



Kv Attarp 2:473

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 om planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas eller att önskad volym kommer att godkännas. Beskedet bekräftar enbart 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.

För mer information om planbesked , se kommunens hemsida www.jonkoping.se (sökord: planbesked).

1. Ansökan och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Syftet är att ändra användning inom planområdet från A (Allmänt ändamål) till B (Bostäder).

Beskrivning av ansökan

Ansökan om planbesked registrerades 2024-02-27 och innehåller en kort förklaring om att det äldreboende som idag finns på platsen ska omlokaliseras. I och med det önskas ny detaljplan för utveckling av tomten till plats för bostäder.

Ansökan innehåller två kartbilagor se nedan.



Fastighet

Attarp 2:473

Fastighetsägare

Jönköpings Kommun

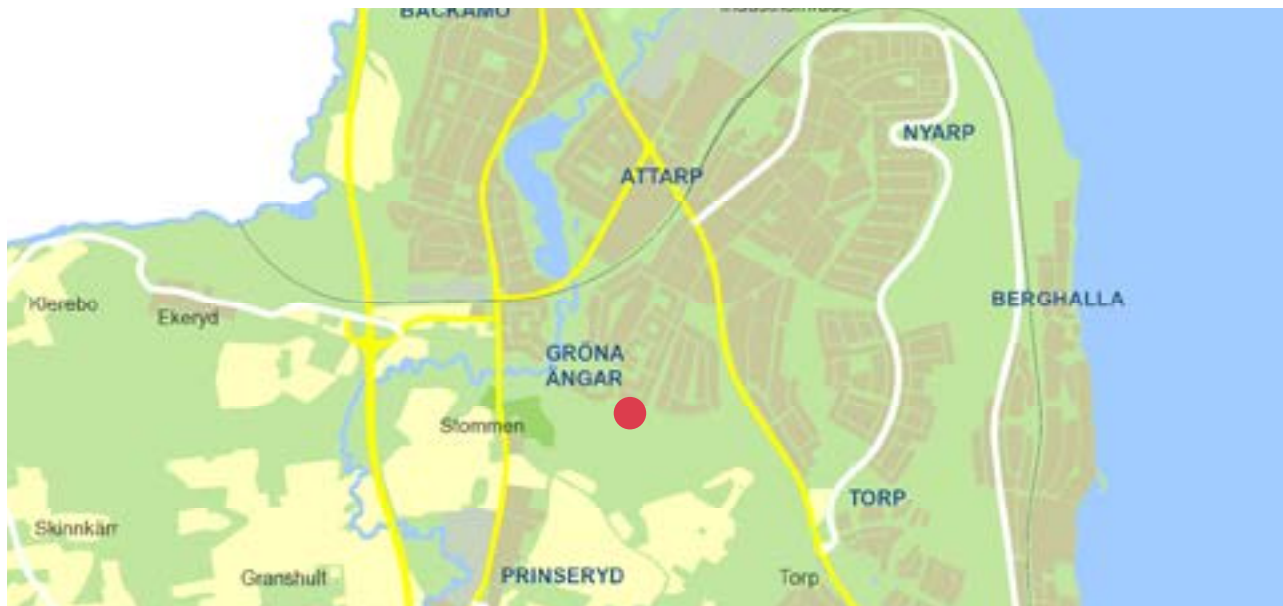
Sökande

Tekniska kontoret

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastighet Attarp 2:473.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta

Där röd markering visar
planområdets lokalisering



Ortofoto

Där röd markering visar
planområdet

Området som ansökan berör visas med heldragen röd linje. Inom detta område finns ett befintligt äldreboende som ska omlokaliseras.

Söder om området finns ytterligare en kommunal fastighet markerad i röd streckad linje. Om även denna yta ska ingå i planarbete får beaktas i samband med planstart.

3. Förutsättningar

På platsen finns idag Ekåsens äldreboende som har 45 lägenheter och en restaurang. Tekniska kontoret ser behovet av att bygga om eller hitta en ny lokalisering till äldreboendet. Omlokalisering har gjorts och istället ser man möjligheten av att planlägga för bostäder.

Gällande detaljplan



Gällande byggnadsplan
från 1964

Gällande byggnadsplan avser
idag allmänt ändamål (A).

Översiktsplan för centrala tätorten

Platsen ligger inom området för översiktsplanen för centrala tätorten och omfattar sammanhållen bebyggelse. Det är väsentligt att utveckla platsen så att den fortsätter ingå i den bestämmelsen.

Natur

Området berör inga viktiga naturområden, men det finns ett flertal värdefulla träd längst med Ekeforsvägen som går längst med planområdets östra del. Dessa ska tas i beaktning i framtida planarbete. Det finns även en lokal park i anslutning till platsen som är värdefull för närområdet.



Karta med park och skyddsvärda träd

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

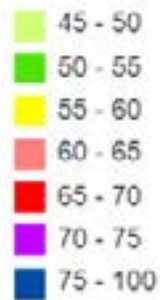
En liten del av planområdet berörs av farligt gods från järnvägen. Se bild nedan. I framtida detaljplanearbet får en bedömning göras huruvida skyddsavståndet berör planområdet.



Ortofoto som visar säkerhetsavstånd till järnväg för farligt gods.

Trafikbuller

Järnvägen ligger ca 170 meter och Kortebovägen ca 300 meter från planområdet och enligt mätningar är bullernivåerna godtagbar. Troligtvis hörs tåg och bilar från planområdet, men det är inget som enligt mätningar kommer påverka boendekvaliteten.

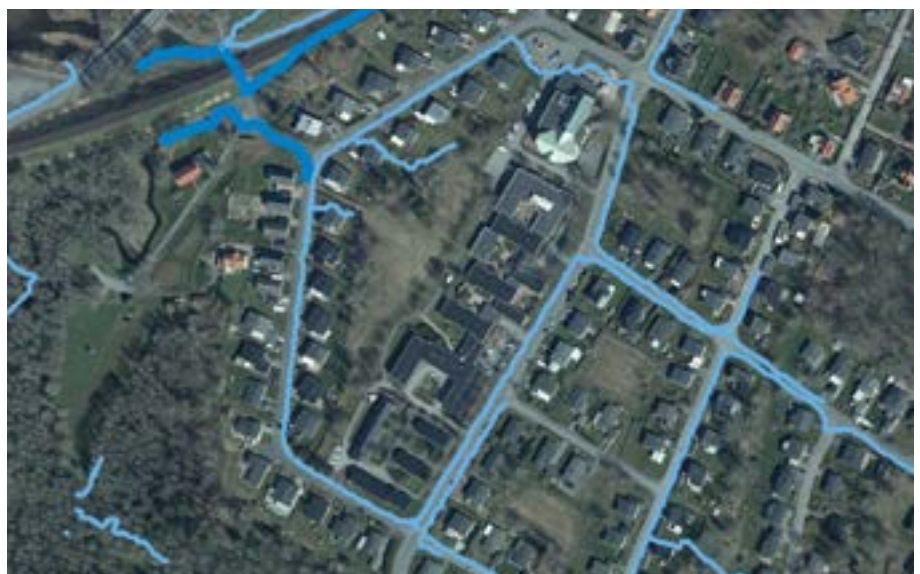


*Ortofoto från
översiktsplanen som visar
bullernivåer runt om
planområdet*



Ytvattenflöde

Ytvattenflöde för 100-års regn ligger på ≥ 1 ha. Se karta nedan till höger.



*Ortofoto som ytvattenflöden
för 100-års regn*

Utryckningsväg

Ekeforsvägen är idag utpekad som utryckningsväg av räddningstjänsten. Se karta nedan.



*Karta som visar
utryckningsväg markerat i
rött*

VA och fjärrvärme

Området är kopplat till vatten och avlopp. Ledningar finns längst med Ekeforsvägen. Fjärrvärme är utbyggt till den del av Bankeryd som planområdet är lokaliserat i.

Omgivningspåverkan

Ny bebyggelse inom planområdet måste anpassas till befintliga omgivande byggnader för att inte ge en stor negativ påverkan i form av skuggning. Skuggstudie bör göras i detaljplaneskedet.

Service och rekreation

Bankeryds Missionskyrka ligger norr om planområdet och bör beaktas i kommande planarbete.

Inom kyrkans lokaler finns en privat förskola med 3 avdelningar med ca 50 barn.

Trafik och kommunikationer

Ekeforsvägen leder mot en befintlig gång- och cykelväg som idag används frekvent av cykelpendlare som ett säkrare alternativ till Björnebergsvägen. Vägen bör beaktas i kommande planarbete. Ekeforsvägen och Säterigatan är hårt belastad med trafik i och med att det både finns förskola, äldreboende och hemtjänst i området.

Befintlig bebyggelse

Byggnader inom planområdet, omgivande villor och missionskyrkan är byggda mellan 1955 till 1975. Våningstalet ligger mellan en till två våningar och även längre från platsen är majoriteten av bebyggelsen låg.

Bild från Streetsmart som visar huvudentrén till den befintliga byggnaden inom planområdet.



Övrigt

Bankeryds vägförening berör planen.

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell markmiljöteknisk utredning/radonundersökning/grundvattenprover

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Riskbedömning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Solstudie
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin, baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att platsen är lämplig att exploatera med främsta anledning att platsen redan idag är bebyggd.

Byggnaders volym och utformning bör anpassas till omgivande bebyggelse. Det är även viktigt att närliggande park inte påverkas negativt under och efter byggnation.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Attarp 2:473.

Detaljplanen bedöms få laga kraft cirka 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2027.

Stadsbyggnadskontoret
Sofia Starck
Planarkitekt

Jenny Larsson
Biträdande planchef