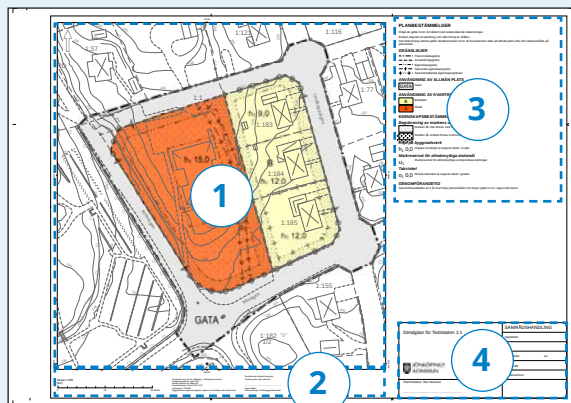


Hur läser man en plankarta?

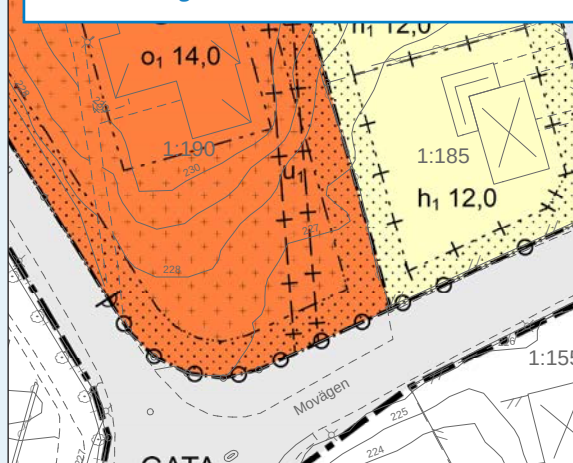
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram

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



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



2. Kartinformation

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

3. Teckenförklaring

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

4. Ärendeinformation

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

Planområdesgräns

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



Överordnar

Användningsgräns

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



Överordnar

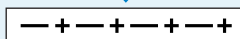
Egenskapsgräns

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



Sekundär egenskapsgräns

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



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



Inledning

Mellan samråd och granskning

Under samrådet inkom yttranden angående planförslagets påverkan på Gränna stads- och landskapsbild samt Gränna som riksintresse. Efter samrådet har planförslaget genomgått en omfattande översyn, vilket har lett till att flera delar av planförslaget har omarbetats. Plankartan och den tillhörande planbeskrivningen som presenterades under samrådet har uppdaterats, där en betydande del har reviderats för att bättre överensstämma med det nya planförslaget. Nedan redogörs det nya planförslaget i sin helhet, vilket presenteras i planbeskrivningen i avsnittet 'Planförslag'.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnationen av en ny huvudgata i södra Gränna. Under högsäsong ökar trafiken i Gränna med cirka 80 procent, varav en stor del är på väg till Grännas hamn och camping. För att förbättra trafiksituationen och stadsmiljön i centrala Gränna ska den nya huvudgatan avlasta Brahegatan från genomfartstrafik till och från hamnen och campingen.

Planläggningen av den nya huvudgatan är uppdelad i två delar: den södra och den norra sträckan. Denna detaljplan omfattar den södra sträckan och utgör den andra delen av hela huvudgatan. Den nya huvudgatan sträcker sig från Jönköpingsvägen ner till Skiftesvägen (södra sträckan) och vidare över en åker till Gränna camping och hamnen (norra sträckan). År 2013 vann den norra sträckan laga kraft. Hela sträckan för den nya huvudgatan visas på bilden till höger.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra byggnationen av cirka 250 nya bostäder, centrumverksamheter samt ett nytt torg och utsiktsplatser. Den nya bebyggelsen och platserna ska anpassas till de karaktärsdrag som kännetecknar Gränna.

Planbeskrivningen i sin helhet beskriver syftet mer ingående.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun

Planbesked: Stbn 2016-06-16 §251

Planstart: 2016-11-10

Samråd: Stbn 2017-09-21 §484

Beslut om ny inriktning: Stbn 2019-11-14 §482

Granskning: Stbn 2024-06-13 §222



Figur 1

Hela vägens utbredning syns i bilden ovan. Denna detaljplan omfattar den södra sträckan, som är markerad med en cerise/rosa linje. Den norra sträckan är markerad med en orange linje.

Detaljplan för bostäder och ny huvudgata på del av Gränna 8:4 m.fl.
Stbn/2016:47. Utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Detta planförslag stämmer överens med översiktsplanen. Kommunstyrelsens och länsstyrelsens synpunkter på den nya granskningshandlingen kommer inhämtas under granskningstiden. Kommunen anser att denna detaljplan är inte av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, och att de ekonomiska åtagandena i planarbetet redan har beslutats av kommunfullmäktige. Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har instämt i denna bedömning vid samrådet. Punkterna i PBL 5:27 är inte uppfyllda. Kommunen har i detta fall frivilligt valt det utökande förfarandet.

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Området är lokaliserat i södra Gränna. Planområdet är cirka 11 hektar stort och består huvudsakligen av nedlagda äppelodlingar, ängsmark och några enbostadshus. Området gränsar till befintlig bebyggelse som består av bostäder och verksamheter. I öster gränsar planområdet till Grännaberget och Jönköpingsvägen. Väster om planområdet sträcker sig Skiftesvägen, Vättern, äppelodlingar och ett verksamhetsområde.

Delar av fastigheterna Gränna 4:1, 4:3, 8:4, 8:38, 8:44 och 9:1 ingår i planområdet och ägs av Jönköpings kommun. Fastigheterna Gränna 8:17, 8:20, 8:21 och 8:24 ingår i planområdet och ägs av GBJ Bygg. Fastigheten Gränna 8:3, som delvis ingår i planområdet, ägs av Jönköping Energi. Övriga fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet ägs av privatpersoner eller är en gemensamhetsanläggning. Alla fastigheter som planen omfattar redovisas i avsnitt 'Konsekvenser'.



Figur 2

Kartan visar planområdets läge (röd figur) i förhållande till omgivningen och befintliga fastigheterna (orange linje).

Riksintressen

Ett riksintresse avser ett område, plats eller ett objekt som är skyddat utifrån nationell synpunkt. I denna del beskrivs de riksintressen som detaljplanen berör. Hur planförslaget påverkar riksintressena beskrivs under avsnitt 'Konsekvenser'.

Kulturmiljövård

Gränna och Uppgränna

Del av planområdet berör riksintresset Gränna och Uppgränna, som ingår i riksintresse för kulturmiljövård, vilket innebär att områdets tillgångar är präglade av sin historia. Riksintresseområdet sträcker sig från Getingaryd i norr till Gränna tätort i söder. Gränna och Uppgränna kännetecknas av ett öppet odlingslandskap på strandplanet mellan Vättern och Grännabergets förkastningsbrant. Området innehåller även äldre vägsystem, värdefull bebyggelse och Brahehus slottsruin från 1600-talet. Gränna stad har välbevarad trästadsbebyggelse från sent 1700- och 1800-tal samt plan- där tomtstrukturen speglar den äldre stadens separering av verksamheter och boende.

Naturvård

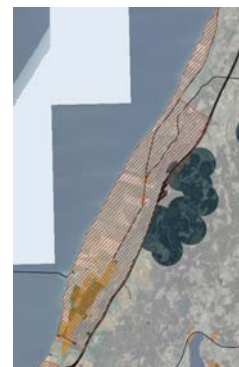
Östra Vätterstranden, med Girabäcken Västana och Röttleån

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård, Östra Vätterstranden, med Girabäcken, Västana och Röttleån. Östra Vätterstranden är ett mångformigt område där helheten är av riksintresse. Här finns geologiska, botaniska, zoologiska och kulturhistoriska värden. Det långsträckta området har betydelse för många växtarter och djurliv. Östra Vätterstranden har en naturlig otillgänglighet brant vilket ökar möjligheterna att bevara stranden oexploaterad. För landskapsbilden har Östra Vätterstranden oerhört höga värden. Men innehåll och förutsättningar varierar mycket från område till område och det är därför svårt att sätta upp generella riktlinjer för alla områden på en gång. Det är inte heller så att ett område som pekats ut som riksintresse för naturvård inte kan innehålla annat och andra värden, vilka även ska uppmärksammas.

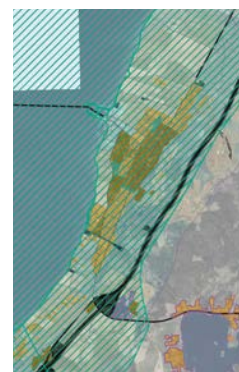
Rörligt friluftsliv

Vättern med öar och strandområden

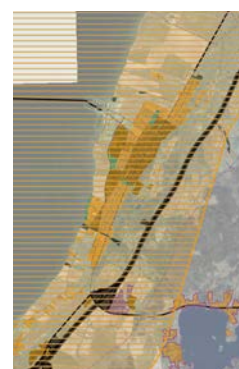
Planområdet befinner sig inom riksintresse för rörligt friluftsliv, Vättern med öar och strandområde, där hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden som finns i området. Området ska skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan skada natur- och kulturvärdena. Riksintresset täcker också Vätterns betydelse för näringsliv och bosättning, dess speciella ljus och storslagna vyer, samt associativa värden genom kulturpersonligheter, måleri, litteratur och så vidare. Vid bedömningen om exploatering eller annat ingrepp i miljön kring Vättern ska tillåtas ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivet, intressen särskilt beaktas. Skyddet utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.



Figur 3
Brun skraffering visar riksintresseområde för kulturmiljö.



Figur 4
Grön skraffering visar riksintresseområde för naturvård.



Figur 5
Orange skraffering visar riksintresseområde för rörligt friluftsliv.

Kommunala planeringsunderlag

Kommunens översiktsplanen ska ge vägledning för hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. En översiktsplan är ett vägledande dokument och inte bindande.

Översiktsplan 2016

Enligt gällande översiktsplan är större delar av planområdet utpekade som nyexplorerat område för blandad bostadsbebyggelse där höga krav bör ställas på den nya bebyggelsens utformning på grund av Grännas unika karaktär. Gränna ligger inom riksintresse både för kulturmiljövård och naturvård. Därför ställs höga krav på utformning och anpassning av den nya bebyggelsen. Bra boende och nybyggnadsområden kan förutsättas bli attraktiva på grund av stadens karaktär och närhet till Vättern. Gränna har en väl utvecklad kommersiell och offentlig service och en hög andel arbetsplatser i förhållande till antal förvärvsarbetande invånare. Stadsmiljön och flera byggnader har kulturhistoriska bevarandevärden. Översiktsplanen pekar även ut den nya huvudgatan från Jönköpingsvägen med riktning mot verksamhetsområdet i södra Gränna och hamnen. Vägen behövs för att avlasta Gränna centrum från tung trafik. Vägen ska utformas som en stadsgata med plats för gång och cykel. Planens syfte bedöms stämma överens med gällande översiktsplan. Läs om planförslaget i avsnitt 'planförslag'.



Figur 6

Orange figur visar utvecklingsområden bebyggelse och ljusgrå figur visar den nya vägens sträckning i Översiktsplan 2016.

Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd (granskningsversion)

Enligt kommande översiktsplan (granskningsversion) är större delar av planområdet utpekade som utvecklingsområde för sammanhängande bostadsbebyggelse och en ny infartsväg. Stor hänsyn ska tas till kulturmiljön när områden runt Gränna utvecklas. Bebyggelsen i området ska följa befintlig sluttning och underordnas Vätterbranten för att bevara Grännas landskapsbild. Enligt kommande översiktsplan ska särskild hänsyn tas vid områdets södra del där bebyggelsen bildar entré till Gränna. Ny bostadsbebyggelse i Gränna bedöms som ett angeläget allmänt intresse. Förutom föreslaget omvandlingsområde är det svårt att hitta ny mark för bostadsbebyggelse i Gränna utan att ta jordbruksmark i anspråk. Omgivningarna runt Gränna utgörs av jordbruksmark respektive en mycket kuperad brant med natur och kulturvärden. Behovet av nya bostäder i Gränna kan därmed inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det rörliga friluftslivet och lokaler för djur bedöms påverkas i liten utsträckning med tanke på att dessa egenskaper är knutna till äppelodlingarna som berörs till en förhållandevis liten del av området. Andra delar i översiktsplan som planområdet berör är utpekade som tekniska anläggningar samt natur och friluftsliv. Enligt detaljplanen kommer dessa områden fortsatt ha den funktionen. Planens syfte bedöms stämma överens med kommande översiktsplan. Läs om planförslaget i avsnitt 'planförslag'.

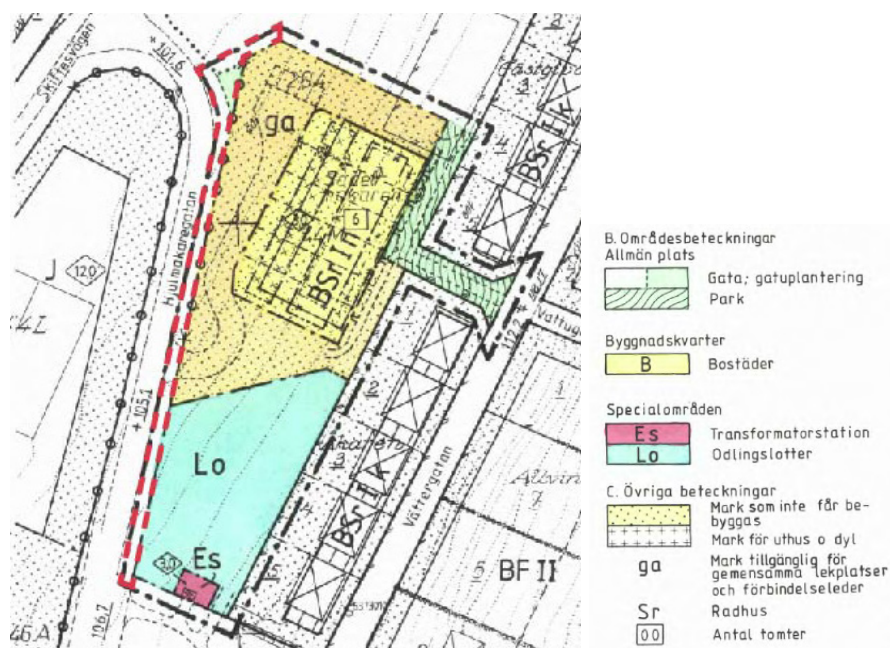


Figur 7

Orange figur i söder visar planområdet i Relation till hela Gränna. Bild från kommande översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd.

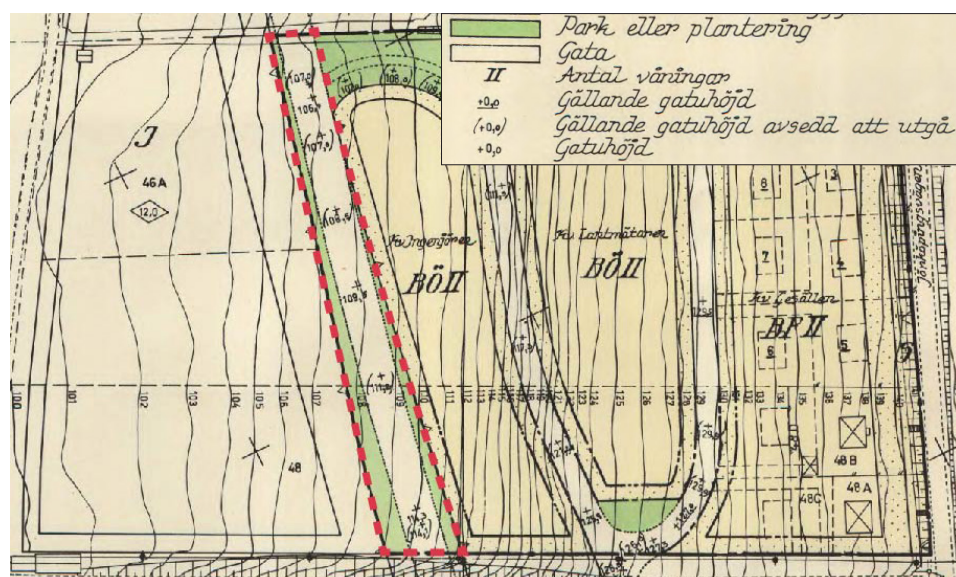
Gällande Detaljplaner

Norra delen av planområdet berör fem gällande detaljplaner där den nya detaljplanen kommer ersätta delar av de befintliga detaljplanernas användning. En av de detaljplaner som berörs är 'KV SADELMAKAREN MM' (Akt. 06-GRS-144), antagen år 1982. Enligt detaljplanen är aktuellt område planlagt som Gata; gatuplantering, odlingslotter och bostäder. Mellan användning Gata; gatuplantering och bostäder finns ett utfartsförbud utmed en del av sträckan.



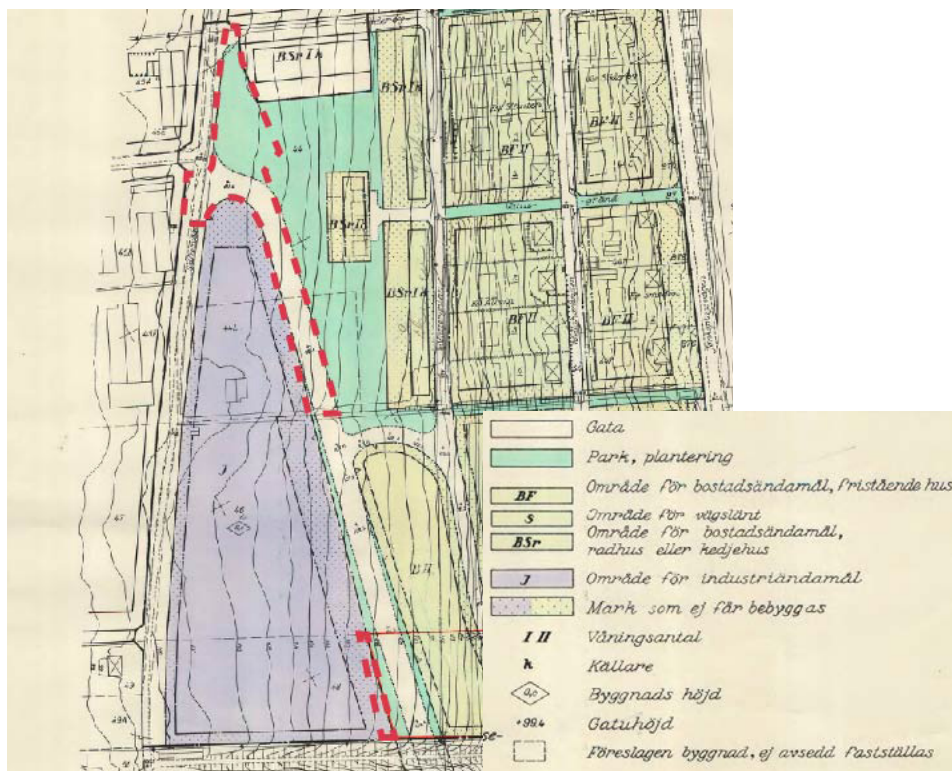
Figur 8
Detaljplan "KV SADELMAKAREN MM" (Akt. 06-GRS-144). Röd markering visar del av gällande detaljplan som kommer ersättas av den nya detaljplanen.

Planområdet berör även 'Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för stadsägorna 44, 46 m.fl. i Gränna stad' (Akt. 06-GRS-84), antagen år 1970. Enligt detaljplanen är aktuellt område planlagt park, plantering och gata. Gatan har inom aktuellt område bestämd gathöjd mellan +107,0 och +114,1 över angivet nollplan.



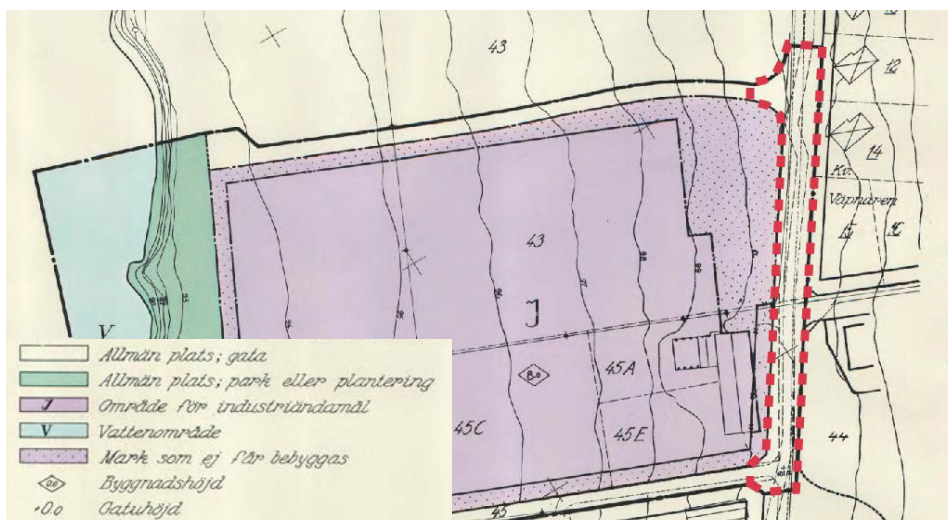
Figur 9
Detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för stadsägorna 44, 46 m.fl. i Gränna stad", (Akt. 06-GRS-84). Röd markering visar del av gällande detaljplan som kommer ersättas av den nya detaljplanen.

Planområdet berör även 'Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Stadsägorna nr 44, 46 m.fl. i Gränna stad' (Akt. 06-GRS-81), antagen år 1967. Enligt detaljplanen är aktuellt område planlagt som gata, park, planering och industriändamål. Mellan användning gata och industriändamål finns det enligt detaljplanen utfartsförbud. Gatan har inom aktuellt område bestämd gatuhöjd mellan +101,3 och +105,1 över angivet nollplan.



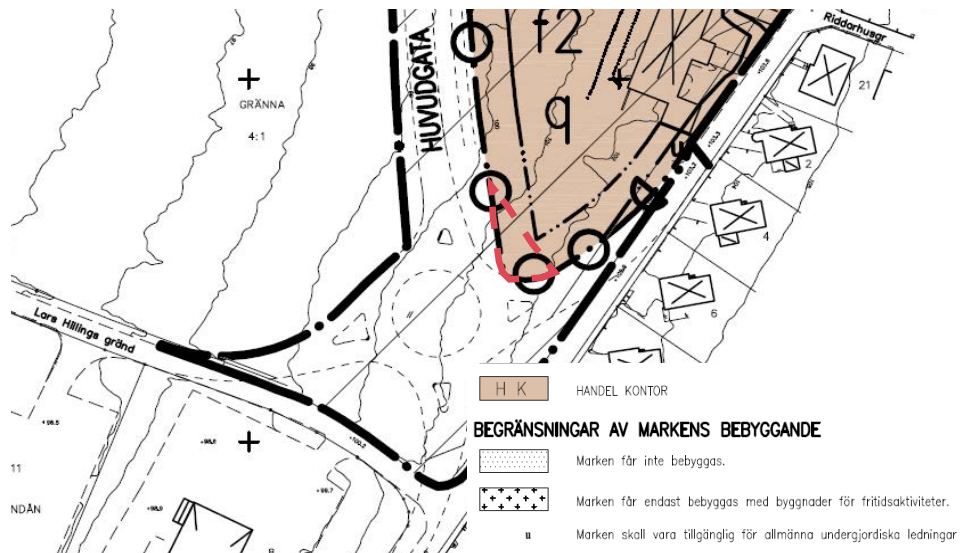
Figur 10
Detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för stadsägorna 44, 46 m.fl. i Gränna stad", (Akt. 06-GRS-81). Röd markering visar del av gällande detaljplan som kommer ersättas av den nya detaljplanen.

Planområdet berör 'Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för stadsägan nr 43 m.fl. i Gränna stad' (Akt. 06-GRS-83), antagen år 1967. Enligt detaljplanen är aktuellt område planlagt som område för industriändamål och allmän plats; gata där del av gatan har bestämd gatuhöjd +101,2 över angivet nollplan.



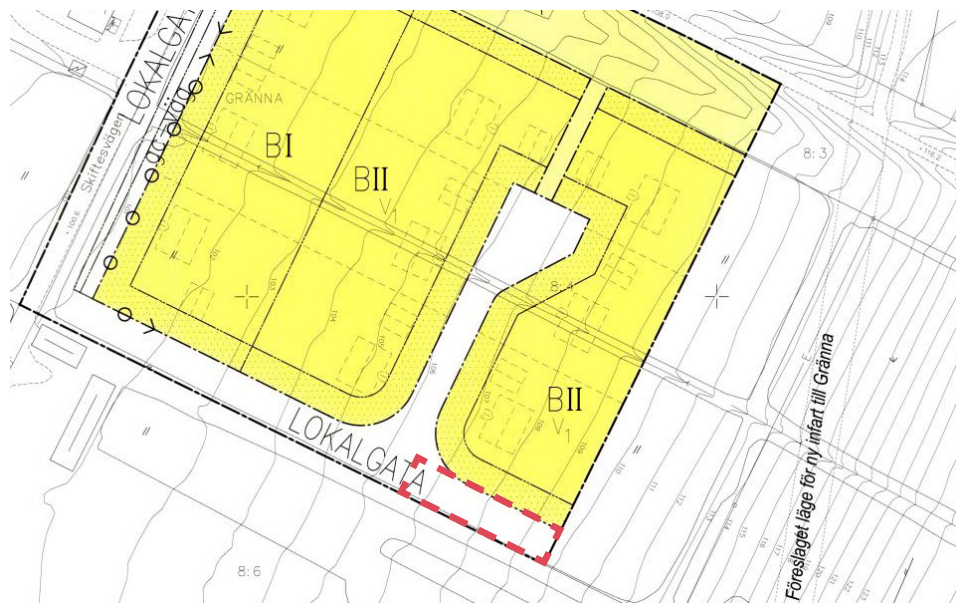
Figur 11
Detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för stadsägan nr 43 m.fl. i Gränna stad" (Akt. 06-GRS-83). Röd markering visar del av gällande detaljplan som kommer ersättas av den nya detaljplanen.

I norr berör planområdet 'GRÄNNASTRANDENS CAMPING och del av ny INFARTSGATA till Gränna Hamn', antagen år 2013. Enligt detaljplanen är aktuellt område planlagt som handel och kontor där underjordisk ledning tillåts. Utfartsförbud är lagt ut mot gatan.



Figur 12
Detaljplan
"GRÄNNASTRANDENS
CAMPING och del av
ny INFARTSGATA till
Gränna Hamn". Röd
markering visar del
av gällande detaljplan
som kommer
ersättas av den nya
detaljplanen.

Planområdet berör 'Detaljplan för del av Gränna 8:4', antagen år 2009. Enligt detaljplanen är aktuellt område planlagt som allmän plats lokalgata.



Figur 13
"Detaljplan för del
av Gränna 8:4". Röd
markering visar del
av gällande detaljplan
som kommer
ersättas av den nya
detaljplanen.

Arkitekturstrategi

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

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

Under avsnitt 'Planförslag' beskrivs stadsbyggnadsidén och den arkitektoniska idén.

Grönstrukturplan

Jönköpings kommuns grönstrukturplan ska på en övergripande nivå peka ut åtgärder och strategiska val för vidareutvecklingen av tätorternas gröna och blåa strukturer.

Inom planområdet finns ett utpekat grönområde intill befintlig bebyggelse. Där är naturen en öppen gräsyta med blommande brynmiljöer. Intill planområdet ligger Grännaberget, som är ett större grönområde med värden som friluftsområde, utsiktsplatser, evenemang och motionsspår. Naturen består av skog, öppen mark, brynmiljöer samt vatten och våtmarker.

Sammantaget visar grönstrukturplanen på en avsaknad av en grön länk mellan Vättern och Grännaberget, samt ett behov av sammanhängande grönska inom planområdet för att koppla samman intilliggande grönområden med varandra. Planförslagets påverkan på grönstrukturplanen beskrivs under avsnittet 'Konsekvenser'.



Figur 14
Bild från grönstrukturplanen.

Naturvårdsprogrammet

Jönköpings naturvårdsprogram visar på en övergripande nivå värdefulla naturområden, vad de innehåller samt vad behövs för att de ska bestå.

Söder om planområdet finns ett utpekad naturobjekt med klass 2 (høgt naturvärde). Området är mycket värdefullt med grova spärrkroniga ekar som hyser en värdefull lavflora. På ekarna växer de rödlistade arterna rosa skärelav och hjälmbrösklav. Värden finns även knutna till den flacka ravin där Finnbäcken rinner. Block i bäcken har en intressant mossflora medan växtligheten i ravinens slänt fortfarande hyser en rik ängsflora trots att hagmarken sedan länge är övergiven. Området ligger inom ett större riksintresseområde för naturvården och har stor potential att utvecklas till en biotop av högsta naturvärdesklass. De naturvärden som finns inom planområdet beskrivs under avsnitt 'Utredningar och dispenser'.

Mark och vegetation

Topografi

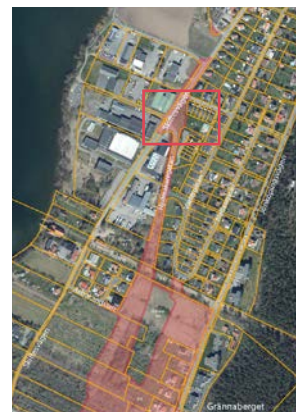
Planområdet sluttar kraftigt från Jönköpingsvägen ner mot Vättern. Marknivå vid Jönköpingsvägen ligger mellan +150 och +144 meter över angivet nollplan. I västra delen av planområdet är marknivå som lägst +106 meter över angivet nollplan. Marknivåerna norr om kraftledningen tuben ligger mellan +114 och +102 meter över angivet nollplan.

Natur och rekreation

I norra delen av planområdet är naturen av öppen gräsyta med blommande brynmiljöer och en lekplats. På platsen finns det även några enstaka träd.



Två äldre grusvägar går i tvärs sluttning mellan befintlig bebyggelse och mellan Jönköpingsvägen och Skiftenvägen/Vättern. Grusvägarna kan vara en del av ett promenadstråk i Gränna.

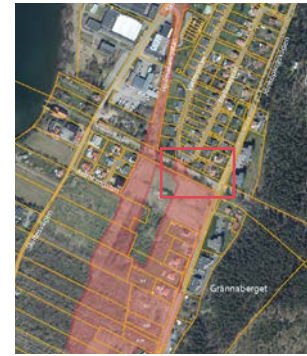


Figur 15 och 16

Bild till vänster visar den öppna gräsytan. Bild till höger visar dess lokalisering i förhållande till planområdet.



I söder kännetecknas naturen av äppelodlingar, lutande ängsmark och privata trädgårdar. En del av äppelodlingarna är nedlagda och har vuxit igen. Det finns även några öppna markytor som har skapats när äppelträd har avverkats från platsen.



Figur 17 och 18

Bild till vänster visar grusväg sett från Jönköpingsvägen. Bild till höger visar dess lokalisering i förhållande till planområdet.



I söder finns det en äldre grusstig utmed Jönköpingsvägen. Grusvägen leder mot Röttle och kan vara en del av ett större promenadstråk. Läs mer om naturvärden inom planområdet under avsnitt 'Utredningar och dispenser'.

Figur 19 och 20

Bilder ovan visar ängsmarken och äppelodlingen. Bild nedan visar dess lokalisering i förhållande till planområdet.



Figur 21 och 22

Grusväg intill Jönköpingsvägen. Bild till höger visar dess lokalisering i förhållande till planområdet.

Höga naturvärden

Det finns inga höga naturvärden eller kända fynd av fridlysta arter inom planområdet.

Invasiva arter

Jätteloka förekommer på flera platser inom planområdet och får anses vara väl spridd. Nya växtplatser kan sannolikt uppstå årligen till följd av spridning via frö. Jätteloka är upptagen på EU:s lista över invasiva arter som ska bekämpas.

Jordbruksmark

I gällande översiktsplan (Översiktsplan 2016) ligger detaljplanen inom område för 'Stora öppet jordbrukslandskap - Grännaslätten', där det finns jordbruksmark i form av äppelodlingar och åkermark.

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukingsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att kunna avgöra om det är lämpligt att ta jordbruksmark i anspråk för tänkt byggnation måste en tydlig beskrivning av planområdets värden utifrån miljöbalken göras. Läs om bedömningen som gjorts under avsnitt 'Utredningar och dispenser'.

Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som rinner på markytan vid regn och snösmältning. Generellt är ytavrinningens flöde och föroreningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar.

I denna detaljplan ändras förutsättningarna för dagvattnet när icke tidigare ianspråktagen mark kommer exploateras med bebyggelse och gator. Detaljplanen förändrar föroreningsinnehållet i dagvattnet då befintliga gröna ytor kommer hårdgöras. Utmaningen inom planområdet är de stora höjdskillnaderna som finns då dagvatten från hårdgjorda ytor kommer att få hög fart och nå nedströms områden snabbt om inte fördröjning sker.

Inom planområdet finns idag diken som kommer att antingen flyttas eller läggas igen, dock är det inga enskilda eller allmänna intressen som kommer ta skada eller påverkas av detta. Infiltrationen inom planområdet anses begränsad om inte åtgärder för att förbättra den görs.

Under de ytliga jordlagren, som generellt har lägre genomsläpplighet, finns sandig jord. Planområdet kommer att kunna koppla

dagvattenhanteringen till kommunala ledningar och kapacitet finns för detta tillkommande vatten vid normala flöden, då området kommer att vara inom verksamhetsområde för dagvatten.

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Recipient för planområdet är Vätter-Storvättern (SE646703-142522). Vättern-Storvättern har statusklasningen 'God ekologisk status' men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på halterna tributyltenn (TBT), PFOS, dioxiner, dioxinlika PCB, difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. Detaljplanen anses inte påverka recipienten negativt med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen som är framtagen av WSP, daterad 2022-11-16. Läs resultat från utredningen i avsnitt 'Utredningar och dispenser'.

Strandskydd

250 meter väster om planområdet ligger vattenområdet Vättern, där strandskyddet är utvidgat till 300 meter från strandlinjen. Det innebär att delar av planområdet ligger inom strandskyddat område där strandskyddet behöver upphävas för att möjliggöra byggnation av bland annat en ny huvudgata och bostäder. Syftet med strandskyddet är att dels ur ett långsiktigt perspektiv trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, och dels att skydda goda livsvillkor för det växt- och djurlivet som finns både på land och i vattnet. 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. Läs bedömningen under avsnitt 'Utredningar och dispenser'.

Bebyggelse

Bebyggelse inom planområdet

Bostäder

Inom planområdet finns sex friliggande enbostadshus utmed Jönköpingsvägen. Bostäderna uppskattas vara byggda från början av 1900-talet till slutet av 1940-talet. Huvudbyggnaderna är två till tre våningar höga, där den understa våningen är utförd i suterräng och den översta våningen är inredd som vindsvåning. Bebyggelsens fasader är i trä eller puts samt i ljusa kulörer. Under senare år har det tillkommit komplementbyggnader i form av garage, carport, vedbod och hobbyverkstad på fastigheterna.



Figur 23

Bilden ovan visar planområdet (rosa figur) i förhållande till strandskyddet (blå skrafferad figur).



Figur 24 - 27
Bilder på befintlig bebyggelse inom planområdet.

Omgivande bebyggelse

Bostäder

Mittemot enbostadshusen vid Jönköpingsvägen finns tre flerbostadshus som byggdes efter 2012. Dessa flerbostadshus är av modernare karaktär och har tre till fem våningar. Fasaderna är klädda i vit och grå puts och taken är platta. Intill flerbostadshusen ligger några enbostadshus byggda i slutet av 1920-talet. Dessa byggnader har två våningar, träfasader och sadeltak med takpannor.



Figur 28 och 29
Bilder på befintlig bebyggelse intill Jönköpingsvägen.

I norr omges planområdet av bostadsbebyggelse i form av villor, parhus och radhus. Bebyggelsen är byggd mellan 1950-talet och 1980-talet och består av en till två våningar med fasader i antingen trä, tegel eller puts. Väster om planområdet finns friliggande villor som byggdes mellan år 2010 och 2017. Dessa byggnader är i en till två våningar, varav några är uppförda i suterräng. Fasadmaterialen är huvudsakligen trä, men tegel förekommer också.



Figur 30 och 31

Bilder på den befintliga bebyggelsen intill planområdets norra del.

Verksamheter

Nordväst om planområdet ligger ett service- och verksamhetsområde som bland annat innehåller en sortergård, uthyrningsservice, gym och salong. Intill planområdet finns ett godskokeri och en uppställningsplats för bussar.

Infrastruktur

Gång och cykel

Utmed Jönköpingsvägen finns ett befintligt gång- och cykelstråk. Utmed Skiftesvägen finns en separat gångbana intill vägen. Mellan Jönköpingsvägen och Skiftesvägen finns en grusstig som används som promenadstig.

Kollektivtrafik

Utmed Jönköpingsvägen finns två busshållplatser som trafikeras av regionbuss linje 120 (Gränna-Tranås), regionbuss linje 121 (Gränna-Jönköping) och regionbuss linje 122 (Jönköping-Gränna via motorvägen). Under morgonens högtrafik går bussar mot centrala Jönköping i snitt fyra gånger i timmen, och för linje 122 är restiden till Jönköping cirka 30 minuter.

Motorfordon

Motortrafiken kör främst utmed Jönköpingsvägen och Skiftesvägen. Jönköpingsvägen har en större trafikmängd jämfört med Skiftesvägen eftersom Jönköpingsvägen är en huvudgata som sedan byter namn till Brahegatan. Inom planområdet finns även Hjulmakaregatan, en mindre lokalgata, samt en grusväg som går från Jönköpingsvägen till Röttle.



Figur 32 och 33
På den vänstra bilden
syns Jönköpingsvägen.
På den högra bilden
syns Skiftesvägen.

Parkering

Inom planområdet finns det idag ingen allmän parkeringsplats för motorfordon eller cykel. Parkering sker idag på enskilda bostadsfastigheter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

VA-ledningar finns i anslutning till planområdet. Det finns inga kommunala dagvattenledningar inom planområdet i dagsläget.

Huvudvattenledning

Planområdet korsas av en huvudvattenledning från som förser Gränna med vatten från vattenverket. Vattenledningen ägs av Jönköpings Energi.

Fjärrvärme

Det finns inga fjärrvärmeledningar i anslutning till planområdet.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Kommunens bullerkartering från år 2022 visar att några av de befintliga bostadsfasader mot Jönköpingsvägen har bullernivåer som överstiger riktvärden.

I samband med planarbetet har kompletterande bullerutredningen gjorts som visar hur ny bebyggelse och befintlig bebyggelse intill planområdet påverkas av trafikbuller efter den nya huvudgatan byggts. Resultat från utredningen redovisas under avsnitt 'Utredningar och dispenser'.

Ras- och skredrisk

Enligt SGI (statens geotekniska institut) är områden intill Vättern utpekade som aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter. I samband med planarbetet har en geoteknisk utredning tagits fram som visar på att kommande detaljplan inte påverkar utpekade aktsamhetsområde. Resultat från utredningen redovisas under avsnitt 'Utredningar och dispenser'.

Markföroreningar

Inom planområdet har det tidigare funnits en bensinstation (fd Texaco bensinstation SPIMFAB id 152355) på fastigheten Gränna 8:17. Området har sanerats och påvisar inga föroreningar (Grontmij 2007-12-14).

Strax intill planområdet, på fastigheten Gränna 7:8, har det tidigare funnits en bensinstation (fd Esso bensinstation SPIMFAB, id 152354). Området har sanerats till känslig markanvändning (åtgärdsrapport Grontmij 2008-07-11) och bedöms inte ha någon påverkan på planområdet.

Utanför detaljplaneområdet, i närområdet, finns flertalet potentiellt förorenade områden. Ett av dessa ligger söder om detaljplaneområdet (fd deponi på Galgen, id 152176). Här pågår ett kontrollprogram som kontrollerar eventuell spridning av förorening. Ingen förorening i grundvattnet har detekterats. Resterande av objekten ligger i norra delen av planområdet där endast anläggande av väg planeras. Samtliga dessa är endast identifierade och innebär mycket låg risk. Ett av dessa objekt är sanerat ner till mindre känslig markanvändning (Evox Rifa AB, id 152311). Inget av dessa potentiellt förorenade områden bedöms påverka detaljplaneområdet på ett sådant sätt att planerad markanvändning anses olämpligt.

I samband med planarbetet har markundersökningar utförts för att testa marken för potentiella föroreningar. Utredningarna visar att det förekommer föroreningar i form av DDT i delar av planområdet. Resultaten från utredningarna redovisas under avsnitt 'Utredningar och dispenser'.

Djurhållning

Sydväst om planområdet pågår småskalig djurhållning av cirka fyra hästar. Det minsta avståndet från fastigheten med djurhållning till bebyggelse i form av bostäder inom planområdet är ca 50 meter. Bedömning redovisas under rubrik 'Utredningar och dispenser'.

Kulturmiljö

Gränna

Gränna är känt för sin historiska stadskärna och sin traditionella tillverkning av polkagrisar. Staden grundades på 1600-talet och har sedan dess behållit många välbevarade trähus och kullerstensgator. Gamla Gränna kyrka, med sina medeltida rötter, är en central landmärke i stadens kulturmiljö. Längs den långa huvudgatan, Brahegatan, ligger de gamla husen kvar nästan utan avbrott av nyare bebyggelse.



Figur 34 och 35

På bilden till vänster syns Gränna kyrka. På bilden till höger syns Brahegatan och omgivande bebyggelse.

Polkagristillverkningen i Gränna startade under 1850-talet och har sedan dess blivit en viktig del av stadens identitet. Polkagriskokarens arbete kan fortfarande beskådas på flera platser i staden vilket har gjort staden till ett attraktivt besöks- och turistmål. Staden är också känd för sina lokala konstnärer och hantverkare, vilka har sina verkstäder och gallerier spridda över Grännas kulturmiljö. Gränna har också flera museer, inklusive Gränna Museum och Polkaplatsen, som berättar om stadens historia och polkagristillverkningens utveckling.

I Gränna finns flertalet slottsruiner och borgar från stormaktstiden. Visingsborg, beläget på Visingsö, Västana slott, beläget söder om Gränna, och Brahehus, beläget norr om Gränna, är alla delar av stadens historia. Tillsammans bildar slotten en triangel där Gränna stad har växt fram i mitten. Denna geografiska konstellation, med slotten strategiskt placerade runt omkring staden, har spelat en viktig roll i stadens utveckling och historia. Slotten symboliserar både stadens försvar och dess maktcentrum under tidigare epoker, och deras närvaro är en påminnelse om Grännas rika historiska arv.

Fornlämningar

Väst om planområdet genomfördes en arkeologisk utredning i samband med planarbetet för 'Detaljplan för del av Gränna 8:4' som antogs år 2009. På platsen fann man spår som tydde på att en relativt stor boplatz hade funnits inom området. Ett av de större fynden som påträffades var bland annat flera hundra anläggningar och lämningar. Mellan Skiftesvägen och Vättern har en boplatz från stenåldern identifierats, som bedöms inte vara olämplig att flytta på. Fornlämningarna är inte synliga ovan mark. Platsen är för närvarande en öppen naturmark och betesmark. Då större fynd påträffats i närområdet har två arkeologiska utredningar och en förundersökning gjorts i samband med planarbetet. Resultat från dessa utredningar redovisas under avsnitt 'Utredningar och dispenser'.

Service

Offentlig service

Offentlig service i form av vårdcentral finns i centrala Gränna, drygt 1,5 kilometer norr om planområdet. I centrala Gränna finns det även äldreboende och bibliotek. I centrum finns utbildningsplatser från förskolan till årskurs 9. Mellan centrala Gränna och Vättern finns ett större idrottsområde med bland annat fotbollsplaner, tennisbanor, skatepark och idrottshall.

Kommersiell service

I Grännas centrum finns tillgång till kommersiell service i form av bland annat matvaruhandel, frisör, butiker, restauranger, caféer, apotek och postombud. Övrig kommersiell service nås i Jönköping.

Social hållbarhet

Folkhälsa

En sund, trygg och trivsamt boendemiljö är ett grundläggande behov för folkhälsan. Planområdet har tillgång till grönområden där det finns möjlighet till både vardagsmotion och andra hälsofrämjande aktiviteter. Grännaberget, som ligger öster om planområdet, erbjuder förutom ett grönområde med rik natur också ett friluftsområde nära anslutning till tätorten. Gränna är en kulturhistorisk miljö som också erbjuder en plats med utsikter mot Vättern och Grännaberget. Planområdets direkta närhet till grönområden ökar möjligheten för hälsa och välbefinnande.

Planförslag



Figur 36
Illustrationsplan över planförslaget och dess omgivning.

Stadsbyggnads- och landskapsidé

Trädstaden och det öppna odlingslandskapet

Gränna är den klassiska trädstaden som grundades av Per Brahe år 1652. Staden har en traditionell rutnätsplan som är placerad i en sluttande terräng mellan Grännaberget i öst och åkrarna utmed Vätterstranden i väst. Gränna är ett riksintresse där stadens stadsplan med en tydlig huvudgata har blivit en förebild för nya stadsdelar i modern tid. Staden har genomgått många förändringar sedan 1600-talet, men trots detta kvarstår flera av stadens huvuddrag. Nedan har huvuddragen sammanfattats som stadsbyggnads- och bebyggelseprinciper. Dessa principer ska återfinnas i detaljplanen samt bebyggelsen.

Stadsbyggnadsprinciper

Läsbar stadsgräns mot Vätterbranten

Ett av de tydligaste huvuddragen som Gränna kännetecknas av är att staden är stadigt förankrad vid Grännabergets fot. Staden avgränsas tydligt, där bebyggelsen sträcker sig utmed berget, där en remsa av slättlandskap skiljer bebyggelsen från Vättern. Stadsgränsen mot Vätterbranten ska fortsatt vara läsbar i den nya detaljplanen.

Förstärka södra entrén till staden

Historiskt sett har stadens gränser varit framträdande i stadsbilden, men senare utbyggnad av staden i både söder och norr har suddat ut dessa gränser och gjort dem mindre tydliga. Norr om staden fanns Norra tullstugan och i söder fanns Södra tullstugan. Den nya detaljplanen ska skapa en tydlig entré i södra Gränna, då det idag är otydligt var stadsgränsen börjar.

Utblickar mot Vättern

Grännas landskap är en stor del av dess karaktär. På många platser i Gränna finns öppningar i bebyggelsen som släpper igenom vyer mot Vättern och slänterna i väst samt Grännaberget i öst. Detaljplanen ska möjliggöra för öppningar i den nya bebyggelsen så utblickar mot Vättern och berget skapas.

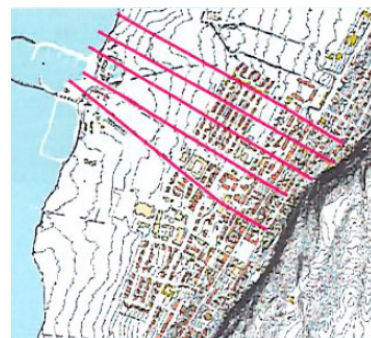
Rutnätsplan med en tydlig huvudgata

Staden är byggd i en sluttande terräng efter ett tydlig rutnätsplan, där Brahegatan är den framträdande huvudgatan som sträcker sig genom staden. Brahegatan har en djup historisk betydelse för staden eftersom den på 1600-talet planerades som Sveriges bredaste gata. Idag har gatan en nordisk utformning, där hälften av gaturummet utgörs av själva gatan medan den andra halvan består av en gräsbeväxt slänt. Gatustrukturen kan beskrivas som en sluttande rutnätsplan med en tydlig huvudgata som är en inspirationskälla för utformningen av gatorna i den nya detaljplanen.



Figur 37

En tydlig stadsgräns där slättlandskapet skiljer staden från Vättern. Planområdet är markerat med en ljusröd linje.



Figur 38

Gränna centrum med utblickar mot Vättern och Grännaberget.



Figur 39

Gränna centrum med sin rutnätsplan.

Läsbar och enhetlig utformning av förgårdsmark

Brahegatan kantas av tydliga förgårdar där den är upphöjd i öst och möter husfasader i väst. Förgårdarna i öst ansluter till gatan via släntfot, trappor och stödmurar. På västra sidan av Brahegatan är förgårdsmarken smalare eftersom bebyggelsen ligger direkt intill gatan. I den nya detaljplanen ska bebyggelsens förgårdsmark vara tydligt markerad. Det är fördelaktigt om förgårdsmarken öster om huvudgatan är upphöjd med stödmurar, medan förgårdsmarken väster om huvudgatan är smalare. Samma princip bör tillämpas för utformningen av lokalgatorna i området.

Stadsrum och öppna platser

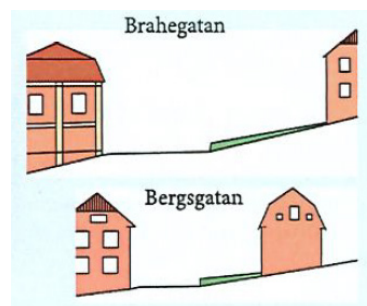
Historiskt sett har Gränna haft tre öppna platser utmed Brahegatan: det torg som idag kallas Gränna torg, ett mindre torg som numera är Braheparken samt kyrkotomten vid Gränna kyrka. Även i den nya detaljplanen ska det finnas tydliga stadsrum och öppna offentliga platser utmed huvudgatan.

Grönska i stadsmiljön

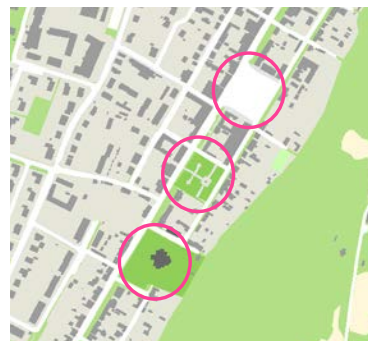
Grönska har länge varit en betydelsefull del av stadsmiljön i Gränna och har bidragit till stadens karaktär. Trots detta har en stor del av grönskan försvunnit över tiden. En del grönska finns dock fortfarande längs Brahegatan, särskilt på de upphöjda förgårdar som finns längs den östra sidan av gatan. I det öppna odlingslandskapet finns också tydliga trädrader som separerar odlingar mellan markägare. Grönska är av stor vikt för hela planområdet då det inte bara bidrar till en attraktiv utformning och trivsel, utan också tillhandahåller ekosystemtjänster och hjälper till med hanteringen av dagvatten. Trädrader är en karakteristisk del av Grännas landskap och bör därför integreras i stadens gaturum.

Samspel

Den nya detaljplanen ska samspara med sin omgivning genom att den behåller och bygger vidare på stadsbyggnadsprinciperna som karaktäriserar Gränna, samtidigt som nya kvaliteter skapas. Gatustrukturen inom planområdet hämtar inspiration från den traditionella rutnätsplanen. Gatustrukturen anpassas efter terrängen för att undvika att branta gator, samtidigt som smitvägar och gångstråk skapas för att förbättra tillgängligheten för gående. De nya gatorna sträcker sig i nordsydlig riktning och smälter samman med befintliga gator, vilket skapar en kontinuitet i stadens vägnät. De nya gator fungerar som en naturlig förlängning av befintliga gator, och bidrar till att skapa en mer sammanhängande och integrerad stadsstruktur. Planförslaget möjliggör för ny och tydliga stadsrum utmed den nya huvudgatan. Mötesplatser som exempelvis torg ska inkludera grönska för att tydliggöra torgrummet och återknyta till grönska i centrala Gränna. Öppna platserna, tillsammans med öppningar i bebyggelsestrukturen, ska skapa utblickar i öst-västlig riktning mot Vättern och Grännaberget.



Figur 40
Utformning av förgårdar i centrala Gränna.



Figur 41
Öppna platser längs Brahegatan.



Figur 42
Grönska längs Brahegatan.

Bidra

Den nya bebyggelsen, tillsammans med den nya huvudgatan, med mötesplatser som ett nytt torg, uteservering och utsiktsplatser, kan skapa nya attraktionspunkter i Gränna. Det i sin tur kan leda till ökat liv i området samtidigt som den nya huvudgatan avlastar centrala Gränna från trafik. Detta förbättrar stadsmiljön i centrum samtidigt som det underlättar kommunikationen ner till Gränna hamn och andra delar av staden.

Ett nytt rekreativstråk föreslås mellan den nya bebyggelsen och odlingslandskapet som kan bidra till att kopplingen mellan Grännaberget och Vättern förstärks. Ett rekreativstråk och en tillhörande slänter gör stadens gräns mot odlingslandskapet tydligare, där ny bebyggelse och en del av huvudgatan placeras i släntens överkant.

Det nya stadsrummet kommer även inkludera en ny cirkulationsplats med en intilliggande utsiktsplats längst i söder inom planområdet. Tidigare suddades stadens gränser ut i takt med expansionen, men nu markerar cirkulationsplatsen och utsiktsplatsen en tydligt entrén där stadsmässiga element som exempelvis gatsten och trädrad har en betydande roll för platsens utformning.

Utmed gatorna återkommer en mer stadsmässig utformning där husen placeras utmed gatan för att skapa tydliga gatu- och torgrum. I denna nya stadsdel bör Grännas egna stadsbyggnadsprinciper inspirera de nya delarna samtidigt som nya värden skapas.

Arkitektonisk idé

Småstadskaraktär - Enhetlig men varierad bebyggelse

Likt de tydliga gränserna mellan Vättern – staden – berget är småstadskaraktären en av Grännas mest framträdande drag, och den är känslig för förändringar som kan riskera att sudda ut den. Därför är det av yttersta vikt att planeringen och utformningen av ny bebyggelse i Gränna sker med stor omsorg, särskilt när staden växer. Nedan sammanfattas Grännas viktigaste bebyggelseprinciper och hur ny bebyggelse bör förhålla sig till dem, samt hur bebyggelsen ska samspela och bidra till den omgivande miljön.

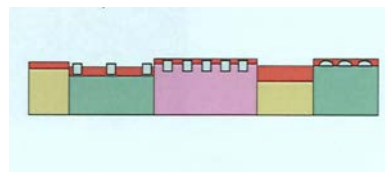
Bebyggelseprinciper

Enhetlig bebyggelsestruktur

Ett framträdande kännetecken för Gränna är den enhetliga bebyggelsestrukturen som skapar ett sammanhållet intryck. Bebyggelsens proportioner som höjd, längd och takvinkel är framträdande element i stadsbilden. Med undantag för kyrkan och rådhuset är bebyggelsen överlag enhetlig och småskalig. I den nya detaljplanen bör bebyggelsen vara enhetlighet, samtidigt som variation i form av mindre element ses som positivt. Dessa principer beskrivs nedan.

Jämna men varierande hushöjder

I Gränna centrum är bebyggelsen generellt låg med några högre byggnader. Husen har ofta olika höjder, vilket resulterar i att bebyggelsen kortsidor syns. Vanligtvis är våningshöjden utmed gatorna två till tre våningar, där en eventuell tredje våning ofta utgörs av en vindsvåning. I den nya detaljplanen kan det vara fördelaktigt att ny bebyggelse placeras längs huvudgatan med en upp till tre våningar. Högre byggnader kan dock övervägas på utvalda platser, exempelvis vid målpunkter och där bebyggelsen inte har en lika framträdande roll i gaturummet.



Figur 43
Varierade men jämna hushöjder.

Omslutande innergårdar

Huvudbyggnaderna är placerade med sina långsidor mot gatan, medan bebyggelsen mot gårdarna är placerad i gräns med granntomten samt gatan. Bebyggelsens placering gör att en sammanhängande gårdsyta skapas mellan bebyggelsen. I den nya detaljplanen bör gatorna ramas in med bebyggelse samtidigt som det skapas gårdsrum.

Terrasserade gårdsmiljöer

Gårdarna i Gränna är centrala i stadsmiljön och omgivna av bebyggelse. Gårdar används för olika ändamål, som exempelvis trädgårdar eller marknad. Markmaterialen varierar ofta med grus, kullersten och stenplattor. Gårdarna kan också inkludera grönska som gräsmattor, blomsterrabatter och växtplanteringar. Gårdarna är ofta terrasserade för att passa den sluttande terrängen med material som sten- och betongmurar. I den nya detaljplanen bör gårdarna terrasseras med variation i material och utformning, vilket ses som positivt.

Enhetlig fasadindelning

Gränna centrum är det vanligt att flera av husen har fasader som delas upp i vertikala sektioner. Vissa byggnader har ett framträdande mittparti, även kallat frontespis, medan andra använder pilastrar för att skapa uppdelningar, ibland är dessa pilastrar utskjutande och ibland målade direkt på fasaden. Många av husen i Gränna har även detaljer såsom listverk, varierande materialanvändning eller andra utsmyckningar som tydligt markerar uppdelningen mellan över- och bottenvåningarna. Vid planering av ny bebyggelse är det önskvärt att fasaderna som vetter mot gatan får ett enhetligt uttryck, men med viss variation som harmoniserar med övriga gatufasader längs samma gata.

Medveten variation i material och färgsättning

Längs gatorna är färgsättningen enhetlig där ljusa kulörer tydligt syns i stadsbilden. Byggnadernas fasader består huvudsakligen av puts eller trä. Mot gårdarna präglas bebyggelsen av ett enhetligt uttryck med träfasader målade i traditionell röd slamfärg. För den nya bebyggelsen är det av betydelse att fasadmaterialen är trä eller puts, och att en medveten färgsättning bidrar till ett enhetligt uttryck. Mot gatan bör ny bebyggelse hålla sig till ljusa kulörer. Mellan gatorna bör bebyggelsen ha en enhetlig färgsättning, där träfasader i röd slamfärg utgör en viktig del av uttrycket.

Läsbar sockelvåning

I centrala Gränna anpassar sig byggnaderna efter terrängen, ofta byggda i suterräng där sockeln blir ett betydande element. Många har en låg källarvåning mot gata eller gård, vilket ger varierande utseende med olika material och färger. För ny bebyggelse är det fördelaktigt att framhäva suterrängvåningen genom olika material eller färgsättning.



Figur 44
Innergårdar omsluts av byggnader.



Figur 45
Terrasserad gårdsmiljö.



Figur 46
Vertikal fasadindelning.



Figur 47
Horisontell fasadindelning.



Figur 48
Variation i färgsättning utmed gatan.

Enhetligt taklandskap

I den äldre delen av staden kännetecknas byggnaderna av höga sadeltak med avsmalnande gavelspetsar. Under 1800-talet började dock låga valmade tak införas. Grännas taklandskap domineras främst av sadeltak, halvvalmade tak och mansardtak, vanligtvis i rött tegel eller liknande färgskala. Många tak har inslag av frontespiser eller takkupor. Variationer i taklandskapet är vanliga mellan grannbyggnaderna. I den nya detaljplanen är det fördelaktigt att skapa variation i taklandskapet samtidigt som en enhetlig färgsättning i rött taktegel eller liknande material kan bidra till att skapa ett enhetligt uttryck. För ny bebyggelse är det fördelaktigt att inkludera frontespiser och takkupor.

Varierad placering för balkonger

Mot Brahegatan kännetecknas fasaderna av ett enhetligt uttryck där balkonger vanligtvis inte förekommer. Mot gårdssidan har fasaderna ett mer varierat utseende med tillbyggnader och balkonger på trästolpar eller träkonsoler, placerade på olika platser längs fasaden. Vid planering av ny bebyggelse är det rekommenderat att undvika balkonger mot huvudgatan. Mot bakgården finns större flexibilitet för att utforma arkitektoniska element som utnyttjar utsikten mot Vättern. Balkonger kan placeras varierat längs byggnadens fasad samtidigt som ett enhetligt uttryck bibehålls.

Fönsterform

Fönster i Gränna är vanligtvis anordnade lodrätt för att skapa intrycket av stående fönster. Denna utformning är vanlig och bidrar till att framhäva byggnadernas höjd. Äldre hus har ofta fönster med spröjs som delar upp dem i mindre rutor, medan nyare hus tenderar att ha en mer minimalistisk fönsterdesign med till exempel mittpost. Trots att en och samma fönsterform är vanligt förekommande på en byggnad, kan det förekomma en viss variation i fönsterformen mellan olika våningsplan. Till exempel kan fönsterpartierna vara större på bottenvåningen, särskilt om den används för verksamheter.

Samspel

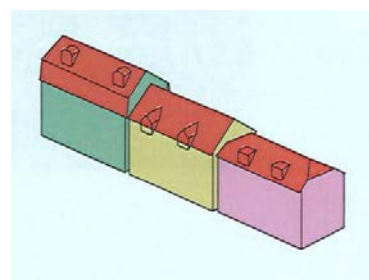
Ny bebyggelse ska anpassas till sin omgivning genom att integrera bebyggelseprinciper i utformningen och samtidigt införa nya urbana element. Genom att dra inspiration från stadens befintliga arkitektur och historiska arv kan man skapa en balans mellan det gamla och det nya. Bebyggelsen placeras mot gatorna för att passa in i den befintliga strukturen och skapa en enhetlig helhet.

Bidra

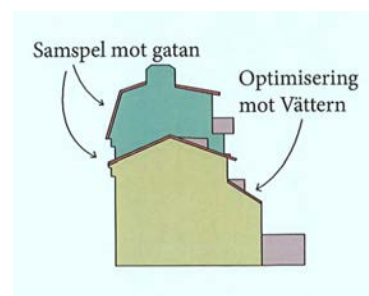
En ny tolkning av Grännas bebyggelseprinciper gör den nya bebyggelsen läsbar i relation till den tidigare. Genom ny arkitektur tillförs variation i stadsmiljön, medan enhetligheten bibehålls.



Figur 49
Läsbar sockelväning.



Figur 50
Enhetliga material och färgsättningar med olika takformer.



Figur 51
Enhetligt uttryck mot gatan. Mer variation mot gårdar/Vättern.



Figur 52
Stående fönsterpartier med spröjs.

Trafik

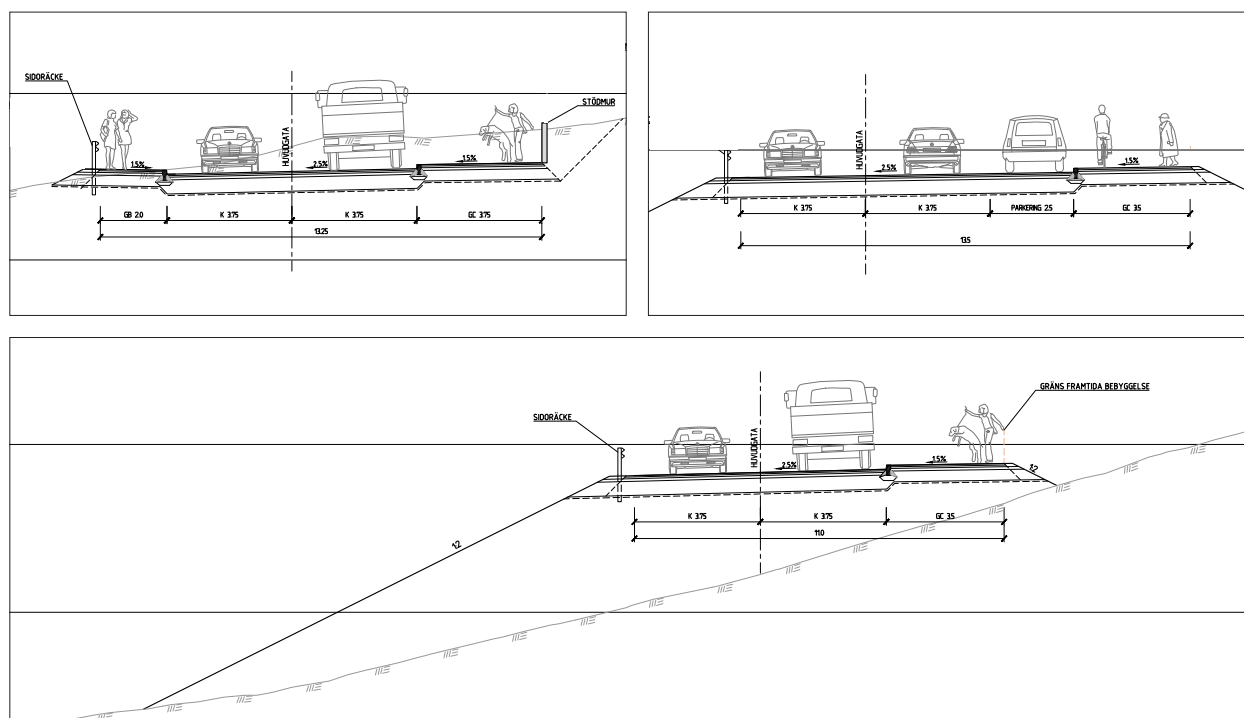
Gator

Ny huvudgata

Den nya huvudgatan i Gränna föreslås utformas som en stadsgata för att tillgodose olika behov och funktioner. Gatan kommer att spela en viktig roll i staden genom att fungera som en central transportled till bland annat Gränna hamn och camping, samtidigt som den erbjuder en trivsam miljö för invånare och besökare. För att möta olika transportbehov kommer gatan att inkludera en körbana för motorfordon och en separat gång- och cykelbana. Längs delar av sträckan kommer det även att finnas kantstensparkering och en gångbana på andra sidan gatan.

Gatan ansluts till Jönköpingsvägen i söder och Skiftesvägen i norr. Den nya huvudgatan sträcker sig parallellt med höjdkurvorna för att anpassas till terrängen och den omkringliggande gatustrukturen. Utformningen inkluderar lämpliga svängradier för tunga fordon, som lastbilar och bussar, samtidigt som hänsyn tas till gatans lutning. Hastigheten utmed sträckan är ska vara 40 kilometer i timmen.

Längs delar av gatan kommer det att finnas slänter och stödmurar. Stödmurarna intill huvudgatan ska utformas låga eller terrasseras för att inte hindra cyklisternas framkomlighet. I överkant av slänterna kommer det att finnas sidoräcken med en stadsmässig utformning. Se referensbilder på räckets utformning på sida 39.



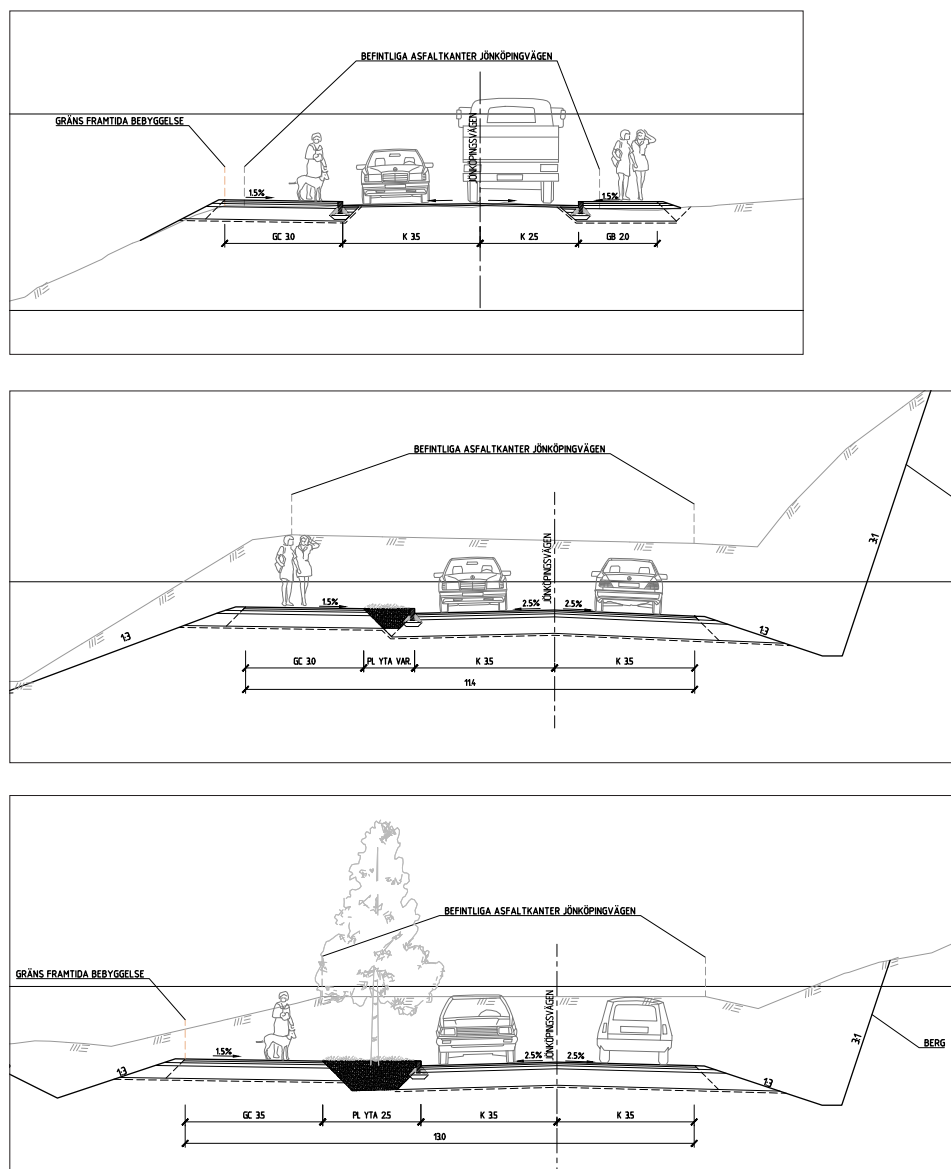
Figur 53, 54 och 55

Sektionerna ovan visar delar av den nya huvudgatans utformning längs sträckan. Illustrationer av WSP.

Jönköpingsvägen

En del av Jönköpingsvägen behöver byggas om för att möjliggöra byggandet av den nya huvudgatan. En cirkulationsplats planeras i den södra delen av planområdet, där den nya huvudgatan och Jönköpingsvägen ska kopplas samman.

Delar av Jönköpingsvägen planläggs som markanvändning för allmän plats gata, vilket säkrar utrymme för huvudgatan och möjliggör en eventuell breddning av Jönköpingsvägen i framtiden. Exempel på utformning för Jönköpingsvägen kan inkludera en körbana samt en separat gång- och cykelväg med trädrad och kantstensparkering där terrängen tillåter det.

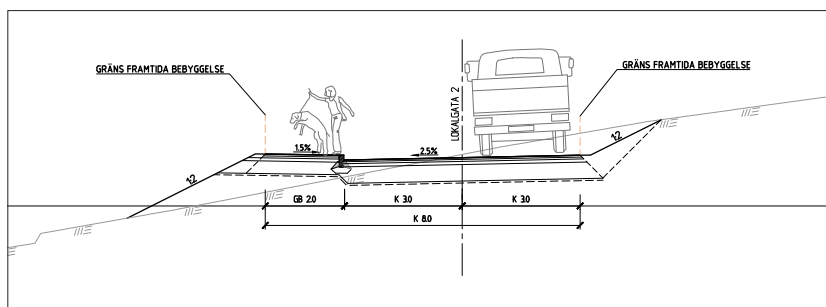


Figur 56, 57 och 58

Sektionerna ovan visar exempel hur Jönköpingsvägen kan utformas utmed gatans olika stäckor. Illustrationer av WSP.

Lokalgator

Inom planområdet planeras det för tre lokalgator, benämnda som Lokalgata 1, 2 och 3. En av dessa gator, Lokalgata 2, planläggs som allmän plats och bli en kommunal gata. Lokalgata 2 föreslås ha en sex meter bred körbana med en separat gångbana som är två meter bred. I söder kommer gatan att anslutas till den nya huvudgatan, och i norr kommer den att kopplas till Vättergatan och Mellangatan med en gång- och cykelbana.

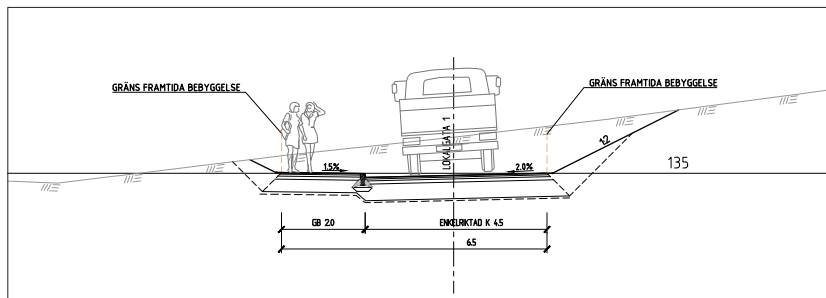


Figur 59

Sektionerna ovan visar exempel hur lokalgata 2 kan utformas. Illustration av WSP.

De två andra gatorna, Lokalgata 1 och 3, kommer att planläggas som kvartermark. Detta innebär att de inte kommer att ägas eller skötas av kommunen utan istället vara privatägda av en eller flera fastighetsägare. På grund av den kuperade terrängen krävs det ytterligare detaljprojektering av dessa gator i samband med projekteringen av bebyggelsen. Detta innebär att gatornas utformning inte kan fastställas fullständigt på förhand. De höjdskillnader som finns i området gör det svårt att upprätthålla en kommunal standard, vilket är anledningen till att gatorna behöver planläggas som kvartermark.

En av gatorna föreslås vara enkelriktad och den andra dubbelriktad. Den enkelriktade gatan utformas förslagsvis med en körbana som är 4,5 meter bred och en gångbana som är 2 meter bred. Längs gatan kan det finnas kantstensparkering och trädplantering.



Figur 60

Sektionerna visar exempel på mått för körbanan och gångbanan för den enkelriktade gatan (lokalgata 1). Illustration av WSP.

På grund av den kuperade terrängen kommer stödmurar att placeras intill gatan nära en park och en befintlig fastighet. Stödmurarna bör ha en hög gestaltningsnivå eftersom de syns från den nya huvudgatan och ett nytt torg. Plantering bör finnas på eller intill stödmurarna för att uppnå en god gestaltningsnivå. I söder kommer en del av gatan att ha dubbelriktad trafik för att nå en intilliggande fastighet. Den fastigheten är inte med i detaljplanen och planeras eventuellt i en annan detaljplan.

Den dubbelriktade gatan utformas förslagsvis med en 6 meter bred körbana och en 1,5 meter bred gångbana på vardera sida om gatan. In- och utfarten för gatan kommer att vara smalare, 4 meter bred, för att möjliggöra utrymme för en tillgänglig parkeringsplats. Utseendet längs gatan kan variera och inkludera trädzoner och kantstensparkering. I slutet av gatan möjliggörs det för en vändplan på 16 meter i diameter för att sopbilar ska kunna vända. Bilden till höger visar tänkta trafikriktningen för lokalgatorna och huvudgatan.

Gamla Jönköpingsvägen/Näbbaliden till Röttle

Intill Jönköpingsvägen finns en befintlig grusväg som fungerar som en väganslutning till Röttle. I samband med byggnationen behöver grusvägen byggas om för att anpassas till de nya höjdnivåerna. Detta innebär att grusvägen kommer att anslutas till den nya huvudgatan för att garantera dess fortsatta funktion som väganslutning till Röttle.

Skötselväg

Längs den slänt som skapas i samband med byggnationen kommer det finnas en skötselväg. Skötselvägen används för att underhålla ett intilliggande dike samt slänten. Endast skötselfordon kommer att tillåtas köra på vägen, som ansluts till Gamla Jönköpingsvägen i söder och Astrakangatan i norr. Skötselvägen kommer också att fungera som ett rekreationsstråk i södra Gränna.

Skiftesvägen och Hjulmakaregatan

För att möjliggöra byggnationen av den nya huvudgatan kommer in- och utfarter från några befintliga fastigheter att byggas om. In- och utfart för bostadshus kommer att behöva ske över en ny gång- och cykelbana.

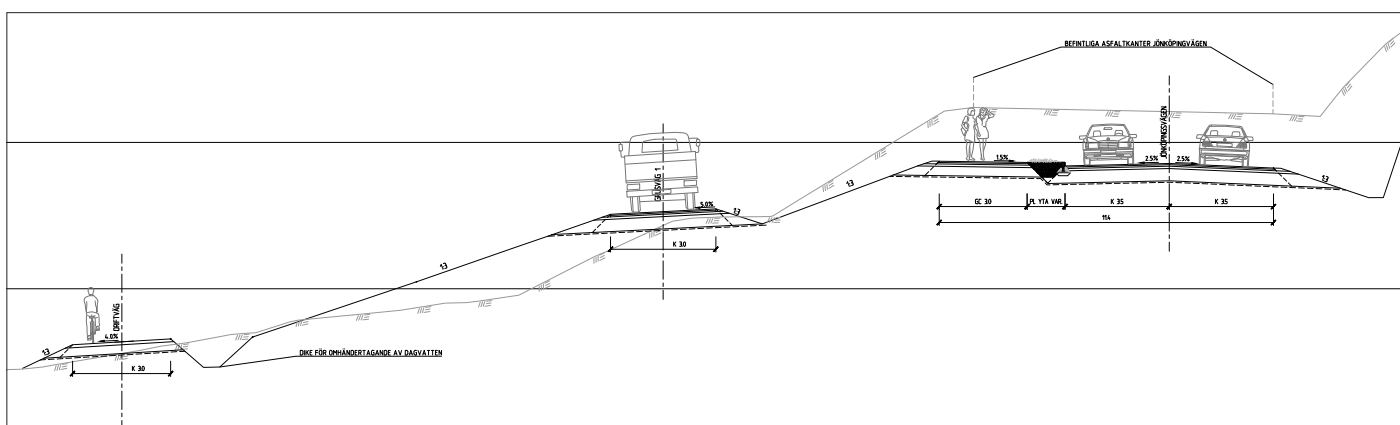
Parkering på allmän plats

Parkering på allmän plats möjliggörs genom kantstensparkering längs delar av den nya huvudgatan och Jönköpingsvägen. Läs på sida 58 om parkering på kvartersmark.



Figur 61

Bild ovan visar tänkta trafikriktningar för lokalgatorna och huvudgatan.



Figur 62

Sektionen visar skötselvägen (vänster i bild) och Gamla Jönköpingsvägen (mitten i bild) i förhållande till Jönköpingsvägen (höger i bild). Illustration av WSP.

Kollektivtrafik

Utmed den nya huvudgatan möjliggörs det för en ny busshållplats. Vid Jönköpingsvägen finns två befintliga busshållplatser. I samband med ombyggnaden av Jönköpingsvägen måste busshållplatserna flyttas. Exakt placeringen av busshållplatserna bestäms i samråd med Jönköpings Länstrafik.

Gång- och cykel

Ny gång- och cykelbana

Utmed den nya huvudgatan kommer det finnas en gång- och cykelbana öster om gatan. Gång- och cykelbanan kommer vara cirka 3,5 meter bred och ansluts till Jönköpingsvägen i söder och skiftesvägen i norr. För att undvika att motorfordon korsar gång- och cykelbanan på flera ställen kommer det finnas utfartsförbud utmed delar av sträckan. Se sektion på cykelbanan på sida 30.

Befintlig gång- och cykelbana

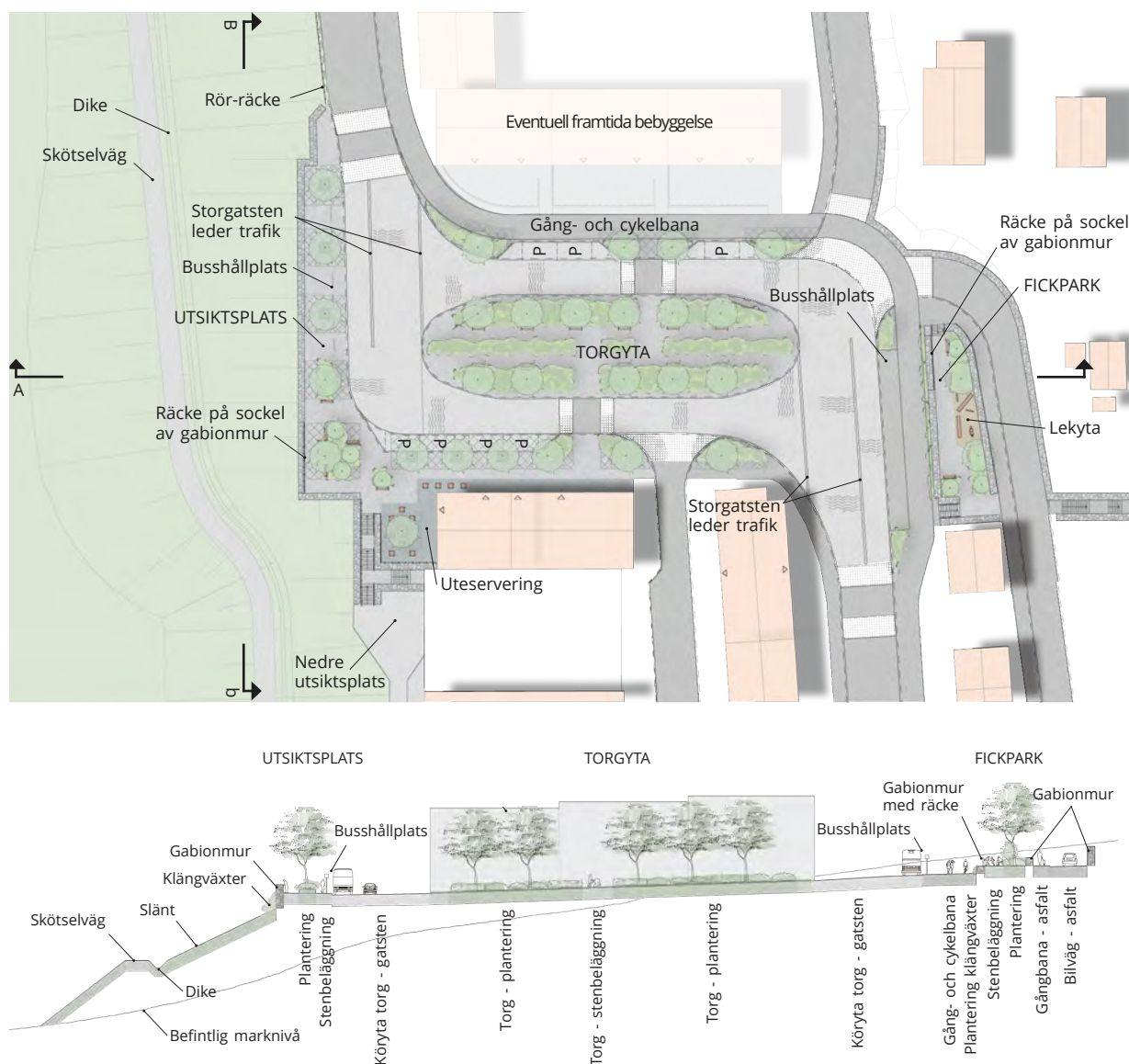
Utmed Jönköpingsvägen finns en befintlig gång- och cykelbana. Cykelbanan kommer fortsätta finnas kvar men kommer förslagsvis breddas när Jönköpingsvägen byggs om. Vid en del av sträckan kommer en trädrad separerar gång- och cykelbana från körbanan. Se sektion på cykelbanan på sida 31.

Nya gångbanor och gångstråk

För att koppla samman den nya huvudgatan och lokalgatorna med Jönköpingsvägen planeras en ny gångbana och ett gångstråk mellan dessa vägar. Inom planområdet avses att etablera gångstråk i öst-västlig riktning. Dessa stråk har en betydande historisk roll i Grännas stadsmiljö och är karakteristiska för staden. Ett av de mest betydelsefulla stråken inom planområdet sträcker sig från Jönköpingsvägen ända ner till skötselvägen. Stråket ger vykortsutsikter mot Vättern och Grännaberget, vilket står i linje med Grännas stadsbyggnadsprinciper. Dock ligger gångstråket på kvartersmark och kan inte styras i detaljplanen för att garantera dess genomförande.

Offentliga platser

Inom planområdet möjliggörs det för offentliga platser i form av ett nytt torg, en fickpark, tre utsiktsplatser och yta för uteservering. Bild nedan visar en möjlig utformning för torget, parken, uteservering och utsiktsplats.



Torg

I mitten av planområdet planläggs det för ett torg bestående av en torgyta och angränsade gator. Torgytan föreslås gestaltas med hårdgörande yta i form av stenbeläggning med inslag av grönska. För att få en öppen torgyta som samtidigt skärmas av från trafiken placeras plantering och trädrader ut mot gatan. I mitten av torgytan finns det möjlighet för att skapa en mötesplats men plantering och sittplatser.

Körbanorna runt torgytan föreslås utformas med smågatsten. I svängarna förekommer bågformade mönstret med storgatsten som anpassas efter vägnarnas

Figur 63 och 64

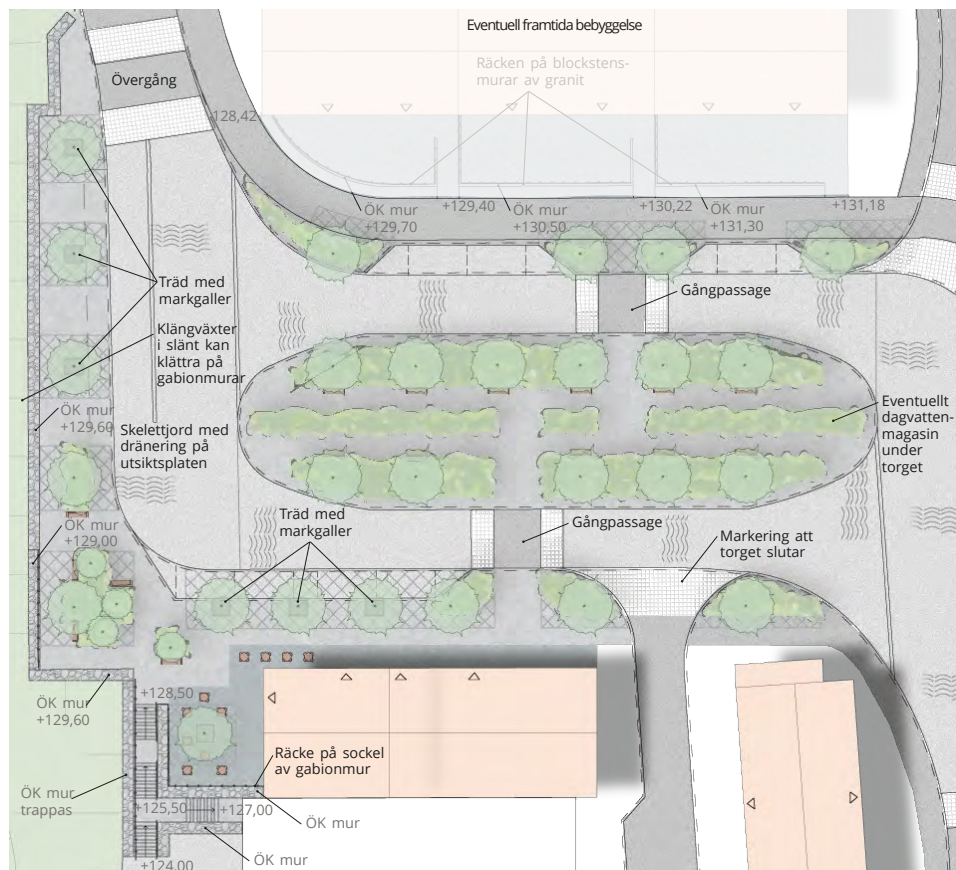
Bilder ovan visar hur de tre vistelseytorna, utsiktsplatsen, torgytan och fickparken, hänger ihop med varandra och kringliggande ytor. Illustrationer av WSP.

riktning, både för att stabilisera ytan för trafiken samt för att förtydliga trafikflödet. För att markera vägbanorna föreslås att rader med storgatsten används. Gatstenen föreslås som återkommande material vid torgytan och körbanorna samt i ränndalerna och farthindrena vid övergångsställena. Torget föreslås omslutas av byggnader både söder och norr om, vilket skapar tydliga gränser och rumslighet i stadsmiljön. Den norra byggnaden ingår inte i denna detaljplan, utan kommer att omfattas av en eventuellt framtida detaljplan.

Torget får en central roll i utformningen då den skapar ett avbrott i bebyggelsen och möjliggöra utblickar mot Vättern och Grännaberget samtidigt som plats för möten och rekreation skapas i stadsmiljön.

Norra utsiktsplatsen

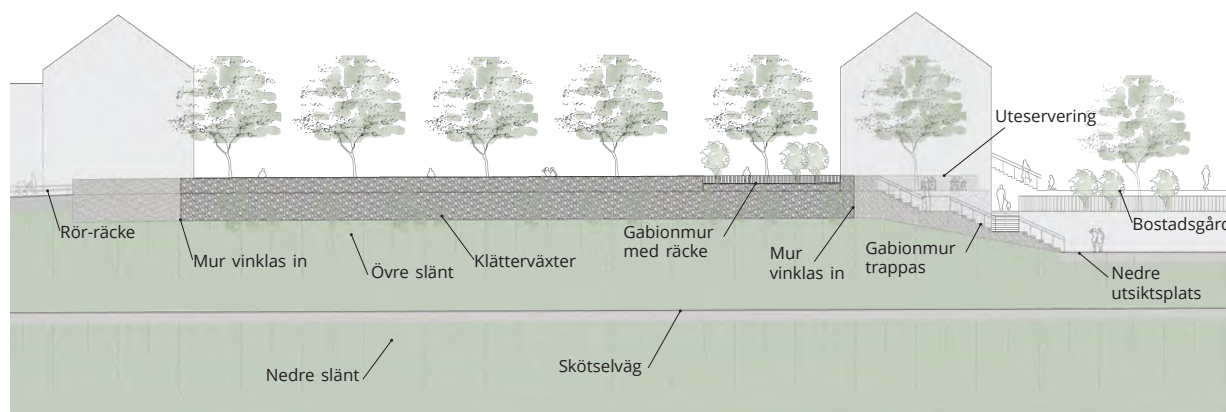
Intill torgytan möjliggörs det för en utsiktsplats med utblickar mot omkringliggande äppelodlingar och Vättern. Utsiktsplatsen föreslås gestaltas med markbeläggning i sten och en gabionmur längst slänten. För att förbättra utsikten mot Vättern föreslås gabionmuren vara lägre med räcken på utvalda platser. För att skärma av utsiktsplatsen från omkringliggande trafik och samtidigt underlätta för gångtrafikanter att röra sig på platsen, föreslås användning av trädplanteringar med markgaller eller plantering. Det finns begränsande valmöjligheter gällande växter på platsen, då marken bakom stödmuren består av bergkross. Trädplanteringar nära gabionmurarna bör i så fall utföras med skelettjord och tät botten för att skapa en trivsamt miljö för träden. Val av växter och hur området mer exakt ska gestaltas bestäms vid detaljprojekteringen utifrån erhållen budget.



Figur 65
Illustration över
torgytan, utsiktsplatsen
och uteserveringen.
Illustration av WSP.

Uteservering

Intill torget och utsiktsplatsen möjliggörs yta för en uteservering. Uteserveringen föreslås att omges av gabionmurar med räcken och en byggnad. Från uteserveringen möjliggörs det för en trappa som leder ner till en nedre utsiktsplats. Det kommer även finnas möjlighet för intilliggande kvarter att ansluta med en trappa till den nedre utsiktsplatsen.

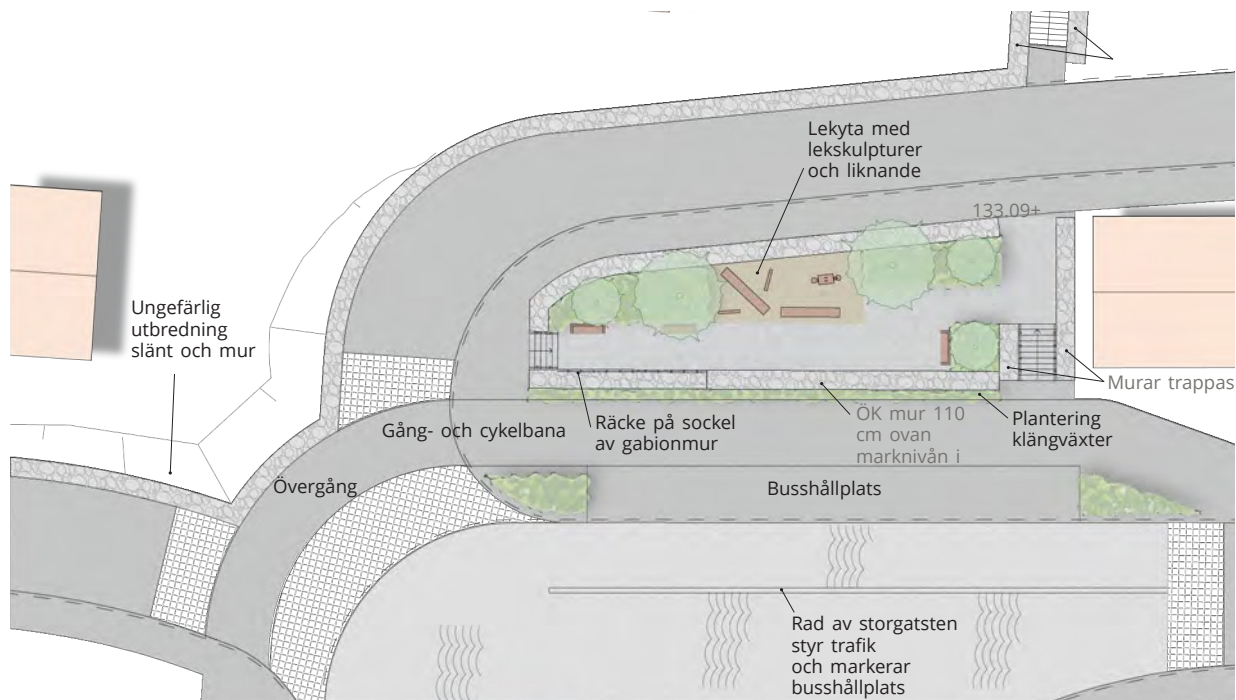


Fickpark

Intill torget planläggs det för en mindre park som föreslås innehålla planteringar, träd, lekyta och sittplatser. Ytan föreslås byggs upp mot den nya huvudgatan där parken blir som en utsiktsplats varifrån det kan bli möjligt att blicka ner över torget och utsiktsplatsen. Mot bilvägen bakom parken byggs en gabionmur upp vilket skapar en distans till trafiken. Genom parken går en trappa som leds vidare upp till Jönköpingsvägen.

Figur 66 och 67

Ovan syns en elevation över norra utsiktsplatsen, uteservering och nedre utsiktsplatsen. Nedan syns illustration över exempel på möjlig utformning av parken. Illustrationer av WSP.



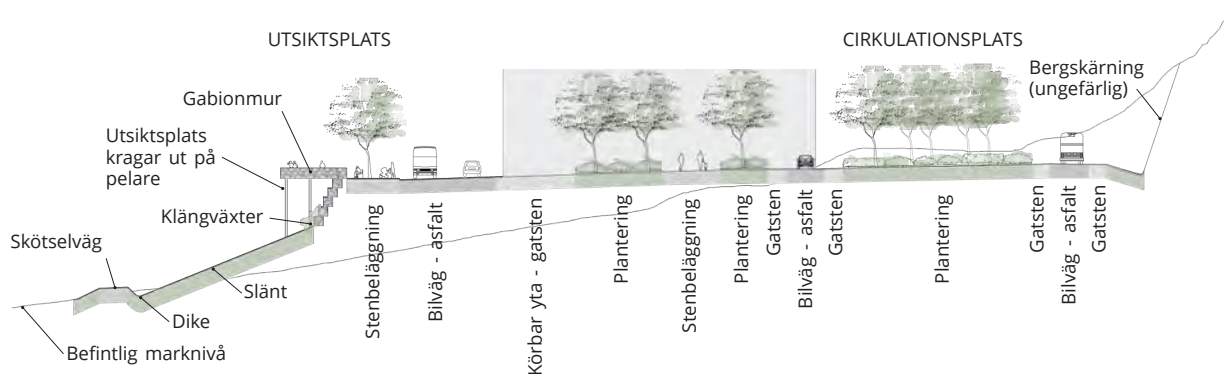
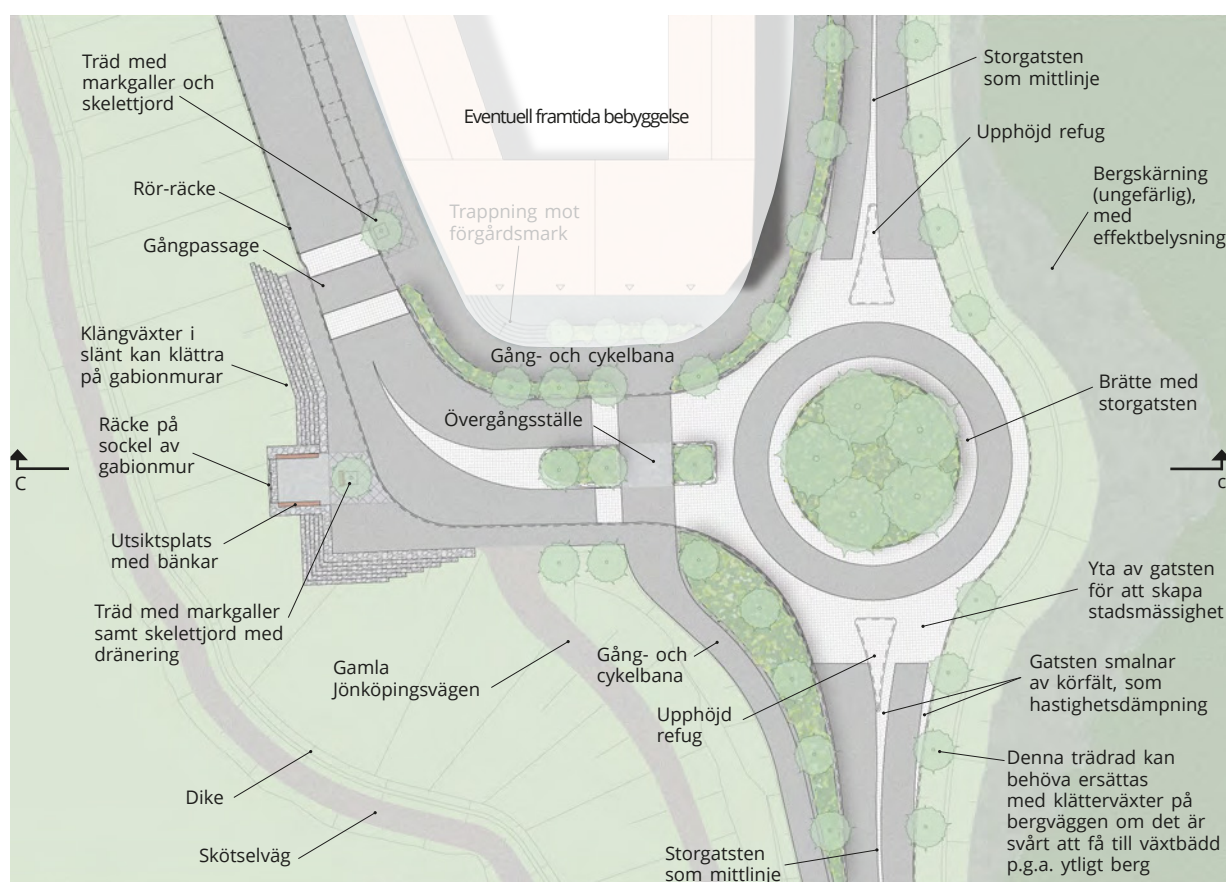
Södra utsiktsplatsen (Grännas entré)

I södra delen utmed den nya huvudgatan möjliggörs det för en utsiktsplats som ihop med en stadsmässig cirkulationsplats och en fondbyggnad skapar Grännas nya entré. Fondbyggnaden ingår inte i denna detaljplan, utan kommer att omfattas av en eventuellt framtida detaljplan.

Platsen föreslås utformas med stadsmässiga element som gatsten, trädrader, plantering. I och med byggnationen skapas en sprängkant mot Grännaberget där klängväxter och ljussättning i bergväggen föreslås för att förstärka ett stadsmässigt intryck. Cirkulationen bör ha ett avvikande material i form av storgatsten för att markera ett avbrott i vägnätet. För att markera vägbanorna och skapa en känsla av stadsmässighet föreslås att rader med storgatsten används.

Figur 68 och 69

Nedan syns en illustration och sektion över Grännas entré (cirkulation, utsiktsplats och fondbyggnad). Illustration av WSP.



Gatsten föreslås vara ett återkommande material vid cirkulationsplatsen och körbanorna samt i rännedalarna och farthindren vid övergångsställena.

Utsiktsplatsen föreslås gestaltas med markbeläggning i sten och en trappad gabionmur som kragar ut på pelare över slänten nedanför. För att skärma av utsiktsplatsen från omkringliggande trafik och samtidigt underlätta för gångtrafikanter att röra sig på platsen, föreslås användning av trädplanteringar med markgaller. Val av växter och hur området mer exakt ska gestaltas bestäms vid detaljprojekteringen utifrån erhållen budget.

Ett rör-räcke föreslås att placeras längs vägkanten mot slänten västerut. Räcket ska förstärka en stadsmässig och omsorgsfull gestaltning genom att målas och utformas med vissa detaljer, till exempel med hjälp av pelarna och belysning. Rör-räcken är återkommande utmed hela huvudgatan där det förekommer slänter. Se exempelbilder nedan ihop med andra referensbilder över de offentliga platsernas utformning.

Läs om etappindelningen av utbyggnaden av vägar och offentliga platser under avsnitt 'Genomförande'.



Figur 70 och 71

Referensbild över olika typer av markbeläggningar på torget och planteringsyta i mitten av torget.

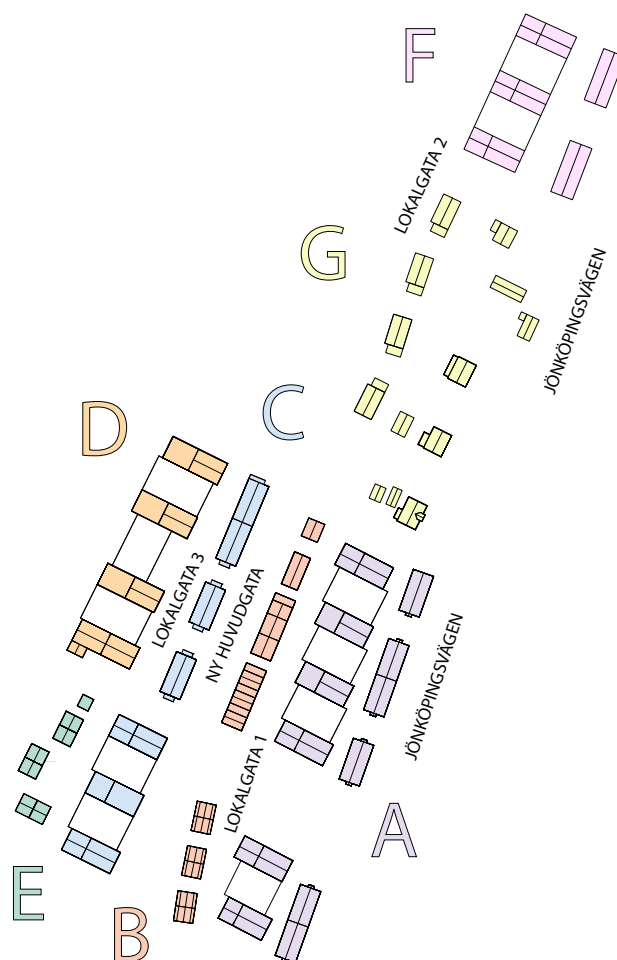


Figur 72 och 73

Referensbild för lekskulpturer i parken och rör-räcke utmed den nya huvudgatan.

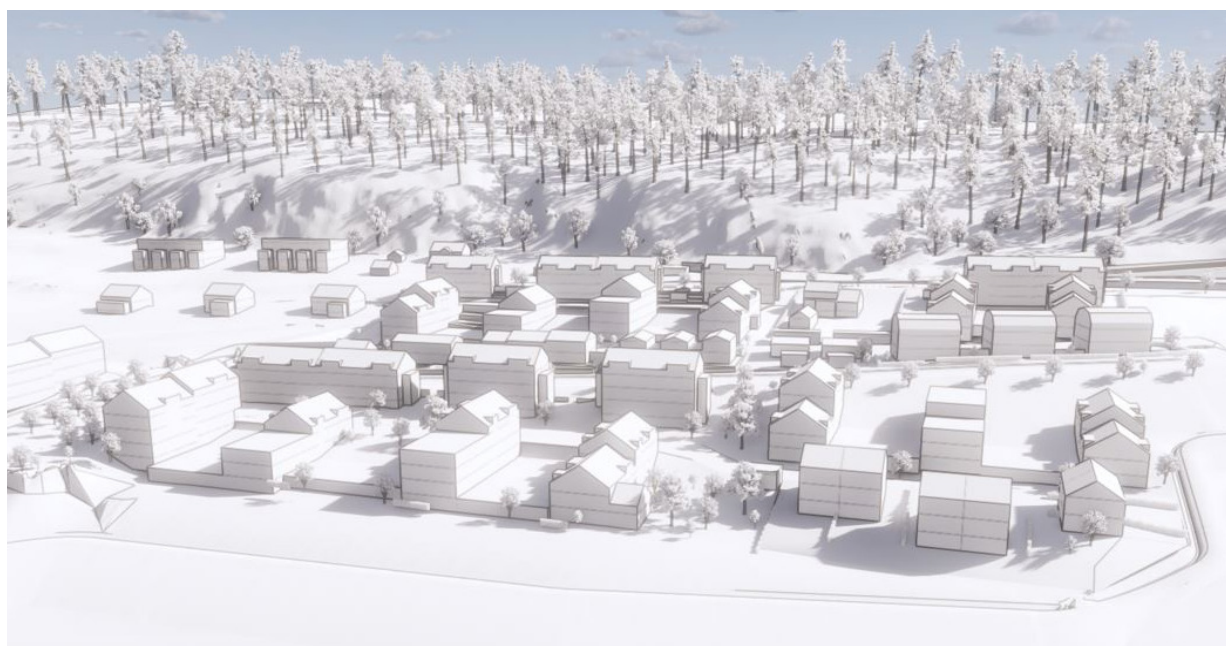
Bebyggelse

Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 250 nya bostäder och centrumverksamheter vid det nya torget. Bebyggelsen delas i planbeskrivningen upp i sju olika områden från bokstav A till G. På kommande sidor beskrivs områdena mer detaljerat.



Figur 74

Indelning av bebyggelsen från A till G.

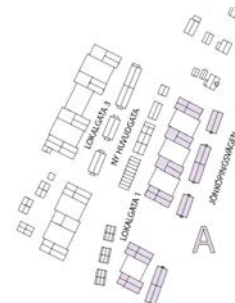
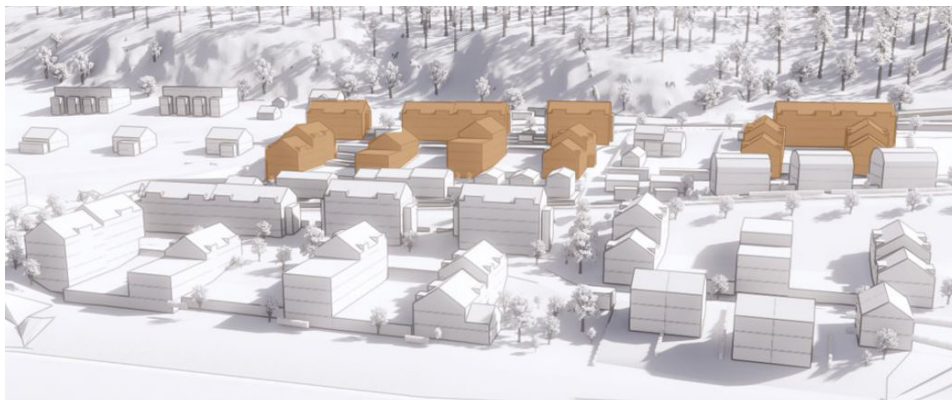


Figur 75

Vy över område A till E samt del av område G och närområdet. I bakgrunden syns bland annat Grännaberget. Illustration av Tengbom.

Område A

Mellan Jönköpingsvägen och lokalgata 1 ligger område A, där detaljplanen möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus.



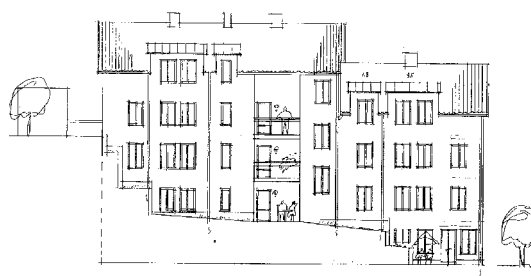
Figur 76
Område A.

Bebyggelsen intill Jönköpingsvägen har en nockhöjd mellan +156,8 och +159,8. Mot Jönköpingsvägen kommer bebyggelsen att upplevas som två våningar och en inredd vindsvåning. Byggnaderna kommer att uppföras i suterräng, där suterrängvåningen riktas mot bostadsgårdarna. Mot bostadsgårdarna kommer bebyggelsen att upplevas som tre våningar och en inredd vindsvåning.

Bebyggelsen placeras intill Jönköpingsvägen för att tydligt definiera gaturummet och stärka gaturåket. Entréerna orienteras mot Jönköpingsvägen för att skapa en stadsmässig karaktär och bidra till ökat liv och rörelse längs gatan.

Figur 77 och 78

Bild nedan till vänster visar gatuvy över bebyggelsen vid Jönköpingsvägen. Bild nedan visar exempel på terrasering av marken för intill flerbostadshusen med garage. Illustrationer av Tengbom.



Nedanför bebyggelsen vid Jönköpingsvägen planläggs det för sex flerbostadshus med garage under upphöjda bostadsgårdar. Flerbostadshusens nockhöjd varierar mellan +147,3 och +158,7. Detta motsvarar tre till fem våningsplan, varav cirka en till två våningar är suterrängvåningar. Mot lokalgatan är nockhöjden på bebyggelsen lägre för att sänka bebyggelsens skala mot gaturummet. I mitten av kvarteren möjliggörs det för takterass ut mot Vättern.



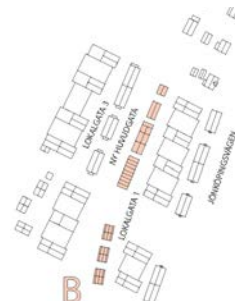
Mellan flerbostadshusen kommer det finnas upphöjda bostadsgårdar där garage inryms under gårdarna. På de upphöjda bostadsgårdarna tillåts komplementbyggnader. Bebyggelsens utformning och gestaltning beskrivs mer ingående på sida 55.

Figur 79

Fasadskiss som visar en möjlig utformning av gårdshus samt bebyggelsen intill Jönköpingsvägen. Den nedersta våningen är en suterrängvåning som vänds bort från Jönköpingsvägen. Illustration av Tengbom.

Område B

Mellan lokalgata 1 och den nya huvudgatan ligger område B. Utmed den nya huvudgatan möjliggörs det för kedjehus, parhus och enstaka enbostadshus.



Figur 80
Område B.

Den nya huvudgatan lutar från den nya cirkulationsplatsen till det nya torget vilket gör att bebyggelsen kommer behöva trappas utmed huvudgatan. Bebyggelsens nockhöjd blir maximalt 10,2 meter mot lokalgata 1, vilket motsvarar två våningar. För att ta upp höjdskillnader mot den nya huvudgatan förläggs stödmur intill huvudgatan. Höjdskillnaderna uppskattas bli mellan 0,2 och 2,4 meter i höjd. Där höjdskillnaderna blir högre än 1,2 meter i höjddled kommer stödmuren terrasseras så två murar skapas med plantering mellan stödmurarna.

Husen placeras i linje med den nya huvudgatan för att rama in gaturummet. Intill lokalgata 1 möjliggörs det yta för privata uteplatser som blir ljuddämpade då de vänds bort från den nya huvudgatan. Bebyggelsens utformning och gestaltning beskrivs mer ingående på sida 55.



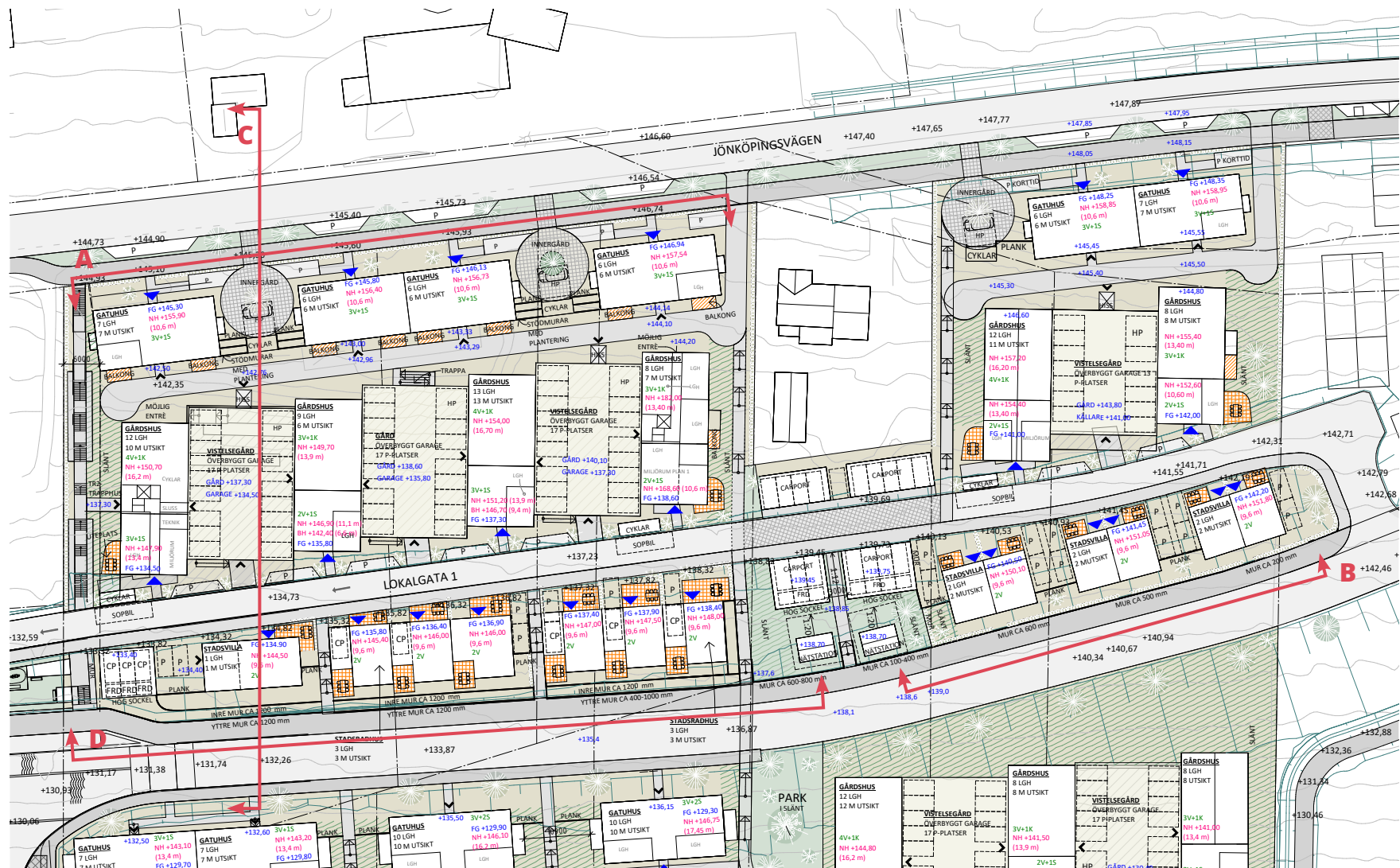
Figur 81

Gatuvy från lokalgatan. Till vänster i bild syns flerbostadshusen i område A och till höger kedjehus med privat uteplats i område B. Illustration av Tengbom.



Figur 82

Gatuvy från huvudgatan. Till höger i bild syns parhusen i område B. Illustration av Tengbom.



Figur 83

Utsnitt från illustrationsplan över område A och B. Illustration av Tengbom.



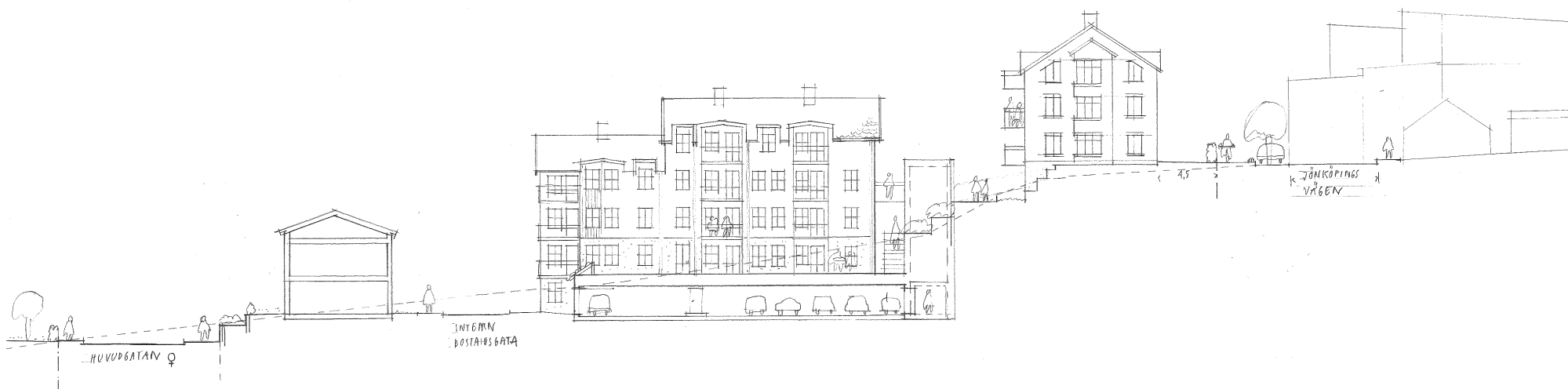
Figur 84

A. Fasadskiss som visar en möjlig utformning av flerbostadshusen i område A, sett från Jönköpingsvägen. Illustration av Tengbom.



Figur 85

B. Fasadskiss som visar en möjlig utformning av parhusen i område B, sett från Jönköpingsvägen. Illustration av Tengbom.



Figur 86

C. Sektion från den nya huvudgatan (vänster i bild) till Jönköpingsvägen (höger i bild). Sektionen visar en möjlig utformning av bebyggelsen i område A och B. Illustration av Tengbom.

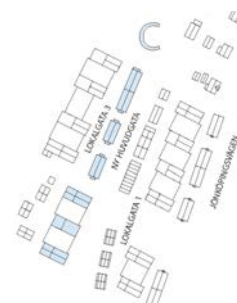
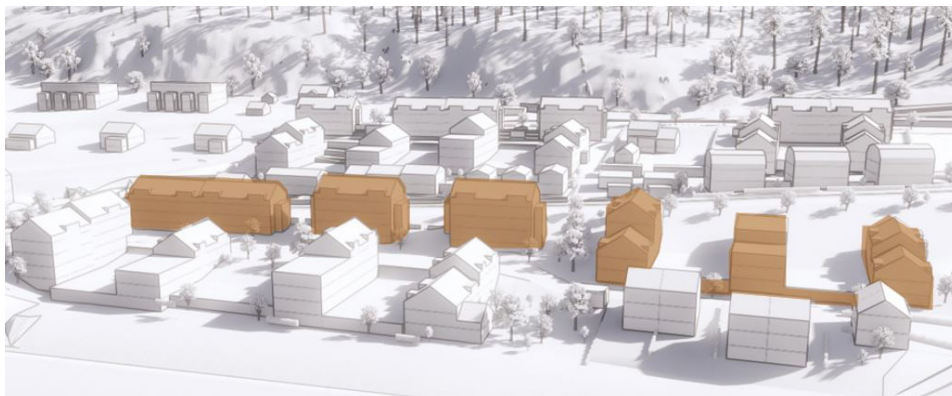


Figur 87

D. Fasadsnitt som visar en möjlig utformning av kedjehusen i område B, sett från den nya huvudgatan. Illustration av Tengbom.

Område C

Väster om den nya huvudgatan ligger området C. Utmed den nya huvudgatan möjliggörs det för flerbostadshus och garage under upphöjda bostadsgårdar.



Figur 88
Område C.

I norra delen av området har bebyggelsen en nockhöjd mellan +144,2 till +147,7. Mot den nya huvudgatan kommer bebyggelsen att upplevas mellan två till tre våningar och en inredd vindsvåning. Byggnaderna kommer att uppföras i suterräng, där 1 till 2 suterrängvåningar riktas bort från huvudgatan och mot en intern gata (lokalgata 3). Mot lokalgata 3 kommer bebyggelsen att upplevas som tre till 4 våningar och en inredd vindsvåning.

Bebyggelsen placeras intill gatorna för att tydligt definiera gaturummen och stärka gatustråken. Entréerna orienteras mot gatorna för att åstadkomma stadsmässigt och bidra till ökat liv och rörelse längs gatorna. En tillgänglig entré kommer finnas mot lokalgata 3.

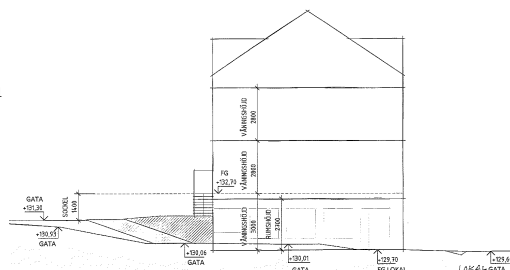


Figur 89 och 90

Bild till vänster visar gatuvy över bebyggelsen vid huvudgatan.

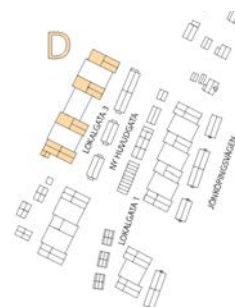
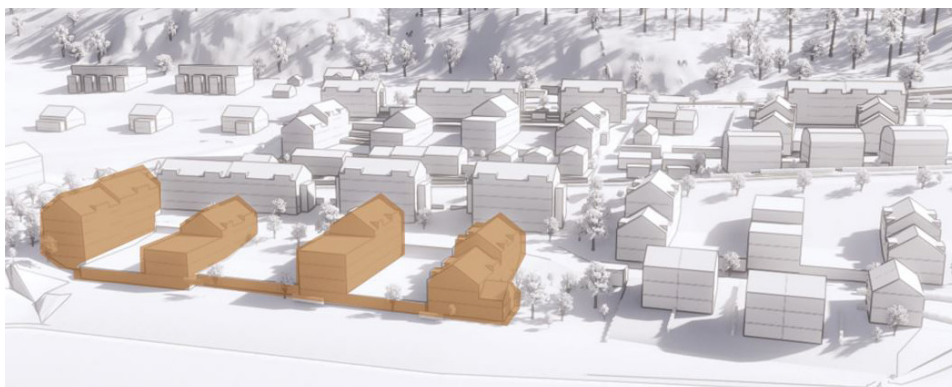
Bild nedan visar exempel hur suterrängvåningen mot torget kan utformas. Illustrationer av Tengbom.

I en slänt nedanför den nya huvudgatan planläggs det för flerbostadshus med garage under upphöjda bostadsgårdar. Flerbostadshusens nockhöjd varierar mellan +139 och +146. Detta motsvarar cirka tre till fem våningsplan där 1 till 2 våningar är suterrängvåning. I mitten av kvarteret möjliggörs det för en takterrass mot Vättern. Bebyggelsens placeras intill lokalgatan för att tydligt definiera gaturummet. Mot lokalgatan kommer nockhöjden på bebyggelsen vara lägre för att sänka bebyggelsens skala mot gaturummet. Mellan flerbostadshusen kommer det finnas upphöjda bostadsgårdar där garage inryms under gårdarna. Garagen nås från den lokalgata 3. Utöver angiven nockhöjd tillåts komplementbyggnader på de upphöjda gårdarna. Bebyggelsens utformning och gestaltning beskrivs mer ingående på sida 55.



Område D

Söder om det nya torget ligger område D. Detaljplanen möjliggör för bostäder i form av fyra flerbostadshus och centrumverksamhet i bottenplan mot torget. Bebyggelsens nockhöjd varierar mellan +138,2 och +144,3. Detta motsvarar cirka tre till fem våningar. För bebyggelsen närmst torget är översta våningen en inredd vindsvåning. I mitten av kvarteret möjliggörs det för takterrasser mot Vättern.



Figur 91
Område D.

För att anpassa bebyggelsen till den kuperade terrängen kommer bebyggelsen uppföras med 1 till 2 suterrängvåningar. Mot slänten nedanför bebyggelsen kommer nockhöjden vara lägre för att bebyggelsen ska trappas ner och upplevas lägre. Mot torget kommer byggnadens bottenvåning inrymma centrumverksamhet där entréer orienteras mot gatan för att bidra till ökat liv och rörelse mot torget. Intill byggnaden finns det möjlighet att ha en uteservering.



Figur 92 och 93

Bild till vänster visar gatuvy från lokalgatan. Bild till höger visar gatuvy över torget + Område C och D. Illustrationer av Tengbom.

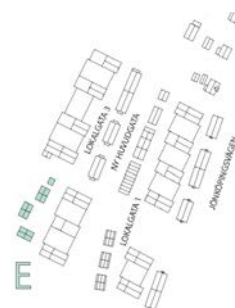
Mellan flerbostadshusen kommer det finnas bostadsgårdar där garage inryms under gårdarna. Garagen nås från en gemensam infart från lokalgata 3. På de upphöjda bostadsgårdarna tillåts komplementbyggnader. Under två av bostadsgårdarna möjliggörs det för bostäder. Dessa förläggs mot en kommunal gångstig där det finns utrymme för uteplatser mellan byggnaden och gångstigen. Bebyggelsens placeras intill gångstigen och lokalgatan för att tydligt definiera stråken. Bebyggelsens utformning och gestaltning beskrivs mer ingående på sida 55.



Figur 94
Gatuvy från lokalgatan. Vänster i bild syns område D. Illustration av Tengbom.

Område E

Söder om område D ligger område E, där detaljplanen möjliggörs för parhus med en nockhöjd på maximalt 10,2 meter mot intilliggande gata (lokalgata 3), vilket motsvarar två våningar mot gatan.



Figur 95
Område E.

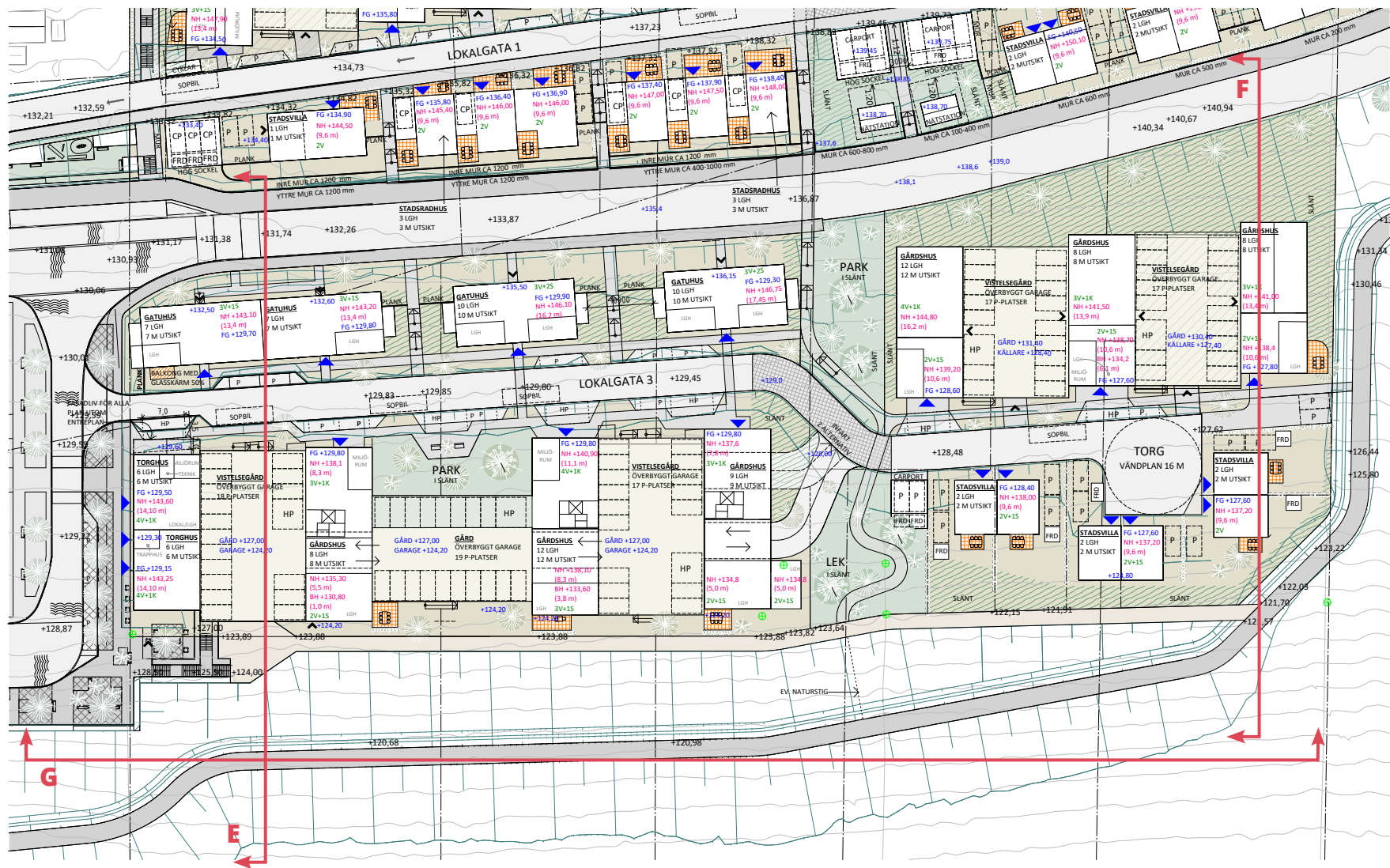
För att anpassa bebyggelsen till terrängen bör bebyggelsen uppföras i suterräng där det är möjligt. Suterrängvåningen riktas då mot slänten vilket gör att bebyggelsen upplevs som två våningar mot lokalgatan och tre våningar mot slänten. Bebyggelsen placeras intill gatan för att tydligt definiera gaturummet. Bebyggelsens utformning och gestaltning beskrivs mer ingående på sida 55.



Figur 96
Gatuvy över bebyggelsen från lokalgatan. Illustration av Tengbom.

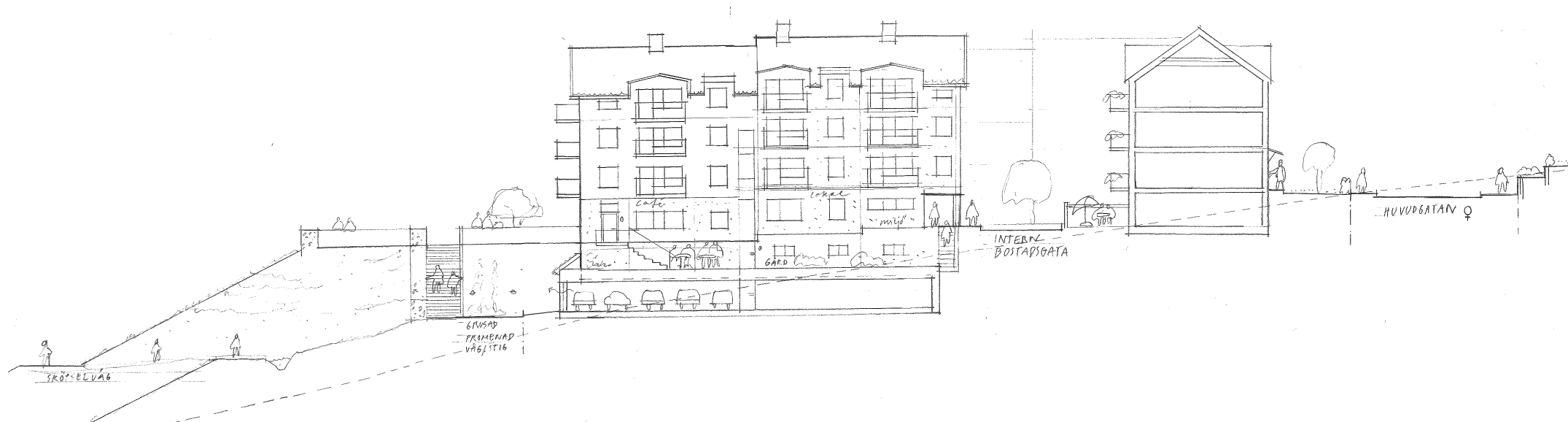


Figur 97
Vy över bebyggelsen. Sett från slänten. Illustration av Tengbom.



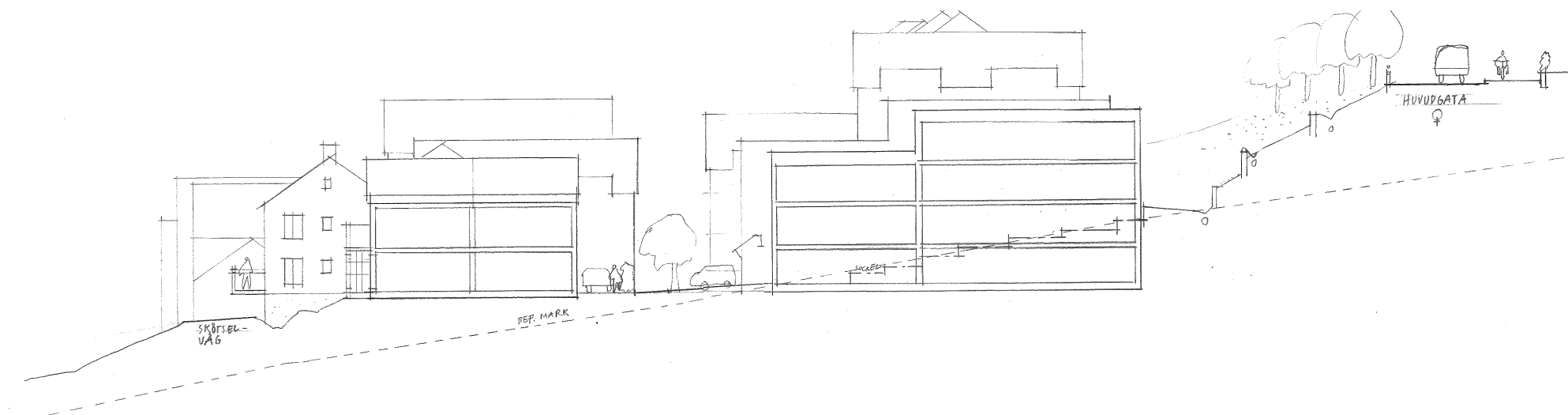
Figur 98

Utsnitt från Illustrationsplan över område C, D och E. Illustration av Tengbom



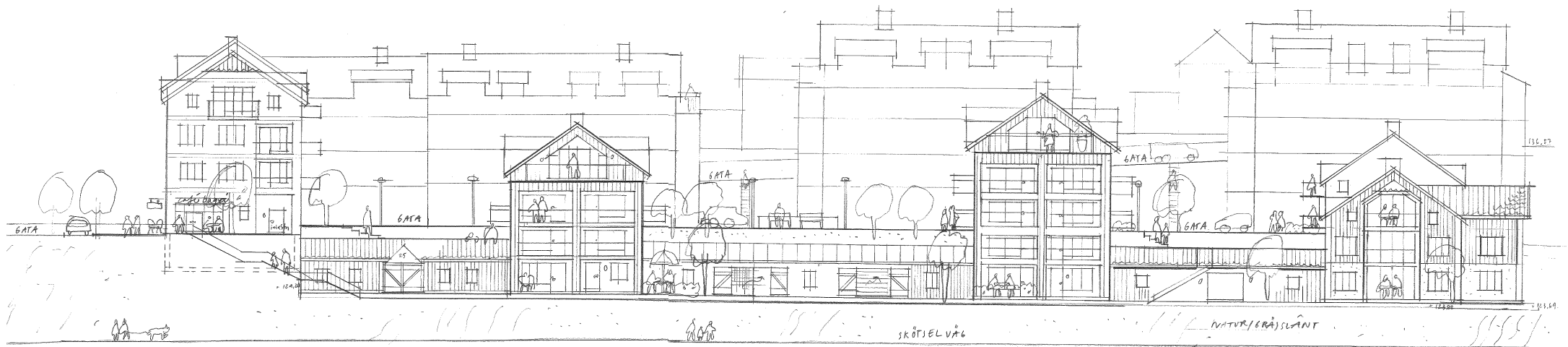
Figur 99

E. Sektion som visar en möjlig utformning av flerbostadshusen i område C och D, sett från söder. Illustration av Tengbom.



Figur 100

F. Sektion som visar en möjlig utformning av flerbostadshusen och parhusen i område C och E, sett från söder. Illustration av Tengbom.



Figur 101

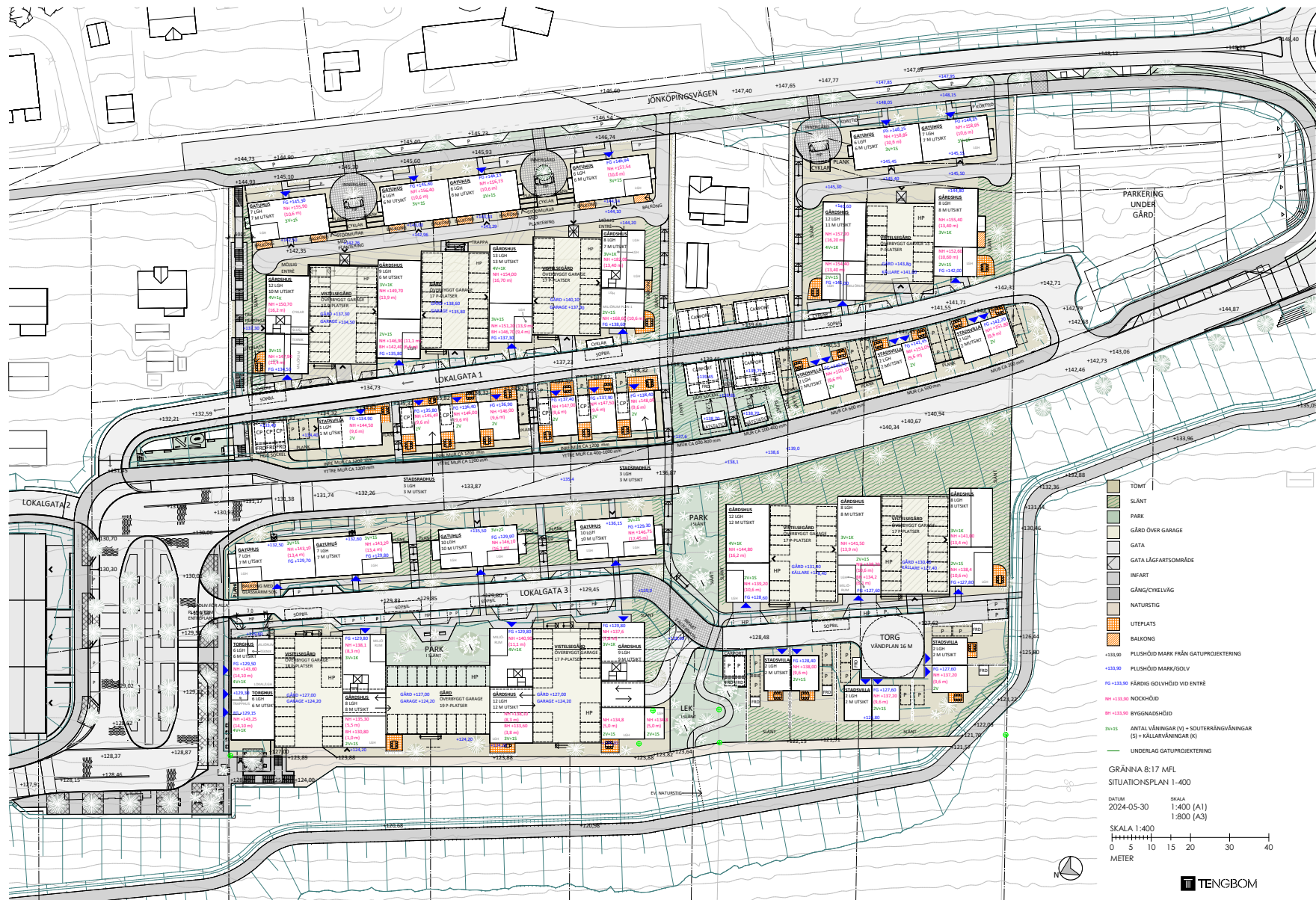
G. Sektion som visar en möjlig utformning av flerbostadshusen i område D. Illustration av Tengbom.



Figur 102

G. Sektion som visar en möjlig utformning av flerbostadshusen i område D och parhusen i område E. Illustration av Tengbom.

1:200 / 88



Område F

Intill Jönköpingsvägen och den kommunala lokalgatan (lokalgata 2) ligger område F. Området planläggs för flerbostadshus som kommer markanvisas efter planen fått laga kraft.



Figur 104
Område F.

Bebyggelsen intill Jönköpingsvägen har en nockhöjd på + 154,7. Mot Jönköpingsvägen kommer bebyggelsen att upplevas som två våningar och en inredd vindsvåning. Byggnaderna kommer att uppföras i suterräng, där suterrängvåningen riktas mot bostadsgårdarna. Mot bostadsgårdarna kommer bebyggelsen att upplevas som tre till fyra våningar och en inredd vindsvåning.

Bebyggelsen placeras intill Jönköpingsvägen för att tydligt definiera gaturummet och stärka gatustråket. Entréerna orienteras mot Jönköpingsvägen för att skapa en stadsmässig karaktär och bidra till ökat liv och rörelse längs gatan.

Nedanför bebyggelsen vid Jönköpingsvägen planläggs det för sex flerbostadshus med garage under upphöjda bostadsgårdar. Flerbostadshusens nockhöjd varierar mellan +142,8 och +149,3. Detta motsvarar cirka tre till fem våningar, varav en till två våningar är suterrängvåningar. Mot lokalgatan är nockhöjden på bebyggelsen lägre för att sänka bebyggelsens skala mot gaturummet. Bebyggelsens placeras intill en intern lokalgata för att tydligt definiera gaturummet.

Mellan flerbostadshusen kommer det finnas upphöjda bostadsgårdar där garage inryms under gårdarna. På de upphöjda bostadsgårdarna tillåts komplementbyggnader. Bebyggelsens utformning och gestaltning beskrivs mer ingående på sida 55.

Område G

Område G ligger mellan Jönköpingsvägen och lokalgata 2. Idag utgörs området av befintlig bebyggelse i två till tre våningsplan. Den befintliga bebyggelse saknar idag en gällande detaljplan och kommer planläggas utifrån den funktion de har idag, vilket är friliggande enbostadshus.



Figur 105
Område G.

Detaljplanen möjliggör för en nockhöjd på 9 meter vilket möjliggör för bebyggelse i två till tre våningsplan. För att anpassa bebyggelsen till den kuperade terrängen bör ny bebyggelsen uppföras i suterräng. Ny bebyggelse ska placeras intill gatan för att tydligt definiera gaturummet.

Detaljplanen möjliggör för att befintliga fastigheter kan styckas av, där två nya fastigheter kan skapas mot lokalgata 2. Maximalt kan fyra enbostadshus uppföras mot lokalgata 2. Minsta fastighetsstorleken för de nya fastigheterna är mellan 650 och 700 kvadratmeter, där maximalt 25 % av fastigheten får bebyggas. För att bevara den befintliga karaktären i området och undvika att befintliga fastigheter styckas av ytterligare är den minsta tillåtna fastighetsstorleken mot Jönköpingsvägen 1400 kvadratmeter, där maximalt 25 % av fastigheten får bebyggas.

En av de befintliga fastigheterna driver idag en verksamhet på platsen. Denna fastighet kommer planläggas för bostäder och centrumverksamhet för att verksamheten inte ska bli planstridig.

Bebyggelsens utformning och gestaltning beskrivs mer ingående på sida 55.

Utformning och gestaltning

Planområdet berör riksintresse för kulturmijö, Gränna och Uppgränna, vilket betyder att områdets utformning har betydelse för hur riksintresset påverkas. Utifrån Grännas bebyggelseprinciper kommer detaljplanen reglera bebyggelsens utformning för att skapa ett enhetligt uttryck samtidigt som variation i form av mindre element tillåts. Detaljplanen kommer till viss del styra utformning av byggnaders fasad, tak, fönster och balkonger samt stödmurar.

Fasad och färgsättning

Utmed Jönköpingsvägen och den nya huvudgatan ska bebyggelsen ha ljusa och bleka kulörer för att harmonisera med den omgivande bebyggelsen samt med byggnaderna längs Jönköpingsvägen och Brahegatan. Huvuddelen av byggnaderna kommer att vara i puts eller trä, eftersom dessa är de huvudsakliga fasadmaterialet som används i Gränna. Byggnader som är gårdshus eller ekonomibyggnader, eller som kan uppfattas som sådana, kommer att ha en röd slamkulör för att markera gårdsrummen på ett sätt som liknar det centrala Gränna. I detaljplanen rör det sig framför allt om komplementbyggnader och bostadshus som omges av annan bebyggelse. Illustrationerna nedan visar vilken typ av bebyggelse som kommer att ha ljusa och bleka kulörer samt vilka som kommer att ha röd slamkulör.

Detaljplanen möjliggör mindre inslag av andra material och färgsättningar för att ge utrymme för variation i fasadernas utseende och för att området ska kunna utveckla sin egen karaktär.



Figur 106 och 107

Bilden till vänster ovan visar en ljus färgsättning utmed en gata i Gränna. Bilden till höger ovan visar en gata med både huvudbyggnader och ekonomibyggnader.



Figur 108

Illustration över exempel på färgsättning.

Tak

Grännas karakteristiska tak utgör en betydande del av stadens arkitektur och historia och spelar en viktig roll i utformningen av staden och dess tillhörande stadsdelar. Taken inom planområdet bör därför ha en enhetlig utformning och återspegla det befintliga taklandskapet i Gränna. Bebyggelse i två våningar eller fler bör ha tak täckta med röda takpannor. För bebyggelse på en våning kan ett mer varierat uttryck tillåtas, eftersom dessa tak är mindre framträdande och har därmed mindre påverkan på helheten i taklandskapet. Låg bebyggelse såsom garage och förråd kan ha tak täckta med röda takpannor, röd plåt eller sedumtak.

Taken bör ha formen av sadeltak, mansardtak eller halvvalmat sadeltak, då dessa takformer är vanligast förekommande i Gränna. Platta tak kan tillåtas på utvalda platser, men i sådana fall bör de täckas med sedum för att smälta in bättre med omgivningen. Takterrasser kan tillåtas på vissa flerbostadshus där taklandskapet inte anses vara lika framträdande.

Takkupor och frontespiser är vanliga inslag i Gränna där de förekommer i olika storlekar och former. För att taklandskapet inte enbart ska domineras av dessa element, behöver deras utformning regleras. Fasader utmed kommunal gata tillåts frontespiser och takkupor till maximalt 50 % av takfallets längd. Mot gårdarna tillåts frontespiser och takkupor till maximalt 60 eller 65 %. Endast två frontespiser får synas mot kommunal gata. Frontespiser bör inte vara bredare än 3,5 meter och takkupor ska inte vara bredare än 1,8 meter. För att undvika att frontespiser och takkupor uppfattas som ett extra våningsplan ska takkupor och frontespiser vara indragna från taknocken med minst 1 meter, och takkupor ska dessutom vara indragna minst 0,5 meter från takfoten.



Figur 109 och 110

Bilden till vänster visar exempel på olika taktyper i Gränna. Bilden ovan i högra hörnet visar variation i taklandskapet.



Figur 111

Bild ovan visar olika fönstertyper med spröjs i Gränna.

Fönster

Många hus i Gränna är utrustade med karaktäristiska stående fönsterpartier med spröjs. Dessa fönster, som är en framträdande del av stadens byggnadsstil, bidrar till den arkitektoniska enhetligheten och estetiska tilltal som är typisk för området. Spröjsade fönster är inte bara ett visuellt kännetecken utan också ett historiskt element som speglar byggnadstraditionerna i Gränna. Ny bebyggelse kommer därmed försees med spröjs eller mittpost. En kombination av båda är tillåtet.

Balkonger

Balkonger kommer tillåtas utmed alla fasader bortsett från flerbostadshusens fasader som riktas mot den nya huvudgatan och Jönköpingsvägen. Dessa fasader får endast förses med franska balkonger på grund av höga bullernivåer från gatan. För att få ett enhetligt uttryck får balkongerna i området kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv. Inom planområdet kommer alla balkonger få glasas in. Inglasning ska ske i fasadliv för att balkongerna inte ska upplevas som burspråk och täcka fasaderna. Mot gårdarna får däremot balkongerna glasas in utanför fasadliv då dessa fasader är mindre synliga från gatan.

För att undvika att fasader och fönsterpartier täcks får inte loftgångar uppföras inom planområdet. Loftgångar är inte vanliga i Gränna och är därför inte en del av dess kulturhistoriska karaktär.

Stödmurar

Gränna, som ligger i en kuperad terräng, präglas av bebyggelse som ofta uppförs i suterräng och gårdar som trappas för att passa in i landskapet. I vissa områden behövs stödmurar för att hantera terrängens lutning, och utformningen av dessa murar är av stor vikt för områdets karaktär. Stödmurarna bör vara av hög kvalitet och kan variera mellan alternativ som gabionmurar/stenmurar med klätterväxter eller stödmurar med planteringar emellan. Murarna bör inte vara högre än 1,2 meter, och om de överstiger detta måste de trappas. I vissa fall kan stödmurarna behöva bli högre för att möta kraven från terrängen. På bostadsgårdar kan tillåtas stödmurarna vara högre för att uppfylla funktionella behov och konstruktionskrav.



Figur 112

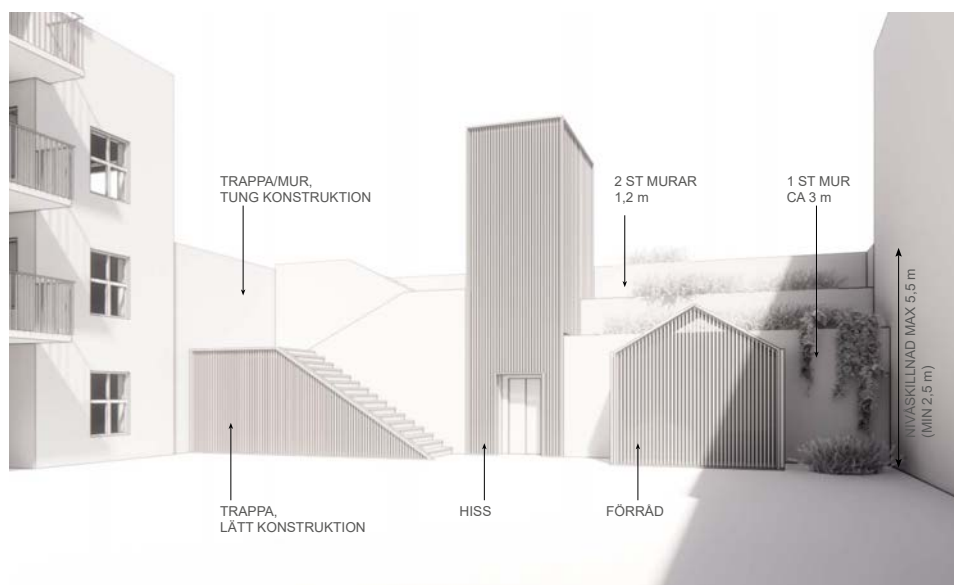
Varierad utformning av balkonger mot gården och Vättern.



Figur 113, 114 och 115

Bilden uppe i vänstra hörnet visar hur murar kan trappas med plantering emellan. De andra två bilderna visar hur gabionmurar kan trappas intill byggnader och trappor.

Bild till höger: Ritat av Tengbom. Foto: Åke E:son Lindman.



Figur 116
Exempel hur bostadsgårdarna kan trappas med stödmurar och trappor. Illustration av Tengbom.

Utemiljöer

I detaljplanen möjliggörs bostadsgårdar över garagen där det finns möjlighet att skapa lekytor för barn. Terrängen mellan bebyggelsen och i närområdet är kuperad vilket skapar förutsättning för en varierad lekmiljö för barn. Slänter mellan och nedanför bebyggelsen kan exempelvis användas som pulkabacka under vintern.

Parkering på kvartersmark

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i kommunens parkeringspolicy 'Parkeringstal för Jönköping' från år 2016. Parkering ska lösas på kvartersmark för att tillgodose parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm.

Parkering för motorfordon möjliggörs utmed lokalgator, i garage under bostadsgårdarna och i carportar. För enbostadshusen möjliggörs parkering på den egen fastighet. En angöringsplats och parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler och bostadshus enligt 'Boverkets byggregler' (BBR).

Det är önskvärt att cykelparkeringar placeras nära entréer och att cykelförråd anläggs i markplan eller i anslutning till lägenheterna så cykling främjas. Cykelparkeringar bör också utformas med möjlighet till väderskydd, ramlås och så att de upplevs som trygga.

Teknisk försörjning

Transformatorstationer

Inom planområdet möjliggörs det för tre ytor där transformatorstationer kan inrymmas. En i norr (intill område F) och två i söder (intill område B). Endast en transformatorstation kommer att finnas åt gången intill område B. I samråd med Jönköping Energi har det bedömts att den norra transformatorstationen av dessa två ska byggas först. Under den tiden då det inte finns någon transformatorstation på den södra ytan kan den användas som grönområde. Samma gäller för den norra ytan när den södra transformatorstation är byggd och den norra är borttagen. Transformatorstationerna ska anpassas till omgivande bebyggelsen både i utformning och materialval. Fasadmaterialet bör vara trä eller träliknande material, och i röd slamfärg. Taket rekommenderas vara sadeltak med material som rött taktegel, betongtakpannor, bandplåt eller sedum.



Figur 117

Exempel på hur transformatorstationerna kan utformas vad gäller fasadens och takets utseende och färgsättning.

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området ligger inom tidintervallet mellan 1-10 minuter.

Skydd mot spridning

Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 ska beaktas mot bakgrund av insatstiden. Skydd mot brandspridning är oberoende av insatstid. 8 meter eller mer mellan byggnader utan brandskyddsåtgärder enligt BBR 5:61. Eftersom några av byggnaderna är placerade närmare varandra än 8 meter, kan de komma att behöva brandskyddsåtgärder för att uppfylla BBR 5:61.

Utrymning

För bostadshus och mindre kontor kan räddningstjänsten utgöra alternativ utrymningsväg upp till fjärde våningen eller 11 meter med bärbar stege. Marken utanför då måste hållas tillgänglig för uppställning av räddningstjänstens stegar. Angöringsplats för räddningstjänstens fordon får högst vara 50 meter från angreppsväg i enlighet med BFS 2011:26 5:72.

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.

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

Det finns enligt handlingsprogrammet möjlighet till ett alternativsystem där brandposter är mer glest placerade men det gäller för bostadshus med högst 4 lägenheter och högst 3 våningar eller övriga bostadshus med högst 3 våningar.

Avfallshantering

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 Miljö's 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 fastighetsnära insamling. Enligt 'Förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar' ska fastighetsnära insamling vara införd 1 januari år 2027 för alla hushåll samt verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll.

Utredningar och dispenser

Arkeologisk undersökning

Enligt kulturmiljölagen är alla fornlämningar skyddade. Det krävs samråd med Länsstyrelsen för att undersöka om någon fornlämning påverkas av detaljplanen. Det är Länsstyrelsen som fattar beslut om det finns behov av att genomföra en arkeologisk utredning för att undersöka eventuella fornlämningar. I samband med planarbetet har två arkeologiska utredningar och en förundersökning genomförts för att undersöka eventuella fornlämningar.

Under våren 2018 genomförde en arkeologisk utredning (arkeologisk rapport 2018:37) i Gränna där det påträffades fyra fornlämningar. Dessa fornlämningar återfanns bland annat i södra delen av planområdet. Härdarna som påträffades bedömdes vara från förromerska järnåldern. Det återfanns även en koncentration av förhistoriska lämningar, inklusive en härd, rämnor, en nedgrävning och ett stolphål på en åker intill Jönköpingsvägen. För att förstå lämningarnas karaktär och utbredning bedömde Läns museet att det krävdes en förundersökning för lämningarna på åkern. Vid förundersökningen (arkeologisk rapport 2023:11) återfanns tidigare fynd och nya. Det gick inte att fastställa vilken tidsperiod fynden är från.

I samråd med länsstyrelsen beslutades att det krävs ytterligare en arkeologisk utredning (arkeologisk rapport 2023:10) i planområdets västra och södra del. Två härdbottnar påträffades vid utgrävningen. Dessa har undersökts och tagits bort från platsen.

Geoteknisk utredning

Geotekniska undersökningar, daterad 2024-04-30, har genomförts i området. Genomförandet av detaljplanen innebär att delar av området fylls upp och en hög bank/slänt kommer anläggas längs den västra delen av området. Geotekniska undersökningar och stabilitetsberäkningar har utförts i syfte att säkerställa stabiliteten av byggnation samt att bedöma planerad markanvändnings lämplighet. Även den planerade vägen och bostadsbyggnaders grundläggningar har utretts. Undersökningarna utgör ett geotekniskt underlag med syfte att beskriva områdets geotekniska förutsättningar. Den är dessutom framtagen för att klarlägga geotekniska säkerhetsrisker såsom ras, skred och erosion för givet planändamål. Undersökningarna visar på förutsättningarna samt åtgärder för att på ett säkert sätt anlägga/bygga enligt planerad markanvändning. Åtgärder anses vara möjliga för att göra marken lämplig för planerat ändamål utifrån ett geotekniskt perspektiv.

Längs Vätterns strand cirka 250-300 meter väster om detaljplaneområdet finns ett utpekat aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter (MSB). Rådande avstånd, jordarter och lutningar ger bedömningen att det inte föreligger någon potentiell risk för någon indirekt påverkan från aktsamhetsområdet gentemot detaljplaneområdet.

Utförda mätningar av markradon har klassats som högradonmark varpå byggnation skall uppföras radonsäkert.

Markmiljöutredning

Inför detaljplanens samråd gjordes en begränsad miljöteknisk markundersökning av Sigma med avseende på föroreningar, daterad 2017-05-05. Anledningen till undersökningen var den före detta äppelodling som har förekommit i området. Denna tidigare undersökning visade ingen förorening inom undersökningsområdet.

Med tanke på att odling har förekommit på platsen så har det inför detaljplanens granskning gjorts kompletterande miljötekniska markundersökningar av WSP, daterad 2022-11-10, samt miljö- och hälsoriskbedömning, daterad 2023-05-26. Dessa undersökningar påvisar att klorerade pesticider (DDT-förorening) förekommer i ytan över relativt stora delar av den planerade bostadsmarken samt även i den södra delen av planerad infartsgata. DDT-föroreningen förekommer inte över hela äppelodlingen. Vissa områden är fria från förorening, vilket innebär att bekämpning med DDT inte har skett i hela området för äppelodlingen. Se föroreningens utbredning och saneringsförslag i ovan nämnd rapport. Inför byggnation av bostäder och anläggande av gata måste DDT-föroreningen saneras.

I mars år 2024 lämnades en ansökan in till länsstyrelsen om statsstöd för efterbehandling inför bostadsbyggnation. Efter sanering anses marken lämplig för planerat ändamål utifrån ett miljötekniskt perspektiv.

Naturinventering

Planområdets södra del omfattar ett område klassat som nyckelbiotop med ett högt naturvärde (klass 2). Inom nyckelbiotopen finns ett naturvärdesobjekt kallat 'Spärrgreniga ekar vid Finntorpet' (81:190). Ekarna och bäckmiljön, som ingår i naturvärdesobjektet, påverkas dock inte eftersom just de ligger utanför planområdet. Den del som berörs av detaljplanen hyser äldre träd av framförallt ask och lövträd spritt och glest, främst björk men även yngre ek. Askarna står utmed en befintlig grusväg (Gamla Jönköpingsvägen/näbbaliden) men askarna bedöms inte utgöra en allé. Två av askarna är särskilt skyddsvärda. Askarna är nyligen framröjda i kanten av betesmark. I det röjda området mellan grusvägen och betesmarken har aspar lämnats kvar vilka är relativt unga idag men inom snart framtid kan utgöra värdefulla hålträd. Utmed den norra delen av samma grusväg, på vägens västra sida, finns en igenväxande äppelodling med äppelträd som håller på att dö eller har dött och rikligt med hassel, vide, nyponros, säl, björksly m.m. Utmed grusvägen står en 'häck' av hassel.

I mitten av planområdet finns igenväxande mark som tidigare varit äppelodling. Idag täcks området av sly eller unga lövträd. Här finns också rikligt med björnbär och rosor och gläntor. Utmed en öppen grusyta intill Jönköpingsvägen står ett antal flerstammiga säl. Sälarna är viktiga födoresurser för insekter tidigt på våren och bör ges särskild hänsyn inom jord- och skogsbruket.

Norr om äppelodlingen finns lövskog som tidigare varit en smal trädremsa mellan trädgårdar och äppelodlingar. De flesta träden är cirka 60-70 år gamla och skogen har brett ut sig på senare tid.



Figur 118 och 119
 Bilden till vänster
 visar framröjda askar
 utmed grusvägen.
 Bilden till höger visar
 den igenväxande
 äppelodlingen.

På fastigheten Gränna 8:4 finns en igenväxande äng, sannolikt använd för vallodling tidigare. Utmed norra sidan finns ett värdefullt bryn med bland annat hassel och körsbär som utgör viktiga födoresurser. Mitt i ängen finns ett dike. Åtminstone delar av diket är kantat av stenar. Diket är kraftigt igenvuxet med både gräs och buskage. Diket bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.



Figur 120
 Igenväxande äng på
 Gränna 8:4.

I planområdets norra del finns en värdefull grön korridor och stig från Jönköpingsvägen ned till Skiftesvägen. Stigen kantas av framförallt medelålders björk och tall. Mellan stigen och betesmarken finns en kulvert eller motsvarande vilken hålls öppen. Därmed skapas en öppen men ändå skyddad passage mellan Grännaberget och Vätterns strandskogar och de öppna markerna kring Skiftesvägen. En av tallarna hade anmärkningsvärt rikligt med kläckhål från insekter och födosökshål av hackspett, dock hittades inga spår av reliktböck och sannolikt är tallen ännu för ung för att hysa sådana ovanliga arter.



Figur 121
Stig och grönnkorridor
sett från
Jönköpingsvägen.

Generellt biotopskydd

Samråd har hållits med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) om avverkning av två särskilt skyddsvärda träd på fastigheterna Gränna 8:35 och Gränna 8:33 i Jönköpings kommun. De två träden kommer att ersättas av flera nya träd som kommer stå på en sådan plats att deras kronor kan tillåtas utvecklas till fullstora träd. Exakt hur många träd är inte fastslaget i nuläget. De nyplanterade träden kommer inte utgöras av ask på grund av askskottssjukan, dock kommer inhemska lövträd att användas. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen är av ett allmänt intresse och att det därmed finns skäl till avverkning. Enligt anmälan ska de avverkade träden kompenseras genom återplantering av fler inhemska lövträd inom detaljplaneområdet samt genom att de avverkade träden placeras ut som död ved.

Länsstyrelsen bedömer att det är lämpliga kompensationsåtgärder som innebär att en del av askarnas naturvärden kommer att sparas och återskapas.

Biotopskyddsdispens

Ansökan om dispens från det allmänna biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 11 § har skickats in till länsstyrelsen. Det biotopskyddade området avser ett befintligt dike på jordbruksmark på fastigheten Gränna 8:4.

Länsstyrelsen har godkänt dispens från biotopskyddet för igenläggning och flytt av dike.



Figur 122
Diket som omfattas av biotopskydd
är markerat med en blå linje.

Jordbruksmark

Planområdet ingår i det som i Översiktsplanen 2016 är utpekad som stora öppna jordbrukslandskap, det finns åkermark och äppelodlingar inom planområdet. I de stora öppna jordbrukslandskapen ska kommunen vara restriktiv mot exploatering och med att tillåta annan markanvändning. Stor försiktighet och restriktivitet gäller för att tillåta ny bebyggelse och exploatera i områden utan befintlig bebyggelse. Nya byggnader och anläggningar ska förläggas så att de inte inverkar negativt på jordbrukets bedrivande samt anpassas till befintlig bebyggelse, landskapsbild, service och vägnät.

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken (åkermark och äppelodlingar) vägs mot behovet av att anlägga nya bostäder och en huvudgata i Gränna.

Detaljplanförslaget innebär att åkermark planläggs som kvartersmark för bostäder, kvartersmark för transformatorstation och allmän plats för gata. Delar av åkermarken planläggs som natur vilket inte bedöms strida mot miljöbalkens 3 kap 4 § eftersom att marken inte tas i anspråk för bebyggelse eller verksamheter. Inom planområdet finns det bland annat privata och nedlagda äppelodlingar, där delar av odlingarna tas i anspråk för exploatering av kvartersmark för bostäder och allmän plats gata.

Jordbruksmark ett allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Enligt rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen kan jordbruksmark vara brukningsvärd även om den idag inte används men tidigare har varit brukad.

Den aktuella åkermarken ligger i Gränna tätort. Marken angränsar till befintlig bebyggelse och ligger relativt långt från annan åkermark, vilket gör att den kan bedömas som svårbrukad jämfört med annan åkermark i närområdet. Dessutom kan markens branta lutning bidra till att den bedöms som mer svårbrukad.



Figur 123

Den gröna figuren visar det som utgör äppelodling. Den orangea figuren visar det som utgör åkermark.

Åkermarken på cirka 1,7 hektar är mindre än medelstorleken på omkringliggande jordbruksblock. Övriga förutsättningar att väga in i bedömningen är att det råder en generell brist på jordbruksmark i kommunen för produktion av framförallt foder och spridning av gödsel. Jordbruksmarken bidrar med flera andra ekosystemtjänster såsom markinfiltration, klimatreglering och upplevelsevärden.

Äppelodlingarna som tas i anspråk för exploatering utgör en viktig del för områdets identitet. Södra Gränna har en lång historia av äppelodlingar och äppelproduktion som har vuxit fram över tid på grund av gynnsamma odlingsförhållanden. Stor del av äppelodlingen som tas i anspråk för exploatering har däremot varit nedlagt sedan 1970-talet och är numera igenvuxen. Övriga äppelodlingar som tas i anspråk används bland annat för privat bruk och ligger i anslutning till tomtmark. Enligt figurerna i kartan till höger utgör äppelodlingarna inom och utanför planområdet sammanlagt cirka 17,5 hektar. Planförslaget skulle innebära att 5,5 hektar, av äppelodlingarna försvinner i samband med planens utbyggnad. Av de 5,5 hektaren är 3 hektar nedlagd äppelodling och resterande 2,5 hektar utgör privat odling intill och på tomtmark.

De äppelodlingar som blir kvar på platsen är viktiga för områdets biologiska mångfald för till exempel fåglar och insekter. Odlingarna utgör privat odlingsmark, men ibland tillåter markägare att man kan passera och det är möjligt om det inte är helt igenväxt, och man kan framförallt njuta av blomningen på avstånd.

Brukningsvärd jordbruksmark

Åkermarken på cirka 1,7 hektar är idag en igenvuxen äng, sannolikt använd för hö/hösilage tidigare. Den är mindre än medelstorleken på omkringliggande jordbruksblock men tillräckligt stor för att bedömas som brukningsvärd. Marken ingår i den mark i kommunen som enligt Jordbruksverkets blockdatabas har eller är brukad sedan år 2008. Sammanfattningsvis bedöms åkermarken vara jordbruksmark som är brukningsvärd. 5,5 hektar av marken är beväxt med äppelträd där 3 hektar av ytan inte brukas. Fortsatt användning av den nedlagda odlingsverksamheten bedöms som mindre troligt då äppelodlingarna inte har brukats på cirka 50 år, samt att marken är förorenad med bekämpningsmedlet DDT.

Figur 125

Den gröna figuren visar kvarvarande äppelodlingar och åkermark. Den röda figuren visar nedlagd äppelodling. De lila figurerna visar privata odlingar som tas i anspråk för exploatering. Den orangea figuren visar åkermark som tas i anspråk för exploatering.



Figur 124

Den gröna figuren visar äppelodling för bland annat privat bruk. Den röda figuren visar nedlagd äppelodling.



Sanering av marken för odling bedöms inte som troligt då sanering kan vara extremt kostsamt och möjligtvis inte gynnsamt för tänkt verksamhet. Efter sanering av marken kan det dessutom finnas osäkerhet om marken är lämplig för att användas som odlingsmark i framtiden. I kommande översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd och i Jordbruksverkets blockdatabas från år 2008 och framåt är äppelodlingen inte utpekad som jordbruksmark. Sammanfattningsvis bedöms inte äppelodlingarna som brukningsvärd jordbruksmark.

Väsentligt samhällsintresse

Eftersom åkermarken bedöms vara brukningsvärd enligt miljöbalkens definition får området tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Behovet av bostäder i Jönköpings kommun är stort vilket framgår såväl av kommunens översiktsplan som bostadsförsörjningsprogram och det därför ett väsentligt samhällsintresse att bygga bostäder och en ny huvudgata i kommunen.

Lokaliseringsprövning

Trots att byggnationen utgör ett väsentligt samhällsintresse krävs enligt miljöbalken att kommunen gör en lokaliseringsprövning. Planområdet är utpekad i gällande och kommande översiktsplan som nyexploateringsområde och anses som lämpligt område för bostäder. I översiktsplanen finns en övergripande planstrategi om att det ska finnas utvecklingsmöjligheter i alla kommundelar och att bostäder ska kunna planeras i närheten av tätorten. I Gränna finns en etablerad samhällsstruktur med skolor, vårdcentraler, bibliotek, butiker och idrottsplatser. Dessutom finns det arbetsplatser med korta reseavstånd, då området är nära ett befintligt verksamhetsområde och cirka 1 kilometer från ett industriområde vid E4:an.

Den befintliga samhällsstrukturen är lämplig att utveckla för att möta bostadsförsörjningsbehovet. Genom att förtäta intill befintlig bebyggelse och infrastruktur kan tänkt exploatering på så sätt stärka underlaget för kollektivtrafiken. I Gränna finns det begränsat antal platser att utveckla tätorten på utan att ta jordbruksmark i anspråk. Omgivningarna runt Gränna utgörs av jordbruksmark respektive en mycket kuperad brant med natur och kulturvärden. Dessutom omfattas Gränna av strandskydd, vilket ytterligare begränsar möjligheten till tätortsutveckling mot Vättern. I översiktsplanen har således aktuellt område bedömts lämpligt för bostadsbebyggelse och andra platser valts bort då de inte är lämpliga platser att utveckla tätorten på med hänsyn till jordbruksmark, naturvärden, strandskyddet.

Kommunfullmäktige i Jönköpings kommun beslutade år 2020 att ingen jordbruksmark ska användas för exploatering, förutom om det gäller mark som ligger inom tätorten. Aktuell detaljplan påbörjades innan beslutet togs och anses utgöra ett sådant undantag från regeln.

Sammanvägd bedömning

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. I detta fall vägs intresset av att bevara jordbruksmarken mot behovet av att anlägga

nya bostäder. Åkermarken bedöms som liten, omges av befintliga bostäder, har en brant lutning och är isolerat från övrig åkermark i Gränna. För att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet och ortens behov av att utvecklas är det därför lämpligt att jordbruksmarken tas i anspråk. Förslaget går i linje med översiktsplanen, att kommunen i första hand ska växa genom förtätning och att mindre tätorter behöver en viss nybyggnation genom komplettering inom redan bebyggd miljö. Denna kompletterande byggnation innebär att Gränna får en bättre struktur, då befintlig infrastruktur nyttjas. Kommunen bedömer ny tätortsnära bostadsbebyggelse i Gränna som ett angeläget allmänt intresse och att behovet av nya bostäder i Gränna inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Djurhållning

Sydväst om planområdet pågår småskalig djurhållning av cirka fyra hästar. Det minsta avståndet från fastigheten med djurhållning till bebyggelse i form av bostäder inom planområdet är ca 50 meter.

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan bebyggelse och storskalig 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 50 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 50 meters avstånd mellan närmsta bebyggelse och den småskaliga djurhållning är ett rimligt avstånd.



Figur 126

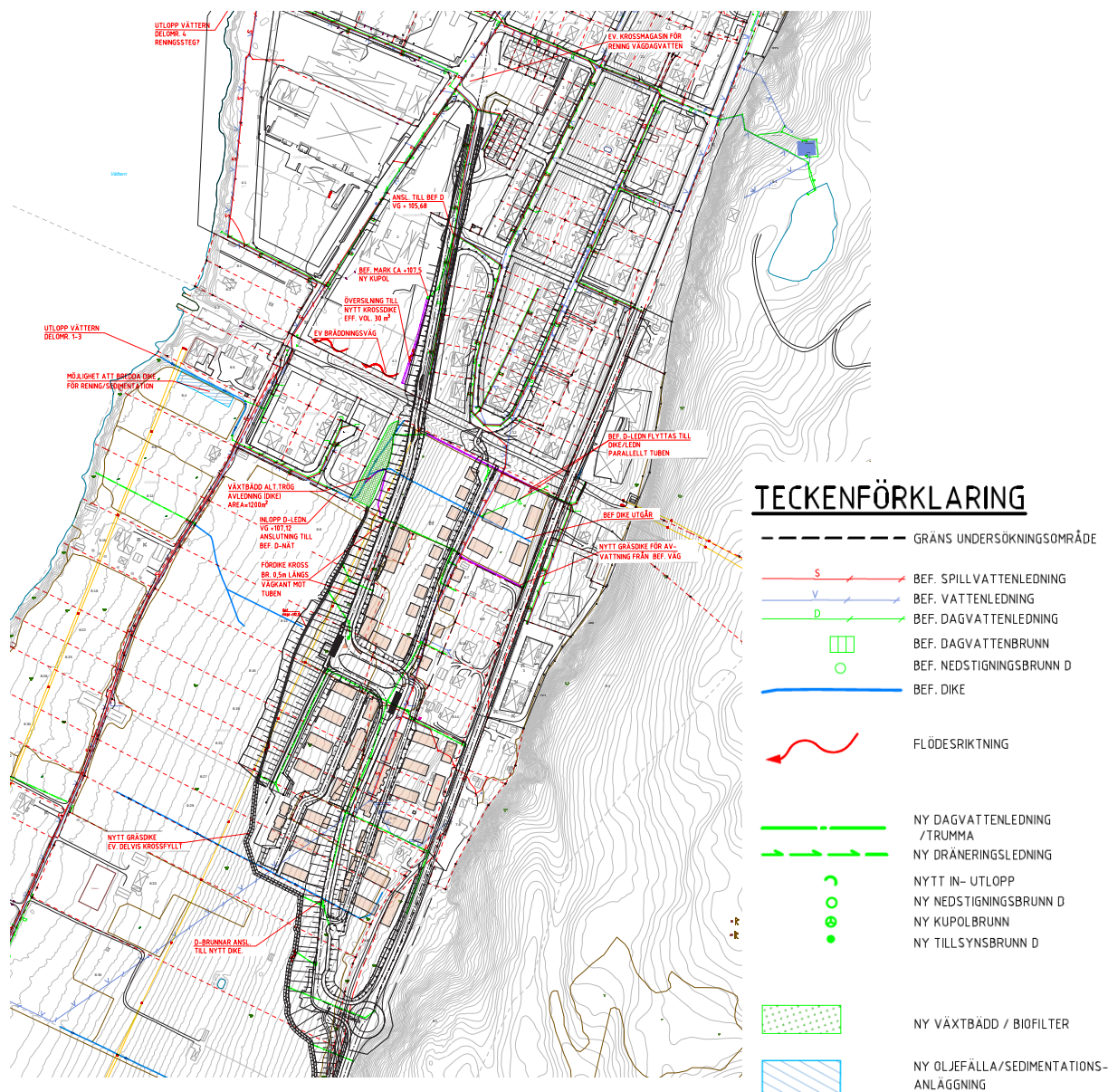
Den orangea figuren visar den djurhållande fastigheten.
Den röda skrafferingen visar djurens hagar.
Rosa linjer visar planområdet.

Dagvattenutredning

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram av WSP, daterad 2022-11-16. Dagvattenutredningen anger volymer dagvatten som uppkommer vid normal nederbörd samt vid skyfall inom planområdet. Utredningen anger också förslag på lösningar för att miljö kvalitetsnormer (MKN) till det vattendrag som dagvatten leds till (även kallat recipienten) inte ska påverkas negativt.

Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark föreslås ledas till kommunens ledningsnät för dagvatten då området kommer ligga inom

verksamhetsområde för dagvatten. Fördröjning inom fastigheten är önskvärt för att minska belastningen på nedströms område både vid normala regn och vid skyfall. Dagvatten som uppkommer på väg kommer ledas till krossdiken/ makadammagasin. Denna hantering krävs dels för att föroreningarna som uppkommer ska minimeras innan dagvattnet rinner ut i recipienten. Diken är också till för att skapa fördröjning av dagvattnet. Utöver krossdiken/ makadammagasin behöver dagvattnet ledas via översilningsytor samt växtbäddar/biofilter. Vid skyfall kommer dagvatten att ledas på ytan via gatustrukturen och vidare till diken för fortsatt transport till recipienten. Bräddning från diken kommer att ske diffust västerut vid regn som överstiger dikenas kapacitet. Detta medför att planerad höjdsättning gör att inga nedströms byggnader eller infrastruktur riskerar att skadas vid höga flöden. Nedan syns dagvattenlösning för detaljplanen.



Figur 127
Bilaga från dagvattenutredningen som visar tänkt dagvattenlösning.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger i närheten av vattenområdet Vättern där delar av detaljplanen ligger inom strandskyddat område. Detta innebär att ett upphävande av strandskyddet krävs för rubricerad detaljplan, både för kvartersmark och allmän plats. För att upphäva strandskyddet i detaljplanen krävs att det finns ett särskilt skäl. Ett sådant särskilt skäl kan vara att detaljplanen uppfyller ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses på annan plats. Därutöver krävs även att intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. Enligt 7 kap. 18c § i miljöbalken återinträder strandskydd automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts.

Område för upphävande

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet. På allmänna platser föreslås strandskyddet upphävas för användning gata och torg. Strandskyddet för Vättern är utökat till 300 meter. Planområdet ligger cirka 250 meter från strandkanten. Strandskyddet föreslås upphävas enligt kartan nedan.



Figur 128

Röd figur visar planområdet. Blå skraffering visar strandskyddat område. Där figurerna sammanfaller kommer strandskyddet att behöva upphävas.

Strandskyddets syfte

Syftet med strandskyddet är att dels ur ett långsiktigt perspektiv trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, och dels att skydda goda livsvillkor för det växt- och djurlivet som finns både på land och i vattnet. För att kunna avgöra om upphävandet är lämpligt måste en beskrivning av planområdets värden, utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser

Den natur som finns inom området som berörs av strandskydd består av en äppelodling. Odlingarna som kommer tas i anspråk inom strandskyddat området utgör cirka 1,2 hektar. Ytan som tas i anspråk behövs för allmän plats i form av gatumark och dess uppfyllnad, en slänt med skötselväg och ett dagvattendike. På en mindre del sträcker sig strandskyddet in i bebyggelsen.

Enligt naturvårdsinventeringen som gjorts i samband med planarbetet finns det ingen natur med höga naturvärden inom strandskyddat område.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Allmänhetens tillgänglighet inom det strandskyddade området bedöms idag som mindre god på grund av privata äppelodlingar på platsen.

Utanför planområdet, vid strandkanten, finns odlingsmark och tomtmark där allmänhetens tillgänglighet redan är begränsad. Mellan strandkanten och planområdet finns en väg (Skiftesvägen) som fortsatt kommer att erbjuda möjligheter att röra sig längs vägen. Vägen ligger en bit in från strandkanten.

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 2 och 5 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 upphävandet av strandskydd

7 kap 18c § pkt 2.

För del av området där strandskyddet upphävs åberopas det särskilda skälet:

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

Avskilt närmst strandlinjen:

Mellan planområdet och strandkantslinjen finns befintlig bebyggelse i form av bostäder och tillhörande tomtmark. Bebyggelsen och tomtmarken avskiljer planområdet från strandkanten eftersom strandkantslinjen ligger inom tomtmarken. Stadsbyggnadskontoret bedömer således att dessa delar är väl avskilda från strandkanten och saknar betydelse för allmänhetens tillgång till stranden. Att strandskyddet upphävs för de delar av planområdet som ligger bakom bebyggelsen bedöms därför inte påverka strandskyddets syfte

Motiv för upphävandet av strandskydd

7 kap 18c § pkt 5.

För del av området där strandskyddet upphävs åberopas det särskilda skälet:

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

Angeläget allmänt intresse:

Ett betydande allmänt intresse är kommunens behov av tätortsutveckling.

I Jönköping råder det bostadsbrist och det finns därför ett allmänt intresse för att anlägga bostäder i kommunen. I översiktsplanen finns en övergripande planstrategi om att det ska finnas utvecklingsmöjligheter i alla kommundelar, där Gränna är en av dessa.

Enligt kommunens planeringsstrategi ska nya bostadsområden lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur och hög exploatering ska tillämpas i anslutning till god kollektivtrafikförsörjning. Att lokalisera bebyggelse nära stadsdelscentrum är en strategi för kommunen för att nå en långsiktig hållbar samhällsutveckling.

Planområdet ligger cirka 1000 meter från Gränna centrum och i direkt anslutning till befintligt kollektivtrafikstråk vid Jönköpingsvägen. Området ligger intill befintlig bebyggelse i form av bostäder och verksamheter. Bebyggelsen utmed Jönköpingsvägen är utsprid där bostadsutveckling på platsen kan bidra till en mer sammanhängande bebyggelse i tätorten. Genom att utöka med bostäder på platsen skapas underlag för ökad kollektivtrafik, serviceverksamhet och arbetstillfällen i närområdet. Detaljplanen möjliggör även för centrumveksamhet på platsen som kan bidra till att handeln i tätorten stärks.

Planområdet är utpekad som ett nyexploateringsområde i gällande och kommande översiktsplanen, och betraktas som en lämplig plats för bostadsbyggande i Gränna tätort. Grännas kuperade terräng där staden förhåller sig till en bergsvägen gör det svårt att hitta nya områden för tätortsutveckling utan att gå in i strandskyddat område eller ta i anspråk annan värdefull mark, såsom jordbruksmark. Planförslaget går i linje med översiktsplanen om att kommunen i första hand ska växa genom att mindre



Figur 129

Orange figur visar områden där bebyggelse och tomtmark avskiljer planområdet från strandkanten.

tätorter utvecklas där viss nybyggnation i form av komplettering inom redan bebyggd miljö sker. Denna kompletterande bebyggelse innebär att Gränna kan utvecklas och skapa en sammanhållen bebyggelse i södra Gränna, där staden får en tydligare tätortsgräns. Platsen bedöms som lämplig då den ligger intill befintlig bebyggelse och infrastruktur.

Ett annat angeläget allmänt intresse är trafikförbättring i centrala Gränna. Jönköpingsvägen/Brahegatan är den befintliga huvudgatan i Gränna där majoritet av transporter inom och utanför tätorten sker. Under sommarmånaderna ökar trafiken i Gränna med cirka 80 % där större delar av trafiken tar sig från E4:an via befintlig huvudgata till Gränna hamn och Gränna camping. Stadsmiljön i Gränna påverkas negativt då det ofta blir trafikstockningar utmed huvudgatan under sommaren och högsäsongen. Huvudgatan har en stor betydelse för handeln i Gränna då det är stadens tydligaste shoppingstråk där många gångtrafikanter rör sig. På grund av mängden motortrafik finns det riska att gångtrafikanter framkomlighet försvåras då gaturummet inte är dimensionerat för detta trafikflöde. Detta i sin tur skapar en osäker trafiksituation för både gående och bilister. Alternativet att bredda huvudgatan är inte aktuellt då Gränna berörs av riksintresse för kulturmiljö, där Brahegatan och dess nuvarande utformning har en betydande roll för staden som kulturarv. Alternativet att begränsa trafiken utmed Brahegatan ses inte som ett alternativ då gatan är stadens huvudled där transporter inom hela tätorten sker.

För att skapa en bättre och säkrare stadsmiljö och inte hämma handeln i centrala Gränna behöver trafiken minskas genom att en ny väg byggs i södra Gränna. Den nya vägen är av stor vikt för att leda trafiken utanför centrala Gränna samtidigt som den medföra betydande fördelar i form av ekonomisk utveckling. Genom att förbättra infrastrukturen kan en ny väg stimulera tätortens ekonomiska tillväxt och utveckling genom att underlätta för befintliga verksamheter och företag att nå sina marknader, förbättra logistik och främja investeringar i området. Vägen kan också bidra till att locka nya företag till platsen och i sin tur skapa arbetstillfällen till orten. En ny väg skapar även bättre förutsättningar för kollektivtrafiken då området mot Vättern blir mer tillgängligt för de som reser med kollektivtrafik. Då Gränna är en turiststad kan en ny väg öka tillgängligheten för besökare och underlätta resandet till och från stadens sevärdheter. Detta kan bidra till att öka turismen och därmed stärka stadens ekonomi.

Planen ökar också allmänhetens tillgänglighet till platsen, där man bland annat skapar två nya utsiktsplatser, vilket utgör en positiv tillägg då sådana platser inte finns där idag. Även en skötselväg som kan nyttjas som rekreationsstråk kommer finnas utmed slänterna som ökar tillgängligheten till platsen. Däremot så kommer den inte vara tillgänglighetsanpassad.

Sammanfattningsvis är en ny väg i södra Gränna av stor betydelse för att minska det höga trafikflödet i centrala tätorten, öka tillgängligheten, främja ekonomisk utveckling och stödja stadens turism och besöksnäring.

Alternativ lokalisering

Det angelägna allmänna intresset har inte ansetts kunna tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Alternativa utpekade exploateringsområden i Gränna bedöms som mindre lämpliga då planområdet ligger intill befintlig infrastruktur där alternativa områden inte bidrar till samma typ av förutsättningar som

aktuellt område ger utan att ta i anspråk områden där andra intressen som exempelvis jordbruksmark tar skada. Större delar av Gränna berörs av strandskyddet vilket innebär att tätortsutveckling på andra platser som inte är jordbruksmark sker inom strandskyddat område.

Den föreslagna vägen kommer att vara transportintensiv, vilket kräver goda anslutningsmöjligheter till det större transportvägnätet, i detta fall med fokus på nära anslutning till E4, som ligger 500 meter från planområdet. Närheten till en befintlig trafikplats är också avgörande eftersom det varken är hållbart eller ekonomiskt genomförbart att etablera en ny väg till Gränna hamn, camping och verksamhetsområde längre bort från platsen. Dessutom har den norra delen av vägen redan en antagen detaljplan där det endast finns en plats att ansluta till. Detta innebär att vägens placering är fastställd och måste gå igenom strandskyddat område för att säkerställa en lämplig lutning och tillgänglighetsanpassning.

För att vägen ska bli tillgänglighetsanpassad utformas den med en S-kurva för att undvika att den blir för brant, särskilt för personer som exempelvis sitter i rullstol. Vägens sträckning och uppfyllningarna som sker i samband med byggnationen är också utformade och placerade för att göra så små ingrepp som möjligt i strandskyddet samtidigt som tillgängligheten säkras. Därför kommer det även att finnas stödmurar på vissa ställen för att ta upp höjdskillnader och minska slänternas utbredning i det strandskyddade området. Skötselvägen och diket, som är placerade mitt i slänten, är utformade för att ge slänten bästa möjliga stabilitet och behöver planerad utbredning. I samband med byggnationen kommer Jönköpingsvägen att sänkas vid den nya rondellen. Detta för att minska mängden slänter som skapas i området i samband med byggnationen, vilket också bidrar till bättre stabilitet och tillgänglighetsanpassning av vägen och tillhörande slänter.

Gränna är ett riksintresse där man måste se till stadsbilden när det kommer till att såväl bevara och utveckla tätorten. Bebyggelsen och den nya vägens sträckning måste planeras med detta i åtanke. Planeringen av bebyggelsen och den nya vägens sträckning måste noga övervägas med tanke på detta. Det innebär att nya miljöer måste utformas med respekt för Grännas unika karaktär. Gatunätet efterliknar därmed det traditionella sluttande rutnätsplanen med parallella gator för att inte störa den naturliga landskapsbilden. Bebyggelsen inom området följer den traditionella strukturen genom att placeras mot gatan för att rama in stadsrummen. Detta skapar gårdar mellan gatuhusen vilket återfinns i centrala Gränna. Flera olika alternativa lösningar har testats under planarbetsgång där tänkt bebyggelse struktur är den som anses mest lämplig på platsen utifrån planens syfte, terrängens förutsättningar och anpassning till Gränna som ett riksintresse. För att kunna tillgodo se alla dessa aspekter krävs de ytor som detaljplanen medger.

Förslaget går i linje med översiktsplanen och stödjer Jönköpings vision om att kommunen i första hand ska växa genom förtätning och att mindre tätorter behöver en viss nybyggnation genom komplettering vid redan bebyggd miljö. Att planlägga bostäder och en ny väg på platsen bedöms således utgöra ett angeläget allmänt intresse som kan medföra långsiktiga fördelar för Gränna då det bidrar till att binda samman tätort och avlasta centrala Gränna från tung trafik. Det har heller inte ansetts finnas andra lokaliseringsalternativ för tänkt byggnation. Intresset av att exploatera i Gränna och tillgodose det angelägna allmänna intresset av tätortsutveckling väger således tyngre än strandskyddet.

Annan lokalisering av vägen bedöms inte som möjlig då den är en del av det befintliga vägnätet och bidrar till att trafikflödena i tätorten fungerar.

Planens konsekvenser

Naturvärden

Naturvärdena bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt av aktuell plan. De naturvärden som i naturvärdesinventeringen ligger inom strandskyddat område där nedlagd äppelodling bedöms försvinna. I samband med byggnationen kommer marken saneras från bekämpningsmedlet DDT.

Utmed slänten som skapas i samband med byggnation kommer det kunna växa upp ny natur då de planläggs som allmän plats.

Allmänhetens tillgänglighet

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte påverka allmänhetens tillgänglighet till området då tillgången till aktuellt område tidigare varit begränsad. Inom planområdet kommer det planläggas för en skötselväg inom strandskyddat område som kommer kunna nyttjas av allmänheten som rekreationsstråk. Skötselvägen ansluts till Gamla Jönköpingsvägen/Nebbaliden i söder och Astrakangata i norr. För att nya bostäder inte ska ta allmänplats i anspråk som trädgård/uteplatser planläggs det för en gångstig intill kvartermark för bostäder. Gångstigen ansluts till skötselvägen och ett torg intill den nya huvudgatan. Den del av strandzonen som idag är tillgänglig för allmänheten kommer även i fortsättningen vara tillgängligt.

Fri passage

Ett upphävande av strandskydd får inte omfatta områden som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Möjligheten till fri passage kvarstår samt förbättras trots upphävandet av strandskyddet då området närmast strandzonen inte omfattas av planförslaget.

Fri passage inom planområdet kommer att finnas inom mark planlagd som allmän plats gata. Bland annat på trottoarer, torgytor samt på skötselväg i slänten ner mot äppelodlingarna i väster.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret bedömer att strandskyddet kan upphävas utifrån angivna skäl. Strandskyddets syften bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt.

Trafikutredning

I samband med planarbetet har en trafikutredning tagits fram som bland annat visar på antal fordon som kommer välja att färdas utmed den nya huvudgatan.

Det kan uppskattas att cirka 30 % av fordonstrafiken kommer att använda den nya nedfarten, vilket motsvarar cirka 300 fordon årsdygnstrafik (ÅDT, under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn).

För de boende i södra delarna som idag använder Vättergatan, kan det antas att cirka 30 % kommer att välja den nya vägen, vilket innebär ytterligare cirka 300 fordon ÅDT. Trafiken till och från Röttle förväntas till ungefär 40 % använda den nya vägen, vilket motsvarar cirka 300 fordon ÅDT.

För trafiken från Visingsö är det troligt att majoriteten på morgonen kommer att fortsätta använda Brahegatan, då affärerna ännu inte har öppnat och antalet parkerade bilar och fotgängare är relativt lågt. Därför kan det uppskattas att cirka 30 % av trafiken väljer den nya vägen på morgonen. På eftermiddagen kan dock upp till 50 % av trafiken förväntas välja den nya vägen, vilket motsvarar cirka 500 fordon ÅDT.

Genhetsanalys

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 Gränna är genhet- och restidskvoterna relativt bristfälliga. Det finns ett begränsat cykelvägnät som samtidigt med de stora nivåkillnaderna gör att cykel inte alltid är det enklaste färdssättet.

Genhet- och restidskvoten från detaljplaneområdet till exempelvis Gränna hamn och centrala Gränna är relativt goda trots de utmaningar som finns i Gränna enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun från år 2016.

Jönköpings kommun har hög prioritet i sitt arbete med att förbättra cykelinfrastrukturen i kommunen och är väl medvetna om bristerna i Grännas cykelvägnät.

Trafikbullerutredning

I samband med planarbetet har en trafikbullerutredning tagits fram av WSP. Trafikbullerutredningen, daterad 2024-02-05, redovisar om detaljplanen följer gällande riktvärden enligt riksdagens trafikbullerförordning (SFS 2015:216) och naturvårdsverkets vägledning för buller från väg och spårtrafik vid befintliga bostäder.

I trafikbullerförordningen anges särskilda riktvärden för trafikbuller från vägar och spårtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena ska tillämpas vid

planläggning, bygglov och förhandsbesked för nya bostadsbyggnader.

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte 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.*

Naturvårdsverkets skrift 'Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder' ger vägledning och riktvärden med fokus på buller utomhus från vägar och spårtrafik som exponerar befintliga bostäder.

I rapporten anges följande avseende buller från vägar som exponerar befintliga bostäder som är byggda innan år 1997 är det i normalfallet nivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå som inte bör överskridas vid bostadens fasad och en ljudnivå på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats. I vägledningen står det följande:

När åtgärder eller andra försiktighetsmått övervägs för att begränsa bullerstörningar ska nyttan av dem vägas mot kostnaderna. Kraven på försiktighetsmått eller åtgärder får inte vara orimliga att uppfylla (2 kap. 7§ miljöbalken).

I utredningen har beräkningar utförts för både ekvivalent och maximal ljudnivå, baserat på årsdygn- och sommartrafik. Årsdygnstrafik hänvisar till det genomsnittliga trafikflödet under ett år, medan sommartrafik avser medelvärdet av trafikflödet under juni, juli och augusti. Med tanke på att trafikvolymen i Gränna ökar med cirka 80 % under sommarmånaderna, har bedömningen av planerad byggnation utförts med utgångspunkt från sommartrafiken.

Ny bebyggelse

Trafikbullerutredningen visar att ljudnivåerna för ny bebyggelse inom planområdet är högst längs Jönköpingsvägen och den nya huvudgatan. Fasaderna mot Jönköpingsvägen och delar av fasaderna mot den nya huvudgatan överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå. För att möta kraven föreslås att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en skyddad sida där ljudnivåerna inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden. I situationer där det är svårt att uppnå en skyddad sida rekommenderas inglasade balkonger mot ljudkällan för att skapa en skyddad sida bakom balkongen.

Utredningen visar att genomgående lägenheter och inglasade balkonger kan uppfylla förordningens krav för bostäderna och skapa en god ljudmiljö inomhus. För att ytterligare få en skyddad sida vid Jönköpingsvägen föreslås användningen av burspråk på byggnadernas kortsidor för att skapa en tyst sida bakom burspråket för eventuella fönster på fasaden.

Enligt förordningen kan smålägenheter om högst 35 kvm placeras ensidigt om den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 65 dBA. I trafikbullerutredningen är den maximala ekvivalenta ljudnivån på fasaden 62 dBA, vilket innebär att smålägenheter kan placeras utan begränsningar mot alla fasader.

För uteplatser som anordnas i anslutning till byggnaden krävs att ljudnivåerna inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Dessa krav uppfylls på fasaderna mot innergårdarna, vilket garanterar att uteplatser och balkonger som vetter mot innergårdarna uppfyller riktvärdena.

Befintlig bebyggelse

Enligt trafikbullerutredningen är ljudnivåerna för befintlig bebyggelse högst längs Skiftesvägen och Jönköpingsvägen inom och intill planområdet. Under sommartrafikperioden uppmäts den maximala ljudnivån på fasaderna till 62 dBA ekvivalent ljudnivå. För att säkerställa en god miljö kvalitet utanför befintliga bostäder bör åtgärder vidtas på fasader där ljudnivåerna överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Dessa åtgärder kan inkludera inrättande av gemensamma uteplatser som uppfyller de fastställda riktvärdena samt användning av ytor i markplan som uppfyller kraven. För att minska bullerexponeringen längs infartsvägen rekommenderas installation av 2 meter höga bullerskyddsskärmar för att skapa bullerdämpande uteplatser.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att för bostäder byggda före år 1997 där fasader inte överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå uppfyller kraven. För uteplatser där ljudnivån överstiger 55 dBA och där det inte finns alternativa uteplats, kommer bullerplank att uppföras för att minska bullernivån. Inga ytterligare åtgärder föreslås för befintliga bostäder.

Solstudie

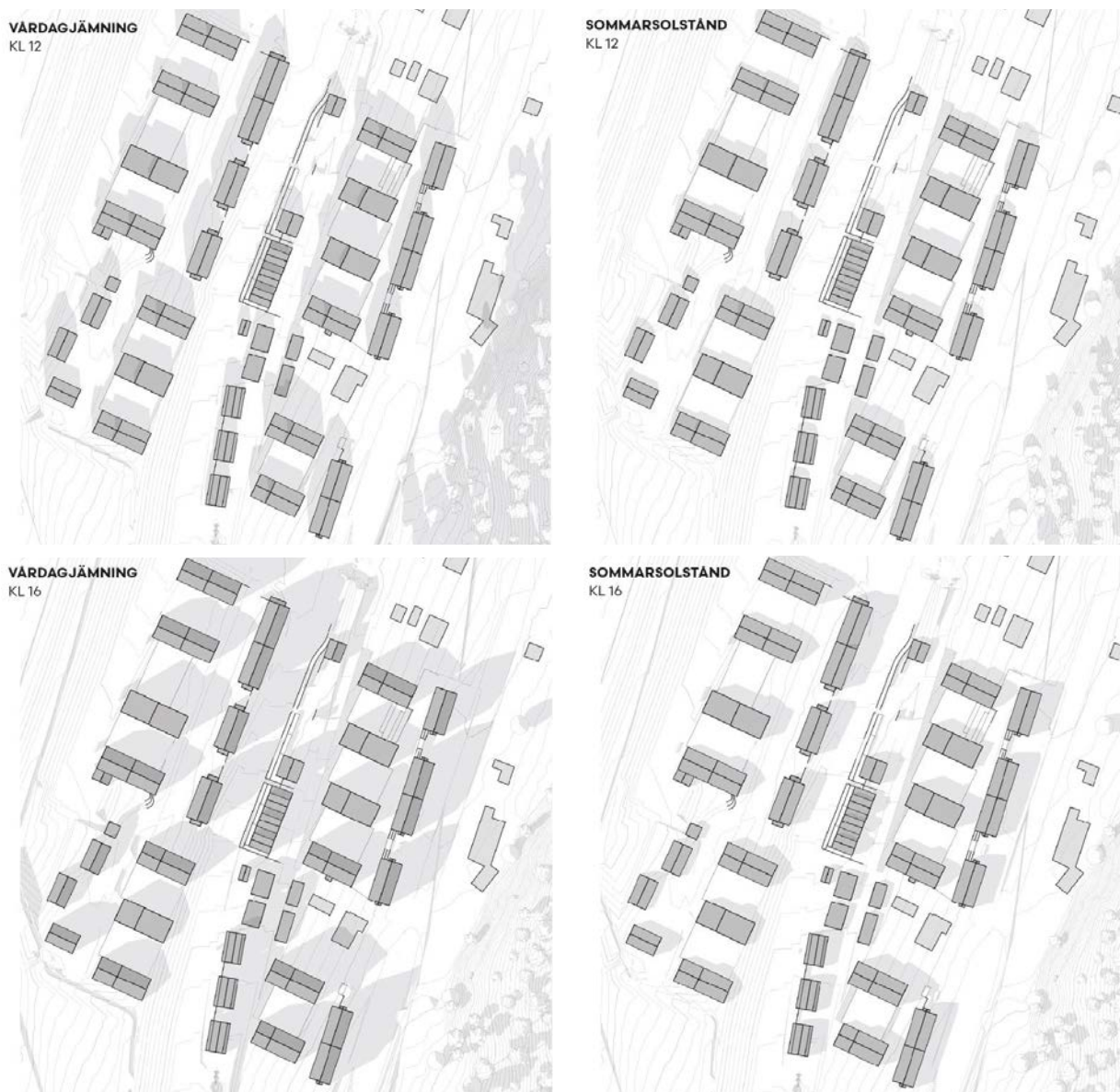
Sol- och skuggstudie, daterad 2023-10-03, har tagits fram av Tengbom arkitektkontor. Studien visar sol- och skuggförhållanden för ny bebyggelse och hur ny bebyggelse kan komma att skugga befintlig bebyggelse under vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd mellan klockan 9 och 18.

Under vår- och höstdagjämning sker den största skuggpåverkan på förmiddagen då större delar av området skuggas av Grännaberget. Mitt på dagen och eftermiddagen nås bebyggelsen av direkt solljus. På eftermiddagen skuggas delar av bebyggelsen och efter klockan 18 då får endast bebyggelsen närmast Vättern sol på sig.

Ny bebyggelse kommer vid vissa tidpunkter skugga befintlig bebyggelse. Skuggpåverkan på befintlig bebyggelse sker främst under vinterhalvåret när solen ligger lågt. Under höst- och vårdagjämning sker skuggpåverkan från ny bebyggelse under delar av eftermiddagen och kvällen. 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. Under sommarsolstånd visar solstudien att ny bebyggelse inte skuggar den befintliga bebyggelsen mellan klockar 9 och 18.

Skuggpåverkan på bostadsgårdarna bedöms acceptabel även fast riktvärdena ligger under de rekommendationer som anges i "Utbyggnadsstrategin 200 000 invånare" för hur stor del av gårdsytan som bör vara solbelyst kl. 12 vid vår- och höstdagjämning. Avsteg har gjorts på grund av bebyggelsens behov anpassa sig till terrängens där flera av flerbostadshusens långsida förläggs i öst-västlig riktning. Däremot klarar utformningen det alternativa kravet att någon del av gården ska vara solbelyst minst tre timmar vid höst- och vårdagjämning.



Figur 130 - 133

Bilderna ovan visar skuggförhållanden för södra planområdet klockan 12 och 16 under vårdagjämning och sommarsolstånd.

Barnkonsekvensanalys

I enlighet med kommunens arbete med FN:s konvention om barns rättigheter ska konsekvenserna för barns rättigheter redovisas med hänsyn till de faktorer som specificeras i detaljplanen. Under planeringsprocessen är frågor som rör barn och deras välbefinnande kontinuerligt närvarande, eftersom de utgör en central del av grunden för en hållbar stads- och samhällsutveckling.

Barnperspektivet kan delvis påverkas negativt av det faktum att mark som för närvarande har gröna inslag används för byggnation. En betydande del av denna mark utgörs av nedlagda äppelodlingar, varav stora delar inte är tillgängliga för allmänheten på grund av att odlingarna är igenvuxna. Inom ramen för detaljplanen möjliggörs utrymmen för rekreation mellan byggnader och på bostadsgårdar, där det finns möjlighet att skapa lektytor för barn. På kommunal mark planeras även en mindre fickpark med inslag av lek. Längs slänten som byggs i samband med den nya huvudgatan och bostäderna förläggs en skötselväg som kommer att fungera som ett rekreationsstråk och lekmiljö. Detta innebär att det även fortsättningsvis kommer att finnas gott om möjligheter att skapa trivsamma miljöer för barn i anslutning till natur. Detaljplanen innebär även att exploatering möjliggörs på mark som redan är tagen i anspråk, vilket inte förväntas ha någon negativ inverkan på barnen eftersom större delen av marken är svårtillgänglig för dem idag.

Samtidigt medför planförslaget en ökning av trafiken i området, då det för närvarande inte finns någon trafik inom större delar av planområdet. Den nya huvudgatan utformas som en stadsgata med ett separerat gång- och cykelstråk längs hela sträckan. Detta gör att det blir lättare för barn att färdas längs gatan och nå andra delar i närområdet.

Undersökning av miljöpåverkan

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

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Kommunens bedömning är att den förväntade och möjliga miljöpåverkan från samtliga miljöaspekter tillsammans inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att de effekter som planen berör antingen är tillfälliga (påverkan under byggtiden) eller av sådana olägenheter som uppkommer vid nybyggnation i tätorter där ökad trafik, buller, utsläpp, skuggor, och förändrad stadsbild förekommer. Nybyggnation innebär alltid en vis påverkan på miljön och får vägas mot intresset att avlasta centrala Gränna från genomfartstrafik och möjliggöra nya bostäder och ny huvudgata i staden.

Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan för bostäder och ny huvudgata på del av Gränna 8:4 m.fl.

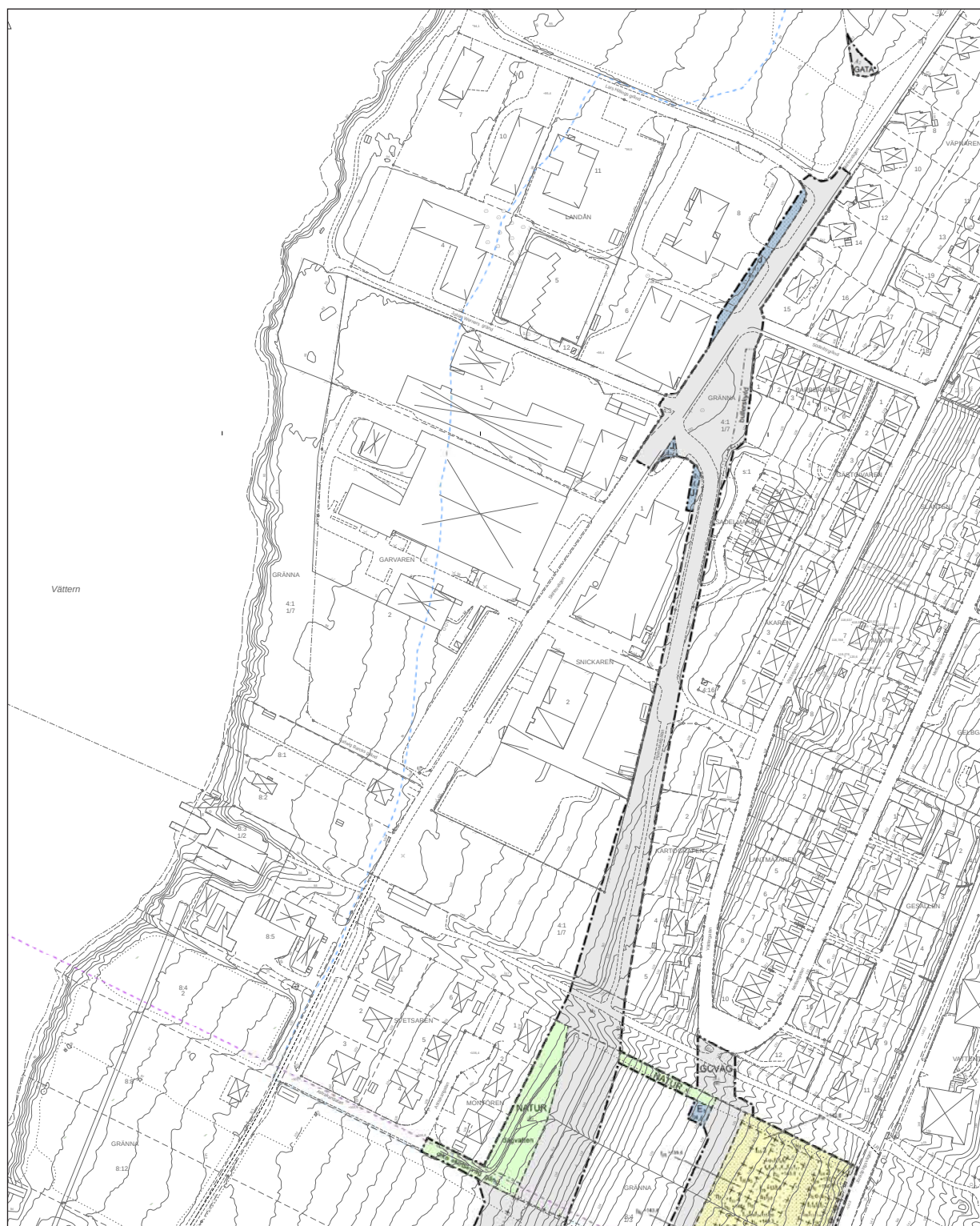
Länsstyrelsen, som har yttrat sig i denna fråga, delar kommunens resonemang att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativ

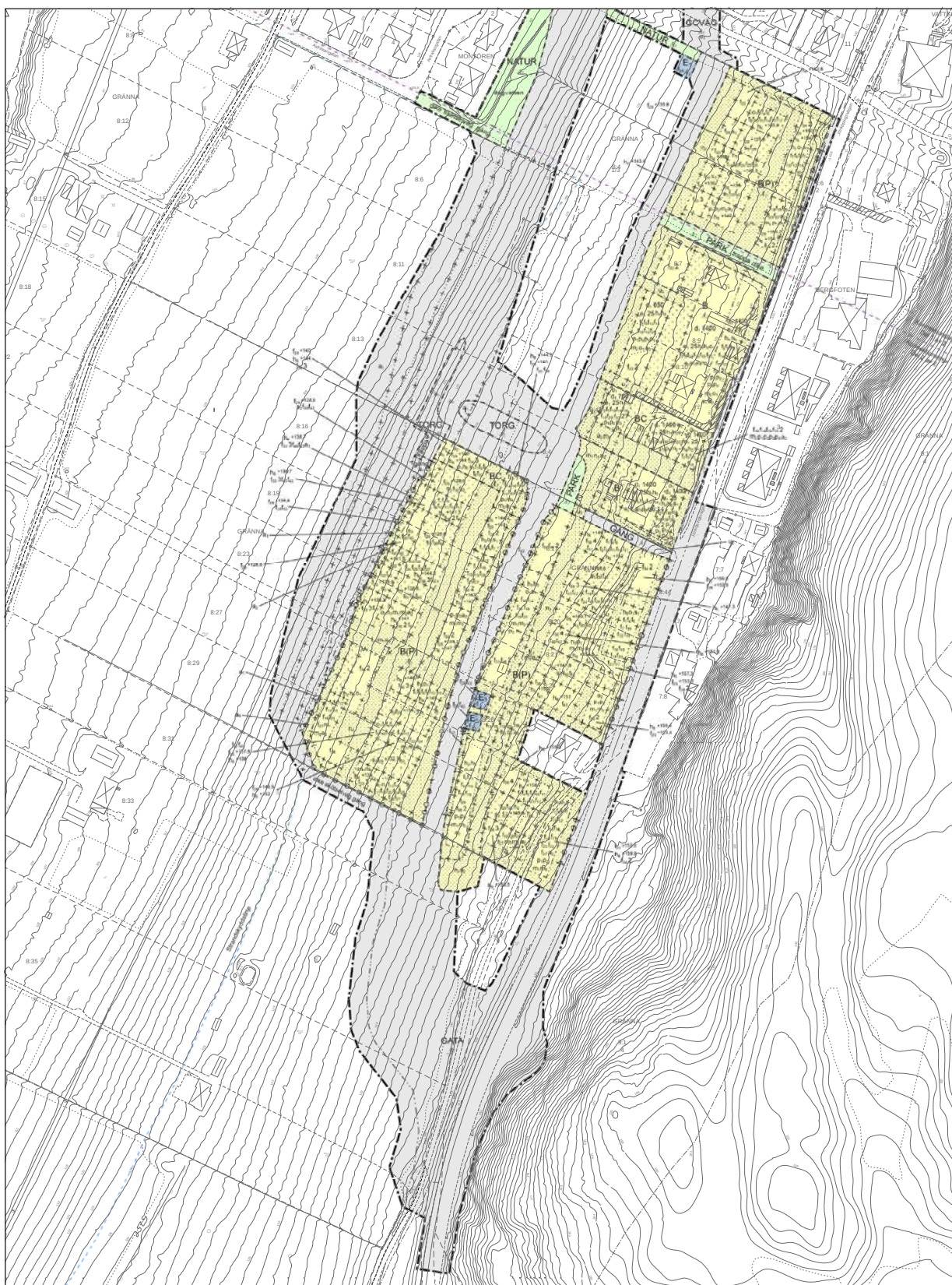
Om exploateringen uteblir skulle marken fortsätta att vara jordbruksmark, nedlagd äppelodling och tomtmark, vilket innebär att platsen blir mindre tillgänglig för allmänheten och kommer troligen inte användas för rekreation på grund av övervuxna odlingar. Marken skulle också fortsatt vara förorenad då sanering av odlingen inte skulle genomföras. Avsaknaden av en ny huvudgata ner till Gränna hamn och camping skulle resultera i fortsatt hög trafikbelastning i centrala Gränna under sommar- och högsäsong, vilket negativt påverkar stadsmiljön och trafiksäkerheten i centrum. Bostäder längs Brahegatan skulle fortsatt vara utsatta för höga trafikbullernivåer. Utan ny bebyggelse skulle inga nya bostäder uppföras i Gränna, vilket skulle bidra till bostadsbristen i kommunen då det inte finns många andra lämpliga platser för byggnation enligt översiktsplanen. Dessutom skulle befintliga bostäder inom planområdet fortsätta att vara oplanerade och därmed sakna tydlig utvecklingsriktning.

Plankarta och bestämmelser



Figur 134

Plankarta del 1 av 2. För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner



Figur 135

Plankarta del 2 av 2. För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner

Användningsbestämmelser

Allmän plats

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnation av en ny huvudgata och breddning av befintliga gator. Detta för att tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur.

GATA

Torg

Bestämmelsen anger torg som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa nya mötesplatser i form av ett torg och utsiktsplats inom planområdet.

TORG

Gång- och cykelväg

Bestämmelsen anger GCVÄG (gång- och cykelväg) som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en gång- och cykelväg mellan ny lokalgata och befintlig lokalgata. Detta för att koppla samman planområdet med befintlig infrastruktur.

GC-VÄG

Gångväg

Bestämmelsen anger GÅNG (gångväg) som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa en gångväg mellan den ny huvudgata och Jönköpingsvägen för att bättre koppla samman planområdet med befintlig infrastruktur.

GÅNG

Park

Bestämmelsen anger park som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för bland annat en fickpark intill torget.

PARK

Natur

Bestämmelsen anger natur som markanvändning. Syftet med bestämmelse är att säkerställa yta för dagvattenhantering.

NATUR

Kvartersmark

Bostäder

Bestämmelsen anger bostäder som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att planlägga befintliga bostäder samt möjliggöra byggnation av ny bostäder.

B

Bostäder, Parkering under bostadsgård

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder och parkering under bostadsgård. Bestämmelsen möjliggör att enskilda fastigheter kan nyttja parkering under bostadsgård.

B(P)

Bostäder, Centrum

Bestämmelsen anger bostäder och centrum som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att planlägga den befintliga bebyggelsen utifrån dess nuvarande funktion. Bestämmelsen möjliggör även byggnation av bostäder och centrumverksamhet intill ett nytt torg.

BC

Industri

Bestämmelsen anger industri som markanvändning. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa allmänt släntintrång på kvartersmark i samband med byggnationen av den nya huvudgatan. Bestämmelsen möjliggör även för en in- och utfart till befintlig industri.

J

Transformatorstation

Bestämmelsen anger transformatorstation som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation tekniska anläggningar i form av transformatorstationer med tillräcklig kapacitet för planerad exploatering.

E₁

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

AVGRÄNSNING VID EGENSKAPSGRÄNS

Utformning

Dagvattendike

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att diken anläggs för dagvattenhantering och att ett dike placeras i mitten av slänten för att förbättra släntens stabilitet

dike

Dagvattenhantering

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för dagvattenhantering

dagvatten

Skötselväg

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att skötselvägen placeras i mitten av slänten för att förbättra släntens stabilitet

skötselväg

Gångstig

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det angivna området används för gångstig, så att allmän plats inte tas i anspråk för privata uteplatser.

gång

Trappa

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en koppling, i form av en trappa, byggs mellan torget som allmän plats och gångstigen.

trappa

**Sammanhängande bullerskydd ska finnas inom angivet område.
Bullerskyddet ska vara minst 52 meter i längd och 2 meter i höjd**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett sammanhängande bullerskydd byggs inom angivet område. Bullerskyddet ska skapa ljudämpade uteplatser för fastigheterna Barberaren 1, Barberaren 2 och Barberaren 3.

bullerskydd

Markreservat för allmännyttigt ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för och tillträde till allmännyttiga underjordiska ledningar.

U_1

**AVGRÄNSNING VID SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS
Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet är upphävt

Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för byggnation av en ny huvudgata. Bestämmelsen reglerar vart strandskyddet på allmän plats är upphävt.

a_1

STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG

Utfartsförbud

Syftet med bestämmelsen är att reglera körbar förbindelse mot den nya huvudgatan och skötselvägen.

$\text{D} \quad \text{O} \quad \text{Q}$

**Egenskapsbestämmelser för
kvartersmark**

**AVGRÄNSNING VID EGENSKAPSGRÄNS
Fastighetsstorlek**

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter

Syftet med bestämmelsen är att reglerar minsta tillåtna fastighetsarea för eventuell avstyckning av fastigheter.

$d_1 0,0$

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Syftet med Bestämmelsen är att reglerar tillåten exploatering för friliggande enbostadshus för att bland annat säkerställa utemiljö för boende.

$e_1 0,0$

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är 9,0 meter från medelmarknivån

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för friliggande enbostadshus.

h_1

Högst nockhöjd är 10,2 meter mot planbestämmelserna n3 (lokalgata 1 och 3) och n4 (vändplan vid lokalgata 3)

Syftet med bestämmelsen är att reglera att högsta nockhöjd för parhus är 10,2 meter mot interna lokalgator (lokalgata 1 och 3 i planbeskrivningen). Bestämmelsen ska möjliggöra suterrängvåningar för parhusen intill slänten.

h_2

Högsta nockhöjd är 9,0 meter mot planbestämmelserna n3 (lokalgata 1 och 3)

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för kedjehus.

h_3

Högst nockhöjd är 9 meter mot allmän plats GATA

Syftet med bestämmelsen är att reglera att högsta nockhöjd för friliggande enbostadshus mot allmän plats GATA. Bestämmelsen ska möjliggöra för suterrängvåning bort från gatan.

h_4

Högsta nockhöjd för friliggande komplementbyggnader är 4,8 meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för komplementbyggnader.

h_5

Takvinkel

För huvudbyggnad ska takvinkel för sadeltak och halvvalmat sadeltak vara mellan 27 och 38 grader. För huvudbyggnad är minsta takvinkel för mansardtak 15 grader. Takvinkel för friliggande komplementbyggnad ska vara mellan 15 och 38 grader

O_1

Syftet med bestämmelsen är att reglerar minsta och största tillåtna takvinkel. Takvinkeln möjliggör för inredande av vind så bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen.

Byggnaders användning

För bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad orienteras mot en ljuddämpad sida. Suterrängvåning är undantaget

S_1

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.

Utformning

Endast flerbostadshus

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast flerbostadshus kan uppföras.

f_1

Endast friliggande en- och tvåbostadshus

Syftet är att säkerställa att endast enbostadshus kan uppföras.

f_2

Endast parhus

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast parhus kan uppföras.

f_3

Huvudbyggnad för bostad ska uppföras i suterräng

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader anpassas efter topografin och uppförs i suterräng.

f₄

Huvudbyggnad ska uppföras med suterrängvåning där marken så medger

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader anpassas efter topografin och uppförs i suterräng där marken kräver det. Bedömning om byggnaden ska förses med suterrängvåning görs i bygglovsprocessen.

f₅

Huvudbyggnad får inte förses med loftgångar

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att flerbostadshusen inte förses med loftgångar, eftersom dessa kan täcka fasaden och dölja fönstersättningen. I Gränna spelar fasaden en betydande roll i att bevara stadens historiska karaktär, där loftgångar är sällan förekommande.

f₆

Entré för flerbostadshus ska orienteras mot allmän plats GATA och vara genomgående

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot gatan för att bidra till trygghetsskapande och ett ökat flöde i gaturummet. Kompletterande entréer mot bland annat gården ska också uppföras för öka tillgängligheten för boende till bostadsgården.

f₇

Entré för flerbostadshus ska vara genomgående

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att kompletterande entréer mot bland annat gården ska uppföras för öka tillgängligheten för boende till bostadsgården.

f₈

Huvudentré för centrumverksamhet ska orienteras mot allmän plats GATA eller TORG. Entré för flerbostadshus ska vara genomgående

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot gatan för att bidra till trygghetsskapande och ett ökat flöde i gaturummet. Kompletterande entréer mot bland annat gården ska också uppföras för öka tillgängligheten för boende till bostadsgården. Huvudentré för enbostadshus och centrumverksamheter behöver inte vara genomgående.

f₉

Huvudbyggnadens fönster ska ha spröjsar och/eller mittpost

Syftet med bestämmelsen är att reglera fönstrens utseende. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till befintlig fönstersättning i Gränna då området berör riksintresse för kulturmiljö, Gränna och Uppgränna.

f₁₀

Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv. Alla balkonger ska ha en frihöjd på minst 3 meter över marknivå. Balkonger mot bostadsgård får glasas in utanför fasadliv. Övrig inglasning av balkonger ska utföras i fasadliv. Inglasning av balkonger ska utföras på ett enhetligt sätt

Bestämmelsen reglera var och hur balkonger får kraga ut mot 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 samt skapa ett enhetligt uttryck.

f₁₁

Fasader som vetter mot allmän plats GATA får endast försees med balkongtypen fransk balkong. Vid övriga fasader får balkonger kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv. Alla balkonger ska ha en frihöjd på minst 3 meter över marknivå. Inglasning av balkonger ska utföras i fasadliv och på ett enhetligt sätt

Bestämmelsen reglerar var och hur balkonger får kraga ut mot 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 samt skapa ett enhetligt uttryck. Mot Allmän plats GATA tillåts inga möblerbara balkonger. Detta för att fasader mot gatan är utsatt för höga bullervärden.

f₁₂

Fasader som vetter mot allmän plats GATA får endast försees med balkongtypen fransk balkong. Vid övriga fasader får balkonger kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv. Alla balkonger ska ha en frihöjd på minst 3 meter över marknivå. Bortsett från planbestämmelsen f39 ska inglasning av balkonger utföras i fasadliv och på ett enhetligt sätt

Bestämmelsen reglerar var och hur balkonger får kraga ut mot 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 samt skapa ett enhetligt uttryck. Mot Allmän plats GATA tillåts inga möblerbara balkonger. Detta för att fasader mot gatan är utsatt för höga bullervärden.

f₁₃

Huvuddel av byggnadens fasadmateriäl ska utföras i trä eller puts. För friliggande komplementbyggnader ska huvuddel av byggnadens fasadmateriäl utföras i trä

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas utseende. Byggnader ska försees med fasad i trä eller puts för att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse i Gränna eftersom området berör riksintresse för kulturmiljö, Gränna och Uppgränna.

f₁₄

Huvuddel av byggnadernas fasad ska vara av röd slamfärg

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas utseende. Byggnader som inte vetter mot en större gata eller gångstråk försees med röd slamfärg. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till befintlig färgsättning i Gränna då området berör riksintresse för kulturmiljö, Gränna och Uppgränna.

f₁₅

Huvuddel av byggnadens fasad ska vara i en blek och ljus kulör. Komplementbyggnader får vara av röd slamfärg

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas utseende. Byggnadernas fasad ska vara i en blek och ljus kulör för att skapa ett enhetligt uttryck i gaturummet. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till befintlig färgsättning i Gränna då området berör riksintresse för kulturmiljö, Gränna och Uppgränna.

f₁₆

Huvuddel av byggnadens fasad under bostadsgårdarna ska vara av röd slamfärg. Komplementbyggnader ska vara av röd slamfärg

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas utseende. Komplementbyggnader ska vara i röd slamfärg, för att ge ett intryck av ekonomibyggnader mellan de större bostadshusen. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till befintlig färgsättning i Gränna då området berör riksintresse för kulturmiljö, Gränna och Uppgränna.

f₁₇

Variation i kulörsättning och fasaduttryck ska finnas utmed allmän plats GATA. Huvudbyggnader ska ha variation i kulörsättning och fasaduttryck. För byggnad med två eller fler trapphus ska det finnas variation i takfotshöjder

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas utseende. Bebyggelsen utmed allmän plats GATA ska ha ett varierat uttryck för att skapa variation i gaturummet.

f₁₈

Huvudbyggnad ska försees med sadeltak, halvvalmat sadeltak eller mansardtak. Komplementbyggnader ska försees med sadeltak

Syftet med bestämmelsen är att reglera takens utseende och skapa ett enhetligt uttryck i taklandskapet. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till befintlig karaktär i Gränna då området berör riksintresse för kulturmiljö, Gränna och Uppgränna.

f₁₉

Bebyggelse i ett våningsplan ska försees med röda takpannor, röd plåt eller sedumtak. Bebyggelse i två våningsplan eller fler ska försees med röda takpannor. Skorstenar och ventilationskupors ytskikt ska utföras i samma kulör som byggnadens tak

Syftet med bestämmelsen är att reglera takens utseende och skapa ett enhetligt uttryck i taklandskapet. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till befintlig karaktär i Gränna då området berör riksintresse för kulturmiljö, Gränna och Uppgränna.

f₂₀

Huvudbyggnad ska försees med sadeltak, halvvalmat sadeltak, mansardtak eller platt tak. Komplementbyggnader ska försees med sadeltak

Syftet med bestämmelsen är att reglera takens utseende och skapa ett enhetligt uttryck i taklandskapet. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till befintlig karaktär i Gränna då området berör riksintresse för kulturmiljö, Gränna och Uppgränna.

f₂₁

Bebyggelse i ett våningsplan ska försees med röda takpannor, röd plåt eller sedumtak. Bebyggelse i två våningsplan eller fler ska försees med röda takpannor. Platt tak är undantaget. Platt tak ska försees med sedumtak. Skorstenar och ventilationskupors ytskikt ska utföras i samma kulör som byggnadens tak

Syftet med bestämmelsen är att reglera takens utseende och skapa ett enhetligt uttryck i taklandskapet. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till befintlig karaktär i Gränna då området berör riksintresse för kulturmiljö, Gränna och Uppgränna.

f₂₂

Mot allmän platsmark får takkupor och frontespiser sammanlagt uppföras till maximalt 50 % av takfallets längd. Mot bostadsgårdar får takkupor och frontespiser sammanlagt uppföras till maximalt 60 % av takfallets längd. Mot allmän platsmark får maximalt två frontespis finnas utmed takfallets längd. Frontespiser mot allmän platsmark får maximalt vara 3,5 meter breda utmed takfallets längd. Alla takkupor får maximalt vara 1,8 meter breda utmed takfallets längd. Alla frontespiser och takkupor får överskrida angiven byggnadshöjd med 1,8 meter. Alla takkupor ska underordna sig huvudbyggnaden och vara indragna minst 1 meter från byggnadensnockhöjd och 0,5 meter från fasadliv

f₂₃

Syftet med bestämmelsen är att reglera takens utseende och skapa ett enhetligt uttryck i taklandskapet. Bestämmelsen säkerställer att vind kan inredas samtidigt som den inte upplevs som en extra våning.

Mot allmän plats GÅNG får takkupor och frontespiser uppföras till maximalt 50 % av byggnadens sammanlagda takfallslängd. För övriga sidor får takkupor och frontespiser sammanlagt uppföras till maximalt 65 % av takfallets längd. Alla frontespiser får maximalt vara 3,5 meter breda utmed takfallets längd. Alla takkupor får maximalt vara 1,8 meter breda utmed takfallets längd. Alla frontespiser och takkupor får överskrida angiven byggnadshöjd med 1,8 meter. Alla takkupor ska underordna sig huvudbyggnaden och vara indragna minst 1 meter från byggnadensnockhöjd och 0,5 meter från fasadliv

f_{24}

Syftet med bestämmelsen är att reglera takens utseende och skapa ett enhetligt uttryck i taklandskapet. Bestämmelsen säkerställer att vinden kan inredas samtidigt som den inte ska upplevas som en extra våning. Mot allmän plats GÅNG är det byggnadens sammanlagda takfallslängd som frontespiser och takkupor får uppföras till 50 % av. Det innebär att en takfallslängd kan överskrida 50 % om en annan takfallslängd utmed samma sida understiger 50 %.

Maximalt får 25 % av bostadsgårdarnas yta bebyggas med komplementbyggnader

Bestämmelsen reglera hur stor del av marken som får bebyggas med komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utemiljö och samtidigt inte hindra placering av komplementbyggnader inom berört område.

f_{25}

Bostadsgårdarnas översta bjälklagnivå ska vara planterbart för vegetation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för grön bostadsgård.

f_{26}

Stödmurar får inte överstiga 1,2 meter i höjd. Är höjdskillnaden högre måste muren delas upp i fler murar där yta för plantering ska finnas mellan murarna. Bostadsgårdar över garage är undantaget

Syftet med bestämmelsen är att reglera maximal höjd för eventuella stödmurar. Stödmurarna ska delas i i fler murar om stödmuren överstiger 1,2 meter i höjd. Mellan stödmurarna ska det finnas plantering. Lägre stödmurar med plantering mellan skapar en mer trivsamt boendemiljö.

f_{27}

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 stadsmiljön då området berör riksintresse för kulturmiljö.

f_{28}

Placering

Huvudbyggnad ska placeras i egenskapsgräns mot allmän plats GATA

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett regelbundet förhållningssätt för bebyggelsen mot gatan. Bestämmelsen gäller för bebyggelsen mot allmän plats GATA.

p_1

Huvudbyggnad ska placeras i linje med allmän plats GATA

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett regelbundet förhållningssätt för bebyggelsen mot gatan och samtidigt inte styra exakt placering av bebyggelsen utmed gatan. Bestämmelsen gäller för bebyggelsen mot allmän plats GATA.

p_2

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fastighetsgräns mot allmän plats GATA är undantaget

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpligt avstånd mellan bebyggelse och fastighetsgränser. Enligt bestämmelsen ska huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fastighetsgräns mot allmän plats GATA (Jönköpingsvägen och ny lokalgata) är undantaget för huvudbyggnad eftersom planbestämmelsen p1 gäller istället.

p_3

Komplementbyggnader eller del av huvudbyggnad som innehåller garage ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats GATA och minst 2 meter från övriga fastighetsgränser. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpligt avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns.

p_4

Markens anordning och vegetation

Bostadsgårdar får inte användas för parkering. Garage under bostadsgårdar är undantaget

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att utemiljö inte används för ändamål parkering.

n_1

Skydd mot störning

Bygglov för byggnad får endast ges under förutsättning att utpekade markföroreningar avhjälpas

Syftet med bestämmelsen är att markföroreningar ska tas om hand innan byggnation av byggnader påbörjas.

m_1

Radonsäkert byggande ska utföras

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnation ska utföras radonsäkert då marken klassas som högradon.

m_2

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.

a_2

AVGRÄNSNING VID SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS

Begränsning av markens utnyttjande

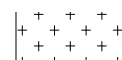
Marken får inte förses med byggnad. Balkonger och skärmtak från entréer får kraga ut över prickmark

Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta inom fastigheten som får bebyggas. Till exempel säkerställs avstånd mellan bebyggelse och gata för att säkra goda boende miljöer.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och dylikt. Balkonger får kraga ut över korsmark. Plank, murar och hissanordning får finnas på korsmark

Syftet med bestämmelsen är i huvudsak att säkerställa en sammanhållen gårdsmiljö för de boende. Bestämmelsen innebär att huvudbyggnader inte får uppföras, dock får balkonger som är del av huvudbyggnaden kraga ut över korsmark samt att garage under flerbostadshusens bostadsgård ska uppföras inom området. Garage under bostadsgården får sammanbyggas med huvudbyggnad.



Byggnaders användning

Byggnadens entréplan (våning i gatuplan) ska endast användas för centrumverksamhet och bostadskomplement. Byggnadens nordvästra hörn som vetter mot användning TORG och GATA ska endast inrymma centrumverksamhet

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens entréplan (våning i gatuplan) används endast för centrumverksamhet och bostadskomplement. Huvudbyggnadens nordvästra hörn ska användas för centrumverksamhet då marken utanför (allmän plats TORG) är lämplig för potentiell uteservering.

S₂

Garage och bostadsgård ska finnas. Garaget ska uppföras under bostadsgården

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att garage byggs under upphöjd bostadsgård.

S₃

För bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad orienteras mot en ljuddämpad sida. Suterrängvåning är undantaget

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.

S₄

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

h₆0,0

Utformning

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd för bebyggelsen.

$f_{29}^{0,0}$

Utöver angiven byggnadshöjd får komplementbyggnad mednockhöjd på maximalt 4,5 meter uppföras. Hissanordning, stödmurar och trappor får överstiga angiven byggnadshöjd

Syftet med bestämmelsen är att reglera att komplementbyggnader inte överstiger 4,5 meter i nockhöjd över reglerad nockhöjd. Det möjliggör att komplementbyggnader kan uppföras på upphöjd bostadsgård.

f_{30}

Endast kedjehus. Maximalt får fyra kedjehus vara sammanbyggda

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast kedjehus kan uppföras samt att bebyggelsen bryts upp mot gatan.

f_{31}

Endast Gruppbebyggda hus. Radhus tillåts inte. Maximalt får fyra kedjehus vara sammanbyggda

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast gruppbebyggda hus i form av enbostadshus, parhus och kedjehus (ej radhus) kan uppföras.

f_{32}

Mot allmän plats GATA ska huvudbyggnadens våningsantal maximalt upplevas som angivet värde i våning

Syftet med bestämmelsen är att våningsantalet säkerställs mot allmän plats GATA.

f_{33}

Mot allmän plats GATA ska huvudbyggnadens våningsantal maximalt upplevas som angivet värde i våning + en inredd vind

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa våningsantalet mot allmän plats GATA. Bestämmelsen medger att översta våningsplanet ska upplevas som en inredd vind. Det innebär att den beräknade byggnadshöjden för översta våningsplanet (inredd vind) får överstiga 0,7 meter för att bland annat få plats med hissanordning och liknande.

f_{34}

Mot huvudgatan ska huvudbyggnadens våningsantal maximalt upplevas som 2 våningar + en inredd vind. Fasad mot torget är undantaget. För fasad som vetter mot torget ska huvudbyggnadens våningsantal maximalt upplevas som 3 våningar + en inredd vind

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa våningsantalet mot den nya huvudgatan. Mot torget tillåts 3 våningar så att bebyggelsen kan uppföras i sutteräng. Bestämmelsen medger även att översta våningsplanet ska upplevas som en inredd vind. Det innebär att den beräknade byggnadshöjden för översta våningsplanet (inredd vind) får överstiga 0,7 meter för att bland annat få plats med hissanordning och liknande.

f_{35}

Mot planbestämmelsen n3 (lokalgata 1 och 3) ska huvudbyggnadens våningsantal maximalt upplevas som angivet värde i våning

Syftet med bestämmelsen är att våningsantalet säkerställs mot enskilda gator (Lokalgata 1 och 3) på kvartersmark.

f_{36}

Mot planbestämmelserna n3 (lokalgata 3) och n4 (vändplan vid lokalgata 3) ska byggnadens våningsantal maximalt upplevas som 3 våningar

Syftet med bestämmelsen är att våningsantalet säkerställs mot enskild gata och vändplan på kvartersmark.

f₃₇

Mot planbestämmelsen n4 (vändplan vid lokalgata 3) ska huvudbyggnadens våningsantal maximalt upplevas som 2 våningar

Syftet med bestämmelsen är att våningsantalet säkerställs mot enskild vändplan på kvartersmark.

f₃₈

För bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska bostaden ha en balkong/uteplats utmed byggnadens västra fasad. 50 % av balkongen/uteplatsen ska glasas in. Inglasning ska ske mot norr och väst. Inglasning ska utföras på ett enhetligt sätt. För uteplats kan inglasning ersättas med bullerplank

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningen efterlevs. För att skapa en luddämpad sida för lägenheter som överstiger 35 kvadratmeter ska bostadens förses med balkong på byggnadens västra fasad. 50 % av balkongen ska glasas in mot norr och väst. Inglasningen ska vara sammanhängande och ska utföras på ett enhetligt sätt.

f₃₉

Takterrass får anordnas inom angivet område

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra anläggning av takterrass på byggnaden. Om takterrass inte byggs i angivet område eller del av område, styrs byggnadens takutformning av bestämmelserna f19 eller f21.

f₄₀

Huvuddel av byggnadens fasad ska vara i en blek och ljus kulör

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas utseende. Byggnadernas fasad ska vara i en blek och ljus kulör för att skapa ett enhetligt uttryck i gaturummet. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till befintlig färgsättning i Gränna då området berör riksintresse för kulturmiljö, Gränna och Uppgränna.

f₄₁

Huvuddel av byggnadernas fasad ska vara i röd slamfärg

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas utseende. Byggnadernas fasad ska vara i röd slamfärg för att skapa ett enhetligt uttryck i gaturummet, där bebyggelsen uppfattas som gårdsbyggnader/ekonomibyggnader. Detaljer som exempelvis byggnadernas knutar, fönsterkarmar, fasad för indragna entréer och balkonger får ha en annan färgsättning. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse anpassas till den befintliga färgsättningen i Gränna, då området berör riksintresset för kulturmiljö i Gränna och Uppgränna.

f₄₂

Utmed användningsgränsen mot allmän plats GATA ska marken förses med mur

Syftet med bestämmelse är att säkerställa att bebyggelsen intill den nya huvudgatan hamnar högre än gatan, likt gatusektionen utmed Brahegatan i centrala Gränna.

f₄₃

Markens anordnande och vegetation

Marken får inte användas som parkeringsyta. Kantstensparkering och parkering för rörelsehindrade är undantaget

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att yta framför byggnaden lämnas fri och inte används som parkeringsplats. Detta för att skapa förgårdsmark som måttmässigt efterliknar förgårdarna utmed Brahegatan. Bland annat är parkering för rörelsehindrade undantaget för att säkerställa tillgänglighetskrav.

n_2

Marken ska förse med körbana för motorfordon

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för gata på kvartersmark.

n_3

Marken ska förse med en vändplan för motorfordon

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för vändplan kvartersmark för att undvika backrörelse för större fordon.

n_4

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för och tillträde till allmännyttiga underjordiska ledningar.

u_2

Markreservat för allmännyttig släntintrång

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa markreservat på kvartersmark för slänter och stödmurar som byggs i samband med den nya huvudgatan.

z_1

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för bostadsbebyggelse. Bestämmelsen reglerar vart strandskyddet på allmän plats är upphävt.

a_3

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Bestämmelsen gäller för kvartersmark.

A_1

Genomförandetiden är 10 år för användningsområdet och börjar gälla fr.o.m laga kraft datum

Planens genomförandetid är 10 år för allmän platsmark från det datum planen vinner laga kraft.

A_2

Illustrationer

Illustrationslinje - Konnektionslinje

Syftet med illustrationen är att förtydliga var de två olika plankartorna överlappar varandra.



Illustrationslinje - Strandskydd

Syftet med illustrationen är att förtydliga var strandskyddslinjen går och därmed läsbarheten av plankartan.



Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet till inlösen.

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, PBL 6 kap. 13 § och 14 kap. 4 §. Vilka fastigheter som kan bli föremål för inlösen framgår av tabellen Fastighetsrättsliga konsekvenser under avsnitt 'Konsekvenser'.

För utbyggnaden av allmän plats gata behöver slänter anläggas inom kvartersmarken. Dessa områden är utöver de delar som kommunen löser in som allmän plats. Marken tillhör fortfarande den privata fastigheten och när utbyggnaden av allmän plats gata är genomförd kan släntområdet nyttjas av fastighetsägaren. Eventuella begränsningar av nyttjandet inom släntområdet regleras i separat rättighetsupplåtelse.

Vilka fastigheter som kan bli berörda av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) och slänter (z-område) framgår av tabellen Fastighetsrättsliga konsekvenser under avsnitt 'Konsekvenser'.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata, torg, gång, cykel, park och natur) med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för bostad (B), parkering (P), centrum (C), industri (J) och transformatorstation (E). När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Inom kvartersmarken kan nya fastigheter bildas genom avstyckning eller marköverföring mellan fastigheterna genom fastighetsreglering.

Den mark som planläggs som allmän plats och som kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in, ska överföras genom fastighetsreglering till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Inom planområdet finns kvartersmark för transformatorstation (E). Kvartersmarken kan genom fastighetsbildning avstyckas till egen fastighet alternativt kan ledningsrätt bildas. Samtliga fastigheter som berörs av detaljplanen och hur de påverkas redovisas i tabellen Fastighetsrättsliga konsekvenser under avsnitt 'Konsekvenser'.

Rättigheter

Inom kvartersmark i detaljplanen finns områden reserverade för markreservat. Inom områden betecknat med u innebär det att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet inom området utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning eller avtalsservitut skrivas.

Inom område betecknat med z innebär det att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig släntintrång för att möjliggöra slänt på kvartersmark vid utbyggnad av gatorna. I likhet med u-område innebär det inte någon formell rättighet utan för att uppnå detta måste officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning eller avtalsservitut skrivas.

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

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall. För anläggningar som blir gemensamma för flera fastigheter, t ex vägar eller vatten- och avloppsledningar kan gemensamhetsanläggningar inrättas inom kvartersmarken efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Inom planområdet finns flera rättigheter som kan komma att påverkas av planens genomförande. Se mer i tabellen Fastighetsrättsliga konsekvenser under avsnitt 'Konsekvenser'.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Genomförande av detaljplanen innebär att befintliga VA-ledningar behöver flyttas för att istället förläggas inom mark som planläggs som allmän plats gata.

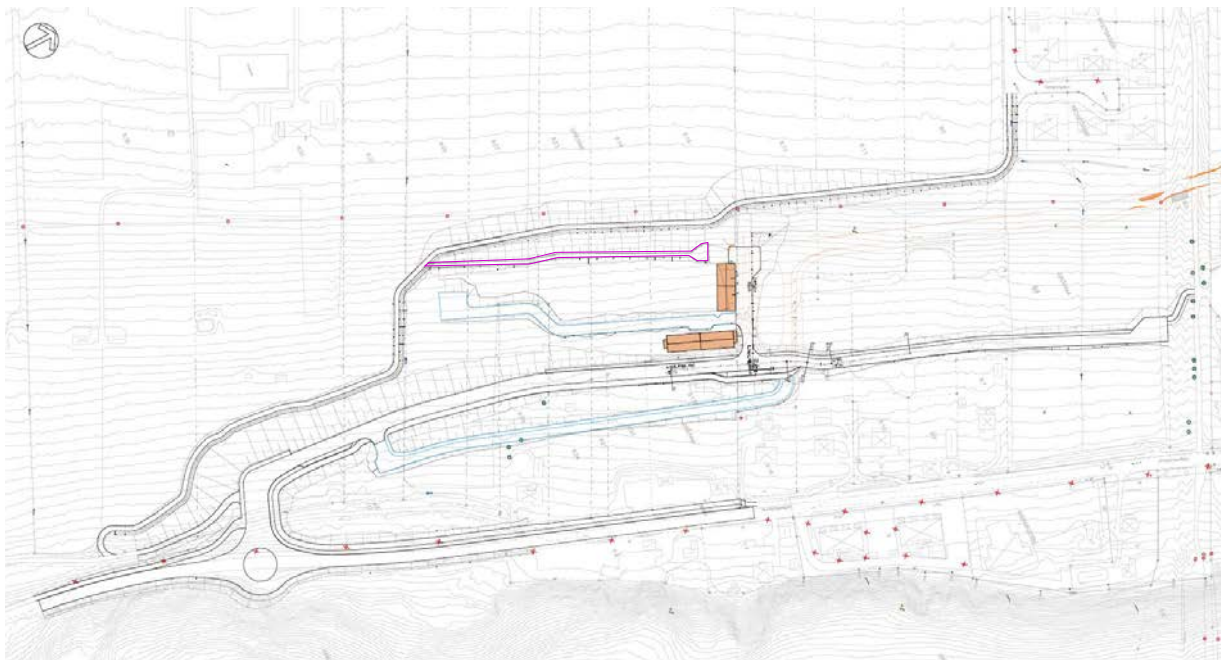
Inom planområdet finns flera avtalsservitut för ledningar för el och VA. Flera av dessa servitut är olokaliserade och därmed är ledningarnas placering inte klarlagda. Eventuell påverkan på ledningar får utredas närmare inför genomförande av detaljplanen.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och utbyggnad ska ske inom detaljplanens genomförandetid. Detaljplanen omfattar utbyggnad av allmänna anläggningar i form av gator med tillhörande slänter och diken, gång- och cykelväg, torg, trappor och en mindre park. För utbyggnaden av gatorna kommer kommunen i viss mån behöva slänta inom kvartersmarken.

Genomförande av detaljplanen omfattar även en sänkning av den befintliga Jönköpingsvägen för att kunna tillskapa infarten till planområdet.

Utbyggnad av allmän plats kommer ske i etapper. I bilden nedan illustreras omfattningen av etapp 1. Etapp 1 omfattar utbyggnad av gator fram till torget samt kommunal lokalgata (lokalgata 2). Detta innefattar körbana för motorfordon, gång- och cykelbana, slänter, skötselväg och diken m.m..



Blå linjer (lokalgata 1 och 3) är anläggningar på kvartersmark och byggs ut av exploatören. Magenta linjer (gångstig) är allmän plats som kommer byggas ut i samband med exploatörens utbyggnad av kvartersmarken. Utbyggnad av resterande del av allmän plats är planerad till ett senare skede.

Figur 136
Utbyggnadskartan visar etapp 1, som byggs ut först.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ett nytt spillvattennät som ansluts till befintliga ledningar väster om området (vid Astrakangatan) kommer att byggas ut och även ersätta de gamla ledningarna. Dagvattenledningar kommer också byggas till fastigheterna. Huvudvattenledningen som korsar området kommer, där det är möjligt, läggas om i samma sträckning som det nya ledningsnätet.

Planområdet tillhör Gränna lågzon (ca 178 möh.) vilket ger ett beräknat tryck på ca 40-55 mvp i marknivån.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För att genomföra planförslaget kommer kommunen att ha kostnader för upprättande av detaljplanen, utredningar, sanering, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt och utbyggnad av allmän plats inklusive markförvärv.

Del av kostnaden för upprättande av detaljplanen bekostas av exploatören genom erläggande av planavgift. Resterande del bekostas av Stadsbyggnadskontoret (planavdelningen).

Kostnader för utredningar, sanering, fastighetsbildningsåtgärder och ledningsflytt fördelas mellan kommunen och exploatören. Kostnadsfördelningen utgår från en överenskommelse mellan parterna vilken regleras i exploateringsavtalet.

Kommunen har sökt och inväntar besked om statligt bidrag för saneringskostnader inom planområdet. Bidraget avser både kvartersmark och allmän platsmark.

Utbyggnad av allmän plats kommer att finansieras av mark- och exploateringsavdelningen genom projektanslag i kommunens verksamhets- och investeringsplan. Exploatören kommer att bekosta del av utbyggnad av allmän plats utifrån exploatörens bedömda nytta av de allmänna anläggningarna. Exploatörens bidrag till utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsavtalet.

Nybyggnation av VA-ledningar bekostas av kommunen, tekniska kontoret VA-avdelningen och sedvanlig taxa kommer debiteras utifrån servisanmälan.

Exploatören ansvarar för och bekostar all byggnation inom kvartersmarken med undantag för gatuslänthörande kommunal huvudgata. Eventuell anläggning som ersätter av kommunen redan anlagd gatuslänthörande inom kvartersmarken bekostas av exploatören, enligt exploateringsavtalet.

Exploatören erlägger anslutningsavgift till ledningsägare Jönköpings energi för anslutning till tillkommande transformatorstationer.

Planavgift

Exploatören ska erlägga planavgift till kommunen genom erläggande av exploateringsersättning. Exploatören erlägger planavgiften innan detaljplanen behandlas för antagande i stadsbyggnadsnämnden. Erläggande av planavgift kan även bli aktuellt för de fastighetsägare vilka genom detaljplanen, ges möjlighet till avstyckning. I dessa fall kommer planavgift att tas ut i samband med bygglov enligt av kommunen antagen taxa.

Inlösen av mark avsedd för allmänt ändamål

Kommunen kommer att ha kostnader för förvärv alternativt inlösen av mark vilken planläggs som allmän plats.

Gemensamhetsanläggning

Det finns vid tiden för detaljplanens framtagande inga bildade gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för bildande av eventuella nya gemensamhetsanläggningar bekostas av berörda fastighetsägare.

Drift allmän plats

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommunen kommer att upprätta ett exploateringsavtal med exploatören innan detaljplanen behandlas för antagande i stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsavtalet reglerar ansvarsfördelning avseende utbyggnad av allmän plats, marköverlåtelse, erläggande av exploateringsersättning, fastighetsbildning med mera.

Kommunen avser att upprätta överenskommelser om fastighetsreglering med fastighetsägare för de områden som är utlagda som allmän plats. Kommunen avser att upprätta servitut med fastighetsägare för slänter (z-områden) och allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden). Om parterna, det vill säga kommunen och enskild fastighetsägare, inte når en överenskommelse om fastighetsreglering respektive servitut är alternativet att kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

Markanvisning

På Jönköpingsvägens västra sida planläggs del av kommunens fastighet Gränna 8:4 för bostäder. Kommunen planerar att genomföra en markanvisning för det aktuella området.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016	Planstart
2017	
September	Stadsbyggnadsnämnden - beslut om plansamråd
Oktober - december	Samråd
2019	
November	Stadsbyggnadsnämnden - beslut om inriktning
2024	
Maj	Stadsbyggnadsnämnden - beslut om granskning
Juni - september	Granskning
Kvartal 4	Stadsbyggnadsnämnden - beslut om antagande
Kvartal 4	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Prövning enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Inom ramen för detaljplanen kommer ett dike inom kommunens fastighet Gränna 8:4 behöva flyttas. För dike gäller generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11 § och kommunen har sökt och enligt beslut från länsstyrelsen beviljats dispens från biotopskyddet för igenläggning och flytt av dike.

Vattenverksamhet

Flytt av befintligt dike medför att ett nytt dike behöver anläggas, dock bedöms inte åtgärden ha påverkan på enskilda intressen varför någon ansökan om vattenverksamhet inte är aktuell.

Konsekvenser

Riksintressen

Kulturmiljövård

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövård som omfattar Gränna och Uppgränna. Enligt riksintresset är det öppna odlingslandskapet längs stranden mellan Vättern och Grännabergets förkastningsbrant av särskild betydelse. Dock är detta landskap inte lika framträdande söder om Gränna som det är i norra delen av staden. I det område där den aktuella detaljplanen föreligger är det öppna odlingslandskapet inte närvarande, utan området präglas istället av täta äppelodlingar och bebyggelse. Detaljplanen föreslår bebyggelse som anpassas efter Grännas bebyggelseprinciper och en stadsmiljö som följer stadens stadsbyggnads- och landskapsprinciper. Stadsmiljön bedöms därmed inte påverkas i hög grad, särskilt med tanke på att området ligger i utkanten av tätorten. Riksintressets syfte bedöms därmed upprätthållas.

Naturvård

Detaljplanen ligger inom området för riksintresset naturvård, Östra Vätterstranden med Girabäcken, Västana och Röttleån. Området är utpekade som riksintresse på grund av sina höga natur- och rekreationsvärden. Inom detaljplanen finns begränsade naturvärden då merparten av området utgörs av igenväxande äppelodlingar. Även om äppelodlingar är karaktäristiskt för Östra Vätterbranterna bedöms inte de aktuella odlingarna hysa särskilda värden för riksintresset till följd av igenväxningsgraden. Inga högre naturvärden hittades under i samband med naturvårdsinventeringen. Brantmiljöerna inom området bedöms inte påverkas i hög grad av exploateringen eftersom det fortfarande kommer att finnas en brant/slänt mot odlingen. Trots att området exploateras och förändras kommer den naturliga karaktären och topografin att bevaras till stor del, vilket är avgörande för att upprätthålla den biologiska mångfalden och naturvärdet i området. Den fortsatta närvaron av en brantmiljö bidrar till att säkerställa att växt- och djurlivet fortsätter att existera och att ekosystemet bevaras. Riksintressets syfte bedöms därmed upprätthållas.



Figur 137
Del av tänkt
exploatering sedd från
nedanför slänten.

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen ligger inom området för riksintresset rörligt friluftsliv, Vättern med öar och strandområden. Planförslaget förväntas inte ha någon negativ påverkan på riksintresset. För närvarande domineras området av igenväxande äppelodlingar som är nedlagd eller ligger på privat mark, vilket gör det svårt att ta sig igenom området. Planförslaget främjar det rörliga friluftslivet genom att skapa en skötselväg som kan användas som rekreationsstråk. Detta rekreationsstråk är planerat att sträcka sig från Gamla Jönköpingsvägen ner till Astrakangatan - Skiftesvägen och förväntas spela en betydande roll för det rörliga friluftslivet genom att koppla samman rekreationsområden i närområdet. Även anläggning av nya gator med trottoarer och cykelvägar i området samt nya trappsystem i sluttningarna ökar tillgängligheten till platsen och främjar rörligt friluftsliv.

Kommunala planeringsunderlag

Gällande översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd (granskningsversion)

Planförslaget överstämmer med kommande översiktsplan.

Grönstrukturplan

Planförslaget förväntas påverka ett befintligt grönområde längs Hjulmakaregatan ner till Skiftesvägen. Grönområdet kommer att försvinna till följd av byggandet av den nya huvudgata. Däremot möjliggör detaljplanen för etableringen av ett nytt grönområde som kommer att fungera som en koppling mellan intilliggande grönområden.

Mark och vegetation

Natur och biotopskydd

De naturvärden som påverkas av planområdet omfattar främst av nedlagd äppelodling. Dessutom påverkas andra träd, särskilt äldre exemplar av ask och lövträd, främst björk men även yngre ekar och sälg, vide, hassel. Några av dessa träd finns bland annat längs en befintlig grusväg (Gamla Jönköpingvägen/Näbbaliden). Naturvärden som nyponros, björksly, björnbär och rosor bedöms försvinna inom planområdet.

Bland de biotopskyddade områdena som påverkas finns två askar av särskild skyddsvärde samt ett befintligt dike på jordbruksmark. Länsstyrelsen har beviljat dispens för de skyddsvärda träden och diket. Vidare bedöms naturvärden längs Hjulmakaregatan försvinna, medan en betydande del av gräsytan mellan den befintliga bebyggelsen i norra delen av planområdet kommer att bevaras.

Jordbruksmark

Planförslaget bedöms inte att ianspråkta åkermarken för exploatering av bostäder kommer att ha en betydande påverkan på jordbrukslandskapet i Gränna som helhet. En utförlig motivering till varför det är lämpligt att använda jordbruksmark för bostadsbebyggelse finns under avsnitt 'Utredningar och Dispenser'.

Dagvatten

Dagvattenmängden kommer öka både vid normal nederbörd samt vid skyfall när detaljplanen genomförs då hårdgjord yta kommer att öka. Negativa konsekvenser av detta kommer dock utebli för nedströms områden i och med de åtgärder som genomförs då diken bräddar diffust västerut vid skyfall. Nedströms områden kommer därmed inte att påverkas negativt då skyfallsvatten kommer ledas via kontrollerade skyfallsvägar mot recipienten. Vid byggnation av underjordiskt garage är det viktigt att höjdsättning görs på sådant sätt att nedfarten inte hamnar i lågpunkt.

Befintliga diken nedströms kommer fortsatt få vatten från planområdet då endast utsläppspunkterna i diken kommer att ändras. Mängden vatten kommer dock att öka i diken då infiltrationen som sker idag i uppströms områden kommer upphöra vid utbyggande av detaljplanen då hårdgjorda ytor kommer öka. Denna ökning anses inte påverka befintliga diken negativt.

Situationen för recipienten avseende föroreningshalter kommer hållas på acceptabla nivåer vid den hantering av dagvatten som föreslås i framtiden dagvattenutredning med översilningsytor, krossdiken/makadammagasin samt växtbäddar/biofilter.

Strandskydd

Planförslaget bedöms inte påverkas strandskyddet ur en sådan synpunkt att tillgång till strandområdet påverkas negativt. Se motivering till varför strandskyddet ska upphävas under avsnitt 'Utredningar och dispenser'.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att vissa befintliga komplementbyggnader inom planområdet behöver rivas för att ge plats åt byggnationen av en ny huvudgata och bostäder.

Om en ny huvudbyggnad ska uppföras på fastigheten Gränna 8:9, måste huvudbyggnaden placeras inom angiven byggrätt som detaljplanen medger. Detta innebär att byggnaden, som kommer ligga på prickmark, behöver placeras på en annan plats på fastigheten.

Infrastruktur

Trafik

Trafiken inom planområdet bedöms öka utmed den nya huvudgatan, Hjulmakregatan och skiftesvägen. Trafiken utmed Jönköpingsvägen och Brahegatan bedöms minska. Om den norra delen av gatan sträckning (redan antagen detaljplan) inte byggs bedöms trafiken utmed Skiftesvägen och Gärdesvägen öka.

Förutsättningarna för ett hållbart resande stärks då planen möjliggör för ett nytt gång- och cykelstråk samt möjlighet för en ny hållplats utmed den nya huvudgatan.

Utfarter från befintliga fastigheter utmed Skiftesvägen och Hjulmakaregatan kommer ske över ny gång- och cykelväg. Ur trafiksynpunkt bedöms detta som acceptabelt eftersom det rör sig om en liten mängd fordon som korsar cykelbanan samt att andra lokaliserings alternativ för gång- och cykelvägen bedöms mindre bra.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Exploatering inom planområdet skulle innebära att föroreningar på platsen tas bort från marken och inte riskerar att spridas vidare. Om ingen exploatering genomförs inom området bedöms ingen sanering av föroreningarna att ske.

Buller

Bullernivåerna för befintliga bostäder inom och intill planområdet förväntas bli mindre påtaglig. Bullernivån för bebyggelsen i centrala Gränna bedöms att förbättras då Brahegatan kommer avlastas från genomfartstrafik. Om den norra delen av gatan sträckning (redan antagen detaljplan) inte byggs bedöms trafikbullret öka utmed Skiftesvägen och Gärdesvägen

Kulturmiljö

Gränna stad

Planförslaget med en ny stadsdel och huvudgata i Gränna förväntas påverka den omgivande miljön genom förändringar av terrängen, tätortsgränsen och den södra entrén till Gränna. Trots dessa förändringar bedöms inte Grännas kulturmiljö bli negativt påverkad, då man aktivt arbetar för att bevara stadens karaktärsdrag. Genom att integrera kulturella och historiska aspekter i utvecklingen av det nya området strävar man efter att upprätthålla stadens unika karaktär och kulturella arv. Den historiska stadskärnan, med sina välbevarade trähus och kullerstensgator från 1600-talet, förväntas förbli intakt, särskilt med minskad trafik i centrum. Bland stadens centrala landmärken kommer Gamla Gränna kyrka och de äldre husen längs Brahegatan att

bevaras. Därmed förväntas kulturmiljön i Gränna förbli opåverkad av det aktuella planförslaget.

Social hållbarhet

Den utvecklade stadsdelen och den nya huvudgatan i södra Gränna kan bidra till en förbättrad social hållbarhet genom att möjliggöra för en varierad blandning av bostäder som kan möta olika boendebehov. Den nya huvudgatan förbättrade tillgängligheten i närområdet då den kan underlätta för människor att transportera sig och nå viktiga samhällsfunktioner. Utvecklingen av ett nytt torg, utsiktsplatser och rekreationsstråk skapar möjligheter för invånare och besökare att träffas och delta i gemensamma aktiviteter, vilket stärker social interaktioner.

Omgivningspåverkan

En ny huvudgata och stadsdel i södra Gränna

Byggandet av en ny stadsdel med en ny huvudgata i södra Gränna kan innebära potentiella fördelar för samhället. Utökningen av bostadsutbudet och förbättringen av infrastrukturen kan bidra till att främja områdets utveckling och tillgänglighet. Förväntningarna är att den nya huvudgatan kommer att underlätta trafikflödet och förbättra transportmöjligheterna för invånarna samt möjliggöra bättre anslutningar mellan olika delar av tätorten. Trafikflöde och bullernivåerna bedöms öka utmed Skiftesvägen och Gärdesvägen.

Den nya bebyggelsen kan ge stadsdelen fördelar samtidigt som den tar hänsyn till Grännas karaktär och kulturarv. Detta kan eventuellt attrahera nya invånare och besökare till området.

Sammanfattningsvis kan utbyggnaden av en ny stadsdel i södra Gränna innebära en rad potentiella fördelar för samhället, inklusive förbättrad infrastruktur, ökad tillgänglighet och eventuell attraktivitet för både invånare och besökare.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Fastighet/ Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Gränna 4:1	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen. Fastigheten kan genom fastighetsreglering erhålla mark för allmän plats (gata), figur 1-3, 5-9. Mark för industri (J), figur 4, kan genom fastighetsreglering överföras till Snickaren 1.

Gränna 4:3	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 3) ägs redan av kommunen och fastighetsbildning är inte nödvändig. Detaljplanen möjliggör att hela fastigheten kan överföras till gatufastigheten Gränna 4:1.
Gränna 7:8	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 46) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Gränna 8:10	Mark för bostad (B). Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område). Se nedan angående officialservitut 0680K-2163.1.
Gränna 8:11	Mark för allmän plats (gata och torg) med kommunalt huvudmannaskap (figur 12) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Gränna 8:13	Mark för allmän plats (gata och torg) med kommunalt huvudmannaskap (figur 13) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Gränna 8:14	Mark för bostad (B). Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område). Se nedan angående officialservitut 0680K-2424.1.
Gränna 8:16	Mark för allmän plats (gata och torg) med kommunalt huvudmannaskap (figur 14) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B) och parkering (P) kan avstyckas och bilda nya fastigheter eller genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål. Mark för bostad/centrum (BC) kan avstyckas och bilda ny fastighet.
Gränna 8:17	Mark för allmän plats (gata och park) med kommunalt huvudmannaskap (figur 31) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för allmän plats (gång) med kommunalt huvudmannaskap (figur 32) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B) och parkering (P) kan avstyckas och bilda nya fastigheter eller genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål. Ett mindre område (figur 30) kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område).

Gränna 8:19	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 15 och 28) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B) och parkering (P) kan avstyckas och bilda nya fastigheter eller genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål.
Gränna 8:20	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 29) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B) och parkering (P) kan avstyckas och bilda nya fastigheter eller genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål.
Gränna 8:21	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 27) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B) och parkering (P) kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål.
Gränna 8:23	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 16 och 25) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B) och parkering (P) kan avstyckas och bilda nya fastigheter eller genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål. Ett mindre område med mark för bostad (B) och parkering (P) (figur 24) kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål.
Gränna 8:24	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 26) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B) och parkering (P) kan avstyckas och bilda nya fastigheter eller genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område).
Gränna 8:26	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 21) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B) och parkering (P) kan avstyckas och bilda nya fastigheter eller genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål. Mark för transformatorstation (figur 22 och 23) kan bilda ny fastighet eller upplåtas med rättighet. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område).

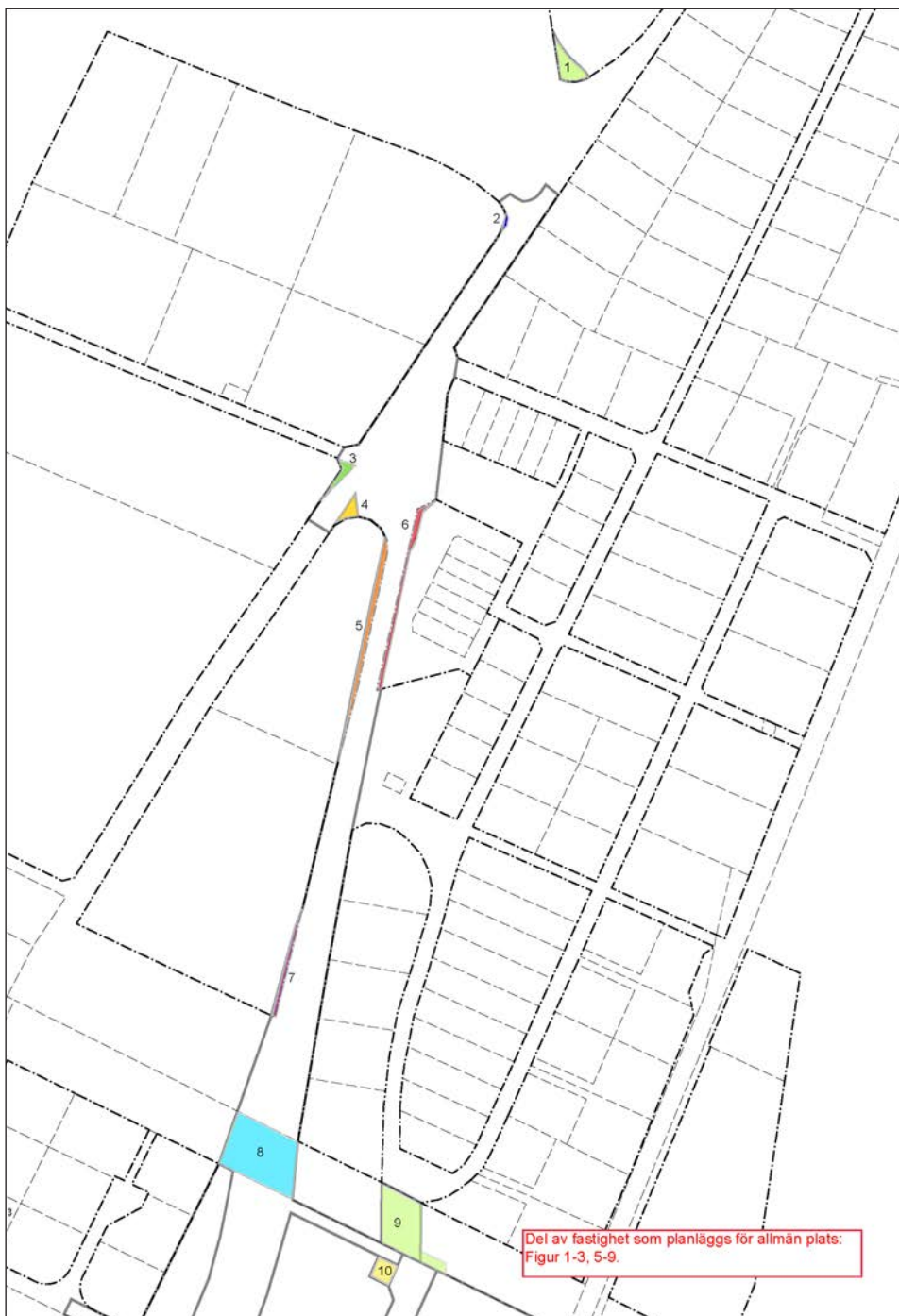
Gränna 8:27	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 17 och 20) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B)) och parkering (P) kan avstyckas och bilda nya fastigheter eller genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål.
Gränna 8:29	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 18 och 19) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B)) och parkering (P) kan avstyckas och bilda nya fastigheter eller genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål.
Gränna 8:3	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 8) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för allmän plats (gång/cykel) med kommunalt huvudmannaskap (figur 9) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Detaljplan möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar som markreservat u (u-område).
Gränna 8:31	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 39) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B) och parkering (P), figur 38, kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål.
Gränna 8:33	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 40) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Gränna 8:35	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 42) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Gränna 8:38	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen.
Gränna 8:4	Mark för allmän plats (natur, gata, torg och park) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen. Mark för transformatorstation (E) (figur 10) kan bilda ny fastighet eller upplåtas med rättighet. Mark för bostad (B) och parkering (P) kan avstyckas och bilda nya fastigheter eller regleras till intilliggande fastigheter med samma ändamål. Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område). Se nedan angående befintliga rättigheter.

Gränna 8:43	Mark för bostad/centrum (BC). Detaljplanen möjliggör avstyckning av ytterligare en bostad/centrum-fastighet. Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 33) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Detaljplanen möjliggör att nyttja område för allmännyttig körtrafik (släntintrång) inom markreservatet z (z-område).
Gränna 8:44	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen.
Gränna 8:6	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 11) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Gränna 8:7	Mark för bostad (B). Detaljplanen möjliggör avstyckning av ytterligare en bostadsfastighet efter reglering av ett område (figur 45) från Gränna 8:4. Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 47) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Gränna 8:9	Mark för bostad (B). Detaljplanen möjliggör att anlägga underjordiska allmännyttiga ledningar inom markreservatet u (u-område).
Gränna 9:1	Mark för bostad (B) och parkering (P), figur 37, kan genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig fastighet med samma ändamål. Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen.
Gränna s:6	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 34, 35 och 41) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för bostad (B), figur 36, ska genom fastighetsreglering överföras till annan lämplig bostadsfastighet.
Gränna s:7	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 44) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Röttle s:4	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 43) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Sadelmakaren s:1	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 6) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Kantorn 1	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 1) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Landån 6	Mark för industri (J). Detaljplanen möjliggör att nyttja område för allmännyttig körtrafik (släntintrång) inom markreservatet z (z-område).

Landån 8	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 2) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för industri (J). Detaljplanen möjliggör att nyttja område för allmännyttig körtrafik (släntintrång) inom markreservatet z (z-område).
Snickaren 1	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 5) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Mark för industri (J). Figur 4, kan genom fastighetsreglering överföras till Snickaren 1 från Gränna 4:1. Detaljplanen möjliggör att nyttja område för allmännyttig körtrafik (släntintrång) inom markreservatet z (z-område).
Snickaren 2	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap (figur 7) får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
0680K-2163.1 Officialservitut (väg), Förmån: Gränna 8:4 Last: Gränna 8:10	Detaljplanen möjliggör att förmånsfastigheten har tillgång till utfart på allmän plats (gata). Servitutet kan upphävas efter ansökan om lantmäteriförrättning vid genomförandet av detaljplanen.
0680K-2424.1 Officialservitut (väg), Förmån: Gränna 8:4 Last: Gränna 8:14	Detaljplanen möjliggör att förmånsfastigheten har tillgång till utfart på allmän plats (gata). Servitutet kan upphävas efter ansökan om lantmäteriförrättning vid genomförandet av detaljplanen.
35/280 Officialservitut (kraftledning expropriation) utan angiven förmånsfastighet. Last: Gränna 4:1, 8:4, 8:6, 8:11, 8:13, 8:16-17, 8:19-21, 8:23-24, 8:29, 8:33, 8:35, Snickaren 2	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
0680K-4765.1 Ledningsrätt (starkström) Förmån: Ändamålet 2 Last: Röttle s:4	Ledningsrätten bedöms inte påverkas i genomförandet av detaljplanen.
46/1772 Avtalsservitut (ledning), ej lokaliserat Förmån: För ej angiven fastighet Last: Landån 6	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.

51/2062 Avtalsservitut (ledning), ej lokaliserat Förmån: Gränna 4:1 Last: Gränna 4:3	Avtalsservitut (ledning), ej lokaliserat Förmån: Gränna 4:1 Last: Gränna 4:3
60/2319 Avtalsservitut (ledning), ej lokaliserat Förmån: Gränna 8:37 Last: Gränna 8:43	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
60/2320 Avtalsservitut (ledning) Förmån: Gränna 8:37 Last: Gränna 8:31	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
60/2321 Avtalsservitut (ledning) Förmån: Gränna 8:37 Last: Gränna 8:27, 8:29	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
60/2322 Avtalsservitut (ledning) Förmån: Gränna 8:37 Last: Gränna 8:21, 8:24	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
60/2323, 60/2324, 60/3033 Avtalsservitut (ledning) Förmån: Gränna 8:37 Last: Gränna 8:4	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
60/2325 Avtalsservitut (ledning), ej lokaliserat Förmån: Gränna 8:37 Last: Gränna 8:7	Rättigheten bedöms inte påverkas i genomförandet av detaljplanen.

60/2502 Avtalsservitut (ledning) Förmån: Gränna 8:37 Last: Gränna 8:26	Rättigheten belastar område med byggrätt och kan behöva upphävas eller ändras i genomförandet av detaljplanen.
60/2575 Avtalsservitut (ledning) Förmån: Gränna 8:37 Last: Gränna 8:17, 8:20	Rättigheten belastar område med byggrätt och kan behöva upphävas eller ändras i genomförandet av detaljplanen.
60/3032 Avtalsservitut (vatten- och avloppsledning), ej lokaliserat Förmån: Gränna 8:37 Last: Gränna 8:3	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
68/3603 Avtalsservitut (ledning), ej lokaliserat Förmån: Gränna 8:37 Last: Snickaren 2	Rättigheten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
70/4905 Nyttjanderätt för tele, ej lokaliserat. Ledningshavare: TeliaSonera Skanova Access AB Last: Gränna 8:14	Nyttjanderätten kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.
D-2019-00453895 Avtalsservitut (Optokanalisation, fiberkabel) Förmån: Guvernören 3 Last: Gränna 8:43	Rättigheten bedöms inte påverkas i genomförandet av detaljplanen.
D-2019-00454114 Avtalsservitut (Optokanalisation, fiberkabel) Förmån: Guvernören 3 Last: Gränna 8:10	Rättigheten bedöms inte påverkas i genomförandet av detaljplanen.



Figur 138
Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Del 1 av 2.



Figur 139
Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Del 2 av 2.

Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00