



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2018-03-06
Dnr: 2017:208



Kv Vandringsmannen m.fl.

Ekhagen Jönköpings kommun

Planbesked

Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära ett 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 bara 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. Förutsättningar

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare ställningstagande och kommunala policys.

3. Platsspecifika förutsättningar

Förutsättningar beroende på platsens användning som motiverar stadsbyggnadskontorets förslag till beslut och som är viktiga att belysa inför ett kommande detaljplanearbete.

4. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontorets motivering och argument till förslag av beslut till Stadsbyggnadsnämnden. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

5. Förslag till process och tidplan.

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

Bilagor

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Vandringsmannen 1 och 2.

Fastighetsägare

Riksbyggen Ekonomiska Förening.

Sökande

Företag

Riksbyggen Ekonomiska Förening.

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Att möjliggöra för förtätning med flerfamiljshus.

Beskrivning

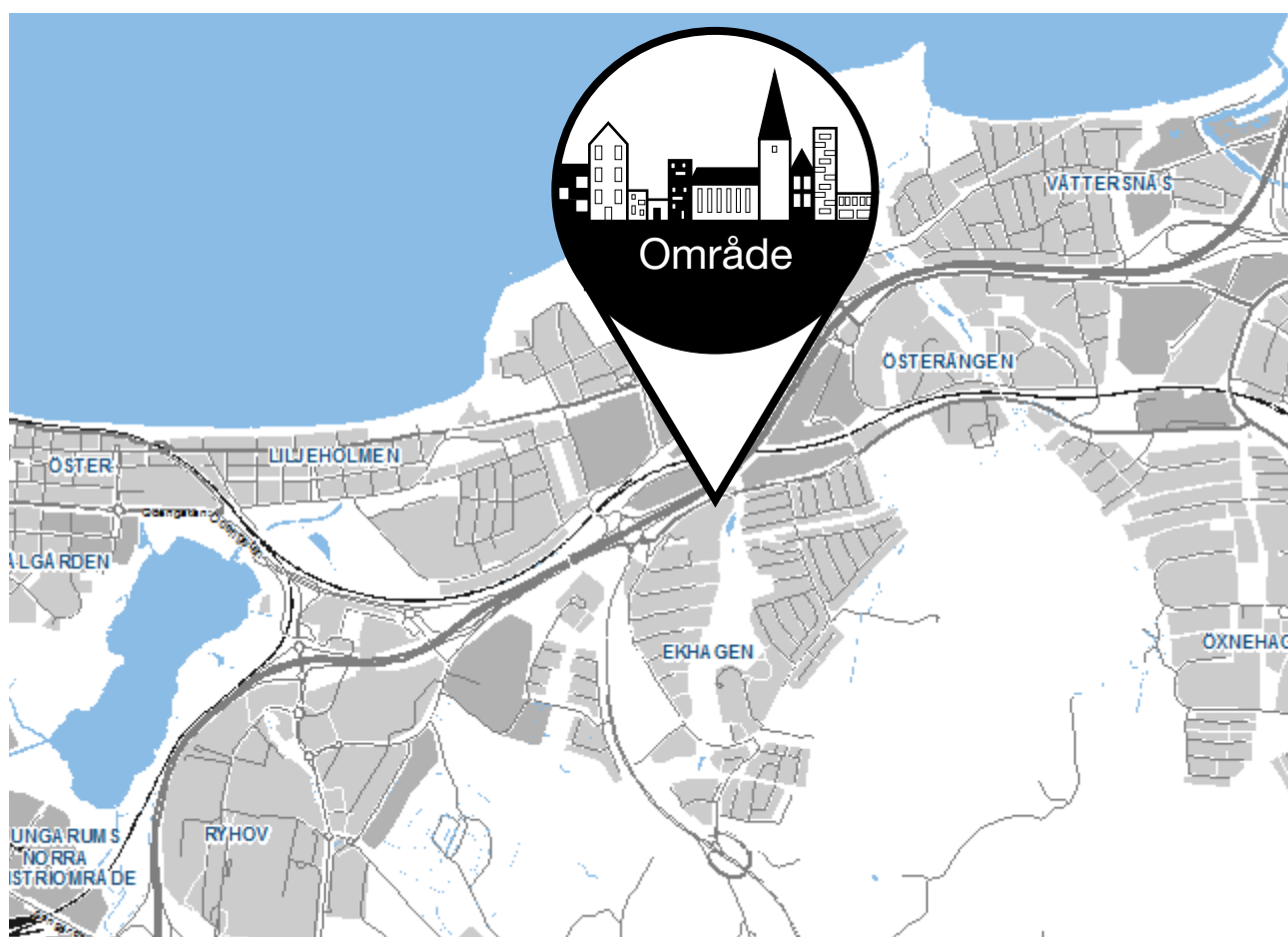
Riksbyggen Ekonomiska Förening har ansökt om ändring av detaljplanen för Vandringsmannen 1 och 2 för att kunna möjliggöra förtätning med flerfamiljshus.

Företaget avser att uppföra två flerfamiljshus om 11 våningar med ca 2700kvm BTA vardera längs med Ekhagsravinen (de två mellersta husen som finns på kartan i ansökan).

Bilagor

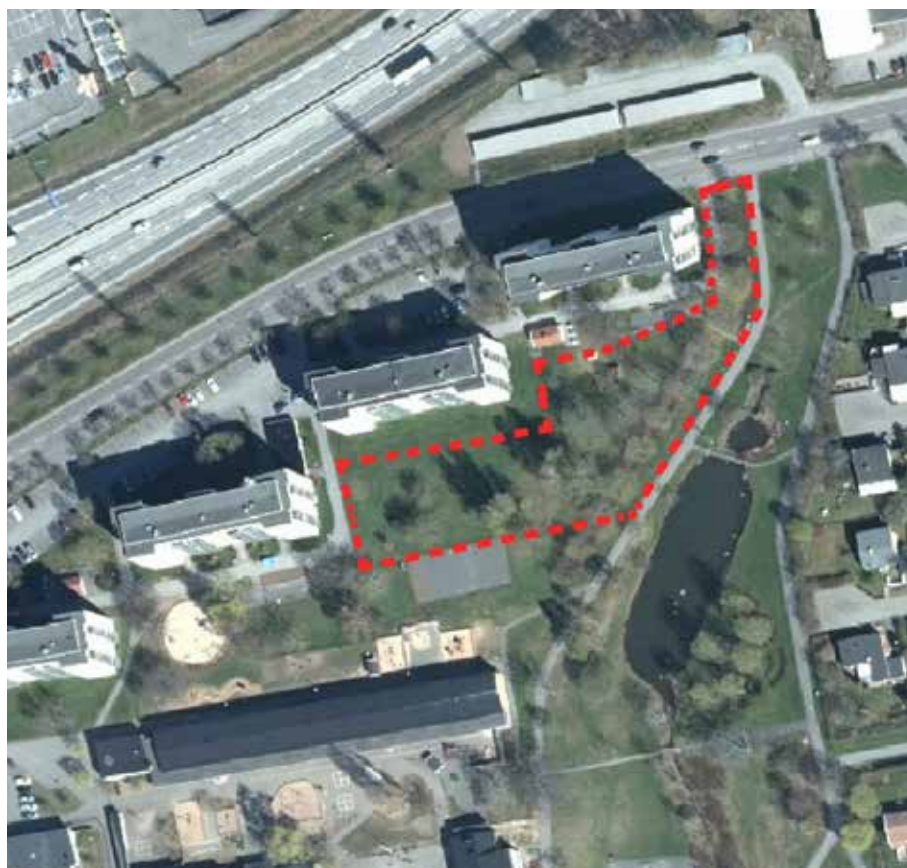
Ansökan från Riksbyggen Ekonomiska Förening.

2. Förutsättningar



Översiktskarta 1

Områdets lokalisering i
Jönköpings kommun



Översiktskarta 2

Vandringsmannen 1 och 2 nära E4
i Ekha gen.

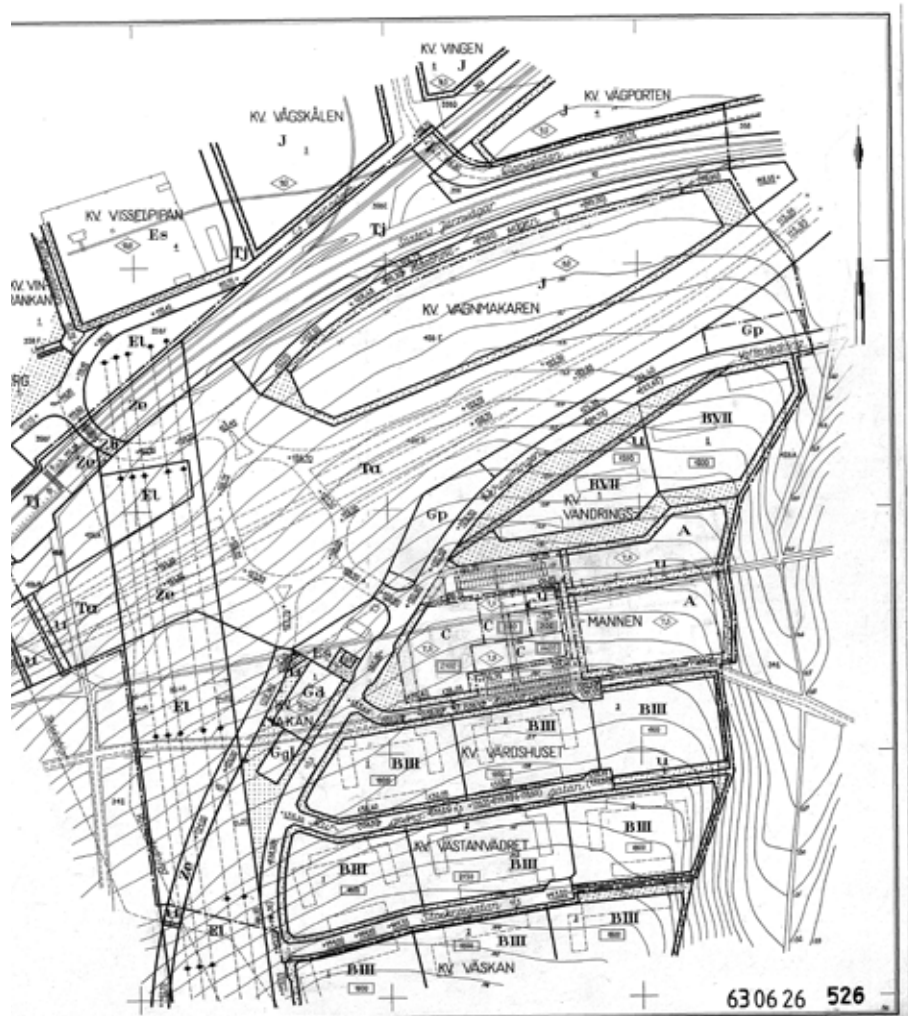
2.1 Beskrivning av området

Området ligger på Ekhagen strax öster om centrala Jönköping i nära anslutning till E4:an. Områdets struktur är sammanhållen men bebyggelsen är varierad och ligger till stora delar naturskönt vid Ekhagsravinen som delar villaområdena och flerbostadshusområdena i Västra och Östra Ekhagen. Vid Ekhagens centrum finns en livsmedelsaffär, en kiosk, en pizzeria samt ett konditori. I nära anslutning till området finns tre skolor samt second hand varuhuset Erikshjälpen.

I dagsläget består närområdet av flerfamiljshus från 60-talet i 7 våningar och ett punkthus om 8 våningar från 2000-talet. Det finns även trevåningshus söder om området.

Gällande detaljplan

I den gällande detaljplanen för området (Vandringsmannen m.fl.) tillåts flerfamiljshus i 7 våningar med största möjliga byggnads yta på 1200 kvm. För att uppfylla förslaget måste den nya detaljplanen ändra områdets bestämmelser till flerbostadshus i 11 våningar samt ändra största möjliga byggnadsyta från 1200 kvm till 6600 kvm.



2.2 Tidigare ställningstagande

Digital översiktsplan 2016

Jönköpings kommun har antagit en ny översiktsplan som vann laga kraft juli 2017. I denna anges kommunens intentioner gällande markens framtida användning, vilket utgör bakgrund till om en ändring av detaljplanen är relevant.

Rekommendationer förtätnings- och omvandlingsområden

- I förtätnings- och omvandlingsområden ska en hög exploateringsgrad eftersträvas, för att erbjuda god service och för att uppnå en ökad markhushållning, om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild. Genom att tätorten utvecklas på redan exploaterad mark skapas en sammanhållen bebyggelsestruktur.
- Förtätnings- och omvandlingsområden som ligger utmed ett välutvecklat kollektivtrafikstråk och/eller i närheten av en centrumfunktion eller större arbetsplats ska ges en särskilt hög exploatering för att erbjuda boende närhet till service. På sikt kan även behovet av bilresor minska och bidra till att nå den hållbara utveckling som kommunen eftersträvar.
- Platser eller noder som är lämpliga för byggnation av höga hus är framförallt centrumnära platser där höga byggnader kan bidra till den urbana känsla som eftersträvas i centrala miljöer. Höga hus kan bli landmärke som ger identitet till en särskild plats som också underlättar orienteringen i staden.
- Gröna ytor som har stort värde för rekreation, dagvatten eller stadsmiljön ska inte exploateras, medan en del grönytor som har ett låg nyttjandegrad och kvalitet kan omvandlas till annan användning.
- Om en förtätning görs inom en stadsdel/kommundel som endast har en typ av upplåtelseform eller hustyp så ska den typ av upplåtelseform och hustyp som det finns brist på i området prioriteras för att tillgodose behovet av olika typer av bostäder inom varje stadsdel.

Kommentar Digital Översiktsplan 2016

Enligt den digitala översiktsplanen ligger inte området i ett särskilt utpekad område för förtätning, dock uppfyller den de två kriterier för att möjliggöra förtätning av området. Således ska en hög exploateringsgrad eftersträvas som ska ta hänsyn till platsens karaktär och stadsbild.

Översiktsplanen anger även utöver de två över nämnda kriterierna att bebyggelsen ska ges en hög exploatering om fastigheten i fråga ligger inom en zon på 400 meter från en stark kollektivtrafiklinje. I dagsläget ligger Vandringsmannen 1

och 2 inom 400 meter från stombusslinje 2 samt busslinje 12, 13, 30 och 38. Då stombusslinjerna är de mest trafikerade busslinjerna i Jönköping bedöms Vandringsmannen 1 & 2 ligga nära starka kollektivtrafiklinjer.

- Busshållplats
- Tätortslinjer
- Tätortslinjer - planerade
- Möjlig sträckning inom strategiskt eller



2.3 Riksintressen

E4

Området ligger inom riksintresseområdet för motorvägen åt nordöst, dock ligger ej förslagsområdet inom detta område, vilket gör att förslaget inte bör behöva ta E4:an i beaktning.

3.4 Övriga förutsättningar

Ytvattenflöde samt vattendjup 100 års regn

Längs med fastigheternas norra område går ett sekundärt ytvattenflöde. Gällande vattendjup för 100 års regn finns det lågpunkter med mestadels 0-0.2m eller 0.2-0.4m på den befintliga byggnationernas södra sida samt en lågpunkt om 0.04m på den nordligaste byggnadens västra sida.

Skyddsvärda träd

Längs med områdets norra sida finns det en linje med skyddsvärda träd som behövs ta i beaktning ifall man vill utvidga befintliga eller anlägga nya infarter till området.

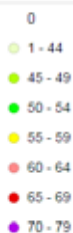
Trafik och parkeringsplatser

Det kommer att krävas utredningar i kommande detaljplanearbete om hur trafiksituationen i området kan komma att påverkas av den nya byggnationens tillskott och då särskilt Ekhagsrondellen. I det kommande detaljplanearbetet krävs både trafik- och parkeringsutredningar. Detta för att se hur de nya byggnationerna kan komma att påverka belastning på vägar, trafiksituationen i Ekhagsrondellen och parkeringsmöjligheterna i området. Det här projektets trafikallstring ska samordnas med trafikutredningen för FÖP Ekhagen/A6.

Buller

På två olika platser kan förslaget påverkas av buller på upp till 55-59 dB. I resten av det föreslagna området beräknas bullernivån nå 50-54 dB.

Bullerkartläggning 2011, fasadpunkt väg Leq



Skola

En förtätning av bostäder vid Ekhagen kommer att belasta redan ansträngda verksamheter i närområdet, främst förskola och grundskolans F-6 klasser. I dagsläget saknas förskoleplatser för det befintliga behovet., vilket gör att att detta måste beaktas så att inga bostäder blir klara innan skolorna och förskolorna har byggts om. Om- och nybyggnationer vid Ekhagenskolan är planerade och planarbete för detta beräknas påbörjas 2019. Om de nya byggnadernas användning inriktas på student- eller "vårdbostäder" som inte genererar samma samhälls- och biltrafikbehov så kan eventuellt planarbetet påbörjas före skolsituationen är löst.

4. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret förslår att ansökan om planbesked ska beviljas då den är i linje med Digital Översiktsplan 2016 gällande förtätning dock med

förutsättningen att byggnationens placering och utformning kommer studeras vidare i detaljplanearbetet. Dessutom förutsätts att detaljplanen utformas med en bebyggelsetyp som inte genererar ytterligare biltrafik eller behov av barnomsorg, om planarbetet ska påbörjas innan dessa frågor har lösts genom ny utformning av Ekhagsrondellen och ombyggnad av Ekhagenskolan. Ett arbete som ska samordnas med trafikutredningar för FÖP Ekhagen/A6.

Bedömt utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Arkeologi
- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Eventuell Markmiljöteknisk utredning om området för cisterner berörs
- Riskbedömning med avseende till områdets närhet till E4:an
- Trafik- och parkeringsutredning
- Skuggstudie

5. Förslag till process och tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med ett utökat förfarande.

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 beräknas påbörjas tidigast år 2020.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Em Modén

Planchef

Planarkitekt

Ansökan om planbesked

JÖNKÖPINGS
KOMMUN

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)
Vandringsmannen 1 och 2, Ekshagen
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)
Ekshagsringen
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)
Riksbyggen Ekonomisk Förening
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
Jönköpings kommun

Ink 2017 -12- 15

Dnr 308

Följer beslut

Den sökande

Företag	Organisationsnummer/ personnummer *
Riksbyggen Ekonomisk Förening	702001-7781
Namn	Adress
Jens Rooth	Kungsbron 21
Postadress	E-postadress
10618 Stockholm	jens.rooth@riksbyggen.se
Telefon, dagtid:	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
0704911726	
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	
Riksbyggen Ekonomisk Förening	
Fack 97800130, R879, 106 37 Stockholm	
Referens: AO 10005757	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan
Möjliggöra förtätning med Flerfamiljshus, se bifogad skiss
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)
Flerfamiljshus
Övriga upplysningar
Bifogas
☒ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning
☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning
☐ Annat

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum	Datum
2017 12 13	2017-12-13
Namn	Namn
Jens Rooth	Carl-Johan Hansson
Namn	Namn
Jens Rooth	Robert Söderhjelm

Information om planprocessen finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till: Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, Planavdelningen, 551 89 Jönköping

Postadress
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
551 89 JönköpingBesöksadress
Juneporten
V Storgatan 16Telefon: 036-10 50 00
Fax: 036- 10 57 76E-post stadsbyggnad@jonkoping.se
www.jonkoping.se



EKHAGEN SITUATIONSPLAN

2017-05-05
AD005

HUS	LGH	BTA
HUS 1	60	5 400
HUS 2	40	2 700
HUS 3	40	2 700
HUS 4	40	2 700
TOTAL	ca 180 st	ca 14 500 m²

