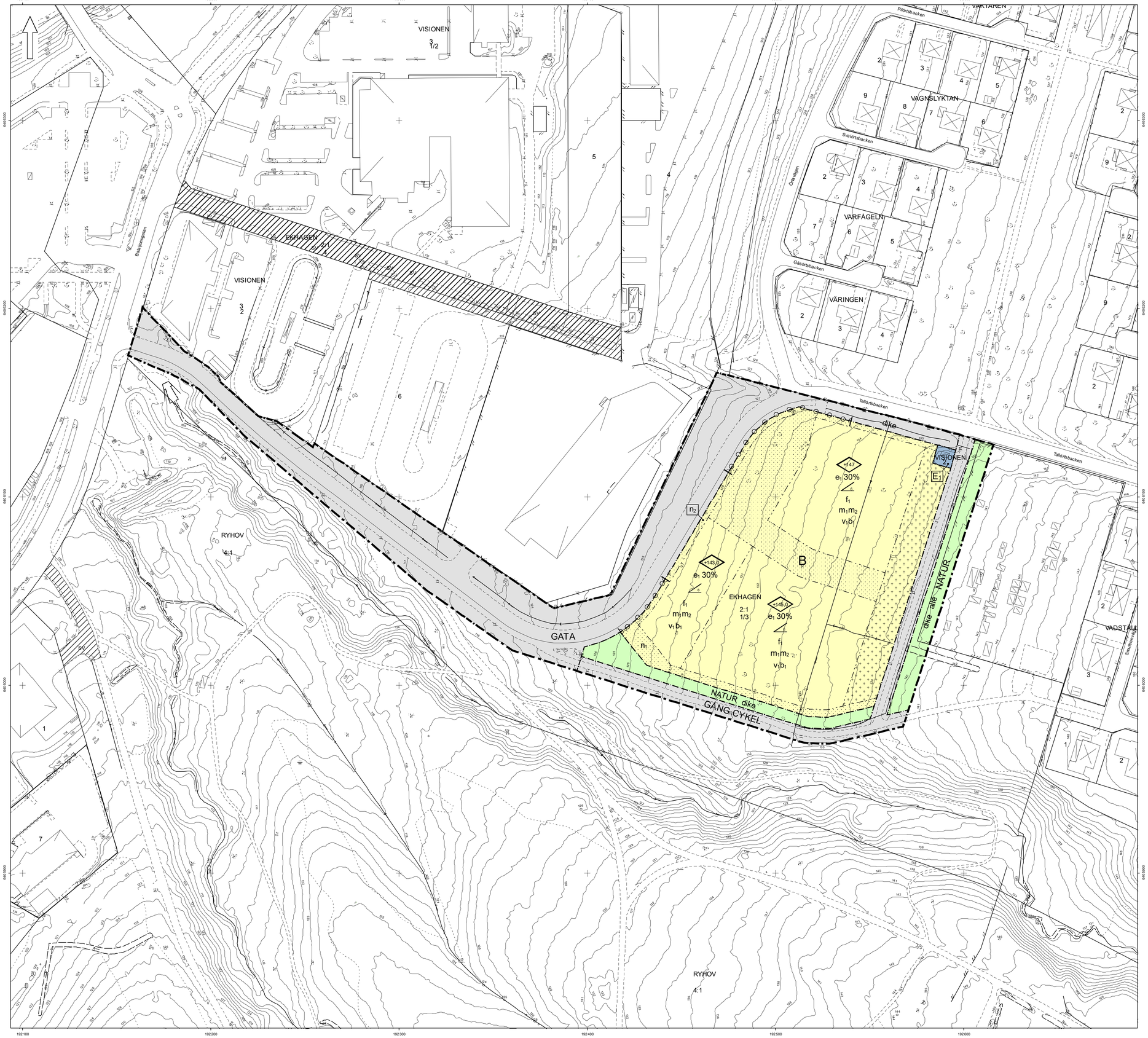


PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA — Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GÅNGCYKEL — Gångväg, Cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR — Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B — Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E_1 — Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

dike — Marken är avsedd för dike , PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

allé — Marken är avsedd för allé , PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får endast förses med komplementbyggnad. Högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_1 30% — Största byggnadsarea är angivet värde i % av kvartersmark för bostäder inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

+147 — Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Utöver angiven byggnadshöjd får hisstrapphus, gemensamhetsutrymmen (växthus, terrass) och tekniska installationer om maximalt 300 kvm inom kvartersmark för bostäder anordnas och ej överskrida en totalhöjd på +148 meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

6° — Största takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1 — Om byggnad utförs med loftgångar ska sida som vetter mot Tallörtsbacken eller Örtavägen utformas så att de upplevs som fasad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

m_1 — Utrymningsväg åt öster ska finnas, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m_2 — Ventilation ska kunna stängas av centralt för samtliga bostadsbyggnader, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning

v_1 — Enkelsidiga lägenheter mot norr får inte uppföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Utförande

b_1 — Takytor (gäller inte hisstrapphus, gemensamhetsutrymmen, växthus, terrass eller tekniska installationer) ska ha kapacitet att sammantaget fördröja minst 10 mm nederbörd

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Mark

n_1 — Marken är avsedd för fördröjningsanläggning, PBL 4 kap. 10 §

n_2 — Marken är avsedd för dike. Om gång- och/eller körbar förbindelse anordnas ska dagvatten ledas via kulvert under gång- och körbar yta, PBL 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år ., PBL 4 kap. 21 §

Detaljplan för bostäder på del av Ekhagen 2:1

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Planarkitekt: Mattias Bustos

ANTAGANDEHANDLING	
Upprättad: 2019-08-13	
Antagande: 2019-08-22	av: STBN
Laga kraft: 2020-01-30	
Diarienummer: 2017:27	
0680K-P2020-1	

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Antagandehandling
2019-08-13
Dnr:2017:27

Detaljplan för bostäder på del av Ekhagen 2:1

Ekhagen, Jönköpings kommun

Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag 4
Planförslag 5
Plankarta och planbestämmelser. 16
Planens konsekvenser 21
Förutsättningar 31
Genomförande av detaljplanen 40

Handlingar

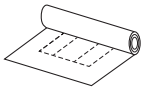
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

PM Dagvattenhantering, 2017-09-01
PM Dagvatten, 2019-02-19
Översiktlig skyfallsanalys, 2019-03-22
Granskning av dagvattenutredning, 2017-11-21
Markteknisk undersökningsrapport, 2017-09-20
Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2017-08-22
Geotekniskt PM, 2017-09-20
Granskning av geotekniskt PM, 2017-10-30
Beräkning av vägtrafikbuller, 2017-09-13
Industribullerutredning, 2017-10-02
Riskutredning, 2017-09-28

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan ekhagen

Så här görs en detaljplan med standardförfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.

Samråd

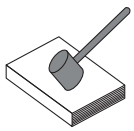
Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådskretsen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, 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*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.

Granskning

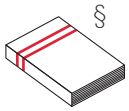
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst två veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från samrådet och 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 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner 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 detaljplanen.

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

År 2017 togs en studentbostadsanalys fram i syfte att belysa behovet av bostäder för studenter i Jönköpings kommun. I analysen konstaterades att antalet studenter ökar vid Jönköping University och att det finns ett nuvarande och framtida behov av fler studentbostäder i kommunen.

Planförslaget möjliggör byggnation av cirka 300 studentbostäder inom fastighet Ekhagen 2:1 idag planlagd i huvudsak för industriändamål beläget i västra Ekhagen cirka 3 kilometer från centrala Jönköping och cirka 500 meter från Asecs köpcentrum. Planområdet innefattar även den mindre fastigheten Visionen 2 som i dagsläget är planlagd som område för transformatorstation, vilket det aktuella planförslaget inte förändrar. Detaljplanen, när den får laga kraft, möjliggör byggnation av studentbostäder samt planlägger del av Örtavägen som kommunal gata.

Karta 1
Översiktsbild, gul yta anger föreslaget planområde

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 genomföra. Syftet uppdelningen är att förtydliga vad detaljplanen reglerar gentemot vad byggaktörens själv ämnar att genomföra. Framtaget markanvisingsförslag är ett bland flera olika utformningsalterantiv som detaljplaneförslaget medger. I kommande bygglovsskede fastställs slutlig utformning av området.

Detaljplaneförslag

Allmän plats

Gata

Bild 1
Vy mot sydväst, vid högerkurvan är sikten skymd

Del av Örtavägen som sträcker sig från korsning Bataljonsgatan/Örtavägen i väst till korsning Örtavägen/Tallörtsbacken är idag planlagt som verksamhetsområde i gällande detaljplan *Detaljplan för Stadsägan 306 m.fl* från år 1986. Örtavägens nuvarande anslutning mot A6-området har funnits sedan år 2013 i samband med att Trafikverket satte upp mitträcke på riksväg 40 och enbart tillät högersväng ut från Tallörtsbacken till riksvägen. Föreslagen detaljplan avser att planlägga den västra delen av Örtavägen som allmän plats med användningsbestämmelse: gata.

Örtavägens västra del lutar brant och har två skarpa kurvor. För att säkerställa god sikt och trafiksäkerhet har delar av vägsträckan försetts med planbestämmelse om in- och utfartsförbud.

Gång- och cykelväg

Inom föreslaget planområde sträcker sig två befintliga gång- och cykelvägar söder och öster om kvartersmark för bostäder. Syftet att planlägga dessa gång- och cykelvägar är dels att bevara dessa gång- och cykelvägar samt att släcka ut del av gällande detaljplan från år 1986.

Naturområde

Söder och öster om föreslagen kvartersmark för bostäder sträcker sig användningsområden för natur. I söder utgör naturområdet en buffertzon mellan tänkbar placering av byggnadsvolym och ravinens släntkrön i syd.

Öster om kvartersmarken och befintlig gång- och cykelbana föreslås befintligt dike även utgöra plats för en ny allé. Syftet med allén är att stärka den ekologiska och kopplingen mellan ekparken i norr och ravinområdet i söder. Förslagsvis kan allén bestå av trädarten ek i syfte för att förstärka Ekhagens karaktär som en stadsdel med många ekar. Inom användningsområdet finns idag ett befintligt dike. Detaljplaneförslaget medger en kombination av utformningsbestämmelserna dike och allé.

Bild 2
Gång- och cykelväg, vy mot norr, blå yta anger yta avsedd för allé och dike

Illustration 1
Föreslagen utbredning för naturområdet öster om befintlig gång- och cykelväg

Bild 3
Exempel på vegetationskläda tak

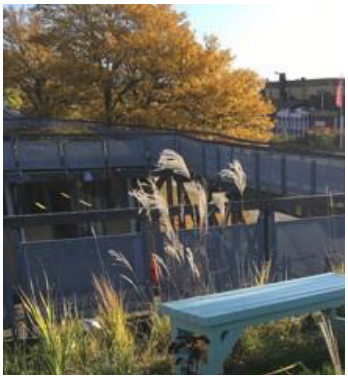


Bild 4
Exempel på vegetationsklädda tak som även kan ges en social funktion

Kvartersmark, bostäder

Byggrätt

Inom angiven kvartersmark för bostäder medges tre olika egenskapsområden innehållandes ett antal olika egenskapsbestämmelser i syfte för att säkerställa att föreslagen användning (bostäder) är lämplig inom planområdet. För att begränsa antalet bostäder inom planområdet tillkommer ett antal olika planbestämmelser som begränsar exploateringsgraden över marknivå och i höjdled. Över marknivå medges endast placering av huskroppar inom de tre egenskapsområden som inte utgörs av varken prick- eller korsmark. Vidare begränsas huskropparnas byggnadsarea (den area en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar) till att maximalt omfatta 30% av den totala kvartersmarken för bostäder. I höjdled begränsas byggnadshöjden till antingen +143, +145 eller +147 meter över angivet nollplan vilket motsvarar byggnader utfört i 3-5 våningar beroende på placering. Utöver angiven byggnadshöjd tillåts hisstrapphus, gemensamhetsutrymmen (växthus, terrass) och tekniska installationer uppföras men ej överskrida +148 meter över angivet nollplan och ej uppta mer än 300 kvm takyta. För mer information om föreslagna egenskapsbestämmelser, se avsnitt *Plankarta och planbestämmelser.*

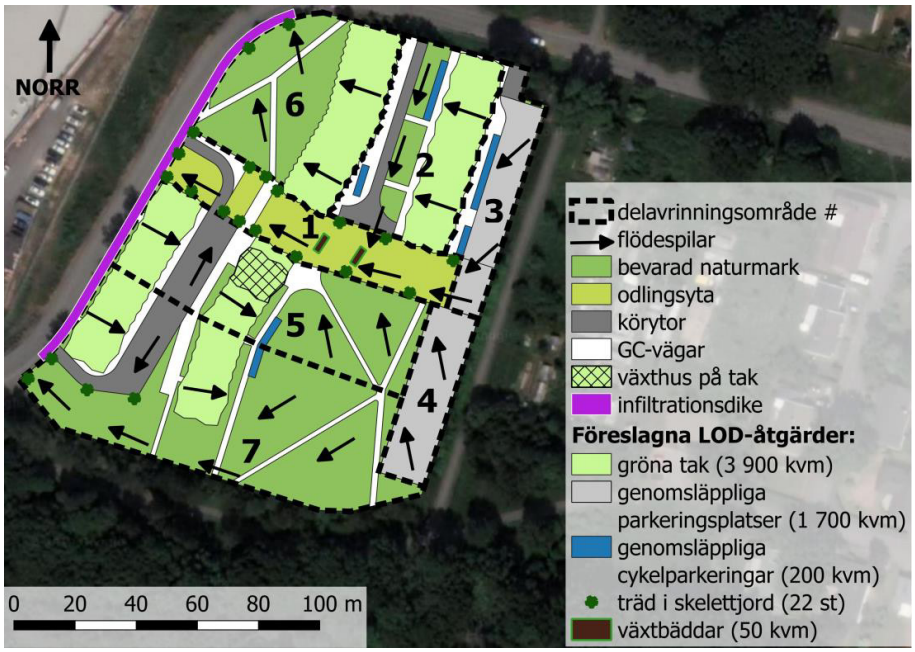
Dagvatten

Enligt föreslagen lokalt omhändertagande av dagvatten (PM Dagvatten, 2019-02-19) ska totalt 240 kubikmeter utjämningsvolym fördröjas inom kvartersmarken samt säkerställa att inget dagvatten avleds ner mot ravinområdet i enlighet med framtagen dagvattenutredning (PM Dagvattenhantering, 2017-09-01). Takytor för Hus 1, Hus 2, Hus 3 samt Hus 4 (gäller inte växthus eller tekniska utrymmen på taket) ska beklädas med vegetationsklädda tak (gröna tak) med förmåga att absorbera dagvatten och minst fördröja 10 mm nederbörd vid ett enskilt nederbördstillfälle. Med en god gestaltning kan ytorna även nyttjas som sociala vistelseytor under årets varmare och mer solbelysta dagar.

Kvartersmarken ska höjdsättas så att dagvatten avleds bort från byggnader och till största möjliga mån avrinner mot den centrala odlingsallén med förmåga att fördröja större volymer dagvatten i skelettjordar, nedsänkta

växtbäddar och/eller gabionmurar. Nedan redovisas en schematisk karta över exploatörens planerade LOD-åtgärder (lokalt omhändertagande av dagvatten) och hur kvartersmarken kan delas in i sju olika delavrinningsområden:

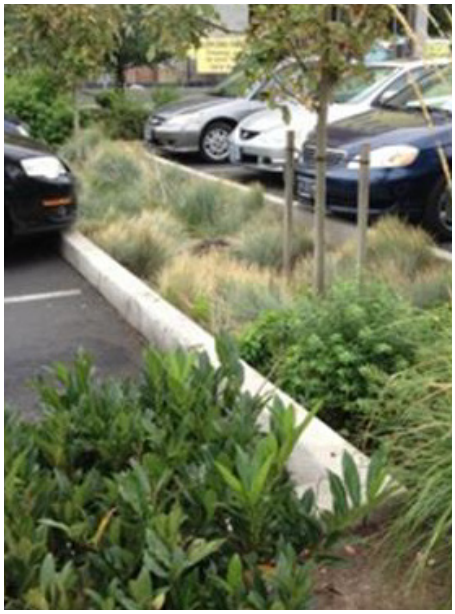
Illustration 2
Schematisk karta över potentiella LOD-åtgärder



Markytan behöver luta ner bort från byggnader, t.ex. mot grönytor och gång- och cykelvägar. Skelettjordar kan användas för att bidra till en trög avrinning och i anslutning till parkeringsplatserna kan skelettjordarna ges oljeavskiljande egenskaper. Vägar och stigar i området bör anläggas lägre än närliggande byggnader för att på så sätt få en ytvattenavledande funktion vid skyfall. Alternativt kan skyfallsvägar anläggas som flacka dikesanvisningar i grönytor. Det vatten som avrinner mot nordväst inom delavrinningsområde 6 leds via befintligt dike längs med Örtavägen ned till fördröjningsanläggning i kvartersmarkens sydvästra hörn. Denna fördröjningsyta kommer inte alltid vara vattenfylld utan endast vid nederbörd som inte kan tas omhand i ovan nämnda anläggningar. Vatten från fördröjningsytan på bostadsmarken kommer delvis infiltreras men även ledas ut via Örtavägen och vidare in i vattenkassunen i längre nedströms i ravinen.

Bild 5 & 6
Flygfoto redovisar placering av befintlig vattenkassun och dess förhållande till omkringliggande gator och ravinområdet.

Referensexempel på nedsänkt växtbädd



Kvartersmark, transformatorstation

Inom planområdet finns idag en transformatorstation. Detaljplaneförslaget förslår ingen ändring av pågående markanvändning av transformatorstationen utan planläggs enbart för att släcka ut gällande detaljplan från år 1986.

Teknisk försörjning

VA

Det finns befintliga vatten- och avloppsledningar i Tallörtsbacken som har tillräcklig kapacitet för att försörja planområdet. Med hänsyn till befintlig topografi kan det bli aktuellt med enskild pumpning av spillvatten inom kvartersmarken om husen förläggs för lågt eller förses med källare.

Uppvärmning

Det finns fjärrvärme i närområdet som kan byggas ut till den föreslagna bebyggelsen inom planområdet.

El

Byggnaderna kan anslutas till befintligt nät. Det finns ledningar dragna längs med Örtavägen väster om den föreslagna bostadsfastigheten. Fastighetsgränsen har lagts utanför ledningarna för att undvika behov av servitut. En eventuell flytt av ledningar ska bekostas av byggherren.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom bostadsfastigheten och inte med ett större avstånd till entré än 50 meter. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Avfallshantering bör inte läggas vid entréer, angöringsplats eller cykel/bilparkering. Avfallsbilen ska kunna framföras på körbar väg som är avsedd för denna typ av trafik och fordon.

Störningar, hälsa och säkerhet

Ras och skred

Med tanke till områdets närhet till en ravin och slänt har det i samråd med SGI (Statens Geotekniska Institut) föreslagits riskreducerande åtgärder kopplat till risk för skred (Granskning av geotekniskt PM, 2017-10-30). En placering av byggnader för nära befintligt släntkrön kan innebära ökade risker för ras och skred. Gräns för tillfredställande god stabilitet ligger mellan 10-15 meter från planområdesgräns till möjlig byggrätt. För att inte riskera att byggnader placeras för nära släntkrönet syftar användningsområde natur på allmän platsmark i kombination med prickmark inom kvartersmark bostäder agera buffertzon mellan möjlig placering av byggnadsvolym (byggrätt) och släntkrön. Avståndet mellan byggrätt och södra planområdesgränsen närmst ravinområdet är på ett tillfredsställande avstånd; 18 meter.

Med anledning av att kringliggande mark sluttar åt väst, att grundvattennivån ligger ytligt och att jordmaterialet är relativt tätt kan ytvattenproblematik uppstå. Avskärmande erosionsskyddade diken föreslås därför för att avleda vatten bort från ravinområdet. I detaljplanen säkerställs detta med ett avskärande dike väster om föreslagen kvartersmark, ett nytt dike på allmän platsmark söder om kvartersmarken samt en fördröjningsanläggning inom kvartersmarkens lågpunkt i sydväst.

Brandskydd

Insatstiden till området ligger inom intervallet 1-10 minuter. Med

anledning av närheten till industrifastigheten Visionen 4 ska möjlig utrymningsväg anordnas bort från industrin, åt öster. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och möjliga uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter, i enlighet med BBR 5:72. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt. Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. En ny brandpost kommer att behöva anordnas i och med föreslagen byggnation. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. En ny brandpost kommer att anläggas invid korsningen mellan Tallörtsbacke och Örtavägen.

Markanvisningsförslag

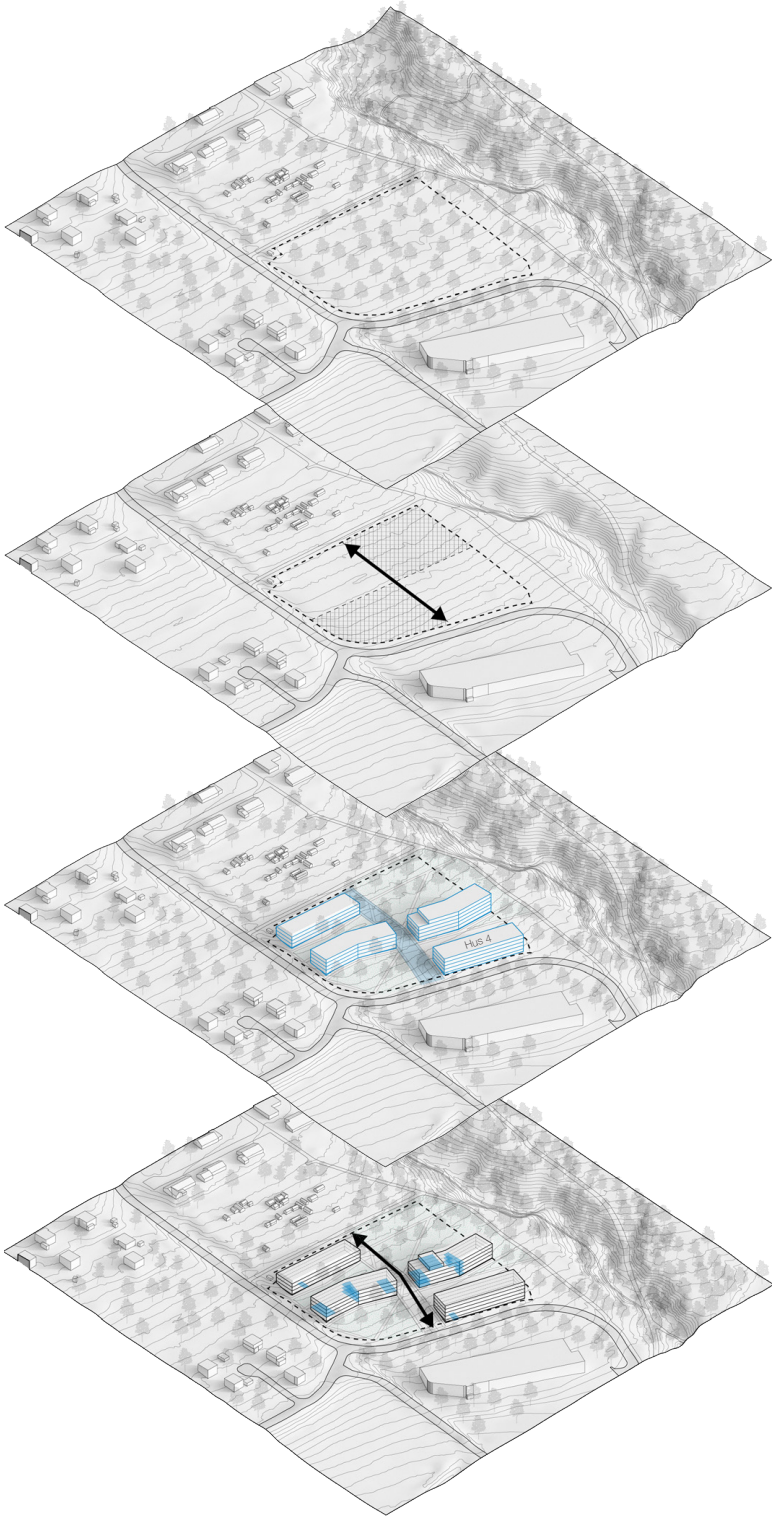
Framtaget markanvisningsförslag utgår ifrån ett övergripande koncept med intention att bevara och tillvarata områdets platsspecifika kvalitéer samt skapa nya stadsrum. Stadsrummen tillför närområdet med nya sociala och ekologiska värden för såväl studenter, närboende och besökare. Nedan redovisas hur kvartersmarken schematiskt kan delas in i fyra ytor vilka fysiskt avgränsas med byggnader eller ett centralt väst-östligt rörelsestråk. Två ytor föreslås bebyggas med totalt fyra lamellhus varav resterande två ytor med befintlig trädbevuxen naturmark bevaras och tillgängliggörs med nya gångvägar.

Illustration 3
Kvartersmarkens utsträckning, cirka 1,6 hektar.

Illustration 4
Kvartersmarken delas in i fyra ytor; naturmark (skrafferad) och resterande ytor plats för byggnadsverk. Odlingsallén (pil) länkar samman Örtavägen i väst med gång- och cykelbanan i öst.

Illustration 5
Terränganpassade byggnadstyper i form av fyra lamellhus i suterräng. Fasad för Hus 4 löper dikt an med Örtavägen för att stärka gaturummets urbana kvalitéer.

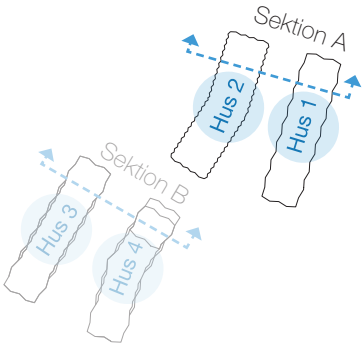
Illustration 6
Gemensamma utrymmen placeras i närhet till odlingsallén i där aktiva fasader (blåa ytor) i annonserar liv och rörelse. Ett växthus placeras på taket.



Bostäder

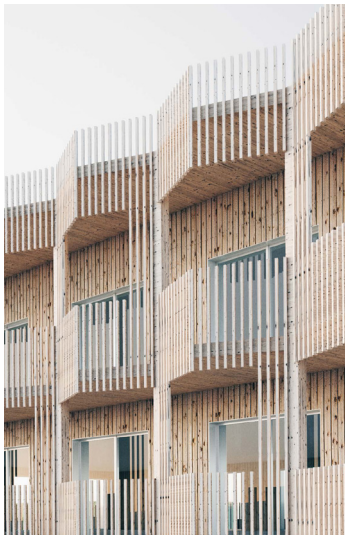
Illustration 7
Föreslagen situationsplan

Illustration 8
Sektion A, Hus 3 & Hus 4



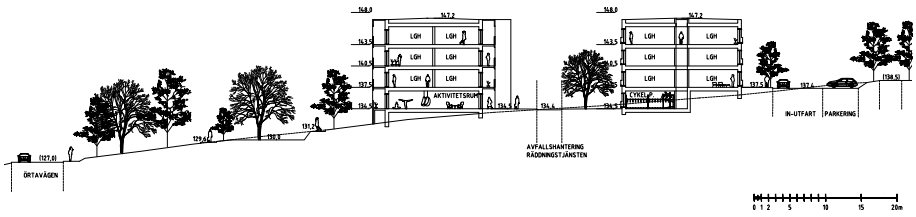
För att anpassa till planområdets naturliga topografi med sluttning mot väst, föreslås fyra terränganpassade lamellhus utföras med längdsidor som vetter mot väst och öst. Två av husen är lite vinklade för att bättre följa terrängen och för att få bättre plats med vändyta för sopfordon. För att ge olika karaktär på byggnaderna är fasaderna böljande och försedda med olika typer av balkonglösningar eller fasaddetaljer i trä. Variationen förstärks ytterligare med att varje lamellhus ges en unik fasadkulör och blandning av olika materialtyper.

Bild 7
Hus 2, exempel på fasad som vetter bort från Tallörtsbacken och Örtavägen



Hus 1 & 2

Sektion A



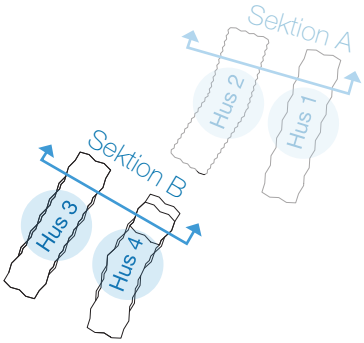
Hus 1 och *Hus 2* är beläget i kvartersmarkens nordöstra hörn. *Hus 1* föreslås utföras i 4 våningar varav ett våningsplan utförs i suterräng med fasadlängd och sida mot väst med entréer på åt väst och åt öst. *Hus 2* föreslås utföras i fyra våningsplan utan suterrängvåning. *Hus 2* ges ett säreget fasaduttryck som i detta fall utgörs av träribbor som avskärmar loftgångarna. Den veckade fasaden erbjuder utrymme för boende att sitta och umgås men även yta för att sköta om och ha egna växter. I fasader som vetter mot Örtavägen och Tallörtsbacken ska träribbor sträcka sig från tak till marknivå.

Hus 3 & 4

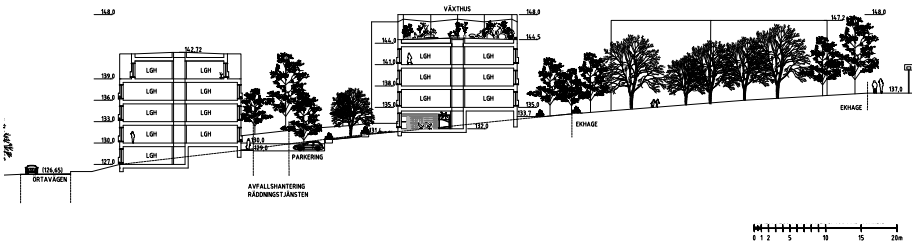
Hus 3 och *Hus 4* är beläget i kvartersmarkens sydvästra hörn. *Hus 3* utförs i 4 våningar inklusive suterrängvåning. I suterrängplan på hus 3 inryms gemensamhetslokaler för studenterna. Konceptet om småskalig stadsodling ges en framträdande roll i markanvisningsförslaget och specifikt vid utformningen

av de gemensamma ytorna. I *Hus 3* föreslås ett gemensamt utrymme i form av ett växthus på taket, där de boende bjuds in att umgås i en grönskande miljö med utsikt över staden och Vättern. *Hus 4* utförs i fem våningsplan inklusive suterrängvåning och indragen takvåning (10).

Illustration 9
Sektion B, Hus 3 & Hus 4



Sektion B



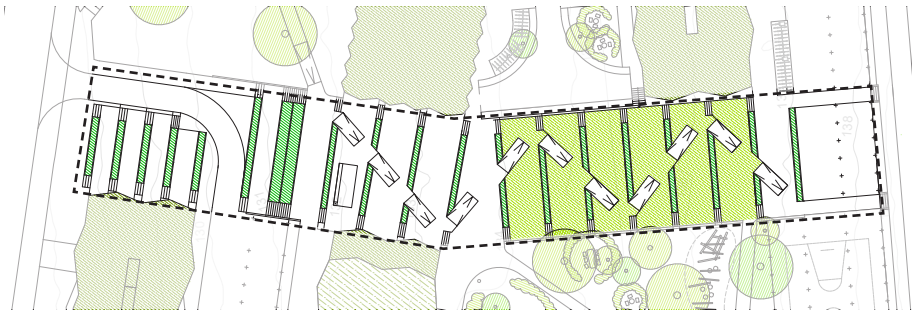
Mark och vegetation

Stråket

Från Örtavägen i väst till koloniträdgårdarna i öst föreslås en terrasserad allé som tillskapar ett nytt gångstråk för såväl boende som besökare rör sig mellan A6-området och Västra Ekhagen samt fördröjningsyta i form ex. växtbäddar.

Illustration 10

Odlingsallén
Odlingsyta
Växtbäddar



I stråket bildas en terrassering med hjälp av stödmurar utformade så att de bildar längsgående odlingslådor (1). Varje terrass blir en möjlig samlingsplats för umgänge utomhus och en plats där var och en kan ha egna eller gemensamma odlingar. Att placera odlingslådor och umgängesterrasser intill ett nytt rörelsestråk främjar spontana möten och kunskapsutbyte kring det som odlas. Lamellhusens placering med kortsidor som löper dikt an med stråket (2) och bildar en publik nod som aktiveras med gemensamma utrymmen i bottenplan (3).

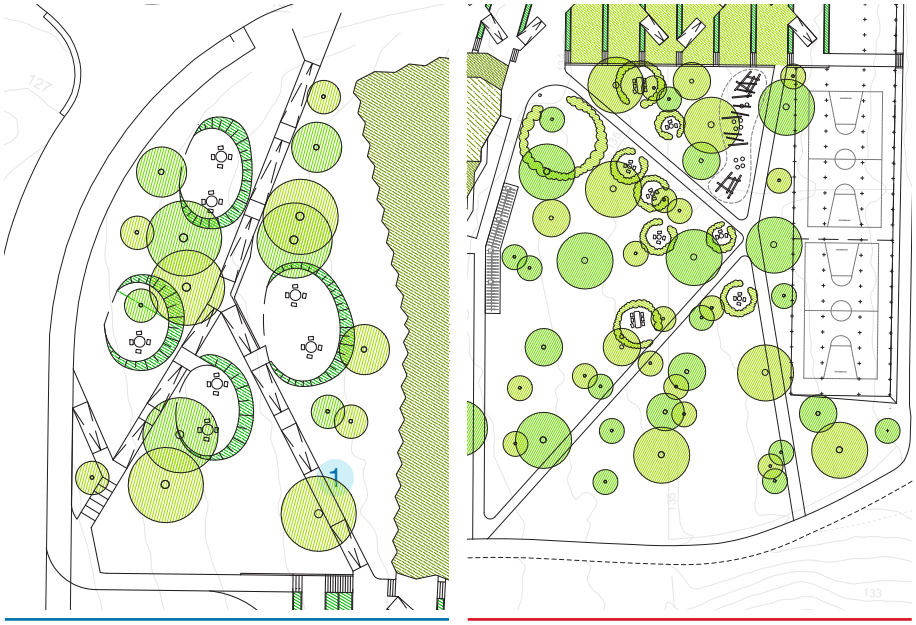
Bild 8
Stråket med vy mot väst och utsikt över centrala Jönköping

Bild 9
Vy från Tallörtsbacken mot sydväst, ett antal yngre ekar bevaras inom kvartersmarken

Illustration 11
Grön- och rekreationsytor

Grön- och rekreationsytor

Inom kvartersmarken finns ett antal yngre ekar samt vildapel, gullregn och björk. Genom att begränsa byggrättens omfattning skapas goda förutsättningar att bevara befintlig trädbevuxen mark inom kvartersmarken. Den trädbevuxna marken tillgängliggörs med anläggandet av nya gångvägar och utgör även plats för nya samlingsplatser i form av bersåer i varierande storlekar, utsiktsterrasser med sittbänkar och fasta grillplatser samt ett utegym. Byggrättens östra del programmeras en flexibel, flerfunktionell yta för parkering. Om fastighetsägaren väljer att inte utnyttja hela ytan för parkering kan ytan nyttjas för andra ändamål, exempelvis aktivitetsyta nedan redovisat som basketplaner.



Trafik

Gång och cykel

Befintliga grönytor inom kvartersmarken tillgängliggörs för gående med nya tillgänglighetsanpassade gångvägar.

Bil

Kvartersmarken tillgängliggöras med tre förbindelser; en förbindelse ansluter till Hus 3 & 4 via Örtavägen och två förbindelser ansluter till Hus 1 & 2 via Tallörtsbacken.

Parkering

Inom kvartersmarken medges utrymme för cirka 92 parkeringsplatser för bilar fördelade över två parkeringar. På den västra parkeringen medges utrymme för cirka 21 parkeringsplatser för bilar. Då planförslaget avser att möjliggöra byggnation av bostäder för studenter är det tänkbart att det framtida behovet av bilparkeringar är lägre än vad som anges i gällande parkeringsnorm. Den östra parkeringen inrymmer totalt 71 parkeringsplatser för bilar varav 40 av dessa parkeringsplatser är placerade på en flexibel yta. Den flexibla ytan är utformad för att möjliggöra andra ändamål än bilparkering, exempelvis plats för idrottsplaner, när den inte nyttjas som yta för bilparkering. Sett till antalet parkeringsplatser för bilar inom den östra parkeringen kan det krävas rening

av dagvattnet från parkeringsytorna med en oljeavskiljare om de flexibla ytorna anläggs som yta för parkering.

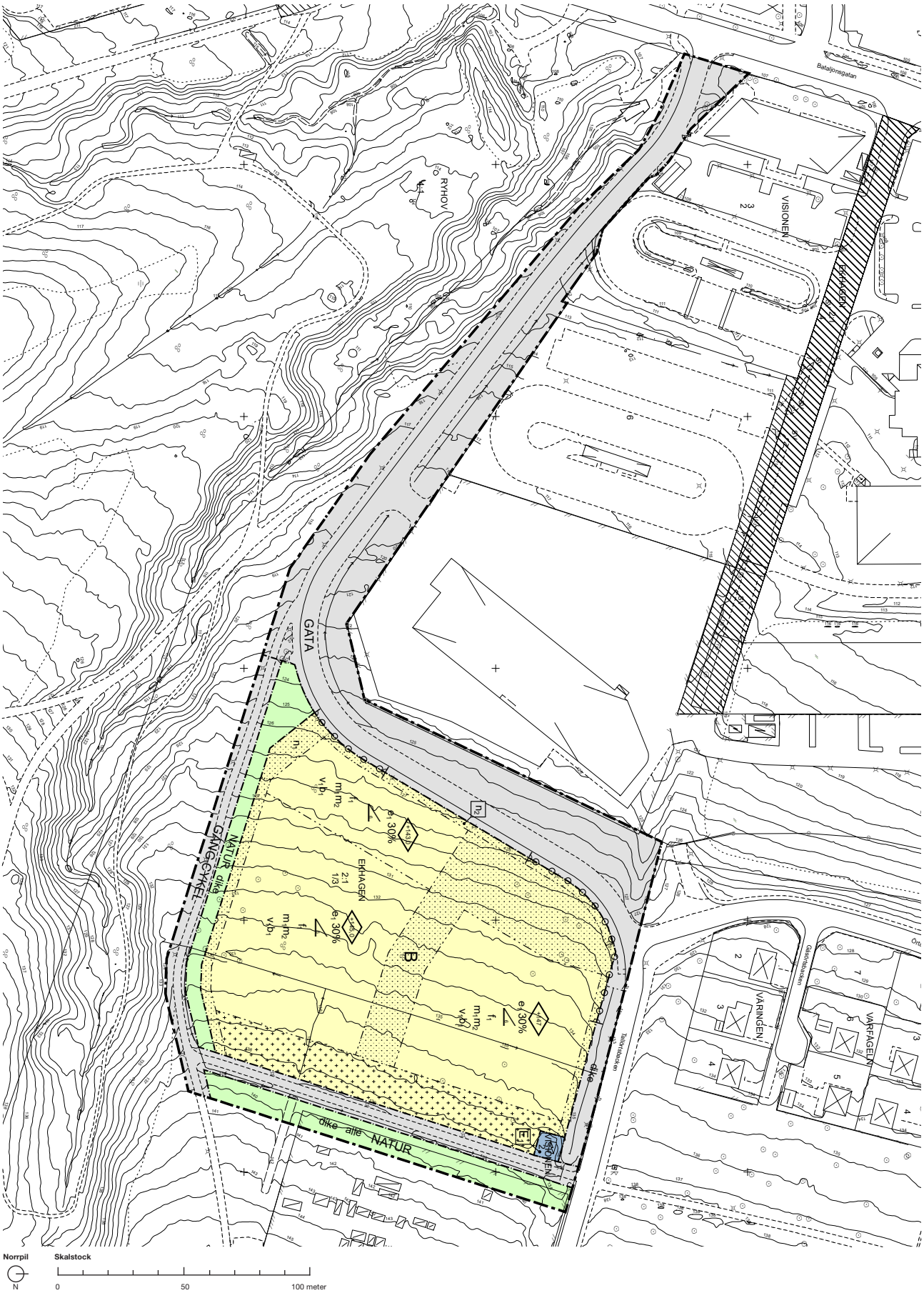
Inom kvartersmarken medges utrymme för cirka 394 cykelparkeringar varav 170 utförs som väderskyddade cykelparkeringar med tak i utrymmet mellan husen. För boende som föredrar att ha sina cyklar inomhus finns cykelrum i samtliga huskroppar.

Bild 10
Referensbild, yteffektivt cykelrum

Illustration 12
Infarter, parkering

In- och utfarter
Västra parkeringen
Östra parkeringen

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Planbestämmelsen anger gata för del av Örtavägen som nyligen byggts om samt Tallörtsbacken. Marken planläggs som kommunal gata, då det är en av de stora tillfartsvägarna till den västra delen av Ekhagen. Syftet med bestämmelsen är att planlägga det som nu är gatuområde som gata istället för den användning som finns i detaljplanen från 1986 där marken var planlagd som kvartersmark med industriändamål. Bestämmelsen medger exempelvis trottoarer, cykelbanor, gräsytor, planteringar och diken. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 1 st 2 p PBL.

NATUR

Naturområde

Syftet med planbestämmelsen är dels att säkerställa erforderligt avstånd från ravinområdet i söder, utrymme för ett nytt kommunalt dike samt en allé. Ett nytt dike ska tillskapas söder om kvartersmarken för att avleda dagvatten bort från ravinområdet i söder och istället mot väst. Dagvatten leds mot ett nytt intag där dagvatten leds under Örtavägen och vidare mot vattenkassun länge nedströms vid korsning Bataljonsgatan/Örtavägen. Den trädbevuxna naturmark med bl.a hassellund som finns inom detta område kan med fördel bevaras för att ytterligare suga upp vatten under växtperioden. Inom planområdets östra del avsätts en yta för en ny allé och dike med användning NATUR. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 1 st 2 p PBL.

GÅNGCYKEL

Gångväg, cykelväg

Syftet med planbestämmelsen är att dels säkerställa att befintlig gång- och cykelväg söder och öster om kvartersmarken för bostäder kvarstår samt ersätta gällande detaljplan från år 1986.

Kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Tanken är att majoriteten av bostäderna ska bestå av smålägenheter under 35 kvm, men att även större lägenheter ska ingå i bostadsbeståndet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 1 st 3 p PBL.

E_1

Transformatorstation

Syftet med planbestämmelsen är att planlägga befintlig transformatorstation inom fastighet Visionen 2. Användningsytan förhåller sig till aktuell fastighetsgräns. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 1 st 3 p PBL.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Utformning

dike

Marken är avsedd för dike

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dike för uppsamlande av ytvatten finns inom planområdet. Diket får kulverteras om gång- och/eller körbar förbindelse ska anordnas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 1 st 2 p PBL.

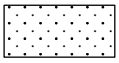
allé

Marken är avsedd för allé

Syftet med bestämmelsen är att tillskapa en yta för en allé vilket ska bidra med att öka kopplingen mellan ekparken i norr och naturområdet i söder. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § punkt 1 st 2 p PBL.

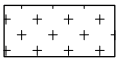
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är begränsa vart det är möjligt att uppföra byggnader inom kvartersmarken. Byggrätten begränsas längs med Örtavägen och Tallörtsbacken för att säkerställa god sikt vid nya in-/utfarter. Den södra delen av kvartersmarken begränsas för att säkerställa att byggnadsverk uppförs på ett tillräckligt avstånd från ravinområdets släntkrön. Kvartersmarken begränsas ytterligare genom att centralt avsätta en yta och därmed möjliggöra ett nytt väst-östligt rörelsestråk samt yta för fördröjning av dagvatten. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.



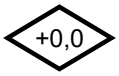
Endast komplementbyggnad får placeras. Högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter

Syftet med bestämmelsen är att medge plats för komplementbyggnad inom kvartersmarkens östra del invid befintlig gång- och cykelväg. Högsta tillåtna nockhöjd är 4 meter. Enligt föreslagen sektion (Sektion A, s. 6) föreslås markytan höjdsättas till 137,4 meter över nollplan. Komplementbyggnaderna medför därför ingen försämrad sikt utsikt för omkringliggande bebyggelse öster om planområdet. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.

e_1 30%

Största byggnadsarea är angivet värde i % av kvartersmark för bostäder inom användningsområdet

Syftet med bestämmelsen är att begränsa hur stor del av användningsområdet (bostäder) som får utgöras av byggnadsverk och därmed hur många studentbostäder som kan inrymmas. Byggnadsarea räknas som den yta en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar utan hänsyn till antal våningar eller höjd. Det är ytterväggarnas utsida eller konstruktionens utsida som räknas. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.



Högsta byggnadshöjd är angivet i meter över angivet nollplan. Utöver angiven byggnadshöjd får hisstrapphus, gemensamhetsutrymmen (växthus, terrass) och tekniska installationer om maximalt 300 kvm inom kvartersmark för bostäder anordnas och ej överskrida en totalhöjd på +148 meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att dels begränsa byggnadshöjden vilket har en direkt påverkan på omkringliggande bebyggelse och stadsrum, men även indirekt reglera antalet framtida boende inom kvartersmarken. Föreslagna byggnadshöjder inom samtliga egenskapsytor skiljer sig med hänsyn till terrängens lutning mot väst och förslag om terränganpassad bebyggelse. Anordningar på takytor i form av hisstrapphus, gemensamhetsutrymmen (växthus, terrass) och tekniska installationer får överskrida angiven byggnadshöjd men ej överskrida +148 meter över angivet nollplan. Anordningarnas utbredning på taket begränsas till totalt 300 kvadratmeter inom användningsområdet för bostäder med hänsyn till föreslagen dagvattenhantering, se bestämmelse b_1. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.

Största takvinkel är angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att begränsa största möjliga takvinkel (6 grader) oavsett byggnadshöjd och på så sätt säkerställa att taket ej överskrider +148 meter över nollplan. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1

Om byggnad utförs med loftgångar ska sida som vetter mot Tallörtsbacken eller Örtavägen utformas så att de upplevs som fasad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att utformningen av den sida som vetter mot Tallörtsbacken eller Örtavägen ska ges en mer offentlig karaktär. Förslagsvis kan fasad utföras med vertikala träribbor som sträcker sig från marknivå till tak för att bidra till en stärkt rumslighet mot omkringliggande gaturum. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

m_1

Utrymningsväg åt öster ska finnas

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att boende, vid ett brandscenario i industrifastigheterna väster om kvartersmarken, ska ha möjlighet att utrymma byggnad mot öster och bort från industrifastigheten. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 12 § 1 st 1 p.

m_2

Ventilation ska kunna stängas av centralt för samtliga bostadsbyggnader

Syftet med bestämmelsen är att vid ett brandscenario skydda boende från farlig rök genom att kunna stänga av ventilation i samtliga bostäder centralt. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 12 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning

v_1

Enkelsidiga lägenheter mot norr får inte uppföras

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa goda sol- och dagsljusförhållanden för framtida boende genom att omöjliggöra enkelsidiga bostäder mot norr. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 11 § 1 st 3 p.

b_1 Utförande

Takytor (gäller inte hisstrapphus, gemensamhetsutrymmen, växthus, terrass eller tekniska installationer) ska ha kapacitet att sammantaget fördröja minst 10 mm nederbörd

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att takytor förutom hisstrapphus, gemensamhetsutrymmen, växthus, terrass eller tekniska installationer ska ha förmåga att fördröja regnvatten vid enskilda nederbördstillfällen minst 10 mm, helst 20 mm. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa god trafiksäkerhet genom att begränsa vart in- och utfarter för motorburen trafik får anordnas. Bestämmelsen gäller inte gångvägar. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 9 §.

n_1 Mark

Marken är avsedd för fördröjningsanläggning

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att kvartersmarkens lågpunkt nyttjas som en dagvattenfunktion i form av en fördröjningsanläggning. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 10 §.

n_2 Marken är avsedd för dike. Om gång- och/eller körbar förbindelse anordnas ska dagvatten ledas via kulvert under gång- och körbar yta

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra förbindelser från kvartersmark till befintlig gång- och cykelväg längs med Örtavägen. Om förbindelser anordnas ska dagvatten ledas i kulvert under gång- och eller körbar yta. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 10 §.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vinner laga kraft. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

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 Ekhagen 2:1.

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativ

Om platsen inte bebyggs kommer området att fortsätta vara ett grönområde som kommer att skötas enligt den målsättning och skötselplan som anges i Grönstrukturplanen. Området fortsätter således att vara en grön länk med karaktärsträd av ekar samt hassel och öppen mark med blommande örter, buskar och träd. Området ska i så fall skötas genom röjning runt den vidkroniga eken i norr, för att behålla marken öppen samt för hassellunden.

Med en redan allmän bostadsbrist av bostäder i kombination med ett identifierat behov av minst 150 nya studentbostäder årligen innebär en utebliven exploatering att studenter tvingas att välja en annan studieort med bättre tillgång på studentbostäder.

Trafikbuller

Regeringen har i Svensk författningssamling SFS 2015:216 ”*Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader*”, nedan ”förordningen”, beslutat om bestämmelser och riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Förordningen trädde i kraft den 1 juni 2015 och ändrades den 1 juni 2017. Då planen påbörjades efter dessa datum ska förordningen och dess ändringar tillämpas.

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

”3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskridas

1. *60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och*
2. *50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. *minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och*
2. *minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden."*

Stadsbyggnadskontoret har gjort en beräkning av den sammanlagda ljudnivån från trafiken på Tallörtsbacken, Örtavägen, Nässjövägen och väg E4 (Beräkning av vägtrafikbuller, 2017-09-13).

En halv meter ifrån vägkant in mot den föreslagna byggrätten visade beräkningen att ljudnivån ligger på 58 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket är under riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta innebär att den ekvivalenta ljudnivån är under riktvärdet 60 dBA på byggrätten, då trottoaren som ligger mellan vägkanten och byggrätten är 3 meter bred. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att bostäder kan placeras fritt inom den föreslagna byggrätten, utan att placering och lägenhetsutformning behöver regleras.

Den maximala ljudnivån för uteplats enligt förordningen, 70 dBA, överskrids 8,5 meter ifrån vägkant, vilket är ca 6 meter in på byggrätten ifrån Tallörtsbacken i väster och ca en halv meter in på byggrätten i norr. Stadsbyggnadskontoret gör utifrån detta bedömningen att det är möjligt att anordna en uteplats inom den föreslagna byggrätten som inte överskrider riktvärdet för den maximala ljudnivån, eftersom riktvärdet endast överskrids närmast Tallörtsbacken.

Industribuller

Med anledning av att den föreslagna byggrätten ligger i närheten av en industrifastighet har en immissionsmätning utförts (Industribullerutredning, 2018-02-09) för att avgöra om ljudnivåerna från industriverksamheten uppfyller gällande riktvärden för industribuller. Boverket har gett ut en vägledning angående industribuller vid planläggning av bostäder. Vägledningen *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder - en vägledning* innehåller bland annat riktvärden utomhus, vilka redovisas i tabellen nedan:

Zon A
bostadsbyggnader bör kunna acceptera angivna nivåer.

Zon B
bostadsbyggnader bör kunna acceptera förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.

Zon C
Bostadsbyggnader bör inte accepteras.

	L_{eq} dag (06-18)	L_{eq} kväll (18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag+kväll (06-22)	L_{eq} natt (22-06)
Zon A*	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B*	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C*	>60 dbA	>55 dBA	>50 dBA

* För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

Immissionsmätningen visade att under den tid och med de driftsförhållanden som mätningen utfördes överskrider inte de ekvivalenta ljudnivåerna 50 dBA inom planområdet. Då de uppmätta ljudnivåerna främst dominerades av bakgrundljud från vägtrafik har Soundcon gjort bedömningen att ljudnivån från industrin inte heller överskrider 45 dBA inom planområdet. Detta innebär att planområdet bedöms som zon A och att bostadsbyggnader kan accepteras utan särskild reglering för industribuller.

Riskanalys

Brand i byggnad

Under planarbetet har frågor kopplade till risker undersökts. I framtagen riskutredning (Riskutredning, 2017-09-28) har en riskanalys genomförts i syfte för identifiera tänkbara risker och förslag på riskreducerande åtgärder. Av totalt fyra identifierade risker bedöms brand i byggnad utgöra den största tänkbara risken.

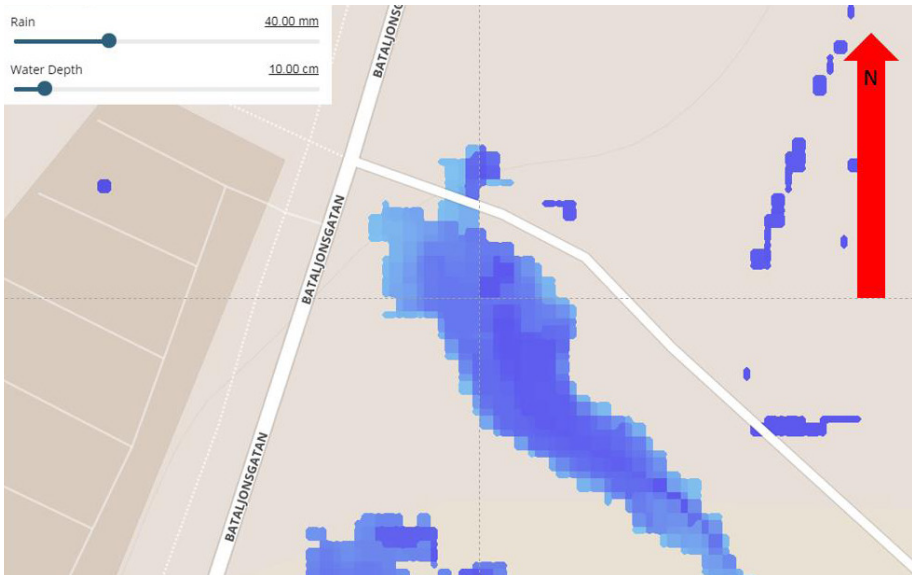
I ett dimensionerande scenario utbryter en brand i Hedin Bils huvudbyggnad. Branden blir kraftig och kan delvis förstärkas av den mängd brandfarlig vara som förvaras i byggnaden. Konsekvensen av en storbrand blir för Ekhagen är att man kommer bli tvungen att stänga fönster och ventilation på grund av eventuell rökspridning, dock kan man i princip utesluta brandspridning då avståndet till planerad bebyggelse uppgår till cirka 50 meter.

Med dagens förutsättningar och nuvarande industriverksamhet väster om kvartersmarken föreligger det ingen risk för människors hälsa och säkerhet enligt slutsats i framtagen riskutredning. Stadsbyggnadskontoret i samråd med Räddningstjänsten bedömer ändock att framtida bostadsbyggnader bör dels ta höjd för ett riskscenario där brand utbryter inom industrifastigheten samt ändrad industriverksamhet med större omgivningspåverkan, se *Plankarta och planbestämmelser* och underrubrik *Störningsskydd*.

Ytvatten, skyfall

Recipienten för planområdet är Rocksjön som går ut i Munksjön och vidare till Vättern. Med föreslagen dagvattenhantering fördröjs och renas dagvattnet från partiklar innan det leds vidare till recipient. Föreslagen byggnation medför således ej någon försämring av recipientens ekologiska och kemiska status. En skyfallskartering har framställts (Översiktlig skyfallsanalys, 2019-03-22), se resultat i kartbilden nedan. Vid ett extremregn (100-årsregn) blir det tillfälligt stående vatten vid korsning Bataljonsgatan/Örtavägen i planområdets västra delar med ett vattendjup på högst 0,3-0,4 meter. Planområdets lokalisering i avrinningsområdets lågpunkt i kombination med befintlig terräng och gatuutformning medför därför ingen negativ påverkan på omkringliggande fastigheter till följd av föreslagen byggnation.

Karta 2
Skyfallskartering



Ras och skred

Karta 3

Topografiskt avrinningsområde

Planområdet

Statens Geotekniska Institut har granskat framtagen geoteknisk undersökning (Granskning av geotekniskt PM, 2017-10-30) med hänsyn till risk för ras och skred i närliggande ravin. För att inte belasta släntkrönet och därmed öka risker för ras och skred har naturmark och prickmark planlagts som en buffertzon, för att säkerställa att inte framtida byggnader innebär oacceptabla belastningen av släntkrönet mot ravinen. För att förhindra erosion i ravinen har det bestämts att inget dagvatten får släppas i ravinen. Tillförsel av vatten i ravinen kan öka riskerna för erosion, vilket skulle kunna innebära ökad risk för ras och skred, som kan påverka exploateringsområdet negativt. Det har därför bestämts att inget dagvatten får släppas direkt ut i ravinen utan skall ledas till en punkt längre ner i ravinen där skyddsåtgärder för erosion är byggda. Viss del av dagvattnet får infiltrera, men infiltrationsmöjligheterna är små på grund av relativt täta jordarter och en för stor infiltration skulle kunna innebära att grundvattenytan inom området höjs, vilket i sin tur skulle kunna öka riskerna för ras och skred mot slänten.

Stads- och landskapsbild

Bild 11

Rader av björkar, vy mot norr

Landskapsbilden kommer att förändras i och med byggnationen då det inte står några byggnader på platsen idag förutom en mindre transformatorstation. Föreslagen höjdrestriktion i detaljplanen säkerställer att boende längs med Smultronvägen fortsatt har utsikt mot väst, över staden och Vättern.

Biotopsskydd

Med föreslagen byggnation kommer delar vegetationen inom kvartersmarken ersättas. Inom byggrättens sydvästra del finns ett antal rader med björkar. Dessa björkar har i samförstånd med Länsstyrelsen bedömts ej utgöra alléer och omfattas således inte av biotopskyddet för alléer.

Omgivningspåverkan

Utsikt

De närmsta grannfastigheterna kommer att få en förändrad utsikt med anledning av den nya bebyggelsen. Fastigheterna har idag utsikt över ett vegetationsbeklätt område med relativt mycket träd. I och med planförslaget kommer antalet träd att minska. I höjdled begränsas byggrätten med byggnadshöjd och takvinkel i syfte för att säkerställa antalet bostäder inom området samt att bebyggelsen utförs i en skala mellan 4-5 våningar (inklusive suterrängvåning). Planförslaget möjliggör att hisstrapphus, tekniska installationer, gemensamhetsutrymmen (växthus och/eller terrass) får överskrida byggnadshöjden, men inte överskrida en totalhöjd på +148 meter över nollplan. Småhusen längs med Smultronvägen har en marknivå på +149 meter över nollplan. Syftet med denna höjdrestriktion är att säkerställa att omkringliggnade fastigheter öster om planområdet fortsatt ska ha god utsikt över centrala Jönköping.

Illustration 13
Planområdet omges av befintlig småhusbebyggelse i nordöst och öst. Nedan redovisas utskiktsvyer från Smultonvägen 3 samt Fingerörtsvägen 7 mot väst med utblick över A6-området, centrala Jönköping och Vättern

Nedan redovisas hur studentbostäderna påverkar utsikten mot väst från två småhus; Smultronvägen 3 i öst samt Fingerörtsvägen 7 nordost om kvartersmarken. 3D-modellen är höjdsatt enligt planförslaget. Placering av studentbostäderna och dess förhållande till Smultronvägen 3 påverkar inte utsikten mot Vättern negativt. Observera att modellen inte redovisar den föreslagna allén då det är obestämt vilken/vilka trädarter som ska planteras.

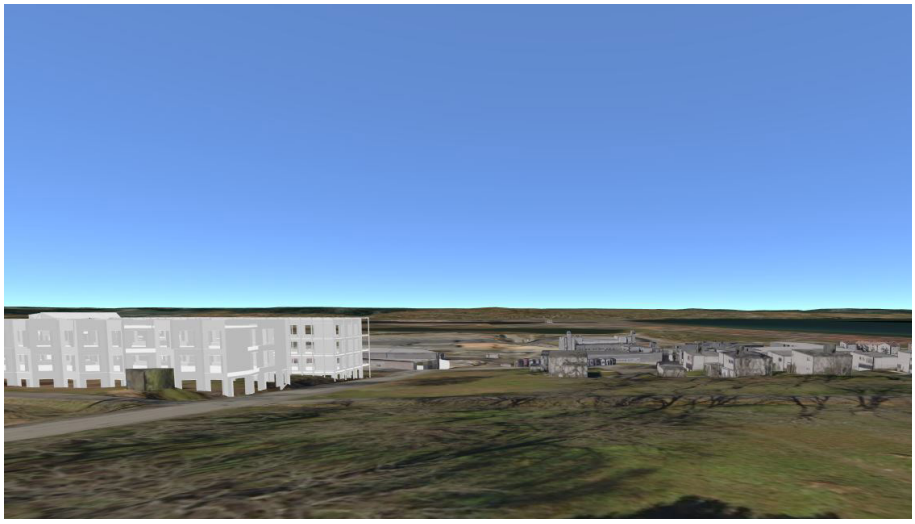


Bild 12
Vy från fönster mot väst sett från Fingerörtsvägen 7

Bild 13
Vy från fönster mot väst sett från Smultronvägen 3

Skuggningspåverkan

Bild 14
20 mars kl. 09:00
(vårdagjämning)
gulstreckad linje anger
kvartersgräns

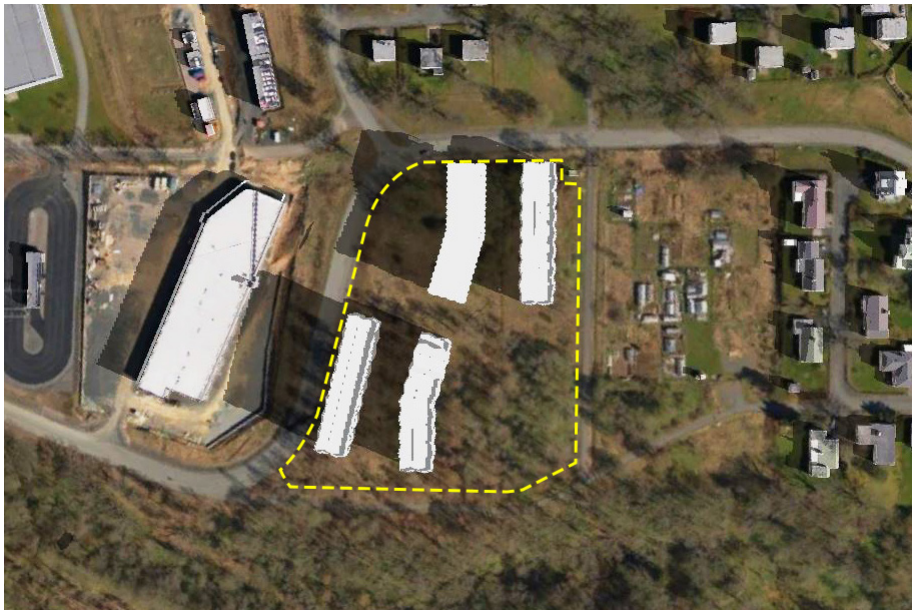


Bild 15
20 mars kl. 12:00
(vårdagjämning)
gulstreckad linje anger
kvartersgräns

Bild 16
20 mars kl. 15:00
(vårdagjämning)
gulstreckad linje anger
kvartersgräns

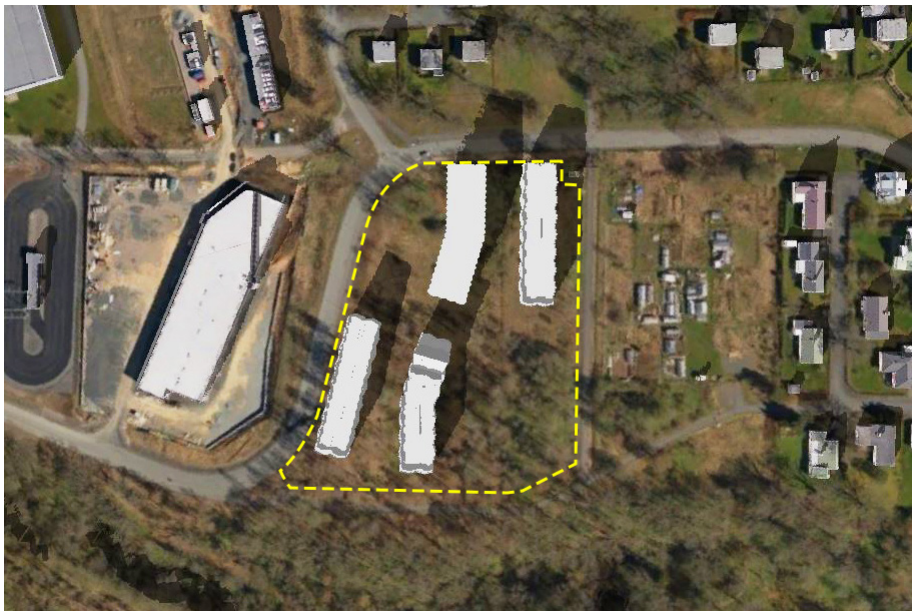


Bild 17
21 juni kl. 09:00
(sommarsolstånd)
gulstreckad linje anger
kvartersgräns

Bild 18
21 juni kl. 12:00
(sommarsolstånd)
gulstreckad linje anger
kvartersgräns

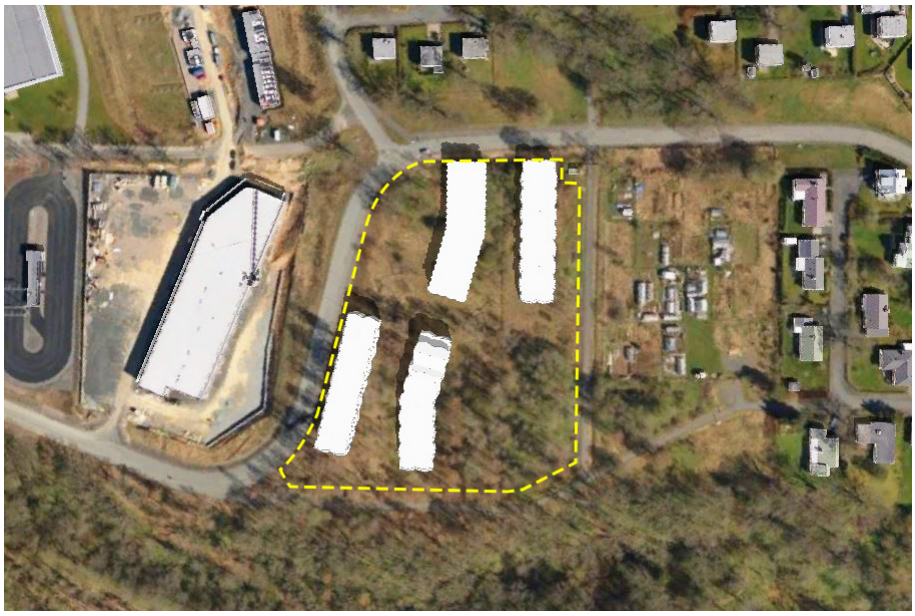
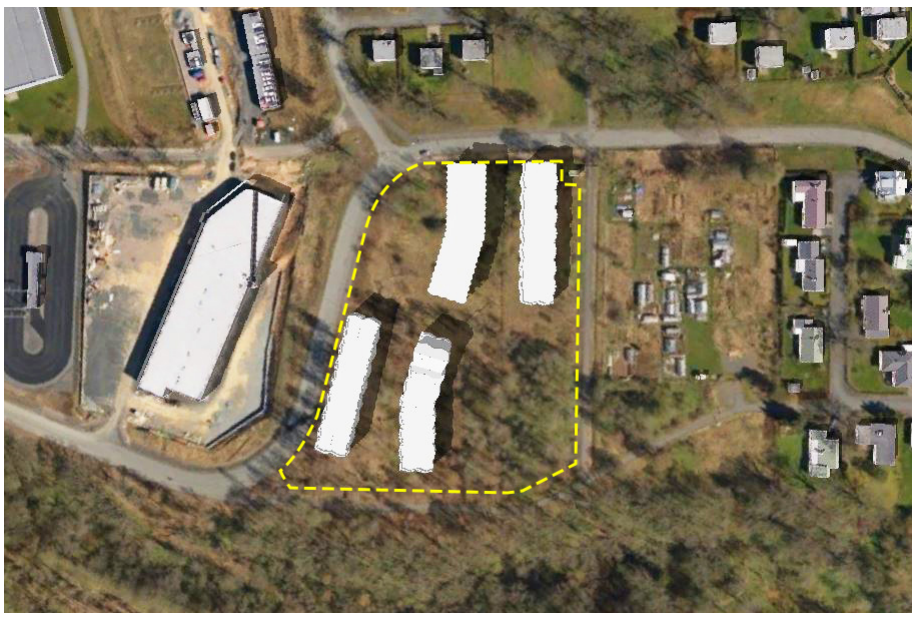


Bild 19
21 juni kl. 15:00
(sommarsolstånd)
gulstreckad linje anger
kvartersgräns



Med genomförd skuggstudie redovisas skuggningspåverkan inom och utanför kvartersmarken. Kvartersmarken skuggas inte av omkringliggande bebyggelse. Förslagen bebyggelse bedöms heller ej medföra någon negativ påverkan mot omkringliggande fastigheter.

Ökade transporter

Med anledning av att människor inte är bosatta på platsen idag kommer transportbehovet till och från fastigheten att öka. Planområdet är dock lokaliserat inom ett rimligt avstånd till dagligvaruhandel, ca 0,5 km, vilket kan bidra till att hålla nere behovet av bil. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att trafiken längs Tallörtsbackens östra del kommer att påverkas mest av byggnationen, då detta är områdets huvudsakliga infart från riksväg 40 (Nässjövägen). En viss ökning bedöms dock kunna ske från den västra delen vid korsning Bataljonsgatan/Örtavägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer däremot att biltrafiken bör förbli oförändrad för resterande gator, så som Örtavägen (norr om planområdet) och Gulsporrevägen, då dessa gator är återvändsgator. Den ökade trafikmängden bedöms acceptabel sett till redan befintlig utbyggd infrastruktur.

FN:s Barnkonvention

Ett genomförande av planförslaget innebär att de barn som kan komma att bo i de tilltänkta bostadskvarteren, samt de barn som bor eller vistas i närheten av området, kommer att påverkas. Med anledning av att området bebyggs kommer en bostadsnära grönyta att försvinna. Då platsen sommartid har en relativt snårig och tät vegetation samt att det vid platsbesök inte påträffats några spår av att platsen används av närboende, bedöms exploateringen inte ta ett utnyttjat grönområde i anspråk. Fastigheten som föreslås bli en bostadsfastighet är så pass stor att en gård som kan tjäna som en så kallad ”*sol och lekyta*” kan skapas på fastigheten för de barn som kan komma att bo där. Eftersom fastigheten i söder och öster gränsar till en gång- och cykelväg finns möjlighet att nå grönområdet på A6 utan att korsa någon trafikerad gata. Detta är positivt ur ett barnperspektiv, då det finns tillgång till lekmöjligheter både inom och i närheten av bostadsfastigheten utan att barnen behöver vistas i trafiken.

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

Utdrag ur Rapport 6833, *Miljömålen*, s. 44 Naturvårdsverket

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 80 % på förbränning av fossila bränslen inom industrin och transportsektorn och på el- och värmeproduktion. Detta planförslag kommer att ha en negativ påverkan på utsläppen av växthusgaser, då mark planläggs för bostäder där det i närtid inte funnits någon bebyggelse. Eftersom planområdet är lokaliserat inom ett rimligt gångavstånd till kommersiell service på handelsområde A6 (inom 500 meter) och med närhet till gång- och cykelvägar, som dels leder ner till Ekhagens centrum samt dels ner mot Jönköping centrum, skapas förutsättningar för hållbart resande och därmed begränsad klimatpåverkan. Dessa förutsättningar bidrar till att hålla nere behovet av bil och därmed begränsa utsläppen av växthusgaser.

Avståndet till kollektivtrafik överstiger ett fördelaktigt avstånd, då det är ca 1 km till de två närmsta hållplats för stombusslinje 2 och 3 och över 700 meter till närmsta stadsbusslinje, vilket kan påverka det hållbara resandet negativt och därmed bidra till att öka utsläppen av växthusgaser.

Miljömål Frisk luft

Utdrag ur Rapport 6833, *Miljömålen*, s. 81 Naturvårdsverket

> 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. Eftersom planområdet är lokaliserat inom ett rimligt gångavstånd till kommersiell service på handelsområde A6 (inom 500 meter) och med närhet till gång- och cykelvägar skapas förutsättningar för hållbart resande och därmed begränsad påverkan på miljömålet frisk luft. Fler bostäder kan däremot medföra till fler transporter än i dagsläget, vilket innebär en negativ påverkan för frisk luft i stort.

Miljömål God bebyggd miljö

Utdrag ur Rapport 6833, *Miljömålen*, s. 279 Naturvårdsverket

> 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.

Genom att bevara en grön länk längs med befintlig gång och cykelväg mellan de gamla delarna på Västra Ekhagen mot ravinerna i söder så tas områdets naturvärden tillvara. Genom att plantera en allé och om möjligt ekar längs med den nord-sydliga gång- och cykelvägen kan platsens kulturmiljö stärkas, genom att Ekhagens ekmiljö kopplas samman med ravinen i söder.

Planförslaget hushåller med mark, då exploatering sker inom ett större område med redan ianspråkstagenmark, även om den mark som föreslås bebyggas inte är bebyggd idag. Planförslaget bidrar till detta genom att begränsa stadens utbredning mot jungfrulig mark i omlandet och skapar en tätare stadsstruktur, vilket långsiktigt förbättrar möjligheterna för det större bostadsområdet att integreras mer i staden.

Ett rikt växt- och djurliv

Utdrag ur Rapport 6833, *Miljömålen*, s. 293 Naturvårdsverket

> 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.

Eftersom ett grönområde tas i anspråk och bebyggs med bostadsbebyggelse kommer livsmiljön och ekosystemet för växt- och djurlivet att förändras. Genom att bevara funktionen av grön länk mellan Ekhagsparken och naturområdet vid ravinen i söder bevaras en del av platsens kvaliteter.

Förutsättningar

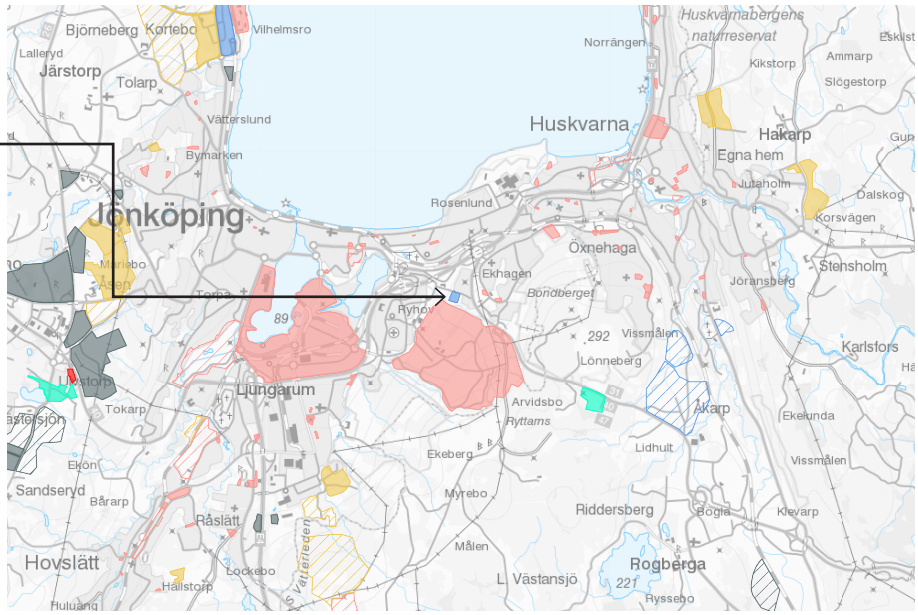
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

För att styra planeringen och bebyggelseutvecklingen mot en långsiktig hållbar samhällsutveckling, redovisas i översiktsplanen riktlinjer för byggnation i tätorter och på landsbygden. Planområdet är dels inom område ”kommunens centrala tätort” vilket anger strategiska riktlinjer för framtida markanvändning samt ”nyexploateringsområde VB:501” varav sistnämnda beskrivs enligt följande:

Karta 4
Utsnitt ur Översiktsplan 2016

VB:501

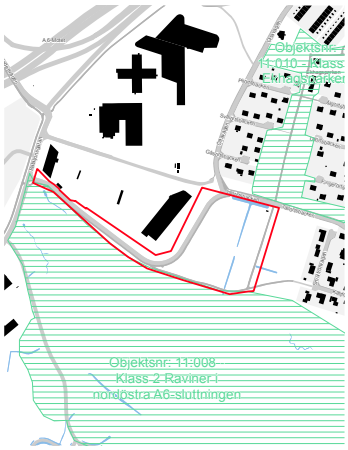


Utdrag ur Översiktsplan 2016, nyexploateringsområde VB:501

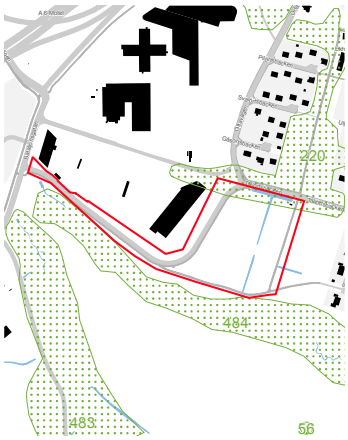
Området är kommunägt och ligger väster om befintligt bostadsområde och föreslås för en blandad bostadsbebyggelse. Delar av området har tidigare använts för odlingslotter men är nu ett område med låg utnyttjandegrad. Då området ligger i en sluttning får de nya bostäderna utsikt över staden vilket gör området attraktivt. Närheten till arbetsplatser på och kring A6 köpcentrum, samt länssjukhuset Ryhov höjer ytterligare attraktiviteten för området. Eftersom området kan knytas till bostadsbebyggelsen vid Tallörtsbacken kan det bebyggas oberoende av om utredningsområde A6 bebyggs. Planerade förbättringar på kollektivtrafiksystemet väster om området ger bra möjligheter för de boende att åka buss. På grund av de barriärer som finns i form av vägar och järnväg är förutsättningarna för att gå och cykla inte de bästa, men förbättringar kan även göras inom detta område för att öka benägenheten att cykla och gå. En exploatering av området blir en fortsättning på befintlig bebyggelsestruktur vilket blir en naturlig komplettering och motiverar en byggnation. I övrigt ligger området avskilt från övrig stadsbebyggelse då det avskärmas av E4, järnvägen och väg 31.

I söder gränsar området till en djup ravin med höga natur- och bevarandevärden. I och med områdets närhet till stora trafikleder och järnväg måste störningar i form av buller utredas i kommande planläggning. Nordväst om området finns befintlig verksamhet som måste tas hänsyn till vid en byggnation. Området ligger i sluttning och risken för slamströmmar ska uppmärksammas.

Karta 5
Grönstrukturplan 224A, rödstreckad linje anger planområdesgräns



Karta 6
Naturvårdsprogrammet, röd linje anger planområdesgräns



Karta 7
Nyckelbiotopsinventering, röd linje anger planområdesgräns

En riktlinje för bebyggelse i Översiktsplan 2016 är att tätortsbebyggelsen ska tillmötesgå människors olika behov av blandade bostadstyper samt att när förtätning görs i en stadsdel som endast har en typ av upplåtelseform ska den upplåtelseform som det finns brist på i området prioriteras. Bostadsbeståndet på den del av Ekhagen som ligger väster om Nässjövägen domineras av villor och radhus vilket motiverar planering av flerbostadshus på västra Ekhagen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom utredningsområde för Götalandsbanans framtida sträckning. Planförslaget bedöms inte påverka järnvägens framtida utvecklingsmöjligheter då planområdet redan omges av bebyggd miljö i form av bostäder i öster och i norr samt externhandelsområde Asecs i väst.

Grönstrukturplan

Planområdet omfattas av Grönstrukturplanen som Västra Ekhagen (224A). Grönområdet utgörs av en gles björkskog med inslag av sälg och vide. Det har tidigare påträffats lämningar av den tidigare militära verksamheten vid A6-regementet. De biologiska värdena uppges som små, men området fungerar i viss mån som buffertzon gentemot den värdefulla floran och faunan i A6-områdets raviner.

På en karta från 1854 (se Karta 8, s. 33) kallas platsen Uppsalaängen och bilvägen norr om området följer bitvis den gamla landsvägen Eksjövägen. Målsättningen i Grönstrukturplanen var att exploatera område 224A för industriändamål, i enlighet med den gällande detaljplanen från 1986, vilket innebär att Grönstrukturplanen inte planerat för ett bevarande av naturen.

Naturvårdsprogrammet

I direkt anslutning till området i söder ligger ett område markerat som värdefull natur, objektsnummer 11:008 - klass 2 och i norr finns ett skyddat område genom naturvårdsavtal, objektsnummer 11:010 - klass 2. Områdena finns omnämnda i Naturvårdsprogrammet. Naturvärdena i båda områdena är knutna till ekmiljöer. I söder finns även raviner med lång skoglig kontinuitet. Ekarna hör till ett eklandskap som finns sydost om centrala Jönköping.

Inom område 11:008 ligger A6-områdets norra ravin som förekommer i Jönköpings nyckelbiotopsinventering. Detta är den längsta ravinen som inte genomgått stora ingrepp. Ravinen är relativt djupt nerskuren, som mest 15 meter i övre delen, men längst ner bara 5 meter. I botten rinner en bäck som är vattenförande en stor del av året. Ravinens skyddsvärde består av dess rika förekomst av grova ekar. Ravinens sociala värden är också betydelsefulla, inte minst för dagisgrupper.

Inom område 11:010 ligger Ekhagsparken som även den finns med i nyckelbiotopsinventeringen. Ekhagsparken sammanbinder värdefulla ekmiljöer som finns på Rosenlund i norr och sluttningen sydost om centrala Jönköping. De stora träden skapar rekreationsvärden i Ekhagsparken och påverka stadsbilden. Mängden av äldre ekar är områdets största naturvärde, men markfloran har också kvalitéer med typiska ängsväxter såsom svinrot.

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 en markanvisning i samråd med stadsbyggnadskontoret. En inbjudan till markanvisning blev allmänt tillgänglig i maj 2018 och totalt inkom 22 intresseanmälningar. Fyra byggaktörer valdes ut att ta fram skissförslag och inkomna förslag utvärderades genom en sammanvägd bedömning utifrån följande kriterier: miljö/energi, gestaltning, ekonomi, genomförbarhet och tidplan. Markanvisningen tilldelades en byggaktör genom beslut i tekniska nämnden i november 2018.

Kulturhistoria

Historiskt

Karta 8
Utsnitt ur
Stadsplan 1854-55
Planområdet anges med
rödstreckad linje

På stadsplanen över Jönköping stad från 1854-55 finns planområdet omnämnt som del av Upsalaängen. Platsen är utmarkerad i Riksantikvarieämbetets arkiv (RAÄ-nr: 138:1) som en plats med tradition. Detta innebär att det har funnits folkliga föreställningar om platsen som givit upphov till namnet. Området har ingått i stadens ägor sedan 1600-talet och platsen ska historiskt ha nyttjats av stadens borgare som ängs- och betesmark.

Ekhagen som militärområde

Under 1900-talet tillhörde platsen det kungliga Jönköpings regemente och ingick som en del i A6 kasernområde. Under regementestiden låg mannskapsbaracker, en expeditionsbarack och en lektionsbarack på platsen.

Ekhagen som bostadsområde

Ekhagen i stort är planerat efter 1960-talets planideal ABC-modellen, vilken innebär ett bostadsområde som även innehar fler funktioner, så som arbetstillfällen, service och centrumfunktioner. Bil-, gång- och cykeltrafiken hölls strikt skilda från varandra och hustyper placerades inom olika zoner.

Flerbostadshusen placerades i samband med centrum och småhusen, i form av enbostadshus, radhus och kedjehus, placerades i utkanten, bland annat för att markera centrumets läge. Runt det aktuella planområdet ligger ett egnahemsområde, med majoriteten av bebyggelsen byggd som grupphusområde på 1960-70-talet, placerat. Marken sluttat mot nordväst, vilket ger utsikt över Vättern och stora delar av Jönköping.

På västra Ekhagen, norr om planområdet, ligger ett grupphusområde uppfört mellan 1970-1971. I nord-sydlig riktning går ett grönområde genom kvarteren och i samband med detta grönområde går en helt biltrafikseparerad gång- och cykelväg. Bebyggelsen har en strikt kubisk utformning med funktionalistiska inslag. Taken är flacka pulpettak och fasaderna består genomgående av kalksandsten samt träpanel. Fönstren är odelade trä- eller aluminiumbågar och är placerade i grupper, som bildar en horisontell verkan i fasaderna.

Öster om planområdet ligger ett område med fristående enbostadshus som är individuellt utformade, där merparten är byggda mellan 1966-1969, men där det även finns inslag av byggnader från sent 1950-tal, 1970-tal, 1980-tal samt tidigt 1900-tal. I detta område finns olika takutformningar, så som svagt lutande, osymmetriska, valmade sadeltak, pulpettak eller plana tak. Gult och rött tegel dominerar fasadmaterialen och det finns även inslag av träpanel.

Detaljplaner

Karta 9
Utsnitt ur
Stadsplan 1854-55
Planområdet anges med
rödstreckad linje

Det finns en gällande detaljplan för planområdet, *Detaljplan för Stadsägan 306 m.fl. (Saab-Scania-Combitech)* 06-JÖS-1733, (S860725). Föreslaget planområde är planlagt för industriändamål med ett högsta våningsantal av två våningar motsvarande 7 meter byggnadshöjd med en totalhöjd på +132 meter över angivet nollplan. Sluttningsvåning (suterrängvåning) får anordnas där terrängens lutning så medger. Industriändamålet ska inte vålla närboende olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. I norr, öster och söder finns en punktprickad mark utlagd. För en del av den punktprickade marken i norr och öster ska ett skyddsområde anordnas genom plantering. Denna yta får inte användas som upplag eller parkering. Utanför den punktprickade marken finns ett område med parkmark med gång- och cykelväg. Inom planområdet finns även ett område för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

Bild 20
Transformatorstation inom planområdet

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet för 2019-2024 som tekniska nämnden i april 2019 beslutat att skicka ut för remiss är en del av planområdet benämnt som objektnummer A27, nyexploatering för ca 320 studentbostäder samt att det beräknade startåret är 2020.

Bebyggelse

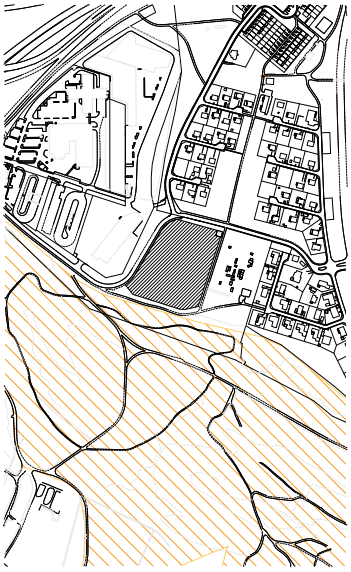
Transformatorstation

Inom planområdets östra del finns en mindre transformatorstation inom planområdets östra del. I övrigt är planområdet obebyggt.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Planområdet består idag av en blandning av gles björkskog med inslag av sälg och vide och öppna områden beklädda med lägre vegetation. Genom området går två diken i nord-sydlig riktning och två diken i öst-västlig riktning.



Karta 10
Kvartersmark
Tätortsnära friluftsområde: *A6 - Strömsberg - Ljungarum*

Direkt söder om planområdet ligger ett tätortsnära friluftsområde: A6 - Strömsberg - Ljungarum. Friluftsområdet sträcker sig från Ryhov och Ekhagen i norr till Lockebo i söder. Stigarna inom friluftsområdet vi planområdet går längs med bäcken nere i ravinen. Med anledning av höjdskillnaderna ligger gångstigarna inom friluftsområdet ca 6-8 meter nedanför den föreslagna bebyggelsen, vilket innebär att bebyggelsen inte bör påverka upplevelsen inom friluftsområdet i en så stor utsträckning.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning (Geotekniskt PM, 2017-09-20), (Markteknisk undersökningsrapport 2017-09-20) har utförts över föreslaget planområde.

Undersökningen visade att jordlagret är mycket stort, då berg inte har påträffats under provtagningarna. Jordlagren inom planområdet består överst av mulljord som varierar mellan 0 - 1 meter, därefter kommer ett mäktigt lager bestående av siltig sand, sandig silt och siltig och sandig lera. I områdets sydvästra del finns ett lager fyllnadsjord bestående av sand och grus ned till 2,8 meter under markytan.

Grundläggning föreslås utföras med platta på mark. All organisk samt tjälfarlig jord skall schaktas bort ner till tjälofarligt djup innan grundläggning utförs. Grundläggningen skall ske med icke tjälfarliga material och schaktbotten ska packas så att bärigheten och den dimensionerande bärförmågan uppfylls enligt EN 1997-1 kapitel 6, Plattgrundläggning. Området innehåller tjälfarliga jordar och ledningar rekommenderas att grundläggas på frostfritt djup, alternativt frostskyddisoleras. Vid dimensionering av vägar och parkeringar ska höjd tas utifrån jordens materialtyp och tjälfarlighetsklass. Markisolering kan behövas kring byggnadens hörn beroende på plattans värmemotstånd

samt det slutgiltiga grundläggningsdjupet.

Rekommendationer för grundläggning inom området har gjorts utifrån en lättare huskonstruktion om maximalt 4 våningar i byggnadshöjd. Skulle dessa förutsättningar förändras bör en omvärdering av behovet av förstärkt grundläggning göras. Grundläggningen rekommenderas att utföras med platta på mark. Förutsättningarna för sättningar bedöms vara goda, vilket innebär att inga större sättningar beräknas uppstå.

Med anledning av att slänten ner till ravinen är mycket brant har stabiliteten inom planområdet kontrollerats. Resultatet visar att trots en utbredd last över hela fastigheten på 150 kPa är risken för skred liten. Resultaten visar dock att risk för ras eller skred föreligger i den befintliga slänten, vilket innebär att släntkrönet inte får belastas samt att vegetation i och i närheten av slänten inte får avverkas, då denna har en stabiliserande effekt. En stabilitetskontroll har även utförts med scenariot att den befintliga slänten ger vika. Resultatet visar att den föreslagna fastighetsgränsen ligger tillräckligt långt ifrån släntkrönet för att inte påverkas av framtida mindre skred eller ras.

Markföroreningar

En undersökning av markföroreningar har genomförts (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2017-08-22). Enligt den miljötekniska markundersökningen har inga halter av petroleumbaserade ämnen, metaller eller PAH över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) eller mindre känslig markanvändning (MKM) påträffats inom undersökningsområdet. Under provtagningen noterades ingen avvikande lukt eller färg.

Enligt den geotekniska undersökningen (Geotekniskt PM, 2017-09-20) noterades ingen avvikande lukt eller färg vid provtagningen.

Radon

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Radon är skadligt för människors hälsa och kan endast upptäckas genom radonmätningar. Radonsäkert byggnadssätt rekommenderas generellt inom Jönköpings kommun. Detta kan göras genom att lägga slangar under bottenplattan, vilka vid behov kan kopplas till en fläktanordning som ventilerar bort radonhaltig luft.

Trafik

Gång

Mot Ekhagen finns helt trafikseparerade gångvägar som går inom grönområdena mellan bebyggelsen, se karta 11 s. 34. Det finns ett väl utvecklat vägnät för fotgängare inom bostadsområdena. Däremot ligger Nässjövägen och väg E4 som två barriärer mellan planområdet och övriga staden.

Det går att ta sig till Ekhagens centrum utan att korsa någon trafikerad väg, då det finns ett fåtal gångvägar både över och under Nässjövägen. Det finns

ett par möjligheter att ta sig över väg E4, dock är det över en halv kilometer mellan punkterna där man kan korsa motorvägen. För att ta sig till A6-området behöver gående korsa Bataljonsgatan i marknivå.

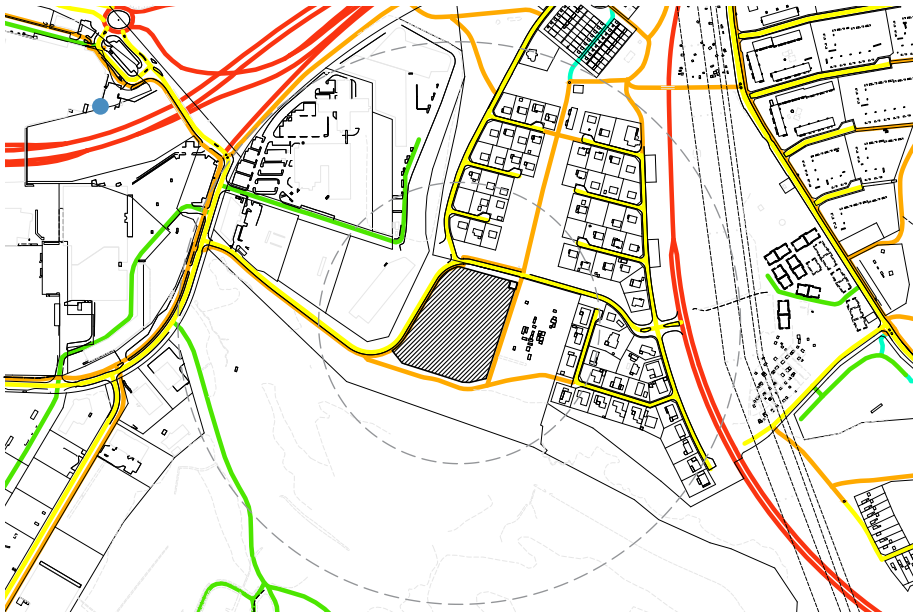
Cykel

Det finns idag utbyggda cykelvägar till och från planområdet. Samma situation gäller för cykel som för fotgängare; de stora vägarna, Nässjövägen och väg E4 fungerar som barriärer mellan planområdet och övriga staden, då de endast går att korsa på ett par ställen.

Kollektivtrafik

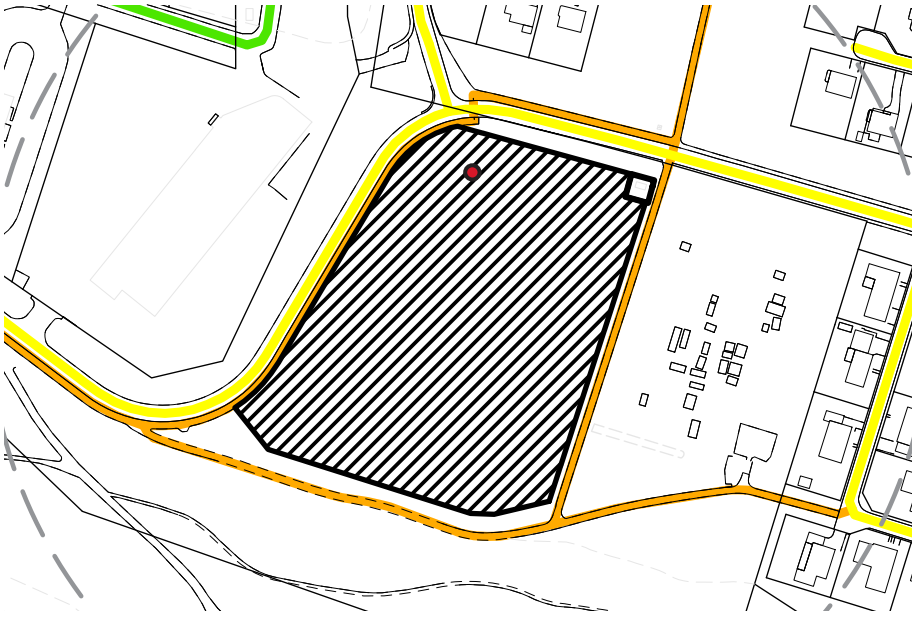
Karta 11

Kvartersmark
200, 400 meter
Blå entré (Asecs)
Väg, statlig
Väg, kommunalt
Väg, enskilt
Cykeväg, kommunalt
Cykelväg, enskilt



Karta 12

Kvartersmark
200 meter
Gång- och cykelpassage
Väg, kommunalt
Väg, enskilt
Cykeväg, kommunalt



De närmsta stombusslinjerna är linje 3 som går vid A6 och linje 2 som går vid Ekhagen centrum och Rosenlundsskolan, båda ca 1 km bort. Från A6 kan man, med stombusslinje 3, åka till Lasarettsparken som ligger i närheten av högskolan. Den närmsta busshållplatsen, Stockrosgatan ligger ca 700 m ifrån området. Från den hållplatsen går stadsbuss 12 Vätterslund-Ekhagen och regionbuss 130 mot Tenhult-Malmbäck. Det finns både gång- och cykelvägar som går till alla tre busshållplatser.

Invid Blå entrén på A6, ca 800 meter ifrån området, har en busshållplats nyligen byggts som trafikeras av busslinjerna 13, 35, 101, 121, 124 och 130. Busslinje 35 går från Huskvarna ner mot centrum och stannar på Torpaplan Längs Bataljonsgatan, ca 800 meter ifrån området, finns en busshållplats där stadsbusslinje 13 stannar.

Bil

Den huvudsakliga tillfarten till området är via Bataljonsgatan upp på Tallörtsbacken, väster om området. Från riksväg 40 (Nässjövägen) finns en in- och utfart till Västra Ekhagen, Tallörtsbacken och planområdet. Befintligt mitträcket mellan körbanorna med motgående färdriktning omöjliggör för biltrafikanter att göra en vänstersväng till Västra Ekhagen.

Bild 21
Vy mot öst på riksväg 40 (Nässjövägen), bilden visar befintlig in- och utfart till Västra Ekhagen

Parkering

Det finns inga allmänna parkeringar för cyklar eller bilar inom eller omkring området.

Tillgänglighet

Föreslagen kvartersmark för bostäder utgörs idag av trädbevuxen naturmark och saknar interna gångvägar. Marken sluttar åt väst och sydväst med en 10-11 meters höjdskillnad från kvartersmarkens västra och östra gränsdragning.

Service

Offentlig service

Det finns fem förskolor och en grundskola på Ekhagen, varav alla ligger på den östra sidan om Nässjövägen. Det finns en privat gymnasieskola inom A6-området och ett privat praktiskt gymnasium på Ekhagen. Rosenlundskolan med förskola , F-6 och högstadium ligger också inom närområdet med ca 1 km gångväg. Barn som går på Ekhagenskolan under låg- och mellanstadiet går på Rosenlundskolan på högstadiet. Det finns ett äldreboende på Ekhagen på den östra sidan om Nässjövägen. Bokbussen/bokbilen har tre hållplatslägen på östra Ekhagen.

Kommersiell service

Ca 0,5 km ifrån planområdet ligger A6 där det finns matvaruhandel och detaljhandel. Vid Ekhagens centrum, som ligger ca 1 km bort, finns även där matvaruhandel.

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 standardförfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2017

18 maj	STBN- planuppdrag
24 augusti	STBN - beslut om samråd
4 oktober - 27 oktober	Samråd

2019

17 april	STBN - beslut om granskning
april - maj	Granskning
22 augusti	STBN - beslut om antagande
augusti-september	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Planområdet ska bebyggas med bostäder och ägs helt av Jönköpings kommun. För att få en exploatör som kan genomföra tänkt byggnation inom planområdet har kommunen efter samrådstiden bjudit in till markanvisning. En exploatör har tilldelats markanvisning efter ett jämförelseförfarande. För fullföljande av markanvisningen ska ett marköverlåtelseavtal träffas mellan kommunen och exploatören som ska reglera marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, administration för planens genomförande och fastighetsbildning mm. Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen även få kostnader för drift och skötsel av de ytor som i planen läggs ut som allmän platsmark. Intäkter fås från markförsäljning respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp. I det marköverlåtelseavtal som följer på markanvisningsavtalet regleras priset för marken i enlighet med kommunens fastställda tomtpriser som gäller när byggnationen påbörjas.

Exploatören ansvarar för kostnader för kommande byggnation av bostäder med tillhörande anläggningar inom kvartersmark.

Finansiering

Finansieringen av kommunens delar av exploateringen kommer att ske över exploateringsbudgeten för området (objekt 4267).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen, inrätta så kallade gemensamhetsanläggningar eller bilda ledningsrätt, krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar Lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för att lösa och reglera gemensamma behov.

Rättigheter

Ekhagen 2:1 belastas av rättigheter som inte berörs av planen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Något behov av fastighetsindelningsbestämmelser anses inte föreligga. Om ett sådant behov uppstår kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Ekhagen 2:1	Mark för bostadsändamål kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter.

Medverkande tjänstemän

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

Cecilia Gadman	Översiktlig planering
Mats Ruderfors	Utvecklings- och trafikavdelning
Inger Thildéus	Lantmäteriavdelning
Josef El Masry	Bygglovavdelning
Matilda Åberg	Bygglovavdelning
Helen Bjurulf	Översiktlig planering
Bengt Mattias Karlsson	Stadsarkitekt
Linda Bylefors	Mark och Exploatering Exploatering
Fredrik Sandberg Svärd	Mark och Exploatering Miljö
Annica Magnusson	Vattensamordnare
Helez Barwari	VA-Nät Utveckling
Emma Gunnarsson	Gata-Park-Skog Utveckling
Lujain Aboud	Gata-Park-Skog Utveckling
Henric Dovrén	Förebyggande sektionen

Liselott Johansson	Mattias Bustos
Planchef	Planarkitekt