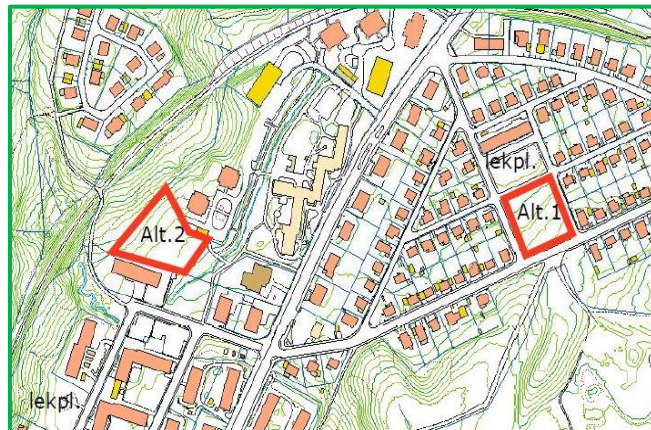




Befintliga förskolor i Tokarp och Gamla Råslätt.
Utredningsområdet är inom det inringade området



Möjliga placeringar av förskola i Gräshagen

Lokaliseringsutredning gällande förskola i Gräshagen och Tokarp

Syftet

Utbildningsförvaltningen har behov av en ny förskola i Gräshagen/Tokarp och bedömningen är att en tomt på minst 3000 m² behövs för en förskola med 4 avdelningar. En inventering av lämpliga tomter har gjorts i Gräshagen samt Tokarp och två tomtytor i Gräshagen har utsetts för vidare bedömning. Båda alternativen är på kommunal mark och i direkt anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och stadsmiljö. På grund av terrängförhållanden och bebyggelsen i Gräshagen, har inga andra ytor ansetts som lämpliga för tillfället. I Tokarp har ingen lämplig plats lokaliserats på grund av områdets täta bebyggelse, gatustruktur och terrängförhållanden.

Behovsbeskrivning

- 4 avdelningar för tillsammans 60 barn
- Byggnaden kan vara i 2 våningar med 12 m² byggyta /barn, sammanlagt 720 m² bruttoarea.
- Friytan per barn, 30 m². Minsta totala friyta är 3000 m² enligt Boverket
- 8 p-platser till föräldrar d.v.s. minst 100 m² parkeringsyta. Dessutom krävs det p-platser för personalen.
- Varutransport 1gång/vecka samt sophantering mm.
- Separera infarten för varutransporter och entrén för hämta/lämna barn
- Cykelparkeringen bör ligga i direkt anslutning till huvudentrén.

Förskolans krav på sammanlagda tomtyta blir, om det uppförs en byggnad i en våning, 3820 m² och för två våningar, 3460 m². I tomtytan ingår barnens friyta och byggnadsarea samt parkering för föräldrar. Cykelparkering och angöringsyta för varutransporter är inte inräknad i tomtytan

Alternativ 1, Småstugegatan

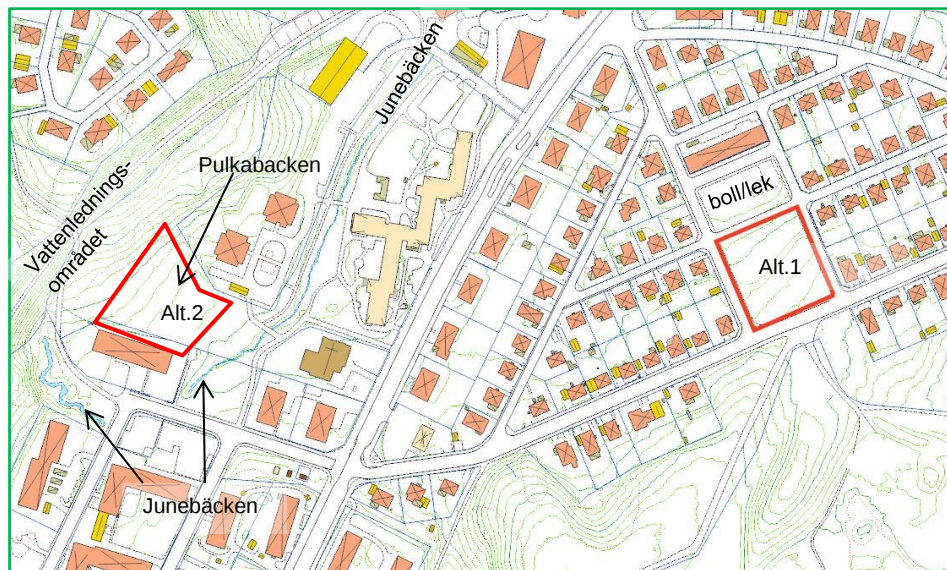


fig1 Utflyktsmålen

Förutsättningar

Den tillgängliga tomtytan är på ca 3400 m² och är en del av fastigheten Gräshagen1:1, se fig 2. Stadsplanen är från 1943 och anger "Allmän plats avsedd för planteringar". Grönstrukturplanen för Jönköping och Huskvarna anger i sin tur platsen som "utvecklingsområde där ytan inte har någon märkbar funktion. På tomten finns i huvudsak björkar och en inventering har gjorts där bedömningen är att de saknar större värde. En första kontakt med Tekniska kontoret, Gata/parkavdelningen har tagits och deras inställning är "att det är en fin park som inte får bebyggas". Enligt Miljö- och hälsoskyddskontoret bör en översiktlig miljöteknisk undersökning göras av marken eftersom den ligger i närheten av en nerlagd deponi, se fig 4. Mycket god kollektivtrafik finns på nära håll med stomlinje 3 som går utmed Lovisagatan och med ett gångavstånd på ca 250 m till närmsta busshållplats.

Flera utflyktsmål finns i närheten. I direkt anslutning och norr om tomten ligger en lekplats och bollplan, se fig 1. Öster om tomten på ca 350 meters avstånd ligger Junebäcken som kan användas av barnen till olika vattenlekar och vattenexperiment. Inom 450 m ligger en pulkabacke som kan användas vintertid, se tomtytan Alt.2. Uppför sluttningen, andra sidan banvallen börjar Vattenledningsområdet/parken. Här är naturen varierad med porlande vatten och med ett kuperat skogsområde i väster och fina naturområden.



fig 2. Vy mot väster



fig 3. snedbild från Geosecma

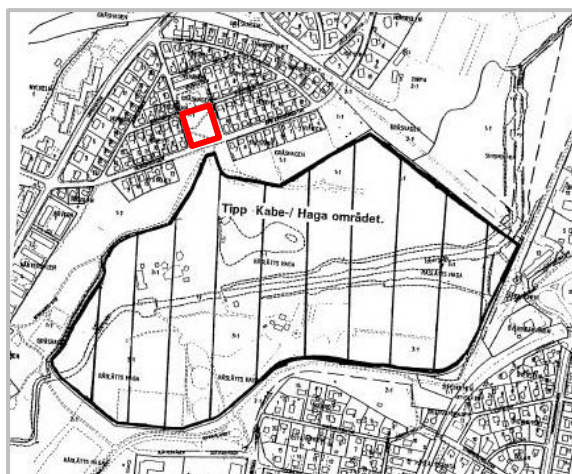


fig 4. Nerlagd deponi inom streckat område

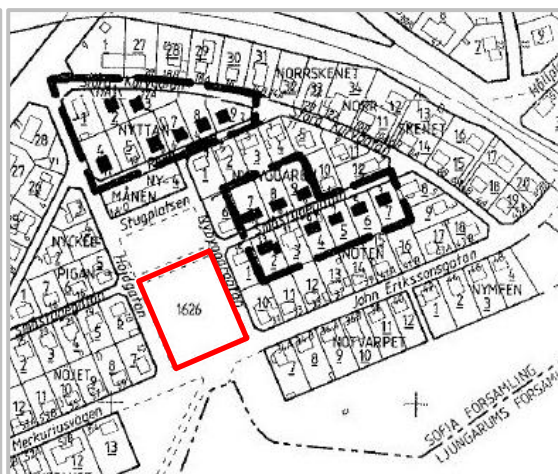


fig 5. Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Platsen ligger i anslutning i öster och norr till ett område med ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och stadsmiljö”, ett karakteristiskt egnahemsområde från 1940-talet som består av småstugebebyggelse grupperad kring en öppen plantering, se fig 5. Byggnaderna är placerade regelbundet och tätt med rektangulära planformer och ligger nära gatan med små trädgårdar bakom husen. Det är enfamiljshus i en våning med källare och taken är sadeltak respektive valmade med tegel och fönstren har två lufter. Om förskolan placeras på platsen är det värdefullt att hänsyn och omsorg läggs på utformningen. Det kan göras exempelvis genom att följa karaktärsdragen i 40-talsbebyggelsen, ”områdets traditionella bebyggelsemönster”, byggnadens placering i förhållande till gator, materialval, färger, fönstersättningar, grönstruktur mm. I rapporten ”Planering och utformning av utemiljö vid förskolor för yngre elever i Jönköpings kommun”, fastställt av barn- och utbildningsnämnden, poängteras att ökad täthet i stadsmiljön inte ska försämra stadens användbarhet och kvaliteter. Istället ska det tillföra nya kvaliteter i stadsmiljön.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är möjligt att placera en förskola på den tilltänkta platsen men hänsyn bör tas till den kulturhistoriska bebyggelsen och stadsmiljön som är viktig för den samlade upplevelsen av ett egnahemsområde från 40-talet.

Varutransporter och angöring

Tomtytan är väl försörjd av både gator och en gång- och cykelväg i norr. I anslutning till den kan förskolans cykelparkering placeras. Utrymme finns för att separera vårdnadshavarnas hämta/lämna funktion på tomten och förskolans varutransporter. Hämta/lämna funktionen ska anläggas på kvartersmark och bedömningen är att det finns flera alternativa möjligheter. Lämpligt är att placera hämta/lämnafunktionen på Höjdgatan för att sedan ledas ut på Lovisagatan. Det för att undvika trafiken att köra på lokalgator.

Behovet av att undvika backningsrörelser av varutransporter är möjligt genom att transporterna kommer in från öster på John Erikssonsgatan. Angöringen av förskolan sker på samma sida som färdriktningen för att sedan fortsätta mot Lovisagatan som är en huvudgata, se figur 6.

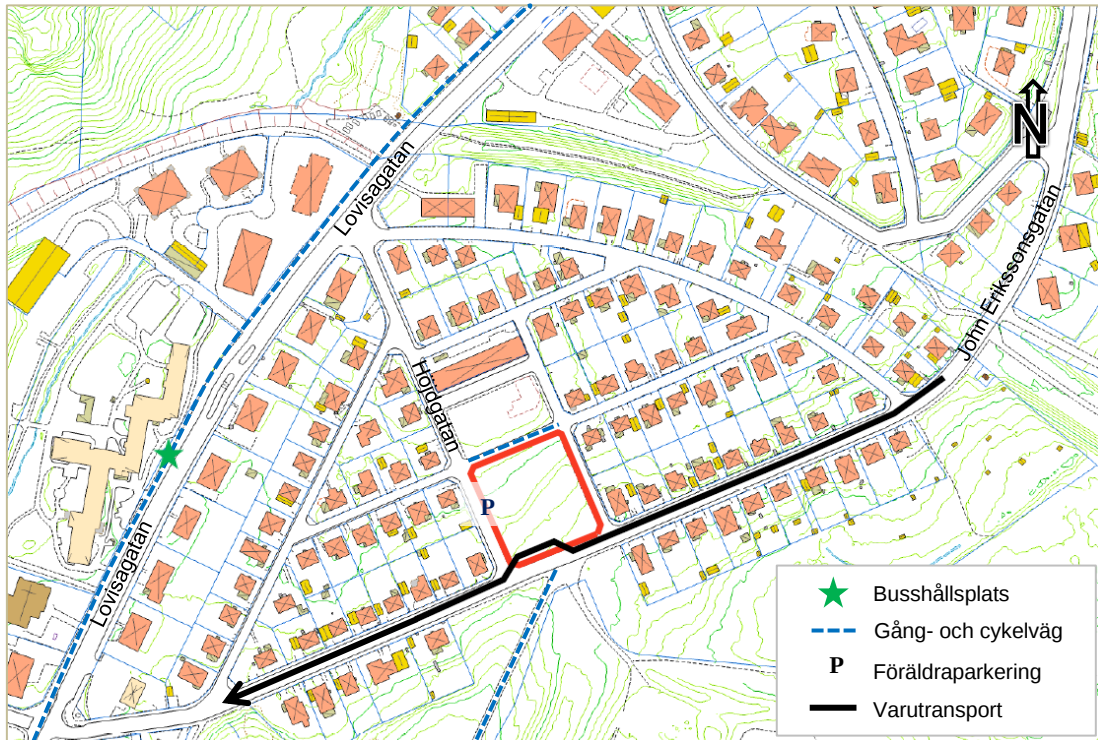


fig 6. Förslag på hur föräldraparkering och varustransporter kan lösas.

Sammanfattning Alt.1

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det kan vara möjligt att placera en förskola på platsen och att det kräver en ändring i detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret anser också att hänsyn ska tas till omgivande bebyggelse och grönyta för att inte bryta mot områdets samlade bebyggelse- och helhetsupplevelse.

Det är nära till kollektivtrafik med hög turtäthet och bra utflyktsmål för barn inom ett rimligt avstånd. När det gäller barnens säkerhet sett ur trafiksäkerhetssynpunkt bedöms tomtytan som lämplig för en placering av en förskola med tanke på flexibiliteten av anöringsmöjligheter och för hämta/lämna funktionen.

Nyckeln 1, Pulkabacken (Alternativ 2)

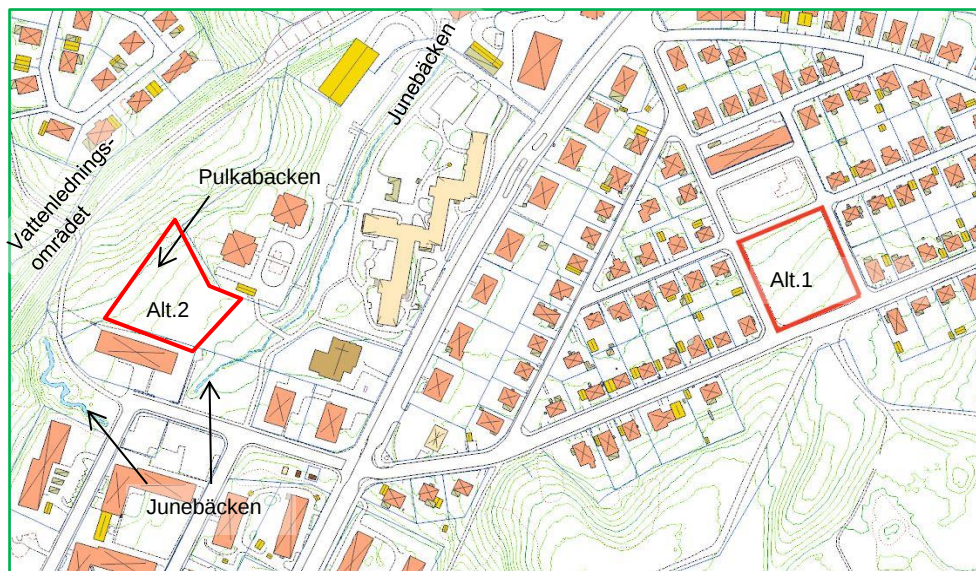


fig 7. Utflyktsmål

Förutsättningar

Den tillgängliga tomtytan, på sydvästra delen av fastigheten Nyckeln 1, är på ca 3400 m² och kan eventuellt utökas något. Detaljplanen är från 2005 och anger platsen ”som parkmark där backen ska hållas öppen för pulkaåkning, även GC-vägar, lekytor och anläggningar för fördröjning av dagvatten samt dagvatteninfiltration får anordnas”.

En första kontakt med Gata/Park på Tekniska kontoret har tagits och de anser att ”området kan bebyggas men pulkabacken måste bevaras”.

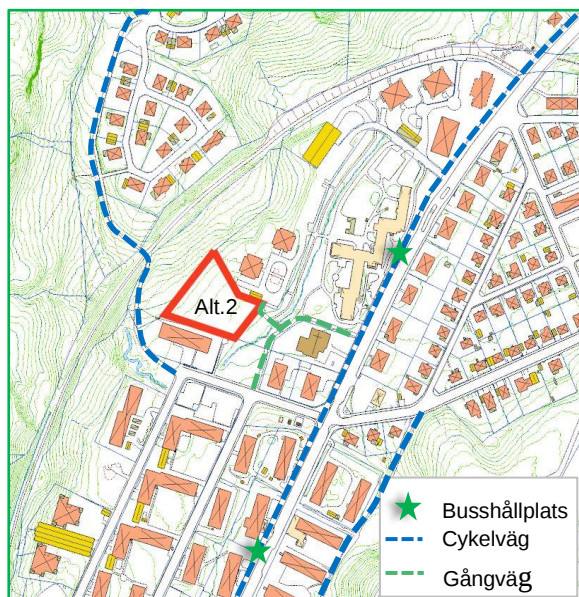


fig. 8

Fina utflyktsmål finns i Vattenledningsparken som ligger i nära anslutning till den tilltänkta tomten med ett kuperat skogsområde i väster och fina naturområden, fig. 7. För vattenexperiment och vattenlek kan Junebäcken användas. I slutningen upp till Vattenledningsparken rinner Junebäcken med forsar och fall genom skogen.

Mycket god kollektivtrafik finns på nära håll med stomlinje 3 som går på Lovisagatan och med ett gångavstånd på ca 270 m till närmsta busshållplats samt nära till gång- och cykelvägar, fig. 8.

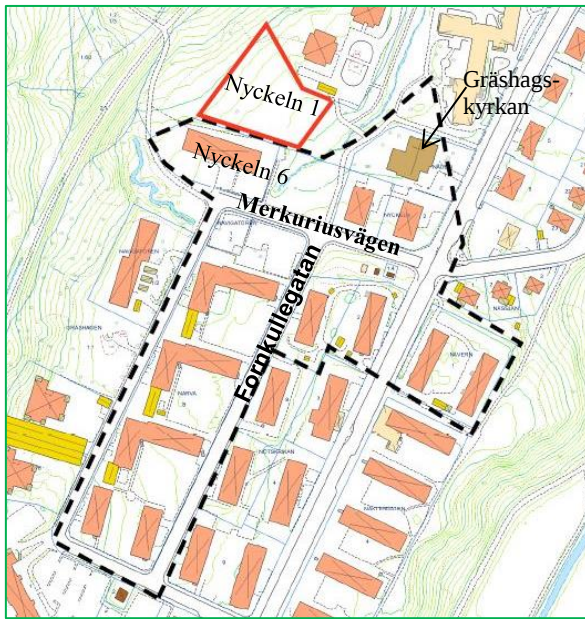


fig 9. Kulturhistorisk värdefull miljö



fig 10. Nyckeln 1 (Pulkabacken). Vy mot väster.

Platsen ligger i direkt anslutning till ett område med "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och stadsmiljö" och som innehåller kvarter med flerbostadshus och Gräshagskyrkan, se fig. 9. Området består av trevånings hyreshusbebyggelse med lamellhus längs Fornkullegatan och Mercuriusvägen som utgör de huvudsakliga axlarna i området. I kvarteret Narva är husen vinkelbyggda. Bebyggelsen har en öppen karaktär med ett grönområde och kuperat skogsområde i väster och tillkom på 1940 och 1950-talen. Gräshagskyrkan är en kvadratisk kyrkobyggnad sammanbyggd med en rektangulär samlingssal, byggd 1964. Om förskolan placeras här är det värdefullt om hänsyn och omsorg läggs på utformningen. Det kan göras exempelvis genom att följa karaktärsdragen i 40- och 50-talets bebyggelse, "områdets traditionella bebyggelsemönster", eller/och byggnadens placering på tomten, byggnadens höjd, våningsantal, fasad, färger, fönstersättningar, mm. Stadsmiljön kan då utvecklas och nya kvaliteter tillförs.

Flera mindre ledningar går genom område. En större dagvattenledning passerar i öst-västlig riktning och kommer med stor sannolikhet behöva flyttas enligt Tekniska kontoret, VA och avfallsavdelning, vilket innebär ökade kostnader. Öster om området leds avloppsledningar och vattenserviser i nord-sydlig riktning. Ledningarna kan påverkas om en väg för varutransporter placeras öster om Junebäcken.

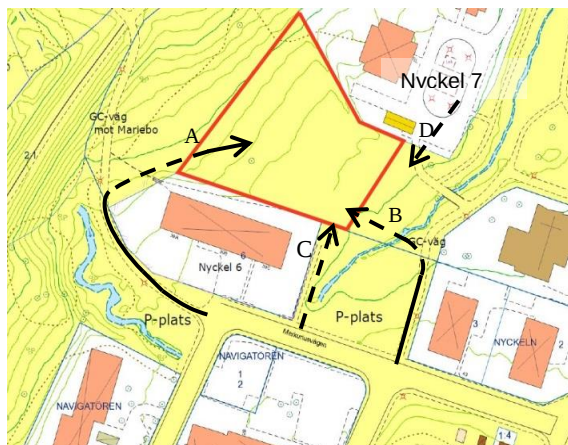


fig 11. Alternativ för parkering och varutransporter (svart pil)



fig 12. Förslag på parkering för föräldrar söder om Nyckeln 6.

Varutransporter och angöring

Ur säkerhetssynpunkt är det inte lämpligt att varutransporter och hämtning/lämning av barn placeras nära varandra. Enligt kommunens riktlinjer ska parkeringen tas om hand på kvartersmark, i detta fall inom tomtytan. Fig.11 visar två olika alternativ för P-platser utmed Merkuriusvägen för föräldrar på mark där detaljplanen anger ”Allmän plats, park eller plantering”. Enligt Utvecklings- och trafikavdelningen på Stadsbyggnadskontoret blir det en svår konflikt mellan olika trafikslag när gång och cykeltrafik samsas med motorburen trafik. När det gäller tillgängligheten för varutransporter ligger möjlig väg på parkmark mellan byggnader. Fyra möjligheter finns, se fig. 11. Två av dem löper till att börja med på befintlig gång- och cykelväg i ca 40-50 m för att sedan behöva förlängas med en ny körbana. Förslag A är en skolväg för barn från Mariebo och går delvis i en brant backe. Utvecklings- och trafikavdelningen anser vid första anblicken att det bör anläggas ett separat körfält för varutransporter åtskilt från gc-trafiken. Även förslag B börjar på en gångväg för att sedan fortsätta över Junebäcken där en bro behöver anläggas som klarar varutransporter. Båda alternativen kommer att ha en stark påverkan på omgivningen. I förslag A startar körbanan i en brant sluttning för att sedan skära in i terrängen när den rundar Nyckeln 6. Medan det östra alternativet, förslag B kräver en ny bro som klarar tyngre fordon och som förändrar strukturen av grönområde.

En eventuell lösning som är värd att undersökas är om ett servitut kan tecknas, förslag C som möjliggör varutransporter över östra delen av fastigheten Nyckeln 6 eller utnyttja den redan hårdgjorda ytan på Nyckeln 7, förslag D som ligger norr om planområdet, se fig 11. Påverkan på parkstrukturen och barnens närmiljö skulle bli mycket mindre om det är möjligt att undvika nya vägar på gc-vägar för varutransporter. Utnyttjandegraden av servitutet kommer att vara låg och endast ske några gånger i veckan. Även om det går att bilda ett servitut behöver en kort körväg till tomten anläggas.

Sammanfattning Alt.2

Stadsbyggnadskontoret anser att en ändring i detaljplanen krävs om en förskola placeras på Nyckeln 1. Utbildningsförvaltningen föredrar detta alternativ av omgivningsmässiga skäl på grund av de fina utflyktsmål som finns i direkt anslutning till tomten. Tekniska kontoret, Gata/parkavdelningen anser att pulkabacken måste bevaras om en förskola placeras på tomten något som Stadsbyggnadskontoret anser är omöjligt genom att förskolans anläggning/ytor kommer skära av pulkabacken. Även ur trafiksäkerhetssynpunkt är det mindre lämpligt att placera en förskola på platsen. Varutransporter kommer delvis att ledas på en gc-väg och oberoende vilket förslag som väljs krävs det en ny körbana som påverkar grönområden på ett starkt negativt sätt både vid nyanläggningen och sedan när den brukas. Placeringen av byggnaden bör väljas med omsorg med hänsyn till närheten av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och stadsmiljö för att bli ett positivt tillskott i stadsmiljön. Flera VA-ledningar kommer att påverkas och behöver flyttas något som leder till ökade kostnader.

Slutsatser

Stadsbyggnadskontoret anser att en ändring i detaljplanen krävs för båda Alt1 och Alt2. Mycket god kollektivtrafik med hög turtäthet finns nära de båda alternativen.

Stadsbyggnadskontoret anser att Alt 1, kallad Småstugegatan, är att föredra genom att det finns befintlig infrastruktur runt om tomtytan. Det är acceptabelt att grönområdet tas i anspråk men byggnaden bör anpassas till områdets karaktär

Utbildningsförvaltningen förespråkar Nyckeln 1(Pulkabacken) av omgivningsmässiga skäl genom att det finns fina utflyktsmål i närområdet. Stadsbyggnadskontoret anser att det fina grönområdet som är flitigt använd, tas i anspråk av körbanor och pulkabacken blir svår att bevara om en förskola placeras på tomtytan. Körvägar behöver anordnas i parkmark och på gc-vägar som påtagligt försämrar områdets användbarhet och kvaliteter. Något som också ska finnas med i beräkningen är att körvägar som tål hög belastning måste anläggas under tiden som förskolan byggs.

Placeringen och utformningen av byggnaden bör väljas med hänsyn till närheten av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse av egnahemsbebyggelse från 40-talet för att bli ett positivt tillskott i den samlade helhetsupplevelsen.