

Detaljplan för Övermannen 20 m.fl.

Råslätt Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag.	4
Planförslag.	5
Plankarta och planbestämmelser.	15
Planens konsekvenser	20
Förutsättningar	30
Genomförande av detaljplanen.	37

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor

Bullerutredning - 2021-03-02
Dagvattenutredning - 2021-03-05
Geoteknisk undersökning - 2020-12-11
Parkeringsutredning - 2021-08-24
Riskanalys av farligt gods - 2021-03-08
Sol- och skuggstudie - 2021-08-23

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

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

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



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådskretsen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen. Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

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



Laga kraft

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

Inledning

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

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

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

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detalj-planen.

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

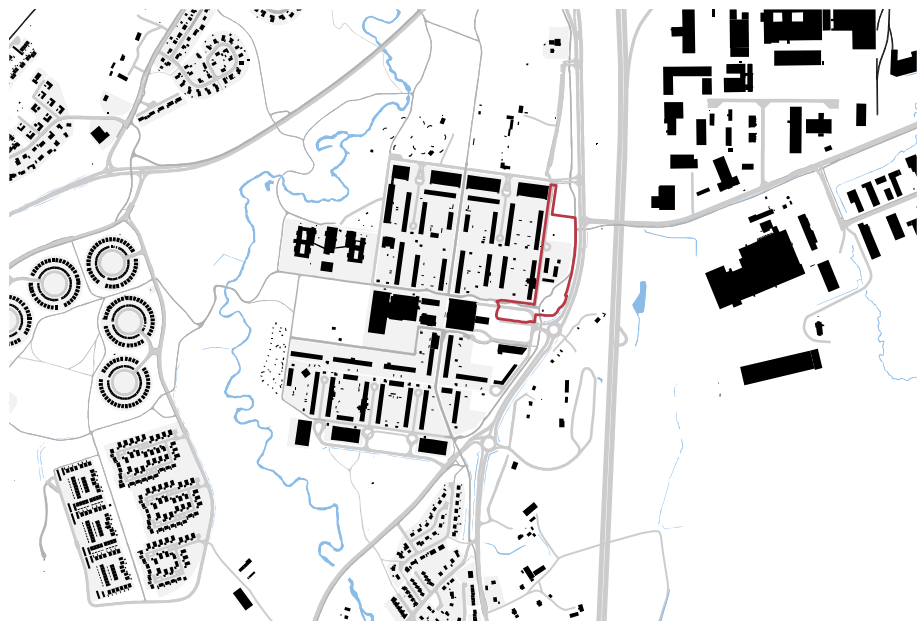
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är pröva möjligheten att planlägga för nya bostäder, verksamheter och parkering samt pröva bebyggelsens omfattning och utformning utifrån planprogrammets riktlinjer. I prövningen ingår även planläggning av allmänna platser så som gator, torg och gång- och cykelvägar samt teknisk infrastruktur.

Planområdet omfattar fastigheterna Övermannen 20 och 21 samt del av fastigheterna Råslätt 6:1, Överläraren 5, Övermannen 4, 7, 8 och 9. Planområdet ligger intill befintlig bebyggelsestruktur och består i huvudsak av en gräsyta med bouleplaner i norr och i söder av en förvaltningsbyggnad med bland annat kontor, förråd och sopstation. I planområdet ingår den norra ytan framför Råslätts centrumbyggnad som tidigare utgjordes av parkering men som byggts om till ett nytt resecentrum för bussar.

Planområdet omfattas av Planprogram för Råslätt som har utrett och visar lämpliga förtätningar i Råslätt med bland annat hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

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



Planförslag

Bebyggelsestruktur

Övergripande planeringsprinciper

Planprogrammets riktlinjer har legat till grund för den övergripande strukturen som detaljplanen medger. På platsen föreslår planprogrammet att ny bebyggelse placeras intill gatan för att stärka gaturummet. En planeringsprincip i planprogrammet är att omvandla trafikleder till stadsgator, där Värnamovägen och Havörnsgratan pekas ut som nya stadsgator. I den nya stadsgatorna samlas trafikslagen och genom att gatan kantas av bebyggelsen där entréer riktas mot gatan skapas förutsättningar för liv och rörelse i gaturummet under dygnets alla timmar.

Enligt planprogrammet ska det möjliggöras för bebyggelse i form av bostäder, kontor och verksamheter på platsen. Verksamheterna föreslås framförallt i bottenvåningarna då det bidrar till levande gaturum. Husen föreslås vara slutna eller halvslutna kvarter. Flerbostadshus föreslås upp till fem våningar plus en indragen våning för att trappas ned i förhållande till befintlig bebyggelse alternativt stadsradhus i två till tre våningar.

Bebyggelse

Planförslaget består av två kvarter som i planhandlingarna benäms som Övermannen 20 och Övermannen 21. Se bilden nedför avgränsning av kvarteren.

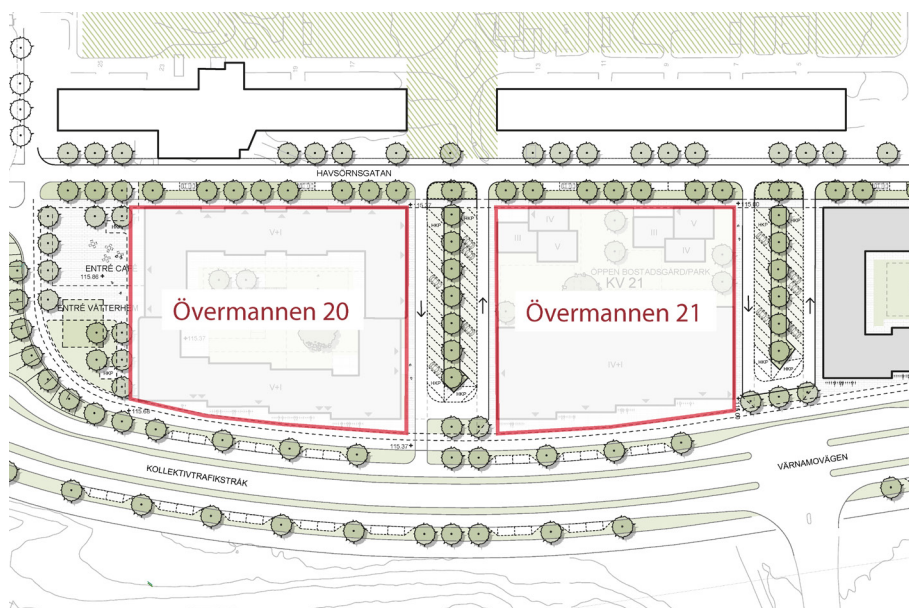
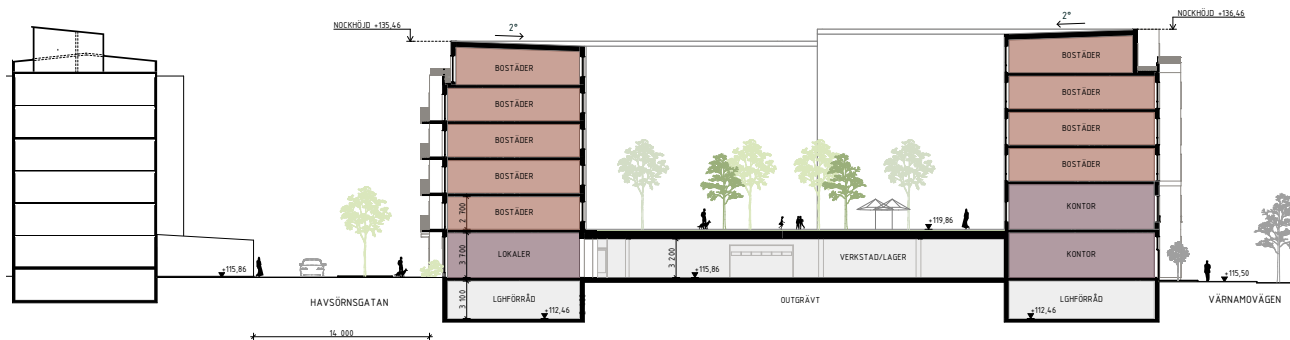


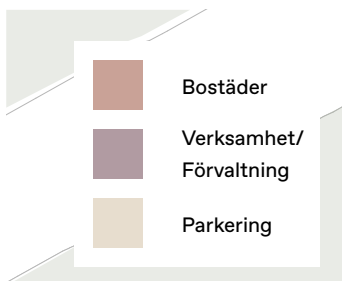
Bild över kvarteren
Övermannen 20 och 21.

Exempelsektion över Havörnsgratan och bebyggelse på Övermannen 20. Bild visar även hur den nya bebyggelsen möter befintlig bebyggelse.

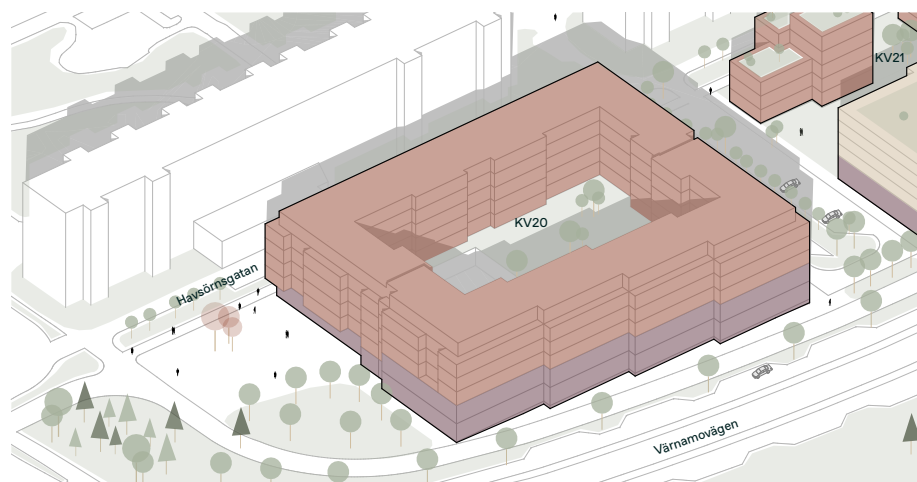


Bebyggelsen placeras intill gatan för att tydligt definiera gaturummet och stärka gatustråken. Entréerna orienteras mot gatan för att åstadkomma stadsmässighet och bidra till ökat liv och rörelse längs gatan. Byggnadens bottenvåning möjliggörs för centrumverksamhet, vilket även kan bidra till liv och rörelse längs gatan under dygnets alla timmar. Bottenvåningen ska utformas med tillräcklig rumshöjd för att inrymma centrumverksamhet.

Bostadsgården utformas upphöjd, med en nockhöjd på + 121 meter, för att under kunna inrymma komplement till verksamheten så som verkstäder och lager. Utöver nockhöjden tillåts komplementbyggnader på de upphöjda gårdarna. Detaljplanen möjliggör för en bostadsgård upp till cirka 1300 kvadratmeter. Hur stor den blir beror på hur stor del av gården som utformas som upphöjd bostadsgård och hur stor del som blir nedsänkt för verksamhetens personal. Gården ligger strax under de riktlinjer på 1500 kvadratmeter som anges i planprogrammet men det bedöms möjligt att få tillräckligt stor gård för att kunna skapa goda bostadsmiljöer.

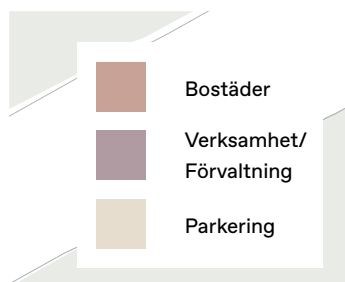


Flygvy över bebyggelsen. Illustrationen visar bebyggelsens våningsantal och ett exempel på hur verksamheterna är placerade i bottenplan med bostäder ovanför.



Övermannen 21

Kvarteret utformas flexibelt för att möjliggöra för bostäder, parkering, centrumverksamhet och verksamhet i form av upplag och containerhantering. För att kunna inrymma funktioner såsom upplag och containerhantering utformas kvarteret inte slutet eller halvslutet, likt planprogrammet föreslår. Däremot ska även bebyggelsen inom detta kvarter placeras intill gatan och entréer orienteras mot gatan för att tydligt definiera gaturummet och stärka gatustråken. Nedan beskrivs några alternativ som möjliggörs.

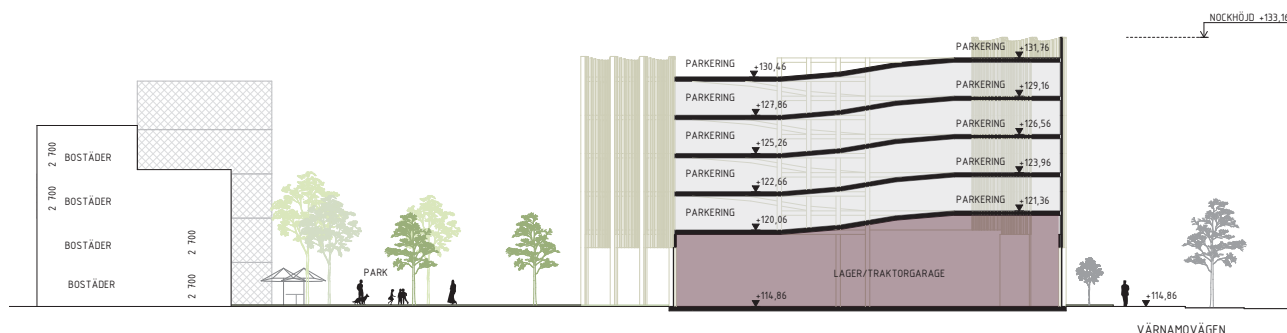


Inom kvarteret möjliggörs det för bostäder och parkeringshus. I parkeringshusets bottenvåning möjliggörs det även för komplement till centrumverksamheten så som lager och traktorgarage. Bebyggelsen är +137 meter i nockhöjd vilket möjliggör för ett parkeringshus mellan 5-6 våningar samt bostadsbebyggelse i 5 våningar.

Bild till höger visar en flygvy över bebyggelsen. Illustrationen visar bebyggelsens våningsantal och ett exempel på hur bostäder, parkeringshus och verksamheter är fördelade.



Bild nedanför visar en exempelsektion över bebyggelse på Övermannen 21.



Inom kvarteret möjliggörs det även för verksamhet i form av upplag och containerhantering. Inom planområdet ligger ett befintligt upplag och containerhantering idag som behöver omlokaliseras när området exploateras. Olika alternativa placeringar för upplag och containerhantering har diskuterats under planprocessen gång utifrån planprogrammets riktlinjer och verksamhetens behov. Ett alternativ är att placera det på Övermannen 21, varför det möjliggörs för detta i planförslaget. Upplaget och containerhanteringen ska skärmars av för

att bättre smälta in med omgivande bebyggelse. Avskärmning kan göras med ett plank eller likande som ska ha en stadsmässig gestaltning och kan exempelvis kompletteras med klätterväxter. Se exempelbild nedan.

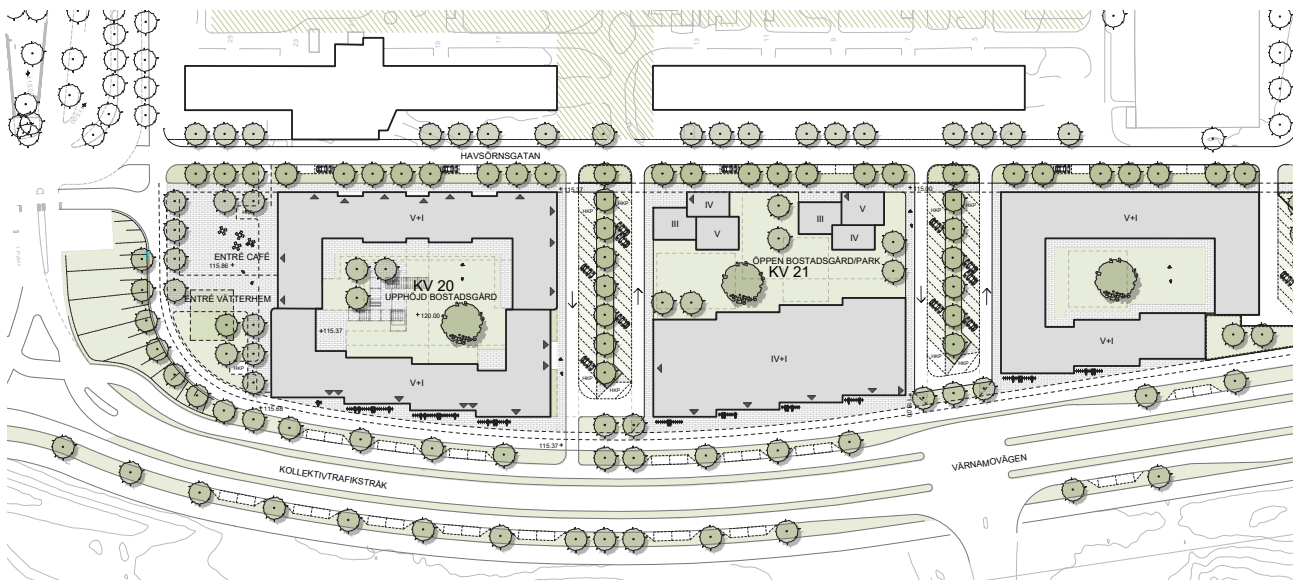


Bilden visar exempel på hur upplag och containerhantering kan avskärmas med stadsmässig gestaltning.

Planen möjliggör även att det skulle kunna bli bostäder inom hela kvarteret. Oavsett hur kvarteret används förutsätter det att det samtidigt går att lösa parkeringsbehovet både för Övermannen 20 och 21.

Bilden visar en situationsplan med möjlig utformning av bebyggelsen. Bilden visar även hur Havsörnsgatan och Värnamovägen kan se ut när de omvandlas till stadsgator och hur entréer orienteras mot gatan. Längst till höger visas ett ytterligare möjligt kvarter. Det ingår dock inte i denna detaljplan utan det ska undersökas ytterligare i ett senare skede.

Mellan samråd och granskning behöver det fastställas vilket alternativ som är aktuellt för att kunna se över om det behövs mer specifika planbestämmelser om exempelvis buller, exploateringsgrad för att säkerställa gårdsmiljö eller annan utformning. Andra alternativ på placering av upplaget studeras vidare parallellt med samrådsskedet.

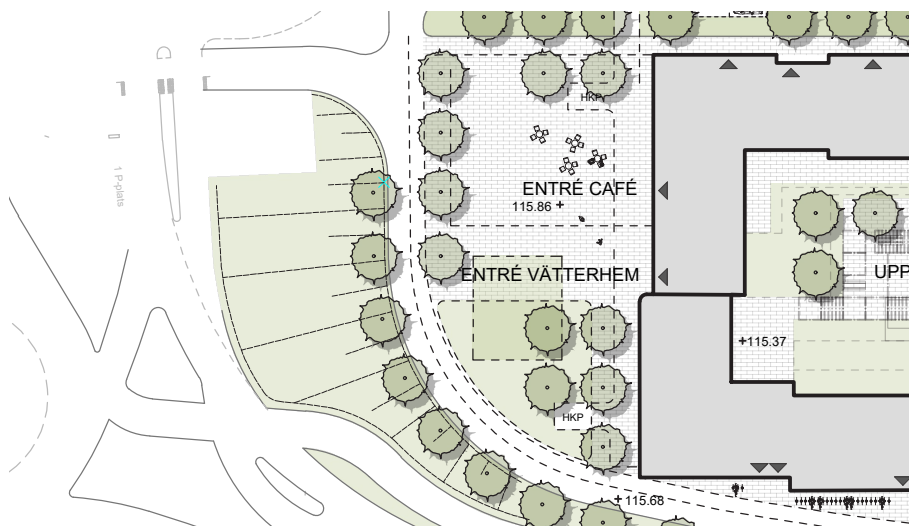


Torg

Ett nytt torg planläggs intill det södra kvarteret och infarten till Råslätts centrum. Torget markerar områdets entré och skapar en ny mötesplats. Inom torget skapas en miljö där det är möjligt att ha kultur, event, servering och möten. Torget kan utformas med element som bjuder in till vistelse. Inom torget är det även möjligt att uppföra mindre komplementbyggnader som är förenliga med torg-användningen. I kvarteret närmast torget planläggs det för centrumverksamhet i bottenvåningarna vilket även kan bidra till liv och rörelse vid torget.

Genom torgytan kommer huvudcykelstråket längs med Värnamovägen att passera.

Bilden visar ett exempel hur torgytan kan komma att se ut. Ytan söder om gång- och cykelvägen (vänster i bild) kan även användas för torgändamål. Exakt utformning av torgytan regleras inte i detaljplan utan bestäms i senare skeden.



Befintlig resecentrum planläggs även som torg, men med preciseringen kollektivtrafiktorg för att det enbart utnyttjas för kollektivtrafikens ändamål.

Trafik

Gång och cykel

Havörnsgatan i nordsydlig riktning föreslås omvandlas till en gångfartsgata med låg hastighet där gående och cyklister prioriteras. Idag saknar norra delen en gång- och cykelbana. I norra delen får således gång- och cykel en förbättrad framkomlighet.

Längs med Värnamovägen finns idag en separerad gång- och cykelväg, vilket är ett huvudcykelstråk. Gång- och cykelvägen kommer fortsatt finnas kvar längs med Värnamovägen. I söder kommer gång- och cykelstråket passera igenom torgytan.

Genhet- och restidskvot

Genhetsknoten är ett sätt att visa hur gott ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och färdvägen 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 cykelvägnet.

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

I övrigt är detaljplaneområdet så litet att det har svårt att påverka dessa kvoter.

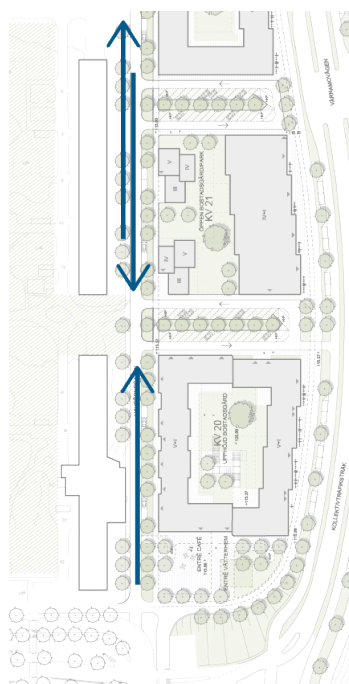
Kollektivtrafik

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

Bil

Havsörnsgatan

Gatan omgestaltas till en stadsgata för att bättre koppla den nya sporthallen med Råslätt centrum. Ambitionen är att stråket blir en gångfartsgata med låg hastighet där gående och cyklister prioriteras. Gatan är idag öppen för biltrafik i norra delen men har ingen gång- och cykelbana medans den södra delen kan endast nyttjas av gång- och cykeltrafik. Gatan utformas enkelriktad mot norr i södra delen och dubbelriktad i norra delen. Däremot är det viktigt att gång- och cykeltrafik kan röra sig i båda riktningarna längs hela gatan.



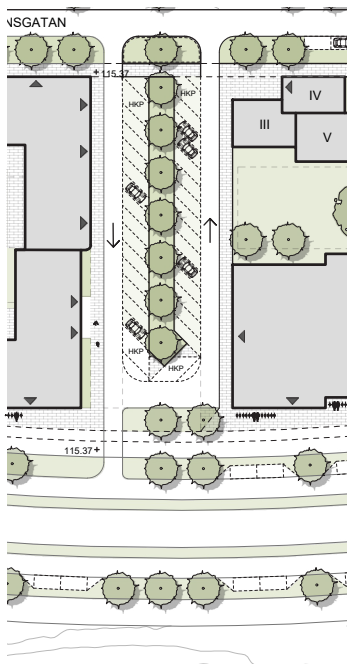
Bilden visar tänkta trafikriktningar på Havsörnsgatan. Detta är dock något som inte kan styras i detaljplanen.

Gatuvy över Havsörnsgatan och torget.

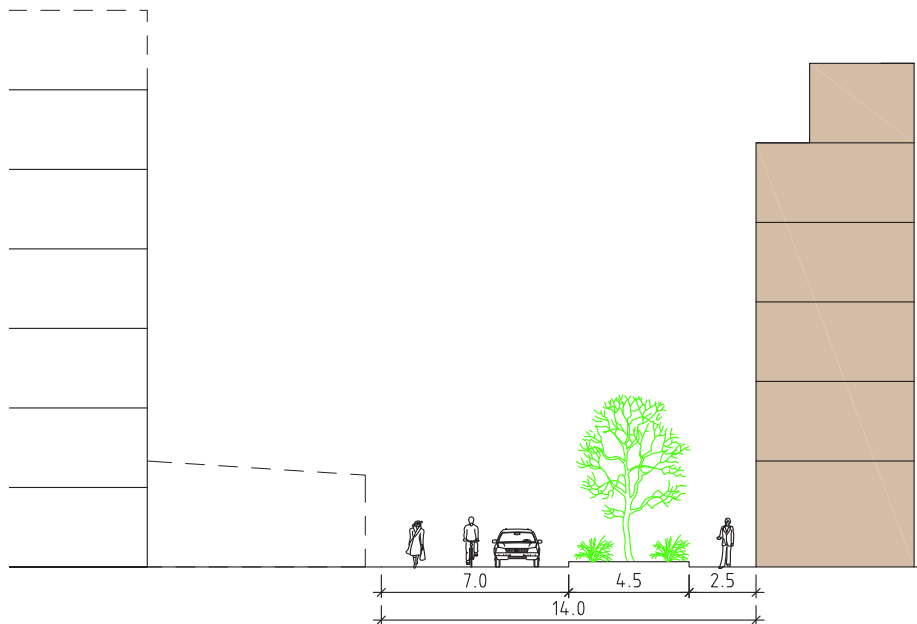


Gatusektionen utformas 14 meter bred. Den körbara ytan är förslagvis 7 meter bred och samnyttjas med gående och cyklister. Utseende längs med stråket kan variera och inrymma trädzoner i olika bredder, gatuparkering och verksamheter kan breda ut sig vid behov.

Exempelsektion över
Havsörnsgatan.



Bilden visar exempel på
gatans trafikriktningar och
utfart mot Värnamovägen.



Gator mellan Havörnsgatan och Värnamovägen:

Gatorna i östvästlig riktning intill de nya kvarteren utformas enkelriktade med parkeringsplatser i mitten. Gatorna utformas 6 meter breda vilket möjliggör gångbana intill bebyggelsen samt enkelriktad körbana. Från gatorna är det möjligt att skapa utfarter mot Värnamovägen. Exakt placering av utfart styrs inte i detaljplanen utan bestäms i efterkommande detaljprojektering och utbyggnad av området.

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

Parkering

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i kommunens parkeringspolicy "Parkeringstal 2016". På grund av det låga bilinnehavet i Råslätt föreslår dock planprogrammet att ett lägre parkeringstal (zon A) tillämpas än vad parkeringsnormen anger samt att endast 75 procent av befintliga parkeringar ersätts när de ska omlokaliseras vid byggnation.

En parkeringsutredning har tagits fram av Trivector, daterad 2021-08-24, som redovisar det parkeringsbehov som uppstår till följd av den nya bebyggelsen. Utredningen visar att parkeringsbehovet kommer lösas genom ett nytt parkeringshus samt markparkeringar. De flesta parkeringar anläggs i parkeringshuset och några som markparkeringar, vilka bland annat anläggs intill de nya gatorna som exempelvis kan användas för besöksparkering.

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

Tillgänglighet

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

Teknisk försörjning

VA

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

Dagvatten

Dagvattenutredningen, Tyrens, daterad 2021-03-05, anger befintliga förhållanden på platsen samt hur dagvattensituationen förändras i och med exploateringen. Den föreslår också lösningar för att få en hållbar dagvattenhantering. Lösningarna som presenteras i rapporten presenteras utifrån hänsyn till recipientförhållanden, befintliga anläggningar, topografiska förhållanden samt flödesriktning mot recipienten.

I dagvattenutredningen har klimatkfaktor 1,4 tillämpats till beräkningar över framtida förhållanden för att ta höjd för ökad nederbörd i samband med klimatförändringar.

Förutsättningarna för att dimensionera framtida dagvattenlösningar är att befintliga system inte ska belastas med tillkommande flöden. Magasinsvolym som behövs för att inte öka flödet av dagvatten från fastigheterna Övermannen 20 och 21 är 79 m³.

De åtgärder som rekommenderas och föreslås i rapporten är lokalt omhändertagande av takavvattning, lokal fördröjning, rening och flödesutjämning av dagvatten från byggnadsytor och hårdgjorda ytor. Lösningar föreslås i kombination med trög avledning av dagvatten inom allmän platsmark. Dagvattnet ansluts därefter till befintligt ledningsnät i gatan där kapacitet finns för flöden som bildas vid 10-årsregn.

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

Vid skyfall blir konsekvenserna av detaljplanen i princip de samma som innan en exploatering även att flödet kommer att öka. Större delen av flödet rinner vidare mot recipienten och översvämningsområden förekommer i samma omfattning som i dagläget. Viktigt vid höjdsättning av kvartersmark är att dessa ligger högre än kringliggande gator. Utformningen av innergårdar behöver utformas så instängda

områden undviks. Takvatten föreslås ledas från byggnaderna för att minska mängden vatten som behöver hanteras på respektive innergård.

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

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

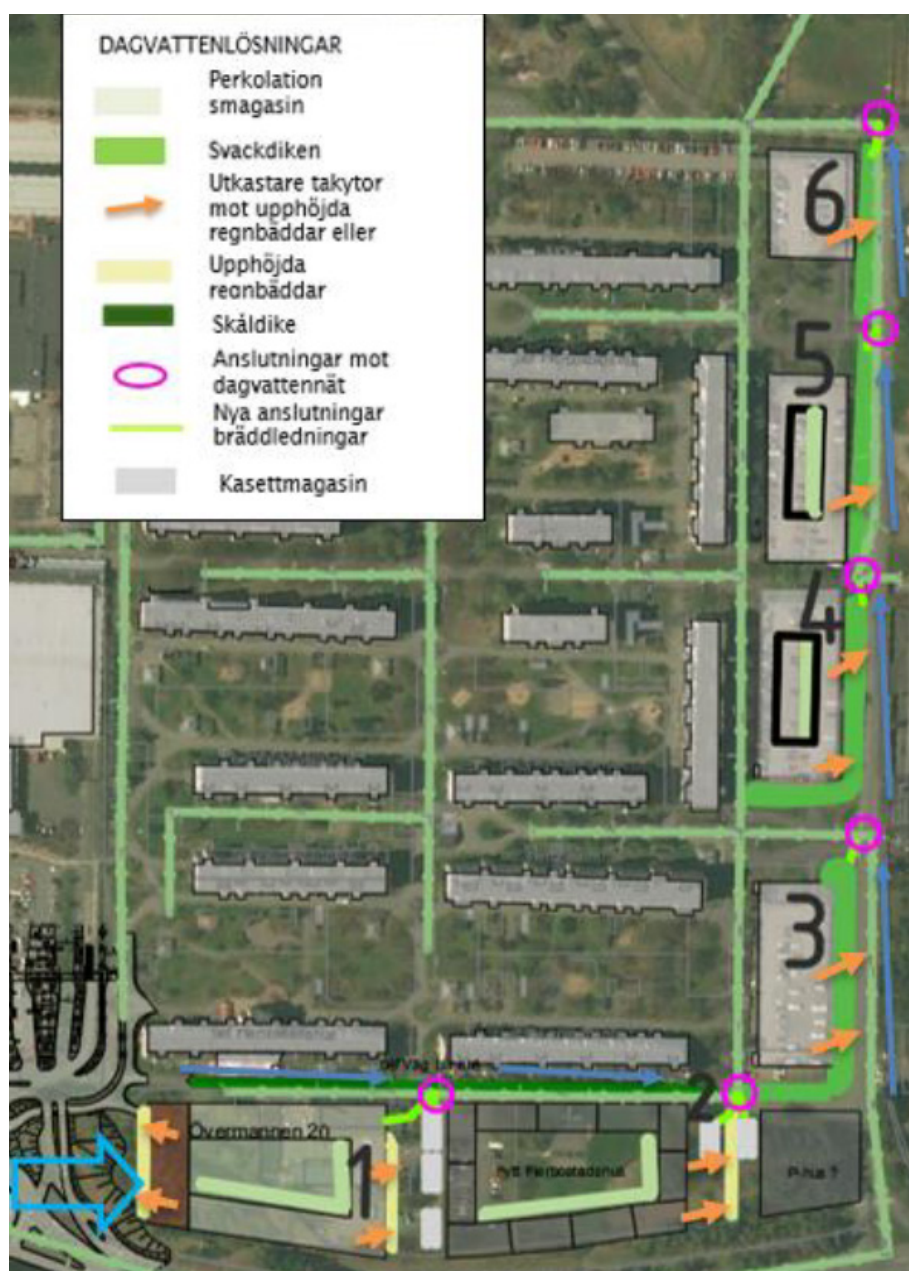


Bild från dagvattenutredning. Bilden visar förslag på översiktliga dagvattenlösningar som kan genomföras. Blåa pilar avser flödesriktningar

Uppvärmning

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

EI

En transformatorstation behöver tillskapas för områdets elförsörjning. I plankartan säkerställs det med planbestämmelse för transformatorstation. Transformatorstationen inom Övermannen 21 är tänkt att byggas in i parkeringshuset.

Avfall

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

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

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

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

Skydd mot spridning

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

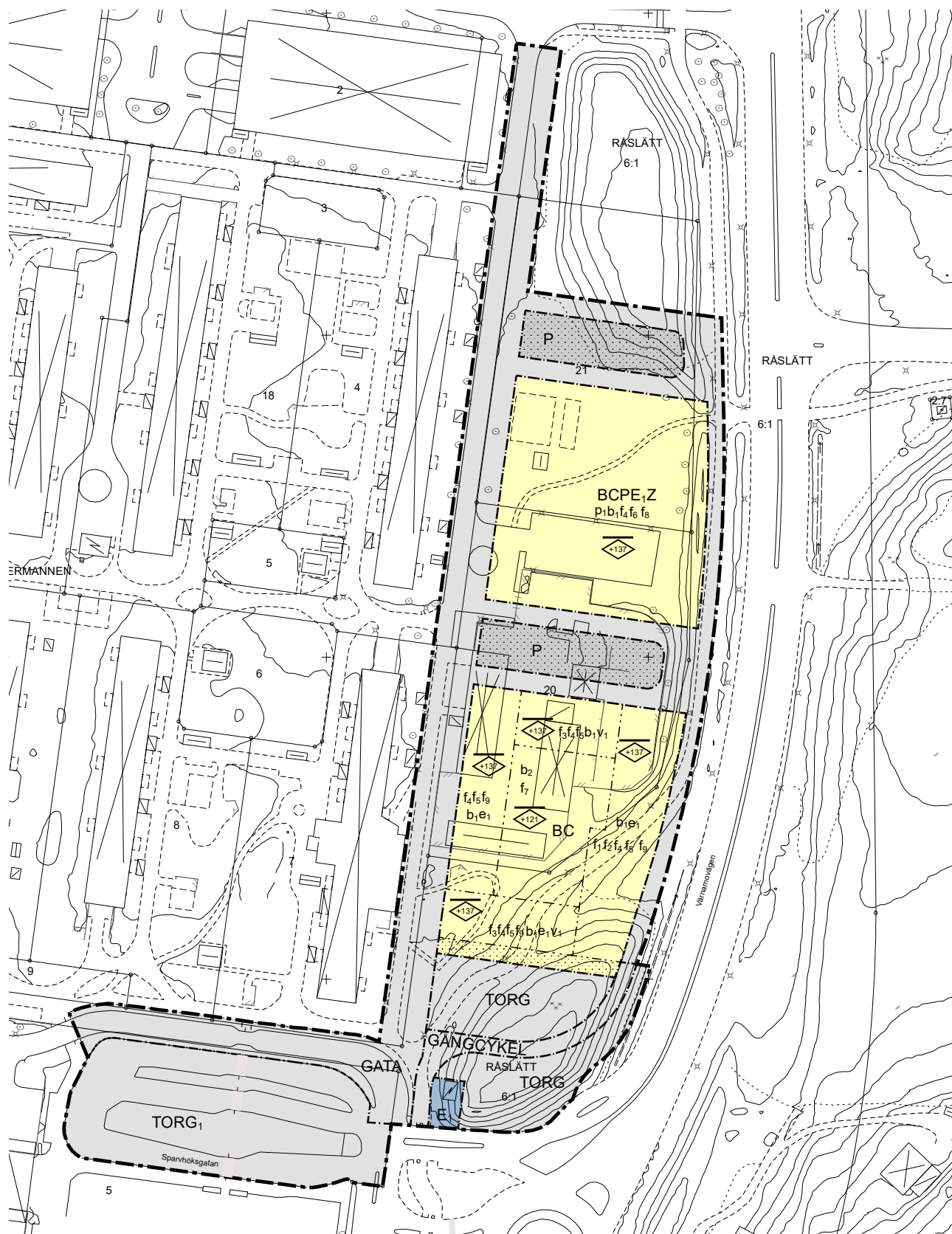
Tillgänglighet

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

Brandvatten

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

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata

GATA

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

Torg

TORG

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

Kollektivtrafiktorg

TORG₁

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

Gångväg, Cykelväg

GÅNG CYKEL

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

Kvartersmark

Bostäder, Centrum

BC

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

Bostäder, Centrum, Parkering, Transformator, Upplag och Containerhantering

BCPE₁Z

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

E₁

Tekniska anläggningar

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

P

Parkering

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Marken får inte förses med byggnad



Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta som inte får bebyggas. Parkeringsytorna har prickats bort för att säkerställa att det blir markparkering och inget parkeringsgarage eller liknande. Prickmark mot torget finns för möjliggöra för parkering för rörelsehindrade på kvartersmark inom tillräckligt avstånd till entré. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan



Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd. Nockhöjden är +137 meter för att möjliggöra sex våningar. Det motsvarar även höjden i detaljplanen för intilliggande befintlig bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 1 PBL

Utformning

Byggnad ska vara sammanbyggd

f₁

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att kvarterets sida mot Värnamovägen sluts tät med en byggnadskropp. Åtgärden syftar till att säkerställa innergården som ljuddämpad sida mot trafikbuller. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Minst hälften av alla bostadsrum i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

f₂

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningen efterlevs, då de ekvivalenta ljudnivåerna längs Värnamovägen överskrider riktvärdet 65 dBA. Detta innebär att lägenheter måste utformas med hälften av alla bostadsrum mot en ljuddämpad sida. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

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

f₃

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningen efterlevs. Eftersom de ekvivalenta ljudnivåerna mot allmän plats överskrider riktvärdet 60 dBA måste lägenheter över 35 kvadratmeter utformas med hälften av alla bostadsrum mot en ljuddämpad sida. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Entréer ska orienteras mot allmän plats och gård

f₄

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot gatan. Kompletterande entréer mot/från gården ska också uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

- f₅** **Översta våningsplanet ska vara indraget minst 1,5 meter mot allmän plats**
Bestämmelsen reglerar att översta våningsplanet ska vara indraget med minst 1,5 meter mot allmän plats. Syftet med bestämmelsen är att minska skalan i gaturummet och byggnaden ska upplevas lägre. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL
- f₆** **Upplag och containerhantering ska skärmass av och utformas med stadsmässig gestaltning**
Syftet med bestämmelsen är att upplaget och containerhanteringen utformas så att det skärmass av för att bättre smälta in med omgivande bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL
- f₇** **Komplementbyggnad får överstiga nockhöjd med 4,5 meter i nockhöjd**
Syftet med bestämmelsen är att reglera att komplementbyggnader som högst är 4,5 meter i nockhöjd över reglerad nockhöjd +121. Det möjliggör att komplementbyggnader kan uppföras på upphöjd gård. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL
- f₈** **Byggnad mot Värnamovägen ska utformas med tillräcklig rumshöjd i bottenvåning för att inrymma centrumverksamhet**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnad mot Värnamovägen ska ha bottenvåning (våning i gatuplan) som ska kunna nyttjas för verksamhetsändamål. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL
- f₉** **Byggnad ska utformas med tillräcklig rumshöjd i bottenvåning för att inrymma centrumverksamhet**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens bottenvåning (våning i gatuplan) ska ha en tillräcklig rumshöjd för att kunna nyttjas för verksamhetsändamål. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL
- p₁** **Placering**
Byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän plats
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen förhåller sig till gatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL
- b₁** **Utförande**
Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag placeras på skyddad sida (bort från E4an) eller på tak
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riskåtgärder genomförs med hänsyn till de olycksrisker som finns inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

b₂

Takbjälklag ska vara planterbart för vegetation. Gäller ej för komplementbyggnader

Syftet med bestämmelsen är att skapa en upphöjd innergård där planteringar och grönska kan anordnas. Bostadsgården utformas upphöjd, med en nockhöjd på + 121 meter, för att under kunna inrymma exempelvis verkstäder och lager. Taket till verkstäderna/lagret ska då vara planterbart för att möjliggöra för vegetation på den upphöjda innergården. Däremot behöver inte komplementbyggnader som uppförs på den upphöjda gården ha ett planterbart takbjälklag. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § punkt 1 PBL

e₁

Användning

Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bottenvåningen (våning i gatuplan) används för centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 2 PBL

V₁

Lägenhetsfördelning

Enkelsidiga lägenheter mot allmän plats ska högst vara 35 kvadratmeter

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningen efterlevs, då de ekvivalenta ljudnivåerna överskrider riktvärdet 60 dBA på delar av fasaderna mot norr och söder. Riktvärdet för enkelsidiga lägenheter mindre än 35 kvadratmeter överskrids dock inte vilket gör att dessa kan placeras mot gatorna. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § punkt 3 PBL

Administrativa bestämmelser

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

Planen genomförandetid är fem år. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodas. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § punkt 1 PBL.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Övermannen 20

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativ

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

Placering av upplag och containerhantering

Olika alternativa placeringar för upplag och containerhantering har diskuterats under planprocessen gång utifrån planprogrammets riktlinjer och verksamhetens behov. I Råslätt finns få platser där det är möjligt att rymma den yta som upplaget och containerhanteringen kräver. För att få en fungerande verksamhet var det dessutom ett önskemål att upplaget och containerhanteringen inte låg för långt ifrån den nya förvaltningsbyggnaden på Övermannen 20.

Enligt planprogrammet ska Värnamovägen omvandlas till stadsgata som kantas av bebyggelse med entréer mot gatan. Upplag och containerhantering är dock en verksamhet som sällan placeras intill stadsgator och kan uppfattas som mindre stadsmässig. Ska dessa

placeras på platsen är det därför viktigt att de hägnas in på ett snyggt sätt för att bättre smälta in i stadsstrukturen. Det behöver utredas vidare mellan samråd och granskning hur upplaget och containerhantering bör utformas om det placeras på denna plats.

Hälsa och säkerhet

Buller

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

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskridas

- 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och*
- 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

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

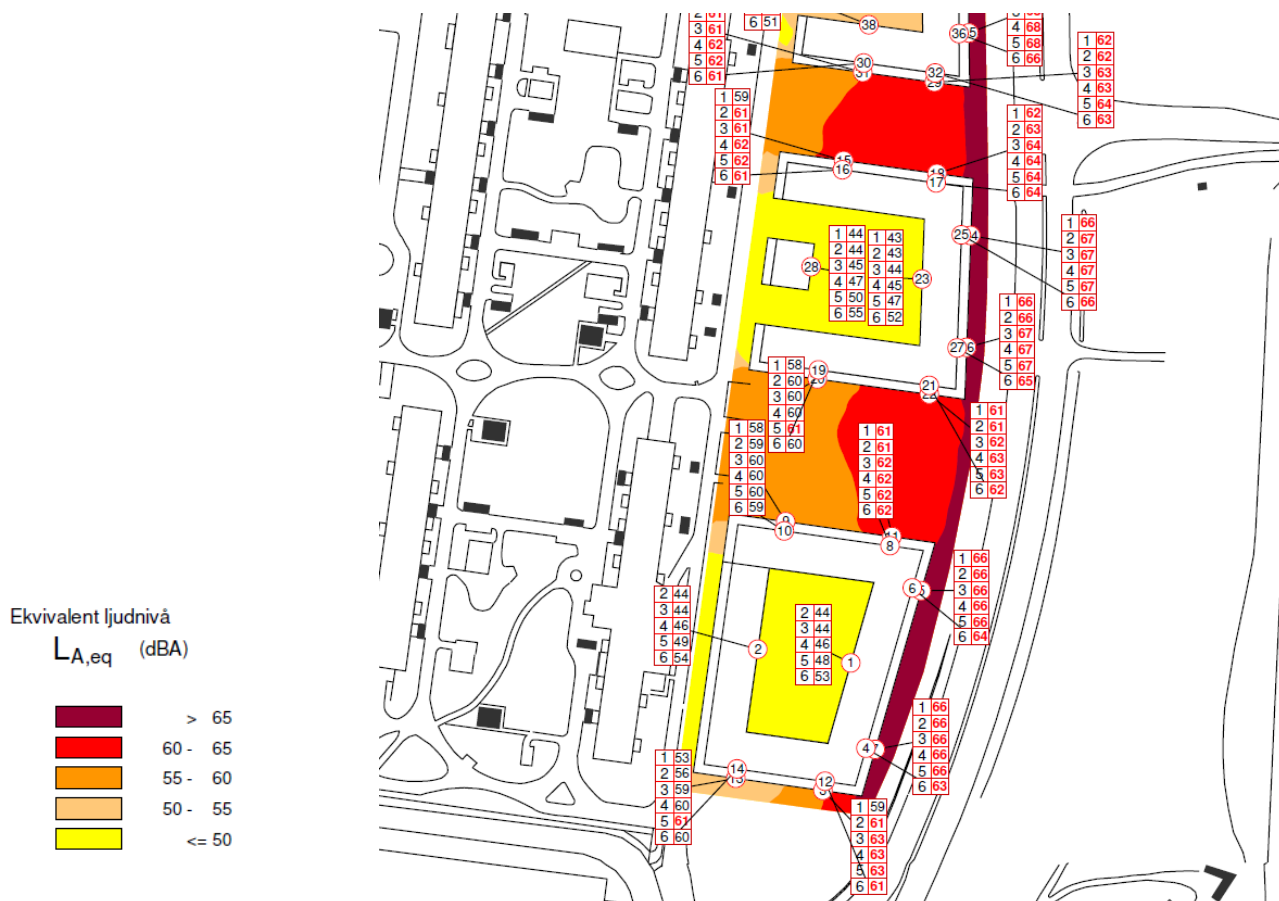
4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

- 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och*
- 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*

En trafikbullerutredning har utförts av Soundcon, daterad 2021-03-02. Resultaten för Övermannen 20 visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids för fasad mot Värnamovägen samt delar av fasaderna mot norr och söder. Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Där byggnaden har ljudnivåer som över riktvärdet 60 dBA är det på den motsatta skyddade gårdssidan ljudnivåer som uppfyller detta krav. Av utredningen framgår det att med hjälp av genomgående lägenheter och med genomtänkt planlösning finns möjlighet att uppfylla förordningens krav för bostäderna.

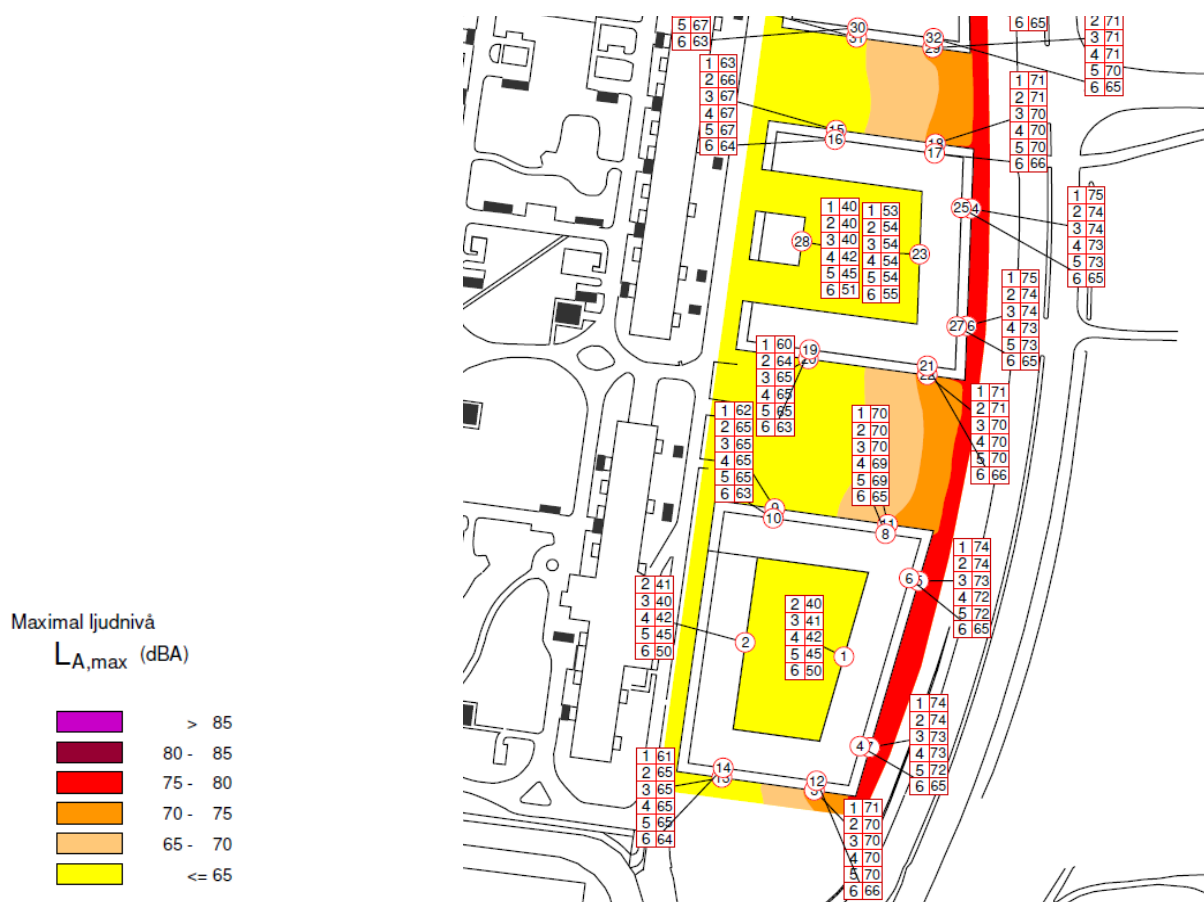
Smålägenheter om högst 35 kvm kan enligt förordningen placeras enkelsidiga om den ekvivalenta ljudnivån ej överskrider 65 dBA. På fasad mot Värnamovägen är dock ljudnivåerna högre än 65 dBA och

således kan inga smålägenheter placeras enkelsidiga mot dessa fasader. Vid övriga fasader uppfylls dock riktvärdet 65 dBA.



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

För Övermannen 21 är detaljplanen utformad flexibel vilket gör att bullerutredningen inte går att tillämpa. Bullerfrågan för Övermannen 21 får utredas vidare till granskning.



Farligt gods

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

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

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

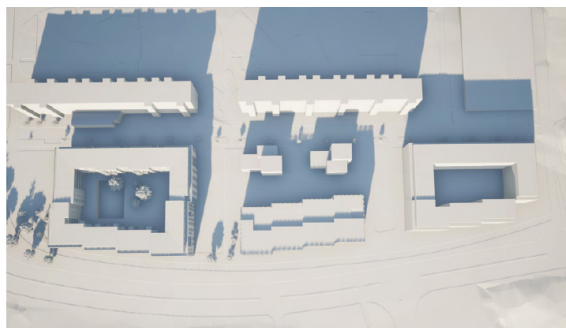
Omgivningspåverkan

Påverkan på grannfastigheter

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

Sol- och skuggstudie

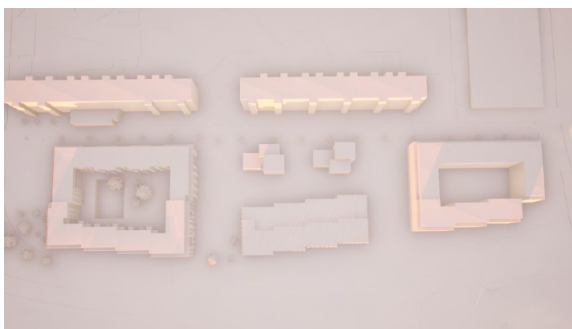
En sol- och skuggstudie, daterad 2021-08-23, har tagits fram för som visar hur ny bebyggelse kan påverka befintlig bebyggelse. Studien visar hur skuggförhållanden under vårdagjämning, sommarsolstånd samt vintersolstånd. I BBR ställs det krav på att i bostäder ska något rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 kvm behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. Den nya bebyggelsen kommer vid vissa tidpunkter skugga befintlig bebyggelse men angränsade bostäder kommer även fortsättningsvis ha tillgång till direkt solljus i den omfattning som Boverkets byggregler kräver. Störst skuggpåverkan uppstår framförallt på morgonen men mitt på dagen kommer befintlig bebyggelse nås av direkt solljus. Den ökade skuggpåverkan som planförslaget medger bedöms således inte innebära en betydande olägenhet för boende.



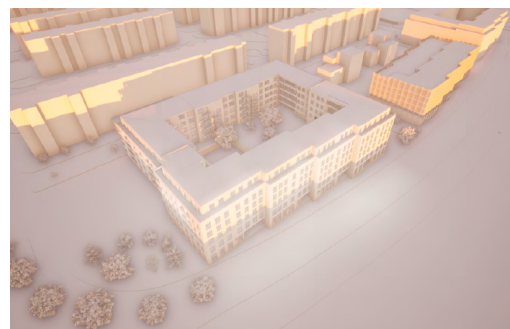
20 mars
09.00



20 mars
09.00



21 dec
09.00



21 dec
09.00

För Övermannen 21 är detaljplanen utformad flexibel vilket gör att skuggpåverkan kan bli något annorlunda mot vad sol- och skuggstudien visar. Skuggpåverkan bedöms trots det som acceptabel eftersom om

byggrätten utnyttjas maximalt blir skuggpåverkan motsvarande den som uppstår av bebyggelsen på Övermannen 20, vilken utifrån sol- och skuggstudien bedöms som acceptabel.

Upplag och containerhantering

Ett upplag och containerhantering på platsen innebär en del trafik till och från fastigheten. Trafik sker i huvudsak under dagtid mellan 07:00 och 16:00. Dagligen trafikerar fordon som traktorer, hjullastare och personbilar och mellan tre till fyra gånger per dag kommer transporter så som ankommande gods. Uppskattningsvis sker tömning av containers mellan 15-17 tillfällen under månaden. Utöver det förekommer vid snöfall hämtning av sandningsgrus under nattid och helger. Ett upplag och containerhantering på platsen innebär tyngre trafik till fastigheten än om det anläggs bostäder och fler trafikrörelsen under dagtid.

Trafikpåverkan resecentrum

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

Rekreativa värden

En exploatering innebär att en gräsyta med bouleplaner och parkbänkar försvinner. Planprogrammet föreslår att bouleplaner kan anläggas i Törnskategatans park vilken ligger cirka 400 meter söder om befintliga bouleanor. Om de anläggs skulle de i så fall kunna ersätta befintliga.

Naturvärden

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

Kartan visar alléträd som omfattas av biotopskydd.

Bilden visar träden ur gatuvy sett från norr.

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



Kulturmiljö

Råslätt är ett tidstypiskt exempel på miljonprogramsbebyggelse som karaktäriseras av skivhus i 6 till 8 våningar med grönstruktur emellan, trafikseparering och centrumfunktion i mitten av området. Genom att den nya bebyggelsen placeras i områdets ytterkant bevaras kulturvärdena inne i området och påverkas så lite som möjligt. Det skapar också en tydlig årsring som skiljer gammal och ny bebyggelse åt.

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

För att ta hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturvärden bör den nya bebyggelsen få ett eget tydligt arkitektoniskt uttryck. Det skapar

ett komplement till befintlig bebyggelse och en tydlig skillnad mellan gammalt och nytt. Delar av den nya bebyggelsen utformas som mer slutna kvarter vilket också gör att det går urskilja från befintlig bebyggelse. Däremot placeras den nya bebyggelsen i förhållande till befintlig så att viktiga siktlinjer och stråk bevaras.

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

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

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

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

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för planområdet är Lillån (SE639519-140380) som ansluter till Tabergsån (SE639819-139887). Status för båda recipienterna i förvaltningscykel 3 (2017-2021) är Måttlig ekologisk status samt Kemisk status uppnår ej god. Utpekade påverkanskällor med koppling till dagvatten är också identiska för båda recipienterna – Urban markanvändning, förorenad mark/gammal industrimark samt förändring av morfologiskt tillstånd. Lillån utgör ett av flera biflöden till Tabergsån och den pekas ut som ett betydelsefullt grönt stråk i Jönköpings gröstrukturplan. Lillån-Tabergsån omfattas också av riksintresset för naturvård då vattenförekomsten bedöms vara regionalt särskilt värdefull för vatten- och landlevande fauna.

FN:s Barnkonvention

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

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

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

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

Mål för hållbar utveckling

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

Miljömål "begränsad klimatpåverkan"

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

Miljömålet "begränsad klimatpåverkan" handlar om att minska utsläppen av växthusgaser, bland annat genom minskad förbränning av fossila bränslen inom transportsektorn. Förutsättningar att ta sig till fastigheten till fots eller med cykel och kollektivtrafik bedöms som goda

då planområdet ligger i anslutning till den befintliga stadsstrukturen och inkluderar Råslätts nya resecentrum med stomlinje 1, 3 och linje 24 samt cirka 500 meter till linje 27.

God bebyggd miljö

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

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

Ett rikt växt- och djurliv

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

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

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är inte utpekade i översiktsplanen. Fastigheten ligger dock inom zonen tätortsbebyggelse och är ett undvikande av tätortsutbredning i enlighet med översiktsplanens viljeriktning. Ansökan avser en rivning av befintliga byggnader och byggnation av bland annat nytt servicekontor och bostäder. Det innebär en omvandling av fastigheten och byggnation av blandad bebyggelse i enlighet med översiktsplanens riktlinjer.



Område för multifunktionell bebyggelse utpekade i Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare

Detaljplanen går i linje med samrådsförslaget för den nya fördjupade översiktsplanen Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare som väntas antas 2022-2023. Detta då den fördjupade översiktsplanen pekar ut detaljplanens område för multifunktionell bebyggelse som ska utvecklas med bostäder, kontor och verksamheter och att området ska bidra till att Värnamovägen utvecklas som stadsgata.

Riksintressen

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

Grönstrukturplan

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

Naturvårdsprogrammet

Planområdet berör inga utpekade naturområden i Naturvårdsprogrammet.



Bebyggelsen byggdes med hjälp av spårbundna lyftkranar.



Kartbild från 1975 som visar bebyggelsestrukturen

Kulturhistoria

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

Den övergripande strukturen på Råslätt består av ett område med centrumfunktioner i mitten som kantas av bostadsområden norr och söder om centrumstråket. Bebyggelsen består av skivhus i 6 till 8 våningar som är placerade i geometriska former med stora grönytor i mellan. Strukturen är anpassad efter produktionen utifrån de prefabricerade betongelementens storlek och de körvägar som lyftkranarna behövde för att hantera dessa. Råslätt är på så sätt ett tydligt exempel på en stadsdel som utformats och anpassats efter 60- och 70-talets rationella byggande.

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

Området genomgick stora förändringar under 1980-talet, då entréer, burspråk och större ommålningsprojekt genomfördes. I närtid har även nyare fasadrenoveringar utförts för Kärrhöksgatan 90-96 (studentboende) som påminner om ursprungsfasaderna, vilket även kommer göras för ytterligare bebyggelse.

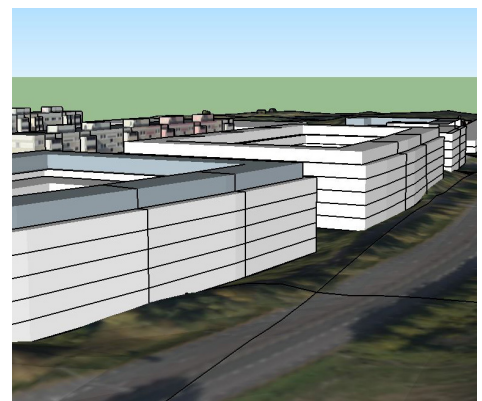
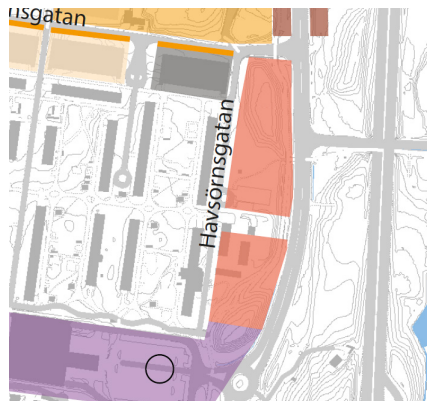
Planprogram

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

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

Kartor och bilder från planprogrammet

- Bostäder
- Verksamheter i bottenvåning
- Bostäder/kontor/ verksamheter
- Verksamheter/ kontor
- Centrumområde
- Torg
- Sporthall
- Parkeringshus

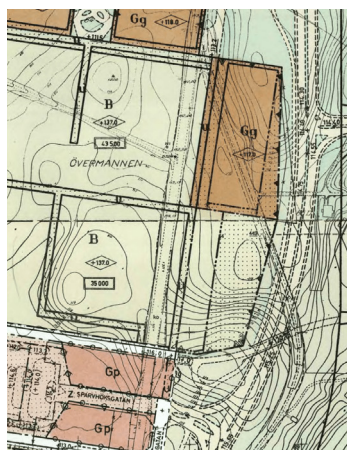


För samtliga kvarter längs Värnamovägen ska entréerna orienteras mot gatan för att åstadkomma stadsmässighet enligt planprogrammet. Där det är lämpligt kan det finnas centrumverksamhet i bottenvåningar, vilket kan bidra med att skapa liv och rörelse i gaturummet under dygnets alla timmar.

Havsörnsgatan i nordsydlig riktning som omfattas av detaljplanen föreslås omgestaltas till en stadsgata för att koppla Råslätt centrum med idrottsytan i norr. Gatan föreslås bli en gångfartsgata med låg hastighet där gående och cyklister prioriteras.

Detaljplaner

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



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

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

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet finns utpekad i reviderad projektplan 2020-2025 i området Förtätning Råslätt, med planerad byggstart 2021, 2023 samt 2024-2025.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Det aktuella planförslaget går i linje med åtagandet ur avseendet att bebyggelseutvecklingen sker på redan ianspråktagen mark och därmed motverkar stadsutbredning. Det innebär även en blandning av användningar med både bostäder och verksamheter.

Bebyggelse

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



Befintlig bebyggelse på platsen

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden i varken grönsstrukturplanen eller naturvårdsprogrammet. I området finns däremot några alléträd som omfattas av biotopskydd, se mer under planens konsekvenser. Norra delen av planområdet består av en gräsyta med bouleplaner, lite parkbänkar och träd. Allra längst i norr finns en kulle med träd och i söder av planområdet finns också en kulle med träd. Gräsytan och ungefär halva kullen i norr är dock i gällande detaljplan planlagd för garageändamål.

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



Befintlig gräsyta och bouleplaner på platsen

Geotekniska förhållanden

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

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

Stabilitet

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

Markföroreningar

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

Radon

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

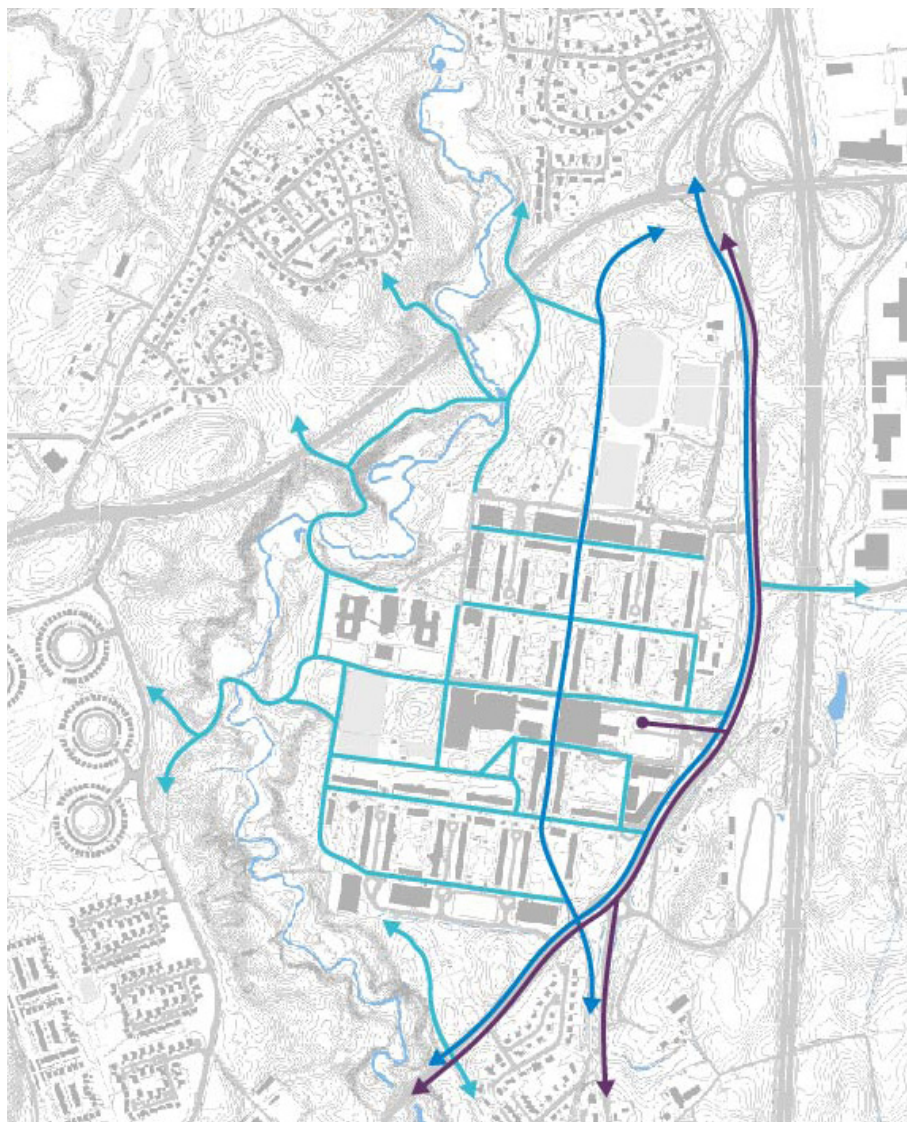
Trafik

Gång och cykel

Längs med Värnamovägen finns en separerad gång- och cykelväg som är huvudcykelstråk och leder mot centrala Jönköping. Havsörnsgatan i nordsydlig riktning samnyttjas av de olika trafikslagen. Det finns inga särskilda gång- och cykelbanor utmed gatan. Södra delen utnyttjas dock främst av gång- och cykeltrafik då det finns en vägbom vid vändzonen

och det är förbjudet för fordon utan tillstånd att köra längre söderut. Havörnsgatan i östvästlig riktning har ingen gång- och cykelväg.

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



Ljusblått visar gång- och cykelstårk, mörkblått visar huvudcykelstråk och lila visar kollektivtrafiklinjer.

Kollektivtrafik

Inom planområdet ligger Råslätts nya resecentrum, vilket kommer trafikeras av nya elbussar. Parkeringsplatser framför centrumbyggnaden kommer att omvandlas till ett resecentrum och kommer innebära att hållplatserna i garaget av Råslätts centrum kommer omlokaliseras till det nya resecentrumet.

Råslätt centrum trafikeras av stomlinje 1, Råslätt-Centrum-ElmiaÖsterängen- Huskvarna centrum, stomlinje 3 Tokarp-Centrum-Ryhov-Ljungarum-Råslätt samt linje 24 Centrum-Råslätt-Barnarp-

Torsvik-Hyltena. Kollektivtrafikförsörjningen i Råslätt är mycket god då det under morgonens högtrafik går bussar mot centrala Jönköping oftare än var tredje minut och för merparten av dessa bussar är restiden till centrala Jönköping kortare än 20 minuter.



Bild på Råslätts resecentrum

Bil

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

Parkering

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

Service

Offentlig service

Offentlig service i form av vårdcentral finns i Råslätts centrum på knappt 300 meters avstånd, vilken dock håller på att flytta till nytt läge cirka 150 meter från planområdet. På Råslätt finns tre äldreboenden. Havsörnens äldreboende ligger direkt väster om planområdet och cirka 600 meter sydväst om planområdet ligger Ädelstenens äldreboende och Kärrhökens äldreboende.

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

Kommersiell service

I Råslätts centrum finns tillgång till kommersiell service i form av bland annat matvaruhandel och apotek. Övrig kommersiell service nås i Jönköping centrum.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2020

oktober Planstart

2021

november STBN - beslut om plansamråd

2021-2022

december - februari Samråd

2022

april STBN - beslut om granskning
maj Granskning
september oktober STBN - beslut om antagande
Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

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

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

Ekonomiska frågor

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

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

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

ersättning för marken i förrättningen.

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

Rättigheter

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

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Råslätt 6:1</i>	Kvartersmark överförs till Övermannen 20 (figur 10) respektive Övermannen 21 (figur 9). Mark för transformatorstation (figur 11) kan bilda ny fastighet eller upplåtas med rättighet. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.
<i>Övermannen 4</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 1) ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.
<i>Övermannen 7</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 5) ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.
<i>Övermannen 8</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 4) ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.
<i>Övermannen 9</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 7) ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Överläraren 5</i>	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 6) ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.
<i>Övermannen 20</i>	Kvartersmark (BC) (figur 10) överförs från Råslätt 6:1. Kvartersmark (BPZE) (figur 8) överförs till Övermannen 21. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 3) ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.
<i>Övermannen 21</i>	Kvartersmark (BPZE) (figur 9) överförs från Råslätt 6:1 och Övermannen 20. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (figur 2) ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål.
<i>Avtalsservitut (parkering) till förmån för Önskemålet 8 belastande Överläraren 5, D201900362061:1.1</i>	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.
<i>Officialservitut (kraftledning expropriation) utan angiven förmånsfastighet belastande Råslätt 6:1, Övermannen 4, 7-9, 06-IM1-54/101.1</i>	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.
<i>Avtalsservitut (ledning) till förmån för Överskottet 1 belastande Övermannen 4 och 7, 06-IM1-71/1911.1</i>	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.
<i>Avtalsservitut (utfartsväg) till förmån för Övermannen 3, 5-6 belastande Övermannen 4 06-IM1-71/1910.1</i>	Rättigheten kan behöva ändras för genomförande av planen.



Teckenförklaring

Del av fastighet som blir kommunal mark

- Figur 1 Övermannen 4 cirka 1030 kvm
- Figur 2 Övermannen 21 cirka 1360 kvm
- Figur 3 Övermannen 20 cirka 1630 kvm
- Figur 4 Övermannen 8 cirka 30 kvm
- Figur 5 Övermannen 7 cirka 970 kvm
- Figur 6 Överläraren 5 cirka 3870 kvm
- Figur 7 Övermannen 9 cirka 10 kvm

Del av fastighet som blir privat mark

- Figur 8 Övermannen 20 cirka 1830 kvm
- Figur 9 Råslätt 6:1 cirka 290 kvm
- Figur 10 Råslätt 6:1 cirka 2360 kvm
- Figur 11 Råslätt 6:1 cirka 150 kvm

Kartan visar del av fastigheter som övergår från privat mark till kommunal mark respektive del av fastigheter som övergår från kommunal mark till privat mark.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Mats Ruderfors	Trafik
Kajsa Starck	Bygglov
Emelie Westin	Lantmäteri
Dag Fredriksson	Natur
Cecilia Gadman	Trafikbuller
Annica Magnusson	Vatten
Bengt Mattias Carlsson	Stadsarkitekt

Tekniska kontoret

Christine Forsander	Mark och exploatering
Sundus Azzo	Gata
Anders Larsson	VA
Fredrik Sandberg Svärd	Mark
Linn Svahn	Park
Elin Eklund	Park

Jenny Larsson	Elin Hallström
Biträdande planchef	Planarkitekt
036-10 57 79	