



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2017-04-20
Dnr: 2016:331

Attarp 2:343

Bankeryd Jönköpings kommun

Underlag för Planbesked

Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära 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.

Slutsats och förslag till beslut

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

Förslag till process och tidplan.

Vid förslag till positivt beslut finns även en bedömning av när detaljplanen kommer att antas.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Attarp 2:343

Fastighetsägare

AB Bankerydshem

Sökande

Företag

AB Bankerydshem

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Byggnation av bostäder.

Beskrivning

Två byggnader på 3 våningar om totalt ca 18 lägenheter. En huskropp i anslutning till befintlig parkering med likartad karaktär som befintliga hus samt en mindre huskropp med placering på innergården i östvästlig riktning.

Bilagor

Projektbeskrivning , Exploateringsskiss

Ansökan om planbesked



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter) Attarp 2:343
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter) Skolgatan 10
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn) AB Bankerydshem
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens

Den sökande

Företag AB Bankerydshem	Organisationsnummer/ personnummer * 556054-3877
Namn Reine Johansson	Adress Sjöåkravägen 18
Postadress 564 31 Bankeryd	E-postadress reine.johansson@nkbo.se
Telefon, dagtid: 036-37 72 60	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Byggnation av bostäder
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Enligt bifogad förhandsstudie
Övriga upplysningar
Bifogas ☐ Karta * ☒ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning ☐ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Datum 2016-12-13
Namnteckning
Namnförtydligande Reine Johansson

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum
Namnteckning
Namnförtydligande

Information om planprocessen finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till: Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, Planavdelningen, 551 89 Jönköping

bsv arkitekter & ingenjörer ab Värnamo (Hk) Tranemo Jönköping Kalmar Växjö Nässjö www.bsv.se org.nr 556682-6573	M102	Dat 2013-02-28	Godkänd av VD Johnny Grauengård	Kvalitetschef Mikael Rigert
	KVALITETSSÄKRING ARKITEKTUR			
Projekt Norrahammar/Taberg/nyb/bost/expl	Projektnummer P15 5980A	Datum 2016-02-16	Senaste rev -	Sid 1 (1)

ATTARP BANKERYD

Två huskroppar placeras på gården i det norra kvarteret. I anslutning till den befintliga parkeringen en längre huskropp med en förskjutning likt de befintliga husen. På den högre delen av gården placeras ett mindre "gårdshus".

Då de befintliga husen har 2,5 plan plus en förhöjd källarvåning kan de nya husen byggas i tre våningar utan att bli högre.

Lägenheterna, med 2-3 rok, placeras så att samtliga har möjlighet till balkong i sydvästläge. Alla har dessutom ljus från minst två väderstreck.

För att göra det högre belägna gårdshuset god tillgänglighet skapas en ny handikapparkering på gårdens östra sida. Resterande nya p-platser skapas genom att den befintliga parkeringsplatsen utökas med en rad samt utmed slänten. Den effektiviseras samtidigt något för att ge utrymme för häckar som gränsar av och lättar upp intrycket av den stora ytan.

Då de nya husen innebär att grönytan minskar, kan även andra delar av gården med fördel ramas in av ny växtlighet för att öka kvalitén på den yta som blir kvar.

Cykelförvaring placeras under två skärmtak. Ett på gårdens västra del och ett på den östra.

Antal lägenheter ca 18 st

BTA ca 1650m²
BOA ca 1300 m²

Antal P-platser ca 15 st

P-norm zon C 9 platser/1000 m² BTA

Antal cykelplatser ca 36 st

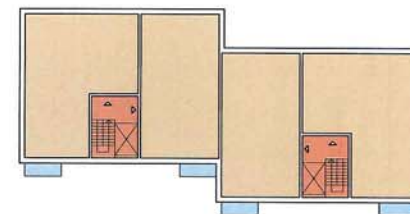
P-norm zon C 22 platser/1000 m² BTA (minst 25% i markplan)



Idag: 2,5-plans lamellhus kring stor öppen gård Vy från Skolgatan.



Exempel på häck (avenbok) för inramning av parkeringsplatser

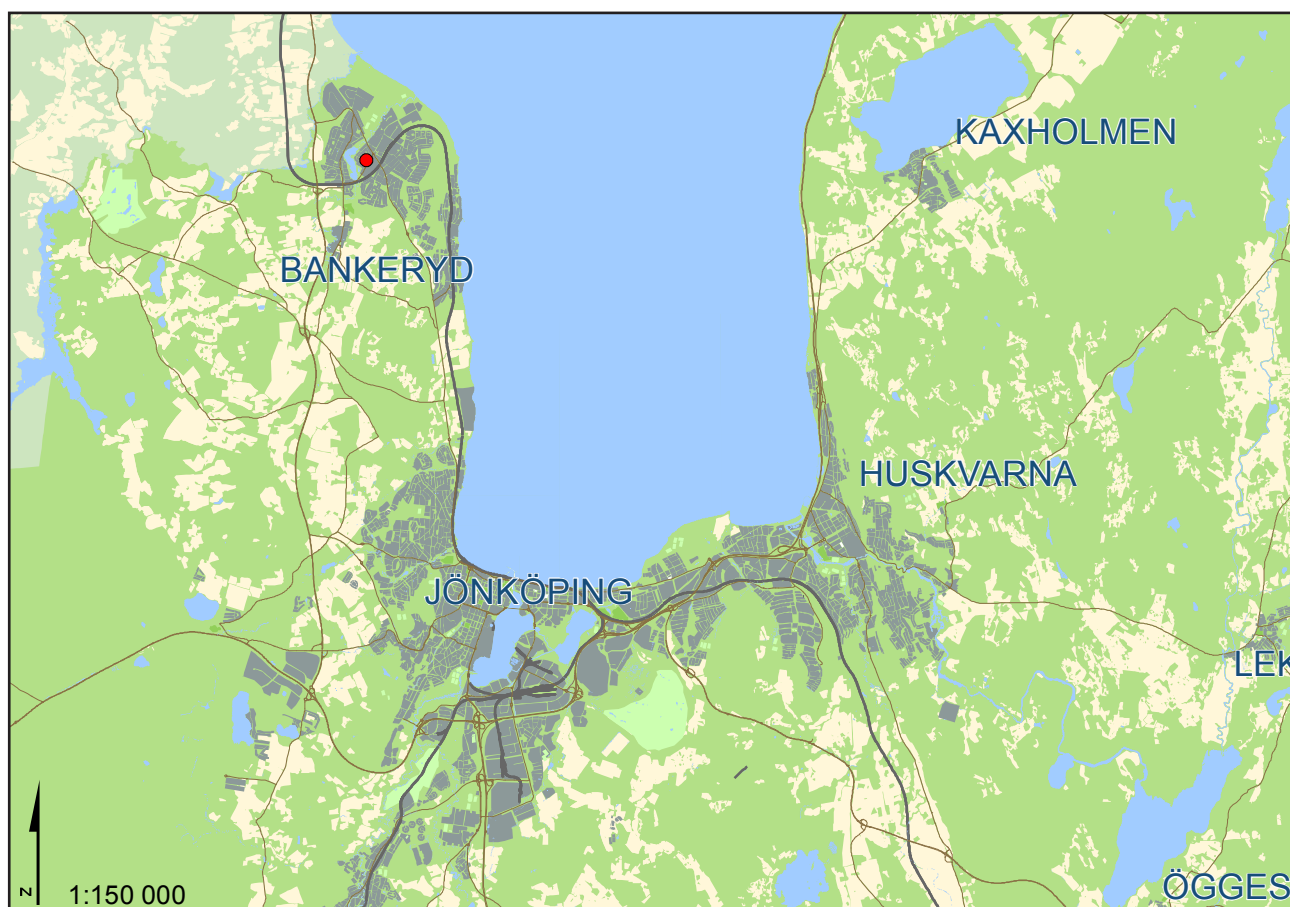


NORMALPLAN

SKALA 1:400 (A3)

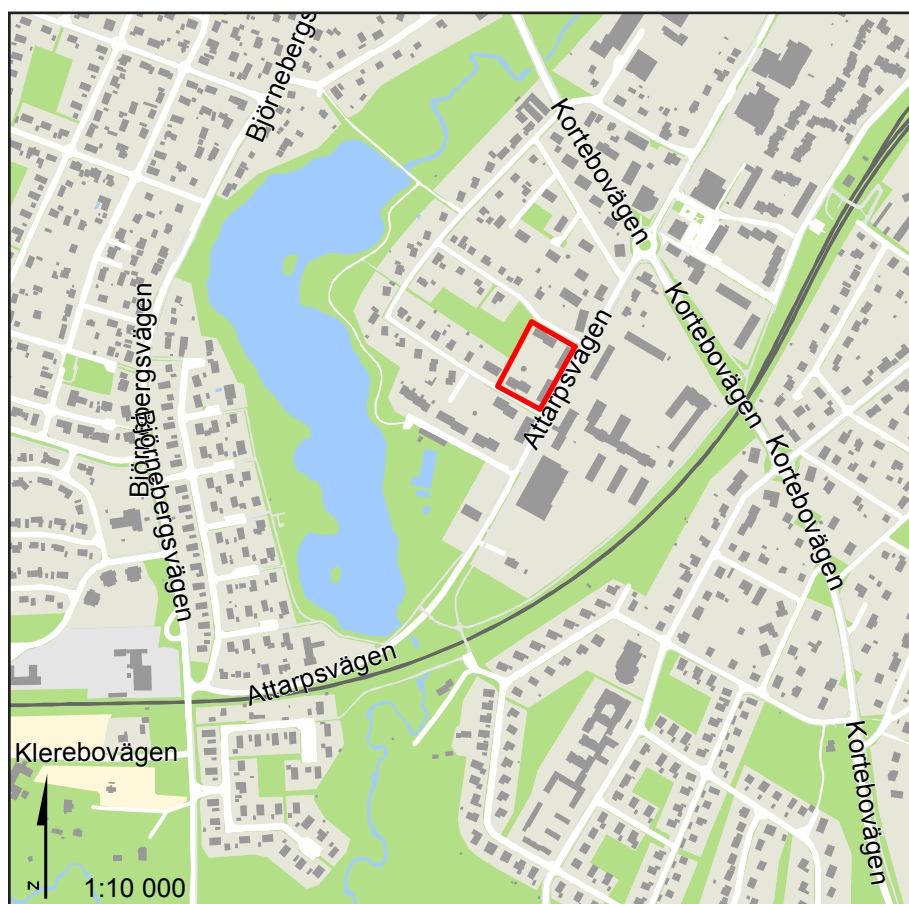
0 10 20 m

Förutsättningar



Översiktskarta 1

Ansökningsområdets placering i
Jönköpings kommun



Översiktskarta 2

Ansökningsområdets placering i
Bankeryd

Beskrivning av området

Området för planbesked omfattas av bostäder med förhållandevis låg exploateringsgrad. Föreslagen bebyggelse är inpassad på obebyggda ytor inom befintlig bostadsstruktur. I området återfinns enfamiljshus och flerbostadshus i 2-3 våningar. Området är beläget på höjden i Attarp med vy ner mot Attarpsdammen och höjderna till väster.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2002

I översiktsplan 2002 är Attarp 2:343 samt angränsande Attarp 2:344 utpekade som föreslaget utbyggnadsområde för bostäder.

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Området i planansökan för Attarp 2:343 är ej omnämnt i utbyggnadsstrategin.

Digital översiktsplan 2016

En ny översiktsplan har antagits av Jönköpings kommun 2016 som ej har vunnit laga kraft ännu. Gällande dokument är därför översiktsplan från 2002 samt den fördjupade översiktsplanen om utbyggnadsstrategin från 2011. Planbeskedet tar ställning till de riktlinjer som anges i digital översiktsplan 2016 som bygger på rekommendationer från utbyggnadsstrategin.

Bebyggelse

Området för planbesked Attarp 2:343, är beläget inom tätortszonen i vilken målsättningen är att förtätning ska ske på redan exploaterad mark för att uppnå en sammanhållen bebyggelsestruktur. Området bör därför omfattas av riktlinjer gällande tätortzon vilka finns beskrivna i digital översiktsplan 2016.

Riktlinjer för bebyggelse i tätortzon

- Tätortsbebyggelsen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.
- För att tillmötesgå människors olika behov av blandade bostadstyper ska den blandade staden eftersträvas med varierad bebyggelse och balans mellan bostäder, arbetsplatser och service.
- För att uppnå god tillgänglighet och minska bilbehovet i tätorterna ska en hög exploateringsgrad eftersträvas inom områden som ligger upp till 400 meter från kollektivtrafikstråk. Exploateringsgraden kan vara något lägre inom områden som har mellan 400 och 600 meter till ett kollektivtrafikstråk.
- Markanvändningen inom tätorten ska vara varierad. Värdefulla grönområden ska inte exploateras. Värdet kan bestå av natur, friluftsliv och rekreation, kulturmiljö, lek- och idrottsområde, odlingslotter och/eller ekosystemtjänster.

Kommentar bebyggelse

Området för ansökan lämpar sig att pröva för en ökad förtätning. Dess placering med närhet till Bankeryd centrum och kollektivtrafikstråk utgör en god grund för ökat markutnyttjande. Då stor del av omkringliggande bebyggelse består av äganderätter är det lämpligt att blanda upp bebyggelsen med hyresrätter för att tillgodose olika bostadsbehov. Eventuell tillkommande bebyggelse bör utformas med hänsyn till befintlig karaktär och stadsbild varpå en lämplig exploateringsgrad bör prioriteras.

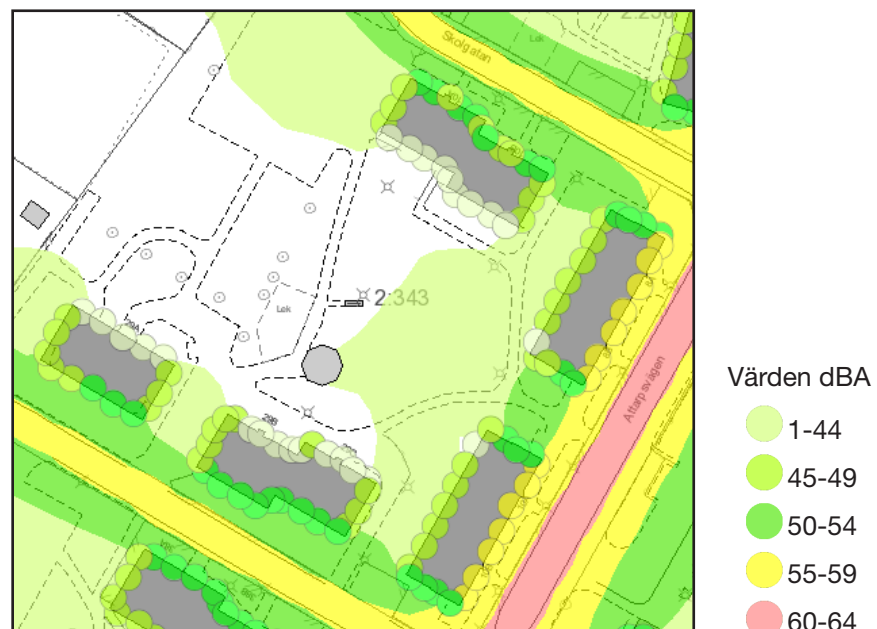
Hälsa & Säkerhet

Området för ansökan har en framkörningstid från räddningstjänst på 1-10 min. Utrymning vid brand sker med utskjutsstege med en insatstid på ca 10 min.

I en bullerkartläggning från 2011 har trafikbullret i planområdet bedömts där bullernivån vid fasad intill Skolgatan och Trädgårdsgatan är uppmätt till ca 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Längs med Attarpsvägen uppgår bullernivån till 55 dBA vilket tangerar riktvärdet för bullernivå vid fasad. Bullerkartläggningen har dock utförts med för låga trafiksiffror på Attarpsvägen jämfört med trafikmätningar 2013. I en översiktlig trafikprognos för 2030 bedöms trafiken öka ytterligare varpå en bullerutredning kan bli aktuell i detaljplaneskedet.

Kommentar Hälsa & Säkerhet

Högre ljudnivåer på Attarpsvägen påverkar även ljudnivån på innergården som enligt aktuell bullerkartläggning ej bedöms som bullerstörd. Om uppmätta värden ändras från ca. 45 dBA till 50 dBA är det aktuellt att utreda placering av exempelvis uteplatser så att riktvärden för trafikbuller ej överskrids.



Program för Jönköpings landsbygder

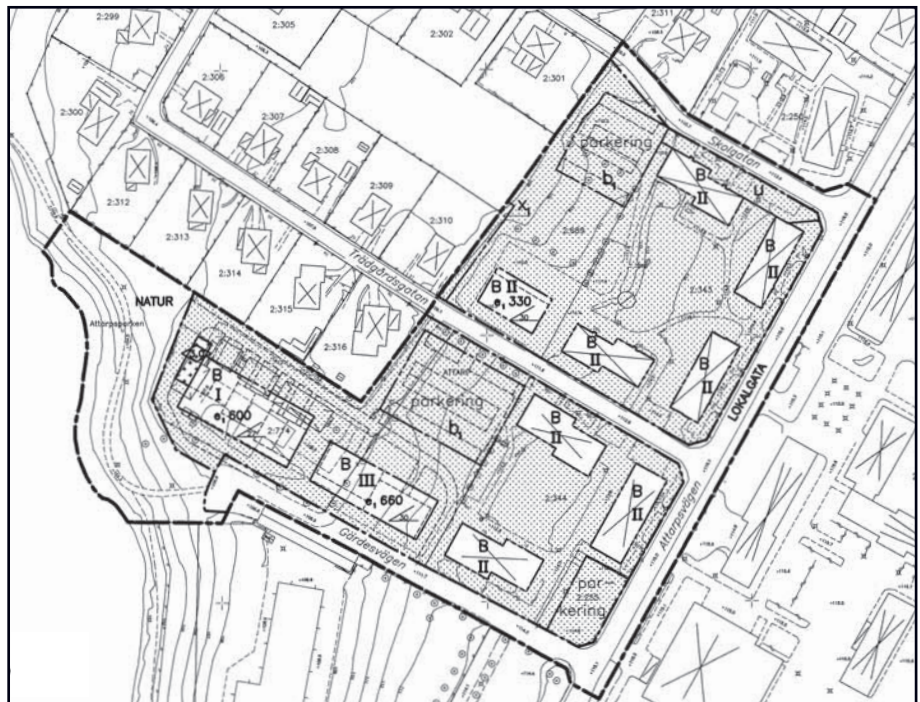
2014 togs ett program fram för utvecklingen av Jönköpings landsbygder för att synliggöra landsbygden i kommunövergripande strategier och planer. I detta program återfinns ansökningsområdet i zonen för stadsnära landsbygd som omfattar bland annat hela Bankeryd. Då planansökan utgör en förtätning av redan bebyggd miljö råder ingen konflikt mellan bostads- eller jordbruksändamål på platsen. Istället bedöms en utbyggnad kunna leda till bättre underlag för en utvecklad service och kollektiva kommunikationer i Bankeryd.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Området för ansökan finns ej utpekad i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 2016-2021.

Detaljplaner

Området för ansökan är beläget inom detaljplan 2:344 'Bostäder vid Attarpsbadet' från 1997, aktnr: DP 990304. I denna gällande detaljplan är innergård samt parkeringsyta markerad som prickad mark vilket innebär att marken ej får bebyggas.



Riksintressen

Det ansökta planområdet innefattas ej av några riksintressen.

Övriga förutsättningar

Omgivande bebyggelse

Omgivande bebyggelse består av fristående villor samt flerbostadshus i 2,5 plan. På motstående sida om Attarpsvägen ligger Attarpsskolan med byggnader i 2-3 våningar.

Kommentar omgivande bebyggelse

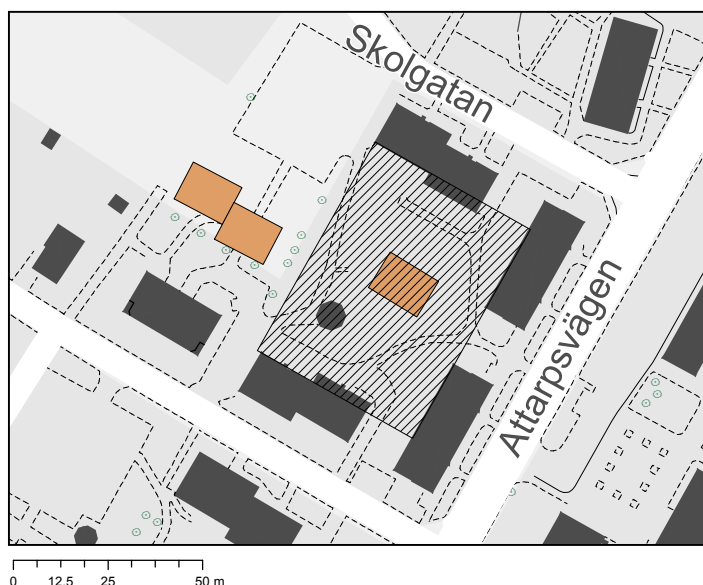
Ny bebyggelse bör anpassas till befintliga bostäders höjd och storlek för att ge ett enhetligt intryck. Placeringen av ny bebyggelse bör anpassas till vilken påverkan den har på utsikten både från befintliga hus och till utsikten från nya lägenheter. Enligt ansökan bör de nya bostadshusen kunna uppföras i 3 våningar med samma totalhöjd som befintliga hus i 2,5 våningar med upphöjt källarplan, vilket kan undersökas i detaljplaneskedet.

Placering av byggnader

I ansökan är två byggnader placerade på fastigheten med totalt ca. 18 lägenheter. Det ena huset är inpassat i mitten av gårdsområdet och det andra på planområdets västra sida enligt ansökan. Huskropparna är placerade i östvästlig riktning vilket ger bra ljusinsläpp och balkonger i sydvästläge för samtliga lägenheter.

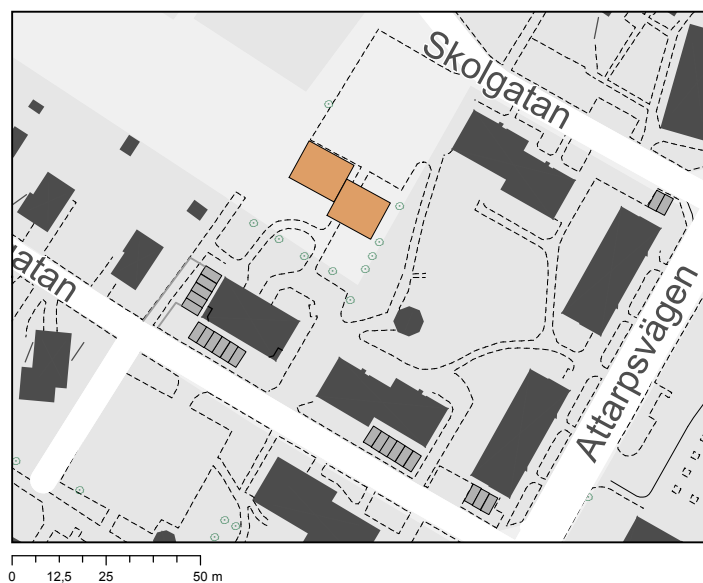
Kommentar placering av byggnader

Föreslagen placering av byggnader i ansökan bedöms som olämplig då byggnaderna är för tätt placerade i förhållande till befintlig bebyggelse. Det föreslagna gårdshuset bryter mot den befintliga gårdsstrukturen i området och får med sitt högre läge på fastigheten en för stor inverkan på befintliga bostadshus. Se skiss nedan där byggnad ej bör placeras inom det streckade området. Huskroppen på västra delen av planområdet kan undersökas vidare där en medveten placering kan utnyttja marken mer strategiskt.

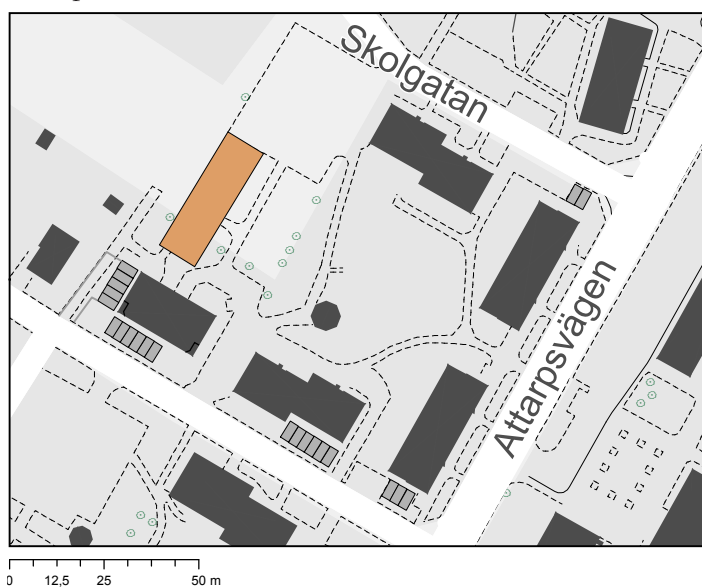


På nästkommande sida bifogas ett antal förslag på placering av bostadshuset där marken har utnyttjats mer ändamålsenligt. Ställningstagande och fortsatt skissarbete utvecklas i detaljplaneskedet.

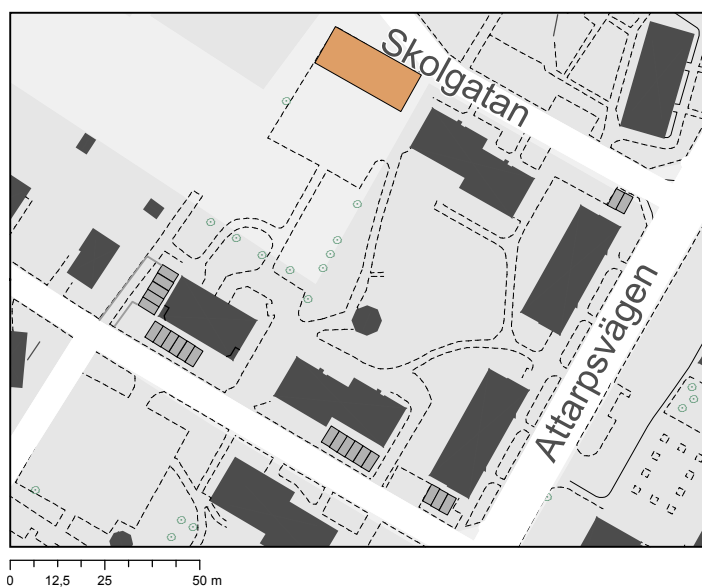
Exempel 1



Exempel 2



Exempel 3



Service och infrastruktur

Ansökningsområdet har god tillgänglighet till servicefunktioner genom dess närhet till Bankeryd centrum. Här finns bland annat mataffärer, bibliotek, bank, vårdcentral, konditori och restaurang. På andra sidan om Attarpsvägen till öster om planområdet ligger Attarpskolan med skolklasser från F-9. Förskolor finns närmast på 700 meter samt 1100 meters avstånd.

Gång- och cykelnätet är väl utbyggt på omkringliggande större gator i området. Flertalet bussar avgår från Kortebovägen på 300 meters avstånd och tågstationen i Bankeryd ligger på ett avstånd av 700 meter från ansökningsområdet.

Tillgänglig grönyta

Föreslagen bebyggelse med tillhörande parkering innebär att mindre grönyta blir tillgänglig för de boende. Det innebär också att infiltrationsytorna för dagvatten blir färre.

Kommentar grönyta

I ett eventuellt detaljplaneskede bör den minskande grönytan uppmärksammas så att kvarvarande yta bedöms klara av större vattenmängder. I dagsläget bedöms dagvattnet kunna tas omhand inom fastigheten och genom befintliga ledningar i området men en utredning kan komma att krävas beroende på hur stor exploateringen av området blir. Placeringen av bebyggelsen bör anpassas så att kvarvarande grönyta blir sammanhängande för att bidra till större användning. Insatser för att öka kvalitén på grönytan bör utredas i detaljplanearbetet.

Parkering

Nya parkeringsplatser som följer norm för zon B bör anläggas inom fastighetens gränser. Idag är parkeringen till stor del förlagd på en stor sammanhållen asfaltsyta. I ansökningshandlingen är denna yta utökad för att klara av parkeringsnormen samt ett antal parkeringsplatser föreslagna på innergården.

Kommentar befintliga ledningar

Den stora parkeringsytan är i planansökan utökad vilket kan ge en stor inverkan på omgivningen och bör undvikas i den mån det är möjligt. I detaljplaneskedet bör möjligheter utredas för parkering i två plan vilket skulle ge större sammanhängande grönyta på fastigheten.

Befintliga ledningar

Vattenfall har elkablar inom området som ej är inmätta. Enligt kundavtalet får byggnader inte uppföras eller marknivån ändras som äventyrar funktionen av anläggningarna. En eventuell flytt eller förändring av befintliga elledningar bekostas av exploitören.

Kommentar befintliga ledningar

Föreslagen placering av ny bebyggelse bedöms inte vara belägen i närheten av befintliga elkablar. En kabelutsättning kommer dock krävas vid nybyggnation och vid anslutning till befintligt elnät.

Jönköpings stadsnät

Jönköpings energi har kanalisation i området som kan beröras av byggnationen. Dessa ska tas i beaktan under detaljplanearbetet och ritningar över befintliga ledningar begäras av Jönköpings energi.

Fjärrvärme

Befintliga byggnader på Attarp 2:343 har fjärrvärme indraget. Möjligheter att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet informeras av Jönköpings energi.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret finner det lämpligt att pröva föreslagen bebyggelseförtätning i ett kommande detaljplanearbete. Planområdets placering inom tätortszon med god närhet till service, kollektivtrafik och ett väl utvecklat cykelnät bedöms lämpligt att utveckla med fler bostäder.

Förutsättningar

I ett kommande planarbete bör markens lämplighet för bebyggelse utredas genom en geoteknisk undersökning. En solstudie bör genomföras för att redovisa framtida byggnaders påverkan på befintliga bostäders ljusinsläpp samt solljus på bostadsgården. Placering av huskroppar och parkering kräver vidare skissarbete i detaljplaneskedet innan antalet nya lägenheter kan beräknas.

Utredningsbehov

I kommande detaljplan bedöms följande utredningar behövas i dagsläget.

- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Bulleranalys
- Solstudier
- Parkeringsbehov

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevilja ansökan om planbesked och att detaljplanen genomförs med ett standard förfarande. Detaljplanen bedöms ha vunnit laga kraft 1,5- 2 år efter att detaljplanearbete startat, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplanen för ärendet kommer att styras i förhållande till andra projekt inom kommunen. Detaljplanen bedöms tidigast kunna påbörjas 2018.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Linn Svahn

Planarkitekt