



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2016-11-09
Dnr: 2016:166

Attarp 2:425

Bankeryd, Jönköpings kommun

Underlag för Planbesked

Planbesked

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

Ansökan

Avsnittet ansökan innehåller enbart material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan. Det är detta material som beskrivs och bedöms i avsnitten Förutsättningar och Slutsats.

Förutsättningar

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare beslut, kommunala policys och platsspecifika egenskaper.

Slutsats

Stadsbyggnadskontorets slutsats, innefattande argument och motivering av förslag till beslut. Här kan det även finnas riktlinjer och material inför ett eventuellt detaljplanearbete.

Förslag till beslut, process och tidplan.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut i Stadsbyggnadsnämnden.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Attarp 2:425

Fastighetsägare

AB Bankerydshem

Sökande

Företag

AB Bankerydshem

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Nybyggnation bostäder

Beskrivning

En byggnad 4 våningar för bostäder i karaktär och höjd likt postgatan 2. 16-18 bostäder.

I bifogad projektbeskrivning är den tänkta byggnationen illustrerad med 3 våningar. Solstudien är gjort på 4 våningar som vi också avser bygga.

Bilagor

Projektbeskrivning, solstudier.

bsv arkitekter & ingenjörer ab Värnamo (Hk) Tranemo Jönköping Kalmar Växjö Nässjö www.bsv.se org.nr 556682-6573	M102	Dat 2013-02-28	Godkänd av VD Johnny Grauengaard	Kvalitetschef Mikael Rígert
	KVALITETSSÄKRING ARKITEKTUR			
Projekt Norrahammar/Taberg/nyb/bost/expl	Projektnummer P15 5980A	Datum 2016-02-16	Senaste rev -	Sid 1 (1)

KV TORGET BANKERYD

Ett fjärde lamellhus placeras längs gårdens södra sida och kompletterar därmed kvarteret. Med sina tre våningar infogar sig det nya huset i den befintliga skalan

Lägenheterna, med 2-3 rok, placeras så att samtliga har möjlighet till balkong i syd- eller västerläge. Alla har dessutom ljus från minst två väderstreck.

Befintliga parkeringsplatser behålls. Några av dem får tak då det nya husets bottenvåning dras in vid östra gaveln för att lämna mer plats för parkering.

Nya platser placeras främst längs Bankgatan, utmed det nya husets entréfasad. Parkeringarna delas upp i små grupper med plats för grönska mellan för att lätta upp intrycket och ge en trevligare utsikt för bostäderna i markplan.

Några nya platser placeras med infart från tomtens nordvästra hörn, i förlängningen av den befintliga parkeringen.

Cykelförvaring placeras under två skärmtak längs med gångvägen i väster.



Idag: Lamellhus 3,5 våningar kring tre sidor av gemensam gård. Vy längs Bankgatan.

Antal lägenheter **ca 14 st**

BTA **ca 1300 m²**

BOA **ca 1000m²**

Antal P-platser **ca 12 st**

P-norm zon C 9 platser/1000 m² BTA

Antal cykelplatser **ca 28 st**

P-norm zon C 22 platser/1000 m² BTA (minst 25% i markplan)

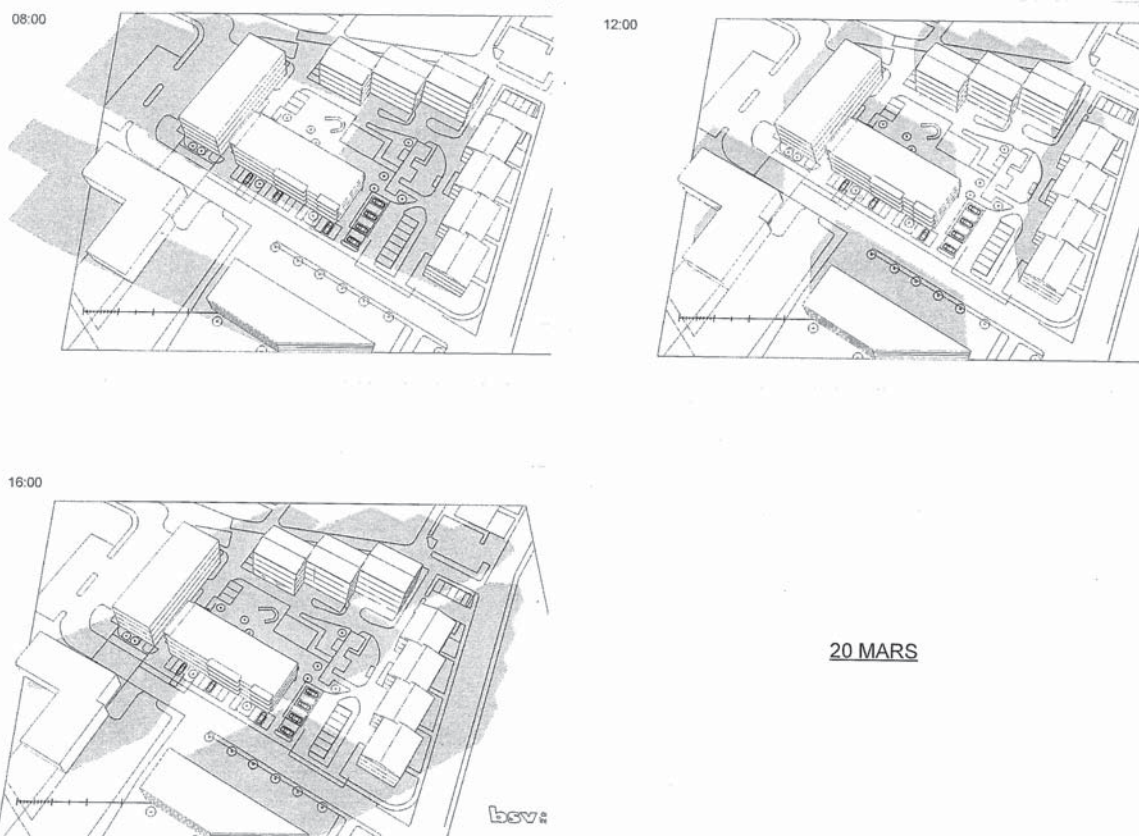
Tomtkarta



EXPLOATERINGSSKISS BANKERYD "TORGET"

bsv arkitekter & ingenjörer ab
P14 58804 20160216 JHF

Solstudier

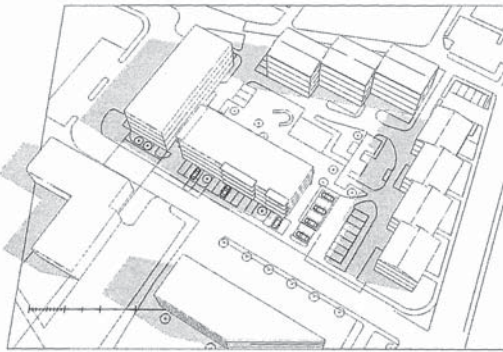


BANKERYD TORGET SOLSTUDIE

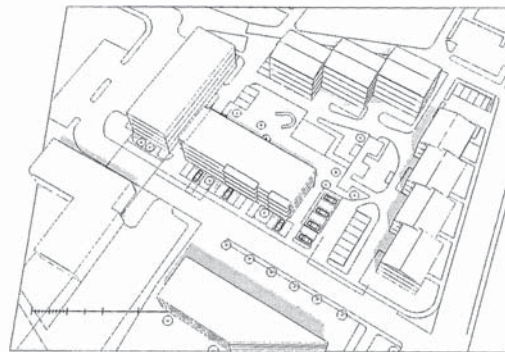
1

bsv arkitekter & ingenjörer ab
P1662984/ 20160603

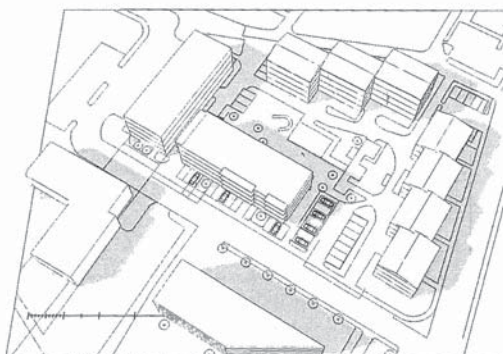
08:00



12:00



16:00

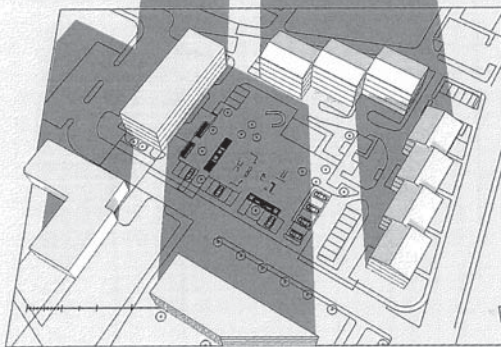


21 JUNI

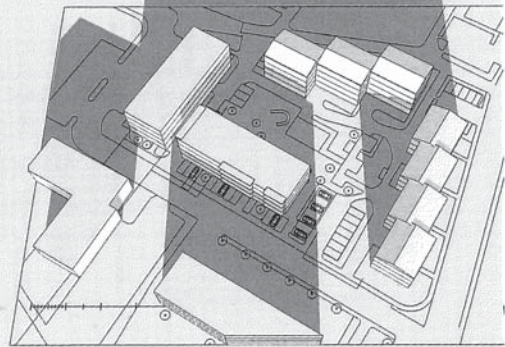
bsv arkitekter & ingenjörer ab
P165238A/ 20160553 /

2 BANKERYD TARGET SOLSTUDIE

12:00 UTAN BYGGNAD



12:00 MED BYGGNAD



20 DECEMBER

bsv arkitekter & ingenjörer ab
P165238A/ 20160553 /

3 BANKERYD TARGET SOLSTUDIE

Förutsättningar

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2002,

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Området är inte särskilt utpekade vare sig i översiktsplanen eller i utbyggnadsstrategin.

Digital Översiktsplan 2016 (antagandeverion)

Jönköpings kommun har antagit en ny översiktsplan som inte har vunnit laga kraft ännu, vilket innebär att det fortfarande är översiktsplan 2002 och utbyggnadsstrategi 2011 som är gällande. Denna fördjupade översiktsplan antogs 2011-12-22 och rekommendationerna i denna följer till stor del Digital Översiktsplan 2016s riktlinjer.

Bebyggelse

I digital översiktsplan 2016 ligger fastigheten Attarp 2:425 inom tätortszonen. Ansökan går i linje med översiktsplanens allmänna strategi. Området är inte utpekade som förtättningsområde i översiktsplanen men eftersom detta förslag medför förtätning bör det omfattas av riktlinjer gällande både tätortzon och förtättningsområden.

Riktlinjer för bebyggelse i tätortszonen

- Tätortsbebyggelsen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.
- För att tillmötesgå människors olika behov av blandade bostadstyper ska den blandade staden eftersträvas med varierad bebyggelse och balans mellan bostäder, arbetsplatser och service.
- För att uppnå god tillgänglighet och minska bilbehovet i tätorterna ska en hög exploateringsgrad eftersträvas inom områden som ligger upp till 400 meter från kollektivtrafikstråk. Exploateringsgraden kan vara något lägre inom områden som har mellan 400 och 600 meter till ett kollektivtrafikstråk.
- Områden nära centrumfunktion ska även de ha en hög exploateringsgrad. Lågt exploaterade centrumområden bör få en högre exploateringsgrad för ett mer effektivt utnyttjande. Kommunen är positiv till hög bebyggelse i centrala områden där höga hus dels kan passa in i omgivningen och dels bidra till den stadsmässiga karaktären, bli ett landmärke som ger identitet åt platsen och kan underlätta orienterbarheten i tätorten.
- Kommunen strävar efter att uppnå en god livsmiljö, för att nå detta är närmiljön för invånarna viktig, här ska finnas blandad bebyggelse och varierat serviceutbud med god tillgänglighet.

- Markanvändningen inom tätorten ska vara varierad. Värdefulla grönområden ska inte exploateras. Värdet kan bestå av natur, friluftsliv och rekreation, kulturmiljö, lek- och idrottsområde, odlingslotter och/eller ekosystemtjänster.

Natur

Fastigheten är belägen på grundvattenförekomst där vattenuttagen är i balans med nybildningen av grundvatten.

Hälsa & Säkerhet

Insatstid för räddningstjänsten i detta område är ca 10 minuter. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning kan ske upp till 11 meter från mark till fönsterunderkant/balkongräckets överkant. Prioriterad utryckningsväg finns i närheten av fastigheten.

Området ligger inom influensområde för farligt gods från järnväg.

Bullernivå från järnväg i östra delen av området är upp till 60 dBA. På den delen av fastigheten som berörs av de ansökta åtgärderna, överskrider bullernivån inte 55 dBA, vare sig från väg eller från järnväg. Den kommunala översiktliga bullerkartläggningen från 2012 visar att riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid byggnaden intill. Stora delar av gården överskrider riktvärdet för uteplats, 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Området finns inte upptaget i projektplanen i bostadsförsörjningsprogrammet (2016-2021).

Ålborg-åtagandena

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Här beskrivs huruvida det aktuella planförslaget går i linje med åtagandet eller inte. Ålborg-åtagandena finns beskrivna på kommunens hemsida.

Bebyggelseutvecklingen äger rum i Jönköpings tätort med rimlig tillgång till befintlig infrastruktur och bidrar därigenom till åtagandenas riktlinjer gällande hållbar utveckling.

Detaljplan

För det föreslagna området gäller 'Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Bankeryds centrum', från 1978. Den gällande planen medger prickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas.



Riksintressen

Riksintresse för järnväg finns i direkt anslutning till området, öster om fastigheten.

Övriga frågor

Fastighetsreglering

Angränsande allmänplats gata bör tas med i kommande detaljplan för att kunna reglera mark mellan kommunen och Bankerydshem. Utbyggd gatumark ligger idag på mark som ägs av Bankerydshem. Fastigheten nås idag via privatgata som i samband med detaljplanen ska planläggas som kommunal gata, lokalgata. Den exakta gränsen till för den kommunala gatan ska redovisas i detaljplaneskedet. Även stationsgatan bör regleras så att den blir kommunal mark på hela gatan.

Grönyta inom fastigheten

Ansökan innebär nybyggnation på en del av den befintliga utemiljön, vilket innebär att den befintliga grönytan inom fastigheten blir ca 400 kvm mindre och många av de träd som finns där idag kommer att tas bort. Nya träd behöver återplanteras för att kompensera för den gröna ytan som försvinner och undvika en negativ effekt för de boende.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar i området bedöms inte kunna tillgodose ytterligare dagvattenservis till fastigheten. Att hårdgöra mer av fastigheten kan ställa till problem när det gäller dagvattenhantering.

Övrig

Parkeringarna bör placeras optimalt och anläggas på privat mark.

Ett antal av bebyggda lägenheter bör tilldelas socialförvaltningen. Vid kontakter med UBF så bedöms tillkommande bebyggelse kunna klaras av inom nuvarande verksamhet.

Placering av byggnaden

Den exakta placeringen av det föreslagna huset ska utredas vidare i detaljplaneskedet. Det är rekommenderat att det nya huset ska placeras mot mitten, inom ungefär samma avstånd från de befintliga byggnaderna i öster och söder.



Undersökningar och redovisningar

För att säkerställa platsens lämplighet kan olika utredningar komma att krävas.

Volymstudier och skuggstudier behöver utföras och redovisas i detaljplaneskedet. Höjden och utformningen av huset ska studeras i kommande planarbete för att få optimal anpassning till kvarteret.

En aktuell trafikbullerutredning behöver utföras, som visar i vilken omfattning trafikbullret påverkar bostäderna samt utemiljön för de boende, och hur man uppfyller riktvärden i "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (SFS 2015:216).

Fastigheten ska uppfylla kraven på lek-ytor enligt BBR. Kraven på tillgängliga parkeringsplatser enligt BBR ska följas. Parkeringspolicyn för parkeringsplatser och cykel ska följas.

Avfallshanteringen måste beaktas och följa kraven som finns i BBR samt de anvisningar som finns i kommunens "Renhållningsordning" och även i "Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen". Placering av miljöhus och sophus ska redovisas.

Det aktuella området ligger i närheten av järnvägen som är en farligt gods led. Eventuell påverkan med risker från denna ska utredas och hanteras i detaljplanearbetet.

Befintlig infrastruktur ska beaktas och eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherre. Utbyggnad av elnät kan komma att kräva behov av E-område för ny nätstation.

En fungerande lösning för dagvattenhantering ska redovisas i detaljplaneskedet.

Planområdet ska även omfatta Bankgatan i söder. Hela gatan ska gå över till kommunalt ägo.

Ställningstagande till föreslagen exploatering

Det är acceptabelt att förtäta i kvarteret, dock bör byggherrens inkomna förslag bearbetas. Kommande detaljplan ska även omfatta gatumarken. Placering, höjder och utformning av huset ska studeras ytterligare i kommande detaljplan så att det anpassa bättre till omgivande hus.

Slutsats

Planförslaget överensstämmer med kommunens allmänna och översiktliga mål och riktlinjer för stadsutveckling. Stadsbyggnadskontoret föreslår ett positivt planbesked. Utformningen och placeringen av byggnaden ska utredas vidare i detaljplaneskedet. I samband med detaljplanen ska infartsgata till fastigheten planläggas som kommunal gata, Lokalgata.

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevilja ansökan om planbesked och detaljplanen genomförs med standardförfarande. 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 att styras i förhållande till andra projekt inom kommunen, samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Detaljplanen bedöms tidigast kunna påbörjas 2017.

Det kommer att krävas att ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och byggherren som reglerar kostnader för iordningställande av allmän plats vilken blir en följd av byggnationen.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Azarakhsh Sadeghzade

Planarkitekt

Bilagor

Karta över det ansökta området

