



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2018-09-12
Dnr: 260:2017

Bankeryds-Målskog 10:35 m.fl.

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 påbörjas. 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

1. Ansökan

Avsnittet innehåller material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan samt en tjänstemannabeskrivning av önskad åtgärd.

2. Förutsättningar

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare ställningstagande och kommunala policys.

3. Platsspecifika förutsättningar

Förutsättningar beroende på platsens användning som motiverar stadsbyggnadskontorets förslag till beslut och som är viktiga att belysa inför ett kommande detaljplanearbete.

4. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontorets motivering och argument till förslag av beslut till Stadsbyggnadsnämnden. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

5. Förslag till process och tidplan, bilagor

Stadsbyggnadskontorets förslag till genomförande av detaljplanen. Vid förslag till positivt beslut finns en bedömning om när detaljplanen bedöms kunna påbörjas.

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Bankeryds-Målskog 10:35 m.fl.

Fastighetsägare

Området som ansökan avser har en tomtyta om ca 9 500 m² och ägs av Soluppgång Trånghalla AB.

Sökande

Företag

T-Bostadsutveckling AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Förslaget innebär ett nytt bostadsområde genom förtätning av befintlig bebyggelse.

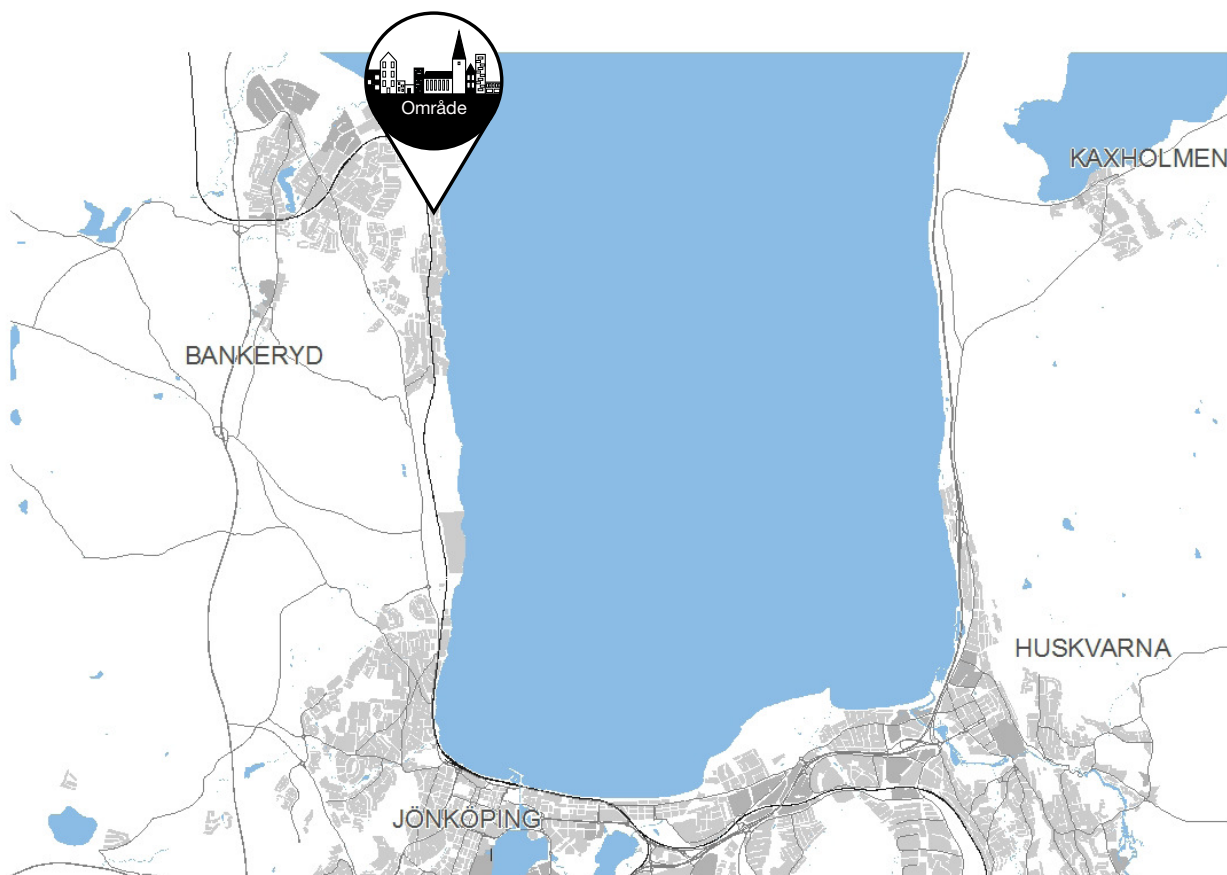
Beskrivning

Ansökan avser ny bostadsbebyggelse som omfattar omkring 14 enfamiljshus i form av radhus eller parhus.

Bilagor

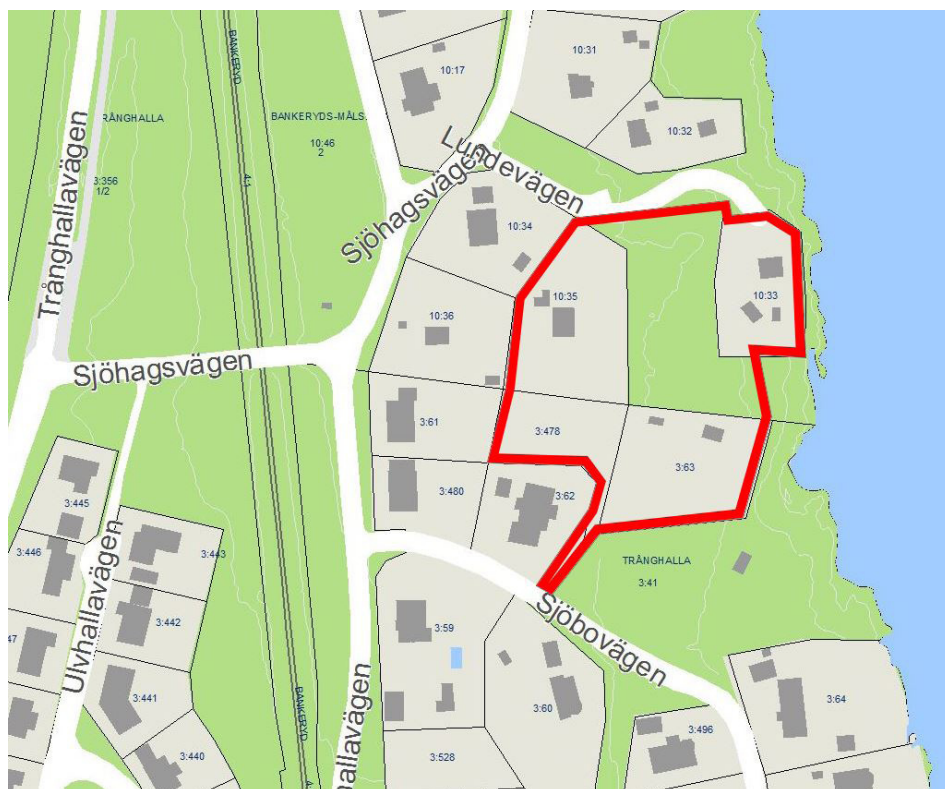
För ansökan se bilaga 1

2. Förutsättningar



Översiktskarta 1

Områdets lokalisering i
Jönköpings kommun



Översiktskarta 2

Områdets läge i förhållande till
befintlig bebyggelse

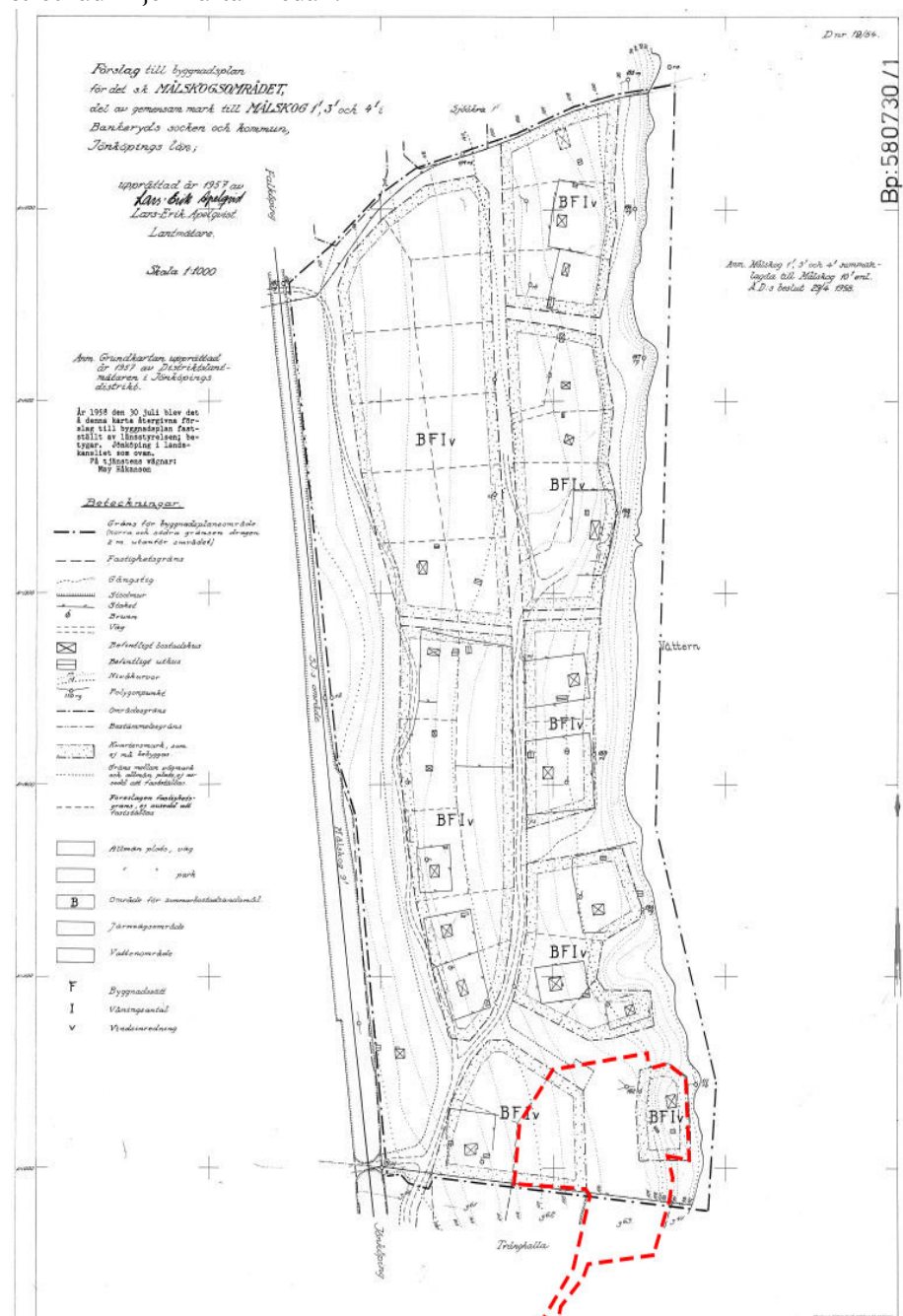
2.1 Beskrivning av området

Bankeryd-Målskog ligger i Bankeryd, 8 km norr om Jönköping, väster om Vätterns strand. Området som ansökan avser har en tomtyta om ca 9500 m² och ägs av Soluppgång Trånghalla AB. Omkringliggande mark ägs av Jönköpings kommun. Idag pågår ingen byggnation inom området. Det finns enstaka småhus här, som angränsar till skog, som sträcker sig framförallt ner mot Vättern. Området ligger 300 meter från busshållplatsen vid Trånghallavägen.

Gällande detaljplaner

Ansökt område omfattas av två gällande detaljplaner. För områdets norra del gäller byggnadsplanen BP 580730/1 från 1958 som pekar ut ett område för sommarbostadsändamål. Ungefärligt planbeskedsområde är inlagt med röd streckad linje i kartan nedan.

BP 580730/1



För områdets södra del gäller detaljplanen A370820 från 1937 som anger öppen bebyggelse för den del som berörs av ansökt område.

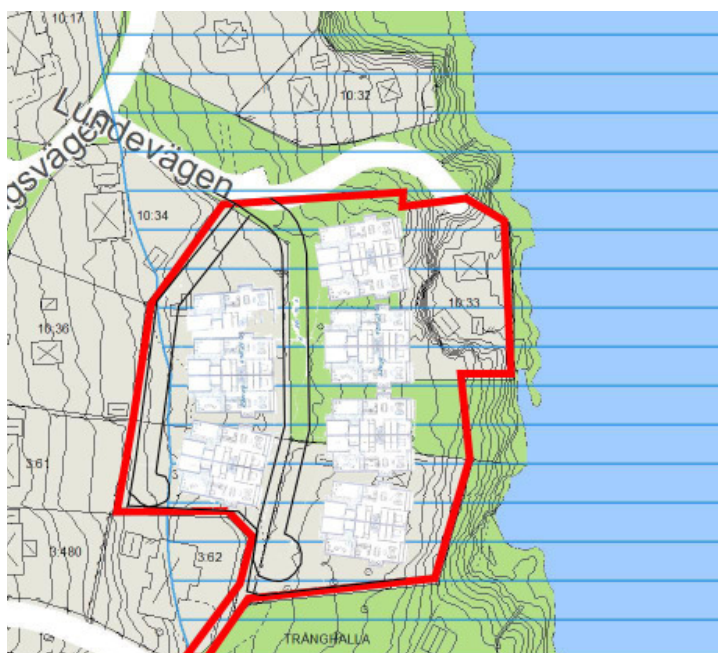


Gällande detaljplan söder om ansökt område

Bilden nedan visar båda gällande planer samt ansökt område som redovisas med röd streckad linje:



I bilden nedan syns det hur den tänkta bebyggelsen ligger inom området och i förhållande till strandskyddat område (blå streckad yta):



Påbörjad detaljplan

Strax norr om ansökt område har ett detaljplanarbete för Bankeryds Målskog 10: 2 m.fl. påbörjats i syfte att möjliggöra omvandling av ett fritidshusområde till permanentbebyggelse. Ett förslag har varit ute på samråd under 2010. Planarbetet har dock blivit vilande sedan dess.



Samrådsförslag från 2010
för Bankeryds Målskog 10:2
Planområde

2.2 Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2016

Området som planbeskedsansökan avser ligger inom Bankeryds tätort där översiktsplanen redovisar följande riktlinjer:

- Tätortsbebyggelse ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.
- Nya exploateringsområden ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för välutvecklad kollektivtrafik.
- 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 Översiktsplan 2016

Området som ansökan avser ligger 200 meter öster om Torp-Målskog som är utpekad som ett tätortsnära friluftsområde i kommunens översiktsplan. Marken är delvis exploaterad med småhus och uthus. Området mellan bebyggelsen är skogsbeklätt och allmänt tillgängligt.

Ansökt område ligger inom Vätterns vattenskyddsområde som är förenat med vattenskyddsföreskrifter som behöver följas vid en detaljplaneläggning. Vättern är även utpekad som värdefull natur och särskilt värdefullt vatten, varför dagvattenhantering blir en viktig fråga i det fortsatta arbetet, detta även med tanke på den befintliga topografin inom området.

2.3 Riksintressen

Ansökt område ligger nära Vättern som är av riksintresse för naturvård, yrkesfiske samt utpekad som riksintresset ”Vättern med öar och strandområden”. Den södra Vättern är också utpekad som Natura 2000 område.

Området ligger även omkring 50 meter från järnvägen som är av riksintresse.

Kommentar:

Riksintressen ovan bedöms inte skadas eftersom planerad bebyggelse inte ligger inom riksintressena och är av mindre omfattning.

3. Platsspecifika förutsättningar

3.1 Strandskydd

Området ligger nästan helt inom strandskyddat område varför delar av strandskyddet behöver upphävas vid ett kommande detaljplanearbete.

Kommentar:

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. Miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

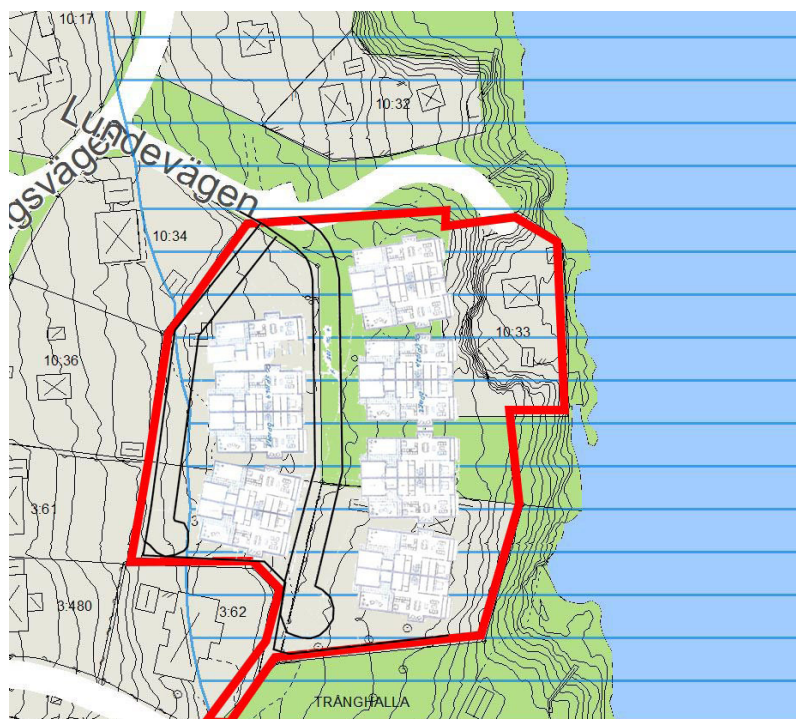
För de idag obebyggda delarna inom området kan som särskilda skäl åberopas att marken framför den tänkta bebyggelsen är bebyggd och tomterna är ianspråktagna på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Den slutgiltiga avvägningen görs i samråd med Länsstyrelsen under detaljplaneprocessen och inte inom detta planbesked.

3.3 Samhällsutbyggnad

Ansökan innebär ny bostadsbebyggelse som ligger 300 meter från kollektivtrafiken. Den tänkta bebyggelsen omfattar omkring 14 enfamiljshus i form av radhus eller parhus (souterränghus med källare) med anslutning från Lundevägen. Här behöver det byggas nya förlängningar söderut för att kunna ansluta den tänkta bebyggelsen samt för att kunna lösa avloppet med självfall inom området.

Bilden till höger visar ansökt område (röd heldragen linje), strandskyddat område (blå skrafferat), förslag till ny bebyggelse och de tänkta vägarna in i området (svart heldragen linje).



Kommentar:

Vägarna i området är smala och delvis inte asfalterade. Det krävs sannolikt stora åtgärder för utbyggnad av vägar och avlopp samt ombyggnad av befintlig vägtunnel samt ny gc- anslutning från tunneln upp till befintliga gc-vägar för att kunna bygga ut området.

3.4 Övriga förutsättningar

Grönstrukturplan

I kommunens grönstrukturplan ingår delar på ansökt område (rödmarkerat i kartan nedan) i ett stort sammanhängande grönstråk som sträcker sig från Berghalla i söder fram till Domsand i norr.



Jönköping kommuns
grönstrukturplan

Ur grönstråkets värdebeskrivning framgår följande:

Vätterstranden i all sin prakt med sandstränder och klipphällar samt stenbrott som ger omslutande rum. Värdena är upplevelser vid vatten med vy över Vättern och flera fina badplatser varav Jungfruviken längst i söder är en allmänning inom den lokala villaföreningen. Det gamla stenbrottet ger läplats, avskildhet och tystnad men är tyvärr hårt igenvuxet av lövsly och har litet alkärr. Ytterligare ett stenbrott vid stranden är tomtmark och ej kommunägd mark. Huset övergivet och sönderslaget. För övrigt utmed stranden varierar naturen. Det finns fina partier med omslutande lövlund och på andra ställen en trevligt hedartad brynmiljö med enbuskar och ljung. Hed är resultat av hårt röjning och mager mark. Men merparten av naturen är tyvärr lövsly i olika grad av igenväxning. Flera grova träd finns, ett antal senvuxna äldre träd samt vidkroniga ekar och gamla träd. Stranden är kommunägd. Förslag på detaljplan finns och Jungfruviken i söder är planlagd som område för park eller plantering men utgör ej allmän platsmark utan är en gemensamhetsanläggning som tillhör Berghalla fastighetsförening.

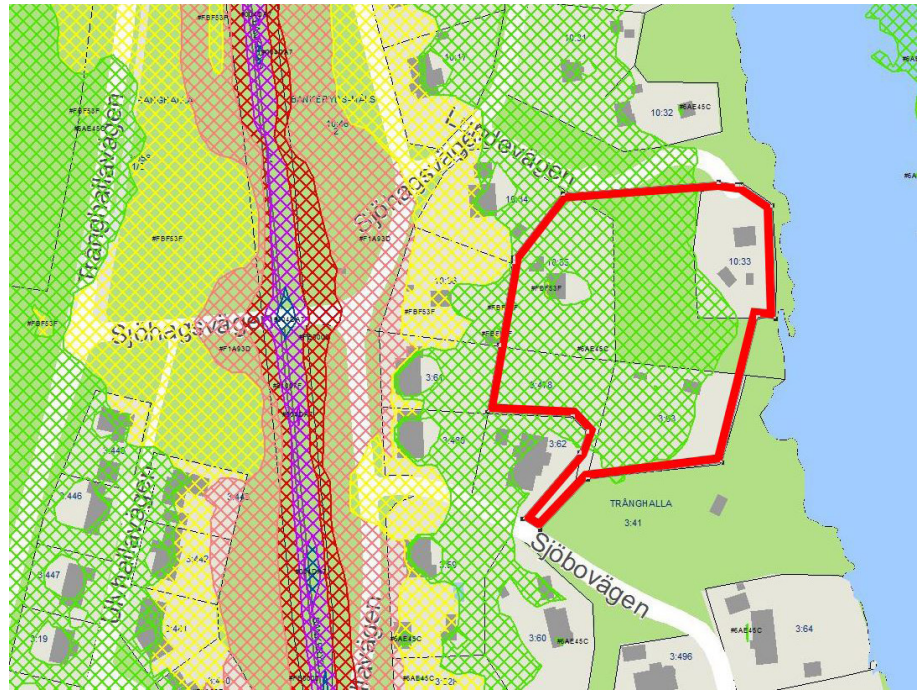
Målsättningen är: Strand för vatten-upplevelser, båtliv samt promenad och aktiviteter vid strand.

Farligt gods

En riskanalys behöver inte tas fram enligt Räddningstjänsten som ser den planerade byggnationen som en komplettering i ett befintligt bostadsområde med bostäder som ligger nära järnvägen redan idag samt att den planerade bebyggelsen inte är alldeles nära järnvägen.

Buller från järnvägen

Kommunens bullerkartläggning redovisar att rikvärdena för buller från järnvägen inte överskrider inom ansökt område (röd linje i kartan nedan)



Buller från järnvägen

Avtal

Det krävs att exploatören får markanvisning på den mark som kommunen äger, för detta krävs ett beslut från tekniska nämnden. Angående markbyte så kommer kommunen, i enlighet med de principer som tillämpas, att värdera kostnaderna för varje markområde särskilt utifrån det som gäller enligt plan- och bygglagen. Några byten av mark mot mark är inte aktuellt.

I samband med framtagande av en detaljplan ska ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och byggherren som reglerar mark- och genomförandefrågor som markköp, utförande av olika anläggningar och ersättningar för iordningställande av allmän plats vilken blir en följd av byggnationen. Exploateringsavtalet ska vara godkänt av tekniska nämnden alternativt kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

4. Slutsats

Ansökan innebär ny bostadsbebyggelse som omfattar omkring 14 enfamiljshus som rad- eller parhus som kan ses som en förtätning i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. I viss grad följer ansökan inte översiktsplanens intentioner, när det gäller värdefulla grönområden som inte ska exploateras. Enligt översiktsplanens riktlinjer kan värdet bestå av natur, friluftsliv och rekreation, kulturmiljö, lek- och idrottsområde, odlingslotter och/eller ekosystemtjänster. Området är till viss del skogsbeklätt och kan därför innehålla friluftslivs-, rekreations- och naturvärden, vilket bör undersökas i ett detaljplanearbete för att ta ställning till om det finns delar inom området som inte bör bebyggas.

Vägarna i området är smala och delvis inte asfalterade. Det krävs sannolikt stora åtgärder för utbyggnad av vägar och avlopp samt ombyggnad av befintlig vägtunnel samt ny gc-anslutning från tunneln upp till befintliga gc-vägar utanför området för att kunna bygga ut ansökt området. Dessa åtgärder behöver vägas mot antalet bostäder som en detaljplan skulle generera. Byggherren vill åberopa särskilda skäl för strandskyddet genom att befintliga fritidshustomter är ianspråktaga. Vägen till tomterna och de bostäder som ligger i skogsmarken bakom tomten i gropan anses ha särskilt skäl, eftersom de är avskilda av den befintliga fritidshustomten i gropan. Passage för växt- och djurliv och rekreation kommer att lämnas nedanför bebyggelsen mot vattnet.

Om möjligt kommer även tomten i gropan att omvandlas till naturmark till nytta för växt- och djurliv samt rekreation.

Det är i dagsläget oklart om dessa särskilda skäl är tillräckliga för att kunna upphäva strandskyddet inom oexploaterade delar. Den slutgiltiga avvägningen görs i samråd med Länsstyrelsen under detaljplaneprocessen och inte inom detta planbesked.

För att kunna bygga ut ansökt område anses det vara nödvändigt att påbörjad detaljplan för Bankeryds Målskog 10: 2 m.fl. med vägtunnel och utbyggnad av gator samt VA och dagvattenledningar återupptas.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas och ett detaljplanearbete påbörjas även mot bakgrund att det är osäkert gällande strandskyddet.

Bedömt utredningsbehov

I ett kommande detaljplanearbete behöver gestaltning, exploateringsgrad och anpassning till befintlig bebyggelse studeras ytterligare. Dessutom bedöms i dagsläget att följande utredningar behöver tas fram:

- Åtgärder och kostnader för utbyggnad av vägtunnel, vägar, cykelvägar, avlopp, samt uppdatering av gatukostnadsutredning, mm

- Geoteknisk utredning med hänsyn till kommande klimatförändringar samt rasrisk
- Dagvattenutredning med hänsyn till kommande klimatförändringar
- Fastighetsrättsliga utredningar

5. Förslag till process och tidplan

Ett detaljplanearbete föreslås genomföras med ett utökat förfarande.

Innan detaljplanen kan antas ska det finnas ett godkänt exploateringsavtal mellan kommunen och kommande exploatör.

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnit 1,5 - 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram samt hur investeringar för tunnel och VA prioriteras i budget.

Detaljplanen bedöms tidigast kunna påbörjas år 2021

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Christian Bruhn

Planarkitekt

Ansökan om planbesked



Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (rågon av ingående fastigheter)	
TRANGHALLA 3:478, 3:63, BANKERS-NNLSKOG 10:35, 10:33	
Fastighetsadress (rågon av ingående fastigheter)	
LUNDEVÄGEN	
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	STADSBYGGNADSNÄMNDEN Jönköpings kommun
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens	
Ink	2017-11-02
Dnr	260

Den sökande

Företag	Organisationsnummer/ personnummer
T-BOSTADSUTVECKLING AB	559114-3325
Namn	Adress
CLAES JUNEFELT	
Postadress	E-postadress
FRIDHEMSVÄGEN 18	claes@junefelt.se
Telefon, dagtid:	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
0790-771011	
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (P.U.).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan
PLAN FÖR NYBYGGNATION AV N 14 ST ENFAMILJHUS
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)
RADHUS ELLER PARHUSBYGGNATION, MARKPLAN + KÄLLARE
Övriga upplysningar
SUTERRÄNGHUS, ANSLUTNING FRÅN LUNDEVÄGEN
Bilagor
☐ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning
☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning
☒ Annat: IDÉSKISS, MARKPLAN OMRÅDE PÅ GRUNDKARTAN

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum	Datum
2017-11-01	
Namnsteckning	Namnsteckning
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Claes Junefelt	

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

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

Postadress
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
551 89 Jönköping

Besöksadress
Juneporten
V Storgatan 16

Telefon: 036-10 50 00
Fax: 036-10 57 76

E-post: stadsbyggnad@jonkop.se
www.jonkop.se



