



Horstorp 1:2 m.fl.

Bankeryd Jönköpings kommun

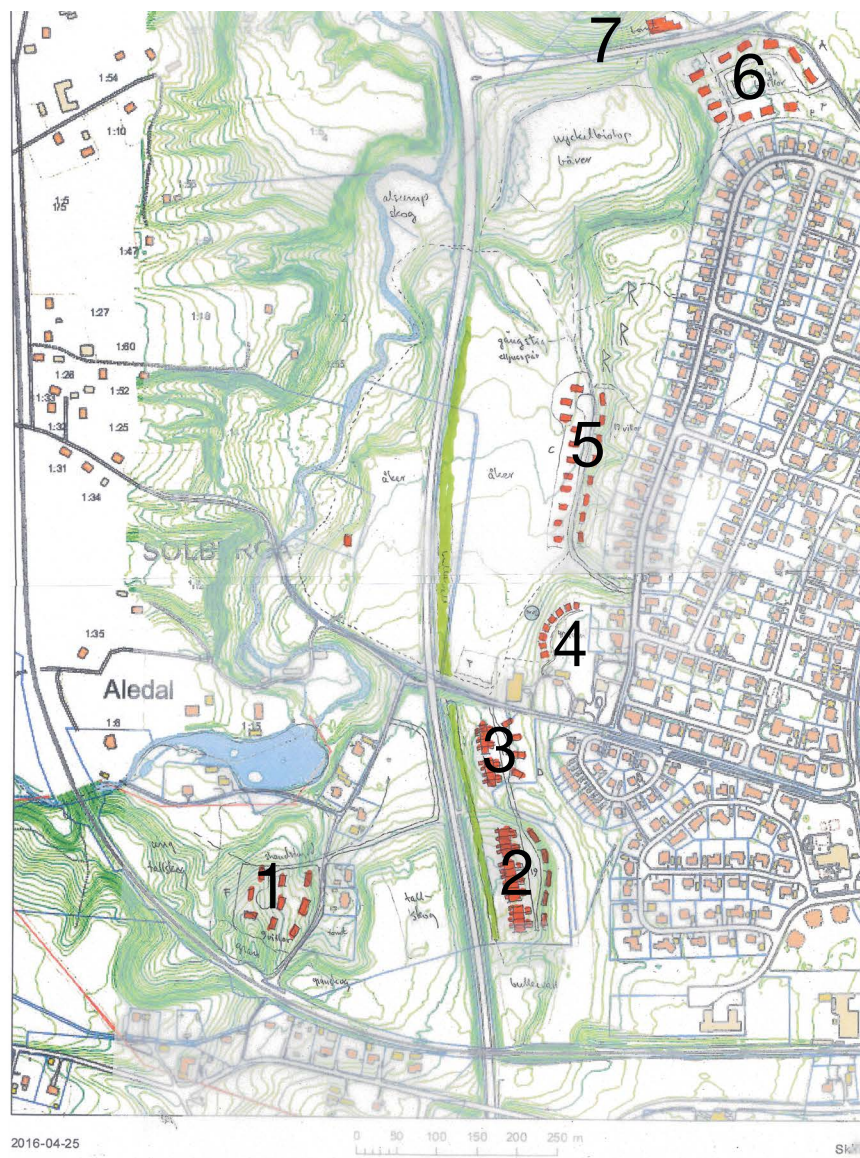
Underlag för Planbesked

# Sammanfattning

Ansökan har inkommit från privatperson med sju alternativ på lokalisering av bebyggelse i Bankeryd. Förslagen uppgår sammanlagt till cirka 100 bostäder, på olika platser på fastigheten. Föreliggande ärende är av omfattande karaktär på grund av lokaliseringarnas många olika förutsättningar.

Inga av de föreslagna lokaliseringarna är utpekade som exploateringsområden i kommunens kommunala planeringsdokument. Flera av lokaliseringarna är fränkopplade från befintlig bebyggelsestrukturer och används som närströvsområde för närområdet.

Område 1, 2, 3, 5 och 7 anses som olämpliga att exploatera på grund av deras användning som närströvsområden eller deras perifära lokalisering. Område 4 innefattar utökning av befintlig Bed & Breakfast-verksamhet i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Område 6 innefattar en lämplig yta att exploatera för bostadsändamål som ansluter till befintligt bebyggelsestruktur. De två senare områdena föreslås tas vidare till en detaljplanprocess (För översiktlig bedömning och slutsats se s. 5 och s. 18-19).



# Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära ett planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

I begäran ska ändamålet med åtgärden framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk ska även innehålla en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda.

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret.

Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms vara klart. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

## Innehåll

### Ansökan

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

### Förutsättningar

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare beslut, kommunala policys och platsspecifika egenskaper. Varje område behandlas var för sig.

### Slutsats

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

### Förslag till beslut, process och tidplan.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut i Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns även en bedömning av när detaljplanearbetet är klart.

# Ansökan

## Fastighetsbeteckning

### Fastighet

Horstorp 1:2 m.fl.

### Fastighetsägare

Carina Ritzén

## Sökande

### Företag

Horstorps Gård

## Ansökan avser

### Huvudsakligt syfte

Utöka verksamheten Mamma Carinas Pensionat Bed & Breakfast. Stycka av lämpligt antal tomter med syfte att finansiera investeringarna.

### Beskrivning

Idag finns 8 pensionatsrum, önskar utöka med ca 40. Anlägga ett antal ställplatser för camping samt servicehus intill befintlig lada. Avstycka ca 10 eller fler tomter av 71 föreslagna tomter för bostadsbebyggelse fördelat på 5 olika områden, bestående av ca 43 friliggande enbostadshus, ca 22 radhus och 6 mindre lägenhetshus på 2,5 våningar med totalt 36 lägenheter.

### Övriga upplysningar

Vill bevara gårdsmiljön samt naturen på gården och göra den mer tillgänglig för allmänheten samt turister. På området finns såväl nyckelbiotoper som fornlämningar.

### Bilagor

Karta och illustrationer (längst bak).

# Generella förutsättningar

Här beskrivs generella förutsättningar för de olika lokaliseringarna utifrån kommunens övergripande planeringsdokument.

## Översiktsplan 2002

I Översiktsplan 2002 anges att det är olämpligt med större exploatering på föreliggande fastighet och att endast mindre kompletteringar kan vara rimligt. Område 1, 2, 3, 7 och delvis område 5 och 6 ligger inom område utpekade som naturvård och friluftslivsintresse. Inom tätortsnära naturområden som upplevs som vackra och trivsamma som rekreationsområden finns alltid också ett visst bebyggelsetryck. Ytterligare bebyggelse eller annan exploatering inom dessa områden kan innebära att friluftslivets möjligheter begränsas. Därför ska stor restriktivitet tillämpas för nya byggnader och anläggningar inom dessa områden.

## Digital Översiktsplan 2016 (antagandeverision)

Område 1, 2, 3 och 7 befinner sig inom den tätortsnära zonen. Den tätortsnära zonen är en peri-urban zon mellan tätort och landsbygd. För att förhindra ostrukturerad förlängning av tätorterna är det viktigt att exploatering i de centrala tätorternas ytterkanter är välplanerad för att inte hindra framtida utveckling. Samtliga lokaliseringar återfinns i tätortens ytterkant och är avskilda från den befintliga bebyggelsestrukturen.

Område 4, 5 och 6 befinner sig inom det område som Digital översiktsplan benämner som tätort. Inom denna zon gäller att nya exploateringsområden ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för välutvecklad kollektivtrafik. Område 4 och 6 bedöms kunna anslutas på ett bra sätt till befintlig bebyggelsestruktur.

## Utbyggnadsstrategi

Inga av de sju lokaliseringarna ingår i kommunens utbyggnadsstrategi. Kommunen har därför inte tagit hänsyn till utbyggnad inom dessa områden och de kan därför komma att prioriteras lågt i eventuellt detaljplanearbete.

## Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

Områdena är ej utpekade i KBFP.

## Översiktligt planprogram för bostads- och verksamhetsutbyggnad i Bankeryd

Inga av de sju lokaliseringarna ingår i planprogram för bostads- och verksamhetsutbyggnad i Bankeryd. Område 7 ligger i anslutning till utbyggnadsområde för verksamheter. Om område 7 ska planläggas borde det samordnas med kommunens angränsande mark. I samband med översiktligt planprogram för Bankeryd 2008 sades dock att det var olämpligt med en utbyggnad inom kommunens mark på grund av för höga kostnader för VA-anläggningar.

# Förutsättningar

Varje lokalisering beskrivs utifrån sina lokala förutsättningar separat nedan. Lokaliseringarna namnges område 1-7.

## Område 1



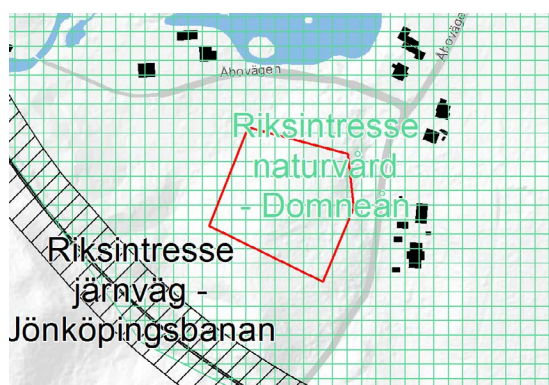
### Översiktsplan 2002

Enligt gällande översiktsplan ligger område 1 inom yta av intresse för naturvård. Område 1 är föryngringsytor med granplantering, ungskog björk sälg respektive ung tallskog. Det kan därför vara olämpligt att exploatera detta område.

### Riksintressen

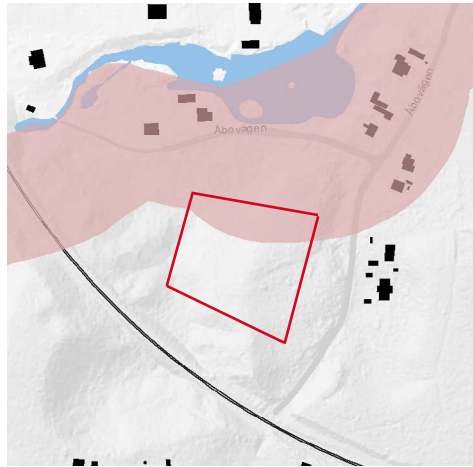
Område 1 ligger i nära anslutning till riksintresse för befintlig järnväg, som utgör transportled för farligt gods och omges av en säkerhetszon på 150 meter. Eventuell utbyggnad av området bör utformas på ett sätt som inte stör framtida utvecklingsmöjligheter.

Område 1 ligger inom riksintresse för naturvård för Domneån. Området har ett stort värde som nyckellokal då det är den enda kvarvarande någorlunda ostörda lokalen för att se lagerföljden i torvmarkerna vilken visar Vätterns utvecklingshistoria. Domneån utgör även lek- och uppväxtområde för Vätterns harr och öring. Naturvärdena kan påverkas negativt av bebyggelse.



## Strandskydd

Område 1 ligger delvis inom strandskyddsområde. Detta kan försvåra detaljplaneläggning och innebära att ett begränsat antal bostäder kan tillkomma.



## Övriga förutsättningar

### Bebyggelse

Öster om område 1 finns i befintlig bebyggelse bestående av ca fem friliggande bostadshus. Dessa bostadshus är inte kopplade till Bankeryd befintliga bebyggelsestruktur.

### Trafik

En interngata måste lösas inom området vilket kan bli mycket svårt. Detta på grund av de stora höjdskillnaderna inom området som gör det svårt att klara av en väglösning på under 15 % lutning. Detta överstiger kraftigt kommunens rekommendation och räddningstjänsten krav på max 8% lutning för väg. Föreslagen ny vägdragning skulle även resultera i en relativt lång sträcka väg som det inte finns några garantier för att den kommer att användas. Den stora lutningen är speciellt ett problem för sopbilars tillgänglighet.

Om området istället använder Åbovägen som tillfartsväg måste konsekvenser av denna lösning utredas närmare.

### Buller

Större delen av området har bullervärden på < 55dBA. 55 dBA överskrids på ca 70 m avstånd från järnvägen.

### Geoteknik

Område 1 är beläget på mark med höga höjdskillnader (ca 10 meter som högst) och ligger i närheten av Horstorspgärdet "Backen". I geoteknisk utredning för detaljplan Horstorspgärdet "Backen" framgår att mark inom denna detaljplan till större delen hade mycket låg fasthet i själva ytskiktet och ned till djup som i olika punkter varierade mellan 0.6 och 1.2 meter. Geoteknisk utredning kommer att behövas inför eventuellt detaljplanearbete.

### Hälsa & Säkerhet

Område 1 ligger inom säkerhetszonen på 150 meter för farligt godsled järnväg. Rv 195 är inte en transportled för farligt gods, men sådana transporter förekommer. Detta bör beaktas i eventuellt detaljplanearbete.

## Område 2



### Översiktsplan 2002

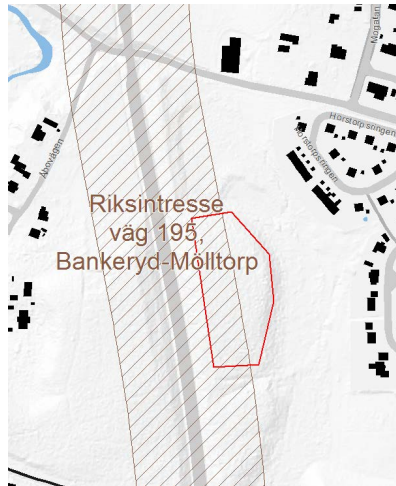
Öster om område 2 ligger detaljplan för Backen 1:1. Detta område är markerat som utbyggnadsområde för bostäder och är numera bebyggt. Det går att läsa följande om detta område: *En del av området längs västerleden består av en brant skogsklädd sluttning. Denna bör inte exploateras utan bevaras som en skyddszon mot vägen.* Skyddszonen som det talas om här är den skogsmarksom i ansökan om planbesked utgör område 2.

### Friluftsliv

Inom område 2 finns stigar och skogen har ett stort kojbygge, gissningsvis en förskoleskog. Skogen norr om Kortebovägen används till cykelcross-åkning, samt sannolikt också för promenader, dock inte den berörda marken inritad för bebyggelse. Området är i tidigare planärendet Backen uppskattat som ett viktigt närströvsområde för boende på "Backen", direkt öst om området.

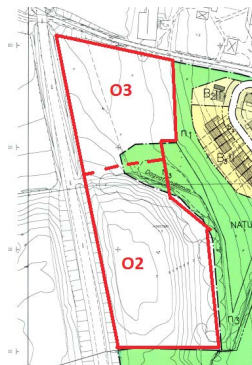
## Riksintressen

Område 2 ligger inom riksintresse för väg 195. Eventuella bullerdämpande åtgärder kan påverka vägens utvecklingsmöjligheter. Samråd med trafikverket ska genomföras om området prövas i en detaljplaneprocess.



## Detaljplaner

Området är ej detaljplanlagt, men det ligger i direkt anslutning till detaljplanlagt område Backen 1:1 m. fl. Om infartsväg till området behöver gå via område 3 kan det finnas en konflikt med denna detaljplan beroende på hur väglösningen ser ut. Den berörda ytan i närliggande detaljplan anger plats för dagvattendamm.



*Gällande detaljplan öster om område 2.*

## Övriga förutsättningar

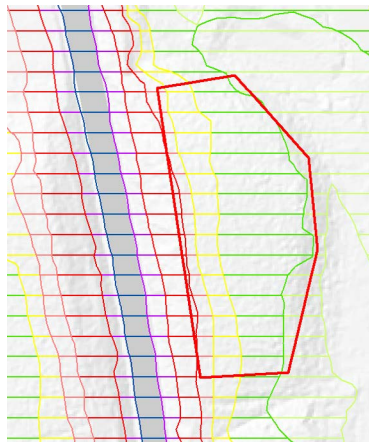
### Trafik

Trafik på väg 195 har en hastighet på 80-100 km/h. Ny bebyggelse ska hålla ett avstånd om minst 30 meter mot vägen. För bostäder krävs som regel längre avstånd för att klara riktvärden för buller samt för att minimera risker från transporter med farligt gods. Vid uppförande av byggnader och anläggningar längs vägar där Trafikverket är huvudman ska samråd ske med Trafikverket. Detta för att staten ska kunna tillgodose långsiktiga behov avseende kapacitet, framkomlighet, trafiksäkerhet och miljöpåverkan. Trafikverkets rekommenderade minsta avstånd till kommunikationsleder av riksintresse i Jönköpings län ska följas.

Detta område är helt fränkopplat från det befintliga vägnätet. I ansökan föreslås detta område kopplas samman med område 3 och få en gemensam infartsväg ifrån Ebbarpvägen. Den i ansökan föreslagna vägdragningen mellan område 2 och 3 går över kommunal mark detaljplanlagd (Backen 1:1 m.fl.) för en dagvattendam. Det kan vidare bli problematiskt att annordna vändplan för sopbilar inom området med föreslagen bebyggelseutformning.

### Buller

Större delen av området har bullervärden på < 55dBA. 55 dBA överskrids på ca 50 m avstånd från väg 195. Om ärendet prövas i detaljplaneprocess kommer bullerutredning att behöva tas fram för att säkerställa bullerförhållandena.



## Område 3



### Riksintressen

Område 3 ligger inom riksintresse för väg 195. Eventuella bullerdämpande åtgärder kan påverka vägens utvecklingsmöjligheter. Samråd med trafikverket ska genomföras om området prövas i en detaljplaneprocess.



### Övriga förutsättningar

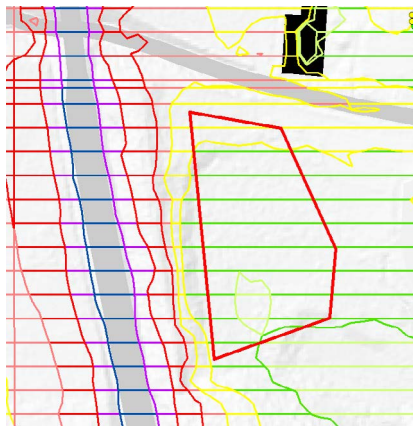
#### Trafik

Trafik på väg 195 har en hastighet på 80-100 km/h. Ny bebyggelse ska hålla ett avstånd om minst 30 meter mot vägen. För bostäder krävs som regel längre avstånd för att klara riktvärden för buller samt för att minimera risker från transporter med farligt gods. Vid uppförande av byggnader och anläggningar längs vägar där Trafikverket är huvudman ska samråd ske med Trafikverket.

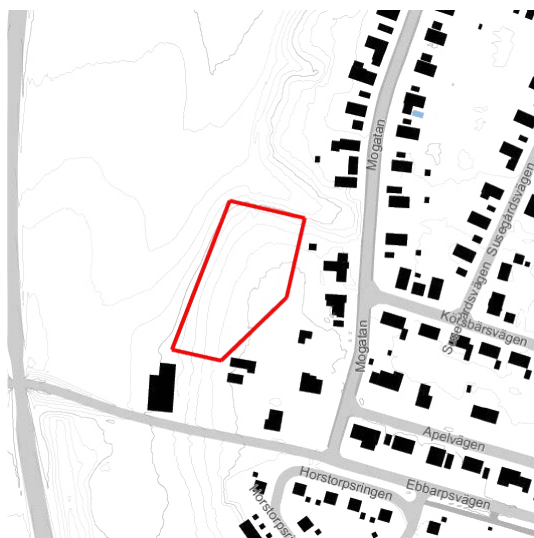
Området föreslås i direkt anslutning till Ebbarpsvägen och en intern gata föreslås i anslutning till denna. Vändplan för sophämtning måste lösas. Det kan bli svårt att tillfredsställa behovet av vändplan inom det begränsade området samtidigt som antalet bostäder som använder vägen bedöms bli få.

## Buller

Större delen av området har bullervärden på < 55 dBA. 55 dBA överskrids på ca 25 m avstånd från befintlig väg i norr och på ca 35 m avstånd från väg 195 i väst. Om området provas i detaljplaneprocess behöver en bullerutredning utföras för att säkerställa bullerförhållanden.



## Område 4



## Översiktsplan 2002

Området är av intresse för naturvård. Man bör därför ta hänsyn till eventuella naturvärden inom området. Området består av ljusöppna tallskogar och har värdefulla strukturer.

## Friluftsliv

Område 4 hör till en längre promenadslinga som leder till andra sidan väg 195 via en planskild korsning och stigarna är delvis gamla bruksvägar.

## Övriga förutsättningar

### Bebyggelse

Området planeras inrymma utökning av befintlig bed & breakfast-verksamhet.

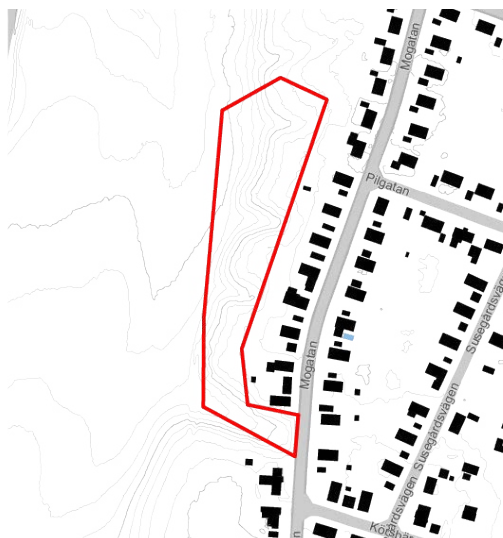
### Trafik

Detta område tillhör den befintliga gårdsstrukturen vilken ansluts från Ebbarpssvägen.

### Föroreningar

Område 4 ligger i närheten av en potentiellt förorenad punkt, tidigare förnicklings- och förkromningsverksamhet, med riskklass 2. Det kan finnas behov av en översiktlig markundersökning om området prövas i detaljplaneprocess.

## Område 5



### Översiktsplan 2002

Området är markerat som intresseområde för naturvård. Delar av område 5 är markerat som närströvområde

### Digital Översiktsplan 2016 (antagandeverion)

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

Område 5 bedöms vara ett värdefullt grönområde som bör förbli oexploaterat.

### Friluftsliv

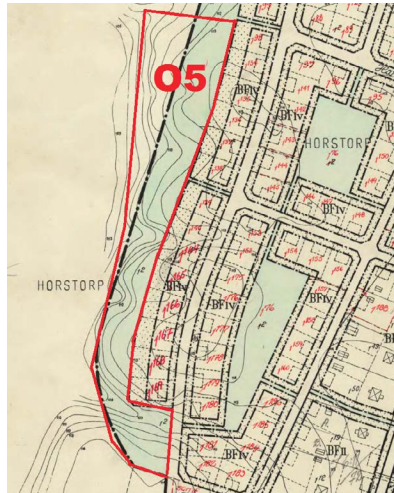
Området är utpekade som tätortsnära friluftslivsområde. Område 5 hör till en längre promenadslinje som leder till andra sidan väg 195 via en planskild korsning och stigarna är delvis gamla bruksvägar.

## Natur

I område 5 finns ljusöppna tallskogar med värdefulla strukturer.

## Detaljplaner

Området är ej detaljplanelagt, men det ligger i direkt anslutning till detaljplanelagt område. I öst angränsar området till Byggnadsplanen för sydvästra delen av Bankeryds stationssamhälle. Områdets exploatering innebär en konflikt med denna byggnadsplan, då området betecknas som *Allmän plats; park eller plantering*.



## Övriga förutsättningar

### Trafik

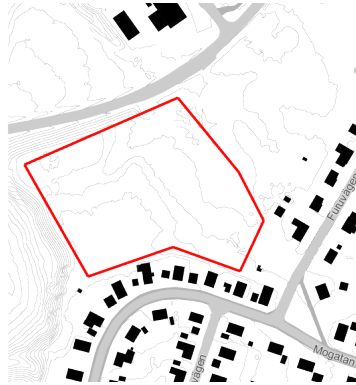
Detta område föreslås få en infartsväg från Mogatan i en lucka mellan två fastigheter. Den föreslagna vägdragningen följer sedan befintlig stig längs åkermarken och föreslås avslutas med en vändplan i norr.

Vägdragningen kan försvåras med tanke på höjdskillnader i området. Det är även problematiskt att motivera utbyggnad av en sådan väg med tanke på det låga antalet bostäder som kommer att utnyttja den. Om området ändå byggs ut är det av stor vikt att vändplanet anpassas efter sopbilar, detta kan ytterligare försvåra utbyggnaden av en väg i detta läge.

### Buller

Hela området har bullervärden på < 55 dBA. Bullerutredning bedöms ej behövas om området prövas i detaljplaneprocess.

## Område 6



### Översiktsplan 2002

Området är markerat som intresseområde för naturvård. Område 6 är markerat som närströvområde.

### Friluftsliv

Området är utpekad som tätortsnära friluftslivsområde. Området är bostadsnära rekreationsskog med vältrampade stigar. Befintlig promenadslinga ska i så stor mån som möjligt tas om hänsyn vid byggnation av området. Den viktigaste passagen i området går dock nordsydligt till naturen norr om Kortebövägen.

### Natur

Område 6 är tallmoskogar med generella naturvärden i kantzonens sälgar och sandblottor som kan bildas i sydvända sluttningar. Ravinen har gott om källflöden i sluttningen nedanför område 6.

## Övriga förutsättningar

### Bebyggelse

Området är obebyggt, men föreslås placeras i direkt anslutning till befintlig villabebyggelse. Delar av området har förutsättningar till att innehålla flerbostadshus. Området utgörs idag av skogsområde som fungerar som skydd mot Kortebövägen i norr. Över Kortebövägen ligger industriområden.

### Trafik

Anslutning till detta område föreslås via mindre väg i öst som i sin tur är kopplad till Kortebövägen och Furuvägen. Området är stort nog att kunna lösa vändplats för sopbilar (För föreslagen vägdragning, se karta från ansökande).

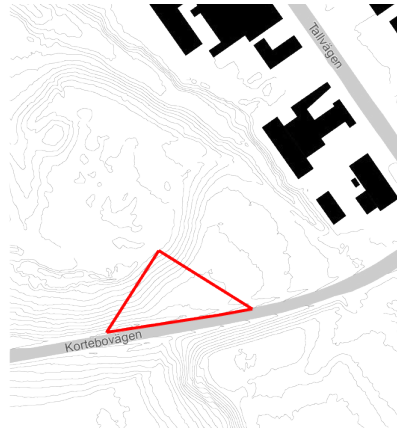
### Buller

Större delen av området har bullervärden på < 50dBA. 55 dBA överskrids på ca 30 m avstånd från Kortebovägen. Området är beläget på en höjd om ca 4 meter över vägbanan, vilken utgör ett naturligt bullerskydd.

### Geoteknik

Eventuella ras- och skredrisker kan vara aktuellt att utreda med tanke på avståndet till ravinkrön i sydväst.

## Område 7



### Översiktsplan 2002

Området är markerat som intresseområde för naturvård. Område 7 är markerat som närströvområde.

### Bebyggelse

Området bedöms ligga inom yta som översiktsplanen har definierat som tätort. Nya bostäder och anläggningar ska förläggas i anslutning till annan befintlig bebyggelse och vägnät så att de inte inverkar negativt på de areella näringarnas bedrivande.

### Natur

Område 7 är föryngringsytor med granplantering, ungskog björk/sälg respektive ung tallskog.

### Friluftsliv

Området är utpekad som tätortsnära friluftslivsområde.

## Övriga förutsättningar

### Bebyggelse

Området är i dagsläget obebyggt, men ligger i direkt anslutning till ett kommunägt område vilket i digital översiktsplan 2016 (antagandeverision) är föreslaget som nyexploateringsområde verksamheter.

Om område 7 ska planläggas borde det samordnas med kommunens angränsande mark. I samband med översiktligt planprogram för Bankeryd 2008 sades dock att det var olämpligt med en utbyggnad inom kommunens mark på grund av för höga kostnader för VA-anläggningar.

### Trafik

Detta område ligger i direkt anslutning till Kortebovägen. Höjdskillnader i väst och fastighetsgräns i öst kan innebära svårigheter att få till en fungerande infart om samordning med kommunens inte sker.

### Geoteknik

På grund av höga höjdskillnader och eventuella schaktningsbehov i området behövs en geoteknisk undersökning tas fram om området ska prövas i detaljplaneprocess.

# Slutsats

## Område 1

Området är inte utpekad som exploateringsområde i kommunens planeringsunderlag. I Översiktsplan 2002 anges området som grundvattenintresse och delar av området berör strandskydd. Området ligger inom riksintresse för järnväg samt den 150m skyddzon för farligt gods som finns kring denna. Området ligger inom riksintresse för Domneån som bedöms ha höga naturvärden som reflekterar Vätterns utvecklingshistoria. Eventuell exploatering inom riksintresset riskerar att påverka dessa värden negativt. Området är beläget på stora höjdskillnader som försvårar annordning av infartsväg till området. De geotekniska förhållandena i samband med höjdskillanderna skulle kunna innebära att en stor del av marken behöver schaktas. Bebyggelsen är dessutom placerad långt ifrån den sammanhållna bebyggelsen i västra Bankeryd. Med tanke på områdets läge, platsens olika värden samt att ett detaljplanearbete av denna låga omfattning inte kan prioriteras i nuläget är det olämpligt att inleda ett detaljplanearbete för detta område.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att avslå ansökan om att upprätta ett detaljplanearbete för detta område.

## Område 2

Området är inte utpekad som exploateringsområde i kommunens planeringsunderlag. Området ligger franskt från befintlig bebyggelse i Bankeryd. Området utgör skyddszon för befintlig bebyggelse i öst enligt Översiktsplan 2002 och bör därför ej exploateras. Området befinner sig i närhet till väg 195 som är av riksintresse. Eventuell exploatering kan innebära negativa konsekvenser på riksintresset då exploatering kan försvåra eventuell breddning av vägen. Området behöver kopplas till Ebbarp svägen i norr via område 3 med en väg som sträcker sig över befintlig detaljplan. Denna detaljplan anger att dagvattendamm ska finnas på den plats en framtida väg skulle behöva ianspråkta för att koppla område 2 till Ebbarp svägen. Svårigheten med att annordna tillfredsställande väglösning med rätt lutning kan också försvåra för sophämtning med sopbil i området. Med tanke på platsens läge anser stadsbyggnadskontoret det olämpligt att inleda ett detaljplanearbete för detta område.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att avslå ansökan om att upprätta ett detaljplanearbete för detta område.

## Område 3

Området är inte utpekad som exploateringsområde i kommunens planeringsunderlag. Området befinner sig till viss del inom riksintresse för väg 195. Eventuell exploatering kan innebära negativa konsekvenser på riksintresset då exploatering kan försvåra eventuell breddning av vägen. I Översiktsplan 2002 anges området som grundvattenintresse och i närheten av den skyddszon som hela område 2 tillhör. Området ligger nära befintlig bebyggelse, men anses vara avskilt från denna. Med tanke på platsens läge och avskildhet från övrig bebyggelse anser stadsbyggnadskontoret det olämpligt att inleda ett detaljplanearbete för detta område.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att avslå ansökan om att upprätta ett detaljplanearbete för detta område.

#### Område 4

Området är inte utpekad som exploateringsområde i kommunens planeringsunderlag, men ligger inom gränsen för tätort i kommunens översiktsplan. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till verksamhetsutveckling i kommunens mindre tätorter. Område 4 ligger i närheten av en potentiellt förorenad punkt, tidigare förnicklings- och förkromningsverksamhet, med riskklass 2. Det kan finnas behov av en översiktlig markundersökning om området detaljplanläggs.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att godkänna ansökan om att upprätta ett detaljplanearbete för detta område.

#### Område 5

Området är inte utpekad som exploateringsområde i kommunens planeringsunderlag. Detta område föreslås få en infartsväg från Mogatan via en större lucka mellan två tomter. Området går in i befintlig detaljplan på mark som anger naturmark och kvartermark. Den föreslagna vägdragningen följer sedan befintlig stig längs åkermarken och föreslås avslutas med en vändplan i norr. Ett sådant förslag innebär att bostäder som förläggs väster om vägens föreslagna sträckning byggs på åkermark, något som om möjligt bör undvikas. Ett annat alternativ innebär att endast bevara en tomtrad och låta vägen gå mellan de nya och befintliga bostäderna. Detta skulle däremot betyda att färre bostäder servas av den nya vägen, vilket innebär att kostnaderna för en sådan väg är mindre försvarbara. Område 5 anges även som närströvområde i Översiktsplan 2002 och hör till en längre promenadslinga som leder till andra sidan väg 195 via en planskild korsning. Dessa stigar är delvis gamla bruksvägar. Området anses med hänsyn till dess naturvärden, terrängförhållanden och läge olämplig att exploatera.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att avslå ansökan om att upprätta ett detaljplanearbete för detta område.

#### Område 6

Området är inte utpekad som exploateringsområde i kommunens planeringsunderlag. Område 6 är bostadsnära rekreationsskog med vältrampade stigar och anges som närströvområde i Översiktsplan 2002. Eventuella ras- och skredrisker kan vara aktuella med tanke på avståndet till ravinkrön; detta bör ses över noggrannare i ett eventuellt detaljplanearbete. Området är kopplat till befintlig bebyggelse i söder och dess utbyggnad skulle innebära en naturligt komplettering av befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att godkänna ansökan om att upprätta ett detaljplanearbete för detta område.

### Område 7

Område 7 anges som närströvsområde i Översiktsplan 2002. Området är i dagsläget obebyggt, men ligger i direkt anslutning till ett kommunägt område vilket i digital översiktsplan 2016 (antagandeverision) är föreslaget som nyexploateringsområde verksamheter. Höjdskillnader i väst och fastighetsgräns i öst kan innebära svårigheter att få till en fungerande infart om samordning av utveckling av verksamhet med kommun inte sker. Stora höjdskillnader i väst och norr kan innebära ras- och skaderisk. Området är utpekad som utvecklingsområde för verksamhet i 'Översiktligt planprogram för bostads- och verksamhetsutbyggnad i Bankeryd'. Området är svårexploaterat på grund av sin storlek och sina höjdförhållanden och bedöms som olämpligt att exploatera.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att avslå ansökan om att upprätta ett detaljplanearbete för detta område.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att godkänna ansökan om planbesked för område 4 och område 6. Stadsbyggnadskontoret föreslår att avslå ansökan om att upprätta ett detaljplanearbete för övriga områden.

## Utredningsbehov

Följande utredningsbehov finns för område 4:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Geoteknisk undersökning
- Naturvärdesinventering
- Arkeologisk undersökning
- Dagvatten PM

Följande utredningsbehov finns för område 6:

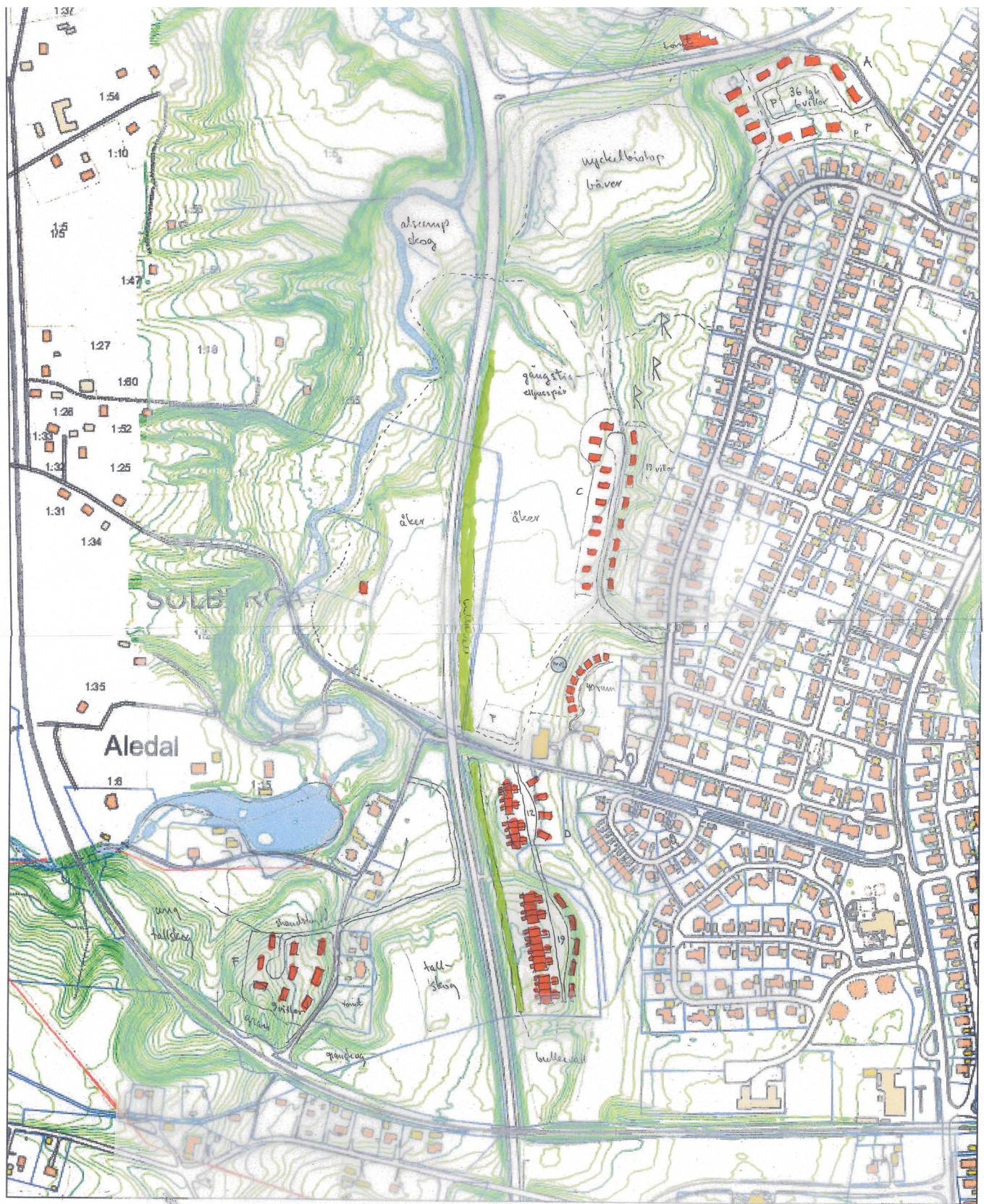
- Geoteknisk undersökning
- Bullerutredning
- Naturvärdesinventering
- Arkeologisk undersökning
- Dagvatten PM

# Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevilja ansökan om planbesked avseende område 4 och område 6 och detaljplanerna genomförs med standardförfarande. Detaljplanerna bedöms vara laga kraft vunna 1,5 -2 år efter det att detaljplanearbete startas, under förutsättning att de inte överklagas. Tidplan för ärendena kommer att styras i förhållande till andra projekt inom kommunen, samt även hur de prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Detaljplanerna bedöms tidigast kunna påbörjas 2019.

STADSBYGGNADSKONTORET

# Bilagor



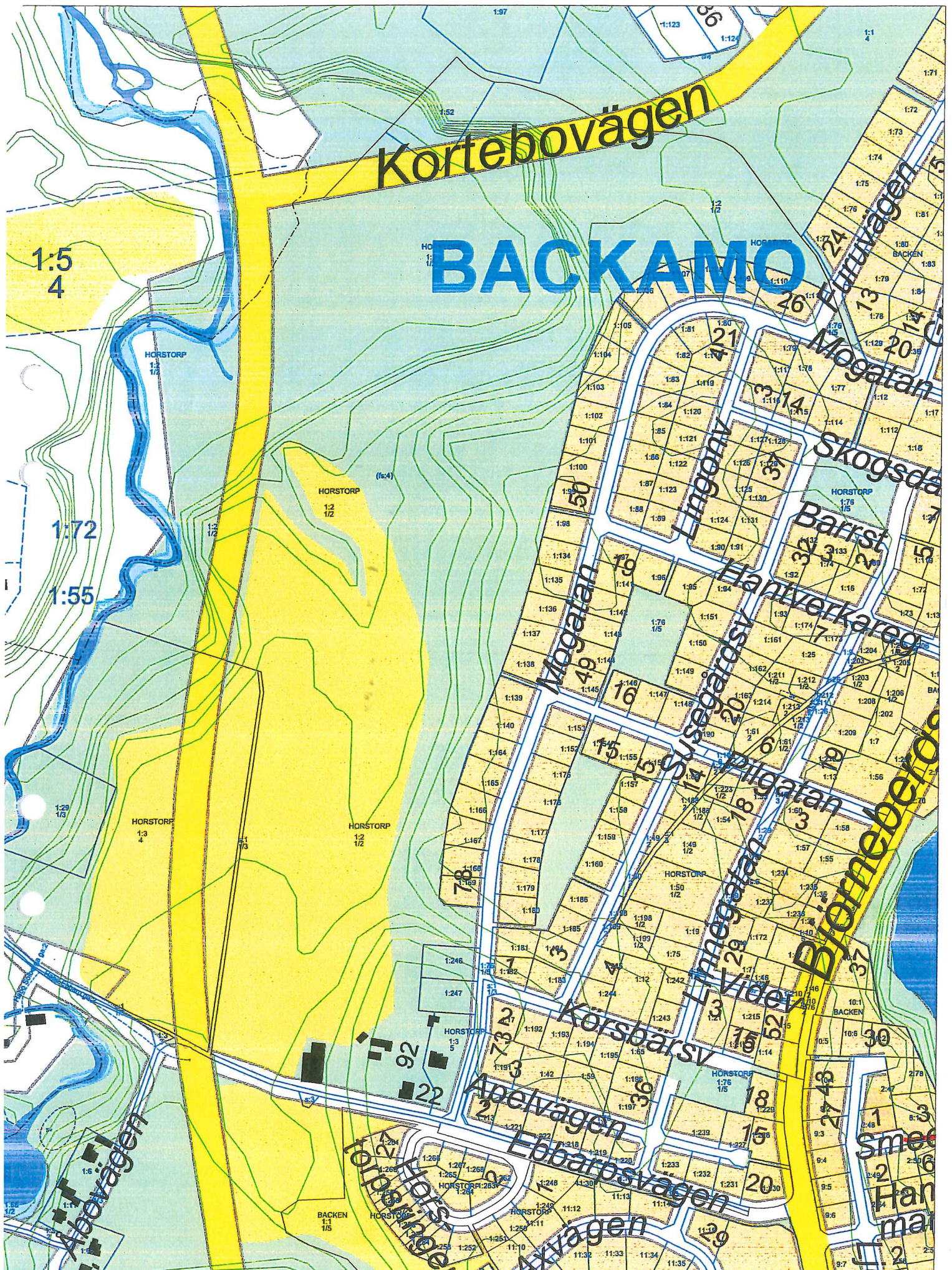
2016-04-25

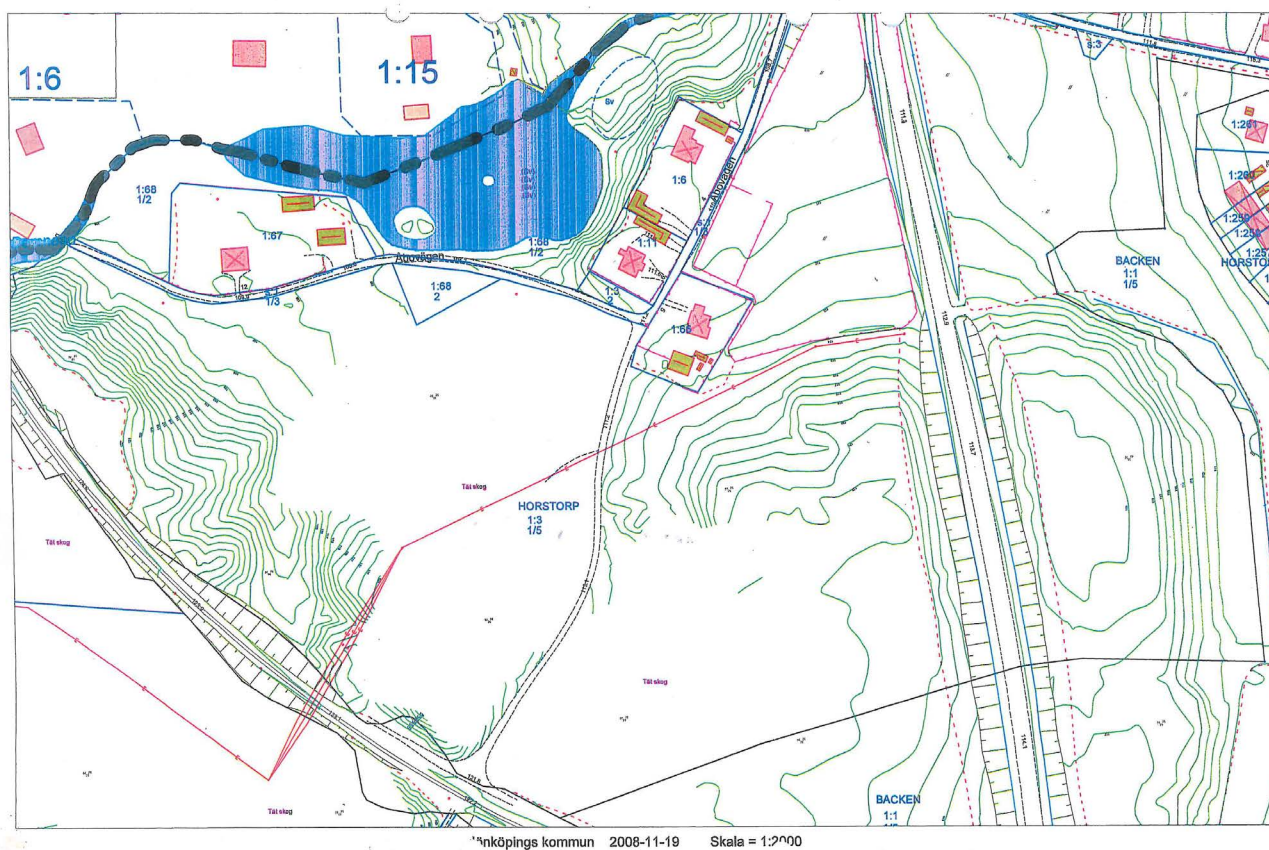
0 50 100 150 200 250 m

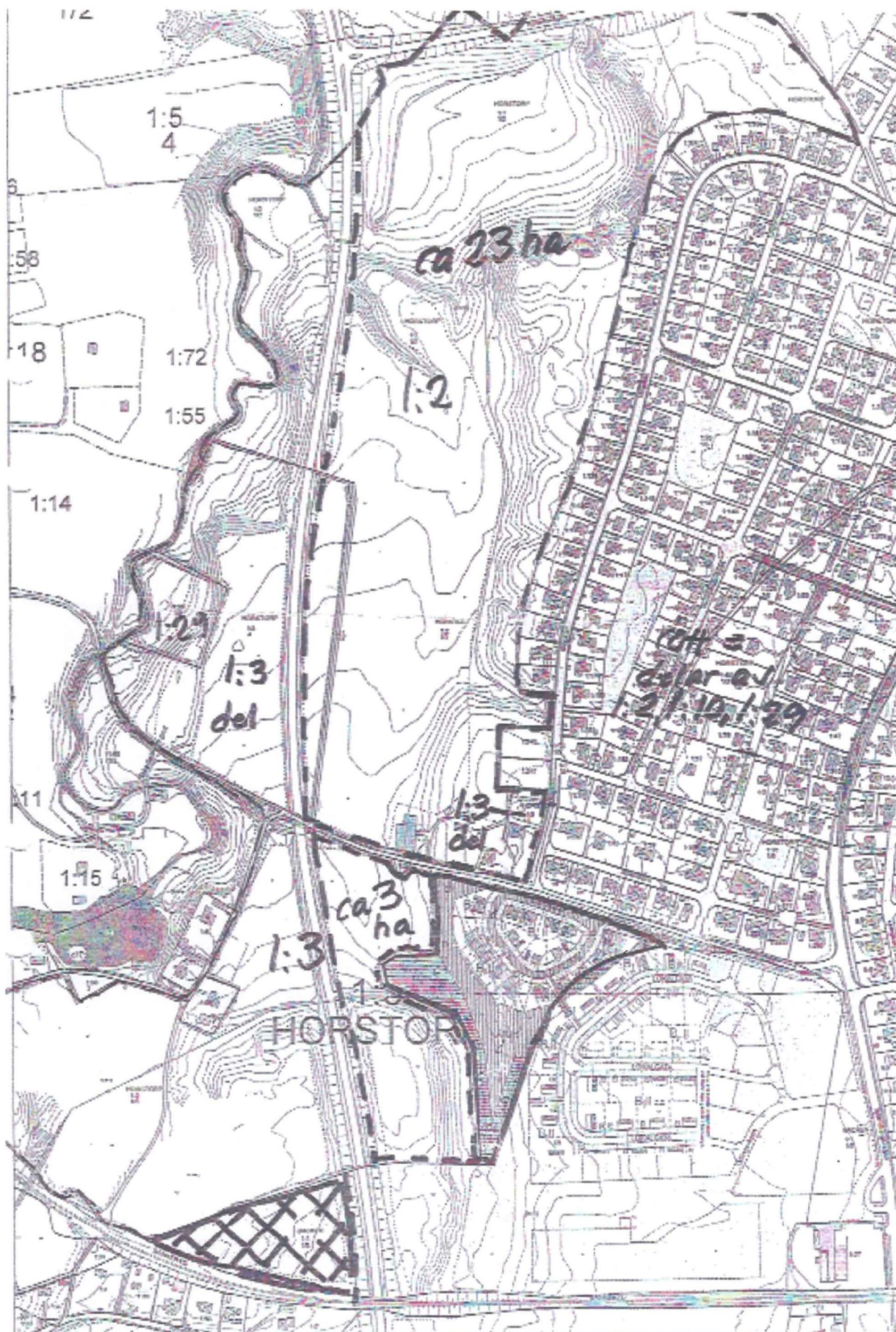
Skala: 1:6 000

HORSTORPS GÅRD IDESSKISS 1:3000 2016 06 21

Ej skalenlig







STADSBYGGNADSNÄMNDEN  
Jönköpings kommun

Ink 2015 -11- 27

Dnr 2015-2599

Tillhör beslut .....

2

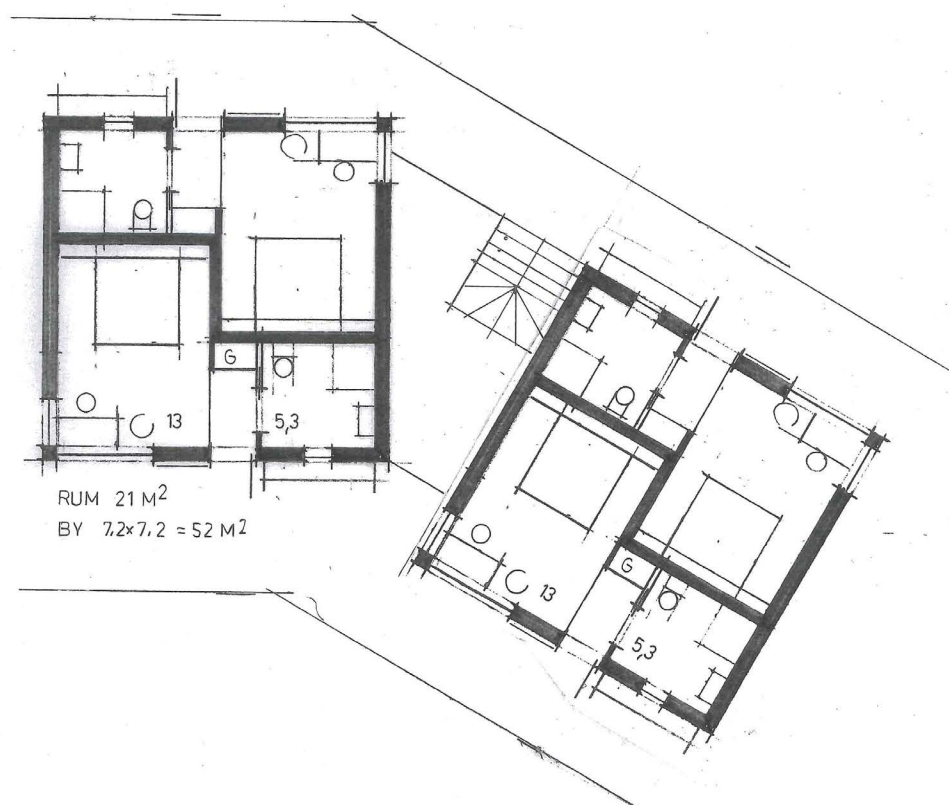


IDESKISS  
HORSTORP 1:3 BANKERYD, 1:1000 20151125

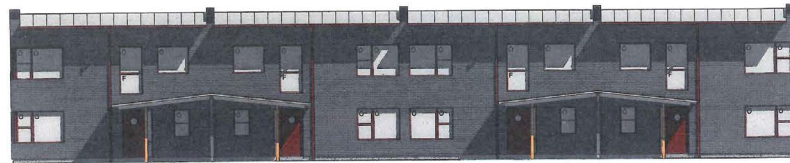
## Bilagor från sökande

Nedan följer ett antal typhus, vilka har inkommit som bilagor till ansökan och kan komma att bli aktuella vid en eventuellt framtida byggnation. Observera att ritningarna inte är skalenliga.

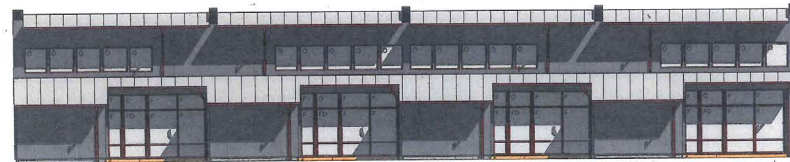
### Rum för uthyrning på område 4



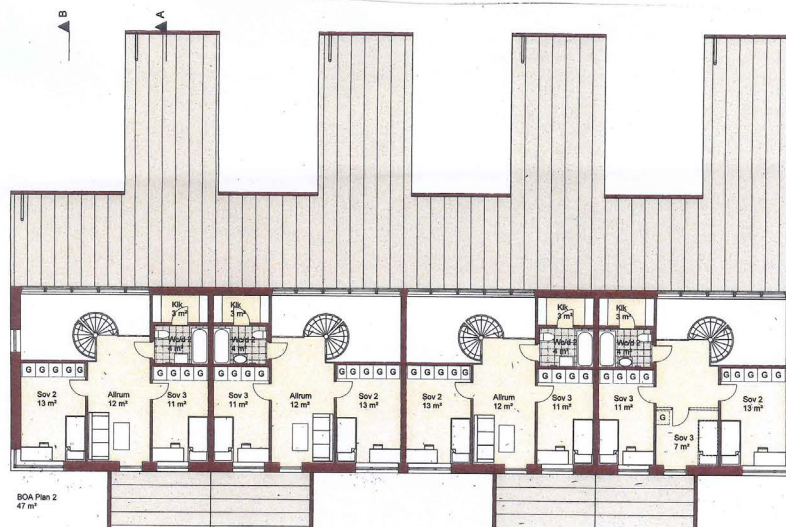
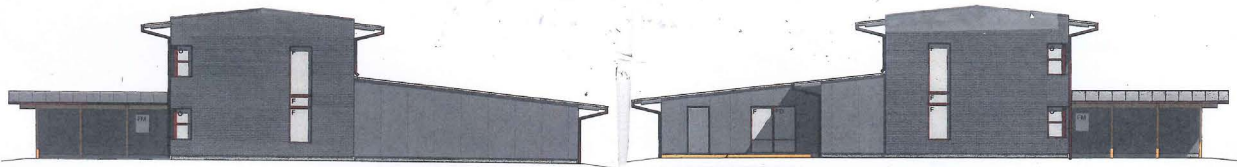
## Radhus område 2 och 3



Fasad mot framsida

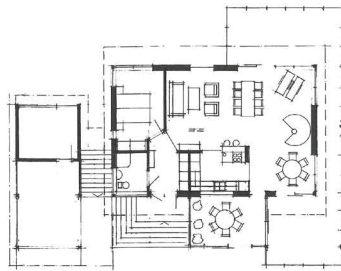


Fasad mot baksida





## Sutteränhus för område 1, 2, 3, 5, 6

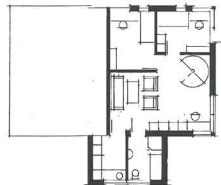


ENTRÉPLAN

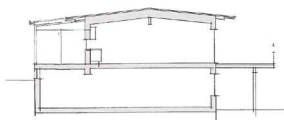
STUDENTLÄGENHET



SUTERRÄNGPLAN

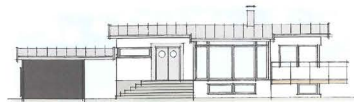


ALTERNATIV  
SUTERRÄNGPLAN

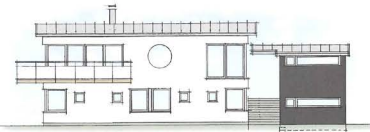


SEKTION

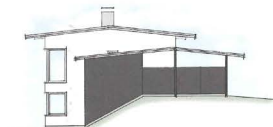
BOA 140 m<sup>2</sup>  
+ Studentlägenhet 43 m<sup>2</sup>



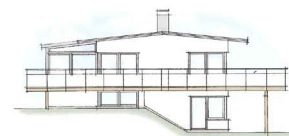
ENTRÉFASAD



FASAD MOT BAKSIDA



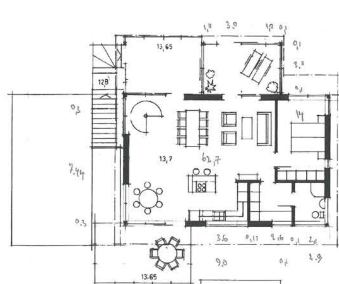
GAVEL



TORPS GÅRD  
CENTRALT OCH NATURNÄRA BOSTADSSOMRÅDE  
HUS H SKALA 1:200 IDÉSKISS 2015-10-07

HIRSMARK FASTIGHETER AB

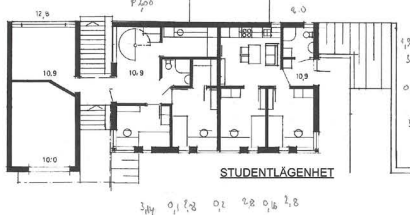
STIG AXELL  
0733-72 98 00



ÖVERPLAN

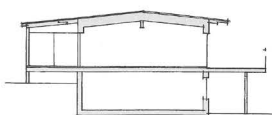
Takplan 10  
Tillagd stom 16 m<sup>2</sup>

BOA = 18.2 x 8.3 = 151.46  
Tand 1.5  
Sida 5.74  
Vard 7.2 - 1.1 = 6.1  
dörr 2.0  
Korridor 2.2 x 1.2 = 2.64

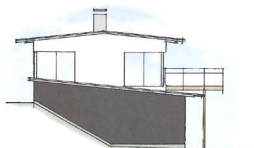


ENTRÉPLAN

STUDENTLÄGENHET



SEKTION



GAVEL

BOA 140 m<sup>2</sup>  
+ Studentlägenhet 43 m<sup>2</sup>

TORPS GÅRD  
CENTRALT OCH NATURNÄRA BOSTADSSOMRÅDE  
HUS GB SKALA 1:200 IDÉSKISS 2015-10-07

HIRSMARK FASTIGHETER AB

STIG AXELL  
0733-72 98 00



## Illustrationskarta med sifferbeteckning (framtagen av planarkitekten)

- |   |                                                                  |   |                            |
|---|------------------------------------------------------------------|---|----------------------------|
| 1 | 9 villor                                                         | 5 | 19 villor                  |
| 2 | 14 radhus och 5 sutteränghus                                     | 6 | 36 lägenheter och 6 villor |
| 3 | 8 radhus och 4 sutteränghus                                      | 7 | Verksamheter               |
| 4 | 40 rum för uthyrning samt om- och tillbyggnation av huvudbyggnad |   |                            |

