

Vandringsmannen 3

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.

I begäran ska ändamålet med åtgärden framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk ska även innehålla en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda.

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret. Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

Innehåll

1. Ansökan

Avsnittet innehåller material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan samt en tjänstemannabeskrivning av önskad åtgärd.

2. Planeringsunderlag

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstagande i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag.

3. Utredningsområden

Förutsättningen på platsen som påverkar en utbyggnad. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

4. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontorets motivering och förslag av beslut till Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns en bedömning om när detaljplanen bedöms kunna påbörjas.

Bilagor

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Vandringsmannen 3.

Fastighetsägare

Jönköpings Kommun.

Sökande

Företag

Tekniska kontoret, Jönköpings kommun.

Ansökan avser

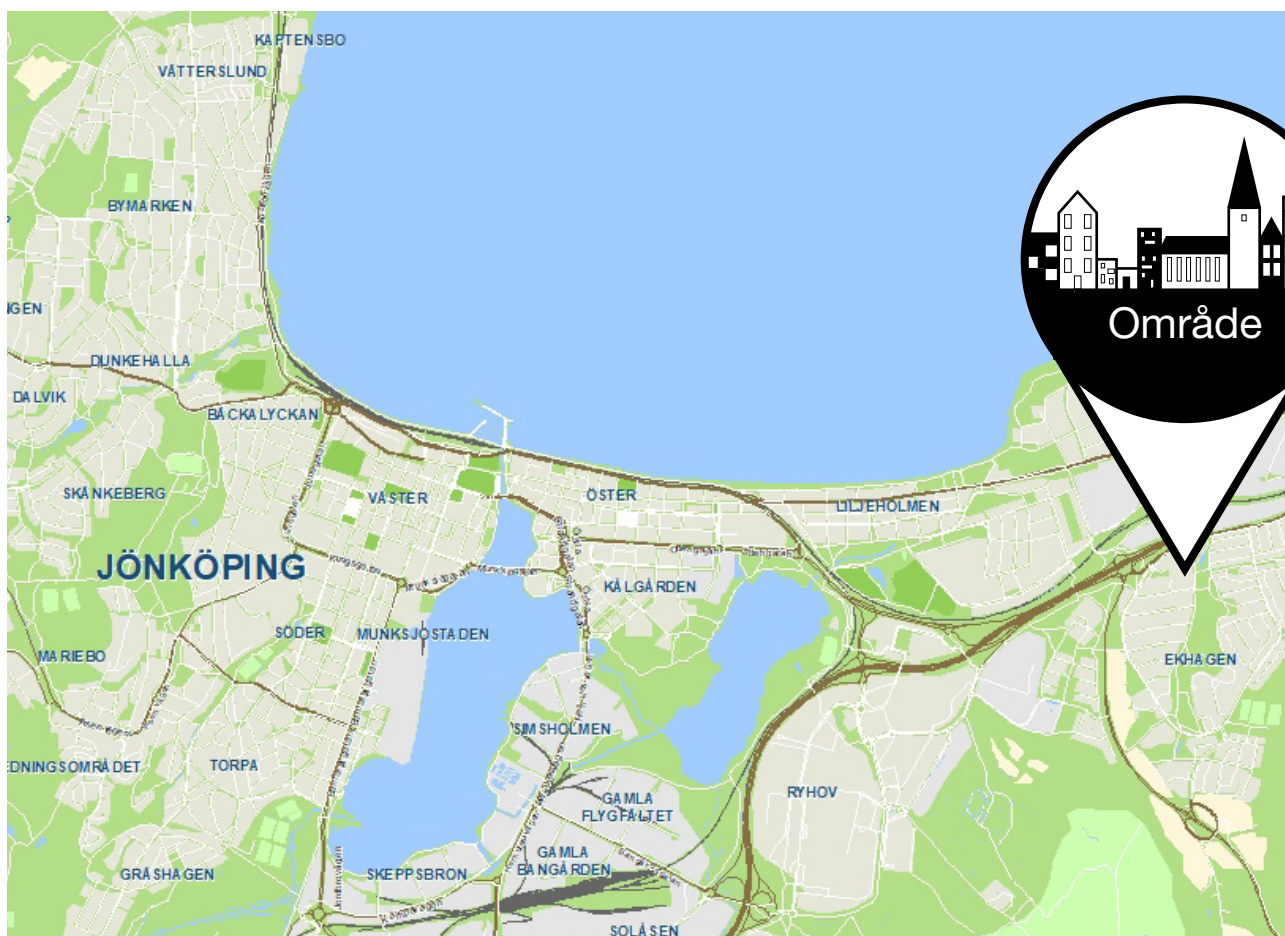
Huvudsakligt syfte

För att klara den prognostiserade barn - och elevökningen i området måste Ekhagsskolans kapacitet utökas. Syftet med ansökan är att ändra gällande detaljplan så att högre byggnation går att uppföras inom området.

Beskrivning

Tanken är att byggnationen på befintlig fastighet omdisponeras så att mer lokalyta kan uppnås genom färre och högre byggnader. På så vis utökas även ytan för skolgården.

2. Planeringsunderlag



Översiktskarta 1

Områdets lokalisering i
Jönköpings kommun.



Ortofoto

Området ligger mot E4:an i norr
och Ekhagsravinen i öst.

Beskrivning av området

Området ligger på Ekhagen strax öster om centrala Jönköping i nära anslutning till E4:an. Väster om skolområdet finns Ekhagens centrum med en livsmedelsaffär, en kiosk, en pizzeria samt ett konditori. I övrigt består närområdet av flerfamiljshus från 60-talet i 7 våningar i norr, ett flerbostadshus i 8 våningar från början av 2000-talet i väster samt flerbostadshus i 3 våningar från 60-talet i söder. Skolområdet består av en förskolebyggnad med egen utemiljö i väster, samt två längor med undervisningslokaler för grundskolan, en matsal och en gymnastikhall. Byggnaderna är mellan 1-2 våningar höga och byggda i slutet av 60-talet.

Lokaler för grundskolan.



Förskolan med gård, flerbostadshuset i 8våningar syns till vänster i bild.



Skolgården med gymnastikhallen till höger i bild.



7-våningshus norr om skolområdet.

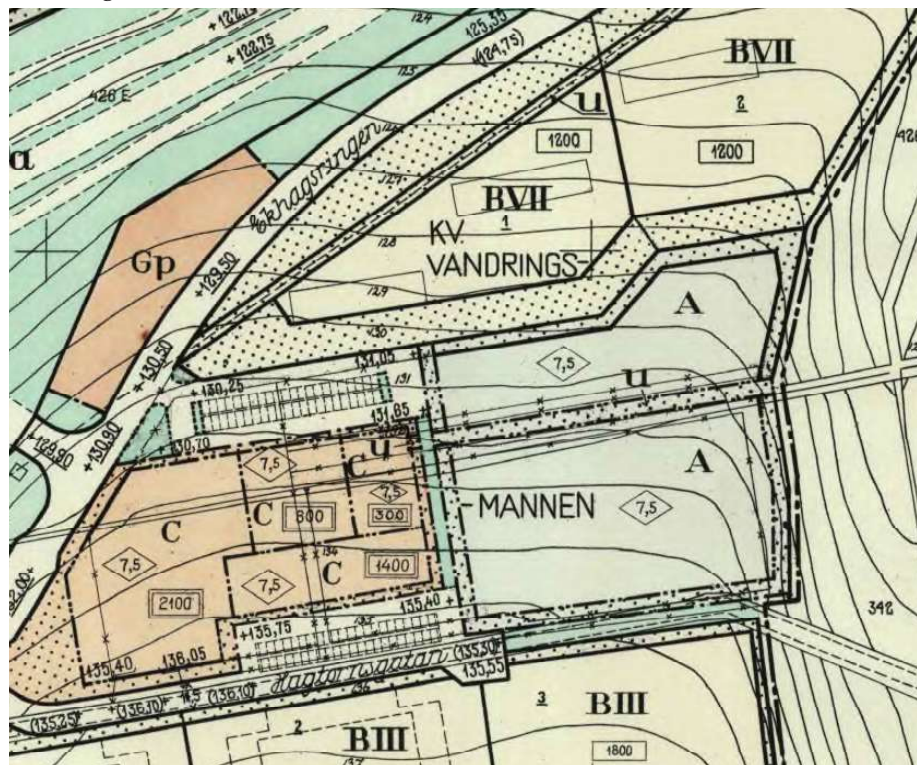


3-våningshus söder om skolområdet.



Gällande detaljplan

I den gällande detaljplanen för området (Vandringsmannen m.fl.) tillåts område för allmänna ändamål med högsta byggnadshöjd på 7,5 meter. Fastighetsindelningsbestämmelser finns, fastställd 1964 som tomtindelning för Vandringsmannen 3, akt 0680K-EIII1182.



Önskad åtgärd

För att kunna genomföra önskad åtgärd måste gällande bestämmelse angående byggnadshöjd ändras. Om fastighetsindelningen ska ändras i samband med planarbetet så måste fastighetsindelningsbestämmelserna ändras eller upphävas.

Översiktsplan 2016

I den kommunala översiktsplanen anges kommunens intentioner gällande markens framtida användning. Aktuellt område ligger inom område för tätort.

Rekommendationer för Tätort

I Översiktsplan 2016 finns bland annat följande riktlinjer för kommunens tätorter:

- Tätortsbebyggelsen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.
- Områden nära centrumfunktion ska även de ha en hög exploateringsgrad. Lågt exploaterade centrumområden bör få en högre exploateringsgrad för ett mer effektivt utnyttjande. Kommunen är positiv till hög bebyggelse i centrala områden där höga hus dels kan passa in i omgivningen och dels bidra till den stadsmässiga karaktären, bli ett landmärke som ger identitet åt platsen och kan underlätta orienterbarheten i tätorten.
- Markanvändningen inom tätorten ska vara varierad. Värdefulla grönområden ska inte exploateras. Värdet kan bestå av natur, friluftsliv och rekreation, kulturmiljö, lek- och idrottsområde, odlingslotter och/eller ekosystemtjänster.

Önskad åtgärd stämmer väl överrens med de riktlinjer som finns för kommunens tätorter då det innebär en förtätning av redan exploaterad mark. Då området ligger vid Ekhagens centrum bedöms högre byggnader vara motiverade på platsen.

Övriga planeringsunderlag

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Ekhagen centrum befinner sig ungefär tvåhundra meter nordväst från den tilltänkta byggnationen. Hållplatsen har goda busskommunikationer.

Gång och cykelvägar

Området har goda kommunikationsmöjligheter med cykel- och gångvägar som leder till området.

Skola

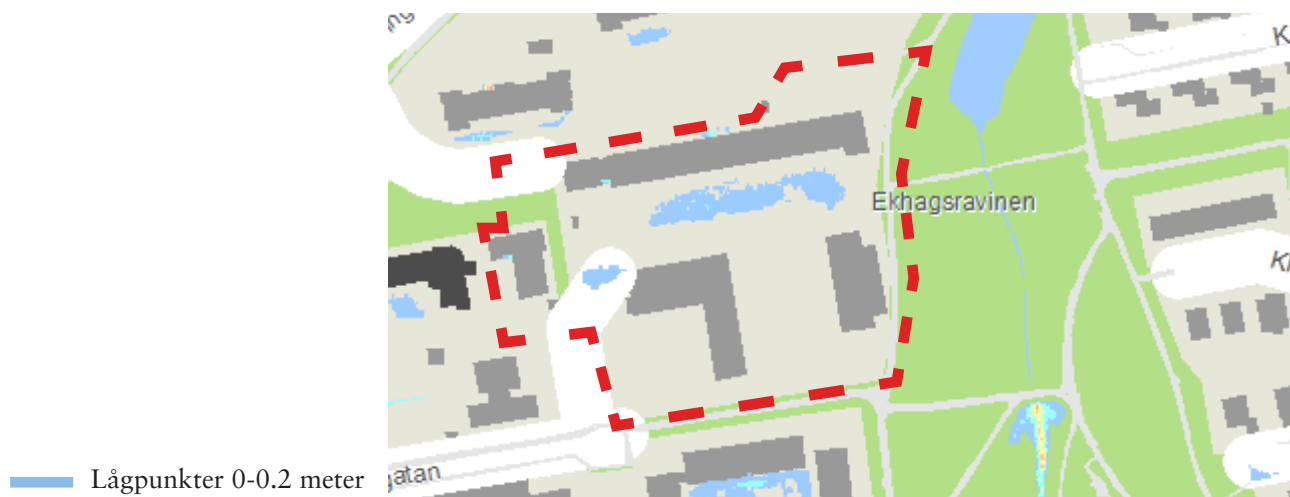
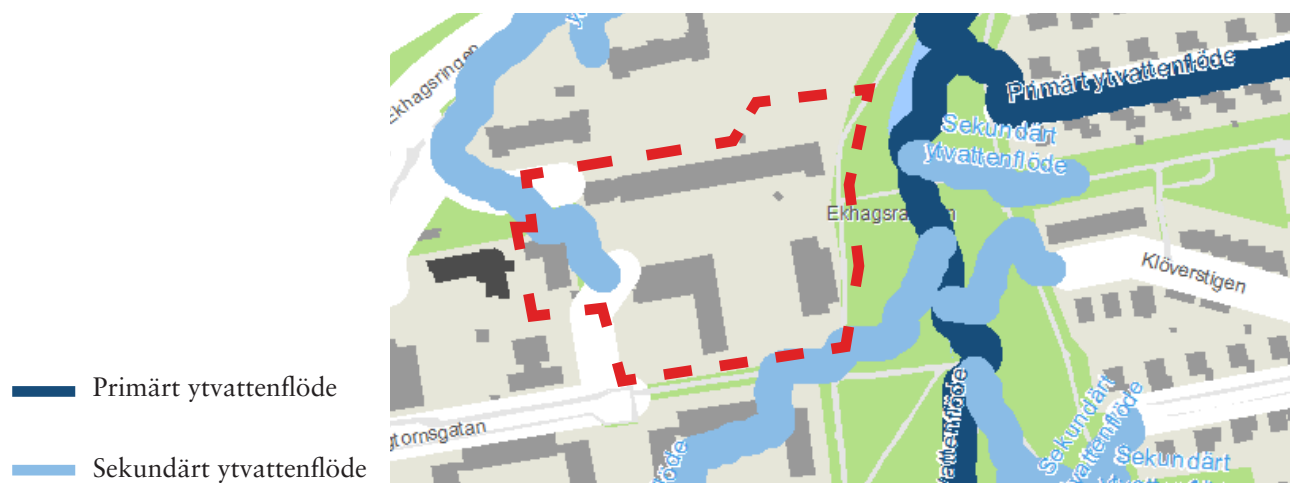
En planerad förtätning av bostäder vid Ekhagen kommer att belasta redan ansträngda verksamheter i närområdet. Därför finns det ett behov av att utöka skolverksamheten inom området.

Förskoleverksamheten inom området är planerad att flyttas till Kungsängens förskola "Vikaren" för att ge plats för ytterligare lokaler till grundskolan. Skolan bedöms dock i behov av ytterligare kapacitetsförstärkning för att klara av att ombesörja skolplatser för framtida bostadsprojekt.

3. Utredningsområden

Dagvatten

Längs med områdets sydöstra och nordvästra del går det sekundära ytvattenflöden. Det finns även lågpunkter om mestadels 0-0.2 m längs områdets nordligaste delar



Natur

Öster om skolans fastighet ligger Ekhagsravinen.

I översiktsplanen under bebyggelsezoner, tätort och riktlinjer står att värdefulla grönområden inte ska exploateras.

I grönstrukturplanen pekas Ekhagsparken ut som del av ett grönt stråk samt som ett område med särskilda värden sett till rekreation. Området anses dessutom vara strategiskt viktigt för att i framtiden kunna hantera översvämningar. Områden med särskilda värden är de områden som bedömts vara de allra viktigaste grönområdena, vilket ska vägas in vid avvägning mot andra intressen.

Kommande planarbeten i närliggande områden bör undvika exploatering av ravinen.



Foton från Ekhagsravinen
park.



VA

Det går VA-ledningar genom fastigheten.

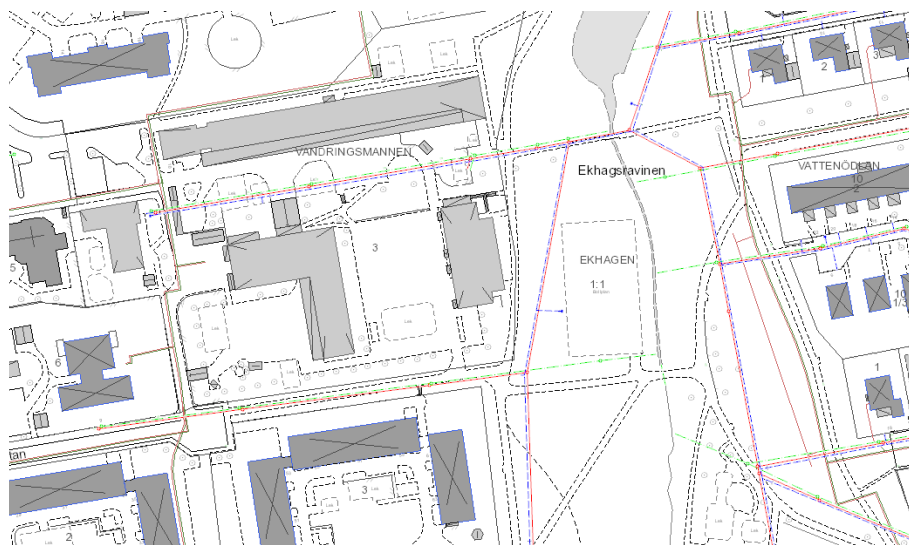


Bild som visar VA-ledningar.

Samband med andra ärenden

Norr om området finns planbesked givet för Vandringsmannen 1 & 2 med nya bostäder som har planerat start 2023. De båda ärendena kommer att behöva samordnas då angränsande ytor och framtida tillfarter kommer att behöva ses över.

Utredningar

I kommande detaljplanearbete bedöms följande frågor behöva utredas:

- Utformning och placering av bebyggelse
- Geoteknik
- Dagvatten

4. Slutsats och förslag till beslut

Förslaget innebär en förtätning av befintlig fastighet vilket är i linje med de rekommendationer som finns i Översiktsplanen 2016 om ny bebyggelse inom kommunens befintliga tätorter. Förslaget innebär att en högre bebyggelse kommer att tillåtas inom fastigheten vilket stämmer överrens med översiktsplanens riktlinjer kring bebyggelse i närheten av centrumfunktioner. Mycket av den bebyggelse som finns i det direkta närområdet är flera våningar högre än Ekhagsskolans byggnader vilket ytterligare motiverar en högre exploatering av

fastigheten. Vad som är en lämplig höjd på tillkommande bebyggelse får utredas i ett kommande planarbete.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas då den är i linje med Översiktsplan 2016. Byggnationens placering och utformning kommer att studeras vidare i detaljplanearbetet.

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnen 1,5 - 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 även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2023, i hop med fastigheterna Vandringsmannen 1 och 2.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Em Modén/Louise Petersson

Planchef

Planarkitekt