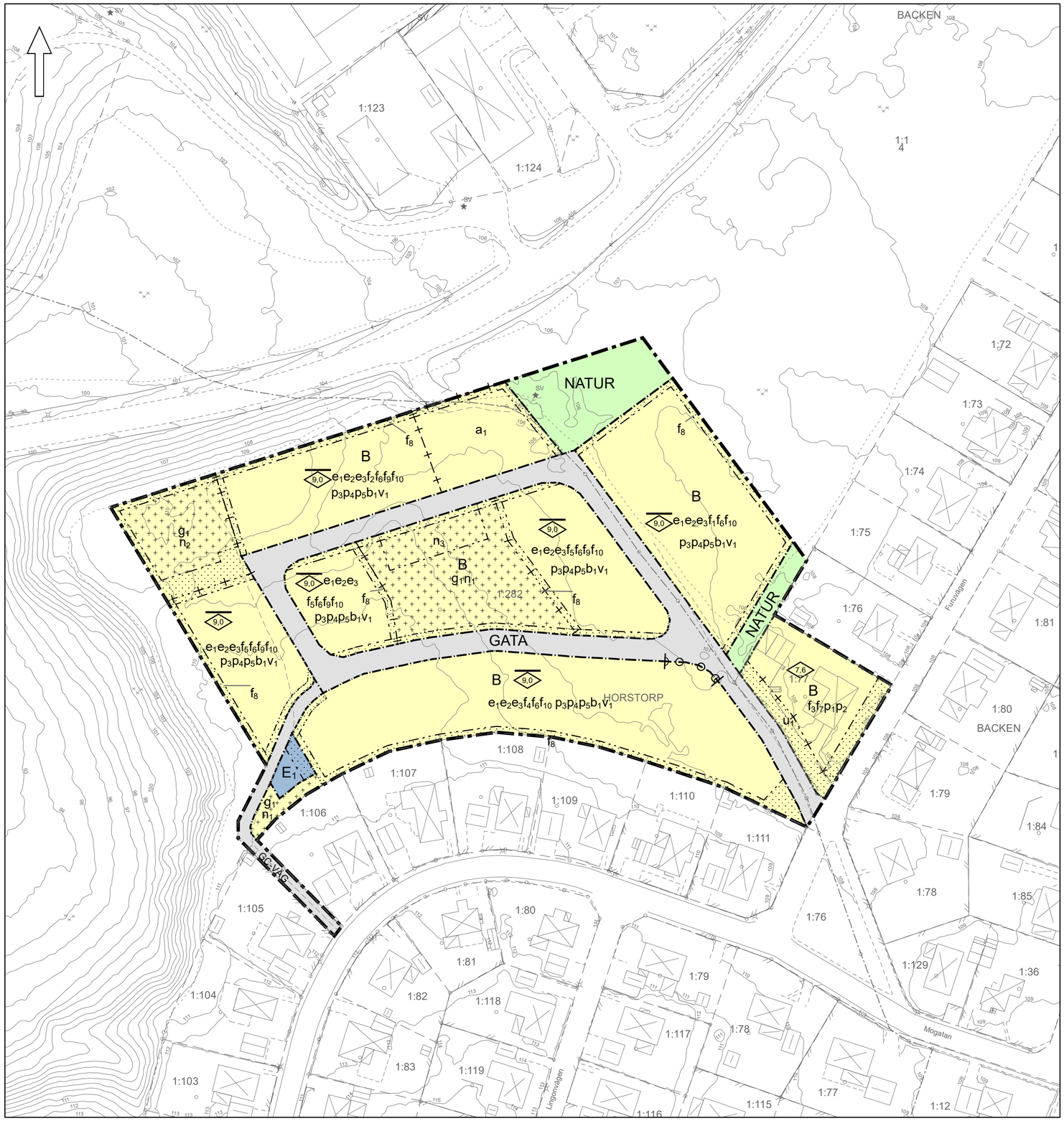


Skala 1:1 000
(A2)

0 50 100 Meter

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: Maj 2025
Markkomplettering: Maj 2025
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet bestyrkes
Jönköping den 23 maj 2025

.....
Frida Molin
Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA — Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GC-VÄG — Gång och cykel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

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

Kvartersmark

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

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

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

Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

9.0 — Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

0,0 — Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_1 — Minsta tomtplatsstorlek är 200 kvm för radhus, 300 kvm för parhus och kedjehus och 600 kvm för villor, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_2 — Största byggnadsarea är 35% av tomtplatsarean, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_3 — Takvinkeln får vara mellan 19 och 38 grader., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1 — Endast parhus, kedjehus eller villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2 — Endast radhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3 — Endast friliggande villa, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_4 — Endast parhus och villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_5 — Endast radhus och kedjehus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_6 — Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_7 — Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_8 — Tomtplats bör utformas med häck, staket eller annan fysisk avgränsning mot plangräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_9 — Fasad ska utformas så att fasadlängden inte överstiger mer än fyra radhus., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_{10} — Entré ska orienteras mot gata., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

p_1 — Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_2 — Komplementbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_3 — Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_4 — Carport/garage ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_5 — Friliggande byggnad ska placeras minst 2,0 meter från tomtplatsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

n_1 — Marken får inte användas för parkering, carportar eller garage, PBL 4 kap. 10 §

n_2 — Parkering ska anläggas, PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

n_3 — Parkering får anläggas, PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Utförande

b_1 — Max 50% av förgårdsmarken bör hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning

v_1 — vind får inte inredas, PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Utfart

Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

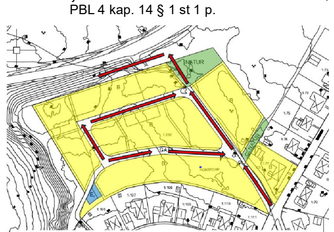
g_1 — Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under under genomförandetiden., PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Villkor för startbesked

a_1 — Startbesked får inte ges för bostäder förrän uppfyllnad för att säkerställa att buller vid samtliga uteplatser klarar 50 dBA ekvivalent ljudnivå har kommit till stånd. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.



Lutningsriktning på vägarna för att leda skyfallsvattnet mot fördröjningsdammen

Detaljplan för bostäder på
del av Horstorp 1:282 m.fl.

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Planförfattare:

.....
Maria Persson

ANTAGANDEHANDLING	
Upprättad: 2025-05-27	
Antagande: 2025-08-28	av: STBN
Laga kraft: 2025-09-19	
Diarienummer: 2016:220	
0680K-P2025-12	

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Antagandehandling
2025-05-27
Dnr: 2016:220
Laga kraft: 2025-09-19

Detaljplan för bostäder på Horstorp 1:282 m.fl.

(tidigare: del av Horstorp 1:2 m.fl)

Bankeryd, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag 4
Planförslag 5
Plankarta och planbestämmelser 12
Planens konsekvenser 17
Förutsättningar. 22
Genomförande av detaljplanen 28

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, uppdaterad med tillägg 2024-12-16
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
Bilaga 8 - Miljöteknisk markundersökning, PM inkl. bilagor, Sweco, 2022-01-11
Bilaga 9 - Miljöteknisk markundersökning, PM kompletterande provtagning, Sweco, 2022-04-25

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

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

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

Granskning

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

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

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

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

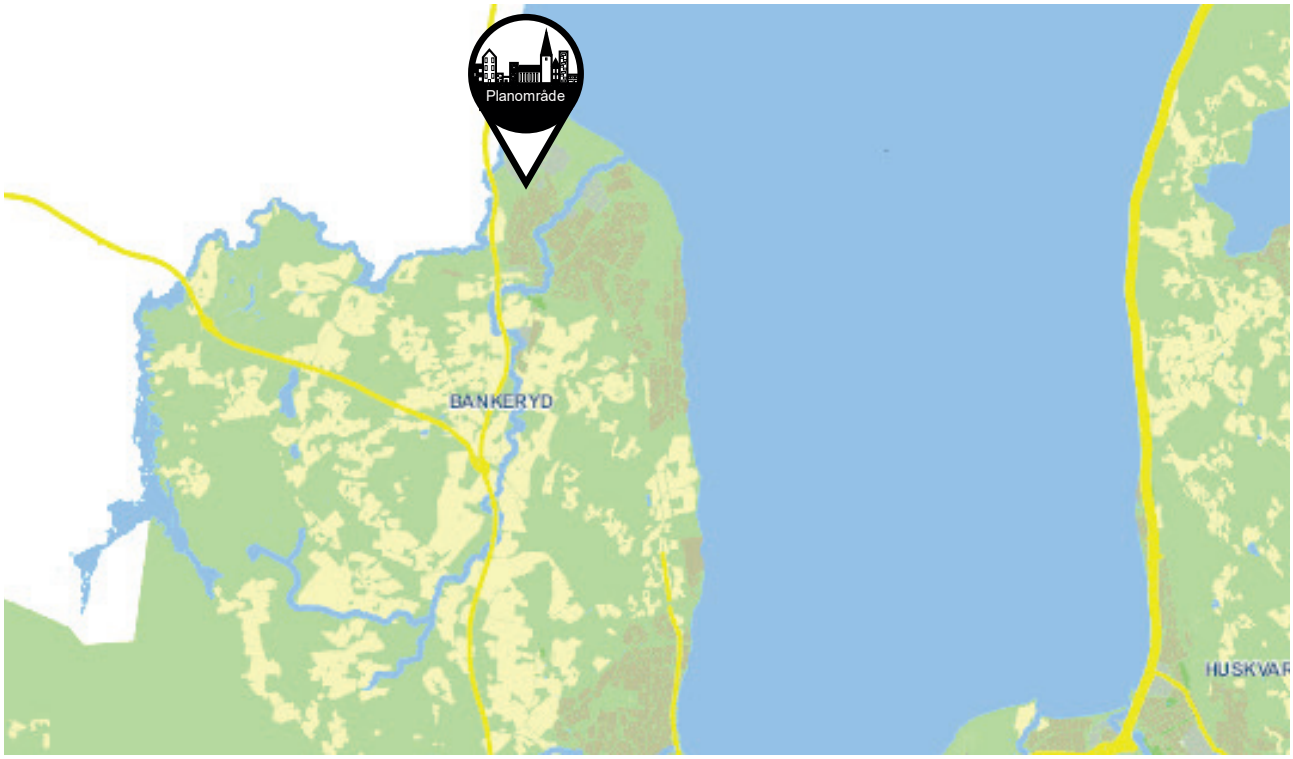
Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostadsändamål. Positivt planbesked för Horstorp 1:282, tidigare del av fastigheten Horstorp 1:2, gavs 2017 av stadsbyggnadsnämnden.

Nordr AB agerar som exploatör för större delen av planområdet. Bostäderna planeras bestå av radhus och parhus och upplåtelseformen planeras som bostadsrätter. Planen möjliggör dock både olika typer av hus och olika upplåtelseformer. Västra delen av området (Backen 1:1) ägs av kommunen och i denna del planeras för villor, parhus eller kedjehus. Kommunens del kommer antingen att säljas som stycketomter genom kommunens tomtkö eller anvisas till exploatör genom en markanvisningsprocess. I samband med planarbetet tas även fastigheten Backen 1:77 med i syfte att justera motstridigheter i gällande detaljplan.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen för centrala tätorten som antogs 2023. Planområdet ingår i Bankeryds tätort där kommunen ser positivt på kompletterande ny bebyggelse. Området angränsar även till befintlig infrastruktur, något som underlättar exploatering. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Sedan samrådet har en klyvning av fastigheten Horstorp 1:2 genomförts, där fastigheterna Horstorp 1:281 och 1:282 bildades. Större delen av planområdet omfattar numera fastigheten Horstorp 1:282 och därför har detaljplanen bytt namn.

Översikt - planområdets läge i Bankeryd



Planförslag

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i nordvästra Bankeryd, ca. 1,5 km från Bankeryds station, och är ca. 2 ha stort. Det avgränsas av Kortebovägen i norr, samt av Mogatan och Furuvägens lågskaliga villabebyggelse i söder. Öster om planområdet ligger ett kommunägt naturområde och i väster gränsar ytterligare ett naturområde (Horstorp 1:281) som är i privat ägo. Planområdet omfattas till största delen av fastigheten Horstorp 1:282, men även Backen 1:1, Backen 1:77, Backen 1:99 och Horstorp 1:76 ingår i planområdet.

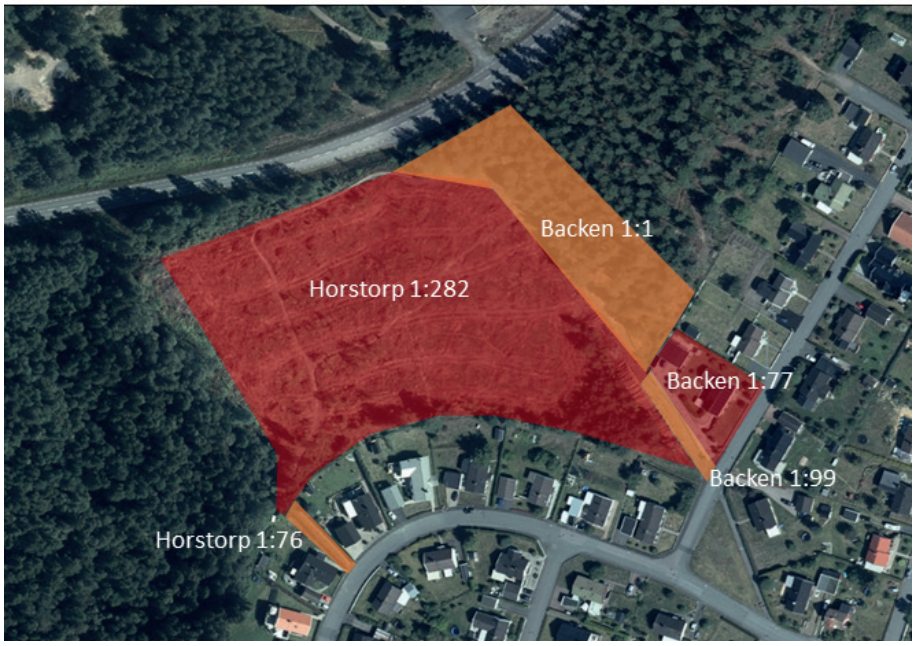
Markägoförhållanden

Fastigheten Horstorp 1:282 ägs av exploatören Nordr Villatomter AB. Den del av detaljplanen som planläggs som kvartersmark och som ägs av kommunen, dvs. del av Backen 1:1, kommer efter planläggning att gå ut på markanvisning, alternativt att avstyckas som småhustomter och säljas genom kommunens tomtkö. Utöver Horstorp 1:282 och Backen 1:1 innefattar detaljplanen del av Horstorp 1:76 och Backen 1:99 som ägs av kommunen och Backen 1:77 som är är privatägd.

Markägoförhållanden

Privat markägare

Kommunägd mark



Bebyggelse

Detaljplanen medger nya bostäder med en nockhöjd på 9 meter. Angiven takvinkel för de nya husen är 19-38 grader. Vind får inte inredas. Planen styr vilken typ av bostäder som kan byggas. Närmast villorna på Mogatan finns det krav om byggnation i form av friliggande hus, det vill säga villor eller parhus. Detta för möta upp skala och täthet från den befintliga bebyggelsen. Längre in i området planeras det för en tätare bebyggelse i form av radhus alternativt kedjehus. Mot kommunens grönområde i nordväst är det tillåtet att bygga både villor, parhus och kedjehus. Exploatören har idag en tanke om vad

de önskar bygga på platsen, vilket presenteras nedan.

Illustrationsplan över tänkt bebyggelse (Tengbom, 2022)



Radhus

Största delen av planområdet planeras utformas med radhus i två våningar. Planen rymmer ca. 30 radhus. Minsta tillåtna tomtplatsstorlek för radhusen är 200 kvm. Om fasadlängden överstiger mer än fyra radhus ska fasadlivet förskjutas för att få ett mer varierat arkitektoniskt uttryck. Möjlig byggnadsarea för radhusen är maximalt 35% av tomtplatsarean. I byggnadsarean inkluderas både huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Villor, parhus och kedjehus

I syfte att skapa en gradvis övergång från villakvarter till radhuskvarter utformas bebyggelsen närmast befintligt villaområde i söder och öster för friliggande småhus, det vill säga villor och parhus, i två våningar. Mot kommunens grönområde i nordväst är det tillåtet att bygga både villor, parhus och kedjehus. Minsta tomtplatsstorlek för parhusen och kedjehusen är 300 kvm och för villor 600 kvm. Planen medger ca 22 parhus alternativt drygt 10 villor. Möjlig byggnadsarea för villor, parhus och kedjehus är maximalt 35% av tomtplatsarean. I byggnadsarean inkluderas både huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Gemensamhetsytor

Gemensamhetsytor för planområdet finns i nordvästra hörnet, sydvästra hörnet och i mitten av planområdet. Dessa är markerade i plankartan genom bestämmelse om gemensamhetsanläggning. Tanken är att gemensamhetsytorna ska möjliggöra bl.a. kompletterande gemensam parkering samt lek- och grönytor för de boende. Delar av området i mitten ska iordningställas för lekplats. Den gemensamma ytan i nordväst iordningställs för parkering.

Exempel på radhustyper





Backen 1:77

Fastigheten Backen 1:77 ligger i anslutning till den planerade bebyggelsen och omfattas i dagsläget av två detaljplaner. Fastigheten är planlagd som gata och bostad, men används idag enbart för bostadsändamål. Fastigheten tas därför med i denna detaljplan för att anpassa planbestämmelserna efter verkligheten.

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 övriga bestämmelser som gäller för fastigheten idag tas med för den nya detaljplanen. I fastighetens gräns mot den nya kommunala gatan finns en befintlig dagvattenledning. Denna är idag skyddad genom ledningsservitut men markeras även i plankartan med u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Backen 1:77



Trafik

Gång och cykel

Gång- och cykeltrafikanter planeras röra sig längs gatustrukturen inom planområdet i blandtrafik. Utöver detta bevaras befintlig rörelsemöjlighet genom planområdet för gångtrafikanter. Stråket i sydväst-nordostlig riktning bibehålles för att även fortsättningsvis kunna ha en koppling mellan befintligt villakvarter och det kommunala grönområdet i nordost. Gång- och cykelväg anläggs från Mogatan in mot planområdet för att möjliggöra denna rörelsekoppling.

Kollektivtrafik

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

Parkering

Antalet parkeringsplatser ska följa kommunens parkeringsnorm som innebär 2 bilplatser/bostad. Uppställningsplats för en bil planeras att finnas framför varje enskild radhuslägenhet. För parhusen planeras två uppställningsplatser att placeras framför varje enskild bostad. I övrigt ska parkering förläggas på gemensamhetsytor inom planområdet.

Genhet- och restidskvot

Genhetskvoten är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetskvot desto genare är cykelvägnätet. Restidskvot är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter. Ju lägre restidskvot desto bättre cykelvägnät.

Viktiga målpunkter för området är resecentrum i Bankeryd, samt Attarpsskolan. För båda målpunkterna är restidskvot och genhetskvot godkända enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun. I detta fall är området för detaljplanen så litet att det inte påverkar dessa kvoter men det finns i nära anslutning till planområdet ett väl utbyggt cykelvägnät med gång- och cykelbana på Björnebergsvägen och Kortebovägen.

Bil

Bilar angör 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

Gröna pilar = rörelsemöjlighet för gångtrafikanter genom planområdet

Blå cirklar = busshållplatser i närområdet

.



Teknisk försörjning

VA

Spillvattnet ansluts med självfall till ledningar i Tallvägen på andra sidan Kortebovägen ner till befintlig pumpstation. Vattenledning till området ansluts också i Tallvägen, men kan vid behov även anslutas i Furuvägen.

Dagvatten och skyfall

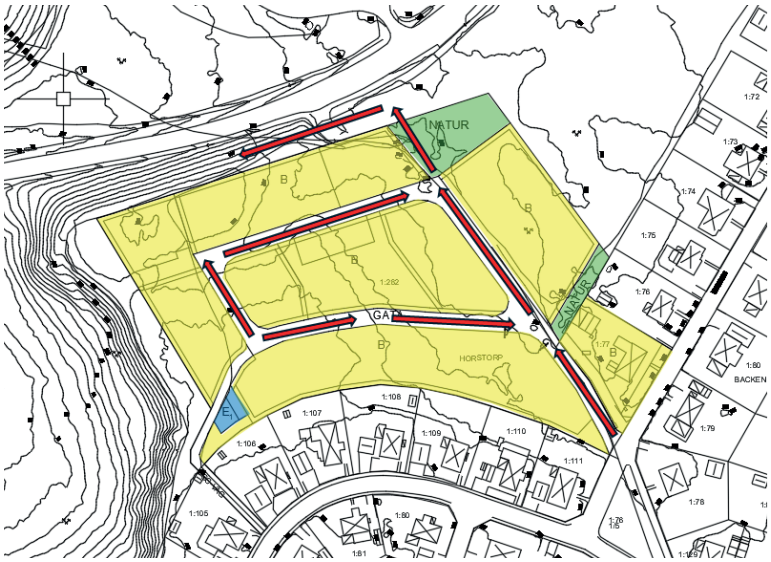
Dagvattnet vid klimatanpassat 10-års regn planeras ledas till en torr damm i planområdets nordöstra del. Därefter kommer dagvattnet ledas i befintlig ledning under Kortebovägen och vid höga flöden även i dike västerut. Fördröjningsdammen föreslås dimensioneras för att fördröja 230 kubikmeter dagvatten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

Föreslagen yta lämplig för torr damm



hantera skyfall. Inga befintliga byggnader eller infrastruktur kommer att påverkas negativt av planens genomförande.

Förslag på hur dagvattnet bör avledas ytligt inom planområdet vid skyfallsregn. Vatten rekommenderas att brädda mot Kortebovägen i norr. Röda pilar visar ytlig avrinning och den riktning som vägarna i området bör luta för att skyfallsvattnet ska ledas mot fördröjningsdammen.



Vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 uppstår ett flöde på 570 l/s från planområdet. För att fördröja detta skulle en magasinvolym på 880 kubikmeter krävas. Volymen är större än vad föreslaget dagvattensystem kan hantera och bräddning kommer ske mot Kortebovägen.

Kortebovägen går för aktuell sträcka i skärning och avleder dagvattnet via diken västerut. Cirka 300 meter nedströms planområdets utsläppspunkt övergår Kortebovägen till att gå på bank och dagvattnet avleds till en naturlig lågpunkt med en magasinvolym på 26 000 kubikmeter.

Vid ett 100-årsregn uppstår ett flöde som är större än vad föreslaget dagvattensystem kan hantera och bräddning kommer ske mot dike vid Kortebovägen och vidare västerut till en större naturlig lågpunkt.



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

Miljökvalitetsnorm MKN vatten

Recipient för planområdet är vattenförekomsten Domneån (WA79424619). Dess ekologiska status anges som måttlig och den uppnår ej kemisk god status.

Den ekologiska statusens bedömning baseras på konnektivitetsförändringar i vattendraget samt flödesförändringar. Dess kemiska status baseras på förhöjda halter kvicksilver och bromerade difenyleter och detta bedöms vara högt i alla ytvattenförekomster i hela Sverige. (Kvalitetsfaktorn konnektivitet beskriver möjligheten till spridning och fria passager för djur, växter, sediment och organiskt material i uppströms och nedströms riktning, samt från vattenförekomsten till omgivande landområden.)

Planområdet är beläget ovanpå grundvattenförekomsten Månseryd-Bankeryd (WA30977559). Denna är inte klassad som en skyddad grundvattenreservoar och extra 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 byggnationen till fjärrvärmenätet. Vid andra uppvärmningslösningar bör i första hand uppvärmningssystem från förnyelsebara källor väljas.

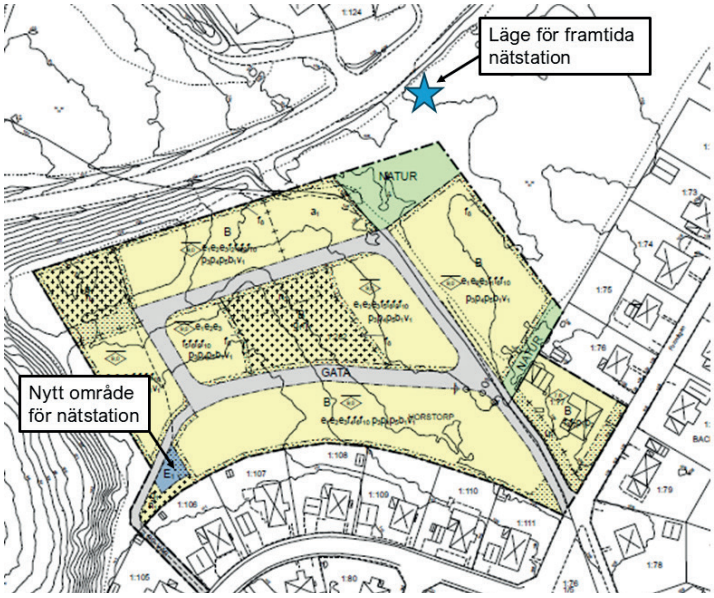
Avfall

Respektive hushåll inom planområdet planeras ha sin egen avfallshantering. Vid gemensam avfallshantering ska avfallsutrymmena utformas så att källsortering underlättas.

El och fiber

Under granskningtiden kom det fram att en större elledning ligger i områdets södra kant, strax norr om befintlig villabebyggelse. I och med att området planeras för ny bebyggelse så kommer ledningarna istället att flyttas till vägarna inom planområdet. Ett nytt E-område för nätstation planeras i områdets sydvästra del, i anslutning till planerad gång- och cykelväg. Beroende på den planerade bebyggelsens kapacitetskrav (t.ex. eventuella behov av elbilsladdare mm) kan det i framtiden även finnas behov av ytterligare nätstation kopplad till området. Denna kommer i så fall att placeras nordost om planområdet, med väganslutning från Kortebovägen.

Planerade ytor för nätstationer kopplade till planområdet



Optofiberkablar finns nedlagda i infartsvägen till området och ett optoskåp finns i fastighetsgräns mot Backen 1:77. Optoskåpet och optokablarna kan påverkas i samband med att den nya vägen anläggs och kan då behöva flyttas något.

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.

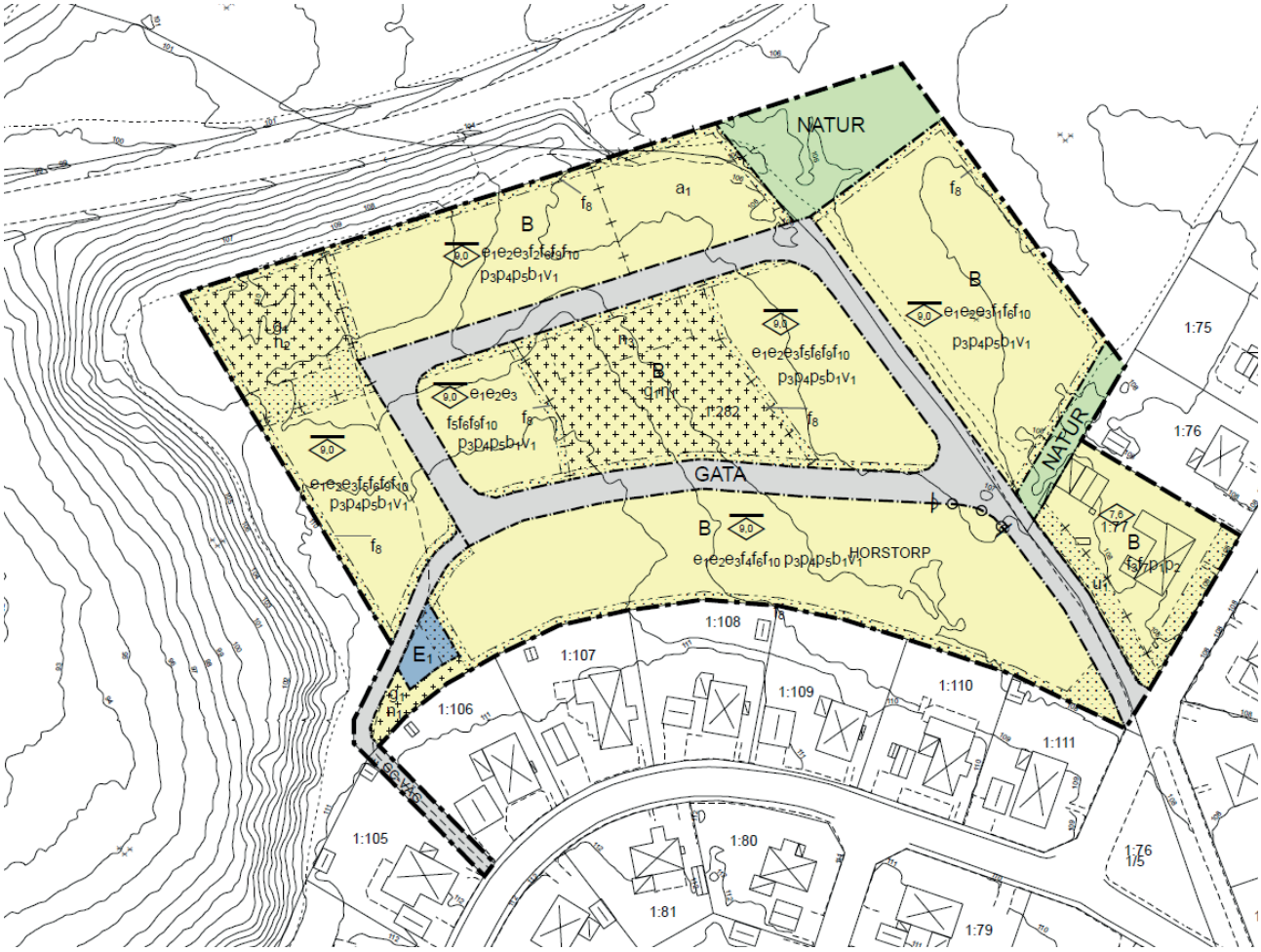
Tillgänglighet

För bostadshus och mindre kontor kan räddningstjänsten utgöra alternativ utrymningsväg upp till fjärde våningen eller 11 meter med bärbar stege. Alla byggnader ska vara lättillgängliga för 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.

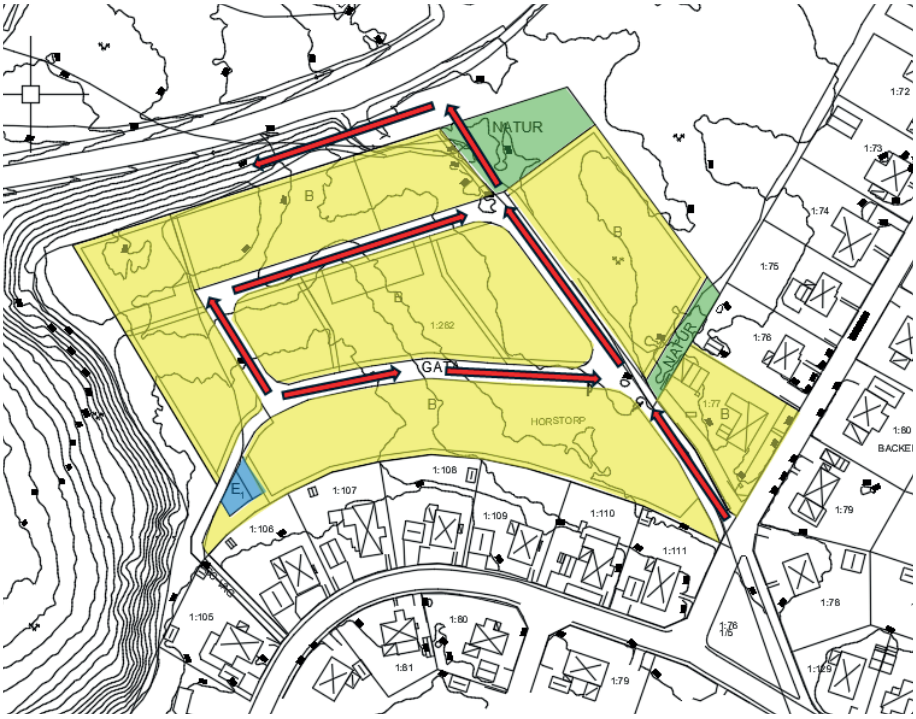
Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Plankarta och planbestämmelser



Illustrationskarta från plankartan som visar i vilken riktning vägarna ska luta för att skyfallsvatten ska rinna mot fördröjningsdammen.



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 4kap 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.

Kvartersmark

B

Bostäder

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

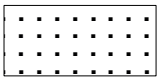
E

Transformatorstation

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

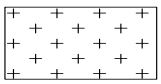
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad

På marken får inte byggnad uppföras. 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 för huvudbyggnad

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



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

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

e_1

Minsta tomtstorlek är 200 kvm för radhus, 300 kvm för parhus och kedjehus och 600 kvm för villor.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tomtplatserna är tillräckligt stora för att rymma både tillåten byggrätt och friytor kopplade till bostaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11§ 1 st 1 p PBL.

e_2

Största byggnadsarea är 35% av tomtplatsarean

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

e_3

Takvinkeln får vara mellan 19 och 38 grader

Bestämmelsen reglerar minsta och största tillåtna takvinkel angivet i grader, i det här fallet mellan 19 och 38 grader. Syftet är att huvudbyggnads tak ska förses med sadeltak. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § stycke 1 punkt 1 PBL

Utformning

f_1

Endast parhus, kedjehus eller villor

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

f_2

Endast radhus.

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

f_3

Endast friliggande villa

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

f_4

Endast parhus och villor

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

f_5

Endast radhus och kedjehus

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

f_6

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter

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

f_7

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter

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

f_8

Tomtplats bör utformas med häck, staket eller annan fysisk avgränsning mot plangräns

Syftet med bestämmelsen är att reglera tomtplatsens utbredning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 st 1p PBL.

f_9

Fasad ska utformas så att fasadlängden inte överstiger mer än fyra radhus

Syftet med bestämmelsen är att reglera att radhusen får en variation i arkitektoniskt uttryck. Detta kan ske genom t.ex. förskjutning av fasaden och i variation av fasadmaterial eller kulör. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 st 1p PBL.

f_{10}

Entré ska orienteras mot gata

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer vänds mot gatan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 st 1p PBL.

Placering

p_1

Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att reglera huvudbyggnadens placering på tomtplatsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 st 1p PBL.

p_2

Komplementbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas placering på tomtplatsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 st 1p PBL.

p_3

Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns motgata

Syftet med bestämmelsen är att reglera huvudbyggnadens placering på tomtplatsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 st 1p PBL.

p_4

Carport/garage ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata

Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av carport/garage mot gata så att det finns plats för uppställning av bil framför byggnaden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 st 1p PBL.

p_5

Friliggande byggnad ska placeras minst 2,0 meter från tomtplatsgräns

Syftet med bestämmelsen är att reglera huvudbyggnadens placering på tomtplatsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 st 1p PBL.

Utfart



Utfartsförbud

Av trafiksäkerhetsskäl har utfart mot gatan begränsats i en kurva med dålig sikt. Område där in- och utfart ej får ske har markerats med utfartsförbud. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 9 § PBL.

Mark

n_1

Marken får inte användas för pakering, carportar eller garage

Syftet med bestämmelsen är att reglera att marken hålls fri från parkeringsplatser till förmån för gemensamma grönytor. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 10§ PBL.

n_2

Parkering ska anläggas

Syftet med bestämmelsen är att reglera att marken anläggs med parkeringsplatser. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 13§ 1 st 1p PBL.

Parkering får anläggas

n_3

Syftet med bestämmelsen är att utpeka lämplig yta för parkeringsplatser. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 13§ 1 st 1p PBL.

Utförande

Max 50 % av förgårdsmarken bör hårdgöras.

b_1

Syftet med bestämmelsen är att se till att inte hela ytan mellan hus och gata blir hårdgjord för parkering eller liknande. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 st 1p PBL.

Lägenhetsfördelning

Vind får inte inredas.

v_1

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inte vind inreds. Bestämmelsen har stöd i 4 kap.11§ 1 st 3 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar Kvartersmark.

u_1

Bestämmelsen syftar till att säkerställa fortsatt användning av befintliga underjordiska ledningar inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning Kvartersmark.

g_1

Området ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området är tillgängligt för bildandet av en gemensamhetsanläggning för gemensamma ytor, t.ex. ytor för lek och parkering. Bestämmelsen hr stöd i 4 kap. 18 § 1 st PBL.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.

a_1

Syftet med bestämmelsen är att inte byggprocessen ska dra ut på tiden i väntan på ett ev. bygglov gällande byggbodar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 15 § 1 st punkt 1 PBL.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän uppfyllnad för att säkerställa att buller vid samtliga uteplatser klarar 50 dBA ekvivalent ljudnivå har kommit till stånd. Kvartersmark

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att samtliga uteplatser får en ljudnivå som klarar gällande riktvärden. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 14 § 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.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt PBL 4-5 kap och MB 6 kap samt förordning av miljökonsekvensbeskrivningar med bilagor skall upprättas om kommande detaljplaners genomförande kan antas medförande en betydande miljöpåverkan. För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan har en s.k. behovsbedömning gjorts.

Den 1 januari 2018 trädde ett nytt sjätte kapitel i miljöbalken i kraft, vilket medförde förändringar i bedömningen av miljöpåverkan för planer som upprättas enligt plan- och bygglagen. Eftersom denna detaljplan påbörjades före 1 januari 2018, gäller de äldre föreskrifterna och övergångsbestämmelser fortfarande för handläggningen och bedömningen.

I artskyddsförordning (2007:845) har gjorts flera förändringar tills idag. Dessa ändringar har inga övergångsbestämmelser så de senare ändringarna gäller för detta ärendet också.

Den behovsbedömning som har gjorts för planen (finns som bilaga) utgörs av en bedömning av miljöpåverkan samt en checklista som bedömer påverkan på miljö och människors hälsa utifrån två perspektiv: planens påverkan på omgivningen och omgivningens påverkan på planen. De kriterier som har tillämpas för behovsbedömningen finns i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen (1998:905). Om planens genomförande kan antas leda till en betydande påverkan ska en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken upprättas.

Sammanvägd bedömning

Den sammanvägda miljöpåverkan bedöms inte vara påtaglig. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och ger ingen påtaglig skada på riksintressen, miljökvalitetsnormer eller andra miljömål. Planbestämmelser säkerställer att inte betydande påverkan uppkommer. Effekterna sammantaget med tanke på sekundära och kumulativa effekter på lång och på kort sikt bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön. Planläggningen innebär inte heller enligt PBL kap 2 §9 medför någon fara för hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och att det därför saknas skäl till att genomföra en strategisk miljöbedömning. Planläggningen innebär heller inte någon fara för hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 2 kap 5 § samt 9 §.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslutet framgår i Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2021-06-30, vilket återfinns i detaljplanens samrådsredogörelse.

Stadsbyggnadsnämnden delar Stadsbyggnadskontorets bedömning vilket framgår i tjänsteskrivelsen för nämndbeslut daterat 2021-04-22 (§2021/179-Stbn).

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 genom området.

Flertalet andra lokaliseringar för bostäder inom dåvarande fastigheten Horstorp 1:2 (numera Horstorp 1:281 och Horstorp 1:282) undersöktes när planbeskedet gjordes. Av dessa gavs enbart två lokaliseringar positivt planbesked, varav denna detaljplan hanterar en av dem. Det har därmed gjorts en avvägning som resulterade i beslutet att aktuellt planområde lämpar sig för exploatering.

Hälsa och säkerhet

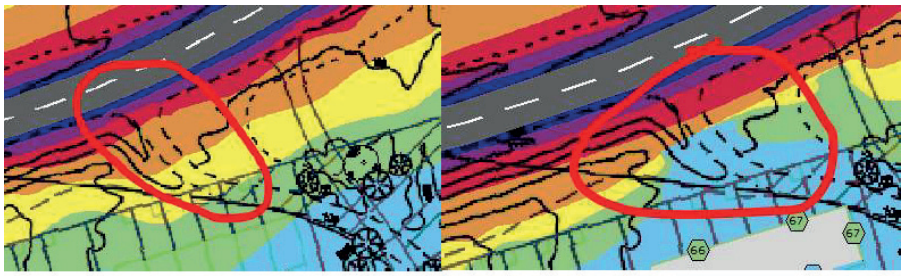
Buller

Det buller som berör detaljplanen kommer främst från trafiken på Kortebovägen. De intilliggande villagatorna Mogatan och Furuvägens bullernivåer påverkar inte detaljplaneområdet i någon större omfattning. Beräknade trafikbullernivåer vid befintliga bostäder visar på en mindre ökning på som mest 1 dBA för den ekvivalenta ljudnivån för prognosår 2040 om de planerade byggnaderna byggs. Detta på grund av den ökande trafikmängden.

Utförd trafikbullerutredning visar på att riktvärden för bostäder 60 dBA ekvivalent ljudnivå klaras vid samtliga planerade bostadsfasader. Vid de nybyggda bostadshusen klaras riktvärden för uteplats 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå 70 dBA vid egen eller gemensam uteplats. Vid tre av radhusen klaras ej kraven vid egen uteplats. Dessa radhus ligger intill en skogsstig med lägre marknivå än omkringliggande mark. Marken ska anpassas med utfyllnad så att bullerkraven klaras vid egen uteplats även här.

Vänster bild: Tre radhus klarar inte bullerkrav vid egen uteplats på grund av lägre liggande skogsstig.

Höger bild: Med utfyllnad av skogsstigen klaras bullerkraven vid egen uteplats för samtliga radhus.



Industribullerutredningen visar att riktvärden uppfylls dagtid men överskrids kvälls-och nattetid för planområdet vid jämförelse med Boverkets bullerriktvärden [zon A] redovisade i BFS 2020-2. Motsvarande riktvärde för [zon B] klaras för samtliga dygnsperioder, men då kommer bostäderna behöva konstrueras med ljuddämpad sida.

Industribullerutredningen visar även att en verksamhet på Backamo industriområde inte klarar sitt bullervillkor nattetid vid befintliga bostäder. Om verksamheten dämpar sitt buller så att de klarar sina miljövillkor för befintliga bostäder kommer även Boverkets bullerriktvärde för [zon A] för planområdet att klaras.

Den nytillkommande bebyggelsen, som ligger närmare arbetsområdet än befintlig bebyggelse, blir för industrin ytterligare en faktor att ta hänsyn till i framtiden när man söker miljötillstånd. Dock ska enligt bullerutredningen inte detta vara ett problem om man dämpar bullret i enlighet med de krav som finns i nuvarande tillstånd.

Farligt gods Kortebovägen

Trafik till Backamo industriområde och bensinstationen leds genom Kortebovägen strax norr om planområdet. Framtagen riskanalys visar att trafiken som går på Kortebovägen inte utgör någon risk för planområdet.

På Kortebovägen transporteras farligt gods i form av drivmedel till bensinmackar samt små mängder av till exempel svetsgaser till närliggande industriområde. Trafiksituationen på vägen, samt att exploateringsområdet ligger på en högre höjd än Kortebovägen, gör det osannolikt med en olycka som skulle få stora konsekvenser. Om olyckan dock sker bör konsekvenserna av en sådan bli låga. Detta sammanvägt ger en mycket låg risk som inte kräver några åtgärder.

Föroreningar

Ett EBH-objekt norr om Kortebovägen har tidigare hanterat klorerade lösningsmedel. En miljöteknisk markundersökning har därför tagits fram för att utreda om detta, samt närheten till en tidigare soptipp, har påverkat planområdet. En första mätning gjordes i december 2021 och en uppföljande mätning gjordes i april 2022.

Av analyserade metaller uppmättes i den första provtagningsomgången halter av nickel som motsvarar mycket hög halt i punkt SW2101 och SW2102

samt låg halt i punkt 1901 vid jämförelse med SGU:s bedömningsgrunder. I den uppföljande provtagningsomgången är halterna lägre och motsvarar nu måttlig halt i rör SW2101 och SW2102 samt mycket låg halt i punkt 1901 vid jämförelse med SGU:s bedömningsgrunder. Uppmätta halter av nickel i grundvattnet kommer inte att ha någon påverkan på det framtida exploateringsområdet. Det framtida området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att expåonering av grundvatten inte kommer att ske.

För övriga metaller är uppmätta halter i båda provtagningsomgångarna att betrakta som mycket låga i jämförelse med SGU:s bedömningsgrunder med undantag för zink som i ett rör vid vardera provtagningsomgången uppmätts i måttlig halt.

I punkt SW2101 och SW2102 detekterades (strax över rapporteringsgränsen) i den första provtagningsomgången tetrakloreten i halter som innebär måttlig påverkan enligt SGU:s bedömningsgrunder. Vid den uppföljande provtagningen uppmättes fortsatt halter motsvarande måttlig påverkan enligt SGU:s bedömningsgrunder med något högre halt i SW2101 och något lägre halt i SW2102 jämfört med de halter som uppmättes vid den första provtagningsomgången. I SW2101 uppmättes 0,26 µg/l jämfört med 0,14 µg/l och i SW2102 0,13 µg/l jämfört med 0,15 µg/l.

Av övriga analyserade organiska föroreningar har inga halter detekterats över laboratoriets rapporteringsgränser vid de båda provtagningsomgångarna med undantag för triklormetan som uppmätts strax över rapporteringsgränsen i SW2102 vid den första omgången och i SW2101 i den andra omgången.

Triklormetan har inte generellt vad som är känt använts industriellt som avfettningsmedel däremot som lösningsmedel på laboratorier. Triklormetan är inte heller en nedbrytningsprodukt av vare sig trikloreten eller tetrakloreten som är de vanligaste klorerade avfettningsmedel som tidigare använts i t.ex. verkstadsindustrier och kemtvättar.

I SGF:s rapport klorerade lösningsmedel (SGF, 2012) anges att triklormetan kan bildas naturligt i marken och tränga ned i geologiska formationer och orsaka mätbara halter i grundvattenakvifärer. Detta bedöms vara förklaringen till de uppmätta halterna av triklormetan i detta fall.

Sammantaget bedöms de uppmätta halterna vara relativt låga och acceptabla i förhållande till planerad markanvändning. De uppmätta halterna vid de båda provtagningsomgångarna är av samma storleksordning. Den största skillnaden mellan omgångarna är att halterna av nickel är betydligt lägre vid den andra omgången jämfört med den första.

De uppmätta halterna i grundvattnet bedöms därför inte medföra några hinder för exploatering enligt den tänkta markanvändningen. Om däremot lokal dricksvattenförsörjning planeras via installerad brunn inom området bör halterna av framför allt tetrakloreten följas upp.

Omgivningspåverkan

Stads- och landskapsbild

Den nya bebyggelsen blir en förändring i landskapsbilden eftersom planområdet går från oexploaterat till exploaterat. Den planerade bebyggelsen är till största del radhus i 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 höga, men området används för rekreation.

Rekreationsskogen inom fastigheterna Horstorp 1:282 och delar av Backen 1:1 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 gång- och cykelväg och två natursläpp i området.

Trafik

Förslaget innebär ett ökat trafikflöde i och omkring det nya området. Med det antal bostäder som planeras i planen så kommer det utökade flödet dock bli begränsat och med en låg andel tung trafik. Vägnätet är väl dimensionerat för att klara av denna trafik. En utfart från området mot Kortebovägen har studerats men anses inte vara en lika trafiksäker lösning.

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

Bullersituation för befintliga 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 efter genomförande av byggnationen.

Störningar från verksamhetsområde

Det finns ett motstående intresse till bostadsbyggandet av att befintliga och planenliga verksamheter i närområdet även fortsättningsvis ska kunna

bedrivas och dessutom utvecklas på platsen. Den gällande planen för det angränsande industriområdet reglerar inte vilken typ av verksamhet som kan etableras därav kan ytterligare störningar tillkomma.

Planläggningen av bostadsområdet kan innebära en försvårande faktor för verksamheterna i framtiden. Ingen av de miljöfarliga verksamheterna i intilliggande verksamhetsområde utnyttjar idag hela sina tillstånd, därav kan störningar tillkomma från området om verksamheterna utvecklas eller börjar utnyttja sina tillstånd i sin helhet.

FN:s Barnkonvention

Eftersom detaljplanen exploaterar skog för att bygga bostäder försvinner en potentiell lekyta för barn. Närheten till Kortebovägen kan innebära en trafikfara för barnen. Exploatören ska dock tillgängliggöra lekyta för barn på anvisad plats i mitten av planområdet 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 21/2030-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.”

Exploatering av planområdet till bostäder innebär en viss ökning i antal bilar som rör sig i och utanför området. Det finns förutsättningar för de nya boende att röra sig till och från området med kollektivtrafik samt gång och cykel.

Ingen övergödning

”Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten.”

Dagvatten tas om hand inom planområdet innan det når ut till recipient. Övergödning ska således motverkas.

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 tas i anspråk i detaljplanen är obebyggd, men det nära läget

till befintliga villatomter gör platsen lämplig för exploatering. Planområdet ansluter väl till befintlig infrastruktur. På detta sätt bidrar detaljplanen med förtätning och ny bebyggelse vid befintliga byggda strukturer, något som motverkar stadsutbredning.

Ett rikt växt- och djurliv

”Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.”

Skogsmark tas i anspråk när planområdet exploateras. Marken i fråga består av avverkad tallskog med liten biologisk mångfald och har inte ansetts ha något högre biologiskt värde.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för centrala tätorten

Planområdet är utpekat som utbyggnadsområde för bostäder i översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kommunikationer, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, vad gäller MSA-område för Jönköpings flygplats.

Grönstrukturplan

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

Detaljplaner

Den del av planområdet som omfattar del av Horstorp 1:282 är till större delen inte detaljplanlagt (vit markering i kartan nedan), men en del av planområdets södra gräns (mörkblå och ljusblå markering) 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.

Gällande detaljplaner inom planområdet





Backen 1:77 omfattas av två detaljplaner. Fastighetsgräns är markerad med svart streckad linje

Backen 1:77 omfattas av 06-BAD-654 men även av byggnadsplan ”*Bankeryds stationssamhälle*”, aktbeteckning 06-BAD-590 från 1939, i vilken Backen 1:77 är planlagd för bostadsändamål(ljusblå och röd markering).

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 (gul markering). Denna del är planlagd som Naturpark.

Ändring av detaljplan (ÄDP)

2023 ändrades huvudmannaskapet för allmän plats från enskilt till kommunalt i ett flertal planer i Bankeryd. Detta berör bland annat delar av detaljplanen 06-BAD-654 (mörkblå markering). Aktbeteckningen för denna del av ÄDP är 0680K-P2023-7.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet finns med i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet för 2024-2029 och är utpekat för bostads- eller äganderätter.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborgåtagandet, 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

Frågeställningar 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 upp till 1,5 våningar. På andra sidan Kortebovägen i norr finns Backamo industriområde.

Befintlig villabebeyggelse i anslutning till området.



Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Planområdet består av avverkad skog inom fastigheten Horstorp 1:282. Ravinen har gott om källflöden i sluttningen nedanför området. Den mark som tas i anspråk på Backen 1:1 består av tallmoskog med generella naturvärden.



Avverkad tallskog på fastigheten Horstorp 1:282, 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 med grönområden norr om Kortebovägen.

Befintlig stig inom planområdet.



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

Befintlig stig mellan villabebyggelse. Denna del planeras anläggas som gång- och cykelväg.



Geotekniska förhållanden

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

Undergrunden ovanför slänten samt i områdets östra del utgörs i huvudsak av friktionsjord i form av sand med något förekommande grus och silt. Nedanför slänten består undergrunden generellt av ett övre skikt av organisk jord i form av torv, sedan ställvis förekommande friktionsjord i form av sand samt ställvis förekommande finkorniga jordar i form av lera. I friktionsjorden anses inga bärighetsproblem föreligga samt att sandjordarna anses stabila i fuktigt tillstånd, men kan rasa vid uttorkning eller vattenöverskott. Det bör tas hänsyn till att vibrationer från exempelvis tunga maskiner i löst lagrad sand, kan leda till skred. Finkorniga jordar är flytbenägna, erosionskänsliga och förlorar hållfasthet vid vattenmättat tillstånd vilket måste beaktas vid

schaktarbeten. Siltjordarna är dessutom mycket tjälfarliga. Risken för skred är endast en risk vid förberedande markarbeten.

Vid grundläggning med kantförstyvad platta på mark på packad sprängstens-fyllning med tjocklek 0,5 m, ovan fast lagrad friktionsjord kan sättningar förväntas bli obetydliga. Sättningar kommer i dessa lägen att uppstå snabbt och under byggskedet.

En kompletterande geoteknisk utredning har gjorts för områdets norra slänt då det var otydligt hur stabiliteten är i det läget. I och med detta har vi kunnat säkerställa att hela planområdet kan utnyttja sin maximala byggrätt. I norra slänten kan marken belastas med 30kPa 5 meter från släntkrön och i västra slänten kan man belasta marken med 30 kPa 10 meter från släntkrön.

Stabilitetberäkningen visar på att slänternas totalstabilitet är tillräcklig och att byggnation enligt detaljplanens maximala byggrätt inte medför några stabilitetsproblem. Detta förutsätter även att grundläggning och markarbeten utförs enligt AMA Anläggning 17. Grundläggning utförs frostfritt och väldränerat.

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.

Fornlämningar

Närmaste registrerade fornlämningen ligger drygt 200 meter SV om det aktuella området, Det är en hålväg (L1974:3172).

Trafik

Gång och cykel

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

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns ca. 400 meter från planområdet (hållplats Mogatan som trafikeras av buss 112 och 113, samt hållplats Domsandsvägen som trafikeras av buss 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 (väg 670), Furuvägen och Mogatan. Planerad koppling in till planområdet kommer ske från Furuvägen.

Service

Offentlig service

Närmaste förskolor är Backamo förskola, Attarps förskola och Björkängens förskola, alla med ett avstånd på ca. 1,2-1,4 km från planområdet. Närmaste 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 av bibliotek och vårdcentral m.m. I området Attarp finns ett utomhusbad och två idrottshallar.

Kommersiell service

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

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Detta planförslag stämmer överens med översiktsplanen. Kommunstyrelsens och länsstyrelsens synpunkter på den nya granskningshandlingen har inhämtas under granskningstiden. Kommunen anser att denna detaljplan är inte av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, och att de ekonomiska åtagandena i planarbetet redan har beslutats av kommunfullmäktige.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har instämt i denna bedömning vid samrådet. Punkterna i PBL 5:27 är inte uppfyllda. Kommunen har i detta fall frivilligt valt det utökade förfarandet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2017	
24 augusti	STBN - planbesked (§436)
2020	
April	planstart
2021	
April	STBN - beslut om plansamråd
Maj - Juni	Samråd
2024	
19 september	STBN - beslut om granskning
9 oktober - 10 november	Granskning
2025	
4 juni	STBN - beslut om antagande
juli	Laga kraft

Avtal

För reglering av plankostnaden har ett planavtal träffats mellan kommunen och exploatören. För att reglera frågor som gäller genomförandet av detaljplanen samt marköverlåtelse inom planområdet har ett exploateringsavtal träffats mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet reglerar bland annat kostnadsfördelningar för genomförandet, plankostnader, erläggande av exploateringsersättning samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Även upplåtande av rättigheter, överlåtelser av mark med mera regleras.

För den del av planområdet som planläggs som kvartersmark för bostäder och som ägs av kommunen så kommer den antingen att säljas som stycketomter genom kommunens tomtkö eller anvisas till exploatör genom en markanvisningsprocess. Vid förmedling via tomtkön träffas överlåtelseavtal med respektive tomtköpare. Om markanvising sker så träffas ett markanvisningsavtal med utsedd exploatör. Markanvisningsavtalet kommer bl.a. att reglera tiden för vilken markanvisningen gäller, förväntad bebyggelseomfattning och kommunens generella krav för t.ex. integrering av socialt boende, tillgänglighet och miljö. Innan markanvisningsavtalets tidsram går ut ska ett marköverlåtelseavtal träffas med den utsedda exploatören. Marköverlåtelseavtalet reglerar marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor mellan kommunen och exploatören.

Ekonomiska frågor

För att bygga ut området kommer kommunen att ha utgifter för administration, projektering, utbyggnad av allmänna anläggningar och fastighetsbildning. Efter ett genomförande kommer kommunen få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i planen läggs ut som allmän platsmark. Intäkterna ska omfatta exploateringsersättning från exploatören, försäljning av kvartersmark för bostäder och anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Exploatören ansvarar för och bekostar framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar och åtgärder inom blivande kvartersmark, undantaget den kvartersmark som kommunen, respektive fastighetsägare för Backen 1:77, idag äger. Kommunen förutsätts sedan ansvara för utförande av allmänna anläggningar inom planområdet medan exploatören ansvarar för byggnation av bostäder med tillhörande anläggningar inom sin kvartersmark.

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.

Plankostnaden för framtagandet av detaljplanen ska betalas av exploatören enligt träffat planavtal och har inarbetats och fördelats i exploateringsavtalet. 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. Detaljplanen innehåller mark för allmän plats (GATA, GC-VÄG och NATUR) med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för bostäder (B). När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Inom kvartersmarken kan nya fastigheter bildas genom avstyckning.

Den mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och som kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in, ska överföras genom fastighetsreglering till lämplig fastighet ägd av kommunen. Fastighetsbildning som avser allmän plats ansöker kommunen om.

Inom planområdet finns kvartersmark för transformatorstation (E). Kvartersmarken kan genom fastighetsbildning avstyckas till egen fastighet alternativt kan ledningsrätt bildas.

Rättigheter

Inom kvartersmark i detaljplanen finns områden reserverade för markreservat. Inom områden betecknat med u innebär det att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet inom området utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning eller avtalsservitut skrivas.

Inom område betecknat med g1 innebär det att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. I likhet med u-område innebär det inte någon formell rättighet utan för att uppnå detta kan gemensamhetsanläggningar inrättas inom kvartersmarken efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall. För anläggningar som blir gemensamma för flera fastigheter, t ex vägar eller vatten- och avloppsledningar kan gemensamhetsanläggningar inrättas inom kvartersmarken efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Detaljplanen möjliggör upplåtande av ledningsrätt eller servitut för transformatorstation inom område betecknat med E alternativt bildande av egen fastighet genom avstyckning.

Inom planområdet finns rättigheter som kan komma att påverkas av planens genomförande. Se mer i tabellen Fastighetsrättsliga konsekvenser nedan.

Vägförening

Inom södra delen av planområdet finns mark som redovisas som en del av Bankeryds vägförening, se akt 06-BAD-827. En lantmäteriförrättning pågår angående att upphäva vägföreningen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Backen 1:1	Mark planläggs för bostadsändamål och allmän plats (GATA och NATUR) 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. Anläggningsförrättning behövs om gemensamhetsanläggningar ska bildas på kvartersmark.
Backen 1:77	Mark planläggs för bostadsändamål. Ingen lantmäteriförrättning bedöms nödvändig. U-område finns utlagt inom fastigheten vilket kan innebära lantmäteriförrättning där en ledningsrätt bildas för allmänna ledningar.
Backen 1:99	Mark planläggs för allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap. Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.
Horstorp 1:76	Mark planläggs för allmän plats (GC-VÄG) med kommunalt huvudmannaskap. Marken ägs sedan tidigare av Jönköpings kommun. Ingen fastighetsbildning bedöms som nödvändig.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Horstorp 1:282	Mark planläggs för bostadsändamål och allmän plats (GATA,NATUR och GC-VÄG) 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.
05/4562	Fastigheten Backen 1:77 belastas av ett avtalsservitut för Va-ledning, till förmån för Granbäck 2:10. Ledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen i form av att ledningsrätt bildas i det läge den ligger i idag.
06-BAD-539.1	Fastigheten Backen 1:99 belastas av ett officialservitut för väg, till förmån för Backen 1:77. Rättigheten blir obehövlig genom att mark för allmän plats motsvara servitutsområdet. Rättigheten föreslås upphävas.
06-BAD-739.3	Fastigheten Backen 1:1 belastas av ett officialservitut för väg, till förmån för Backen 1:97. Rättigheten hamnar inom mark för allmän plats och kvartersmark och kan komma att påverka genomförandet av detaljplanen. Rättigheten föreslås ändras.

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
Rebecka Persson	Plan
Sofia Hallefält	Lantmäteriavdelningen

Tekniska kontoret

Anna Eckerstig	Mark och exploatering
Malin Strömberg	Mark och exploatering

Fredrik Sandberg Svärd	Mark och exploatering
Sundus Azzo	Gata
Hamid Reza jaffari	Gata
Anders Larsson	VA
Annica Magnusson	Vattensamordnare
Emma Gunnarsson	Park

Övriga medverkande

Miljö- och hälsoskyddskontoret
Räddningstjänsten

Jenny Larsson
T.f. planchef
036-10 57 79

Maria Persson
Planarkitekt
036-10 34 36