

Detaljplan för bostäder på del av Vingpennan 1 m.fl. (etapp 5)

Kungsängen, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	5
Planförslag	7
Plankarta och planbestämmelser	25
Planens konsekvenser	30
Förutsättningar	35
Genomförande av detaljplanen	42

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Granskningsutlåtande
Behovsbedömning

Bilagor

2011-04-15 Översiktlig geoteknisk undersökning
2011-12-06 Dagvattenutredning
2012-09-13 Trafikanalys
2013-04 Arkeologisk undersökning
2013-12-20 Trafikbullerutredning
2014-03-17 Kapacitetsanalys Ekshagsmotet
2018-02-28 Markteknisk och geoteknisk undersökning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan Vingpennan 1 m.fl. etapp 5

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. I ansökan uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samråd 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, Länsstyrelsen, 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. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.



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 ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen 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 tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft, det vill säga börjar gälla, närtiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas den av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får 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

I samband med att Kungsängsskolan lades ner och revs genomförde kommunen 2011 en parallell idéutredning vars syfte var att undersöka hur området kan medge plats för bostadsändamål, offentlig och kommersiell service. En utpekad ambition för den nya stadsdelen var att möjliggöra en relativt hög bebyggelsetäthet och samtidigt ta tillvara närområdets platsspecifika förutsättningar.



Kungsängens läge

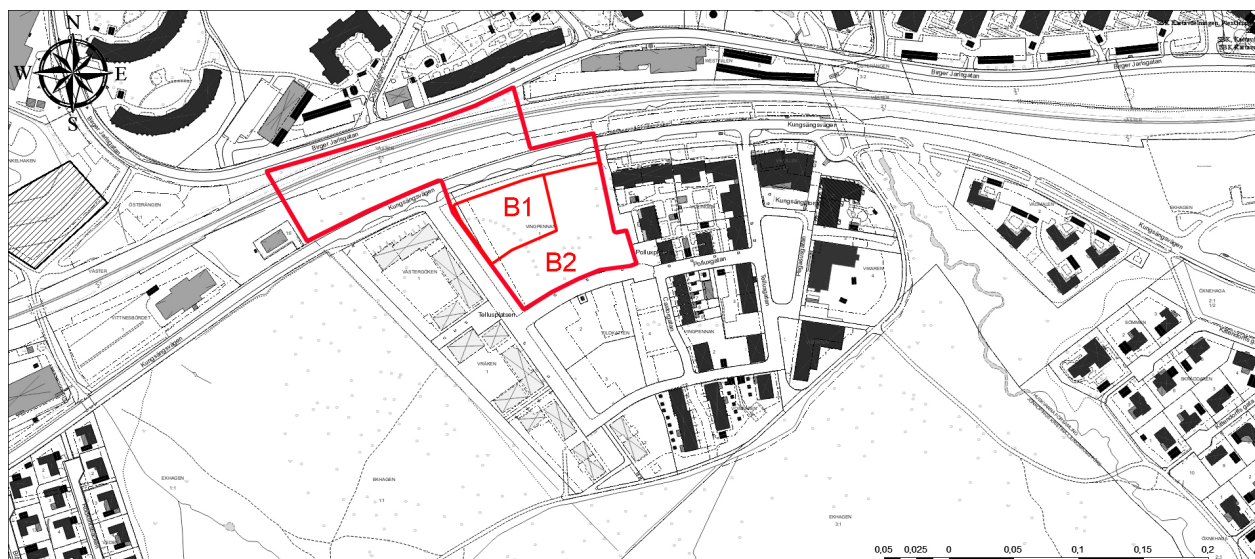
Utformningen för den nya stadsdelen skulle därtill underlätta en ändamålsenlig tomtindelning med möjlighet att fördela kvarter på flera byggaktörer. Syftet med fördelningen var att uppnå en variation av arkitektonisk utformning och hitta kreativa lösningar på miljörelaterade frågor och upplåtelseformer.

Jönköpings kommun äger all mark inom planområdet, förutom Väster 2:1, som ägs av Trafikverket.

Efter samrådet har planområdet delats upp i flera etapper varav nu aktuell detaljplan utgör den femte och sista etappen med kvarter B fördelat på B1 och B2. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av cirka 150 bostäder och några lokaler samt en eventuell gångbro. Planområdet är centralt lokaliserat inom Kungsängen, beläget cirka fem kilometer öster om Jönköpings centrum, cirka en kilometer öster om Ekhagens centrum, tre kilometer ostnordost om Asecs och 500 meter söder om Österängens centrum. Se karta på nästa sida.



Strukturplan och underlag till samrådshandlingen. (Alma arkitekter) Senare justerad avseende bland annat förskolans läge och Tellusgatans utformning.



Planområdets läge inom Kungsängen med delområde B1 och B2 markerade

Planförslag

I detta avsnitt redovisas inledningsvis i vilken omfattning detaljplanen reglerar föreslagen markanvändning och på vilket sätt under rubrik Detaljplaneförslag. Under delavsnittet Markanvisningsförslag presenteras det förslag som tilldelad exploatör avser att genomföra. Syftet med uppdelningen är att förtydliga vad detaljplanen reglerar gentemot vad byggaktörens själv ämnar genomföra. I kommande bygglovsskede fastställs slutlig utformning av området.

Detaljplaneförslag

Bostäder

Inom angiven kvartersmark regleras byggnadernas utformning i egenskap av takvinkel samt byggnadshöjd eller nockhöjd. En utformningsbestämmelse tillkommer med krav om utformning med sadeltak mot Tellusgatan samt Polluxplatsen. Begränsning för placering och omfattning av takkupor görs mot allmän platsmark. Frontespiser får utföras vid trapphus. Entréer ska anordnas mot allmän platsmark. Mot Kungsängsvägen ska översta våningen dras in från fasad i syfte att tillskapa så kallade kungsvåningar.

Gata och järnväg

Planområdet innefattar, förutom kvartersmarken, även del av Kungsängsvägen, mark norr om Kungsängsvägen samt del av järnväg och gata norr om järnväg. Marken planläggs i syfte att möjliggöra en framtida gångbro över järnvägen för att skapa ytterligare en koppling mellan Kungsängen och Österängen. I dagsläget finns inte pengar till en gångbro allokerade i budget, men det är viktigt att bibehålla kopplingsmöjligheten till framtiden.

De planbestämmelser som går in och styr markanvändningen är i huvudsyfte gata och järnväg. Över järnvägen läggs ett markreservat för allmännyttiga ändamål i syfte säkerställa möjligheten att i framtiden tillskapa en gångbro. Marken mellan Kungsängsvägen och järnvägen planläggs som gata i syfte att säkerställa möjlighet till gc-väg till bron samt möjlighet att tillskapa fler parkeringsplatser norr om Kungsängsvägen vid framtida behov.

Markanvisningsförslag

Inom föreslagen kvartersmark för bostäder har kvarter B delats in i två delkvarter; B1 (nordvästra delen) och B2 (sydöstra delen). Markanvisning har tilldelats till två olika byggaktörer; Cernera (B1) och SHH Bostad (B2). Nedan redovisas utdrag ur byggaktörernas egna förslag till genomförande med deras egna formuleringar.

B1 (Cernera och OKIDOKI)

ROYAL OAK är ca 70 st. miljöcertifierade hyresrätter i varierade storlekar och ca 200 m² lokaler med vacker träarkitektur som ger en värdig entré till Kungsängen. Bostäderna blir tillgängliga i dubbel bemärkelse, dels genom att husen avses uppföras med statligt investeringsstöd för låg hyra och dels genom att projektet avser följa "Bättre för alla" - med förhöjd tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bostäder mellan ettor till femmor ökar möjligheten till en social mix inom kvarteret och bidrar på så sätt till sammansättningen i hela Kungsängen. Arkitekturen är gestaltad för att markera den viktiga skärningspunkten vid Kungsängsvägen/ Tellusgatan och utgöra en urban, välkomnande front till trästädsdelen Kungsängen.

VOLYM & STRUKTUR

Bebyggelsen består i huvudsak av två byggnader som tillsammans skapar en solig och bullerskyddad innergård. Mot Kungsängsvägen norrut är byggnaden högre. Den följer grammatiken med en indragen översta våning och bildar på så sätt en rygg mot gatan. Tellusgatan frontas med en något lägre fristående byggnad med sadeltak och ett släpp mellan volymerna bildar en naturlig passage in till gården. De utmanande nivåskillnaderna hanteras kreativt i förslaget och blir till stadsmässiga kvaliteter i utformningen. Trots att gården delvis är underbyggd med parkeringsgarage är husvolymen norrut rytmiskt klättrande från högpunkten i väster till lågpunkten i öster. På så sätt har sockelvåningen och entréerna alltid direktkontakt med marken och kvarteretsmarken utanför. Det skapar liv och trygghet till gaturummet och gör det enkelt att orientera sig för boende och besökare. Trapphusentréerna är generellt genomgående mot gården, antingen direkt eller inomhus via annat trapphus. Bottenvåningen präglas av öppenhet med tilltagen rumshöjd och hög grad av uppglasning. Mot gatan vetter flera lokaler och hörnläget är ett potentiellt mycket bra affärläge. I markplan föreslås även bo-office-lösningar och även vissa bostadskomplement såsom uppvärderade ljusa cykelrum med skyltfönster mot gatan. Samtliga bostäder i förslaget har generösa balkonger som ger villakvaliteter mot den ljusa sidan och minst hälften av boningsrummen ligger skyddade mot tyst sida. Alla sovrum är vända mot gården.

VACKER TRÄARKITEKTUR

Arkitekturen är en slags Modern Grace där 2000- talets rationella modernism möter träbyggnadsteknikens möjligheter med sval ornamentering och värme. Geometriskt bygger designen på en kreativ tolkning av den styrande indragna översta våningen mot Kungsängsvägen. Genom att vända på förhållandet indraget/ utskjutande bildas burspråk som rytmiskt bygger upp fasaderna till klassisk elegans.

De indragna fasaderna är beklädda med värmebehandlad, stående träpanel och trapphusen är markerade våningsvis med ett dekorativt måleri i grått. När träpanelen grånar (vilket all omålad träpanel gör) kommer det grå måleriet att framstå som försiktiga skillnader i glansvärde. Burspråken är beklädda med träspån och kröns av ett dekorativt smidesräcke. En effekt av det arkitektoniska greppet blir en balanserad variation som ger många upplevelser för ögat, men som samtidigt inte gör anspråk på att vara olika fastigheter. En kontinuerligt markerad sockelvåning i avvikande material, färg eller ytbehandling bidrar till en

stadsmässighet och en publik karaktär ut mot Kungsängsvägen och in mot Tellusgatan.

En röd fristående sadeltaksbyggnad möter Tellusgatan. Arkitekturen är självständig men bygger i grunden på samma förhållningssätt till rationalitet och ornamentering. Den moderna träarkitekturen har klassiska kvaliteter som tydliga reliefer, skuggspel och vissa dekorativa element. Det bildar på så sätt ett ideologiskt släktskap med huvudbyggnaden mot Kungsängsvägen men kopplar även till andra röda träbyggnader inom området.

FÖRGÅRDSMARK OCH INNERGÅRD

Den relativt breda förgårdsmarken ger goda förutsättningar för ett uppvärderat entrémotiv. Förslaget tar fasta på de fina kvaliteter som finns i naturreservatets öppna lundmiljö och bereder plats för såväl solitära ekar som äng, fuktäng och mindre träd. Närmast kvarteret finns en urban vistelseyta som breddas till en torgliknande plats med sittmöjligheter och vårdträdet i fokus.

Här förläggs även en del av besöksparkeringarna för cykel för att betjäna såväl boende som verksamhetslokaler. Innergården programmeras för ett rikt gårdsliv. Plats för lek, spel och vistelse såväl som avskildhet och mindre mötesplatser. Här finns stödfunktioner såsom växthus, verkstad, odlingslådor och verktygsbod.

Bjälklaget görs planteringsbart med allt från gräs, perenner och mindre träd. Utanför bjälklaget ges plats för stora träd och infiltration/LOD. Växtgestaltningen bjuder på rik diversitet med koppling till omgivande naturreservat. Terränganpassningen är följsam vilket ger en sömlös övergång till angränsade gårdsmiljöer. Mjuka men fullt läsbara gränser ger tydlighet i zonering, samtidigt som barn och vuxna kan röra sig fritt i grannskapet. Sammantaget får vi ett kvarter med rik grönska, aktivt gårdsliv och en rad integrerade ekosystemtjänster. Komplementbyggnad beläggs med sedumtak.

MOBILITET OCH PARKERING

Mobilitetsstrategin för projektet kommer att följa "Grön resplan" och de mobilitetsåtgärder som följer av den utfästelsen. Under gården finns plats för bilparkeringar och en stor del av de skyddade cykelparkeringsplatserna. Generöst med utrymme finns även för lådcyklar, en kategori som ofta förbises men som tar större och större utrymme i anspråk.

HÅLLBARHET KLIMAT

Byggnaderna ska uppfylla Miljöbyggnad Silver, vilket säkerställer att vår byggnad har en begränsad klimatpåverkan. Material och produkter väljs med utgångspunkt i att de först ska ha en lång livslängd, och därefter vara möjliga att reparera, separera och sortera. Allt förutsättningar för en långsiktig och cirkulär materialhantering.

För att nå den höga energiprestandan som det statliga investeringsstödet kräver, (max 88% av gällande BBR krav) uppförs husen med välisolerad klimatskärm, god lufttäthet och energieffektivt, högpresterande ventilationssystem samt energieffektiv värme- och varmvattenproduktion. Solenergi nyttjas genom att solceller placeras på södervända tak.

Badrum och kök är försedda med vattensparutrustning som i kombination med individuell mätning och debitering av varmvattenförbrukning (IMD) förväntas ge låg vattenförbrukning. All fast belysning är av typ LED. Vitvaror i lägenheten väljs med omsorg för att åstadkomma en låg energiförbrukning. Utfallet visualiseras för brukarna med pedagogisk grafik i en app, och förbrukningen kan stämmas av dag för dag.

För att ytterligare öka medvetenheten kan entrérummets digitala anslagstavla kompletteras med samma tydliga grafik över byggnadens gemensamma energistatus. Hur mycket producerar solcellsanläggningen idag? Hur mycket varmvatten förbrukar vi en tisdag?



B1 Situationsplan. Utformning av allmän plats kan komma att avvika



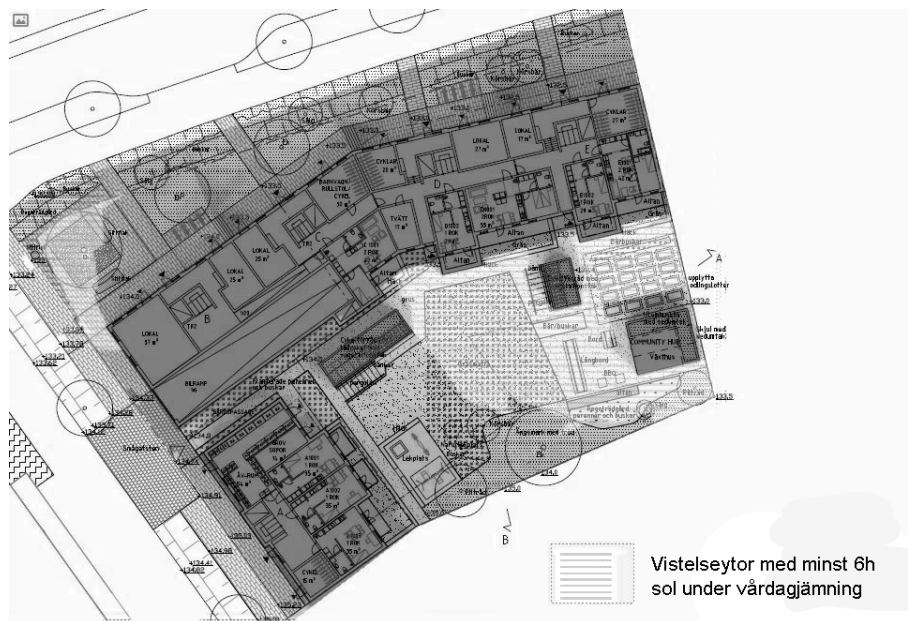
B1 Fågelperspektiv från gården i sydost



B1 Vy från Kungsängsvägen i nordväst



B1 Vy från gården i sydöst

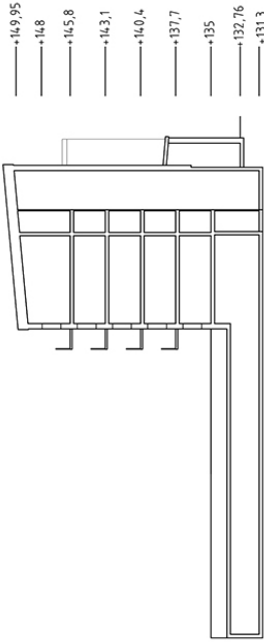


B1 Dagsljusstudie

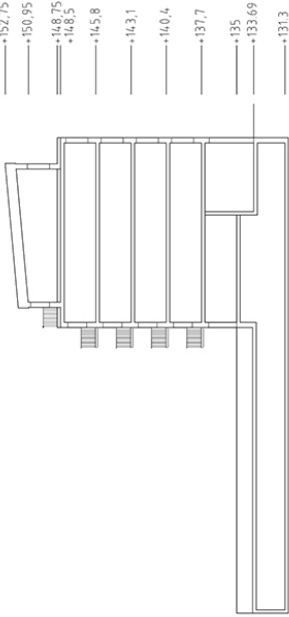
SEKTION A-A



SEKTION B-B



SEKTION C-C



B2 (SHH och DREEM)

BOSTÄDER

För att möjliggöra en så bred målgrupp i området som möjligt så föreslås olika bostadstyper, såsom lamellhus, loftgångshus och radhus, samtliga i form av bostadsrätter, som ger bra balans totalt inom Kungsängen.

Flexibla planlösningar ger bostäder med en formbarhet, som kan anpassa sig efter olika omständigheter. Kanske behövs plötsligt mer utrymme för en växande familj, eller plats för en äldre släkting. Eller så gör en världsomspännande pandemi att man behöver utrymme för hemmaarbete inom eller nära den egna bostaden. Det ger projektet styrka att inte bara fungera för dagens behov, utan även i framtiden.

GESTALTNING

Med platsens förutsättningar som grund skapas ett kvarter med varierad skala. En robustare huskropp ger skydd mot Kungsängsvägen och skalan bryts sedan ner för att ge en mänskligare skala mot gården.

De olika hustyperna får egna karaktärer och urskiljbar identitet. De kopplas ihop genom materialitet, mellanzoner och den gemensamma gården.

Ljus och mellanzoner används som verktyg för att åstadkomma den varierade skalan och husens olika identitet.

MILJÖPÅVERKAN

- Ett modulärt träbygge ger snabbare byggtid,
- Flexibla hus och ekonomiska värden.
- Demonterbarhet och återvunnet material för ett minskat koldioxid-avtryck.
- Passiva, smarta lösningar
- Gård som främjar biologisk mångfald
- Förnybar energi inom egna huset.



B2 Fågelperspektiv från Kungsängsvägen i norr



B2 Fågelperspektiv från Tellusgatan i väster

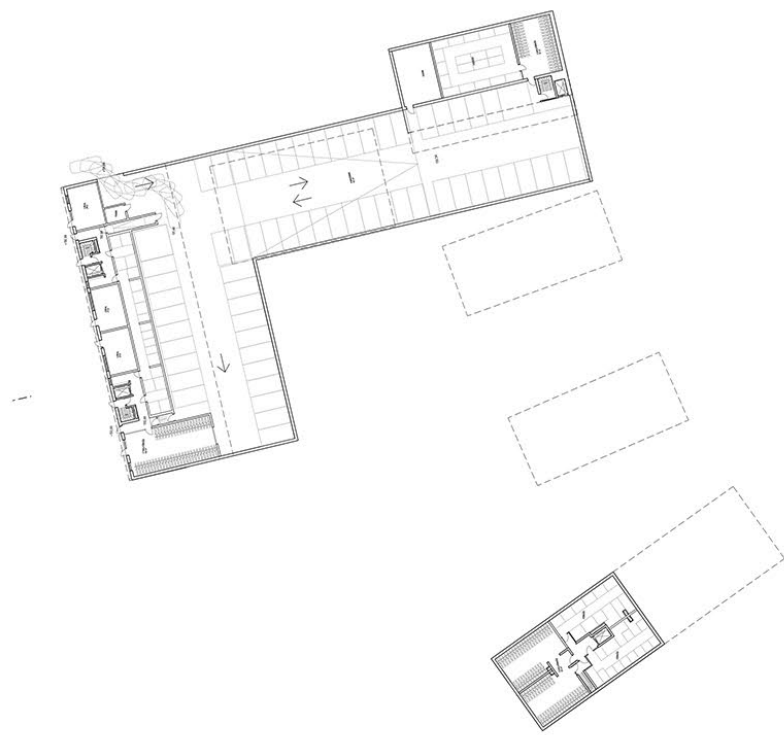


B2 Vy från gården i väster

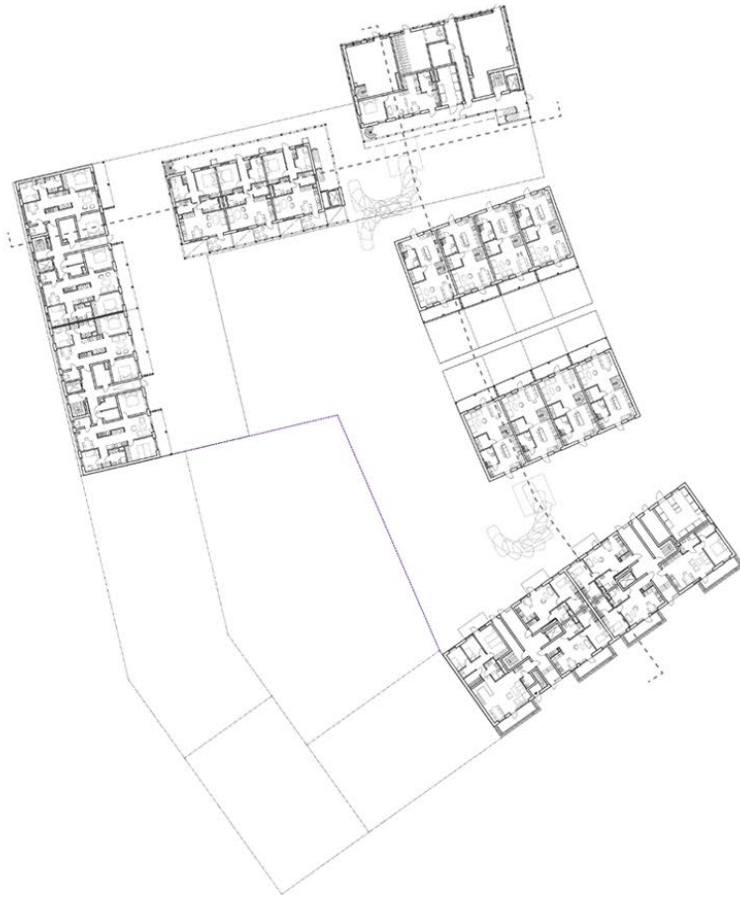


B2 Solljusanalys

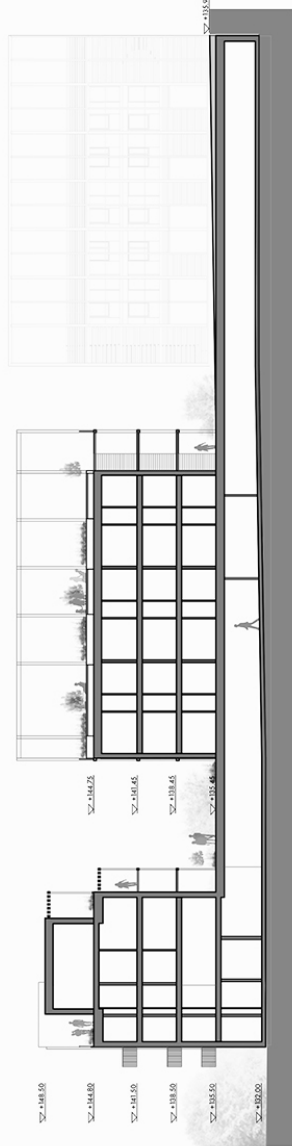
GARAGEPLAN



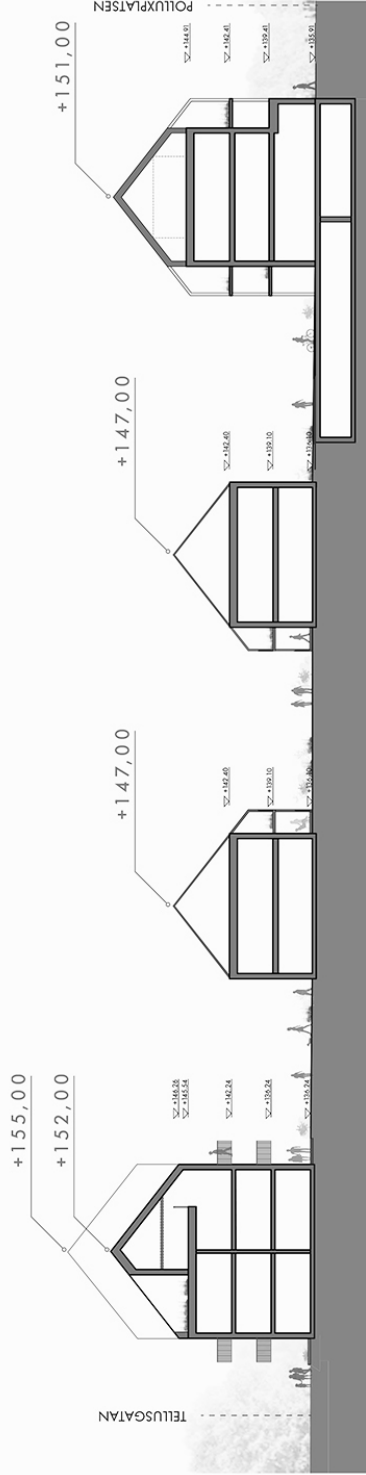
GÅRDSPLAN



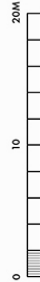
SEKTIONER



SEKTION NORD-SYD

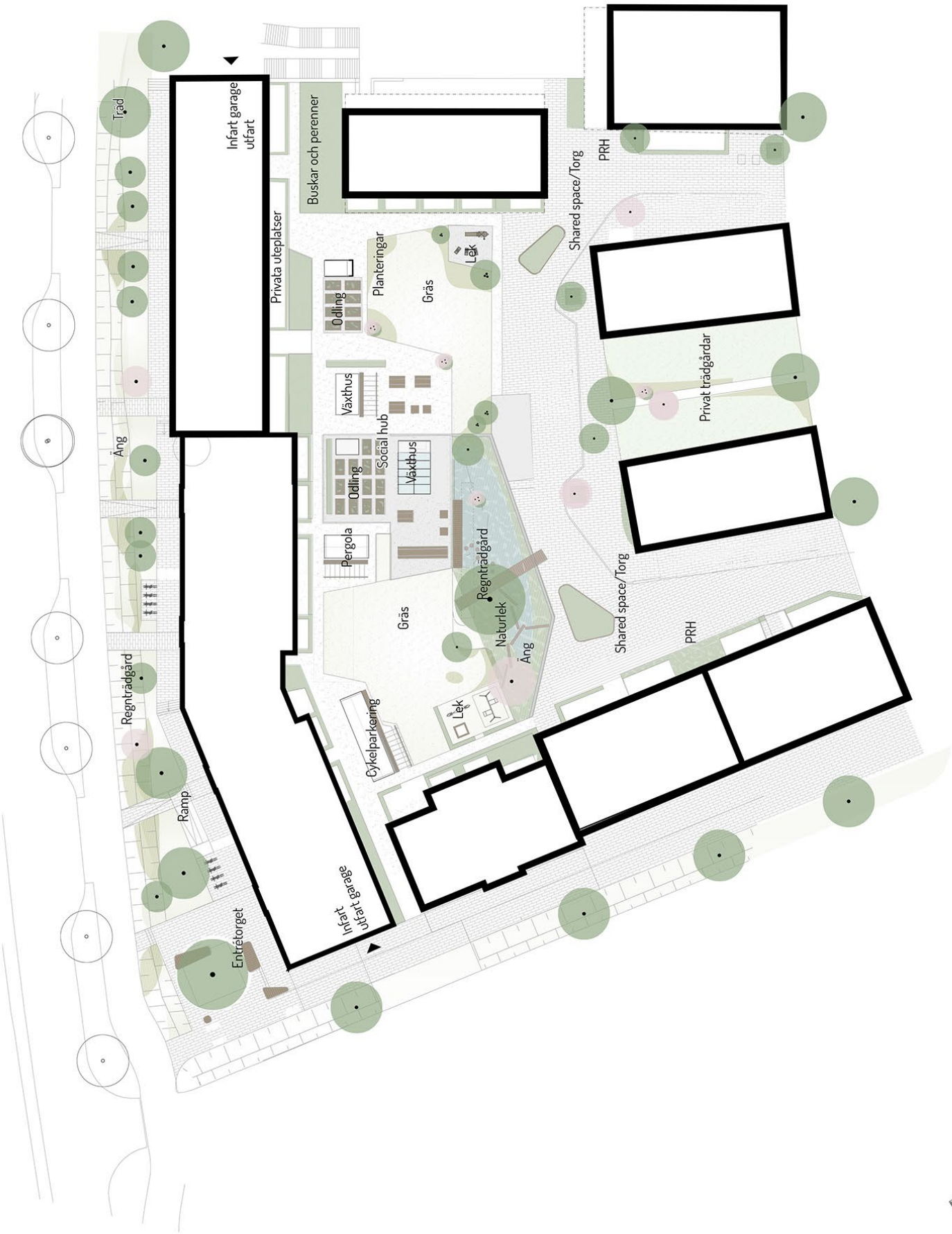


SEKTION ÖST-VÄST



Situationsplan

Utkast gestaltungs-förlag



Trafik

Trafiken inom Kungsängen kommer att ledas i ett utbyggt trafiknät av lokalgator som ansluter till Kungsängsvägen som, jämfört med tidigare, får en ny utformning med smalare körfält och en ny GC-väg.



Trafikstruktur inom Kungsängen

Eventuell ny gångbro över järnvägen

Detaljplanen möjliggör en ny gångbro över järnvägen. Denna är dock inte beslutad ännu och har enbart studerats översiktligt. Exakt läge är inte heller beslutat, men troligen i östra delen av det område som avsatts på plankartan. Ett eventuellt genomförande kommer att ske i samråd med Trafikverket. Om bron förverkligas bör suicskydd och möjlighet att placera offentlig konst utredas.



Förslag till placering av eventuell ny gångbro. Begränsande faktorer är bland annat tillgänglig yta mellan järnvägen och Birger Jarlsgatan och kontaktledningsstolparnas läge.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns strax öster om planområdet längs Kungsängsvägen.

Bil

Planområdet nås via omkringliggande gatumark med angöringsmöjligheter i norr utmed Kungsängsvägen och i väster utmed Tellusgatan.

Parkering

Boendeparkering ska ske på tomtmark enligt gällande parkeringsnorm. Det kommer att finnas tidsreglerade kantstensparkeringar på gatorna för besöksparkering till boende och verksamheter. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas i anslutning till entréer vid boendeparkering och verksamheter.

Cykelparkeringar kommer att finnas i anslutning till bostädernas entréer samt i förrådsutrymmen. Cykelparkering ska även finnas i anslutning till entréer vid verksamheter.

Teknisk försörjning

VA

Vatten och spillvatten kan anslutas till kommunala ledningar i Kungsängsvägen. Allmänna VA-ledningar förläggs i de kommunala gatorna Tellusgatan och Polluxgatan utanför planområdet.

Dagvatten

En exploatering av Kungsängen kommer innebära en hårdare exploateringsgrad av området vilket innebär en större mängd dagvatten ut från området ner till Skrämmabäcken. Denna bäck är inte fastställd som någon vattenförekomst enligt Vattendirektivet och bäcken har därför inte bedömts utifrån ekologisk och kemisk ytvattenstatus och miljö kvalitetsnormer. Slutlig recipient för området är Vättern vilken är klassad som vattenförekomst enligt vattendirektivet.

Jönköpings kommun anger i gällande dagvattenpolicy, fastställd 2009, att bäcken tillförs stora mängder dagvatten. Maxflödet i bäcken bör inte öka i samband med tillkommande exploateringar.

Vägdagvatten från gator utanför planområdet kommer samlas upp i öppna diken som föreslås vara vegetationsklädda för att till viss del

infiltreras och fördröjas samt för att binda partiklar och föroreningar innan det leds ner till Skrämmabäcken. Detta för att minska påverkan på den slutliga recipienten som är Vättern. Dagvatten från kvartermark kommer att ledas via ledningar till ett vegetationsklätt dike längs med Kungsängsvägen och vidare till Skrämmabäcken. Framtagen dagvattenutredning (Sweco 2011-12-06) anger att inget ökat flöde av dagvatten får ske till Skrämmabäcken då flödet i bäcken är som intensivast. Magasineringsmängden inom området bedöms därför inte få uppgå till mer än dimensionerande 5-års flöden, flöden utöver detta ska brädda och gå direkt till Skrämmabäcken. Detta resonemang då flödet i Skrämmabäcken är stort från uppströms liggande områden. Vid extrema flöden kommer vattnet att ledas på längs med gator utan att påverka närliggande bebyggelse negativt.

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

Miljökvalitetsnormer

Enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer för vatten följas. En miljökvalitetsnorm är en bestämmelse om en viss miljökvalitet som ska uppnås eller bibehållas. Nedströms till planområdet ligger Vättern vilken är den slutliga recipienten för avloppsvatten och dagvatten från området via Skrämmabäcken.

Det är viktigt att planläggningen av området inte påverkar statusen för miljökvaliteten i Vättern. 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 är Vättern (vattenförekomst SE646703-142522) ekologiska status fastställdes 2017-02-23 som god. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerade difenyleter.

I Kungsängsområdet bedöms den största källan till föroreningar komma från trafikerade ytor som vägar och parkeringar. Dagvattenreningen som föreslås för området är vegetationsklädda diken som till viss del infiltrerar och fördröjer samt binder partiklar och föroreningar innan dagvattnet leds ner i Skrämmabäcken som mynnar ut i Vättern. Detta för att minimera påverkan på slutliga recipienten Vättern.

Uppvärmning

Planområdet kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar i Tellusgatan. Kommunen verkar för att alla nybyggda hus skall vara lågenergihus med lägre effektförbrukning/m² än vad gällande normer i BBR anger. Uppvärmning bör ske med förnyelsebara energikällor och värmeväxlare

eftersträvas. För flexibilitet i framtiden bör systemen vara vatten- eller luftburna.

El

Planområdet kan anslutas till befintligt nät. Det finns ledningar dragna längs med omkringliggande gatumark åt alla väderstreck. En eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören

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 i nära angränsning till Kungsängsvägen vilket är en prioriterad utryckningsväg. Insatstiden till området ligger inom intervallet 1-10 minuter.

Skydd mot spridning

Byggnader med fler än två våningsplan, som dimensioneras i brandteknisk byggnadsklass Br 1, och där stommen till huvuddel utgörs av träbaserat material, ska i sin helhet förses med automatisk vattensprinkler. Vid träfasad ska även balkongerna förses med sprinklerskydd. Vattensprinklern ska dimensioneras och utföras enligt SBF 120 eller motsvarande. Vid dimensioneringen av brandskyddet i byggnaden får den automatiska vattensprinklern inte tillgodose kraven på annat än invändiga och utvändiga ytskikt.

Fasaden på den understa våningen, på byggnader högre än två våningar, ska utföras i obrännbart material om inte särskilda åtgärder vidtas för skydd mot utifrån kommande brand. Eventuell luftning bakom fasad (luftspalt) ska avdelas/brandstoppas vid brandcellsgräns.

Brandspridning från underliggande brandcell via fönster till vind, exempelvis via takfot ska förhindras. Byggnaden konstrueras så att en brand som tränger bakom ytskikten inte har möjlighet att sprida sig vidare i konstruktionen utanför initialbrandens omedelbara närhet. De konstruktionslösningar som används för att förhindra en sådan brandspridning ska verifieras.

Före byggstart ska en detaljerad kontrollplan upprättas avseende brandskyddsåtgärder. Särskilt ska de detaljer som förutsätts skydda mot brandspridning bakom ytskikten inuti konstruktionen redovisas.

Vindsbjälklaget ska skyddas brandtekniskt på ett sådant sätt att en brandspridning från vinden till underliggande vindsbjälklag begränsas i minst 60 minuter. Skyddet av vindsbjälklaget ska klara en sannolik mekanisk påverkan vid ett brandförlopp.

All isolering ovan mark ska utgöras av obrännbart material.

Utrymning

Alla byggnader skall vara lättillgängliga för räddningstjänstens fordon. Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 m. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Där utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänstens maskinstege eller hävare, bör avståndet från gatan, räddningsvägen eller uppställningsplats vara högst 9 meter. Räddningsväg och uppställningsplats bör utformas vad avser exempelvis fri höjd, marklutning, bredd, svängradie och bärighet så att räddningstjänstens större fordon kan ta sig fram (enligt räddningstjänstens PM). Bärigheten bör motsvara gatunätets, vilket t.ex. kan bli aktuellt på bostadsgårdar ovanpå garage.

Där räddningstjänstens bärbara stege skall användas som alternativ utrymningsväg ska fönster eller balkong vara nåbar till varje lägenhet och avståndet mellan marken och balkongräcket får inte överstiga 11 meter. Utanför fönster där bärbar stege är tänkt att användas bör marken vara anpassad för utrymning. Alternativt krävs andra brandtekniska lösningar t.ex. brandsäkra trapphus, så kallade TR2- trapphus.

Brandvatten

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

Farligt gods

Statistik visar att under 2010 passerade ca 3 700 godståg på järnvägen norr om planområdet vid Kungsängen. Av dessa var 2,2 % lastade med farligt gods. Trafikflödet med farligt gods är därmed relativt begränsad. Detta kan dock snabbt förändras varpå hänsyn till riskerna måste tas vid planeringen av bostadsområdet eftersom en olycka med farligt gods kan ge allvarliga konsekvenser för omgivningen. Även direkt påverkan av en urspårning från tåg, med eller utan farligt gods, måste beaktas.

När marken bebyggs inom 150 m från en farligt godsled så bör riskerna bedömas medan längre avstånd medger byggande utan hänsyn till farligt gods.

När det finns behov av att bygga på kortare avstånd, vilket är fallet vid aktuellt planområde, bör riskerna bedömas och lämpliga åtgärder vidtas för att minska konsekvenserna av en olycka. Åtgärder måste utföras på planerad bebyggelse eftersom kommunen inte kan reglera trafiken på järnvägen.

Exempel på åtgärder kan vara:

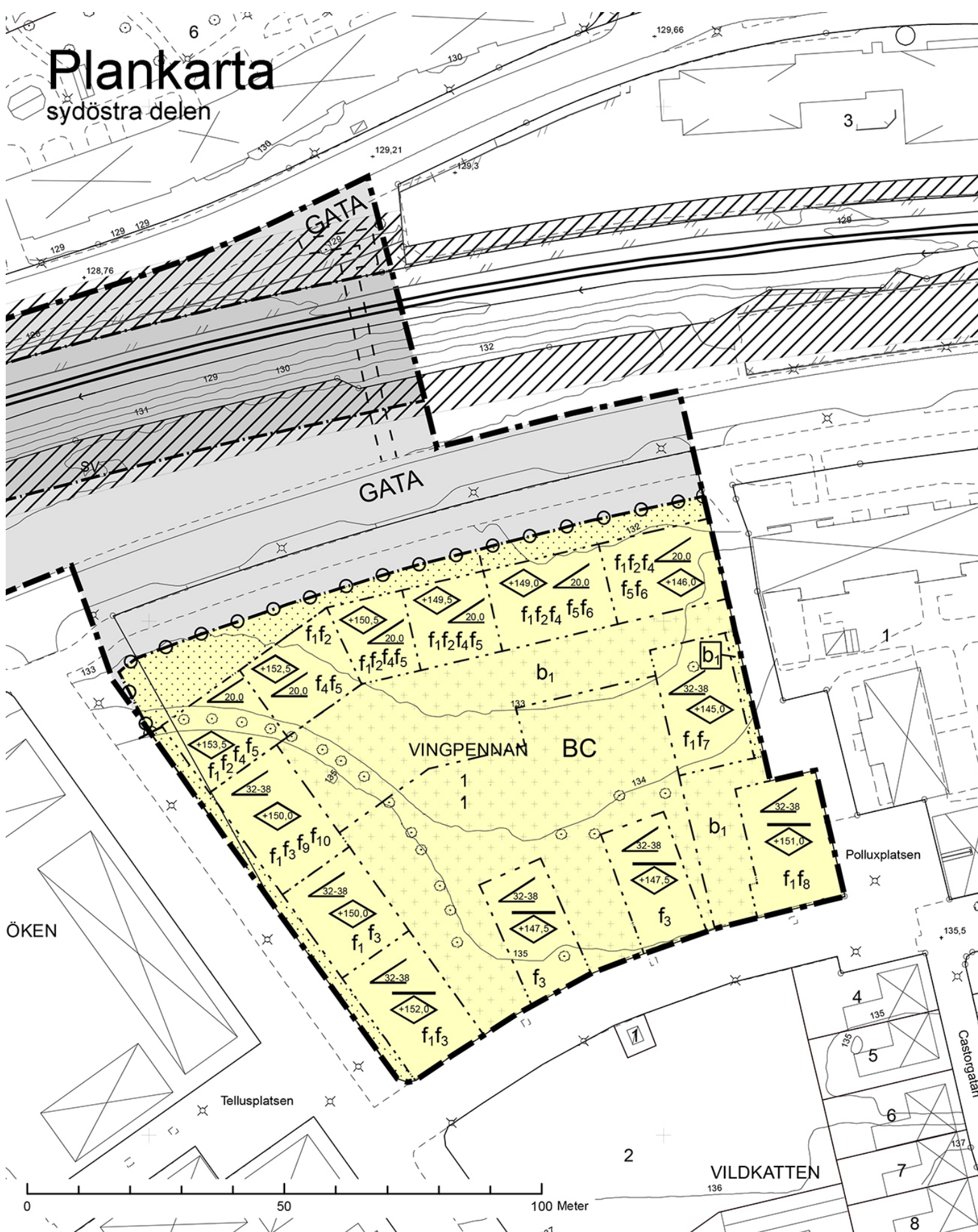
- Centralt avstängningsbar ventilation
- Tändskyddad beklädnad på fasad
- Fysiska barriärer t.ex. vallar, murar, stabila byggnader (garage och liknande)
- Diken som medför att vätskor inte rinner mot byggnader
- Utrymningsmöjligheter från byggnader på motsatt sida järnvägen

Omständigheterna är mest kritiska i östra delen av Kungsängenområdet där järnvägen går ungefär i marknivå. För den västra delen går järnvägssträckningen under marknivån vilket medför betydligt bättre förhållanden sett ur risksynpunkt. Det medför att mer åtgärder alternativt större skyddsavstånd är nödvändigt i de östra delarna.

Dåvarande Banverket och Räddningsverket (nuvarande MSB) har givit ut rapporten "Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner" vilken bl.a. ger förslag på fler åtgärder som kan vara lämpliga vid planering av bostadsområde nära järnväg.

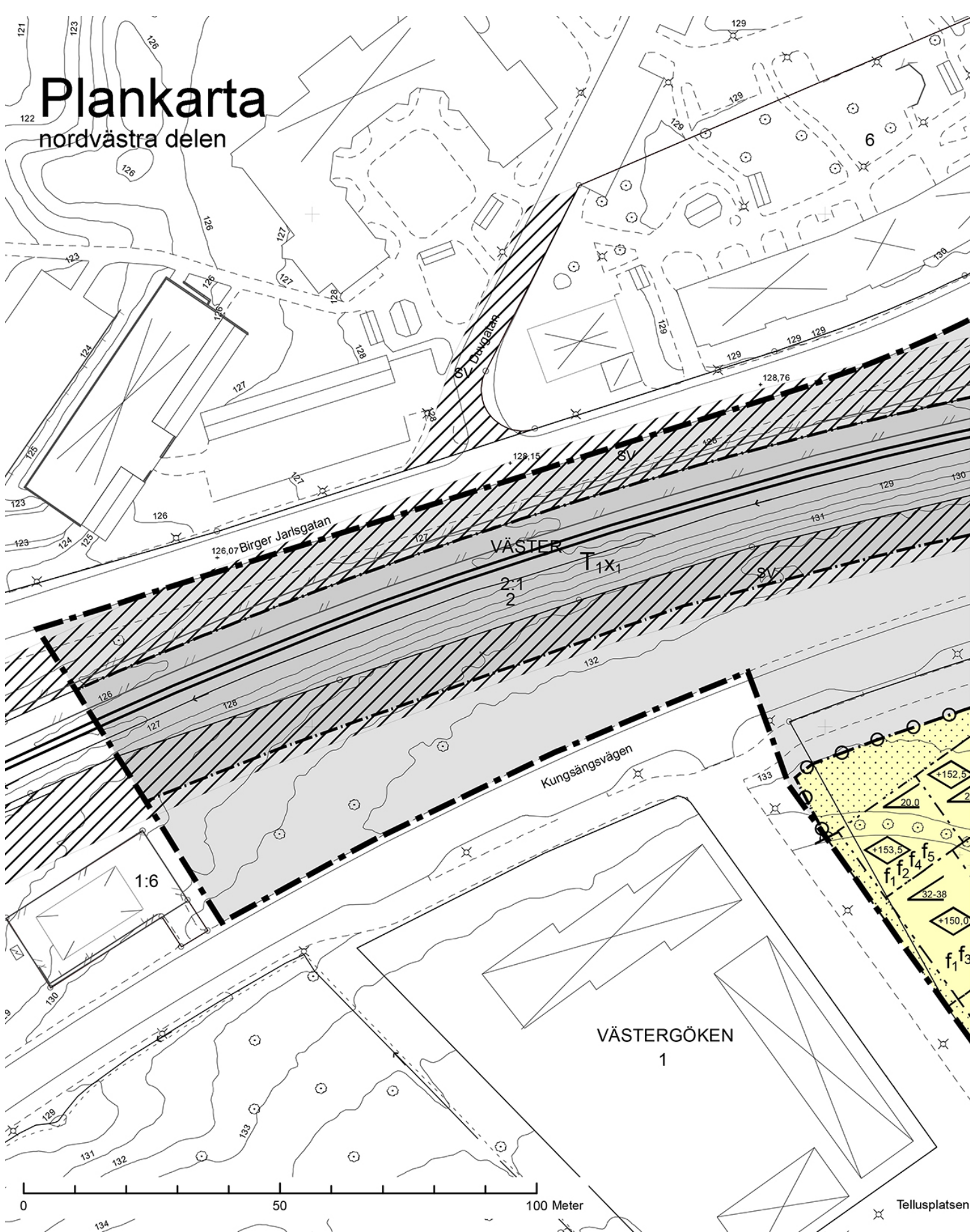
Plankarta

sydöstra delen



Plankarta

nordvästra delen



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata, parkering samt gång- och cykelväg. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra användningen inom området. Exakt läge för parkering och gång- och cykelväg studeras i samband med eventuell bro över järnvägen.

Kvartersmark

BC

Bostäder, Centrum

T₁

Järnväg

Egenskapsbestämmelser allmänplats

Utfart



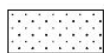
Körbar förbindelse får ej anordnas

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Endast komplementbyggnad om maximalt 4,5 meter nockhöjd samt balkonger, uterum och i begränsad omfattning murar, stödmurar och plank. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en kringbyggd gård.



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en kringbyggd gård samt viss förgårdsmark.



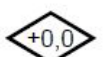
Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma ett enhetligt taklandskap.



Största takvinkel är angivet värde i grader. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en avvikande gestaltning mot Kungsängsvägen i enlighet med Alma arkitekters underlag till samrådsversionen.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Utformning

f₁

Entréer ska orienteras mot allmän platsmark och gård. *Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en mer stadsmässig och levande gatumiljö.*

f₂

Den översta våningen ska anordnas med indragen fasad om minst 2 meter mot Kungsängsvägen förutom där frontespis får anordnas.

f₃

Tak ska utformas som sadeltak

f₄

Takvåning ska utformas med pulpettak.
Syftet med bestämmelse f₂-f₄ är att åstadkomma en avvikande gestaltning mot Kungsängsvägen i enlighet med Alma arkitekters underlag till samrådsversionen.

f₅

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska placeras mot ljustäckad sida. *Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en god boendemiljö avseende trafikbuller.*

f₆

Utöver angiven byggnadshöjd får frontespis anordnas för trapphus och hiss.

f₇

Tak ska utformas som sadeltak. Utöver angiven byggnadshöjd får hisstopp anordnas

f₈

Tak ska utformas som sadeltak. Angiven takvinkel gäller ej vid trapphus

f₉

Utöver angiven byggnadshöjd får takkupor uppföras till maximalt en tredjedel av takfallets längd och ska vara indragna minst 1 meter under taknock. Utöver angiven byggnadshöjd får frontespis endast anordnas för trapphus och hiss. *Syftet med bestämmelse f₆-f₉ är att i undantagsfall medge avvikelse från annan utformningsbestämmelse.*

f₁₀

Öppning mellan gård och gata med en bredd av minst 2,5 meter ska finnas. *Syftet med bestämmelsen är att öka tillgängligheten till gården särskilt med bland annat cykel och barnvagn, samt åstadkomma ett mer levande gaturum.*

Utförande

b₁

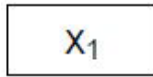
Marken får byggas under. *Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en mer användbar och grönare gård där parkering placeras under byggnader och delar av gården istället för som markparkering.*

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

Markreservat för allmännyttiga ändamål



Marken får byggas över med allmännyttig gång- och cykeltrafik. *Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en eventuell framtida gång- och möjligen cykelbro. Avsikten är att endast en mindre del av ytan ska utgöras av bro. Läget för bron och dess utformning avgörs när denna studerats ytterligare i samråd med Trafikverket.*

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

Illustrationer



Illustrationslinje streckad

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 Vingpennan 1 (etapp 5).

Alternativ och andra ställningstaganden

Parallell idéutredning

Under år 2011 genomfördes en parallell idéutredning. Målet med den parallella idéutredningen var att välja ut ett förslag vilket därefter skulle verkställas som ett planprogram för den nya stadsdelen. Kriterier för inlämning var att förslaget skulle medge plats för en hög exploatering och samtidigt ta tillvara områdets förutsättningar. Strukturen för området skulle disponeras så att det i ett senare skede var enkelt att tilldela markanvisning till olika byggaktörer med skiftande resurser i syfte för att uppnå en variation av bebyggelse typer och upplåtelseformer.

I utvärderingen av idéutredningen bedömde arbetsgruppen, bestående av tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret och Tekniska kontoret, att tillåta Alma Arkitekter arbeta vidare med ett planprogram för Kungsängen. I utvärderingen nämns dock att samtliga tre förslag innehåller goda exempel. Tovatt/LANDs förslag till centrumbildning och ny undergång samt Kanozi/COWIs förslag till parkering utanför programområdet och placering av förskola bedömdes som relevanta att fortsatt granska och eventuellt inrymmas i en komplettering av ALMA Arkitekters övergripande förslag.

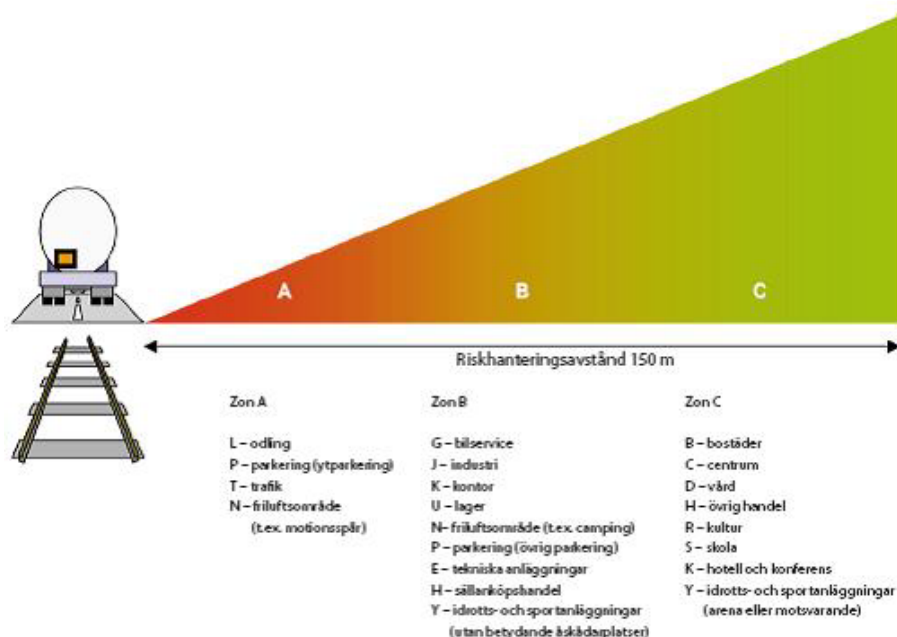
Nollalternativ

Med gällande detaljplan är föreslagen byggnation av bostäder inom planområdet inte genomförbar. Ett nollalternativ innebär att kvarteret förblir obebyggt. Med en redan stor efterfrågan på bostäder i kommunen innebär även nollalternativ att cirka 150 bostäder inte bebyggs vilket har en påverkan på kommunens årliga mål att bygga 1000 bostäder.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Norr om Kungsängen sträcker sig Jönköpingsbanan med cirka 3700 förbipasserande godståg år 2010 varav 2,2 % transporterade farligt gods. Trafikflödet med farligt gods är därmed relativt begränsat men behöver ändå beaktas vid planering för att skademinimera vid eventuella olycksscenarion.



Ovan redovisas en zonindelning för olika riskhanteringsavstånd med rekommenderade avstånd för olika typer av verksamheter i förhållande till trafikled med farligt gods. Närmsta avstånd mellan järnväg och byggrätt för bostäder är ca 50 meter således inom Zon B. Ett eventuellt riskscenario är urspärning av tåg med eller utan farligt gods. Sett till Kungsängens topografi med sluttning mot norr och dessutom att järnvägen förbi planområdet ligger i skärning bedöms urspärade vagnar eller dess innehåll kunna nå bostäderna.

Geoteknik

Grundläggning av byggnader kan i regel utföras på naturligt lagrad jord eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark. Mer detaljerade undersökningar måste utföras i detaljprojekteringen. För grundläggning av ledningar föreslås uppackad ledningsbädd på befintlig schaktbotten. Schakt i berg genom bergsprängning kan därför bli aktuellt.

Omgivningspåverkan

Påverkan på stadsbilden

I samband med exploatering och utbyggnad av Kungsängen i ett flertal etapper har områdets stadsbild gradvis förändrats från att tidigare utgjort plats för den nu rivna Kungsängsskolan till en ny stadsdel i blandstadskaraktär. Kungsängsvägens västöstliga sträckning har tidigare utgjort en uppdelning mellan Österängens lamell- och punkthus till närområdets småhusbebyggelse söder om Kungsängsvägen. Byggt under 1900-talets senare hälft är både Ekhamnen i väst och Österängen i norr utformade enligt modernistiska stadsbyggnadsideal.

I Österängen kännetecknas detta ideal i bebyggelsens placering och förhållande till omkringliggande gaturum. Byggnaderna omgärdas av större gröna ytor vilket syftar till att i huvudsak optimera tillgången till ljus och grönska. Bostadsområdet är utformat med trafikseparerade stråk i huvudsak utformade för att underlätta tillgänglighet och framkomlighet med bil vilket i sin tur dikterar gaturummens dimensioner, innehåll och sträckning. Ekhamnen i väst kännetecknas även så av modernistiska stadsbyggnadsideal vilket framgår tydligast av trafiksepareringen och dess gatuhierarki bestående av matargator vilka fördelar trafiken till återvändsgator.

Inom Kungsängen är gatu- och bebyggelsestrukturen mer förenlig med de mer förmoderna stadsbyggnadsideal vilket efterliknar kvartersstadens utformningsprinciper med gaturum förenade i ett rutnät med bebyggelse placerade i direkt eller nära anslutning till omkringliggande gaturum. De övergripande modernistiska stadsbyggnadsidealerna och specifikt förhållandet mellan Kungsängen och närområdet kvarstår sett till hur tillgängligheten till och från området är beroende av Kungsängsvägen.

Sammantaget bedöms genomförandet av Kungsängen på sikt påtagligt påverka stadsbilden och medföra en mer förtätad stadsbild vilket är förenligt med gällande översiktsplan och riktlinjer för yta benämnt som "kommunens centrala tätort". Planområdets påverkan på omkringliggande stadsbild bedöms som låg sett till dess centrala läge och avstånd ifrån Kungsängsvägen och att planområdet endast omfattar ett kvarter.

Påverkan på naturmiljön

Närmast naturreservatet har ett allmänt tillgängligt parkområde om 10 meter lagts ut som en buffertzona. Innanför denna har en bebyggelsefri zon lagts ut inom kvartersmark där risk annars hade funnits att ekar inom naturreservatet kunnat påverka bebyggelsen genom skuggning eller nedfallna grenar. Planförslaget bedöms inte påverka fågellivet i närliggande Natura 2000-område negativt.

Påverkan på rekreationsområden

Med föreslagen exploatering inom Kungsängen och således fler närboende i området utökas nyttan av redan befintliga gång- och cykelvägar samt ströv- och rekreationsområden i närområdet. Eftersom bebyggelsen inom stadsdelen kommer närmare naturreservatet kommer den visuella påverkan för de som rör sig i ekskogens norra kant vara

märkbar men ändå acceptabel i förhållande till Bondbergets större utbredning längre söderut, redan ianspråktagen bebyggelse söder om Kungsängsvägen i väst och i öst samt samhällsnyttan av fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

Påverkan på trafiksystemet

Vid planering av Kungsängen har en ambition varit att minimera bilberoendet och underlätta för såväl boende som besökare att välja andra mer hållbara resealternativ. Kungsängen ligger intill en stombusslinje samt med goda gång- och cykelvägar till närbelägna stadsdelscentrum och centrala staden. Möjligheten att gå, cykla eller använda bilpool uppmuntras dels genom bostadsnära cykelplacering och dels genom olika avtal med byggaktörer inom stadsdelen för att uppmuntra nyttjandet av bilpooler. I samband med planering för den nya stadsdelen har en kapacitetsanalys av närområdets trafiksystem genomförts i syfte för att utreda hur stor påverkan föreslagen exploatering inom Kungsängen medför. Enligt genomförd utredning och trafiksimulering resulterar föreslagen exploatering endast en marginell påverkan på det annars redan ansträngda trafiksystemet. Föreslagen exploatering inom Kungsängen har därför inte en avgörande betydelse för trafiksystemets belastning. Särskilda kapacitetsförstärkande åtgärder vid Ekhagsmotet bedöms istället som nödvändig oavsett om Kungsängen exploateras eller ej. Inom planområdet tillkommer dessutom cirka 150 bostäder vilket i förhållande till prognos av det totala antalet bostäder inom Kungsängen är marginell och har därför ingen större påverkan.

FN:s Barnkonvention

Frageställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de utgör en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Rubricerad detaljplan bedöms inte påverka barn på ett negativt sätt, i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter.

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.”

Sveriges utsläpp av växthusgaser beror till ca 80 % på förbränningen

av fossila bränslen inom industrin och transportsektorn och för el- och värmeproduktion. Kungsängen utformas i syfte att minimera behovet av och incitamenten att använda privat bil. Läget nära kollektivtrafik och viss närservice bidrar också till att privatbilismen, som bidrar till utsläpp av växthusgaser, kan minska. Även om detaljplanen inte kräver utförande i trä regleras val av byggnadsmaterial genom marköverlåtelseavtal mellan kommun och byggaktör vilket innebär lägre klimatpåverkan än nyttjande av betongstomme.

Miljömål Frisk luft

”Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.”

De skadligaste luftföroreningarna förutom ozon är kvävedioxid, partiklar och cancerframkallande ämnen. Trafiken står för en stor del av dessa utsläpp. Detaljplaneområdet är lokaliserat inom rimligt gång- och cykelavstånd till övriga stadsdelar med god närhet till kollektivtrafik och service i form av Österängens centrum och kommande centrumbyggnad i Kungsängens östra del. Behovet av att använda egen bil för vardagliga resor för många av de framtida boende bör därav vara måttligt.

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.”

I närområdet finns redan bostadsbebyggelse. En fortsatt bostadsutbyggnad förstärker underlaget för den offentliga och kommersiella service som finns i närområdet. Det upphöjda läget och närheten till naturområden innebär att bostäderna får tillgång till såväl vackra utblickar som möjlighet till spontanidrott och utevistelse genom närheten till exempelvis Bondberget, Öxnegården, fotbollsplanerna i Ekhammen och Rosenlund och badplatsen i Vättersnäs.

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.”

Genom detaljplanens utformning med stor hänsyn till naturreservatet Bondberget och dess arealer värnas befintliga arter och livsmiljöer. Genom hög tillgänglighet till friluftsliv i den närliggande naturen skapas en boendemiljö på Kungsängen med förutsättning för hälsa och välfärd hos invånarna. Möjligheter för hög biologisk mångfald bevaras inom naturreservatet som är tillgängligt från flera håll för att både boende och besökare ska kunna ta del av friluftslivet i närområdet.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan är del av Kungsängen utpekad som förtätnings- och omvandlingsområde. Denna områdesbeskrivning utgörs av ett flertal riktlinjer. Planförslaget strider inte mot dessa riktlinjer vilket innebär att planförslaget är förenlig med gällande översiktsplan.

Riksintressen

Utanför planområde finns ett Natura 2000-område med beteckning SE0310806 Lövträdsmarker i Jönköping-Huskvarna där Bondberget utgör ett av fyra delområden. Sett till att riksintresset är beläget utanför planområdet bedöms därför planförslaget inte medföra någon negativ påverkan på riksintresse Natura 2000.

Norr om Kungsängsvägen gäller ett riksintresse för järnväg. Föreslagen exploatering inom planområdet möjliggör en gångbro över järnvägen. Utformning av eventuell gångbro ska beakta riksintresset och det bedöms därmed inte ha någon påverkan på riksintresse för järnväg.

Grönstrukturplan

Kungsängen omgärdas av Bondbergets naturreservat vilket angränsar till Ekhamnen, riksväg 40 och Öxnehaga. I naturreservatets norra delar och i nära angränsning till Kungsängen består området till stora delar av större biologiskt och kulturhistoriskt värdefulla ekhagar med grova ekar. Öppna odlingsmarker förekommer i framförallt naturreservatets östra del. Större delen av området utgörs av en skogbeklädd bergshöjd med omväxlande löv- och barrskog med ett rikt växt- och djurliv. Området används även flitigt för olika idrotts- och rekreationsändamål i form av Järabackens skidbacke i sydväst, naturlekplatser, motionsspår och mindre bollplaner.

Naturvårdsprogrammet

Öster om Kungsängen sträcker sig naturvårdsobjekt "Ravinen i Bondbergsreservatets östgräns" med beteckning 11:1050. Denna del bedöms ha mycket höga naturvärden tack vare gammelekar med håligheter och skrovlig bark. Många ekar har nyligen frihuggits/blottats genom stormfällning och kan utveckla högre naturvärden om sly hålls efter. Andra ekar är i starkt behov av frihuggning. En ändamålsenlig skötselplan bör tas fram där ekarnas värden står i fokus. Området är klassat som nyckelbiotop.

Inom samma ravinområde öster om Kungsängen sträcker sig vattendraget och naturvårdsobjekt "Skrämmabäcken" med beteckning 11:016A. Skrämmabäcken, även kallad Sannabäcken, rinner från Öxnehaga genom Vättersnäs- Österängen och mynnar i Vättern vid Sannabadet. Bäcken är ringa försurad och påverkas inte av kalkning. Skrämmabäcken är stundtals starkt påverkad av dag- och spillvatten. Det

största problemet för bottenfauna och vandrande fisk i Skrämmabäcken är den periodvis dåliga vattenkvaliteten men både harr och öring har observerats i bäcken. Skrämmabäckens botten består av sten och sand. En vägtrumma utgör vandringshinder. Med en förbättrad vattenkvalité bedöms Skrämmabäcken utgöra en intressant leklokal för öring.

Naturreservatet Bondberget är upptaget i naturvårdsprogrammet med beteckning 11:015, för mer information se rubrik Grönstrukturplan

Planprogram

I samband med rivningen av Kungsängsskolan genomfördes en idétävling i syfte för att utreda hur den då tidigare skolfastigheten kunde omvandlas för blandstadsbebyggelse redovisat i ett planprogram. Nedan sammanfattas innehållet av det vinnande förslaget och dess beståndsdelar: struktur, bebyggelse, trafik och offentliga miljöer. Planprogrammets idéer har därefter verkställts i ett antal olika utbyggnadsetapper varav denna detaljplan utgör den femte och sista etappen.

Struktur

Stadsdelens struktur följer kvartersstadens utformningsprinciper vilka kännetecknas av sina rätvinkliga gator och stråk vilket sammantaget bildar ett sammanhängande rutnätsmönster där varje enskild ruta utgör ett eget kvarter. Sett till Kungsängsvägens bågform innebär föreslagen struktur med rätvinkliga gator och stråk att det bildas mellanrum i strukturen. Dessa mellanrum programmeras för att dels utgöra en social funktion för såväl boende och besökare med nya mötesplatser utformade som gröna oaser. Dessa mellanrum utgör även en ekologisk funktion med plats för olika typer av ekosystemtjänster vilka är till nytta för såväl flora och fauna. Flera mellanrum skapas även i brytpunkter mellan olika gator och stråk vilket bildar mindre torgrum.



*Förslag till Kungsängens struktur inför samrådsskedet. (Alma arkitekter)
Strukturplanen har därefter justerats avseende bland annat förskolans
läge och Tellusgatans utformning.*

Bebyggelse

Med kvartersstaden som utgångspunkt föreslås bebyggelsen inom varje kvarter placeras i nära angränsning till omkringliggande gator vilket

bidrar till att definiera gränsen mellan privata och offentliga ytor och tillskapandet av privata bostadsgårdar. Med en föreslagen nord-sydlig placering av bebyggelsen optimeras sol- och dagsljusförhållanden inom varje enskilt kvarter. En variation av hustyper föreslås i en varierad skala mellan 2-6 våningar. Med hänsyn till områdets topografi och sluttning mot norr och Kungsängsvägen föreslås bebyggelse i söder utföras i 1-2 våningar i syfte för att skapa en mjukare övergång till naturområdet Ekbacken i söder.

Mot Kungsängsvägen i norr föreslås bebyggelsen ges en mer stadsmässig karaktär med större exploateringsgrad utfört i 5-6 våningar vilket även utgör en trafikbulleravskärmande funktion mot järnväg och Kungsängsvägen. Detaljplanen startades år 2013 och följer därmed dåvarande krav på bullernivåer. Bebyggelsen inom stadsdelen föreslås utföras i trähuskonstruktion vilket bidrar till att förstärka stadsdelens naturnära identitet.

Trafik

Kungsängsvägen föreslås få en ny utformning med en smalare körbana för kontrollerat körbeteende och lägre hastighet med en cykelväg. En separat gångbana föreslås mot bostadshusen. Entrégatorna in till området annonseras genom husens utformning, hushöjd och utkragande delar. I området föreslås smala gaturum med kantstensparkering varvat med träd vilket syftar till att ge upphov till ett mer kontrollerat körbeteende med lägre trafikhastighet. Boendeparkering säkerställs inom varje enskilt kvarter i form av underjordiska garage eller parkering i bostadsgårdarna.

Offentliga miljöer

I mellanrummet i stadsdelen uppenbaras ett flertal olika offentliga miljöer med olika typer av karaktär. Så kallade ekplatser föreslås utspritt över området och utgör en social mötesplats för såväl boende och besökare. Dessa ekplatser medger plats för en större ek, men eftersom ekarna i sig tar tid att växa föreslås även annan typ av vegetation i form av perennplanteringar, häckar och klätterväxter under de första åren. Vattenträdgårdar utgör även dessa en social och ekologisk funktion utformade med platser för längre vistelse samt plats för rening och avledning av dagvatten. Vattenträdgårdarna ges en tillgänglighet- och säkerhetssanpassad utformning för att de även ska kunna nyttjas som lekmiljö för barn.

Efter framtagandet av planprogramförslaget har dagvattenfrågan utretts vidare. Behovet av vattenträdgårdar som primärt syftade till att utgöra fördröjningsytor är inte längre aktuella med hänsyn till behovet av att snabbt avleda dagvatten ned till Skrämmabäcken. För mer information se avsnittet "Planförslag" och rubrik "Dagvatten" mellan sidorna 20-21.

I Österängsravinen sträcker sig en mindre bäck (Skrämmabäcken) i nord-sydlig sträckning i områdets östra delar. Denna bäck kan tillgängliggöras med nya gångstråk och bilda lummiga naturpromenader med goda rekreativa värden och plats för naturstudier.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av Ekhags- och Österängsområdena

i Jönköping” daterad 590123 (akt 06-JÖS-669) med pågående markanvändning ”A - område för allmänt ändamål”. Planbestämmelsen som med senare år har ersatts av andra planbestämmelser syftade till att medge utrymme för allmänna byggnader avsedda för att inrymma offentliga verksamheter; förvaltningsbyggnader, rådhus, sjukhus, skola och brandstationer är bara några exempel. Uppförande av bostadsbyggnader medgavs förutsatt att de boende var knutna till den offentliga verksamheten. Enligt gällande detaljplan tillkommer även en höjdrestriktion för byggnadsverk motsvarande 7,5 meter byggnadshöjd. Med gällande bestämmelser i stadsplanen är föreslagen bostadsbebyggelse inom planområdet inte genomförbar och kräver därför en ny detaljplan vilket således motiverar detta planförslag. Del av gällande A-område längs Kungsängsvägen avses medge allmän plats för gata, dagvattenanläggning, gång- och cykelväg mm, varför även här en ny detaljplan krävs, och som motiverar detta planförslag.

Gällande plan (akt 06-JÖS-669) anger i norra delen pågående markanvändning ”Tj - område för järnvägsändamål”, ”Allmän plats, gata” samt ”Allmän plats, park plantering”. Här avses Kungsängsvägen byggas om med ny sektion, en eventuell gångbro möjliggörs över järnvägen, samt vid behov en parkering anläggas, vilket också kräver en ny detaljplan och motiverar detta planförslag.

Planområdet omfattas också av gällande detaljplan ”Kv. Vestfalen mm Ljungarums församling Jönköpings kommun förslag till ändring av stadsplanen” daterad 800319 (akt 06-JÖS-1219) med pågående markanvändning ”Allmän plats, plantering”. Här avses anslutande ramper och gångvägar till den eventuella gångbron förläggas. Eventuellt krävs förändring av Birger Jarlsgatans sektion, vilket också kräver ny detaljplan och motiverar detta planförslag.

Bestämmelser om fastighetsindelning

Vingpennan 1 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelse, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1960-11-28, akt 0680K-EIII978. Detaljplanen medför att fastighetsindelningsbestämmelsen upphör att gälla inom planområdet.

Något behov av att fastställa nya bestämmelser om fastighetsindelning för planens genomförande anses inte föreligga.

Markanvisning

I dagsläget äger kommunen marken inom planområdet. När bostäder ska byggas på mark som kommunen äger genomförs en markanvisning. En markanvisning innebär att en intressent har rätt att under en viss tidsperiod, och på vissa villkor, ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ett projekt på kommunens mark.

Efter samrådstiden har tekniska kontoret genomfört minst två markanvisningar för varje utbyggnadsetapp, som också varit planetapper, i samråd med stadsbyggnadskontoret. Byggaktörer har därefter getts tillfälle att ta fram skissförslag och inkomna förslag utvärderades genom en sammanvägd bedömning utifrån följande kriterier: miljö/energi, gestaltning, ekonomi, genomförbarhet och tidplan. Nu aktuell utbyggnads- och planetapp är den femte och avslutande.

Kungsängen har pekats ut som ett område där bostäder i huvudsak

sak utgöras av trähusbyggnation. För att en byggnad ska definieras som träbyggnad ska huvuddelen av stommen utgöras av träbaserade material. Upp till 20% av stommen kan vara utfört i annat material för att exempelvis möjliggöra utförande av hisschakt, trapphus, skyddsrum. Träbaserade byggnadsdelar ska vara synliga både exteriört och interiört i tillräcklig omfattning för att skapa ett intryck av träbyggnad.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Här beskrivs huruvida det aktuella planförslaget går i linje med åtagandet eller inte, exempelvis om bebyggelseutvecklingen äger rum på tidigare använd mark så att en stadsutbredning kan undvikas.

Bebyggelse

Ingen befintlig bebyggelse återfinns inom planområdet i dagsläget.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Enligt ekonomisk karta från år 1954 har hela Kungsängsområdet tidigare utgjorts av betesmark vilket har delvis ianspråktagits i samband med exploatering av Kungsängsskolan under årtal. Befintlig betesmark söder om det nu etablerade bostadsområdet Kungsängen utgörs av ett flertal gammelekar med håligheter och skrovlig bark vilka bedöms vara mycket värdefulla och hyser en handfull rödlistade arter av lavar och svampar. Idag betas större delen av det ekdominerade området av nötkreatur och hävden är relativt god även om den lummiga lundlika miljön ger en högväxt och frodig vegetation. Hävden fokuserar främst på att hålla träden solexponerade och att förhindra igenväxning. Likväl finns här en hävdgynnad flora med arter som nattviol, smörboll och gullviva.

Inom Kungsängens västra del fanns tidigare en klippt gräsyta för bollspel vilken nyttjades av skolverksamheten. Med genomförandet av nu aktuell femte och avslutande etapp kommer östra delen av denna gräsyta delvis att ersättas med platsför bostäder och gatumark. Söder om bostadsområdet Kungsängen inom Bondbergets naturreservat finns ett flertal motionsspår i form av Bondbergets trailrunda och vandringsleden Södra Vätterleden varav sistnämnda passerar motionsanläggningen Öxnegården i Öxnehaga. Drygt en kilometer sydväst om Kungsängen finns ett flertal bollplaner på Ekshagens IF och skidanläggningen Järabacken med möjligheter för utförsåkning. Cirka en kilometer norr om Kungsängen finns ett flertal idrottsanläggningar inom Elmiaområdet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning daterad 2011-04-15 har utförts av konsultföretaget BGK Bygg och Geokonstruktioner AB. Den visar att marken utgörs av finkornig jord, d.v.s. silt och lera, och ger rekommendationer för grundläggning. En senare utförd geoteknisk undersökning daterad 2018-02-28 av konsultföretaget ÅF-Infrastructure

AB undersökt förutsättningar för anläggning av ledningar

Radon

Med föreslagen byggnation utgörs planområdet av normalradonmark. Detta innebär i regel inga stora åtgärder för byggnaderna. Byggnader kan i regel utföras med gängse byggnadssätt. Genom skärpt uppmärksamhet så att byggnaden projekteras och byggs så att inte sprickor och andra otätheter uppstår mot marken erhålls skydd mot inläckande markluft. Vid platta på mark rekommenderas att golvplattan armeras med minst ett raster med armeringsjärn om minst 8 mm i diameter och avstånd om 150 mm för sprickviddsbegränsning.

Trafik

Gång och cykel

Längs Kungsängsvägens södra sida har en ny gång- och cykelväg byggts vilket förbättrar förbindelserna från Kungsängen mot centrala Jönköping och Huskvarna. En ny passage över Kungsängsvägen vid Tellusgatan har också byggts. Mot Ekshagen, Öxnehaga och Österängen finns redan separata gång- och cykelvägar utbyggda.

Kollektivtrafik

I syfte att öka kollektivtrafikresandet och minska miljöpåverkan har kommunen tagit fram ett handlingsprogram för kollektivtrafiken inom ramen för stadsbyggnadsvisionen. I denna beskrivs hur kollektivtrafiken kan utvecklas framöver. Närmaste järnväghållplats i form av Huskvarna station är beläget drygt en kilometer öster om planområdet. Utmed Kungsängsvägen går befintlig stombusslinje 2 med hög turtäthet till centrala Jönköping, Öxnehaga och Hisingsängen.

Bil

Tidigare har Kungsängsvägen varit utformad som en landsväg, vilket inbjudit till höga körhastigheter. Kungsängsvägen utformas genom pågående entreprenad för ett kontrollerat körbeteende med trädplanteringar och angöringsfickor mot bostadshusen. Med smalare körbana och nyanlagd cykelväg skapas en säkrare trafikmiljö som är mer lämpligt i närhet till ett bostadsområde.

Planområdet tillgängliggörs via omkringliggande gatumark med angöringsmöjligheter i norr utmed Kungsängsvägen och i väster utmed Tellusgatan.

Service

Offentlig service

Viss offentlig service har anordnats i centrumhuset i den nordöstra delen av Kungsängen. Området har även nära avstånd på ca 500 meter till Österängen centrum med tillgång till dagligvarubutik, skola, kyrka samt bibliotek. På en till två kilometers avstånd finns även Ekshagens och Öxnehaga centrum med liknande utbud.

Kommersiell service

Tillgång till kommersiell service finns i Huskvarna centrum på cirka två kilometers avstånd. Till köpcentrat Asecs är avståndet ca tre kilometer och till Jönköpings centrum ca 5 kilometer.

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 utökat förfarande. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2013	
mars	Förvaltningssamråd
juni	STBN - beslut om plansamråd
24/6 - 13/9	Samråd
2021	
november	STBN - beslut om granskning
december/januari	Granskning
2022	
februari	STBN - beslut om antagande
april	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Tekniska kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret haft ute markanvisning för kvarter B på Kungsängen för att få fram byggaktörer för kvarteret. Tekniska nämnden har sedan lämnat markanvisning inom respektive tomt, B1 och B2.

För genomförandet och utbyggnaden av bostäderna med tillhörande anläggningar förutsätts att kommunen träffar genomförandeavtal med respektive byggaktör som fått markanvisningen. I avtalen regleras bland annat marköverlåtelse, köpeskillingar, anläggningsavgifter för vatten och avlopp och ansvar för utbyggnader av olika anläggningar.

Byggaktörernas ritningar ligger till grund för de justeringar som har förts in i granskningshandlingen.

Ekonomiska frågor

Kostnader - intäkter

För utbyggnad av hela Kungsängen har kommunen utgifter för gator, ledningar, administration med mera. Motsvarande intäkter fås genom tomtförsäljningar respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp. En kalkyl har upprättats för hela Kungsängen samt för etapp 5 inom exploateringsområdet och den ser ut enligt följande:

Kostnader	Hela Kungsängen	Ettapp 5
Mark	7 500 tkr	0 tkr
Markarbeten	1 500 tkr	600 tkr
Adm- & personalkostnad	4 200 tkr	550 tkr
Gata	41 000 tkr	0 tkr
Tunnel och park	9 260 tkr	0 tkr
Ränta	0 tkr	0 tkr
Summa kostnader	61 660 tkr	1 150 tkr
Intäkter (tomtförsäljning)	Hela Kungsängen	Ettapp 5
Grupphus	12 500 tkr	4 600 tkr
Flerbostadshus	129 400 tkr	29 900 tkr
Förskola	3 900 tkr	0 tkr
Summa intäkter	145 800 tkr	34 500 tkr
Summering	Hela Kungsängen	Ettapp 5
Kostnader	61 660 tkr	1 150 tkr
Intäkter	145 800 tkr	34 500 tkr
Netto	84 140 tkr	33 350 tkr
VA-anläggningar	Hela Kungsängen	Ettapp 5
Kostnader	10 600 tkr	0 tkr
Intäkter	18 000 tkr	3 200 tkr
Netto	7 400 tkr	3 200 tkr
Ökade driftkostnader	Hela Kungsängen	Ettapp 5
Gata	480 tkr/år	0 tkr/år
Park	1 160 tkr/år	0 tkr/år
Summa ö. d. k.	1 640 tkr/år	0 tkr/år

Slutsatsen är att området som helhet kommer att gå med överskott och även etapp 5 eftersom det endast är kvartersmark som förändras och säljs till byggaktörer. Eventuell gångbro bekostas separat.

Finansiering

Finansieringen av exploateringen enligt ovan kommer ske med områdets exploateringsbudget (område nr 4390).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Detaljplaneförslaget innehåller kvartersmark för bostad, centrum och järnväg samt mark för allmän plats gata. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Ekhagen 1:1, Vingpennan 1, Väster 2:1 och Österängen 4:1.

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. För kvartersmarken som planläggs för de olika ändamålen kan nya fastigheter bildas genom avstyckning samt mark med samma ändamål kan överföras från Ekhagen 1:1 till Vingpennan 1.

Den del av Vingpennan 1 som planläggs för allmän plats överförs lämpligen till Ekhagen 1:1.

Järnvägsfastigheten Väster 2:1 omfattas av detaljplanen genom att område läggs ut för järnvägsändamål där mark reserveras för allmänt trafikändamål för att tillskapa möjlighet till passage via en framtida gång- och cykelbro.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov. Detsamma gäller om 3D-fastighetsbildning genomförs.

Rättigheter

Under planprocessen har sådana rättigheter som är registrerade i fastighetsregistret hanterats. Nya rättigheter kan behöva bildas för att trygga väsentliga funktioner för ny- eller ombildade fastigheter. Rättighet kan även bildas för gång- och cykelbro över järnvägen.

Bestämmelser om fastighetsindelning

Vingpennan 1 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelse, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1960-11-28, akt 0680K-EIII978. Detaljplanen medför att fastighetsindelningsbestämmelsen upphör att gälla inom planområdet.

Något behov av att fastställa nya bestämmelser om fastighetsindelning för planens genomförande anses inte föreligga.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens beskrivs per fastighet och framgår av tabell på nästa sida.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Ekhagen 1:1 Jönköpings kommun lagfaren ägare	Mark för bostäder och/eller centrum kan genom fastighetsreglering överföras till intilliggande fastighet med sådant ändamål. Mark som i planen utgör allmän plats på Vingpennan 1 ska överföras till fastigheten. Mark som planläggs för järnvägsändamål kan överföras till Väster 2:1.
Vingpennan 1 Jönköpings kommun lagfaren ägare	Mark för bostäder och/eller centrum kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter och mark med samma ändamål kan genom fastighetsreglering överföras till fastigheten från Ekshagen 1:1. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras till närliggande fastighet med sådant ändamål, Ekshagen 1:1.
Väster 2:1 Trafikverket lagfaren ägare	Mark för järnväg. Mark reserveras inom området för allmänt trafikändamål för att möjliggöra en framtida gång- och cykelbro någonstans inom området. Denna kan säkerställas genom bildande av rättighet. Mark för järnvägsändamål kan överföras från Ekshagen 1:1.
Österängen 4:1 Jönköpings kommun lagfaren ägare	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.
Officialservitut: 0680K-3783.1 (trädsäkring) Till förmån för: Väster 2:1 m.fl Belastar: Österängen 4:1 m.fl.	Rättigheten bedöms inte påverkas i samband med planens genomförande.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Mats Davidsson	Plan
Rebecka Persson	Plan
Matilda Åberg	Bygglov
Mats Ruderfors	Utveckling och trafik
Cecilia Gadman	Översiktlig planering

Tekniska kontoret

Malin Strömberg	Mark och exploatering
Fredrik Svärd	Mark och exploatering
Annica Magnusson	Vattensamordnare
Helez Barwari	VA
Elin Eklund	Park

Övriga medverkande

Lantmäteriavdelningen
Räddningstjänsten
Miljö- och hälsoskyddskontoret

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Mats Davidsson
Planarkitekt
036-10 52 47