

Detaljplan för bostäder på del av Horstorp 1:2 m.fl.

Bankeryd, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Planförslag	5
Plankarta och planbestämmelser	11
Planens konsekvenser	14
Förutsättningar	17
Genomförande av detaljplanen	22

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Bilaga 1 - Trafik- och industribullerutredning till detaljplan, Efterklang. 2021-03-25
Bilaga 2 - Dagvattenutredning för detaljplan del av Horstorp 1:2, SWECO. 2021-03-26
Bilaga 3 - Markteknisk undersökningsrapport, SWECO. 2020-01-27
Bilaga 4 - Projekterings pm geoteknik, SWECO AB. 2020-01-27
Bilaga 5 - Geoteknisk pm, SWECO AB. 2020-12-14
Bilaga 6 - Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik, SWECO AB. 2020-12-14
Bilaga 7 - Säkerhetsanalys farligt gods i anslutning till fastighet Horstorp 1:2, Tyréns. 2020-12-10

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Horstorp 1:2.

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.

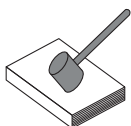
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

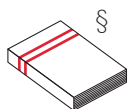
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst två veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

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

Planområdet utgörs av en del av fastigheten Horstorp 1:2 samt del av Backen 1:1 och syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostadsändamål. Positivt planbesked för aktuell del av Horstorp 1:2 gavs 2017 av stadsbyggnadsnämnden.

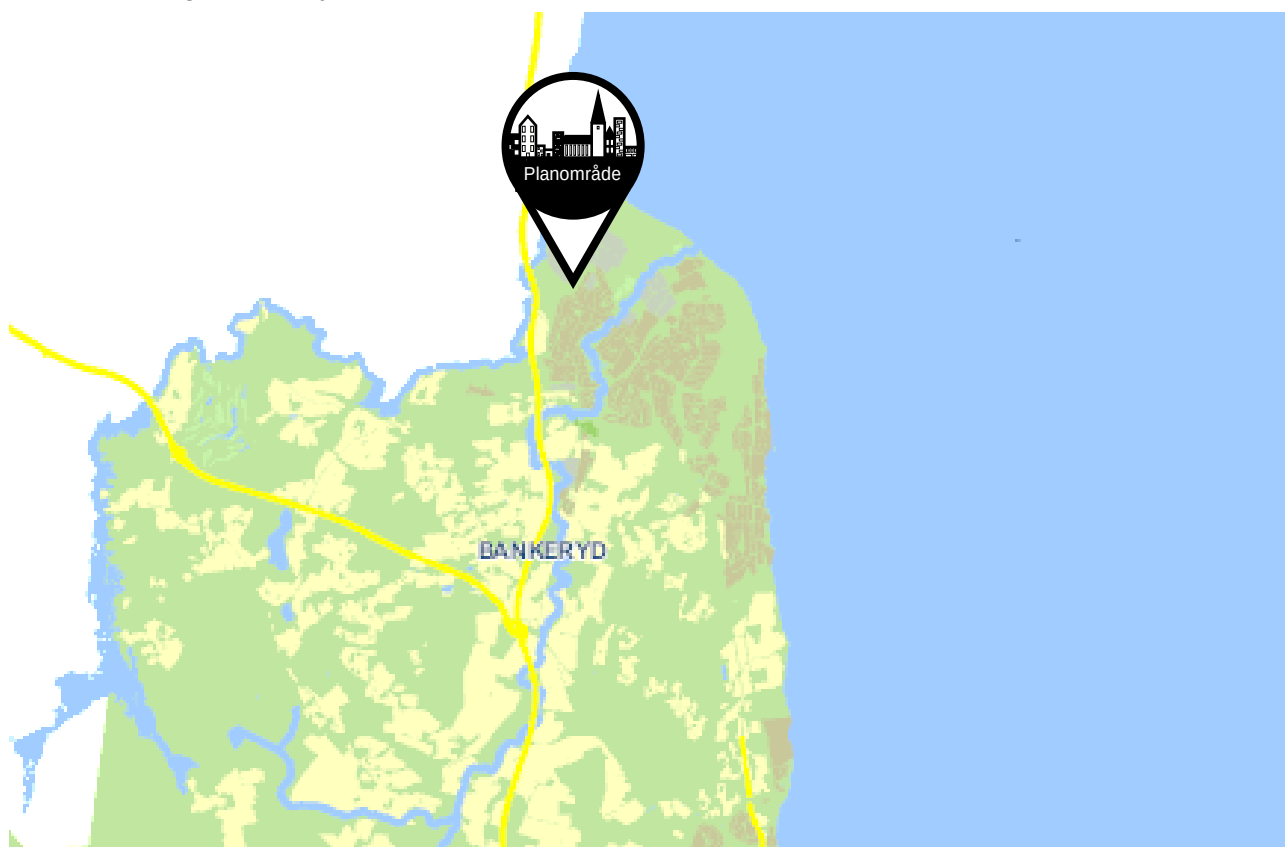
Nordr AB (f.d. Veidekke Villatomter AB) agerar som exploatör för planområdet. Bostäderna planeras bestå av radhus och parhus utifrån Nordr ABs Flex-koncept och upplåtelseformen planeras som bostadsrätter. Planen styr dock inte vilken typ av bostäder som byggs, utan möjliggör både olika typer av hus, samt olika upplåtelseformer.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen som antogs 2016. Planområdet ingår i Bankeryds tätort där kommunen ser positivt på kompletterande ny bebyggelse. Området angränsar även till befintlig infrastruktur, något som underlättar exploatering.

I samband med planarbetet för del av Horstorp m.fl. tas även fastigheten Backen 1:77 med i syfte att justera motstridigheter i gällande detaljplan.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Översikt - planområdets
läge i Bankeryd



Planförslag

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i nordvästra Bankeryd, ca. 1,5 km från Bankeryd station, och är ca. 2 ha stort. Det angränsas av Kortebovägen i norr samt Mogatan och Furuvägens lågskaliga villabebyggelse i söder. Öster om planområdet ligger ett kommunalägt naturområde och till väster gränsar ytterligare naturområde inom fastigheten Horstorp 1:2. Planområdet omfattas till största delen av Horstorp 1:2 men även Backen 1:1, Backen 1:77 och Horstorp 1:76 ingår i planområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Horstorp 1:2 ägs till största delen av privatperson som innehar 99/100 samt Nordr AB som äger 1/100. När detaljplanen vinner laga kraft planeras ett uppköp där Nordr köper in den mark som omfattas av detaljplanen. Den del av detaljplanen som planläggs som kvartersmark men ägs av kommunen, dvs. Backen 1:1, överlåtes enligt exploateringsavtal. Utöver Horstorp 1:2 och Backen 1:1 innefattar detaljplanen del av Horstorp 1:76, vilken är kommunalt ägd. Backen 1:77 är privatägd.

Markägoförhållanden



Privat markägare



Kommunägd mark



Bebyggelse

Detaljplanen medger bostäder inom planområdet om en nockhöjd på 8 meter. Höjden anpassas till omkringliggande befintlig bebyggelse som består av villor om upp till 1,5 våning. Planen styr till största del inte vilken typ av bostäder som byggs, utan möjliggör både olika typer av hus och upplåtelseform. Undantag görs närmast villorna på Mogatan. Där kommer det att finnas krav om byggnation i form av parhus. Exploatören har idag en tanke om vad de önskar bygga på platsen, vilket presenteras nedan.

Illustrationsplan över tänkt
bebyggelse (Tengbom,
2021).



Radhus

Största delen av planområdet planeras utformas med Nordrs Flex-system i radhuslängor. Bostadsenheterna har genomgående samma ytmått men finns i olika planlösningar för köparen att välja mellan i ett omfång av tre till fem rum och kök fördelat på två våningar. Det planeras ca. 45 radhus för planområdet.

Illustration för Nordr ABs
Flexsystem.



Bilder på uteplatser från
redan byggda FLEX-
områden.



Parhus

I syfte att skapa en gradvis övergång från villakvarter till radhuskvarter utformas bebyggelsen närmast befintligt villaområde som parhus. Även dessa planeras utformas efter Flex-systemet och består av två våningar. Det planeras ca. 14 parhus för planområdet.

Gemensamhetsytor

Gemensamhetsytor säkerställs i plankartan genom korsmark och gemensamhetsbestämmelse. Dessa ytor finns i nordvästra hörnet, sydvästra hörnet och i mitten av planområdet. Tanken är att gemensamhetsytorna ska möjliggöra bl.a. kompletterande gemensam parkering samt lek- och grönytor för de boende.

Backen 1:77

Fastigheten Backen 1:77 ligger i anslutning till den planerade bebyggelsen och

tas med i detaljplan i syfte att justera dess gällande detaljplan. Backen 1:77 omfattas i dagsläget av två detaljplaner och är både planlagd som gata och bostad. Fastigheten används idag enbart för bostadsändamål.

Ingen ny bebyggelse planläggs för Backen 1:77. Justeringarna som görs innebär att Backen 1:77 omfattas av en enda detaljplan och planläggs enbart för bostadsändamål. De bestämmelser som gäller för fastigheten idag tas med för den nya detaljplanen.

Backen 1:77



Trafik

Gång och cykel

Gång- och cykeltrafikanter planeras röra sig längs gatustrukturen inom planområdet. Utöver detta bevaras även befintlig rörelsemöjlighet för gångtrafikanter i sydväst-nordöstlig riktning för att bibehålla kopplingen mellan befintligt villakvarter och det kommunala grönområdet åt nordöst. En GC-vägar finns i planområdet för att möjliggöra denna rörelsekoppling.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplatser finns ca. 400 meter från planområdet (Mogatan som trafikeras av buss 112 och 113, samt Domsandsvägen som trafikeras av buss 13 och 114). Bankeryd station ligger ca. 1,5 km och 20 minuters promenad från planområdet.

Bil

Bilar angör till planområdet via infart från Furuvägen. Trafiken leds främst in till området via Mogatan, Furuvägen och Björnebergsvägen. Ingen koppling görs till Kortebovägen i detaljplanen med syfte att undvika en genomfartsled. Inom planområdet planeras kommunala gator för biltrafiken. Gatan utformas med rundkörning i syfte att underlätta för driftsfordon samt persontrafik.

Gatustruktur i anslutning till planområdet.



Parkering

Antalet parkeringsplatser ska följa kommunens parkeringsnorm. Uppställningsplats för en bil planeras att finnas framför varje enskild bostad. För parhusen planeras två uppställningsplatser att lokaliseras framför varje enskild bostad. I övrigt kan parkering förläggas på gemensamhetsytor inom planområdet.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska följa de regler och riktlinjer för tillgänglighet som finns i BBR.

Teknisk försörjning

VA

Spillvattnet ansluts med självfall till ledningar i Tallvägen på andra sidan Kortebovägen ner till befintlig pumpstation. I Tallvägen kan även vattenledningen anslutas men kan även anslutas vid behov i Furuvägen.

Dagvatten

Dagvattnet vid klimatanpassat 10-års regn planeras ledas till en torr damm i planområdet nordöstra del. Därefter kommer dagvattnet sedan ledas i befintlig ledning under Kortebovägen och vid höga flöden även i dike västerut. Fördröjningsdammen föreslås dimensioneras för att fördröja 230 kvm dagvatten och projekteras på sådant sätt att dagvattnet rinner ut från planområdet vid bräddning. Utöver detta planeras gatan i nord-sydlig riktning användas som skyfallsstråk och leda skyfallsvatten till fördröjningsdammen.

Fördröjningsdammen rekommenderas för att klara MKN i Domneån då denna har svårt att uppnå MKN med avseende på flödesförändringar. Avseende rening av dagvattnet från planområdet anses dammen vara tillräcklig baserat på planerad markanvändning och utsläppspunkt.

MKN vatten

Recipient för planområdet är vattenförekomsten Domneån (WA79424619). Dess ekologiska status anges som måttlig och dess kemiska status till uppnår ej

god. Den ekologiska statusens bedömning baseras på konnektivitetsförändringar i vattendraget samt flödesförändringar. Dess kemiska status baseras på förhöjda halten kvicksilver och bromerade difenyleter och detta bedöms vara högt i alla ytvattenförekomster i hela Sverige.

planområdet är också beläget ovanpå grundvattenförekomsten Månseryd-Bankeryd (WA30977559). Denna är inte klassad som en skyddad grundvattenreservoar och åtgärder för att skydda den från infiltrerande dagvatten från planområdet för bostäder bedöms inte nödvändiga.

Uppvärmning

Infrastruktur för fjärrvärme finns utbyggt i Bankeryd, och det är möjligt att ansluta den planerade byggnation till fjärrvärmenätet. Vid andra uppvärmningslösningar bör i första hand uppvärmningssystem från förnyelsebara källor väljas.

Avfall

Avfallssortering planeras med egen hantering för de enskilda bostäderna. Det ska finnas möjlighet att källsortera avfall enligt de 8 fraktioner som Jönköpings kommun erbjuder. Utrymmen för avfallssortering ska dimensioneras för detta.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är upp till 10 minuter.

Skydd mot spridning

Brandvattenposter ska placeras i anslutning till bostadshusen. 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.

Plankarta och planbestämmelser



Skala 1:1 000

0 50 100 Meter

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: Mars 2021
Markkomplettering: Mars 2021
Koordinatsystem: Sveriges 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet bestyrkes
Jönköping den 9 mars 2021

Ingvar Rödger
Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Användningens syfte är att planlägga marken för allmän platsmark gata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st punkt 2 PBL.

GC-VÄG

Gång och cykel

Användningens syfte är att planlägga marken för allmän platsmark gång- och cykelväg. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st punkt 2 PBL.

NATUR

Naturområde

Användningens syfte är att säkerställa yta för dagvattenhantering samt kopplingar till omkringliggande naturområden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st punkt 2 PBL.

B

Kvartersmark

Bostäder

Bestämmelsens syfte är att möjliggöra bostäder på platsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st punkt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



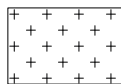
Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens höjd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st punkt 1 PBL.

e.00

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapssområdet

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens utbredning på marken. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st punkt 1 PBL.



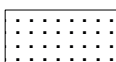
Endast komplementbyggnad får placeras

På marken får endast komplementbyggnader uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st punkt 1 PBL.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens höjd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st punkt 1 PBL.



Marken får inte förses med byggnad

På marken får inte byggnad uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st punkt 1 PBL.

Utformning

f₁

Endast parhus

Syftet med bestämmelsen är att reglera typ av byggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st punkt 1 PBL.

f₂

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnaders höjd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st punkt 1 PBL.

f₃

Endast friliggande villa

Syftet med bestämmelsen är att reglera typ av byggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st punkt 1 PBL.

f₄

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnaders höjd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st punkt 1 PBL.

f₅

Tomt ska utformas med häck, staket eller annan fysisk avgränsning mot plangräns

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostädernas hemfridszon avgränsas så att allmänheten inte begränsas från att röra sig i området utanför kvartersmarken för bostäder. En sådan avgränsning kan exempelvis skapas genom häck, staket eller liknande. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § första stycket punkt 1 PBL.

Placering

p₁

Bostadshus ska placeras minst 6,0 meter från grannes gräns

Syftet med bestämmelsen är att reglera bostadshusets placering inom fastigheten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st punkt 1 PBL.

p₂

Komplementbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från grannes gräns

Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnads placering inom fastigheten. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st punkt 1 PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

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

u₁

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL.

g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 18 § 1 st PBL.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § 1 st 1 p 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 Horstorp 1:2.

Alternativ och andra ställningstaganden

Olika utformningsalternativ har diskuterats under processen, vilket har lett fram till förslaget som presenteras i planbeskrivningen. Hänsyn till befintligt gångstråk genom planområdet har tagits genom att säkerställa yta för fortsatt rörelse i området.

Flertalet andra lokaliseringar för bostäder inom fastigheten Horstorp 1:2 undersöktes när planbeskedet gjordes. Av dessa gavs enbart två lokaliseringar positivt planbesked, varav denna detaljplan hanterar ena lokaliseringen. Det har därmed gjorts en avvägning som resulterade i beslutet att aktuellt planområde lämpar sig för exploatering.

Hälsa och säkerhet

Buller

Det buller som berör detaljplanen kommer främst från trafiken på Kortebovägen. Villagatorna Mogatan och Furuvägens bullernivåer påverkar inte detaljplaneområdet i en större omfattning. Den framtagna bullerutredningen visar att trafikbullret inte utgör något hinder för planerad bebyggelse. De bostäder vars utemiljö påverkas av buller har även möjlighet att nyttja gemensamhetsyta, vilken klarar bullerkraven.

Kortebovägen

Kortebovägen går norr om planområdet, vilken trafik till Backamo industri område samt bensinstation leds genom. Framtagen riskanalys visar att trafiken som går på Kortebovägen inte utgör någon risk för planområdet.

Omgivningspåverkan

Stads- och landskapsbild

Den nya bebyggelsen blir en förändring i landskapsbilden eftersom planområdet

går från oexploaterat till exploaterat. Den planerade bebyggelsen är radhus om två våningar, vilket är en anpassning till de omkringliggande villorna. För att skapa en gradvis övergång mellan villor och radhus läggs även parhus in i den planerade bebyggelsen. På detta sätt behålls skalan på byggnaderna även om planområdet blir något mer tätbebyggt i jämförelse med omkringliggande villatomter. Detta ses som ett sätt att svara på det bostadsbehov som finns i kommunen.

Naturvärden

Planområdet är markerat som tätortsnära friluftsområde i kommunens översiktsplan samt som grönt stråk i grönstrukturplanen. De biologiska värdena inom planområdet anses inte ha något högre värde, men området används för rekreation.

En del av fastigheterna Horstorp 1:2 och Backen 1:1's rekreationsskog exploateras genom detaljplanen och markanvändningen ändras från natur till bostäder. Den stig som idag går genom planområdet är viktig för grannskapet för att kunna röra sig mellan det kommunala grönstråket öster om Furuvägen och villaområdet längs Mogatan. Denna rörelsemöjlighet bibehålls genom att detaljplanen säkerställer yta för genomfart inom planområdet genom GC-väg och två natursläpp.

Trafik

Ett utbyggt planområde genererar alltid ett ökat trafikflöde i och omkring ett nytt område. Med det antal bostäder som planeras i planen så kommer det utökade flöde bli begränsat och med en låg andel tung trafik. Vägnätet är väl dimensionerat för att klara av denna trafik.

Boendeparkering sker på egen fastighet enligt Jönköpings kommuns program för parkering och parkeringstal.

Bullersituation för befintlig bostäder

Bullersituationen för befintliga bostäder utanför planområdet längs med Mogatan och Furuvägen påverkas negativt av planförslaget främst i genomförandefasen. Trafikökningen som sker till följd av detaljplanen bedöms inte skapa några större bullerproblem för befintliga boende på längre sikt. Framtagen bullerutredning visar att bullernivåer för befintliga bostäder uppskattas till en maximal ökning om 1 dBA till år 2040.

FN:s Barnkonvention

Eftersom detaljplanen exploaterar skog för att bygga bostäder försvinner en potentiell lektyta för barn. Närheten till Kortebovägen innebär däremot en trafikfara för barnen, vilket gör att området i dagsläget brister i trygghetsaspekter för barn vid lek. Exploatören uppmanas att tillgängliggöra lektyta för barn på de områden som detaljplanen möjliggör för det i syfte att möta behovet av lek från de kommande boende.

Mål för hållbar utveckling

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

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.”

Marken som ianspråkstas i detaljplanen är obebyggd i dagsläget, men det nära läget till befintliga villatomter gör platsen lämplig för exploatering. Planområdet ansluter även till befintlig infrastruktur. På detta sätt bidrar detaljplanen med förtätning och ny bebyggelse vid befintliga byggda strukturer, något som motverkar stadsutbredning.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är inte utpekad i Översiktsplanen (2016) som särskilt område för exploatering men stämmer överens med kommunens vilja att bygga och förtäta i tätorterna. Området är även markerat som tätortsnära friluftsområde på grund av närheten till villabebyggelse.

Riksintressen

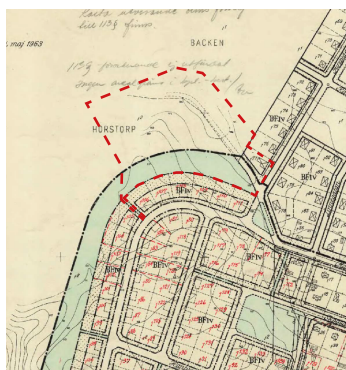
Planområdet ligger inte inom några zoner för riksintressen.

Grönstrukturplan

Planområdet är utmarkerat som gröna stråk och ytor i grönstrukturplanen. I syfte att inte bryta de gröna sambanden runtom planområdet säkerställer detaljplanen kopplingar för fotgängare och cyklister mellan omkringliggande grönytor genom planområdet.

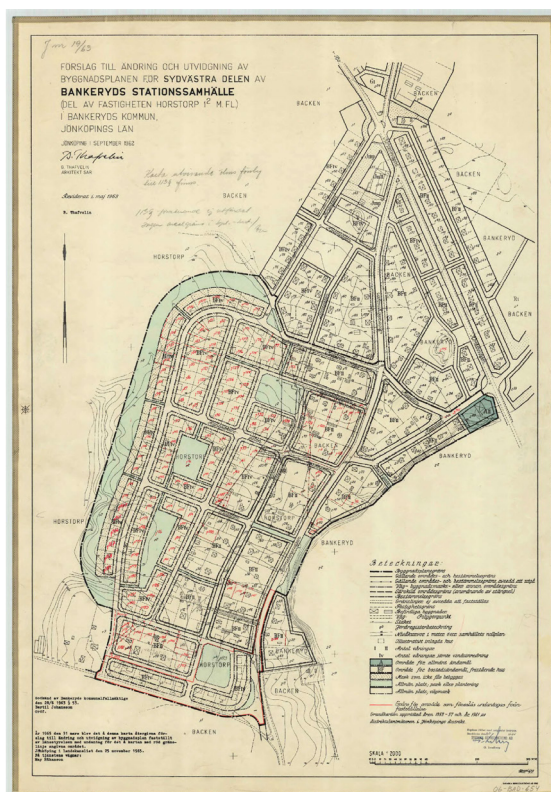
Detaljplaner

Den del av planområdet som omfattar del av Horstorp 1:2 är till större delen ej detaljplanlagt, men en del av planområdets södra gräns ingår i byggnadsplan *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för sydvästra delen av Bankeryds stationssamhälle (del av fastigheten Horstorp 1:2 m.fl.),* aktbeteckning 06-BAD-654, från 1962. Den del av 06-BAD-654 som omfattas av detaljplanearbetet är planlagt som Allmän platsmark, park eller plantering samt Allmän plats, vägmark. 06-BAD-654 gäller även den del av Horstorp 1:76 som ingår i detaljplanearbetet.



Ovan: inzoomat område av 06-BAD-654 som berörs av detaljplanearbetet. Planområdesgränsen markeras med streckad röd linje.

Till höger: plankarta för gällande byggnadsplan 06-BAD-654.

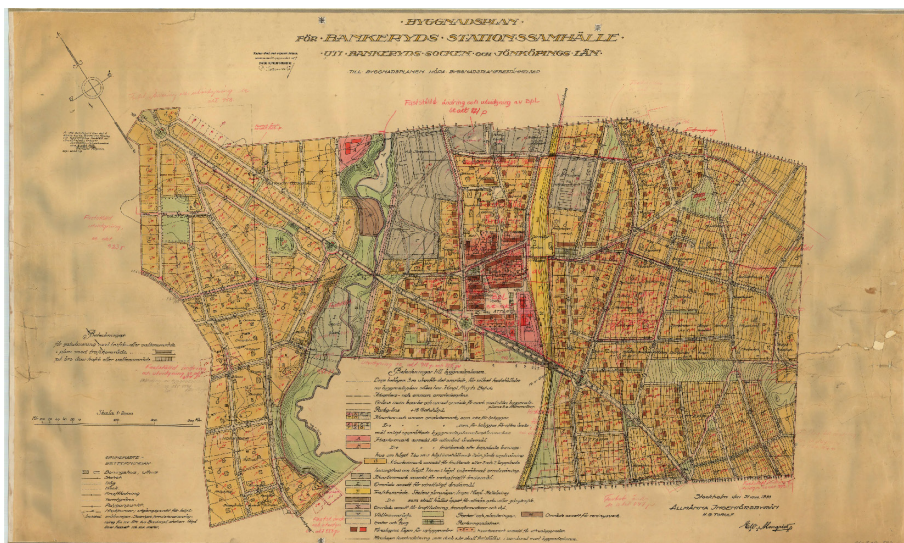




Ovan: inzoomat område av 06-BAD-540 som berörs av detaljplanearbetet. Planområdesgränsen markeras med streckad röd linje.

Till höger: plankarta för gällande byggnadsplan 06-BAD-540.

Backen 1:77 omfattas av 06-BAD-654 men även av byggnadsplan *Bankeryds stationssamhälle*, aktbeteckning 06-BAD-540 från 1939, i vilken Backen 1:77 är planlagd för bostadsändamål.

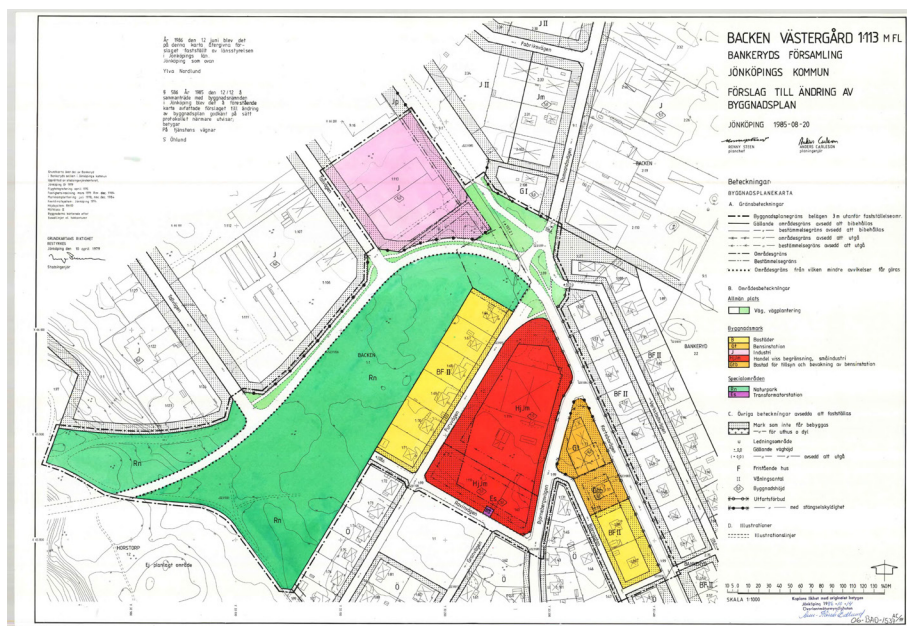


Den del av planområdet som omfattar fastigheten Backen 1:1 ingår i gällande byggnadsplan *Backen Västergård 1:113 m.fl.*, aktbeteckning 06-BAD-1537, från 1985. Den del av detaljplane arbetet som omfattas av 06-BAD-1537 är planlagd som Naturpark.

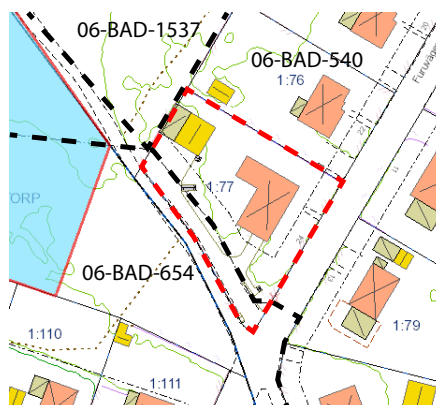


Ovan: inzoomat område av 06-BAD-1537 som berörs av detaljplanearbetet. Planområdesgränsen markeras med streckad röd linje.

Till höger: plankarta för gällande byggnadsplan 06-BAD-1537.



Backen 1:77 delas upp i två byggnadsplaner, 06-BAD-654 och 06-BAD-540, se illustrationen till höger.



- Gällande plangränser
- Fastighetsgräns Backen 1:77

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet finns utpekad i det kommunala bostadsförsörjningsprogramet för 2019-24 och är markerat som bostads- eller äganderätter.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Planförslaget ianspråktar obebyggd mark, men tack vare läget nära befintlig bebyggelse kan goda kopplingar skapas och stadsutbredning undvikas. I denna aspekt följer planförslaget Ålborgåtagandet.

Barnkonventionen

Frageställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad.

Aktuell detaljplan bedöms enbart beröra barn i begränsad omfattning, i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter. Under "Planens konsekvenser" kan du läsa mer om konsekvenserna för barn.

Bebyggelse

Planområdet saknar befintlig bebyggelse. Under "Planens konsekvenser" kan du läsa om hur exploateringen påverkar befintlig grannbebyggelse. Angränsande bebyggelse består av villakvarter med bostäder om upp till 1,5 våningar. På andra sidan Kortebovägen i norr finns Backamo industriområde.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Planområdet består av avverkad skog inom fastigheten Horstorp 1:2 . Ravinen har gott om källflöden i sluttningen nedanför området. Den mark som ianspråkstas på Backen 1:1 består av tallmoskog med generella naturvärden.

Avverkad tallskog på
fastigheten Horstorp 1:2,
med vy mot tallskog på
Backen 1:1.



Sluttning väster om
planområdet.



Området används för rekreation och har en huvudsaklig upptrampad stig, med några ytterligare små stigar som går genom området. Stigarna används för att koppla ihop villabebyggelsen vid Mogatan med grönområdet öster om planområdet samt grönområden norr om Kortebovägen.

Befintlig stig inom
planområdet.



Den mark som ianspråkstas för fastighet Horstorp 1:76 består av kommunalägd gräsmark och stig i ett släpp mellan befintlig villabebyggelse.

Befintlig stig mellan
villabebyggelse.



Geotekniska förhållanden

Aktuellt planområde är i dagsläget obebyggd skogsmark. Enligt SGU:s jordartskarta består jorden inom området av sand med ett jorddjup mellan 30-50 m. Inget fritt vatten eller grundvatten har noterats under provtagningen i den marktekniska utredningen. Planområdet angränsas i norr och väst av en brant sluttning. Enligt utförd utredning innebär den nya bebyggelsen ingen risk för ras.

Markföroreningar och radon

Inga markföroreningar har påträffats vid provtagning. Kontrollen av markradon visar att radon förekommer i låga till normala halter. Den geotekniska utredningen rekommenderar anpassning av mark och byggnader i ett radonskyddat utförande.

Trafik

Gång och cykel

Befintliga gångstråk finns genom planområdet, dock inga detaljplanlagda eller tillgänglighetsanpassade. Det finns inga befintliga stråk specifikt iordninggjorda för cykel i dagsläget även om det finns stigar att ta sig fram på.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplatser finns ca. 400 meter från planområdet (Mogatan som trafikeras av buss 112 och 113, samt Domsandsvägen som trafikeras av buss 13 och 114). Bankeryd station ligger ca. 1,5 km och 20 minuters promenad från planområdet.

Bil

Det finns inga befintliga kopplingar för biltrafik inom planområdet i dagsläget. Planområdet ligger mellan Kortebovägen, Furuvägen och Mogatan. Planerad koppling in till planområdet kommer ske från Furuvägen.

Service

Offentlig service

Närmsta förskolor är Backamo förskola, Attarps förskola och Björkängens förskola, alla med ett avstånd på ca. 1,2-1,4 km från planområdet. Närmsta grundskola är Attarpsskolan med klass F-9 som ligger 1,2 km från planområdet. Inom ett avstånd av 1,5 km från planområde finns även bibliotek.

Kommersiell service

Närmsta matbutik ligger ca. 1 km från planområdet. Inom ett avstånd på ca. 1,5 km finns även apotek, diverse pizzerior och andra restauranger.

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:

2020

April	STBN- planstart
-------	-----------------

2021

April	STBN - beslut om plansamråd
Maj - Juni	Samråd
Augusti	STBN - beslut om granskning
September	Granskning
November	STBN - beslut om antagande
December	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

För reglering av plankostnaden har ett planavtal träffats mellan kommunen och exploatören. Ett markanvisningsavtal kan komma att tecknas mellan Jönköpings kommun och Nordr AB avseende den del av Backen 1:1 som ingår i planområdet. För att reglera frågor som gäller genomförandet av detaljplanen samt marköverlåtelse från kommunen till exploatören behöver ett exploateringsavtal träffas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanens antagning. Frågor som regleras är t.ex. marköverlåtelser och utförande av allmänna anläggningar. Plankostnaden kommer att inarbetas i exploateringsavtalet. Förhandlingar med exploatören kommer att fortgå parallellt med planprocessen.

Ekonomiska frågor

Exploatören ska till följd av byggnationen av bostäder, betala den tillkommande kostnaden för vatten- och avloppsanslutningen. Den tillkommande kostnaden, även kallad anläggningsavgift, kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa när servisanmälan görs. Detta görs i samband med exploateringsavtalet.

Hela plankostnaden ska betalas av exploatören. Exploatören ska även bekosta erforderliga åtgärder för sanering av markföroreningar. Fastighetsägare för Backen 1:77 blir ej ersättningsskyldig för det planarbete som görs för fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark. Fastigheter som planläggs för de olika markanvändningarna är Horstorp 1:2, 1:76, Backen 1:1 och 1:77.

För de områden där 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 genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

För de områden inom Horstorp 1:2 och Backen 1:1 som planläggs med kvartersmark (med B betecknat område) kan nya fastigheter bildas utifrån lämplig användning.

Mark bestående utav allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan genom fastighetsreglering föras över till kommunalägd fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas kan gemensamhetsanläggning (ar) bildas för de områdena med beteckning g1 i plankartan för att sköta och reglera gemensamma behov. Vilka fastigheter som ska ha del i nya gemensamhetsanläggningar får klargöras vid framtida fastighetsbildning.

Rättigheter

De inskrivna rättigheter som finns bedöms inte beröra planområdet.

Nya servitut behöver bildas för de eventuella gemensamhetsanläggningar som behöver bildas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Backen 1:1	Mark planläggs för bostadsändamål och allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av nya bostadsfastigheter. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte som nödvändig.
Backen 1:77	Mark planläggs för bostadsändamål. Ingen lantmäteriförrättning bedöms nödvändig.
Horstorp 1:2	Mark planläggs för bostadsändamål och allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsbildning behövs för bildande av nya bostadsfastigheter samt överföring av allmän plats till kommunalägd fastighet. Fastighetsbildning behövs om gemensamhetsanläggningar ska bildas på kvartersmark inom område med beteckning g1.
Horstorp 1:76	Mark planläggs för allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap. Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Mats Ruderfors	Utveckling och trafik
Kajsa Starck	Bygglov
Cecilia Gadman	Översiktlig planering

Tekniska kontoret

Malin Strömberg	Mark och exploatering
Fredrik Sandberg Svärd	Mark och exploatering
Sundus Azzo	Gata
Anders Larsson	VA

Annica Magnusson	Vattensamordnare
Emma Gunnarsson	Park

Övriga medverkande

Kommunala lantmäteriet
Miljö- och hälsoskyddskontoret
Räddningstjänsten

Jenny Larsson
Biträdande planchef
036-10 57 79

Rebecka Persson
Planarkitekt
036-10 58 03