

Detaljplan för bostäder på Attarp 2:425 och 2:93 Bankeryd, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Planförslag	5
Plankarta och planbestämmelser.	12
Planens konsekvenser	16
Förutsättningar	21
Genomförande av detaljplanen	28

Handlingar

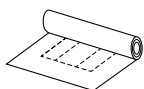
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor

Grundkarta
Geoteknisk utredning
Markmiljöteknisk utredning
Trafikbullerutredning
Dagvattenutredning
Parkeringsutredning

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan
Attarp 2:425 och 2:93

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



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 samrådsgruppen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

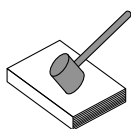
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

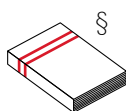
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från samrådet 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.

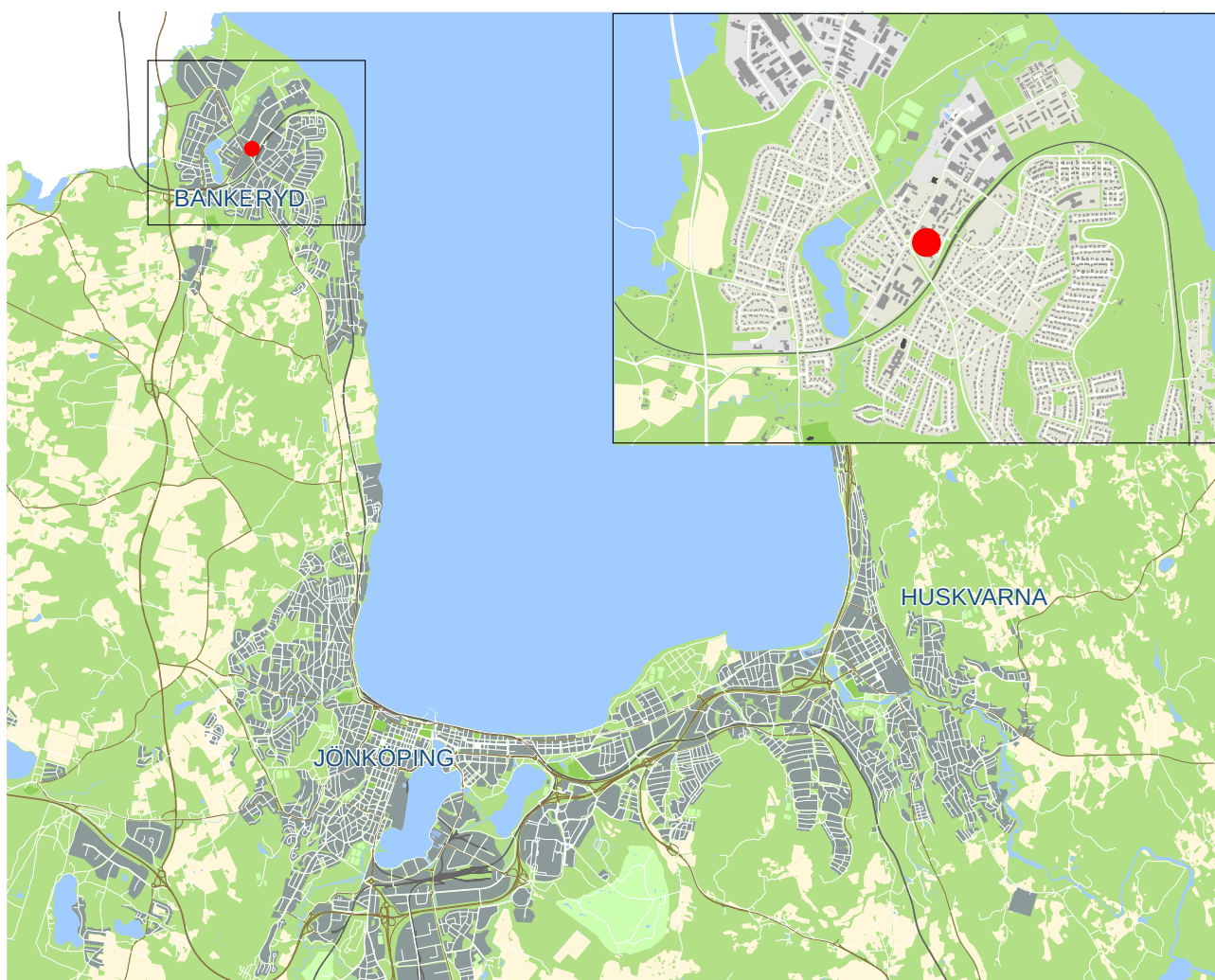
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nybyggnation av bostäder och centrumverksamhet på fastigheten Attarp 2:93 samt bostäder för att komplettera kvarterstrukturen på Attarp 2:425.

Platsen har ett centralt läge och har en viktig funktion i Bankeryd vid torget. Det finns god tillgänglighet till kollektivtrafik med avstånd på 200-300 meter till tågstationen och 50-100 meter till närmaste busshållplats. Platsens centrala läge i Bankeryd samt tillgängligheten till kollektivtrafik motiverar en högre exploateringsgrad.

Det är även viktigt att centrumverksamheter kan etableras i detta läge för att kunna bidra till en mer levande centrumkärna och gynna det lokala näringslivet.

Figur 1. Planområdets läge i kommunen och Bankeryd



Planförslag



Figur 2. Situationsplan med föreslagen nybyggnation.

Allmänna platser

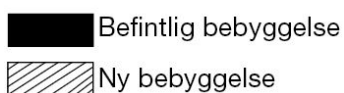
Torg

Torget i dagens Bankeryd har en viktig funktion som mötesplats, och till skillnad mot tidigare förslag, i samband med samrådet, tas mer hänsyn till den befintliga miljön. Torgets befintliga utformning behålls till stor del och blodbokarna bevaras och skyddas i detaljplanen med egenskapsbestämmelse, ”träd”, som innebär att träden endast får fällas om de blir sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Byggrätten i nuvarande förslag sträcker sig fram till torgets befintliga trappa, vilket innebär vissa förändringar på den delen av torget. Bottenvåningen skulle kunna anslutas direkt till torgets nivå på ett bra sätt med en levande bottenvåning, med exempelvis ett café.



Figur 3. Bild på dagens torg med biblioteksbyggnaden i bakgrunden



Figur 4. Bild över befintlig bebyggelse i förhållande tillsammans med planerad bebyggelse

Bebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning av centrala Bankeryd med bostäder och centrumverksamhet. Nyexploateringen förväntas kunna bidra med ca 40 lägenheter över 2 fastigheter.

Attarp 2:425

Tillkommande bebyggelse kommer att komplettera kvartersstrukturen samt skärma av mot Bankgatan och placeras i byggnadslinjen med befintlig bebyggelse. Förtätningen, som planförslaget innebär, skiljer sig inte avsevärt från befintlig bebyggelsestruktur (t.ex. avstånd mellan hus) i närområdet längs Stationsgatan. Huset möjliggör för en nockhöjd på 15,5 meter, vilket motsvarar 4 våningar. Höjden är anpassad för möjligheten att bygga med trästomme.

Med ny bebyggelse minskas den befintliga grönytan på innergården med cirka 30 %, men eftersom huset placeras nära gatan är tanken att kunna bevara så mycket av innergården som möjligt.



Figur 5. Vy från innergården med ny bebyggelse

Ambitionen från byggaktörens sida är att det ska bli trygghetsboende/trygghetsbostäder. Det kan innebära att tillhörande gemensamhetslokal som kommer att behöva tillskapas, eventuellt skulle kunna bli en kvalité för hela kvarteret beroende på hur exploitören väljer att göra. Antal lägenheter beräknas vara ca 15 st.



Figur 6. Ny bebyggelse på Attarp 2:425, vy norrut från Bankgatan

Attarp 2:93

Byggnaden kommer ha en högre höjd än omgivningen där syftet är att visuellt skapa en tydligare centrumpunkt för Bankeryd, men ska samtidigt kunna smälta in i omgivningen. Byggnadsvolymen har därmed en basutformning på fyra våningar för att anpassas till övrig högsta bebyggelse i Bankeryds centrum. Våningar fem och sex har ett annat fasadmateriäl och eller färg, samt sker en trappning ner mot övrig bebyggelse och torgyta.

Närhet till kollektivtrafik motiverar även en högre bebyggelsegrad. Högre byggnader ger en viss identitet till ett område och underlättar navigationen i tätorten. Fler bostäder i centrum innebär ett ökat kundunderlag som bidrar till ett mer levande centrum. I och med platsens läge gentemot torget är det av yttersta vikt att fasaden på bottenvåningen ges ett öppet uttryck, med uppglasning.

Den föreslagna byggnaden har en mindre utsträckning än tidigare förslag och tar mer hänsyn till befintliga kvalitéer som torget och blodbokarna. I byggnadens bottenvåning ska det enligt detaljplanen vara centrumverksamhet och/eller bostadskomplement, exempelvis cykelförråd och miljöhus.

Antal lägenheter beräknas vara ca 25 st.

Figur 7. Ny bebyggelse på Attarp 2:93, vy från Penselrondellen.



Figur 8. Ny bebyggelse på Attarp 2:93, vy från Bankgatan/Postgatan.



Trafik

Gång

Med planens genomförande kommer dagens förutsättningar inte att förändras.

Cykel

Det planeras inte för nya cykelvägar inom området. Parkering för cykel ska för nybyggnation, i enlighet med parkeringsnormen för Jönköpings kommun, vara minst 18 parkeringsplatser per 1000 m² BTA, varav minimum 50% i marknivå. Ett cykelförråd är planerat att lokaliseras i bottenvåningen av byggnaden på Attarp 2:93 och på Attarp 2:425 finns det möjliga ytor inom korsad mark i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Ny bostadsetablering har närhet till befintliga kollektivtrafiklinjer, så ytterligare hållplatser för buss bedöms därför inte vara nödvändigt. Kommande befolkningsutveckling kan eventuellt påverka belastning på tåg och bussar.

Bil

Det kommer inte att anläggas nya gator inom området. Garagenedfart ska anordnas till parkeringsgarage under fastighet Attarp 2:93 och anslutning kommer att ske från Bankgatan (se figur 2, s. 5).

Parkering

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i dokumentet *Parkeringstal för Jönköpings kommun* (2016). Kommunen har dock bedömt att området ska räknas som en Zon A istället för Zon B då platsen har ett sådant centralt läge med närhet till både buss och tåg. En bidragande faktor är även att Junehem äger många fastigheter i närområdet, vilket gör att det redan finns ett stort bestånd av parkeringsplatser i deras ägo.

För detaljplanen har det tagits fram en parkeringsutredning. Totalt så är behovet av parkeringsplatser för befintlig och tillkommande bebyggelse 238 parkeringsplatser (exkl. Attarp 2:704). I utredningen framgår att det finns 236 parkeringsplatser inom utredningsområdet (exkl. Attarp 2:704), vilket innebär att 2 parkeringsplatser saknas (se figur 9, s. 9).

De platser som saknas kan hänvisas till Attarp 2:704 garage, vilken dels inte är medräknad i summan av parkeringsplatser och dels har den lägsta belägningsgraden. Belägningsgraden är uträknad på för- och eftermiddag i tre dagar i följd. Majoriteten av parkeringsplatserna är tillgängliga för alla, men det finns vissa platser i garaget som är avsedda för Junehem.

Se bilaga *Parkeringsutredning*.



Figur 9. Bild på inventering av parkeringsplatser (orange och blå färg utgör de 236 parkeringsplatserna).

Attarp 2:425

Inom fastigheten kan parkering för bostaden tillskapas i form av övertagande av allmän plats där det finns 3 platser längs Bankgatan idag. Övrig parkering kan exempelvis hänvisas till grannfastigheten Attarp 2:530 där det finns ett överskott av parkeringsplatser, som ägs av samma fastighetsägare.

Attarp 2:93

Ett parkeringsgarage under mark med 19 platser under huset ska möjliggöra parkering för bostäderna. Garagets storlek och utformning är anpassat utefter parkeringsbehovet som finns och ska verka för att uppfylla parkeringstalen för Jönköpings kommun. Parkering till föregående verksamhet (Handelsbanken) på fastigheten har tidigare skett på kommunal mark, denna kommer att behöva regleras via ett exploateringsavtal för att tillmötesgå det behovet som exploateringen kräver. Denna yta kan omvandlas till cirka 2 parkeringsplatser, för att kunna vara tillgängliga för funktionshindrade. Beroende på vilken verksamhet som kommer att bli i huset får behovet räknas utefter det. Parkeringsmöjlighet finns på fastigheten Attarp 2:704.

Tillgänglighet

En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Byggnader och utemiljö rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. För vägledning se Bättre för alla – Basutformning för bostäder i nyproduktion (Jönköpings kommun, 2011).

Teknisk försörjning

VA

Det finns befintligt VA-nät i Bankgatan och Postgatan där anslutning kan ske.

Dagvatten

Attarp 2:93 (1)

I dagvattenutredningen finns en utpekad yta som kan avses för dagvattenhantering i form av ett magasin dit dagvatten leds från nya taktytor. Exploateringen bidrar ytterst marginellt med en ökning, vilket inte innebär krav på åtgärder. Vattnet kan med fördel ledas till växtbädden där blodbokarna står idag och har således en viktig funktion även i det avseendet.

Attarp 2:425 (2)

För området föreslås, som en lokal åtgärd för omhändertagande av dagvatten, att dagvatten från nya taktytor och från parkeringsytan leds till ett dagvattenmagasin med en föreslagen kapacitet på 14 m³ placerat inom parkeringsytan direkt sydöst om ny byggnad.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns framdraget längs Bankgatan. Ledningar finns specifikt framdragna till befintligt hus på fastigheten Attarp 2:93 där nytt hus ska uppföras.



Figur 10. Förslag på dagvattenmagasin.

El

Transformatorstation finns på fastighet Attarp 2:554, norr om Attarp 2:425.

Avfall

Avfallshantering ska ske inom fastigheterna. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Avfallshanteringen ska inte placeras nära där folk vistas, såsom på torget eller i närheten av parkeringar, då bilar eller andra hinder inte får vara i vägen. I övrigt hänvisas information till kommunens hemsida och dokumentet *Handbok för avfallsutrymmen* med råd och anvisningar.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området beräknas vara 1-10 minuter.

Skydd mot spridning

Skydd mot brandspridning mellan byggnader skall beaktas mot bakgrund av insatstiden, enligt BBR 5:7.

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

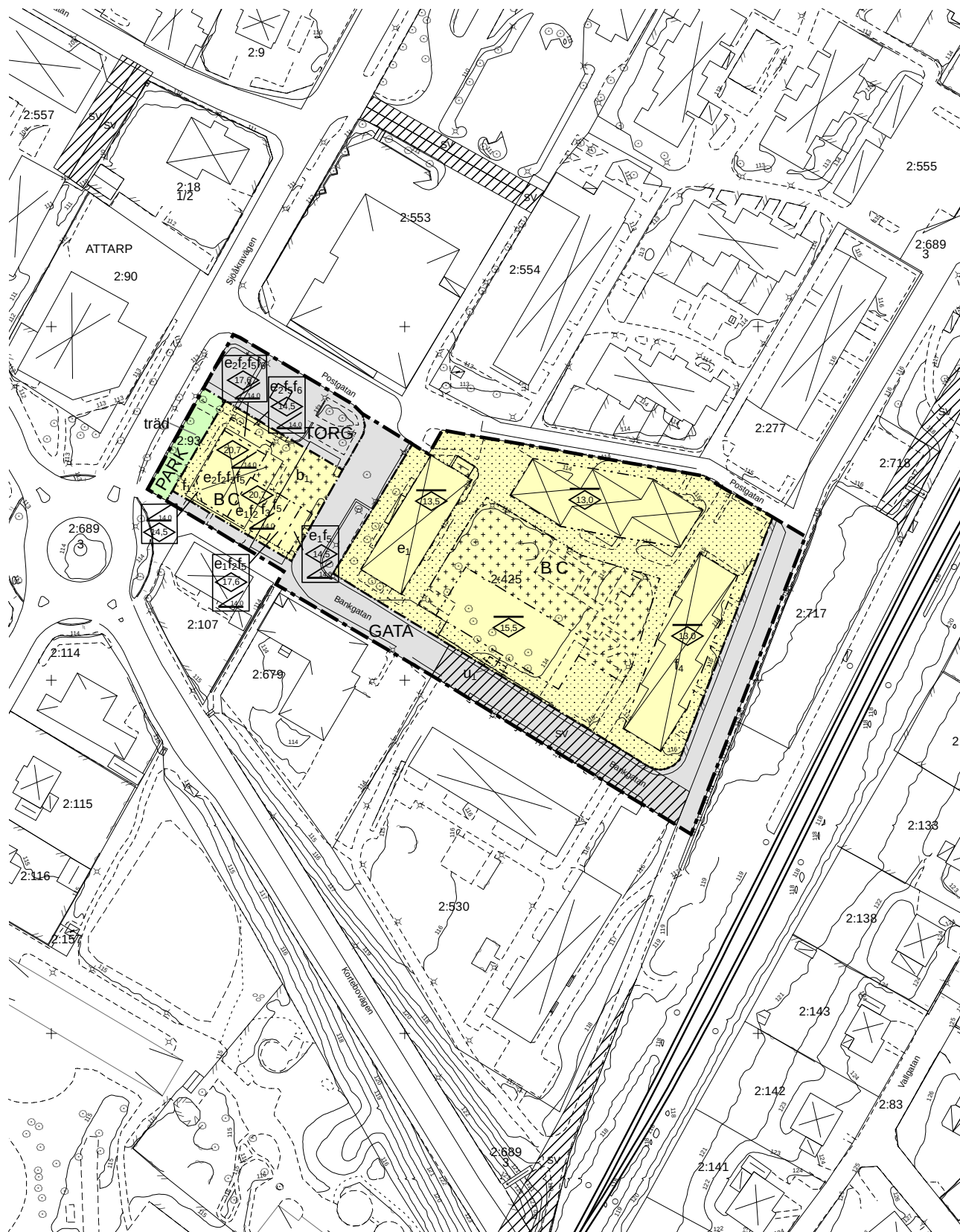
Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Inom planområdet finns det en brandpost, längs Bankgatan, inom u-område i detaljplanen. Precis väster om Attarp 2:93 (ca 15 meter) finns även en brandpost vid Penselrondellen

Ventilation

Det ska finnas möjlighet att stänga av ventilationen centralt samt finnas möjlighet att utrymma på motsatt sida järnvägen på Attarp 2:425. Frågan kommer att behandlas vid bygglov.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

TORG

Torg

Bestämmelsen anger torg som markanvändning. Syftet med bestämmelsen anpassa befintligt torg till ny bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

GATA

Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för de allmänna gatorna inom planområdet. Syftet med planbestämmelsen kommunal gata är att den skall serva allmänhetens behov av infrastruktur. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

Kvartersmark

BC

Bostäder, Centrum

Bestämmelsen anger byggnation av bostäder eller centrum. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



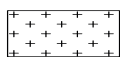
Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



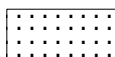
Största takvinkel är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera största möjliga takvinkel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Endast komplementbyggnad får placeras

Syfte med bestämmelsen är möjliggöra uppförande av komplementbyggnader på utvald yta, så som soprum och cykelgarage m.m. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta som får bebyggas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 1 p PBL

Användning

- e₁** Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet eller bostadskomplement
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att centrumverksamheter och bostadskomplement lokaliseras i byggnadens bottenvåning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 2 p PBL
- e₂** Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att centrumverksamheter lokaliseras i denna del av byggnadens bottenvåning. Kraven blir högre än vanligtvis då detta är ett centralt läge vid torget i Bankeryd och av den anledningen är det viktigt att centrumverksamhet etableras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st 2 p PBL

Utformning

- f₁** Balkonger får uppföras och sticka ut maximalt 1,5 meter från fasad
Syftet med bestämmelsen är att tillåta att balkonger får sticka ut över prickad mark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- f₂** Fasad på det översta två våningarna ska ges en avvikande kulör i förhållande till övrig fasad
Bestämmelser syftar sig på att förändra fasadens utseende efter 4 våningar, som är basutformningen för byggnaden. Detta för mer anpassning till omkringliggande högsta bebyggelse som är 4 våningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- f₃** Där byggnadshöjden överstiger 17,6 meter ska fasaden vara indragen minst 1,5 meter
Om byggrätten överstiger byggnadshöjden 17,6 meter ska fasaden vara indragen minst 1,5 meter i syfte att huset ska uppfattas som 5 våningar från gatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- f₄** Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida
Syftet med bestämmelsen är att uppfylla riktvärden för buller och säkerställa människors hälsa genom att skapa goda livsmiljöer. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- f₅** Loftgångar får inte anordnas
Syftet med bestämmelsen är att loftgångar inte får anordnas. Utformningskraven blir högre gentemot offentliga platser, som torg, där en sluten fasad skapar en mer stadsmässig bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL
- f₆** Bottenvåningens fasad ska till stor del vara uppglasad
Syftet med bestämmelsen är att framtida verksamhet ska anses publik och integrera med torget. Bestämmelsen bidrar till att fasaden inte blir sluten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Planen genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

träd Mark

Blodbokar får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk

Syftet med bestämmelsen är att bevara skyddsvärda träd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 2 p PBL

Planens konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

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 Attarp 2:425 och 2:93.

Alternativ och andra ställningstaganden

I samband med godkänt planbesked var förslaget ett mindre vinkelhus som skulle kunna inrymmas inom fastigheten Attarp 2:93 och vara uppförd i 4 våningar. I förslaget var garagets nedfart placerad precis i anslutning till torget.

I och med det centrala läget med tillgång till kollektivtrafik, livsmedelsbutiker, bibliotek, vårdcentral m.m. motiverar det till en högre exploatering. Förslaget innefattar en liten del av Bankeryds centrum, men möjliggör för en framtida utveckling längs Sjöåkravägen.

Tidigare förslag från samrådsskedet föreslog en byggrätt som sträckte sig längre längs Sjöåkravägen och in mot befintligt torg. Innergården var dessutom upphöjd för att skapa mer yta för centrumverksamheter. I det nya förslaget har mer omtanke skett till befintlig miljö. De stora blodbokarna som står inom planområdet bevaras och torgets utformning förändras inte avsevärt gentemot nuläget. Blodbokarna kan likväl som tidigare byggnadsplacering skapa en rumslighet, och kan på sikt bilda en grön länk längs Sjöåkravägen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

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.

Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids bör:

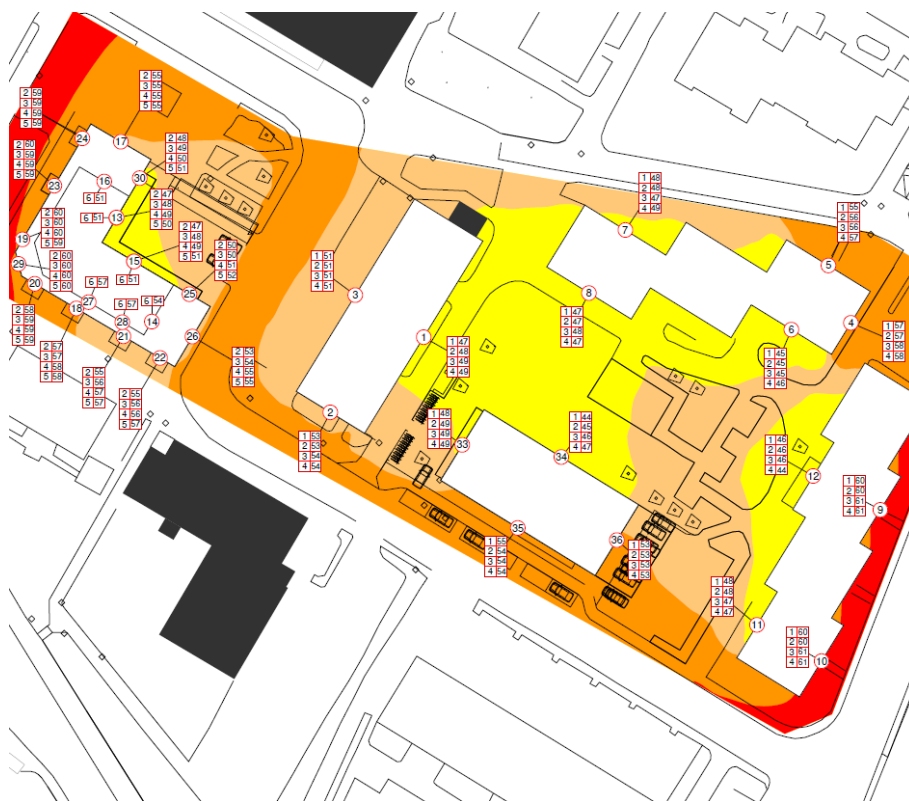
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA

maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Ljudnivåer vid fasader

Resultaten i bilder nedan visar att samtliga planerade nya bostäder inom Attarp 2:425 samt 2:93 uppfyller riktvärdet 60 dBA enligt förordningen om trafiken inte överskrider de antagna trafikflödena.

Delar av fasad på befintliga bostäder längst i öster på Attarp 2:425 överskrider riktvärdet med 1 dBA, vilket innebär att krav ställs på att det ska finnas en ljuddämpad sida. De lägenheter där dessa riktvärden överskrider har tillgång till ljuddämpad sida mot innergården.



Figur 11. Bild från trafikbullerutredningen som visar dygnsekvivalenta ljudnivåer från väg- och tågtrafik för Attarp 2:425 och 2:93.

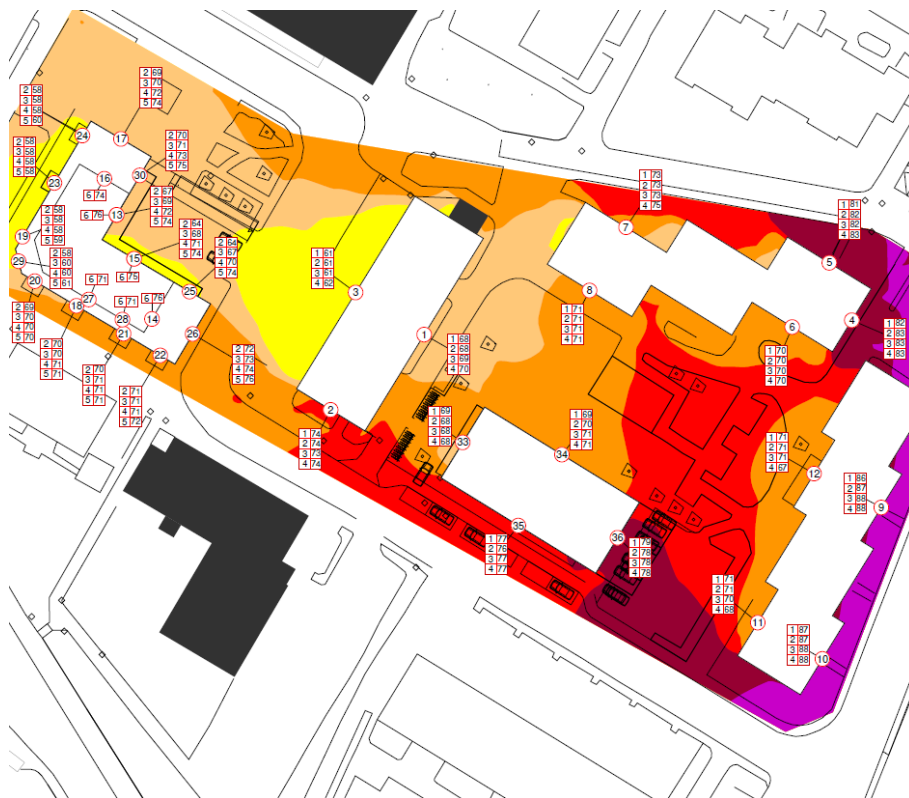
Ljudnivåer vid uteplatser

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Som framgår av resultaten överskrider man dessa riktvärden på flera av balkongerna.

Förordningen anger då att de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden ska kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls. Det innebär att en gemensam uteplats på gården behöver anordnas för att uppfylla förordningen. Uteplatser bör anordnas inom den del av gårdarna där man i bilaga, figur 8, uppfyller riktvärdet 50 dBA, alternativt utföras med en lokal bullerskyddsskärm.

I bilaga, figur 9, framgår att riktvärdet för maximal ljudnivå 70 dBA överskrider vid godstågspassager. Förordningen anger dock att "om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00." Ljudnivån är ej över 80 dBA på gården vilket innebär att man uppfyller förordningens krav vid tågpassager.

För mer se bifogad trafikbullerutredning.



Figur 12. Bild från trafikbullerutredningen som visar maximala ljudnivåer från tågtrafik för Attarp 2:425 och 2:93.

Trafik

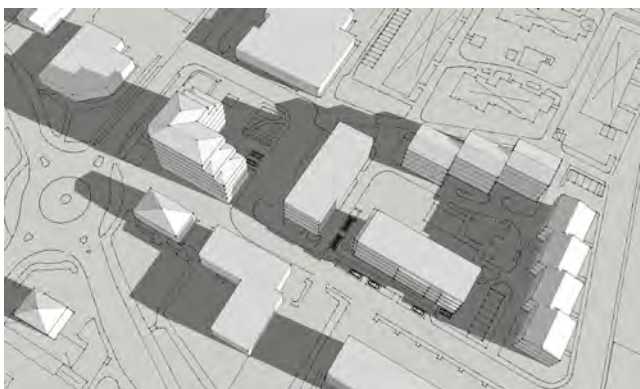
En tillökning av bostäder i området kommer innebära en viss ökning av trafiken. Det gäller framförallt på Postgatan till framtida garagedfart men även viss ökning på Bankgatan. Ökningen förväntas inte vara tillräckligt stor och behövs av den anledningen inga ytterligare utredningar kring trafiksituationen.

Omgivningspåverkan

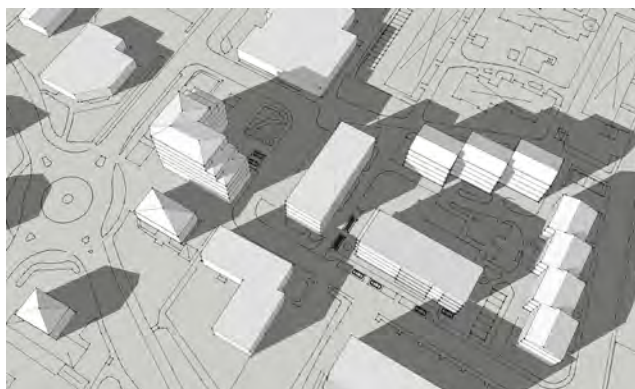
Skuggning

Nya byggnader kommer till viss del att påverka sol- och skuggförhållanden, vilket kan ses i figur 13-16 på nästa sida. Störst påverkan blir på torget och innergården på Attarp 2:425 under eftermiddagarna vid vår- och höstdagsutjämning.

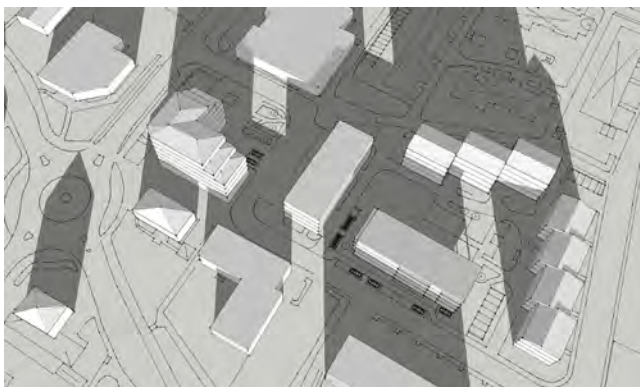
Tillkommande bebyggelse kommer vid vissa tidpunkter att skugga befintliga byggnader men bostäder kommer fortsättningsvis ha tillgång till direkt solljus i den omfattning som Boverkets byggregler kräver. Den ökade skuggpåverkan som planförslaget medger bedöms således inte innebära en betydande olägenhet för närboende. Nedan redovisas de mest ogynsamma tidpunkterna avseende skuggpåverkan. För mer bilder se bilaga, *Solstudie Attarp*.



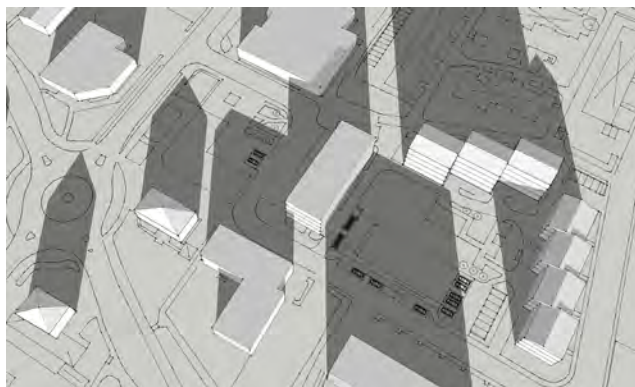
Figur 13. Skuggning 20 mars kl. 08.00



Figur 14. Skuggning 20 mars kl. 16.00



Figur 15. Skuggning 20 december kl. 12.00



Figur 16. Skuggning 20 december kl. 12.00, utan nya byggnader.

Parkering

Eftersom parkeringen till viss del kommer hänvisas till Attarp 2:530 i och med ny bebyggelse på Attarp 2:425 kommer antalet parkeringsplatser minska för de boende där, men ryms fortfarande inom gällande parkeringstal för Jönköpings kommun.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

Begränsad klimatpåverkan

”Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig.

Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås.”

Området har ett centralt läge med närhet till dagligvaruhandel, skola, vård och

kollektivtrafik. De förutsättningar som uppmuntrar till ett hållbart resande med gång, cykel och kollektivtrafik. Samtidigt kommer tillskott av bostäder samt nya verksamheter oundvikligt innebära mer biltrafik.

God bebyggd miljö

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Inom planområdet är marken redan inanspråktagen. En omvandling till bostäder förstärker underlaget för offentlig och kommersiell service i Bankeryds centrum.

Naturvärden gällande skyddsvärda träd, blodbokarna, är planerade att bevaras och fortsatt vara en viktig del av miljön och stadsbilden i Bankeryds centrum.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Informationskarta



Figur 17. Informationskarta

Översiktsplan

Trots att området inte är direkt utpekad i översiktsplanen överensstämmer platsen in på de viljeinriktningar och riktlinjer som finns i översiktsplanen. Området har ett centralt läge i Bankeryd med närhet till servicefunktioner som livsmedelsbutiker, restauranger och sjukvård. Det finns god tillgänglighet till kollektivtrafik, med buss i direkt anslutning och tågstationen ca 300 meter från området, vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. En högre exploatering än i dagsläget är lämplig för fastigheten Attarp 2:93 för att kunna erbjuda centrumnära bostäder med god tillgänglighet till kollektivtrafik och service. Genom att möjliggöra för centrumverksamheter i husets bottenvåning, försvinner inga kvalitéer som finns där i dagsläget.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Grönstrukturplan

Torgområdet som angränsar till fastigheten Attarp 2:93 nämns i Grönstrukturplan 2019 som ett torg med fontän, stentrappor, liten parkyta i ena änden och ett par stora blodbokar i andra. Stora urnor med blomsterarrangemang, vattenfontän och grusade gångar ger en fin känsla och estetik i området.

Skyddsvärda träd

Bokarna har vuxit sedan föregående mätning, som utfördes 2010. Under de 9 åren har tillväxten varit likvärdig hos bokarna, från 285 cm till 302 cm respektive 352 cm till 372 cm.

De bägge bokarna som mest märks som bärare av belysning i Bankeryd är även värdebärare av lavar och andra epifyter, inte minst hättemossor, där floran uppvisar stoftkrävande och oväntat många arter. Många arters känslighet mot luftföroreningar skulle göra bokarna lämpliga att användas inom miljöövervakningen i kommunen.

Bokarna är nu medelålders och bedöms vara livskraftiga i ytterligare ca 100 år ifall trädens stam och rötter inte skadas. Deponier av fyllnad eller annat ovan rötter eller som förhindrar vatten att tränga ner i jordtäcket ska undvikas. Bok är normalt ett skuggtåligt träd som klarar att växa upp under andra krontak men dessa solitärer mår bäst av fortsatt fri exponering. En fri zon av minst 3 meter ska lämnas för att låta kronor utvecklas inom. Ju större frizon desto längre kan bokarna klara sig i framtiden.



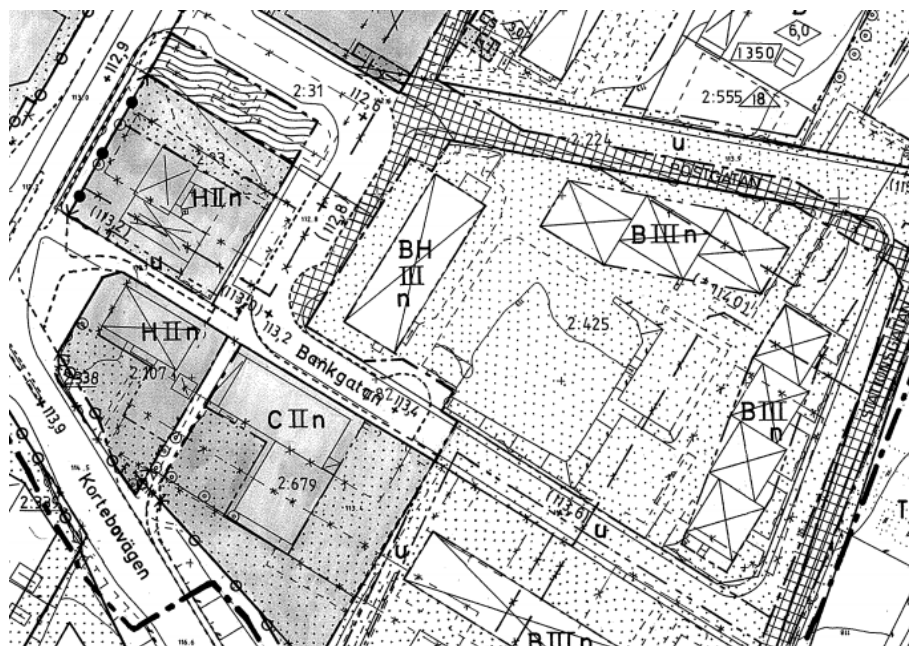
Figur 18. Blodbokarna som i detaljplanen skyddas.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är BP801028/B - 1978 "Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Bankeryd centrum.

För fastigheten Attarp 2:425 medger planen prickad mark på föreslagen plats, vilket innebär att marken inte får bebyggas på den angivna platsen. För fastigheten Attarp 2:93 medger detaljplanen handel i 2 våningar.

Förslag på tillkommande bebyggelse kräver således att en ny detaljplan upprättas.



Figur 19. Gällande detaljplan.

Planområdet berör även en liten del av detaljplan från 1995-03-02 "Detaljplan för del av Bankeryd 4:1 m.fl, där det är planlagt för lokalgata.

Barnkonventionen

Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad. Implementeringen av begrepp som tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet i samband med projekt är något som bör diskuteras med byggaktör, fastighetsägare och de som driver verksamhet under själva planprocessen. Begreppen bör vara vägledande i utformningen av planen och följa med under genomförandefasen.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Sverige kan komma att påverkas kraftigt av de förväntade klimatförändringarna. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis att klimatet blir varmare, att det blir mer nederbörd under höst- och vintermånaderna och att risken för översvämning på grund av korta intensiva skyfall ökar. På grund av framtida förändringarna är det viktigt att redan idag anpassa planeringen efter dessa förutsättningar.

Plan för dagvattenhantering

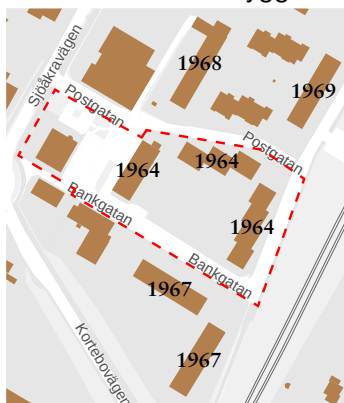
Dagvattenledningarnas kapacitet i området är begränsat och kan inte belastas mer idag utan åtgärder. Det krävs åtgärder på fastigheten Attarp 2:425, där mer hårdgjord yta skapar större flöden.

Bebyggelse

Attarp 2:425

Inom fastigheten finns det flerbostadshus i 3-4 våningar. Det finns även ett

Figur 20. Byggnadshistoria för omkringliggande bebyggelse.



Figur 21. Bild tagen på befintliga hus på fastigheten Attarp 2:425.

bibliotek och en liten butik i bottenvåningen på flerbostadshuset närmast centrum. Befintliga flerbostadshus inom fastigheten och omkringliggande fastigheter är uppförda under samma tidsepok under mitten och slutet av 60-talet och har således fått samma typ av bebyggelsekaraktär med framförallt igenkännande utformning av fasad och tak. Ny bebyggelse på fastigheten kan smälta in bra i omgivningen med liknande utformning.



Attarp 2:93

Inom området finns ett verksamhetshus där Handelsbanken har haft sin verksamhet. Huset uppfördes år 1987. Huset står i dagsläget tomt och inväntar detaljplanen för att omvandla detta område.

Figur 22. Bild på dagens situation på fastigheten 2:93.



Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Det finns inga befintliga natur- eller rekreationsområden inom området. Avståndet till närmsta natur- och rekreationsområden är cirka 500 meter, till Attarpsparken.

Geotekniska förhållanden

Attarp 2:93

Jorden inom området består från markytan av mulljord inom vissa delar och överbyggnader med asfalt och stenplattor på ett grus- och sandskikt. Den naturligt lagrade jorden därunder består av varierande skiktvis avlagrad sand, siltig sand, silt och siltig lera (postglaciala avsättningar) ner till ett nu utfört provtagningsdjup på 4,5 meter under markytan.

Nya byggnader kan grundläggas antingen på mark med utbredda grundplattor eller med hel votförstärkt betongplatta eller grundläggas på pålar beroende på lasternas storlek och fördelning. Preliminärt bedöms byggnader med upp till 4 våningar kunna grundläggas på mark utan några speciella förstärkningsåtgärder. Om byggnader utförs med källarplan blir förutsättningen för grundläggning något gynnsammare. För källardelar krävs att en dräneringsnivå under grundläggningsnivån kan säkerställas. Om detta inte är möjligt krävs vattentät gjutning.

I samband med detaljprojektering av nya byggnader utförs en mer detaljerad geoteknisk undersökning.

Attarp 2:425

Ytligt förekommer ett mullskikt som har en tjocklek på 0,3 till 0,5 meter i de två skruvprovtagningspunkterna. I punkt 1 finns ett 0,5 meter tjockt lager av finsandig silt under mulljorden. Under mulljordslagret och silten utgörs jorden i de två punkterna av siltig/lerig morän.

Grundläggning av byggnader kan sedan utföras på naturligt lagrad morän eller skiktvis packad fyllning av friktionsjord med utbredda grundplattor eller hel betongplatta med erforderliga voter.

Se bifogad geoteknisk utredning för mer information samt karta över provtagningspunkter.

Miljötekniska förhållanden

Attarp 2:93

Den framtagna miljötekniska utredningen påvisar låga föroreningshalter inom fastigheten i Bankeryds centrum. Trots 11 st. jordanalyser och ett brett analysprogram noteras inga markföroreningar av betydelse. Översta markskikt omkring provpunkt At1 i norr visar sig innehålla en förhöjd halt tunga PAH:er. Om den ”ljusgrå” föroreningssituationen bedöms utifrån riktvärde KM ligger halten marginellt för högt – i jämförelse med riktvärde MKM är halten förhållandevis låg. Liknande måttliga påverkan på yttjord förekommer på många fastigheter i mer eller mindre trafikpåverkad tätortsmiljö.

Attarp 2:425

Radonmätningar är utförda i 3 punkter och klassas som normalradonmark. Mot bakgrund av utförda mätningar är vår rekommendation att byggnation anpassas till att marken utgörs av normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande. Detta innebär att hål mot marken i konstruktionen inte får förekomma och att risken för sprickbildning i

golv och väggar under mark måste beaktas.

Trafik

Gång

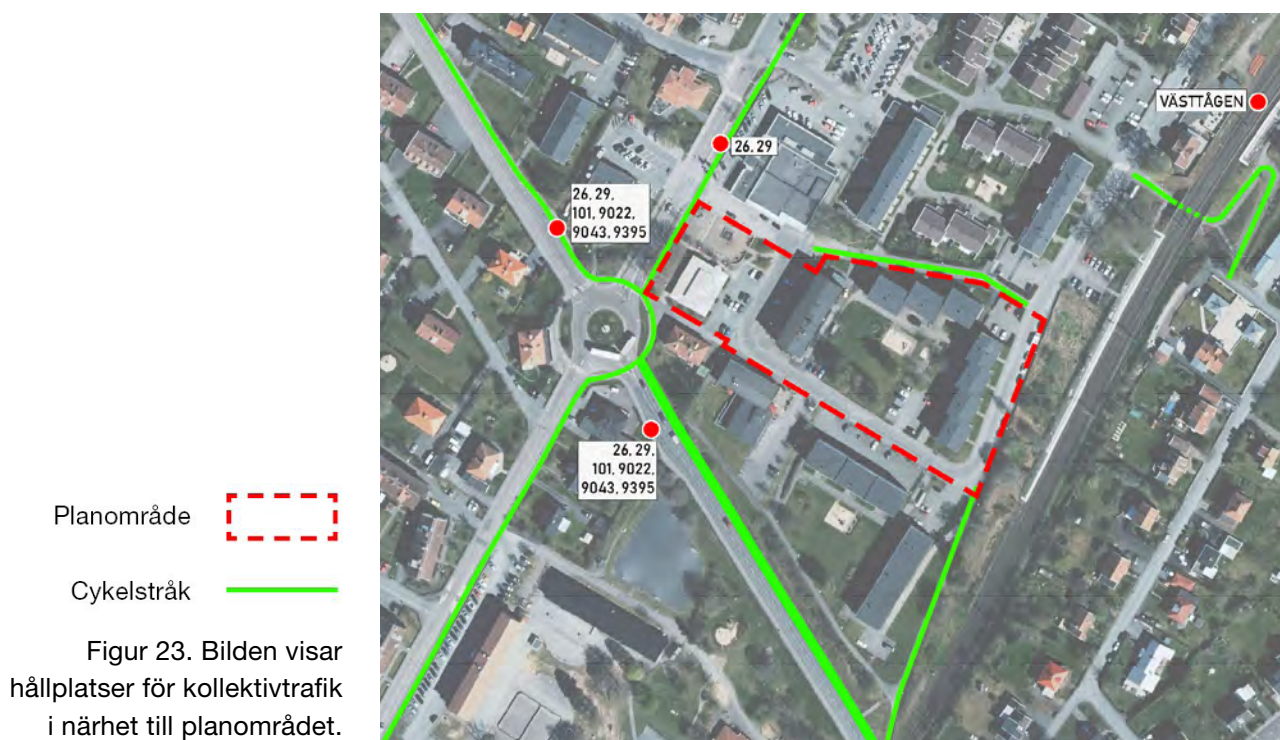
Längs Sjöåkravägen finns trottoarer där gång och cykel är uppdelade. Trottoarer inom området på båda sidor av Post- och Bankgatan för gång med koppling till tunnel under Kortebovägen mot Attarpsskolan.

Cykel

Huvudcykelstråket börjar vid penselrondellen, precis väster om platsen. Det finns bra cykelstråk till området, med cykelväg längs Sjöåkravägen och Kortebovägen. Dessa cykelstråk har anslutning norr om detaljplanens område. Även söderut finns det en cykelväg som går under Kortebovägen mot Attarpsskolan.

Kollektivtrafik

Järnvägsstationens avstånd från planområdet är ca 300 meter för resor till Jönköping och Habo/Mullsjö sen vidare mot Falköping/Skövde/Göteborg. Busshållplats finns inom 50 meter från planområdet norr om fastigheten Attarp 2:93.



Bil

Koppling via Penselrondellen till Kortebovägen mot Jönköping. Postgatan/Bankgatan/Stationsgatan är genomfartsgata till järnvägsstationens parkering på västra sidan i dagsläget.

Parkering

Till bostäderna som ligger inom fastigheten Attarp 2:425 finns det 29

parkeringsplatser utspridda över fastigheten.

Parkering till tidigare verksamhetslokal har skett på kommunal mark som angränsar till befintligt torg.

Service

Offentlig service

Ett bibliotek finns inom planområdet. Både Attarpsskolan (F-9) och Attarps förskola ligger cirka 300 meter sydväst från området. Bankeryds familjecentral och öppna förskola ligger ca 200 meter nordöst från området där även vårdcentral finns.

Kommersiell service

Inom 100 meter från området finns matvaruhandel och restaurangmöjligheter.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökat förfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2018

23 januari	STBN - planuppdrag
12 december	STBN - beslut om plansamråd

2019

9 januari - 20 mars	Samråd
---------------------	--------

2020

april	STBN - beslut om granskning
april-maj	Granskning
september	STBN - beslut om antagande/godkännande
oktober	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelse, exploateringsersättning samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen.

Ekonomiska frågor

För genomförande av byggnationerna behöver flera marköverlåtelse göras. Gatumark som idag tillhör fastigheten Attarp 2:425 som ägs av exploatören och planläggs som kommunal gata ska överlåtas till kommunen utan ersättning. För den kommunägda marken som ska bli kvartermark enligt planförslaget ska exploatören betala köpeskillingar enligt särskilda värderingar.

Exploatören står för ersättningar för åtgärder som behöver göras på kommunala anläggningar som blir en följd av byggnationerna inom Attarp 2:93 respektive Attarp 2:425. Det som kan bli aktuellt är ombyggnad av befintlig torgyta och omgivande gator.

Exploatören ansvarar för finansiering av husbyggnationen med tillhörande anläggningar på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen eller hantera befintliga rättigheter som bildats i lantmåteriförrättningar krävs en ansökan om lantmåteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmåterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark. Fastigheterna som planläggs för de olika markanvändningarna är Attarp 2:93, 2:425 och 2:689. Eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättning enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen.

När detaljplanen fått laga kraft ska de delar av Attarp 2:689 som planläggs för kvartersmark överföras till Attarp 2:93 respektive 2:425. De delar av Attarp 2:93 som planläggs för allmän plats ska överföras till Attarp 2:689. De delar av Attarp 2:425 som planläggs för allmän plats ska överföras till Attarp 2:689.

Rättigheter

Inom område betecknat med u ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet för att ha ledningar inom områdena, utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas eller avtalsservitut skrivas.

Inom planområdet finns ett officialservitut för väg, till förmån för Attarp 2:530. Rättigheten är registrerad som 06-BAD-1216.1 Eftersom markområdet övergår från kvartersmark till allmän plats (gata) kan rättigheten upphävas vid lantmåteriförrättning.

Inom planområdet finns mark som redovisas som en del av Bankeryds vägförening, lantmåteriakt 06-BAD.827. Det är i dagsläget inte utrett om marken är att anse som helt ianspråktagen av vägföreningen eller inte. Frågan får utredas vidare och en eventuell ändring av vägföreningen får ske vid lantmåteriförrättning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabell nedan.

Fastighet / Rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Attarp 2:93	Mark för allmän plats (park, torg, gata) ska överföras till Attarp 2:689 (fig 1). Mark för bostads- och centrumändamål ska överföras från Attarp 2:689 (fig 2).
Attarp 2:425	Mark för allmän plats ska överföras till Attarp 2:689 (fig 3). Mark för bostads- och centrumändamål ska överföras från Attarp 2:689 (fig 4). Mark reserverad för u-område kan komma att belastas med rättighet.
Attarp 2:689	Mark för bostads- och centrumändamål ska överföras till Attarp 2:93 respektive 2:425 (fig 2 och 4). Mark för allmän plats ska överföras från Attarp 2:93 och 2:425 (fig 1 och 3).
Officialservitut: 06-BAD-1216.1 (väg) Till förmån för: Attarp 2:530 Belastar: Attarp 2:425	Rättigheten kan upphävas i samband med genomförande av detaljplanen.

Figur 24. Bilden illustrerar de fastighetsrättsliga konsekvenserna som detaljplanen medför.



