



Ekhagen 2:1 (del av)

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 eller att önskad volym kommer att godkännas. 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).

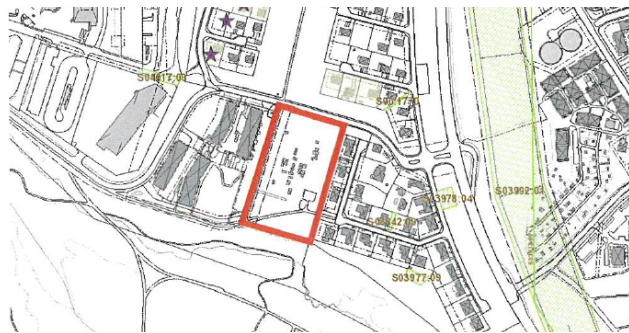
1. Ansökan och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Planlägga kommunal mark för bostäder.

Beskrivning av ansökan

I ansökan förtydligas att den aktuella ytan finns med i Kommunala bostadsförsörjningsprogrammet med planerad byggstart 2027-2028.



Kartbild från inkommen ansökan. Aktuellt område är markerat i rött.

Fastighet

Del av fastigheten Ekhagen 2:1.

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

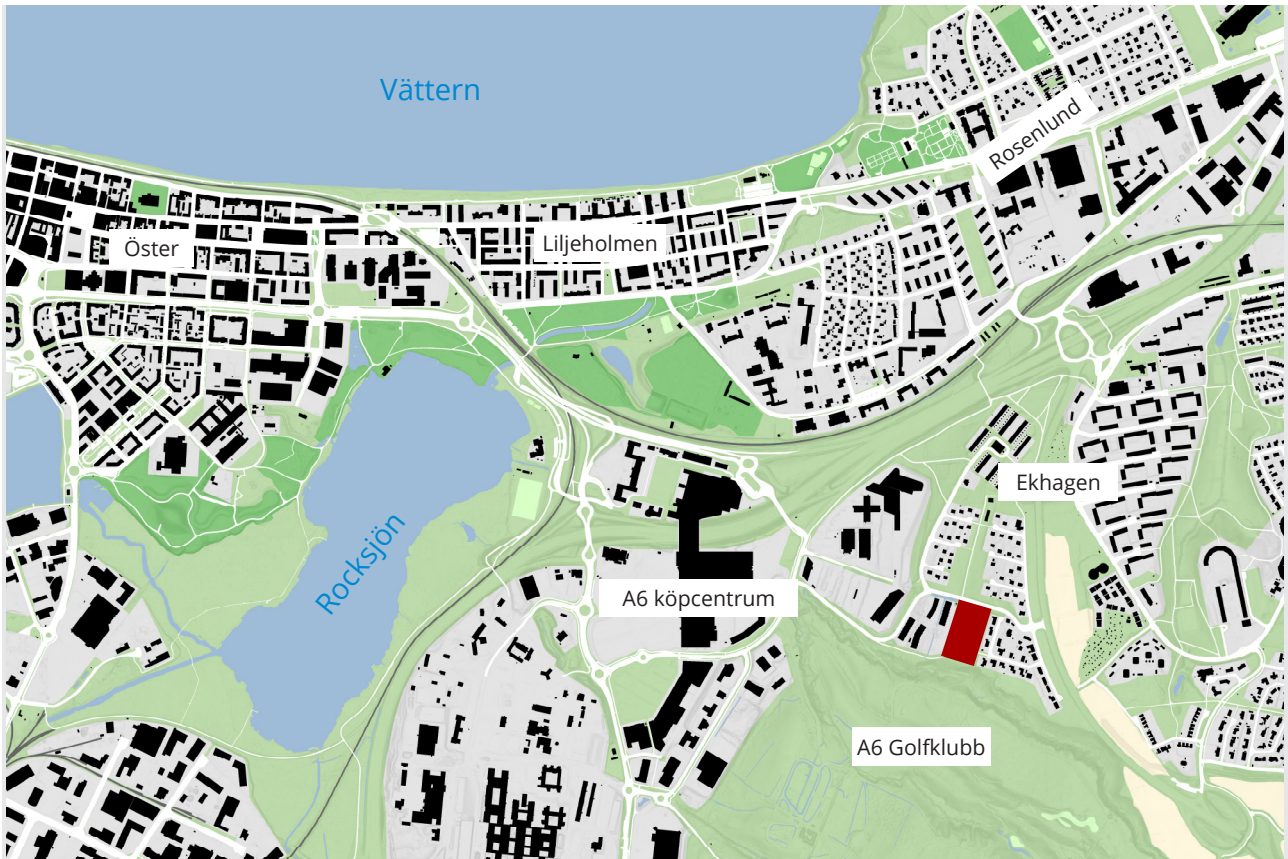
Sökande

Jönköpings kommun via Tekniska kontorets mark- och exploateringsavdelning.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för del av Ekhagen 2:1.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta över området
ansökan berör. Aktuell
område är markerat i rött.



Flygfoto över aktuellt
område. Området är
markerat i vitt.

Större delen av området används för koloniträdgårdar med flera växthus av enklare konstruktion och i varierande storlek samt markodlingar. På flygfoton från mitten av 1970-talet går det att urskilja markodlingar, vilka sen dess har utvecklats med växthus och ytterligare odlingslotter fram till idag. Tillgången till koloniträdgårdarna begränsas med stängsel. Genom hela det aktuella området, i nord-sydlig riktning i områdets västra del, går en gång- och cykelväg. Längs GC-vägen finns ett dike samt nyplanterade gatuträd från 2022 i en allé.



Foto över befintliga växthus (t.v.), GC-väg, allé och dike. Foton tagna från nordvästra delen av området.

Södra delen av området utgörs av ett grönområde och en gång- och cykelväg som går diagonalt i öst-västlig riktning genom ett grönområde. Mellan det aktuella området och A6 köpcentrum finns en ravin som ingår i ett större naturområde som bland annat nyttjas för rekreativa syften. Där finns bland annat en discgolfpark och flera välanvända stigar.

Åt öster finns villabebyggelse från varierande årtal och i olika utformning. De flesta är från 1960-70-talet. Två av villorna är från början av 1900-talet och en från 1980-talet. Norr om området finns ytterligare villabebyggelse med suterrängvillor i liknande utformning, från början av 1970-talet. Åt norr finns även Ek Hagsparken, en park med många äldre ekar. Åt väster finns fyra flerbostadshus med studentbostäder från 2020.



Foto t.v. visar bebyggelse från 1970-talet, nordväst om området, samt del av Ek Hagsparken i förgrunden. Foto t.h. visar södra delen av området, med GC-väg i öst-västlig riktning.

3. Förutsättningar

Översiktsplan för centrala tätorten

Utvecklingsinriktning

Området bedöms ligga inom den regionala kärnan med starkast dragning mot A6 och den service och kollektivtrafik som finns där. Däremot ligger närmaste förskola och skola på Ekhagen eller Rosenlund. I regionkärnan ska det finnas en mångfald i boenden, arbetsplatser, utbildning, kultur, handel, nöjen m.m. Tillgången till samhällsservice är god och ny bebyggelse ses som positivt. Enligt översiktsplanen ska ny bostadsexploatering lokaliseras inom 1000 m från stadsdelscentrum. Till A6 är det runt 800 m. Till Ekhagen centrum är det knappt 1 km.

Markanvändning

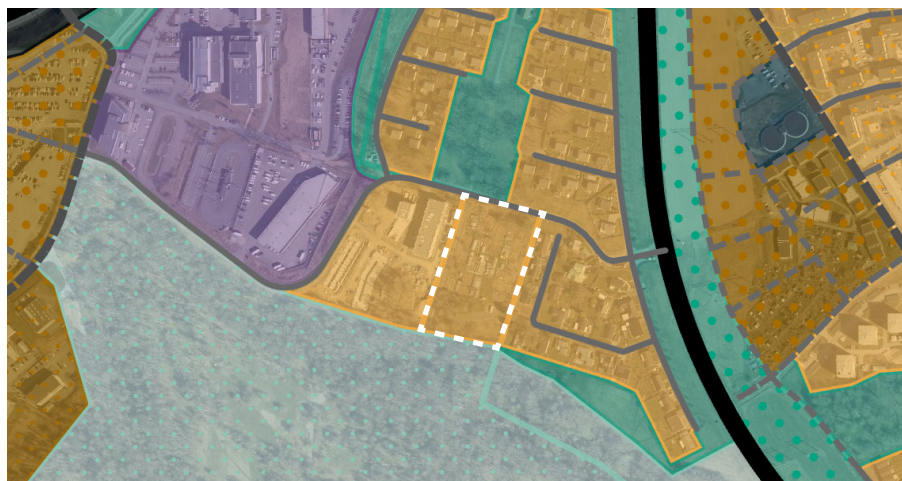
Området är utpekade som sammanhållen bostadsbebyggelse med pågående markanvändning. Det innebär områden som till största delen innehåller bostäder med inslag av service och handel. Eftersom området inte är detaljplanlagt och nuvarande markanvändning inte är bostäder eller tätortsbebyggelse bedöms översiktsplanens avsikt vara att området ska ha ändrad markanvändning.

Området ingår i stadsdelen A6-Ryhov men angränsar till stadsdelen Ekhagen. Ställningstagande för A6-Ryhov är bl.a. att fler stadsmässiga bostäder med varierade upplåtelseformer och bostadstyper behövs. En tätare bebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter är främst önskvärd runt handelsområdet A6. Mer grönska behöver generellt tillkomma.

Söder om aktuellt område finns ett utvecklingsområde för rekreation och friluftsliv. Området ska förstärka identiteten som natur- och friluftsområde samt öka områdets tillgänglighet och nyttjande. Sydväst om området finns ett grönområde/park. De utpekade natur- och rekreationsområdena bedöms inte påverkas av kommande planarbete. Befintliga och planerade naturområden gynnar däremot en god tillgång till natur och rekreation för ett framtida bostadsområde.

- Sammanhängande bostadsbebyggelse pågående
- Grönområde och park, Pågående
- Natur och friluftsliv, Utvecklad
- Verksamheter och industri pågående

Utsnitt ur kommunens översiktsplan som visar markanvändning för aktuellt område. Området är markerat med streckad vit linje.



Översiktsplanen pekar ut nya områden för koloniträdgårdar eller stadsodling på östra sidan av Riksväg 40 och på Rosenlundsområdet.

Föreslagen användning enligt inkommen ansökan bedöms gå i linje med översiktsplanens angivna användning för området.

Indikatorer för hållbart stadsbyggande

Indikatorer för nybyggnation ska säkerställa att ny bebyggelse utformas enligt översiktsplanens mål och även tillför värden till den befintliga miljön. Relevanta indikatorer för hållbar stadsbyggnad är:

- Exploateringsgrad
 - Inom regionala kärnan e-tal på minst 2,0 för ny bebyggelse
- Stadsgator som kopplar samman
 - Max 150 meter mellan gatukorsningar
- Rymliga gårdar
 - Minst 1500 kvadratmeter bostadsgård för flerbostadshus.
 - Minst hälften av gårdsytan ska vara solbelyst kl 12 vid vår- och höstdagjämning.
- Multifunktionella stadsgator
 - Minst 50% av gatumarken prioriterad för gång, cykel, vistelse och grönt.
- Aktiva bottenvåningar
 - 25 meter mellan entréer längs fasad vid huvudgata och lokalgata
- Gröna gårdar
 - Minst 50% grönt på kvartersmark vid bostadsbebyggelse.

Kommentar: E-tal på minst 2,0 är sannolikt något högt. Krav på minst 30% BTA kommersiella ytor eller service är inte relevant med tanke på läget. Det är önskvärt att området delas upp i flera fastigheter och aktörer vilket även skulle motivera att bryta upp det stora kvarteret med en ny tydlig, trygg och grön lågfartsgata från Tallörtsbacken mot en entré till A6-slutningens grönområde i söder.

Gällande detaljplan

Större delen av området omfattas inte av någon detaljplan. Åt väster omfattas en mindre del av *Detaljplan för bostäder på del av Ekhagen 2:1* (lagakraft 2020-01-30). Tillåten användning för det berörda området är natur med preciseringarna dike och allé. Denna del används i nuläget för ett befintligt dike och föreslås enligt detaljplanen att utgöra plats för en ny trädallé bestående av ek för att stärka Ekhagens karaktär. Befintlig gång-och cykelväg som går i nord-sydlig riktning genom området omfattas också av detaljplanen. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år efter laga kraft-datum.

Riksintressen

Platsen berörs inte av något riksintresse.

Jordbruksmark

Ingen jordbruksmark berörs.

Natur

Grönstrukturplanen

Söder om området finns det gröna stråket A6-Strömsberg-Liljeholmen som är utpekad i kommunens grönstrukturplan. Det innebär ett bredare sammanhängande eller nästan sammanhängande stråk med natur- och parkmark som går helt eller delvis genom bebyggelse. De gröna stråken är viktiga både för att människor ska kunna röra sig igenom, samt som spridningskorridorer för växter och djur.

Ekhagsparken beskrivs i grönstrukturplanen som ett öppet parkstråk med stora ekar, björkar, kastanj m.m. Målsättningen för parken är att det ska vara en kvarterspark med kvartersnära natur för lek och promenad där miljön har en variation i naturtyper som omfattar blomning träd, buskar och äng samt en kontinuitet i äldre ekmiljöer. Grönytan inom det aktuella området kallas Uppsalaängen.



Utsnitt ur kommunens grönstrukturplan. Aktuellt område är markerat med röd streckad linje.

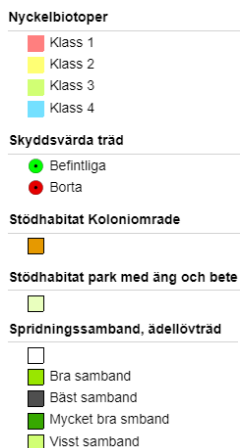
Inga utpekade objekt finns inom området. Däremot finns utpekade naturvärden i anslutning till området. Norr och söder om området finns utpekade områden i klass 2. Åt söder finns ravinen i nordöstra A6-sluttningen med naturvärden knutna till ekmiljöer och bäckraviner med lång skoglig kontinuitet. Bl.a. har rödlistade arter av lavar och vedsvampar knutna till ek har hittats inom området. Naturen har betydelse för friluftslivet som stadsdelsnatur till Ekshagen, inte minst för dagisgrupper. Ett par nyckelbiotoper finns i området.

Nyckelbiotoper

 Nyckelbiotoper
 Objekt med naturvärde

[illegible]

9



Karta över nyckelbiotoper utpekade i kommunens inventering, skyddsvärda träd, stödhabitat koloniområde samt spridningssamband för ädellövträd. Aktuellt område är markerat med streckad röd linje.



Skyddsvärda träd

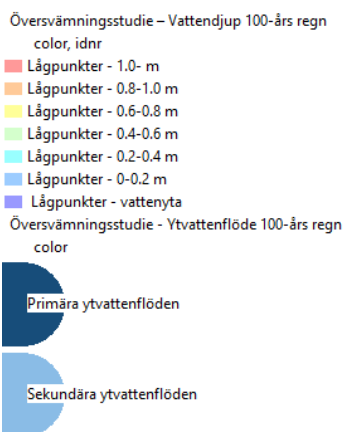
Direkt söder om området finns ett skyddsvärt träd i form av en skogsek. Beroende på ett framtida planområdes utbredning kan det komma att påverkas av planen. Det finns även ett flertal skyddsvärda träd, bl.a. ekar, i Ekhagsparken norr om aktuellt område.

På grund av naturvärdena inom och i närheten av det aktuella området behöver en naturvärdesinventering genomföras i kommande planarbete.

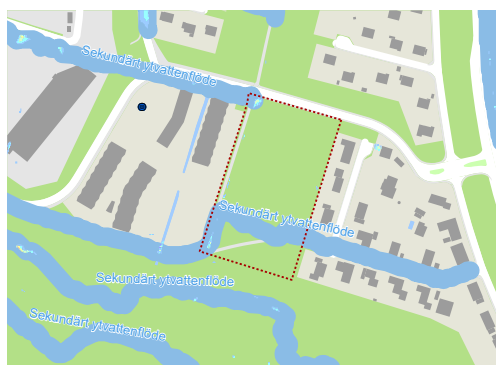
Hälsa och säkerhet

100-årsregn

Vid ett 100-årsregn går ett sekundärt ytvattenflöde i södra delen av området. Vad gäller vattendjup vid ett 100-årsregn så påverkas lågpunkter nordvästra och sydvästra hörnen av området samt ytterligare delar öster om gång- och cykelvägen i något mindre utsträckning. Lågpunkterna är 0-0,6 m.



Karta över ytvattenflöden och vattendjup vid 100-årsregn (lågpunkter). Aktuellt område är markerat med streckad röd linje.



Dagvatten och skyfall

Dagvatten ska inte ledas till slänten i söder då det kan påverka stabiliteten. Enligt gällande detaljplanen för studentbostäderna väster om området ska dagvattnet ledas västerut och släppas i ravinens botten för att undvika påverkan på släntstabiliteten. Dagvatten behöver utredas i kommande planarbete.

Dagvattenutredningen behöver göras innan samråd och innan för detaljerade skisser tagits fram. Eventuellt behövs en yta för skyfallsvatten då det är en skyfallsväg genom planområdet från uppströms område. Det är begränsad kapacitet i dammen nedströms på planområdet för studentbostäderna samt i diket ännu mer nedströms.



Karta över skyfallsleden och vattenvägar i området, vilka visas med blå streck. Aktuellt område är markerat med streckad röd linje.

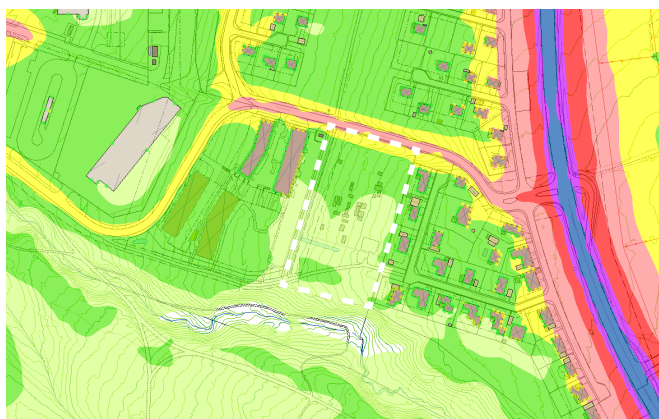
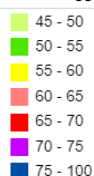
Ras och skred

Söder om området finns stora höjdskillnader. I gällande detaljplan har riskreducerande åtgärder föreslagits. Dessa består av en buffertzona på 18 m mellan byggnader och slänkrönet. Avskärmade erosionsskyddade diken föreslås för att avleda vatten från ravinområdet. Området som ansökan berör sluttar också åt väster, med en sammanlagd höjdskillnad på runt 10 m. Ras och skred behöver utredas för det aktuella området i kommande planarbete, bl.a. för att kunna avgöra lämplig placering av byggnader.

Buller

För större delen av området uppnår bullernivåerna från Tallörtsbacken 45-55 dBA. Närmast vägen uppnår bullernivåerna maxgränsen för riktvärden för trafikbuller vid bostäder, 60 dBA. Bullernivåerna påverkar lämplig placering av uteplatser eftersom endast 50 dBA ekvivalent ljudnivå är tillåtet enligt riktlinjer för trafikbuller vid bostäder. Det kan även vara lämpligt att placera byggnad mot Tallörtsbacken som bullerskydd. I kommande planarbete kan det finnas behov av att utreda buller ytterligare i en bullerutredning.

Bullerkartläggning 2022, väg och järnväg Leq



Karta över kommunens bullerkartering 2022. Aktuellt område är markerat med streckad vit linje.

Insatstid

Området bedöms vara lokaliserat inom räddningstjänstens insatsområde med 10 minuter framkomsttid. Om räddningstjänsten ska vara alternativ utrymningsväg ska det finnas framkomlighet motsvarande räddningsväg (BFS 2011:26 5:721) så att varje bostad nås.

Farligt gods

Nordöstra hörnet av det aktuella området ingår i 150-meterzon för farligt godsled (Nässjövägen). Befintliga villatomter finns mellan föreslagen bebyggelse och 150-meterszonen. I enlighet med Hallands läns riskanalys av farligt gods medges bostäder minst 100 meter från farligt gods-led utan åtgärder. Aktuell plan ligger höjdmässigt lägre än leden, vilket skulle kunna innebära större risk vid olyckor med utsläpp av brandfarliga vätskor. Det ökade avståndet över 100 meter bedöms kunna beakta detta.



Flygfoto över området med 150-meterszon från farligt godsled markerat i grått. Aktuellt område är markerat med röstreckad linje.

VA och fjärrvärme

Omkringliggande bebyggelse ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten. Vid nyexploatering kommer även de nya bostäderna att ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten.

Ingen fjärrvärme finns framdragen till området i nuläget. Till studentbostäderna åt väster finns framdragen fjärrvärme.

Mark

Geoteknik

Tidigare geoteknikutredning har genomförts för gällande detaljplan. Utredningen visar att jordlagret är mycket stort, då berg inte har påträffats. Jordlagren inom planområdet består överst av mulljord, därefter kommer ett lager bestående av siltig sand, sandig silt och siltig och sandig lera. I planområdets sydvästra del finns ett lager fyllnadsjord bestående av sand och grus ned till 2,8 meter under markytan.

I ett framtida planarbete behöver geoteknik, inklusive stabilitet, utredas för aktuellt område.

Markföroreningar

På fastigheten Visionen 3 vid Asecs-området, ca 350 m från området, finns det ett potentiellt förorenat område där företaget Kitron Microelectronics AB tidigare funnits. Företagets primära bransch är Verkstadsindustri - med halogenerade lösningsmedel. Verksamheten har riskklass 4. Provtagning som gjorts vid området åt väster, mellan aktuellt område och föroreningskällan, visar inga föroreningar. Inga ytterligare föroreningsprover bedöms vara nödvändigt.

Kulturmiljö

Inga utpekade objekt från kommunens Kulturminnesvårdsprogram finns inom eller i anslutning till området. De närmaste utpekade objekten, som syns från GC-vägen vid det aktuella området, är en arbetarbostad till Ekhagens gård samt ett äldre magasin. Magasinet har en rektangulär planform och är byggd i rödfärgat timmer. Arbetarbostaden uppfördes 1944, är uppförd i en våning med källare och innehåller fyra lägenheter.

Ekhagen som helhet beskrivs i underlagsrapporten *Allmän bebyggelsehistoria 1950-2000*. Ekhagen beskrivs som ett bostadsområde med olika funktioner enligt 1960-talets planideal. Området består av ett flerbostadshus område och egnahemsboende, ett vidsträckt grönstråk, ett centrum samt norr om Ekhagsringen en industriverksamhetslänga. Huvuddelen av området är uppfört på 1960-talet, med inslag av ABC-modellen, enligt vilken arbete, boende och centrum skulle lokaliseras nära varandra. Ekhagen präglas också av trafikseparering, zonindelning, trevånings lamellhus och grupphusformat

Gestaltningen av tillkommande bebyggelse behöver ta hänsyn till både Ekhagens ursprungliga värden och utformning, men även till de nyare inslagen i form av exempelvis de nya studentbostäderna Tallörtsbacken.

Fornlämningar och övriga lämningar

Nordväst om området finns en fornlämning i form av ett vägmärke av typen milstolpe. Väster om området, och delvis på området, finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av en plats med tradition. Lämningen beskrivs som en "äng eller dalgång med namn". Öster om området finns ytterligare en kulturhistorisk lämning, en fyndplats där lösfynd bestående av en yxa påträffats.

Länsstyrelsen har gjort tidigare utredningar i området utan att ha påträffat många fynd och de bedömer därför att ingen ytterligare arkeologisk utredning behövs (yttrande 2024-04-18).



Foto över fornlämningen nordväst om området.

Omgivningspåverkan

Området sluttar från öst till väst. Beroende på tillkommande bebyggelses utformning och höjd kan utsikten för de högre belägna villorna öster om området komma att påverkas. I nuläget har vissa av villorna utsikt över Vättern och Jönköpings centrum. Ny bebyggelse kan även beroende på volym och placering komma att påverka studentbostäderna närmast området med skuggning. Mellan studentbostäderna finns en tydlig siktlinje som regleras med prickmark i detaljplanen. I siktlinjen går det att se de före detta kasernbyggnaderna vid A6-området. Siktlinjen behöver beaktas vid framtida planarbete.



Foto över siktlinje mellan studentbostäderna söder om aktuellt område.

Ny bebyggelse behöver gestaltas på lämpligt sätt för att knyta an till variationen i den befintliga bebyggelsen samt anpassas till befintlig siktlinje. Omgivningspåverkan, inklusive skuggpåverkan och siktlinje, behöver utredas i kommande planarbete.

Service

Det finns ingen service inom eller i anslutning till området. Runt 1 km väster om området finns tre förskolor; Ekdalens, Solrosens och Jära gårds förskola. Två grundskolor finns runt 1 km norr om området; Ekhagsskolan och Rosenlundsskolan.

Det finns en privat gymnasieskola inom A6-området och ett privat praktiskt gymnasium på Ekhagen. På A6-området finns även livsmedelsbutiker, restauranger och affärer. I Ekhagens centrum, ca 1 km från området, finns också livsmedelsbutik, pizzeria och konditori.

Det bedöms finnas både förskoleplatser samt grundskoleplatser i närliggande enheter. För att främja en god tillgång till dessa är det viktigt att säkerställa säkra skolvägar till närliggande förskolor inom Ekhagen samt till Ekhagsskolan för att minska antalet bilar som hämtar och lämnar barnen.

Trafik och kommunikationer

Närmaste busshållplatser finns längs Ekhagsringen, där stadstrafik linje 11 mellan Samset och Ekhagen trafikerar. Där trafikerar även regionbuss linje 130 mellan Jönköping och Malmbäck. Stadstrafik linje 2 mellan Hisingsängen och Öxnehaga (stomlinje) går genom Ekhagens centrum. Stombusslinje 3 mellan Tokarp och Råslätt går via A6-området.

Gång- och cykelväg går genom området i nord-sydlig riktning, från Ekhagsparken. I söder ansluter GC-vägen till en GC-väg i öst-västlig riktning som går mellan Örtavägen och Kattfotsvägen.

Den huvudsakliga tillfarten till området är via Bataljongsgatan till Tallörtsbacken. Från riksväg 40 (Nässjövägen) finns också en in- och utfart till Västra Ekhagen, Tallörtsbacken och det aktuella området.

Övriga planeringsunderlag

Kommunala bostadsförsörjningsprogrammet

Aktuell del av Ekhagen 2:1 är angivet i kommunens bostadsförsörjningsprogram (KBFP) för 2023-2028. Enligt KBFP är startår för förtätningsprojektet 2027-2028. Upplåtelseformen kan vara hyres- eller bostadsrätt och bebyggelsestypen är förtätning/omvandling.

Eftersom området är utpekad i KBFP finns en bedömning om framtida barn- och elevantal i kommunens delområdesprognoser där exploatering av det aktuella området ingår.

Lokaliseringsutredning för nya gruppbestäder

Det pågår en lokaliseringsutredning för nya gruppbestäder för socialens behov. Det aktuella området ingår i lokaliseringsutredningen som ett möjligt alternativ, vilket ska beaktas i kommande planarbete.

4. Utredningsbehov

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

Utredningar som kan/ska genomföras före planstart:

- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning, inklusive ras- och skredrisk

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Solstudie
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin, baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Aktuell del av fastigheten Ekhagen 2:1 är utpekad i översiktsplanen som sammanhängande bostadsbebyggelse. Ytterligare bostäder som föreslås på platsen bidrar till att tillgodose behovet av fler bostäder i samband med en ökande kommunbefolkning som lyfts i översiktsplanen. Föreslagen exploatering är även inom befintlig bebyggelsestruktur och inom 1000 m från stadsdelscentrum. Nya bostäder på platsen enligt inkommen ansökan bedöms därför gå i linje översiktsplanens intentioner.

Området är även utpekad i kommunens bostadsförsörjningsprogram samt i pågående lokaliseringsutredning för nya gruppboheter. Lämpligt antal och typ av bostäder behöver utredas i planarbetet samt vägas mot indikatorer för hållbart stadsbyggande i översiktsplanen. Lämplig placering, volym och gestaltning av ny bebyggelse behöver också hanteras i ett framtida planarbete.

För att hantera slänten söder om området behöver ras och skred samt dagvatten utredas i ett framtida planarbete. På grund av naturvärden behöver en naturvärdesinventering genomföras.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för del av fastigheten Ekhagen 2:1.

Detaljplanen bedöms få laga kraft cirka 2 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 hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2027.

Stadsbyggnadskontoret

Malin Andersson

Planarkitekt

Liselott Johansson

Planchef