

Del av Ekhagen 1:1

Ekhagen, Jönköpings kommun

Underlag för planbesked

Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära om planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

För mer information om planbesked , se kommunens hemsida www.jonkoping.se

(sökord: planbesked).

1. Ansökan

Huvudsakligt syfte

Se över möjligheten att ändra allmän platsmark iform av park till kvartersmark för bostadsändamål.

Beskrivning

Anledningen till ansökan om denna ändring är att de angränsande fastigheterna ska kunna införliva mindre markområden och själva få rådighet över en häck som många av de boende i området motsätter sig att Tekniska kontorets gata/park-avdelning vill ta bort. Tekniska kontoret har förstått av de boende att häcken idag fungerar som ett bra insynsskydd från gång- och cykelvägen samt att de boende vill kunna nyttja markremsan mellan häcken och deras nuvarande fastighetsgräns så som det har uppdagats att ett flertal av dem nyttjar olovligt idag.

Fastighet

Del av Ekhagen 1:1

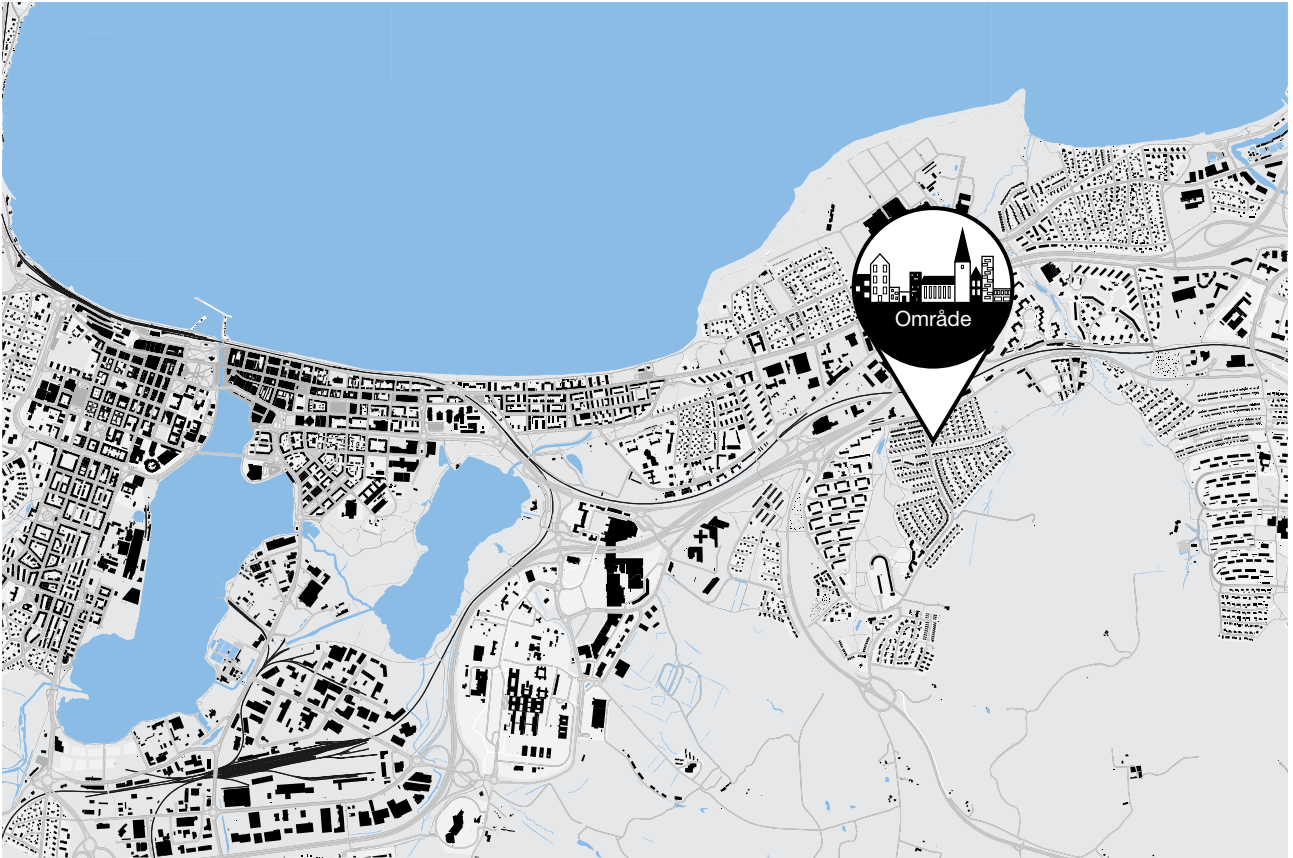
Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

Jönköpings kommun, Tekniska kontoret

2. Beskrivning av området



Översiktskarta 1



Översiktskarta 2
Ortofoto, ansökt område
markerat med vit steckad
linje

Området är ett grönt gång- och cykelstråk som binder samman Ekhagsravinen i väster och Bonbergets naturreservat i öster. Området som avses i ansökan om planbesked ligger norr om gång- och cykelvägen och är parkmark som är helt eller delvis ianspråktagen som tomtmark.



Området sett från Ekhagsravinen, österut.



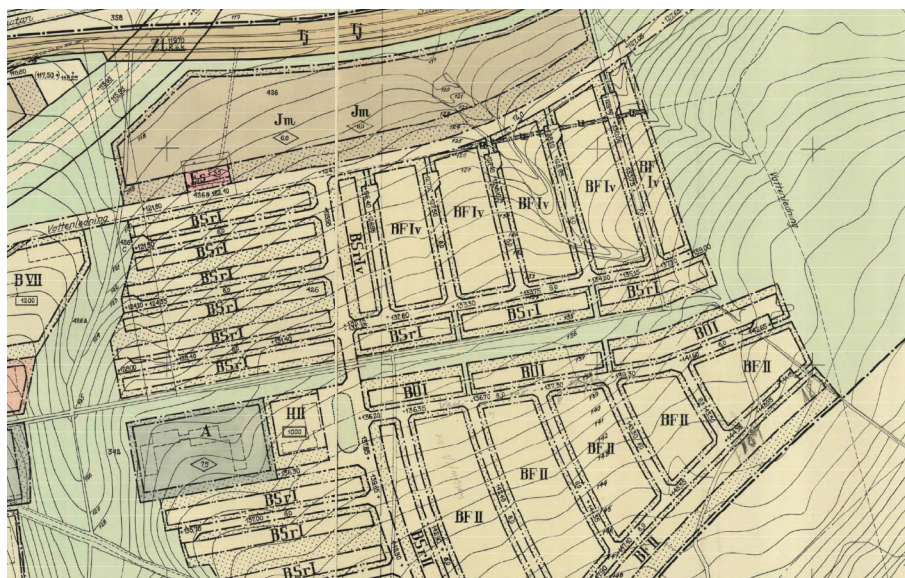
Området sett från Ekhagsringen, västerut.

3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för delar av Ekhags- och Österängsområden i Jönköping, *aktbeteckning 06-JÖS-669*. Enligt detaljplanen är området planlagt som allmän plats; park, plantering. Samtliga bostadsfastigheter som berörs av ansökan om planbeskedet omfattas av tomtindelingsbestämmelser. Bestämmelsen om tomtindelning måste upphävas för att mark ska kunna tillföras fastigheterna. Enligt gällande detaljplan får bostadsfastigheterna också enbart bebyggas med radhus men är bebyggda med friliggande enbostadshus.

Utdrag ur gällande detaljplan, *förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för delar av Ekhags- och Österängsområden i Jönköping.*



För att området ska kunna fastighetsbildas och läggas till bostadsfastigheterna krävs att en ny detaljplan upprättas och att berörd mark blir kvartermark för bostadsändamål samt att tomtindelningen upphävs. För att samordna de processerna föreslås att ny detaljplan upprättas för bostadsfastigheterna och den mark som enligt ansökan föreslås överförs till de. I samband med det kan också gällande planbestämmelser som enbart tillåter radhusbebyggelse omprövas mot nuvarande förhållanden på platsen.

Översiktsplan 2016

Området är inte särskilt utpekat i översiktsplanen men angränsar till Bondbergets naturreservat som har höga naturvärden och är viktigt för det tätortsnära friluftslivet. Enligt översiktsplanen är tillgång till grönområden och större sammanhängande gröna stråk av stor betydelse för människors psykiska och fysiska hälsa och ska beaktas i all planering.

Ansökan bedöms gå i linje med översiktsplanen då området inte är särskilt utpekat. I eventuell kommande detaljplaneprocess är det dock viktigt att områdets funktion som grönt stråk beaktas och vid behov också förstärks.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för framtida järnväg, Götalandsbanan - Europabanan. Ett eventuellt planarbete inom området enligt ansökan bedöms inte påverka riksintesset negativt eller försvåra för Götalandsbanan - Europabanan då området är beläget mitt i ett befintligt småhusområde.

Området angränsar till ett Natura 2000 område (Bondbergets naturreservat).

Övriga planeringsunderlag

Grönstrukturplan

Området är utpekat som ett grönområde och en grön länk mellan Ekhagsravinen och Bondberget. En grön länk är mindre parkområden med gång- eller cykelstråk, trädkantade gång- och cykelvägar eller trottoarer och naturområden med gångväg som ett grönt stråk kan nås via. Målsättningen för området enligt grönstrukturplanen är att det ska vara *”kvarternära öppen mark och grönt stråk med möjlighet till vila och förflyttning samt entré till Bondbergets naturreservat i öster. Möjlighet till siktlinjer och utsikt på ett par ställen.”* Grönstrukturplan 2019.

Enligt grönstrukturplanen är det också viktigt att kopplingarna till Bondbergets naturreservat upprätthålls.

Områdets funktion som en grön länk och koppling till Bondbergets naturreservat måste beaktas och vid behov förstärks i eventuellt kommande detaljplanearbete.

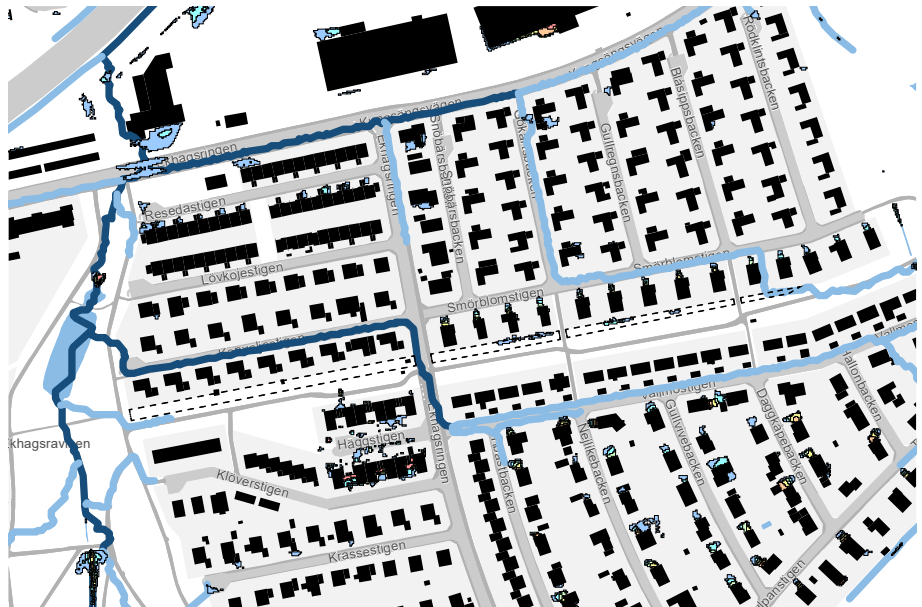
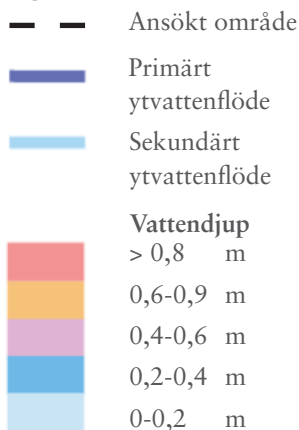
Kulturhistoria

En bebyggelseinventering har sammanställts för bebyggelsen på Ekhagen för åren 1950-2000. I inventeringen identifieras kvalitéer och värden i bebyggelsen och riktlinjer för underhåll, ändring och annan utveckling ges. Alla fyra berörda kvarter (Vattenådern, Växthuset, Västlandet och Växtfärgen) omnämns och vid ett eventuellt detaljplanearbete bör behov av att skydda bebyggelsen genom till exempel varsamhetsbestämmelser övervägas.

Dagvatten

I området går flera sekundära ytvattenflöden vid 100års regn och det finns också några mindre instängda områden utmed området. I samband med ett eventuellt planarbete kan det bli aktuellt att se över.

Kartbild, ytvattenflöden och vattendjup 100års regn.



4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

- Omgivningspåverkan - bedömning av det gröna stråket.
- Kulturhistorisk beskrivning och bedömning av bebyggelsens karaktärsdrag.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Stadsbyggnadskontoret anser att det är möjligt att pröva utökningen av kvartersmark för bostadsändamål och upphävande av tomtindelning i en ny detaljplan. I detaljplanen måste dock hänsyn tas till det gröna stråket, möjlighet till att hantera höga flöden och eventuellt också till den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden. Detaljplanen bör också pröva planbestämmelsen om radhusbebyggelse eftersom nuvarande bebyggelse på platsen är friliggande enbostadshus.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 2-2,5 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas tidigast år 2024.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Puck Larsson
Planarkitekt