

Planbeskrivning

► **Detaljplan: Sjöåkra 4:1 m.fl.**

Stadsdel: Bankeryd

samrådshandling
Upprättad: 2025-06-04

Laga kraft: -

Diarienummer: Stbn/2023:430
standardförfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2024-04-18 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Mats Ruderfors	trafikingenjör
Kahanat Ghaznawi / Mohammed Becirevic	
Khadi	bygglovingenjör
Marcus Gullander	förättningslantmätare

Räddningstjänsten

Erik Holgersson	brandingenjör
-----------------	---------------

Tekniska kontoret

Christine Forsander	mark- och exploateringsingenjör
Sundus Azzo	gatuprojektör
Helez Barwari	projektingenjör VA
Andreas Bengtsson	miljöingenjör
Maria Blomstedt	projektutvecklare

Miljö- och hälsokontoret

Annica Magnusson	vattensamordnare
------------------	------------------

Socialförvaltningen

Cecilia Landerholm	lokalplanerare
Stefan Wånge	lokalplanerare

Cecilia Idermark planarkitekt	Jenny Larsson tillförordnad planchef
----------------------------------	---

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Bilagor:

- Bilaga A - Lukt och smittskyddsutredning Bankeryd ARV
- Bilaga B - Riskutredning Sjöåkra Industriområde
- Bilaga C - Riskutredning Sjöåkra 1:5 och Sjöåkra 1:10
- Bilaga D - Bullerutredning del 1 och 2
- Bilaga E - sammanställning av föroreningar och befintliga verksamheter - underlag till miljöteknisk markundersökning
- Bilaga F - Översiktlig miljöteknisk markundersökning Sjöåkra industriområde + provtagningsplan
- Bilaga G - Kompletterande miljöteknisk undersökning Sjöåkra 4:1 daterad 2025-04-17
- Bilaga H - Kompletterande miljöteknisk undersökning Sjöåkra 4:1 daterad 2025-05-22
- Bilaga I - Geoteknisk undersökning släntstabilitet Attarp 2:217 MUR + PM
- Bilaga J - Geoteknisk undersökning Sjöåkra 4:1 MUR + PM
- Bilaga K - Kulturhistorisk utredning Sjöåkra 4:1
- Bilaga L - Grundkarta
- Bilaga M - Undersökning av miljöpåverkan - checklista
- Alla utredningar är beställda eller utförda av Jönköpings kommun

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanen syfte	6
Ärendeinformation	6

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	7
Riksentressen	7
Kommunala planeringsunderlag	8
Hälsa och säkerhet	12
Mark och vegetation	15
Bebyggelse	17
Infrastruktur	19
Offentlig och kommersiell service	21
Kulturmiljö	22
Social hållbarhet	22
Platsanalys	22

Planförslag

Arkitektonisk idé	25
Allmän platsmark	26
Kvartersmark	29

Utredningar och dispenser

Hälsa och säkerhet	31
Mark och vegetation	44
Kulturhistorisk utredning	47

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	49
Egenskapsbestämmelser	49

Genomförande

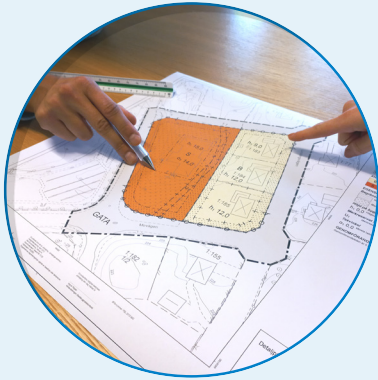
Mark- och utrymmesförvärv	52
Fastighetsrättsliga frågor	52
Tekniska frågor	52
Ekonomiska frågor	53
Organisatoriska frågor	54
Prövning enligt annan lagstiftning	54

Konsekvenser

Riksentressen	55
Hälsa och säkerhet	55
Mark och vegetation	57
Bebyggelse	58
Infrastruktur	58
Tekniska frågor	58
Offentlig och kommersiell service	58
Kulturmiljö	58
Social hållbarhet	59
Fastigheter och rättigheter	59
Undersökning av betydande miljöpåverkan	61
Omgivningspåverkan	61
Allmänna och enskilda intressen	62

Planguiden

Vad är en detaljplan?



En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).



Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild besök vår hemsida www.jonkoping.se.

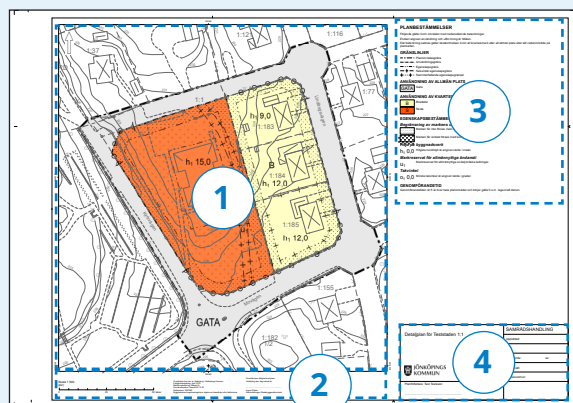


Hur läser man en plankarta?

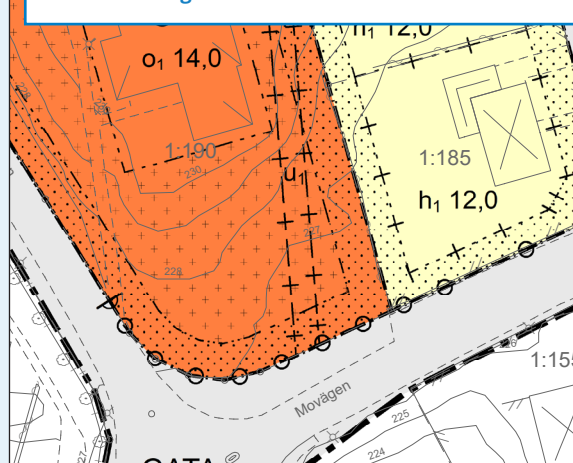
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram

Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.



I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.



2. Kartinformation

Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring

En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation

Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

Planområdesgräns

Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.



Överordnar

Användningsgräns

Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.



Överordnar

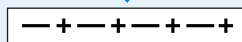
Egenskapsgräns

Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.



Sekundär egenskapsgräns

Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser.



I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.



Inledning

Detaljplanen syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett äldreboende med omkring 100 lägenheter, restaurang, dagverksamhet för tio personer, lokaler för hemtjänsten, gruppboende för sex personer, förskola, bostäder med anslutande infrastruktur i form av gator och nätstation.

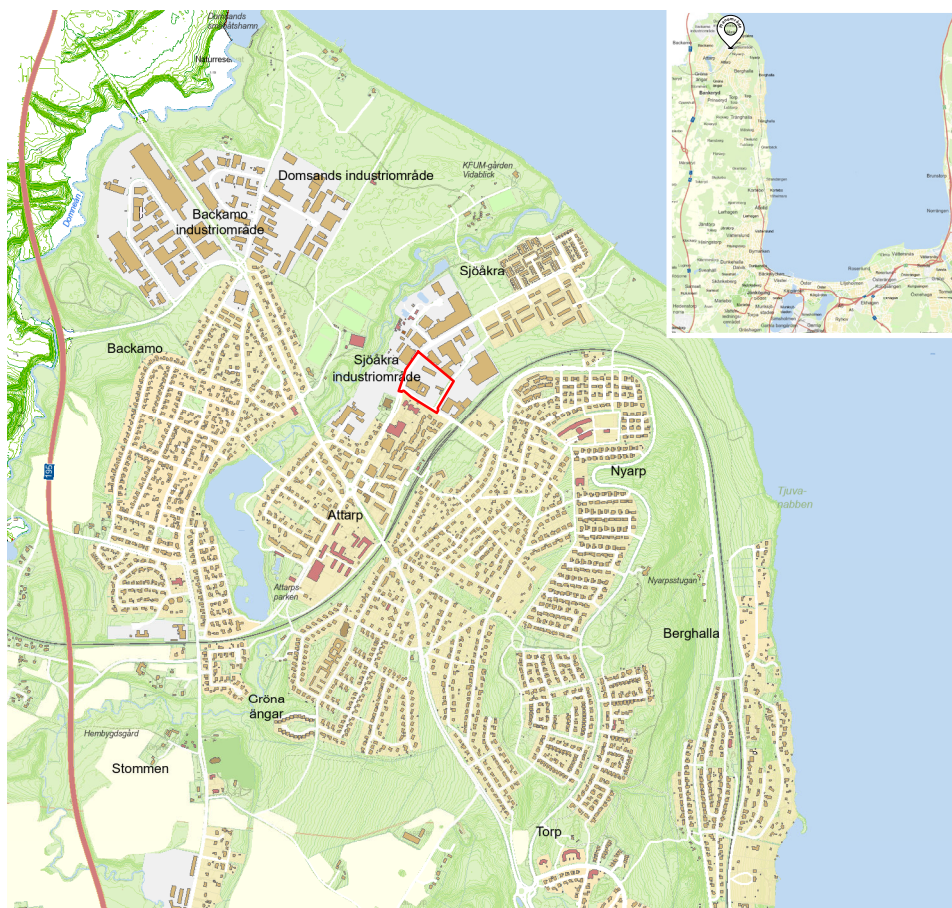
Ärendesinformation

Jönköpings kommun
Detaljplan för Sjöåkra 4:1 m.fl.
Stbn/2023:430
Stbn 2024-04-18 §137 (planbesked)

I denna detaljplan används standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare



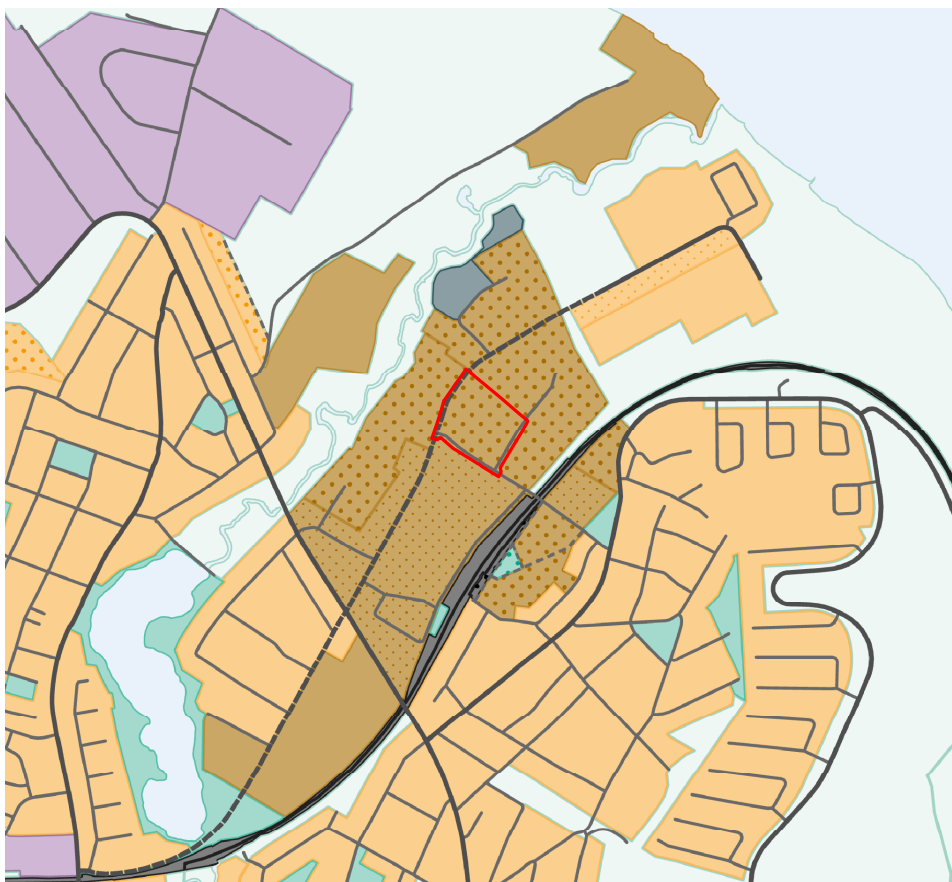
Figur 1
Kartan visar
planområdets läge i
Bankeryd

Planområdet är cirka 2,8 hektar och ligger inom Sjöåkra Industriområde i Bankeryd. Fastigheterna som helt eller delvis ingår i planområdet ägs av Jönköpings kommun med undantag av Bankeryds-Nyarp 1:27 och 1:68 som är privatägda. Sjöåkra 1:3 och 1:4, Attarp 2:689 och Bankeryds-Nyarp 1:149 ägs av Jönköpings kommun. Se figur 58.

Riksintressen

Järnväg

Jönköpingsbanan, järnvägen mellan Falköping och Nässjö, passerar genom Bankeryd och är ett riksintresse. Vid detaljplanläggning ska hänsyn tas till befintlig järnväg och eventuell framtida förändring för att säkerställa järnvägens utvecklingsmöjligheter. Järnvägen angränsar planområdet i sydost och planerad exploatering behöver utredas avseende buller, farligt gods, och risk för urspårning.



Figur 2

Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanen kombinerat med föreslagen planområdesgräns

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Planens syfte stämmer överens med gällande översiktsplan.

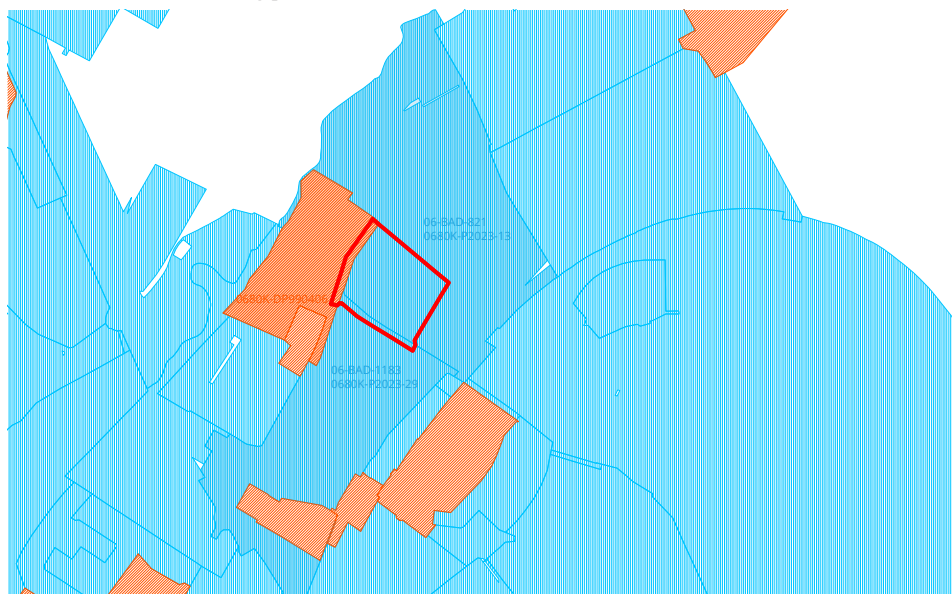
Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras men är inte bindande.

Markanvändningen för planområdet enligt översiktsplanen är mångfunktionell bebyggelse med centrumverksamheter, bostäder, skola och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Området ska successivt få en ökad andel bostäder, skolor och centrumverksamheter. Utvecklingen ska ske med hänsyn till att befintliga verksamheter fortsatt ska kunna utvecklas. Områden med industrianvändning ska dock på sikt begränsas till verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Området ska brytas upp i mindre kvarter med genomgående gatustruktur. Särskilt viktiga stråk är mot centrum, stationen, Lillån och bostadsområden vid Sjöåkra.

Planprogram

Kommunen arbetar med ett planprogram för Bankeryds centrum och Sjöåkra industriområde parallellt med planarbetet. Tidplan för planprogrammet är samråd kvartal fyra 2025.

Gällande detaljplaner

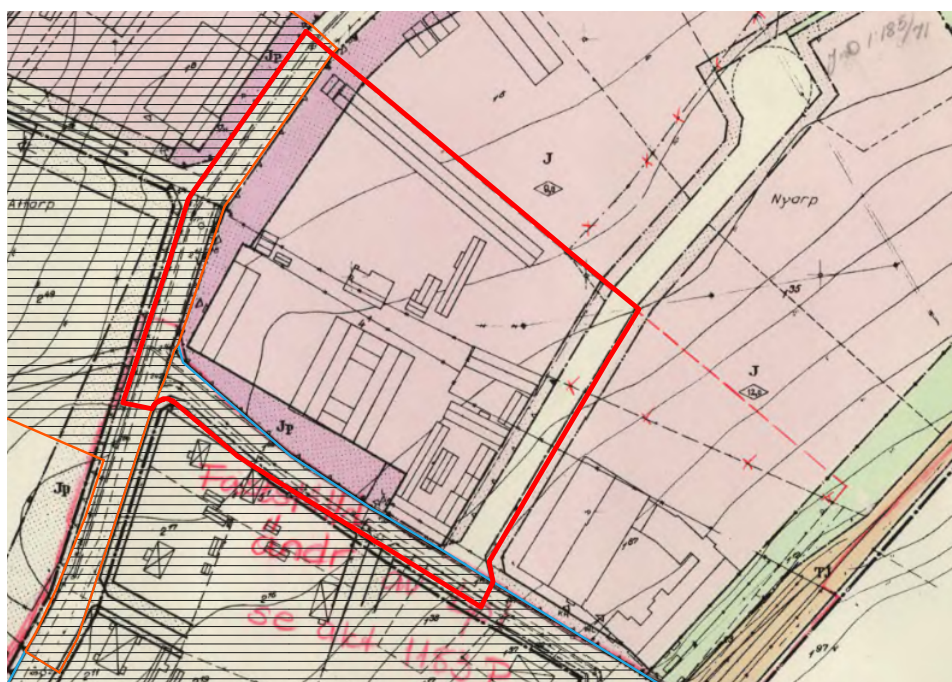


Figur 3

Kartan visar befintliga detaljplanegränser kombinerat med föreslagen plangräns

Sjöåkra, Attarp och Nyarp i Bankeryd med aktbeteckning 06-BAD-821, ändringsbestämmelser 0680K-P2023-13

Detaljplanen antogs 1969-04-01 och ändringsbestämmelser 2023-08-16 och medger användningen industriändamål och industripark på fastigheten Sjöåkra 4:1 och allmän plats - vägmark, på del av fastigheten Bankeryds-Nyarp 1:149.

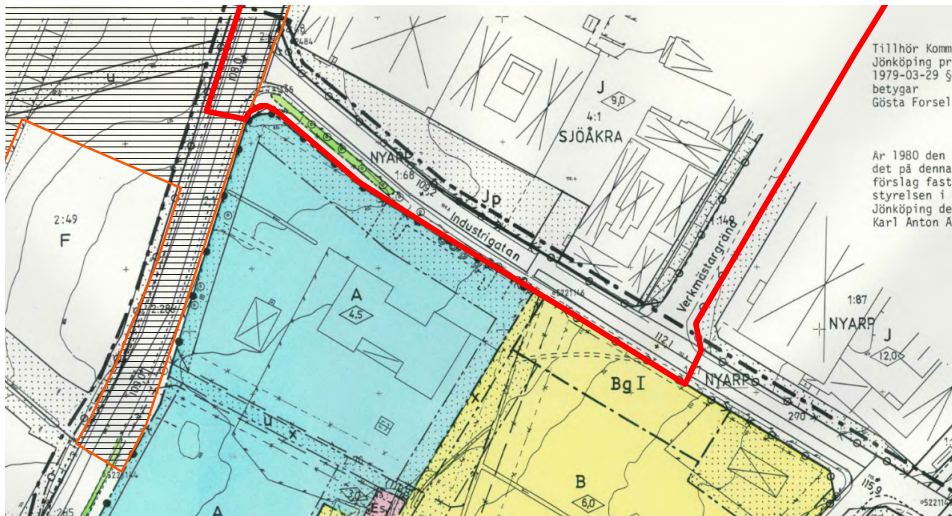


Figur 4

Kartan visar Sjöåkra, Attarp och Nyarp i Bankeryd med aktbeteckning 06-BAD-821, ändringsbestämmelser 0680K-P2023-13 kombinerat med föreslagen plangräns

Bankeryds centrum del av med aktbeteckning 06-BAD-1183 ändringsbestämmelser 0680K-P2023-29.

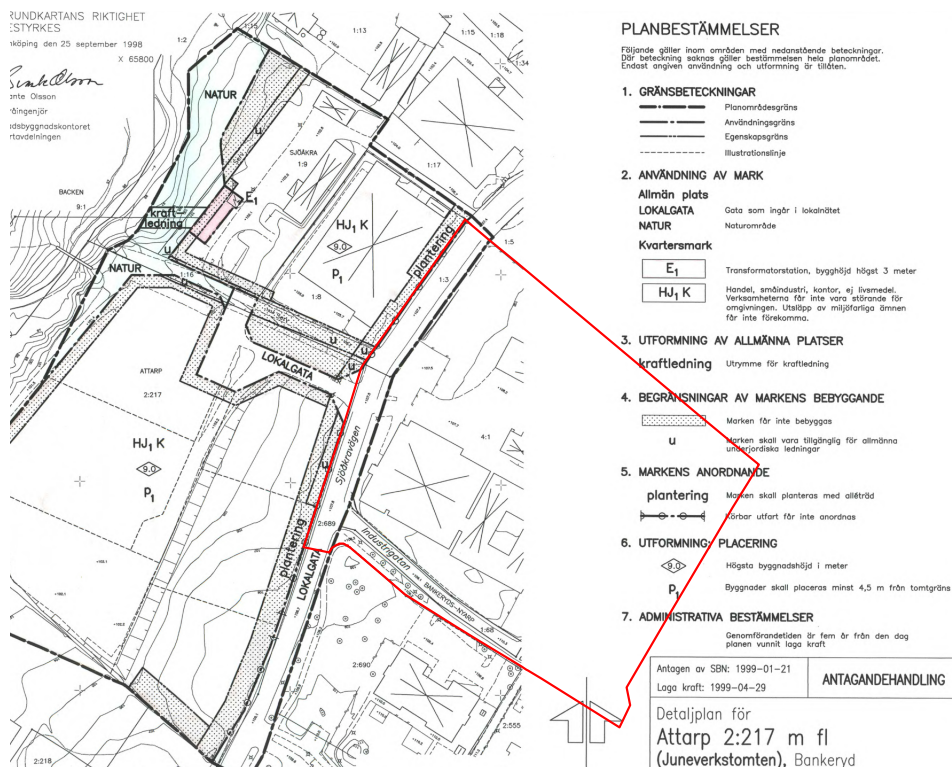
Detaljplanen antogs 1980-10-28 och ändringsbestämmelser 2023-08-16 och medger användningen allmän plats väg och plantering på fastigheterna Bankeryds-Nyarp 1:68, Bankeryds-Nyarp 1:27 och del av Attarp 2:689.



Attarp 2:217 m.fl, (Juneverkstomten), Bankeryd med aktbeteckning 0680K-DP990406.

Detaljplanen antogs 1999-04-06 och medger användningen allmän plats lokalgata på del av fastigheten Attarp 2:689.

Fastigheterna som omger planområdet är planlagda för HJ1K (- handel, småindustri, kontor, ej livsmedel. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Utsläpp av miljöfarliga ämnen får inte förekomma), J - område för industriändamål, A- allmänt ändamål och B - bostäder.



Vid planläggning tas hänsyn till aktuella verksamheter på omgivande fastigheter.

Arkitekturstrategi

Arkitekturstrategin ska höja den arkitektoniska kvalitén i kommunen och vara ett kunskapsunderlag och dialogverktyg i bygg- och fastighetsutvecklingsprocesser. Med arkitekturstrategin ställer kommunen krav på att alla projekt som påverkar vår fysiska miljö ska kunna svara på tre frågor:

- Vad är den arkitektoniska idén/stadsbyggnadsidén?
- Hur samspelar projektet med sin omgivning?
- Hur bidrar projektet till sin omgivning?

Under rubriken Platsanalys beskrivs platsens koppling till de kvaliteter som eftersträvas i Arkitekturstrategin.

Utemiljö vid grundskola och anpassad grundskola i Jönköpings kommun

En fungerande gård bör ha en friyta om cirka 30 m² per barn och vara minst 3 000 m² enligt utbildningsförvaltningens råd och riktlinjer för planering och utformning av utemiljö vid förskolor och skolor för yngre elever. Friyta är den yta som eleverna har tillgång till i direkt anslutning till sin skola och kan använda vid sin utevistelse. Råden baseras på vägledningen *Gör plats för barn och unga* (Boverket, 2015).

Program för parkering och parkeringstal

Målsättningen med program för parkering är att medverka till skapandet av en stad som är tillgänglig för alla. Programmet ska uppmuntra till att fler väljer att gå, cykla eller åka kollektivt. Det ska bidra till en attraktiv och vacker stad med en hållbar utveckling ur social, ekonomisk och ekologisk synvinkel. Programmet antogs av kommunfullmäktige 2015-04-29 och arbete pågår med en revidering.

Parkeringstalen reglerar hur mycket parkering en byggaktör/fastighetsägare eller verksamhetsutövare minst måste anlägga vid ny- och tillbyggnad samt vid ändrad användning. Riktlinjerna omfattar både cykel- och bilparkering. Möjligheter finns att reducera parkeringstalet för bilar med upprättande av en grön resplan.

Planområdet ligger inom zon B. Här bedöms förutsättningarna att nyttja kollektivtrafik som god. För flerbostadshus gäller minst 9 bilplatser per 1000 kvm BTA och 18 cykelparkeringar/minst två per lägenhet. För lägenheter som är mindre än 35 kvm gäller minst 7 bilplatser per 1000 kvm BTA och 22 cykelparkeringar/minst en per lägenhet. För en- och tvåbostadshus gäller två bilplatser per bostad.

För förskola gäller 0,4 bilplatser och 0,3 cykelplatser per anställd samt 0,09 platser för hämtning och lämning och 0,1 cykelplatser per elev.

För äldreboenden varierar parkeringsbehovet med lägenhetsstorlek. För boenden med i huvudsak vårdfunktion krävs endast parkering för anställda

och besökande, 0,3 parkeringsplatser/lägenhet. En bedömning behöver göras ifall det finns ett utökat behov av antal parkeringsplatser för rörelsehindrade.

För gruppboenden bedöms antal platser för besökande, personal och minibuss tillhörande boendet i varje enskilt fall, ca 4-6 platser per hem.

Hur behovet av parkeringsplatser för bil och cykel ska uppfyllas granskas i samband med bygglovsprövningen.

Hälsa och säkerhet

Verksamheter med omgivningspåverkan

Miljöfarliga verksamheter enligt miljöprövningsförordningen (2023:251)

När det gäller miljöfarliga verksamheter så framgår det i miljöprövningsförordningen (2023:251) vilka som är anmälningspliktiga respektive tillståndspliktiga. De olika miljöfarliga verksamheterna delas i förordningen upp i olika klasser beroende på bland annat typ av verksamhet och verksamheternas storlek. I planområdets närhet finns B-, C- och U-verksamheter.

B-verksamheter (exempelvis avloppsreningsverk och energianläggning) ska ha tillstånd från länsstyrelsens miljöprövningsdelegation att anlägga eller driva verksamheten. B verksamheter har rätt att bedriva verksamhet inom den aktuella fastigheten som tillståndet är gällande för. Detta innebär att en viss störning (utsläpp buller osv) får ske i enlighet med tillståndet, det vill säga att omgivningen får anpassa sig efter den tillståndspliktiga verksamhetens villkor.

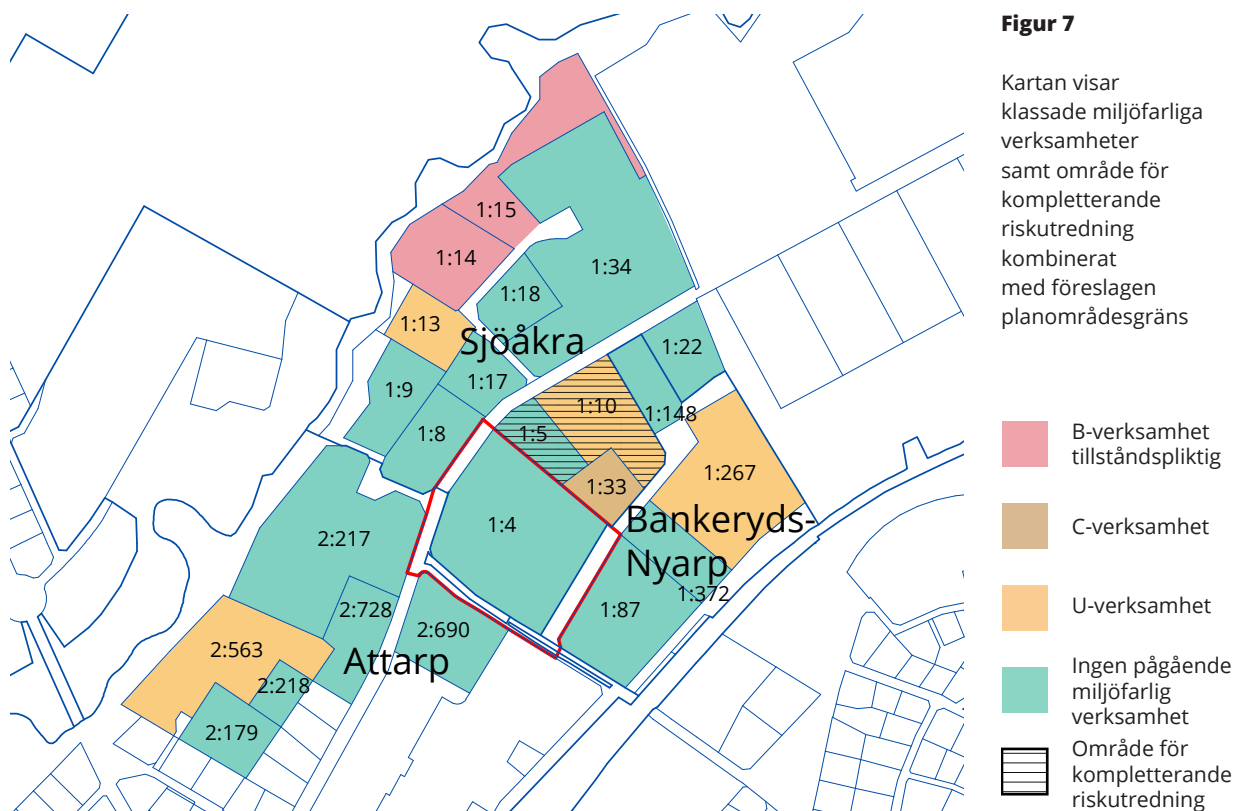
C-verksamheter ska anmäla anläggande eller drift av verksamheter till den lokal miljö- och hälsoskyddsnämnden.

U-verksamheter är de miljöfarliga verksamheter som inte finns med i bilagan till förordningen och som därför varken kräver tillstånd eller anmälan. Miljöbalkens regler gäller emellertid även för dessa verksamheter och verksamheterna omfattas av tillsyn. En U-verksamhet kan dock bedriva en verksamhet som ger relativt stora störningar.

Bankeryds avloppsreningsverk (ARV) ligger inom verksamhetsområdet och är en tillståndspliktig verksamhet (B-verksamhet). Bankeryds avloppsreningsverk ligger på fastigheterna Sjöakra 1:14 och 1:15. Avloppsreningsverket angränsar till Lillån i nordväst och befintliga verksamheter med lättare industri, gym med mera i söder och gamla Folkets park i öster. Avstånd till befintliga bostäder är ca 400 meter och avstånd till förskola ca 300 meter.

Anläggningen betjänar idag ca 8000 personer i Bankeryds tätort och har kapacitet att hantera upp till 10 000 personer. Kapaciteten i avloppsreningsverket är god men bassängerna är små och kan eventuellt behöva utökas i framtiden. Det bedöms att det finns utrymme för detta inom de egna fastigheterna.

För att utreda att planområdet inte påverkas av de utsläpp som tillståndet omfattar har en lukt- och smittskyddsutredning utförts i samband med tidigare utförd förstudie, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.



I närheten av planområdet finns en C-verksamhet och fyra U-verksamheter. För att utreda verksamheternas omgivningspåverkan har en riskutredning utförts i samband med tidigare utförd förstudie, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.

En kompletterande riskutredning har utförts av pågående verksamheter på fastigheterna Sjöåkra 1:5 och Sjöåkra 1:10, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.

Risk avseende brandfarliga och explosiva varor

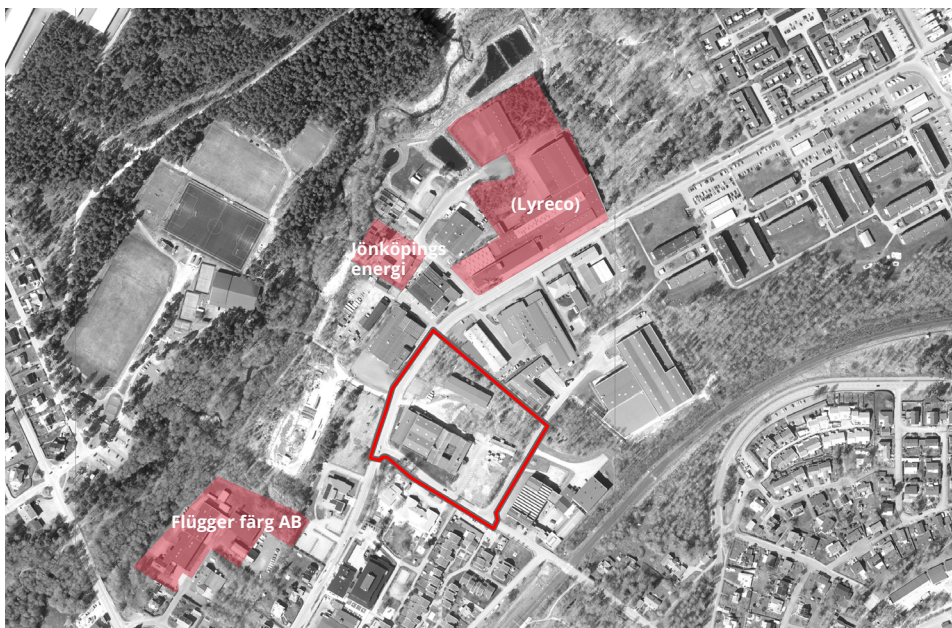
Risk från verksamheter

Inom verksamhetsområdet finns verksamheter som hanterar och/eller förvarar tillståndspliktiga mängder brandfarliga och explosiva varor, se figur 8. Med hänsyn till detta har därför en riskutredning kopplat till brand- och explosionsrisker utförts i samband med tidigare utförd förstudie, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.

Risk avseende farligt gods

Risk från transport av farligt gods på väg

Det finns ingen rekommenderad väg för transport av farligt gods inom 150 meter från planområdet men inom verksamhetsområdet finns idag ett antal verksamheter som hanterar ämnen/varor som klassas som farligt gods och därför är mottagare/avsändare av farligt gods. Med hänsyn till detta har därför en beräkning av risknivåer till följd av transporter av farligt gods utförts i samband med tidigare utförd förstudie, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.



Figur 8

Kartan visar vilka verksamheter som har tillstånd för brandfarliga och explosiva varor kombinerat med föreslagen planområdesgräns. Lyreco har upphört med sin verksamhet.

Risk från spårbunden transport av farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från farligt gods-led och användningen är bostäder och äldreboende. I enlighet med kommunens ÖP och riktlinjer ska det då genomföras en riskbedömning. Jönköpings kommun har tagit fram en Övergripande riskbedömning med riktlinjer för samhällsplanering intill farligt gods-leder i Jönköping. I denna anges att för äldreboende som klassas som känslig verksamhet rekommenderas ett skyddsavstånd om 40 meter från spårmit. Vid stora höjdskillnader kan det vara nödvändigt att göra noggrannare utredningar av risken då de framtagna riktlinjerna inte tar hänsyn till detta. Avståndet idag är 135 meter men med en höjdskillnad upp till spåret på cirka 7 meter. Förutsättningarna i detta ärende bedöms dock inte föranleda behov av fördjupad utredning eller några särskilda åtgärder avseende ventilation och utrymning.

Lukt

De idag verksamma företagen inom området har ingen tillverkning som medför utsläpp till luft. Däremot hanteras produkter samt utförs processer som i sig skulle kunna ge luktolägenheter. Med hänsyn till detta har därför en riskutredning avseende luktolägenheter kopplade till dessa verksamheter utförts i samband med tidigare utförd förstudie, se avsnitt *Utredningar och dispenser*. För avloppsreningsverket har en separat luktutredning utförts, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.

Buller

Buller från väg- och spårtrafik

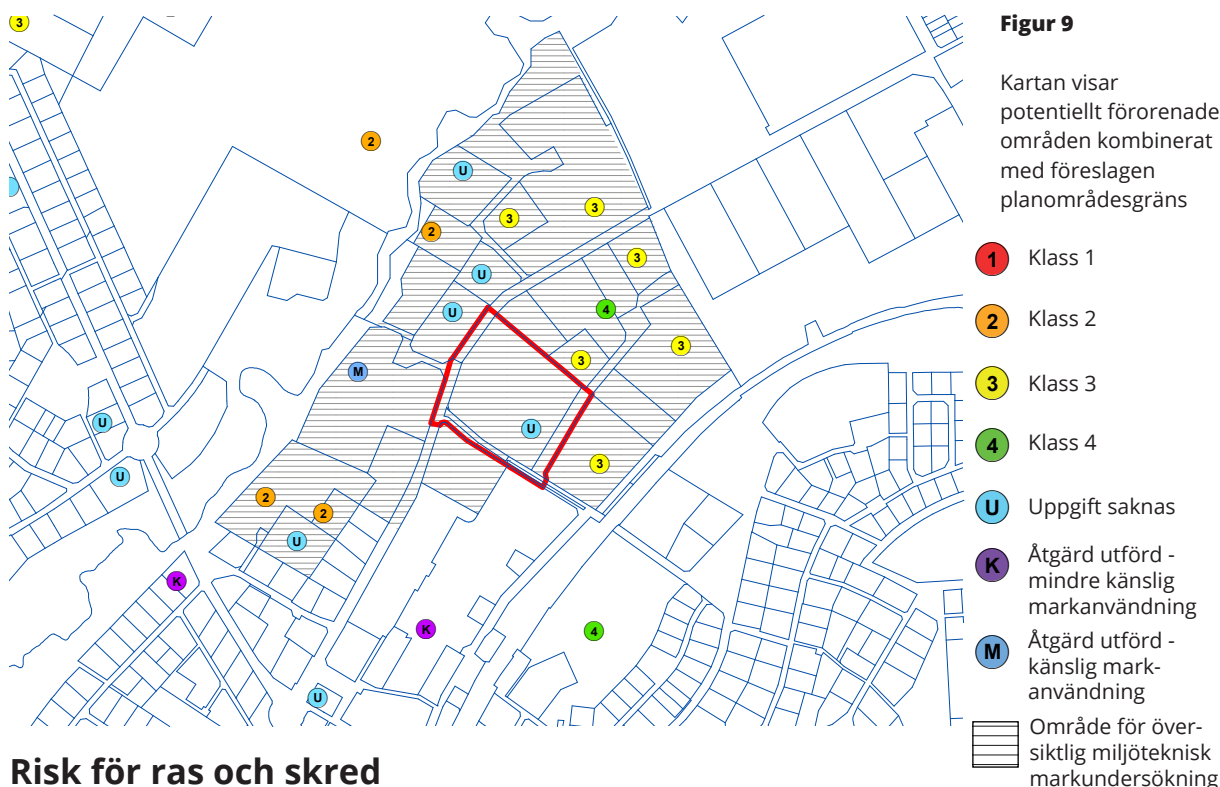
Kommunens bullerkartläggning från 2022 visar att riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader riskerar att överskridas både från väg- och spårtrafik. Planförslaget innebär bostäder, förskola och vårdboende och en bullerutredning har utförts i samband med tidigare utförd förstudie, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.

Buller från befintliga verksamheter

Planområdet ligger i anslutning till fastigheter planlagda för industriändamål. En utredning av industribuller har utförts i samband med tidigare utförd förstudie, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.

Potentiellt förorenade områden

Inom verksamhetsområdet finns ett 20-tal registrerade potentiellt förorenade områden enligt länsstyrelsens MIFO-databas över förorenade områden. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom delar av verksamhetsområdet och en kompletterande miljöteknisk undersökning har utförts inom planområdet, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.



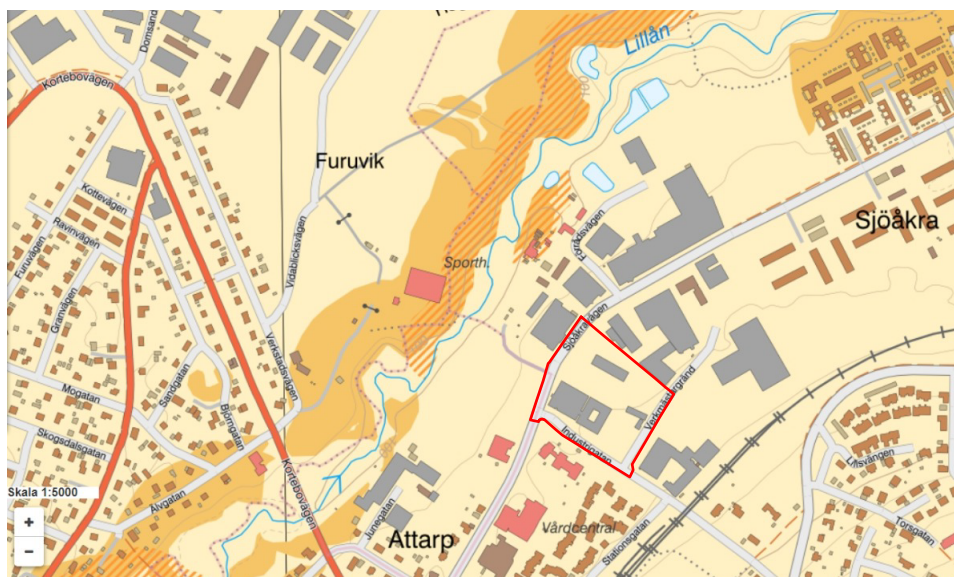
Risk för ras och skred

I anslutning till Lillån som rinner intill förekommer en sänka. SGUs kartering över förutsättningar för skred i finkornig jordart visar att i anslutning till avloppsreningsverket och Jönköpings energis anläggning finns ett utpekat aktsamhetsområde med hänsyn till lutning och strandnära läge, se figur 10. En utredning av stabiliteten har utförts i samband med tidigare utförd förstudie, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.

Mark och vegetation

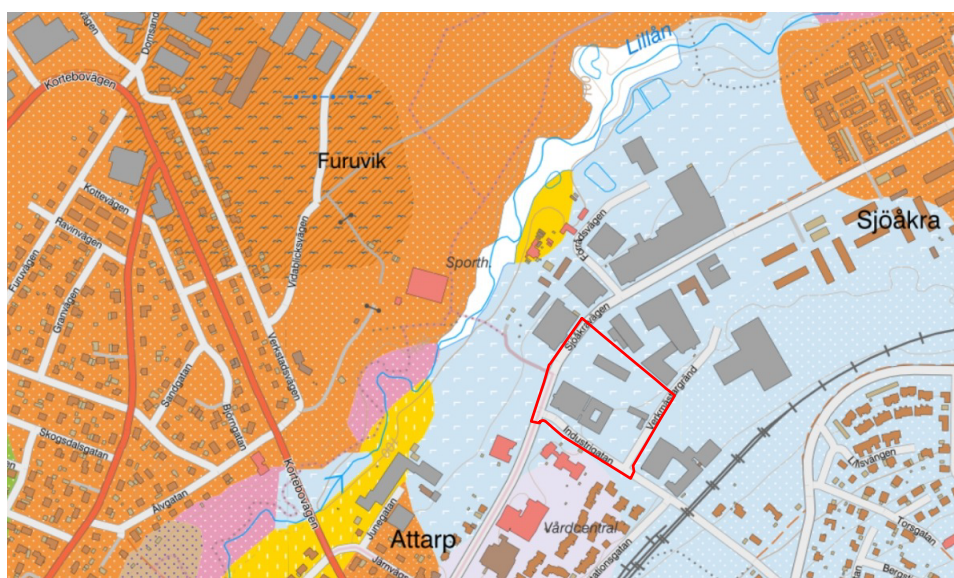
Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning består planområdet av lerig morän, se figur 11. En översiktlig geoteknisk utredning har utförts, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.



Figur 10

SGUs kartering över förutsättningar för skred i finkornig jordart med hänsyn till lutning och strandnära läge kombinerat med föreslagen planområdesgräns



Figur 11

Jordartskarta från SGU kombinerat med föreslagen planområdesgräns



Hydrologiska förhållanden

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljö kvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Recipient för planområdet är Lillån vid Bankeryd (SE641249-139894) vilken är en klassad vattenförekomst. Lillån vid Bankeryd har statusklassningen "Måttlig ekologisk status" med avseende på bland annat övergödning med belastning av

näringsämnen samt särskilt förorenande ämnen där höga halter av ammoniak är en bidragande faktor. Recipienten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på halterna tributyltenn (TBT), PFOS, dioxiner, dioxinlika PCB, difenyletrar (PBDE) och kvicksilver.

Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som avrinner markytan vid regn och snösmältning. Generellt är ytavrinningens flöde och föroreningshalt kopplad till markanvändningen i ett område. Främst är det dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsytor som innehåller föroreningar. I denna detaljplan ändras inte förutsättningarna för föroreningsinnehållet då planen kommer att innehålla liknande verksamhet som idag.

I östra delarna av planområdet bedöms påträffade jordar vara tillräckligt permeabla och uppmätt grundvattenyta vara belägen djup nog för att skapa förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. I den västra delen av planområdet är förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten ogynnsamma på grund av täta lerjordar.

Fastigheten kommer att kunna koppla dagvattenhanteringen till kommunala ledningar och kapacitet finns för detta tillkommande vatten vid normala flöden i den dimension som finns i gatan, då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Natur

Generellt biotopskydd

Det finns en allé inom planområdet, parallellt med Verkmästargränd, som omfattas av det generella biotopskyddet. Allén står på kvartersmark enligt gällande detaljplan.

Skyddsvärda träd

Det finns tre ekar med uppmätt stamomkrets på 279 centimeter, 286 centimeter och 174 centimeter längs med Industrigatan. Stamomkretsarna motsvarar en diameter på 87 centimeter, 55 centimeter, och 91 centimeter. Ekarna är skyddsvärda men uppfyller inga av kriterierna för att omfattas av regelverket avseende särskilt skyddsvärda träd.

Bebyggelse

Inom planområdet

På fastigheten finns byggnader som ursprungligen uppförts för penselfabriken Perfect. Idag används de för möbellager, lampbutik och secondhand-butik.

A År 1942 Kamfabrik i rött tegel. Kooperativa förbundets arkitektkontor (KFA).

A År 1945 Tillbyggnad av kamfabriken V. Bäckström

B År 1977 Fabriksbyggnad i lättbetong. Talavid arkitektkontor.

C År 1955 Industribyggnad i rött tegel. Byggnadstekniska byrån

D År 1963 Industribyggnad i putsad hålstén. Olle Fransons Arkitektkontor.
 E År 1954 Industribyggnad i rött tegel. KFA
 F År 1984 Virkesförråd Jan Bergmar
 G 1920-talet Kallförråd i trä med fasadbrädor. Okänt byggår
 H 1950-talet Industribyggnad i rött tegel. Okänt byggår



Figur 12

Befintliga byggnader
 på Sjöåkra 4:1



Figur 13

Hus A



Figur 14

Hus E

Omgivande bebyggelse

Omgivande fastigheter har en låg exploateringsgrad med byggnader i en till två våningar av skiftande karaktär och material och med olika verksamheter så som lager, kontor, bostäder och förskola.

Verkmästargränd



Figur 15

Sjöåkra 1:33. Plåtklädd byggnad innehållande kontor, grafisk industri och lager.

Figur 16

Bankeryds-Nyarp 1:87. Äldre industribyggnader i tegel. Idag bedrivs ingen tillverkning utan enbart grossistverksamhet. Huvudbyggnad uppförd 1920 (syns ej) och industridelen uppfördes 1954.

Industrigatan



Figur 17

Attarp 2:555.
Bostadsområde med mindre flerbostadshus och radhus med två alternativt tre våningar i tegel och trä. Uppförda 1980.

Figur 18

Attarp 2:690. Förskola i trä uppförd 1977 och tillbyggd 2002.

Sjöåkravägen



Figur 19

Sjöåkra 1:5. Lager- och kontorsbyggnad med plåtfasad uppförd 1990 tillbyggd 2012.

Figur 20

Sjöåkra 1:8. Industri- och kontorsbyggnad i betong. Etappvis utbyggd sen 1960-talet. Påbyggnaden ritades av Olle Fransson arkitektkontor 1966

Infrastruktur

Gång- och cykelväg

Det finns gångvägar på båda sidor längs med Sjöåkravägen och Industrigatan. På ena sidan i kombination med cykeltrafik. Längs med Verkmästargränd finns varken gångväg eller cykelväg utan man hänvisas till vägkant.

Planområdet är förbundet med cykelvägar till Nyarp, Sjöåkra och Bankeryd centrum där huvudcykelstråk tar vid till Jönköping. Se figur 21.

Kollektivtrafik

400 meter från planområdet finns tågstation med trafik mot Jönköping alternativt Habo. Stationen trafikeras i dagsläget med avgångar varje timma och ett par extra avgångar på morgon och eftermiddag. Längs med Sjöåkravägen finns hållplatser för regionbuss 112 med fyra avgångar i timmen, se figur 22.

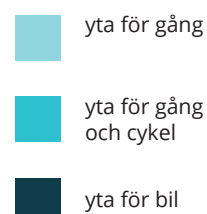
Parkering

I området sker parkering för fastigheternas behov på fastigheten. Det finns inga allmänna parkeringshus i anslutning till planområdet.



Figur 21

Karta som visar den kommunägda gatumarkens fördelning mellan olika trafikslag kombinerat med föreslagen planområdesgräns.



Figur 22

Utsnitt från JLTs interaktiva karta <https://jlt.infab.io/> som visar linjedragning och hållplatslägen

Tekniska anläggningar

Nätstation

Det finns behov att komplettera med en ny nätstation inom planområdet.

VA

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Fastigheten Sjöåkra 4:1 har två anslutningspunkter för avlopp varav en är till en kombinerad ledning för avlopp och dagvatten.

Dagvattenledningarna har begränsad kapacitet och behov finns därför att

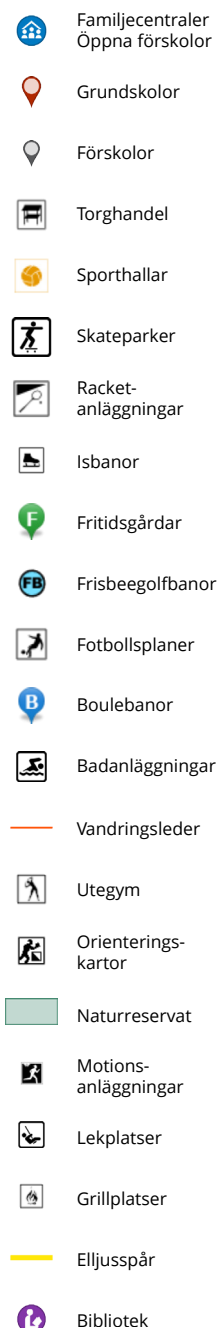
Brandskydd

Planområdet bedöms ligga inom 10 minuters insatstid.

Byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter i enlighet med BFS 2011:26 5:721.

Avståndet mellan brandposter bör understiga 150 meter i enlighet med deloperativa handlingsprogrammet och gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Idag finns två brandposter nära planområdet på Sjöåkravägen, en på Industrigatan och en på Verkmästargränd.

Planområdet ligger i anslutning till Bankeryd centrum med ett bra utbud av service (vårdcentral, folktandvård, apotek, bibliotek, gym, frisör, pizzeria, café, lunchrestaurang) och butiker (två matbutiker, skoaffär). Förskola och skola finns i närområdet.



Karta över rekreation och fritidsaktiviteter i kombination med planområde

Kulturmiljö

Byggnaderna på fastigheten är inte utpekade i kommunens kulturminnesvårdsprogram. En kulturhistorisk utredning har utförts för att utreda byggnadernas kulturmiljövärde, se avsnitt *Utredningar och dispenser*.

Social hållbarhet

Folkhälsa

I Bankeryd finns ett stort utbud av anläggningar för sport och fritidsaktiviteter. I planområdets närhet finns vandringslederna Furuviksspåret, Lillåleden, Norra Sigridsleden, Högamoleden och Domsandsspåret, Furuviks idrottsplats med utegym, fotbollsplaner och tennisanläggning samt Sjöåkra gamla park med lekplats.

Trygghet och säkerhet

Planområdet ligger inom Sjöåkra industriområde. Den homogena användningen gör att området inte befolkas efter arbetstid och kan upplevas som otryggt. Boende i Sjöåkra behöver passera industriområdet för att ta sig till och från centrum.

Jämlikhet och jämställdhet

Det finns turtät kollektivtrafik längs med Sjöåkravägen och en variation i utbudet i omgivningen både gällande rekreation och service som passar olika målgrupper. Industriområdet är dock monofunktionell och anpassat efter en målgrupp, de som arbetar. Här finns brister gällande gång- och cykeltrafik.

Vardagsliv

Närheten till centrum, vårdcentral, skolor och kollektivtrafik gör att förutsättningarna för vardagslivet är goda. Det är nära till Sjöåkra gamla park med lekplats och i industriområdet finns idag verksamheter som gym och församlingshem. Det finns en variation av olika mötesplatser.

Platsanalys

Gatunätet

Områdets centrala läge innebär goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik i och med korta avstånd mellan olika målpunkter men gatunätet är storskaligt, med stora kvarter och långt mellan korsningar. Fördelningen av trafikytorna inom stadsdelen Attarp-Backamo är 9% för gångtrafik, 11% för gång- och cykeltrafik och 80% för biltrafik. En omfördelning till fördel för gång- och cykeltrafik skulle stärka förutsättningarna för de hållbara trafikslagen och gatan som en plats för stadsliv.

Järnvägen och Lillån innebär goda förutsättningar för hållbart resande och bostadsnära natur men innebär också begränsningar för hur man kan röra sig. Broar och järnvägsövergångar blir viktiga noder.

Det finns väldigt lite grönytor inom gatumarken.

Sjöåkravägen

Sjöåkravägen är en måttligt trafikerad huvudgata (2200 ÅDT) varav 14% tung trafik, kollektivtrafik och leveranser till verksamheter inom industriområdet. Det är även gång- och cykelstråk till bostadsområden på Sjöåkra. Det finns ingen gatugrönska.

För att skapa goda förutsättningar för både kollektivtrafik, cyklister och stadsliv bör trafikslagen få skilda körbanor.



Figur 24

Sjöåkravägen.
Sektionen är ca 14
meter (1, 4 + 9,2 + 3,4)

Industrigatan

Industrigatan har 1400 ÅDT varav 6% utgörs av tung trafik. Gatan är en del av cykelnätet men förutsättningarna för cykel har brister i och med att cykelbanan är smal, bara finns på ena sidan och delas med gångtrafikanter. Även gångbanorna har brister eftersom de är smala och på norra sidan upphör banan hundra meter i anslutning till järnvägsövergången. Tre stora träd finns i gatans västra del men i östra delen finns inga ytor för grönska. Eftersom andelen fordonstrafik är låg finns goda förutsättningar för att låta cyklister dela körbana med bilister. På så vis sänks hastigheten på gatan och utrymme kan omfördelas till plantering och gångtrafikanter.



Figur 25

Industrigatan.
Sektionen är ca 12
meter (1,7 + 7 + 3,3). I
förgrunden vid träden
är sektionen ca 15
meter (1,7 + 6 + 4 + 3,3)

Verkmästargränd

På verkmästargränd har ingen trafikmätning gjorts men gatan används för tillfart till fyra industrifastigheter varav en är obebyggd samt passage till

bostadsområdet Sjöåkra för gång- och cykeltrafik.

Här finns ingen gång- eller cykelbana och ingen gatugrönska.

Av trafiksäkerhetsskäl bör tung trafik och gångtrafikanter skiljas åt men eftersom andelen fordonstrafik är låg finns goda förutsättningar för att låta cyklister dela körbana med bilister. På så vis sänks hastigheten på gatan och utrymme kan omfördelas till plantering och gångtrafikanter.



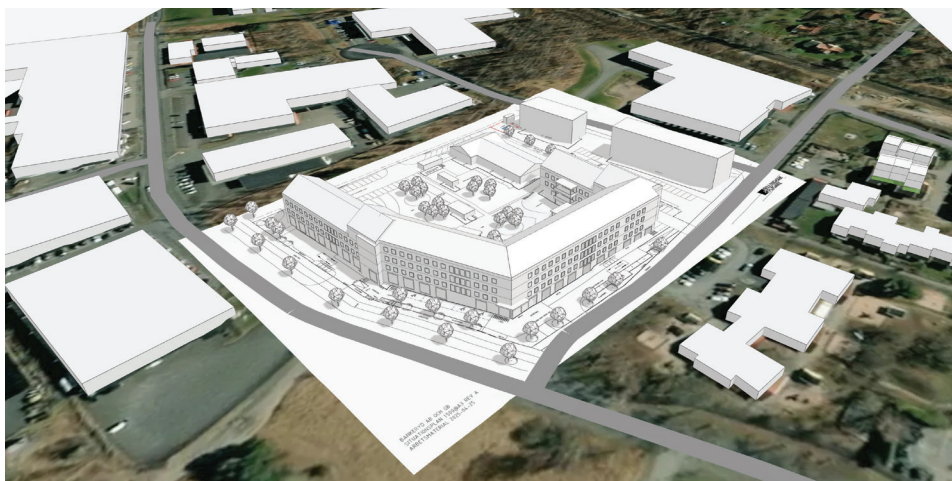
Figur 26

Verkmästargränd.
Gatumarken är
12 meter (9 meter
körbana 4 meter gräs).
Gränsen till fastigheten
Sjöåkra 4:1 ligger
6 meter väster om
körbanan. På denna
yta växer en björkallé

Planförslag

Bankeryds äldreboende ska erbjuda en trygg och trivsamt miljö för 100 boende och personal. Äldreboendet kommer vara en stor arbetsplats och en mötesplats i samhället. Planförslaget innebär att centrumverksamheter får bedrivas i bottenvåningen och att kvarteret även kan bebyggas med bostäder och förskola. Det finns en användningsyta för nätstation och en för gatumark som utöver att ändra förutsättningarna för befintliga gator även möjliggör en ny lokalgata.

Illustrationerna i detta avsnitt visar ett av flera möjliga sätt att bebygga planområdet utifrån vad plankartan möjliggör.



Figur 27

Volymskiss från
exploatör. Vy från
sydväst.

Arkitektonisk idé

Äldreboendet och gruppboendet kommer att skapa en tydlig kvartersstruktur där byggnaderna placeras nära kvartersgränserna. Detta underlättar för angoring från gatan samt frigör innergården från trafik.

Byggnadens form ska spegla äldreboendets funktion både invändigt och utvändigt.

Byggnaden ska ha en nutidsgestaltning med som samspelar med sin omgivning. Historiska referenser återfinns i fastighetens tidigare penselfabriks arkitektur, en enkel robusthet. I framtiden finns planer för en omvandling av flera fastigheter till bostadskvarter. Äldreboendets skala och form kommer att vara ett centralt karaktärsbildande element i denna omvandling.

Fasaden utformas med gediget tegel med formspråksreferenser som påminner om penselfabriken ursprung. Byggnadens olika funktioner och användning kommer vara avläsbar i arkitekturen med till exempel en större, öppen och inbjudande bottenvåning för möten. Större fönsterpartier ger gott om naturligt ljus och skapar en visuell kontakt med omgivningen. På övriga våningar mer slutna och av bostadskaraktär.

Gruppboenden är ett lägre hus och placeras vid innergården på distans från äldreboendet. Formspråket ska samspela med äldreboendets arkitektur.

Samspel

Byggnaden ska lyfta sin omgivning med en attraktiv arkitektur och den rörelse som äldreboendet tillför. Formspråkets historiska referenser förstärker områdets identitet. Ett storkvarter med byggnader placerade utmed kvartersgränserna är ett nytt grepp för Bankeryd och kommer att sätta fokus på de offentliga stadsrummen. Innergården kommer att vara ett stort grönt tillskott för boende och förbipasserande. En vacker trädgård med gångstigar, sittplatser och planteringar skapar en lugn, avkopplande och stimulerande miljö. Dessutom bidrar innergården till biologisk mångfald. Utemiljöer för äldreboendet och gruppboenden förläggs på kvarterets insida och skapar tillsammans en större grön helhet.

Bidrag

Äldreboendet kommer att erbjuda en trygg och modern boendemiljö för äldre, vilket är viktigt för att möta det ökande behovet av äldreomsorg i området. Genom att erbjuda 100 lägenheter, tillagningskök, dagverksamhet och lokaler för hemtjänstgrupper, kommer äldreboendet att vara en central del av Bankeryds samhälle. Genom att öppna upp restaurangen för allmänheten skapas en mötesplats som innebär att fler har anledning att besöka fastigheten.

Byggnaden kommer också att bidra till den planerade omvandlingen av Bankeryds centrum till en småstad genom sin arkitektoniska utformning som anspelar på den historiska penselfabriken och samtidigt passar in i den nya stadsbilden.



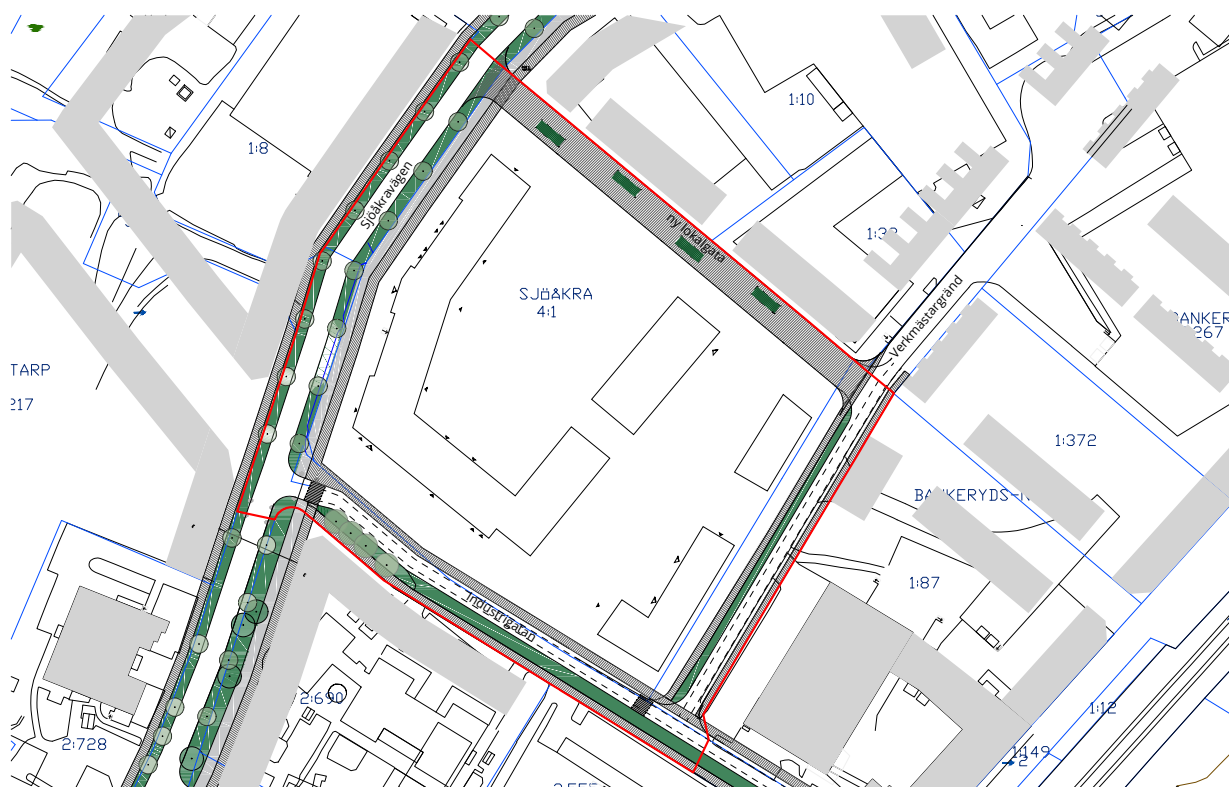
Figur 28

Fasadritningar från
exploatör.

Allmän platsmark

Sjöåkravägen

Planförslaget innebär att Sjöåkravägen breddas med sex meter för att ge utrymme för en fyra meter bred flexzon samt en separerad cykelväg. Flexzonen kan bland annat användas för plantering, hantering av dagvatten, angöring, på- och avstigning, sittplatser, cykelparkeringar och hållplatser. Förutsättningarna för att plantera träd är goda eftersom bredden på växtytan är generös samt eftersom de fåtal ledningar som ligger i anslutning bedöms som möjliga att flytta.

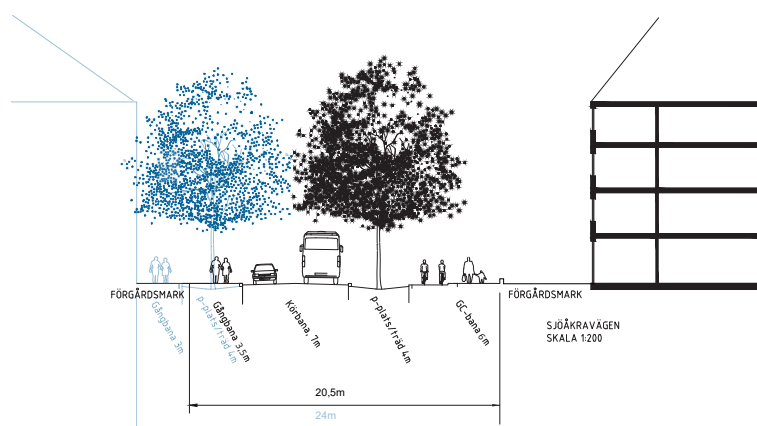


Figur 29

Illustrationsplan över hur gatumarken kan utformas

En dubbelriktad cykelväg förläggs till östra sidan och innebär att cyklister och gångtrafikanter får separerade ytor. Generösa gångbanor föreslås på båda sidor av körbanan. En breddning av gaturummet på västra sidan skulle möjliggöra en flexzon till och att Sjöåkravägen skulle kunna kantas av en dubbelsidig allé, vilket illustreras med blått i figur 30.

Syftet med förändringarna av Sjöåkravägen är att förbättra förutsättningarna för fotgängare, cyklister och kollektivtrafikanter och skapa ett gaturum som möjliggör stadsliv.



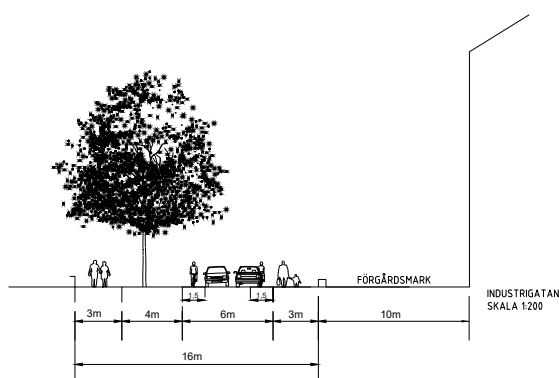
Figur 30

Sektion genom Sjöåkravägen. Blå illustration visar hur en breddning av gatumarken på västra sidan skulle möjliggöra en flexzon till.

Industrigatan

Föreslagen gatusektion anpassas efter de tre skyddsvärda träden och breddas med 4-5 meter för att möjliggöra en fyra meter bred flexzon som förläggs som en förlängning av befintlig grönyta. På båda sidor av körbanan föreslås tre meter breda gångbanor. Cyklister hänvisas till att cykla i körbanan.

Syftet med förändringarna är att skapa ytor för hantering av dagvatten och mer grönska. Genom att bilister och cyklister samutnyttjar körbanan så sänks hastigheten och ytor kan frigöras och öronmärkas för fotgängare och flexytor.



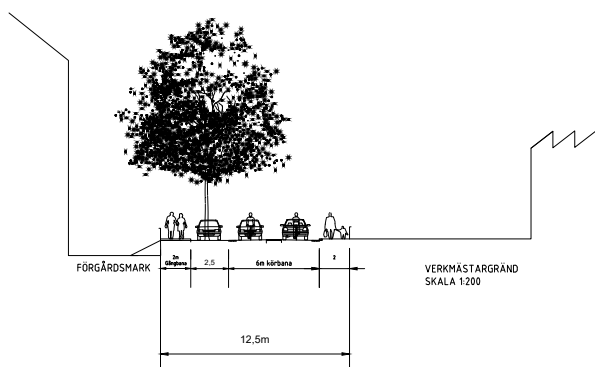
Figur 31

Sektion genom
Industrigatan.

Verkmästargränd

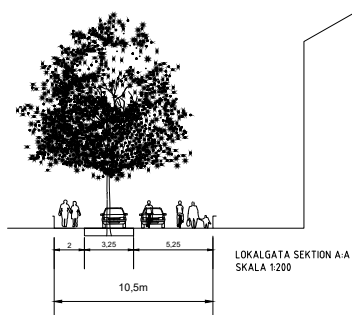
Föreslagen gatusektion innebär en breddning av gaturummet med 0,5 meter vilket innebär att en 2,5 meter bred flexyta kan anläggas och nyttjas för bland annat angöring, på- och avstigning, grönska och hantering av dagvatten. Cyklister och bilister samutnyttjar körbanan och två meter breda gångbanor förläggs på vardera sida.

Syftet med förändringarna är att skapa ytor för hantering av dagvatten och mer grönska. Genom att bilister och cyklister samutnyttjar körbanan så sänks hastigheten och ytor kan frigöras och öronmärkas för fotgängare och flexytor.



Figur 32

Sektion genom
Verkmästargränd.



Den nya lokalgatan

Föreslagen gatusektion är en 10,5 meter bred gångfartsgata. Grönytor bidrar till att hastigheten sänks samt möjliggör exempelvis möblering eller hantering av dagvatten. Ytor för angöring och mötestrafik kan anordnas i anslutning till grönytor.

Syftet med gatan är att skapa ett mer finmaskigt gatunät och angöring till framtida utveckling av angränsande fastigheter. Syftet med föreslagen sektion är att hålla nere hastigheten och möjliggöra för fler funktioner än biltrafik samtidigt som man håller sektionen smal.

Kvarteretsmark

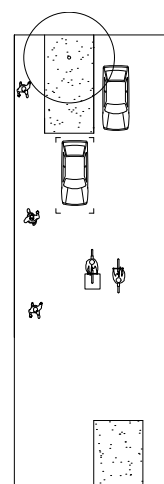
Äldreboende

På bottenvåning finns ett flertal entréer för dagliga besökanden samt leverans- och avhämtningspunkter. I bottenvåningen förläggs administrativa lokaler, personalytor och större samvaroytor. Här finns ett tillagningskök som ska serva både äldreboendet och andra i närområdet samt även en restaurang för boende, personal samt externa besökare. Andra funktioner i bottenvåningen inkluderar två hemtjänstgrupper och en dagverksamhet.

På plan 2–4 återfinns boendeenheter utformade med en hemlik och stimulerande miljö. Varje boendeenhet, bestående av 10 lägenheter, har gemensamhetsytor i form av kök/matsal, samvarorum och en gemensam balkong. Boendeenheterna är fristående men grupperas parvis för att underlätta bemanning.

Byggnaden och närmiljön utformas för att uppfylla höga tillgänglighetskrav samt skapa en funktionell arbetsmiljö för personalen. Miljön ska vara trygg och trivsamt för både de boende, besökare och personal. Byggnadens placering på tomten har studerats noga för att säkerställa att utemiljön får både sol och skugga under dagen och uteplatsernas placering både nära och längre ut i utemiljön bidrar till detta också.

För att skapa en trivsamt gårdsmiljö förläggs transporter och trafik på kvarterets utsida. Förgårdsmarken, utemiljön mellan byggnad och gata, fyller också en funktion för att klara tillgänglighet och hantering av dag- och skyfallsvatten. Förgårdsmarkens bredd och utformning mot Sjöåkravägen och Industrigatan kommer behöva studeras vidare i planarbetet.

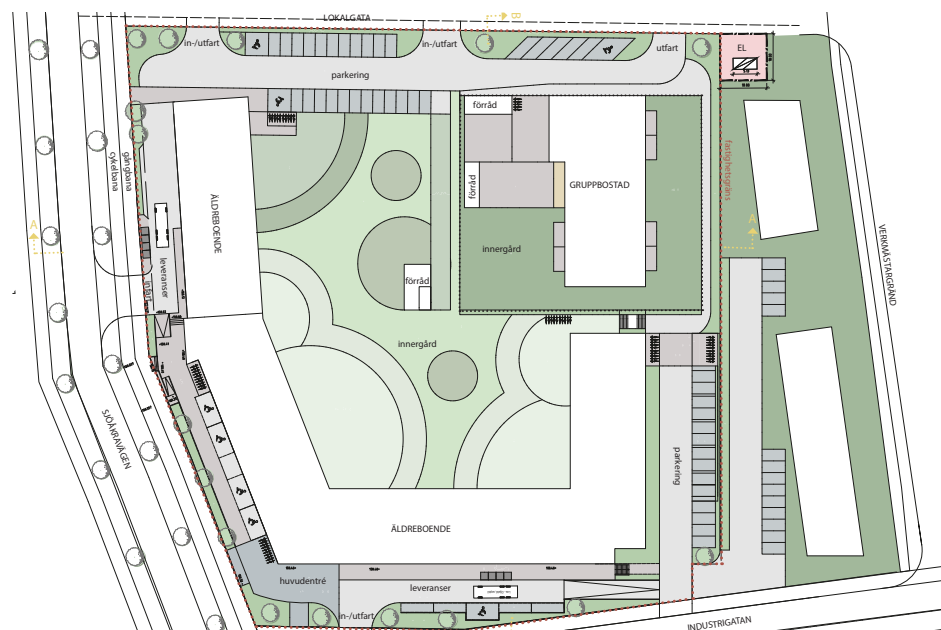


Figur 33

Sektion genom nya lokalgatan

Figur 34

Planritning av nya lokalgatan



Figur 35

Illustrationsplan. Visar ett av flera möjliga sätt att bebygga planområdet utifrån vad plankartan möjliggör.

Gruppbofastad

Bankeryds gruppbofastad placeras i en separat byggnad bestående av 6 lägenheter, gemensamma ytor och personalutrymmen. Gruppbofastaden får en egen avgränsad utemiljö.

Bostäder

Det finns inga framtagna ritningar. Överytor efter genomfört äldreboende kan bli föremål för markanvisning. Planförslaget möjliggör byggnadshöjd 13 meter vilket motsvarar ett bostadshus i tre våningar med förhöjt väggliv och inredd vind. Mindre flerbostadshus och radhus är tänkbara hustyper och entréer ska vändas mot gatan.

Förskola

Det finns inga ritningar. Planförslaget möjliggör för förskola men i dagsläget finns inget utrett lokalbehov. I pågående planprogramarbete ingår att utreda en ökning av antalet bostäder i centrum och syftet med bestämmelsen är att skapa en planberedskap för ett förmodat framtida behov samt för att möjliggöra en omvandling av den befintliga förskoletomten på Attarp 2:690.

En vanligt förekommande storlek på nybyggnation av förskola är 120 barn fördelat på 8 avdelningar. Fördelat på två våningar skulle det innebära en BYA på omkring 900 kvm. 30 kvm utemiljö per barn skulle innebära ett behov av tomt på minst 4500 kvm. Utemiljön för en förskola bör inte vara mindre än 3000 kvm.

Teknisk anläggning - nätstation

En användningsyta för nätstation med måtten 10x10 meter. Egenskapsbestämmelser begränsar nockhöjd till högst 4,5 meter och placering till minst två meter från användningsgräns.

Utredningar och dispenser

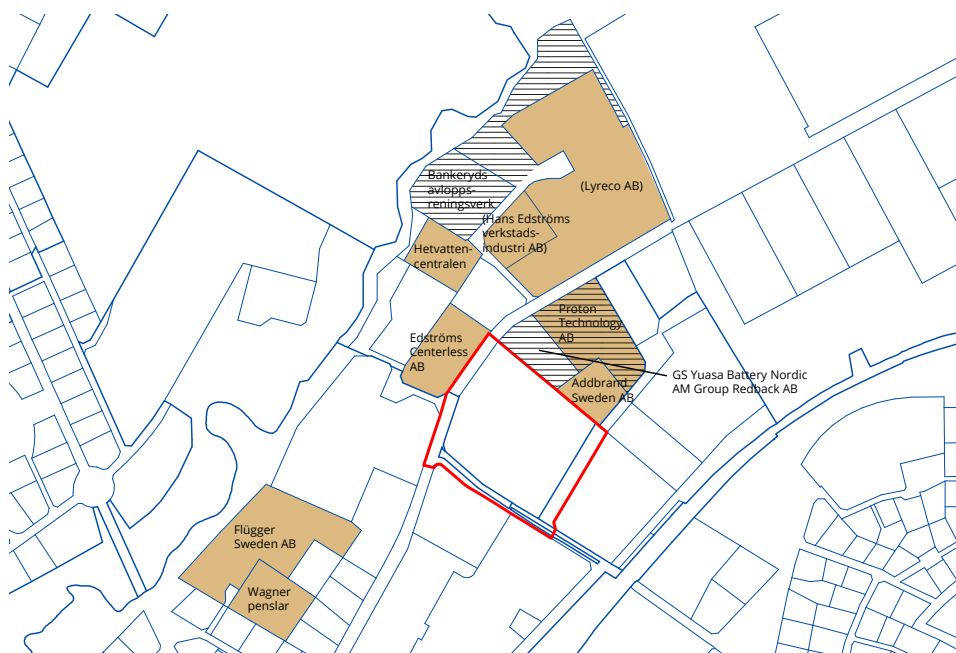
Hälsa och säkerhet

Risk

Riskutredning Sjöåkra Norconsult

De objekt som bedriver miljöfarlig verksamhet har identifierats genom inhämtning av information från Miljö- och hälsoskyddskontoret och Länsstyrelsen i Jönköping läns tillsynsregister. Utifrån identifierade verksamheter, dess kemikaliehantering, risk för brand och lukt har en bedömning gjorts tillsammans med tillsynsmyndigheten vilka objekt som behöver utredas, se figur x. Berörda verksamheters brand- och explosionsrisk samt risk för luktolägenheter kopplade till dessa, har utretts.

För reningsverket har en separat riskutredning avseende lukt och smittskydd gjorts. För GS Yuasa Battery Nordic och AM Group Redback AB har en separat utredning avseende olycksrisk gjorts. Lyreco AB och Hans Edströms verkstadsindustri AB har upphört med sina verksamheter.



Figur 36

Markerade verksamheter har utretts avseende brand- och explosionsrisk samt avseende risk för luktolägenhet.

Brand- och explosionsrisk

I figur 37 redovisas en sammanställning av de verksamheter som innebär ett skyddsavstånd utifrån *Hantering av brandfarliga vätskor* (SÄIFS 2000:2) och *Föreskrifter om hantering av brandfarlig gas och brandfarliga aerosoler* (MSBFS 2020:1) samt Proton Technology AB som hanterar saltsyra och lut vilka tillhör farligt godsklass 8 Frätande ämnen. Då förvaring sker inom byggnad bedöms ett eventuellt läckage eller dylikt endast kunna medföra ett lokalt spridningsområde och endast kunna orsaka skada på människor som vistas på olycksplatsen. Risk för skador är normalt störst inom cirka 20 meter eftersom skada uppkommer vid direkt exponering på personen. Figur 38 illustrerar att planområdet inte omfattas av dessa skyddsavstånd.

VERKSAMHET	BYGGNAD AV OBRÄNNBART MATERIAL / ICKE BRANDFARLIG VERKSAMHET	STOR MÄNGD BRÄNNBART MATERIAL	BYGGNAD AV BRÄNNBART MATERIAL / BRANDFARLIG VERKSAMHET / A-BYGGNAD	SVÅRUTRYMDA LOKALER (SKOLOR, HOTELL, VÅRD, PERSONINTENSIVA, LOKALER ETC.)
Flügger Sweden AB	6 (3*) m	12 (6*) m	6 (3*) m	50 (25*) m
Jönköpings Energi	9 m	12 m	12 m	25 m
Lyreco AB	12 m	25 m	50 m	50 m
Proton Technology AB	20 m	20 m	20 m	20 m

* Avskiljning i El 60 tillåter det lägre avståndet inom parentes

Figur 37

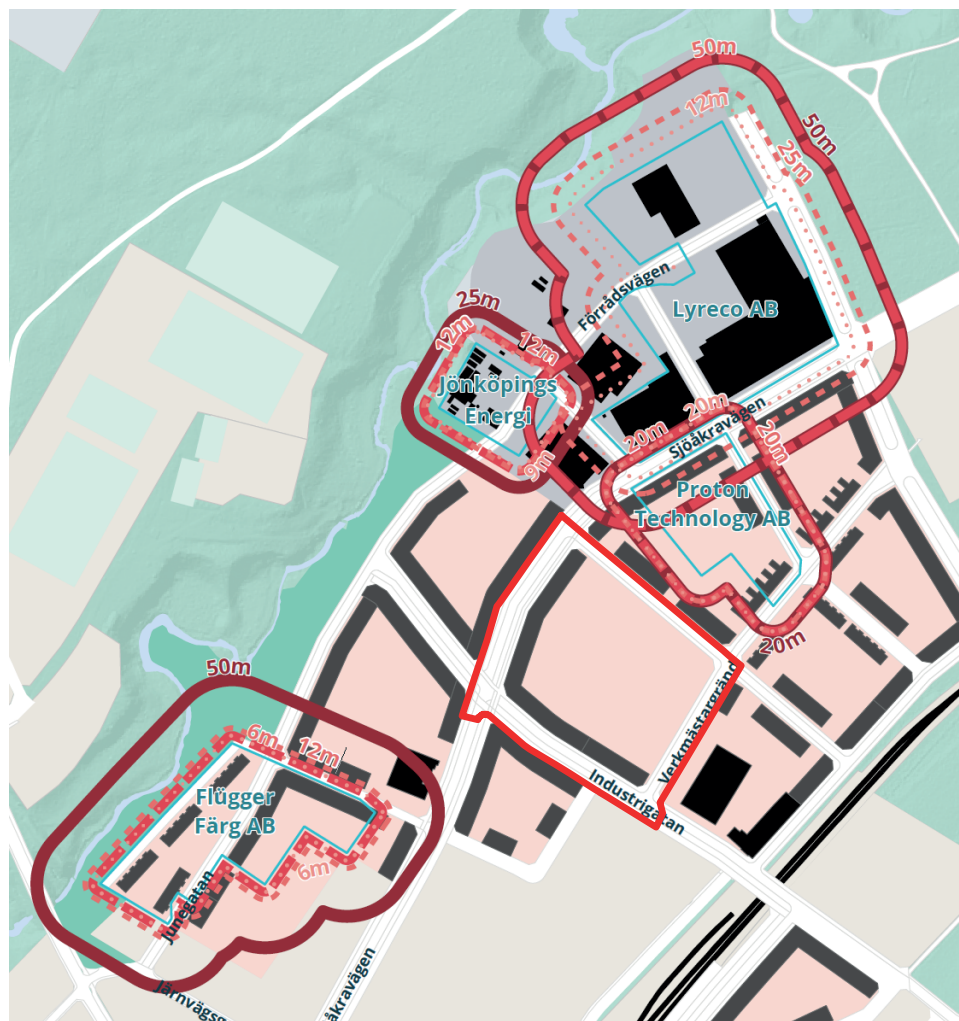
sammanställning av skyddsavstånd från befintliga verksamheter

Lukt

Flügger färg är den enda utpekade verksamheten där risk för luktolägenheter finns. Vid normal hantering är detta dock under korta perioder och i små mängder och inga åtgärder behöver vidtas specifikt för att hantera luktolägenheter. Planområdet ligger mer än 50 meter från riskkällan.

Risk från transporter av farligt gods på väg

Beräkning av risknivåer till följd av transporter av farligt gods på väg inom Sjöåkra Industriområde, visar på acceptabla risknivåer. Detta innebär att inga ytterligare skyddsåtgärder bedöms vara nödvändiga på grund av transporter till verksamheter inom Sjöåkra industriområde.



Figur 38

Illustration över skyddsavstånd beräknad från fastighetsgräns kombinerat med föreslagen plangräns

Riskutredning Sjöåkra 1:5 och Sjöåkra 1:10 Ramböll

Utredningen har analyserat riskbidraget från närliggande batteri- och däcklager på fastigheterna Sjöåkra 1:5 och Sjöåkra 1:10. Enligt fastighetsägaren förvaras 6 000 ton batterier i byggnaden på fastigheten Sjöåkra 1:5 samt en mindre mängd däck och 3 000 ton batterier i byggnaden på fastigheten Sjöåkra 1:10.

Eftersom byggnaden på Sjöåkra 1:10 ligger mer än dubbelt så långt från planområdet och har hälften så stor lagringskapacitet, bedöms konsekvenserna från byggnaden på Sjöåkra 1:5 vara dimensionerande för resultaten.

Riskenivån inom 28m från batteri- och däcklagren bedöms vara oacceptabelt hög med avseende på risken för brandspridning. Därför ska det inte uppföras några byggnader eller anordnas några ytor som uppmanar till stadigvarande vistelse inom den här zonen.

På avstånd där risknivåer ligger inom ALARP-zonen (28-180 m) ska följande åtgärder vidtas för nya byggnader:

- Placering av friskluftsintag på sidan som vetter bort från riskkällan
- Möjlighet till nödstängning av ventilationssystem
- Fasad och taktäckningmaterial mot riskkälla i obrännbart material
- På arbetsplatser krävs utbildning av personal

På avstånd där risknivåer ligger inom den höga strålningszonen (28-85 meter) ska även följande åtgärder vidtas för nya byggnader:

- Brandklassade dörrar och fönster (EI60) i exponerade fasader
- Alla fasad- och takytor ska täckas av obrännbart material

Under förutsättning att föreslagna åtgärder vidtas bedöms en rimlig riskhänsyn ha tagits med avseende på olycksrisker inom planområdet. De riskreducerande åtgärderna kan hantera en ökning av 20% lagrat material på fastigheten Sjöåkra 1:5.

Lukt- och smittskyddsutredning för Bankeryds avloppsreningsverk

Vattnets väg genom avloppsreningsverket

Efter att det renade avloppsvattnet runnit genom två små våtmarksdammar släpps vattnet genom infiltrationsrör för att sedan slutligt nå recipienten Lillån och sedermera Vättern. En mindre del av det renade vattnet leds till en besöksvåtmark, som är belägen utanför avloppsreningsverkets fastighet, i gamla Sjöåkra park. Besöksvåtmarken är en positiv tillgång i parken, både estetiskt och för till exempel djurliv.

Avloppsreningsverket har ingen rötkammare för omhändertagande av slam, utan det transporteras främst från anläggningen i öppna containers till Simsholmens avloppsreningsverk i Jönköping för rötning.

Lukt

I svensk lagstiftning finns inte några riktvärden för luktstörning som människor exponeras för, i stället lutar man sig mot miljöbalkens hänsynsregler för att hantera luktfrågor. Miljöbalkens hänsynsregler säger att försiktighetsprincipen ska användas då osäkerheter förekommer vid exempelvis konsekvensen av att utsätta människor för olägenheter. I lukt- och smittskyddsutredningen föreslås därför att 0,5 LE/m³ (beräknat enligt 99e percentilen av minutmedelvärden beräknade från timmedelvärden) ska gälla som riktvärde vid ny bostadsbebyggelse inom förstudieområdet. För skolor bedöms god luktmiljö



NUMMER	KÄLLA
1	Utlastning av slamcontainrar
2	Ventilationsutblås renshus
3	Ventilationsutblås renshus
4	Försedimentering
5	Aktivslambassäng
6	Slutsedimentering
7	Slamlager
8	Sandlager
9	Pumpdamm
10	Nitrifikationsdamm
11	Denitrifikationsdamm

Figur 39

Kartbild över avloppsreningsverket med identifierade luktkällor.

Figur 40

Sammanställning av luktkällorna.

uppnås vid en luktkoncentration på maximalt 1 LU/m³. Identifierade luktkällor visas i figur 39 och 40.

Resultatet av provtagning visar att högst luktkoncentration har luften från renshuset (punktkällor). Ytkällorna (bassänger och dammar) har en lägre koncentration men med stor utsläppsarea kan de ändå ha stor påverkan på luktemission från avloppsreningsverket.

Resultatet av spridningsberäkningarna redovisas i figur 41, där varje linje representerar en luktkoncentration (LE/m³, beräknat enligt 99e percentilen av minutmedelvärden beräknade från timmedelvärden).

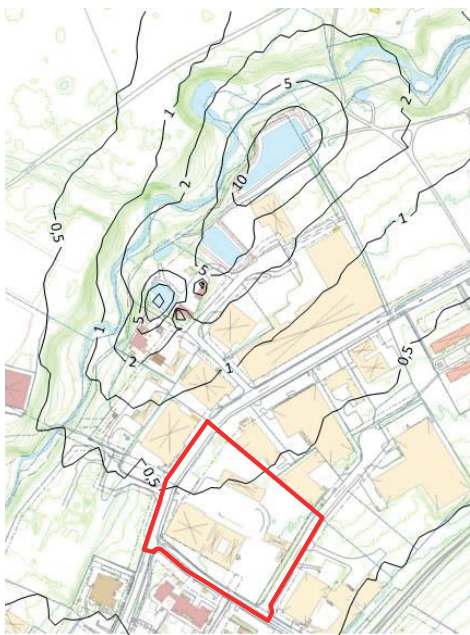
Luktkoncentrationen på de närmsta fastigheterna intill avloppsreningsverket överskrider 2 LE/m³. Riktvärdet som utredningen föreslår för bostäder på 0,5 LE/m³ överskrids på flera fastigheter söder om avloppsreningsverket, inom en radie på cirka 200 meter från avloppsreningsverkets södra del.

En planerad åtgärd på anläggningen är att kapsla in hanteringen av slam som ska transporteras bort. Det innebär att slamcontainrarna kommer täckas över innan utlastning, vilket borde minska lukstörningen under lastningsmomentet. I luktoutredningen har ett antal åtgärder föreslagits för att minska lukten från avloppsreningsverket.

Åtgärdsscenario 1

I åtgärden ingår den planerade inkapslingen av hanteringen av slam som ska transporteras bort från anläggningen. Åtgärden innebär också att ventilationsutblåsen från renshuset renas med konventionell reningsutrustning (UV-ljus och kolfilter) och att slamlagret täcks över och ventileras för att förhindra övertryck, där ventilationsluften också renas. Kostnad för att installera denna reningsteknik bedöms vara ca 200 000 kr inklusive installation. Kostnad för täckning av slamlager och ventilationsrör till slamlagret tillkommer. Driftskostnad för denna reningsteknik uppskattas till ca 25-30 000 kr per år, vilket inkluderar el, service samt byte av kol och UV-lysrör.

Resultatet av beräkningar vid åtgärder enligt åtgärdsscenario 1 visar att luktkoncentrationen minskar söder om anläggningen, vilket också ses i figur 42. Planområdet påverkas av en luktkoncentration mindre än 1 LE/m³, men når inte riktigt ner till det riktvärde på 0,5 LE/m³ som antagits för bostäder och skolor.



Figur 41

Spridningsberäkning av nuläggsscenario där luktconcentration (LE/m³) presenteras som 99e percentilen av minutmedelvärden beräknade från timmedelvärden.



Figur 42

Spridningsberäkning av åtgärdsförslag 1 där luktconcentrationen (LE/m³) presenteras som 99e percentilen av minutmedelvärden beräknade från timmedelvärden.

Åtgärdsscenario 2

Åtgärden som beskrivits som åtgärdsscenario 2 innebär att våtmarksanläggningen tas bort helt, men då våtmarksdammarna ingår som villkor i avloppsreningsverkets nyligen beslutade miljötillstånd är denna åtgärd i dagsläget inte möjlig att genomföra.

Aerosoler - smittspridning

Enligt utredningen är aerosolspridningen normalt begränsad till reningsverkets område och utgör därmed inga problem för den yttre miljön. Luftningstankar (biosteg och luftat sandfång) är den mest betydande källan till biologiska aerosolutsläpp. Inga mätningar har skett, men litteraturstudier har visat att mätningar från reningsverk i andra länder visar att halter av aerosoler sjunker till bakgrundskoncentrationer kring 200 meter från källan.

Fastigheten Sjöakra 4:1 ligger 200 meter från reningsverkets luftningsbassänger, vilka bedöms vara en av de största identifierade källorna till spridning av aerosoler och bedöms därmed ligga utanför riskområde för spridning av aerosoler.

I Boverkets allmänna råd (1995:5) rekommenderas ett skyddsavstånd mellan 300 och 500 m för reningsverk dimensionerade för mindre än 3 000 respektive mindre än 20 000 personekvivalenter. Dock har utformning av reningsverken inte specificeras närmare. Den avgörande orsaken till skyddsavståndet är framför allt luktolägenheter. Boverkets allmänna råd (1995:5) upphörde att gälla 2023-12-19, och i dagsläget finns inget annat regelverk som bestämmer skyddsavstånd för bebyggelse från avloppsreningsverk.

Buller

Bullerutredning TR – 10351337 BANKERYD – SJÖÅKRA

WSP Akustik har på uppdrag av Jönköping kommun utfört en bullerutredning, daterad 2023-03-31, av befintliga bullernivåer från trafik och verksamheter inom industriområdet i Bankeryd - Sjöakra samt en bullerutredning, daterad

2023-12-22 av ett prognosticerat scenario innehållande ÅDT 2040 för järnvägstrafik och ÅDT 2050 för vägtrafik. Underlag till utredningarna är:

- Mätning av befintligt industribuller på området utförd 2023-03-02.
- Trafikdata för järnväg som erhållits av Trafikverket. Uppgifterna kommer från tågplanen för 2022 samt en uppräknings till 2040.
- Trafikdata för vägtrafik från mätning utförd 2023 samt en uppräknings enligt EVA-kalkylen från Trafikverket för prognosår 2050.
- Ett struktur- och utbyggnadsförslag från utförd förstudie daterad 2024-04-10.

För nybyggnation av bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359.

Vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller återfinns riktvärden i Boverkets rapport 2020:8 *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad karaktär – en vägledning*.

Bedömningsgrunden för förskolor/skolors skolgård är baserad på Naturvårdsverkets vägledning Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik (2017).

Boverket skriver i sin rapport *Gör plats för barn och unga!* att det på skolgårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Resterande ytor bör, som målsättning, helst inte ha ljudnivåer överskridande 55dBA.

Ekvivalent ljudnivå är ett medelvärde av ljudet under en viss tid. Maximal ljudnivå avser den högsta ljudnivån vid enskilda ljudhändelser.

Buller från väg- och spårtrafik

Beräkningar av bullernivåer är gjorda med förstudiens struktur- och utbyggnadsförslag som underlag. Beräkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån underskrider riktvärdet 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad inom hela planområdet, se figur x och att det därmed inte finns skäl för reglerande planbestämmelser.

Planförslaget innebär en ökning av avståndet mellan bullerkälla och fasad i jämförelse med underlaget för bullerberäkningarna och föranleder därmed ingen annan bedömning.

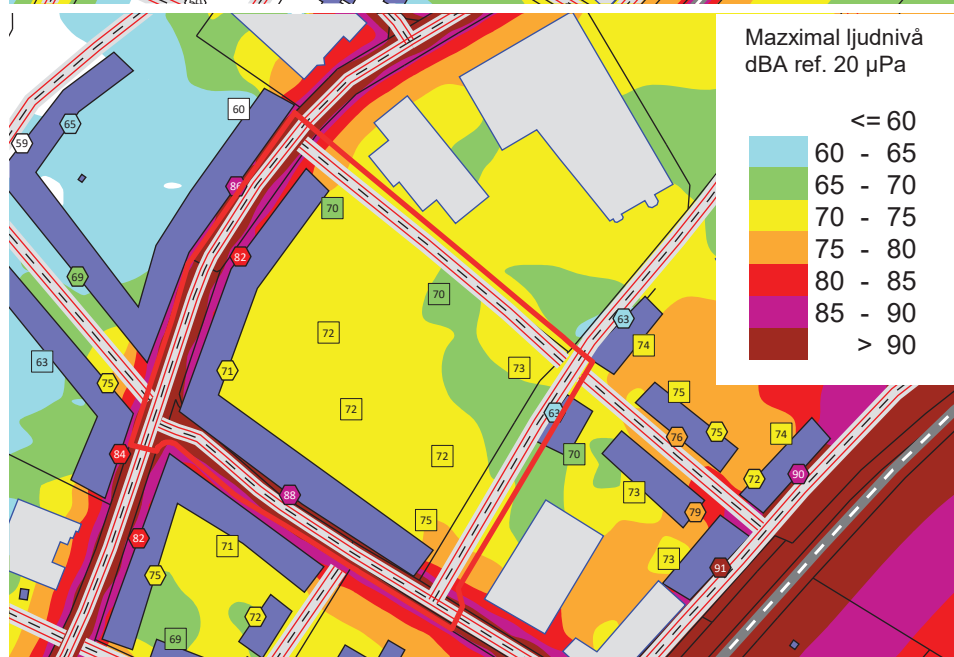
För uteplatser gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrider får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB. Beräkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån underskrider riktvärdet 50 dBA på föreslagna bostadsgård, se figur 43, men att den maximala ljudnivån överskrider, se figur 44.

Planförslaget innebär fler och förändrad placering av bostadsvolymer i jämförelse med underlaget för bullerberäkningarna och föranleder därmed ett behov av en uppdaterad beräkning innan antagande avseende bullernivåer för utemiljö.



Figur 43

Beräkning av ekvivalent ljudnivå för prognosår 2040 spårtrafik och 2050 vägtrafik med förstudiens struktur- och utbyggnadsförslag som underlag (blåmarkerade byggnadsvolymer). Färgkartan visar ljudnivå på 1,5m ovan mark och beräknas med 1:a ordningens reflektioner. Beräkningspunkterna redovisar den högsta ljudnivån för varje punkt



Figur 44

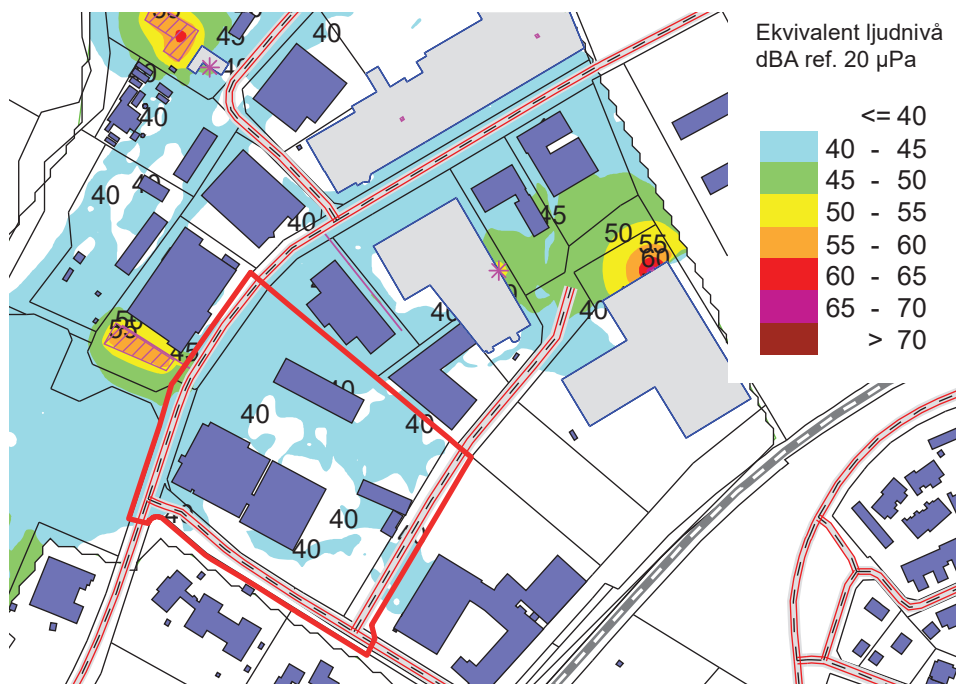
Beräkning av maximal ljudnivå för prognosår 2040 spårtrafik och 2050 vägtrafik med förstudiens struktur- och utbyggnadsförslag som underlag (blåmarkerade byggnadsvolymer). Färgkartan visar ljudnivå på 1,5m ovan mark och beräknas med 1:a ordningens reflektioner. Väg- och spårtrafik har beräknats separerat men redovisas i samma bilaga. Beräkningspunkterna redovisar den högsta ljudnivån för varje punkt.

Buller från befintliga verksamheter

Inom planområdet visar beräkningar att den ekvivalenta ljudnivån är 40 dBA, se figur 45, vilket innebär att riktvärden för zon A/bostäder, se figur 46, underskrids utan åtgärd.

Figur 47, visar vilka bullerkällor som varit underlag för beräkningarna.

Figur 48 visar att den maximala ljudnivån från bullerkälla 5 och 6 beräknas till 75 dBA inom planområdet. Riktvärde för maximala ljudnivåer är 55 dBA mellan kl 22-06. Bullerkällorna är övningskörning av mopeder samt godshantering och pågår inte inom det begränsade tidsintervallet. Riktvärdet för maximal ljudnivå nattetid underskrids inom planområdet utan åtgärd.



Figur 45

Beräkning av ekvivalent ljudnivå i nuläge 2023 från industribuller i Bankeryd, Jönköping kommun. Färgkartan visar ljudnivå på 1,5m ovan mark. Illustration från bullerutredning, daterad 2023-03-31

Bullerkällorna 5 och 6 ligger på fastigheten Sjöåkra 1:8 som är planlagd för HJ1K - "Handel, småindustri, kontor, ej livsmedel. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Utsläpp av miljöfarliga ämnen får inte förekomma."

Tidsperiod	L _{eq} dag (kl. 06–18)	L _{eq} kväll (kl. 18–22) Lördagar, söndagar och helgdagar dag + kväll (kl. 06–22)	L _{eq} natt (kl. 22–06)
Zon A*	50 dBA	45 dBA	45 dBA
<i>Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.</i>			

Figur 46

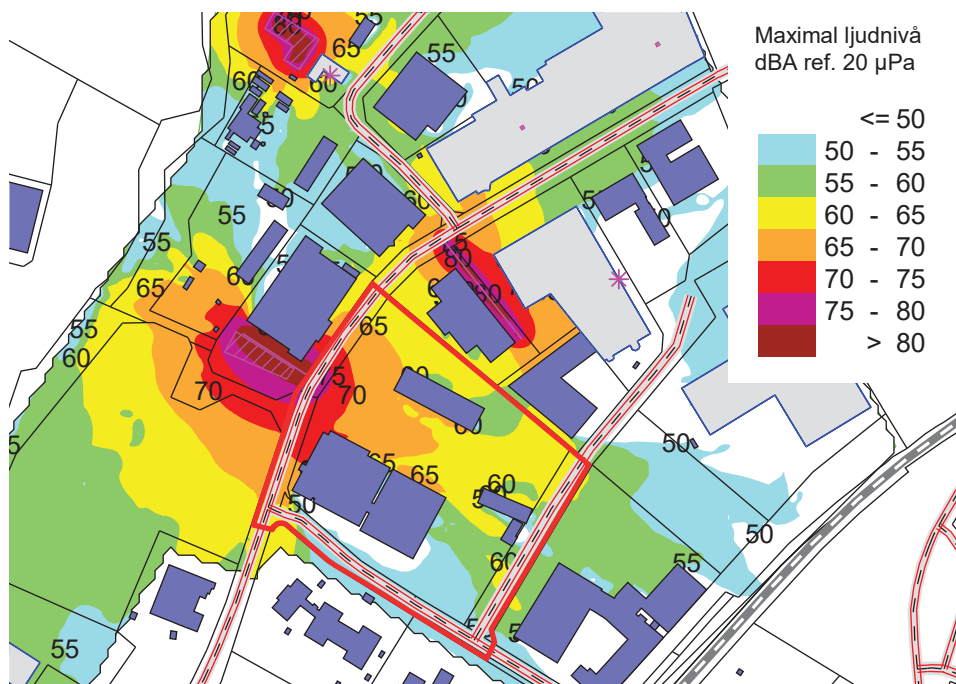
Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet enligt Boverket Rapport 2020:8. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad



Figur 47

Kartan visar de bullerkällor som använts i beräkningen av buller från verksamheter

1. Silo
2. Takutblås
3. Takutblås
4. Takutblås
5. Övningskörning Mop
6. Godshantering
7. Godshantering
8. Vaggutblås
9. Vaggutblås
- 10 - 12. Takutblås ²
13. Vaggutblås
14. Reningsverk



Figur 48

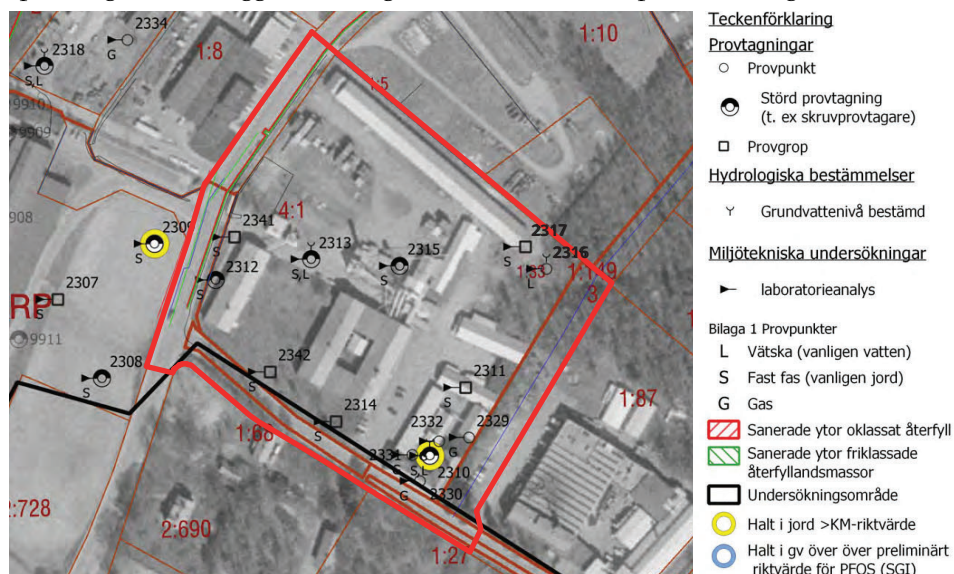
Beräkning av maximal ljudnivå i nuläge 2023 från industribuller i Bankeryd, Jönköping kommun. Färgkartan visar ljudnivå på 1,5m ovan mark.

Markföroreningar

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad 2023

En översiktlig markundersökning har utförts inom Sjöåkra industriområde. Utredningen har utgått från kända och potentiellt förorenade områden inom industriområdet och har beaktat tidigare utförda undersökningar och saneringar inom industriområdet.

Undersökningar/provtagning av jord och grundvatten har utförts inom fem fastigheter som antingen ägs av kommunen eller där kommunen varit en intressent vid försäljning. På Sjöåkra 4:1 togs nio jordprover varav tre även omfattade grundvatten samt fyra prover avseende porgas, se figur 49. För Sjöåkra 4:1 var syftet med undersökningen även att bedöma risker för spridning från närliggande fastigheter med avseende på föroreningar.



Figur 49

Provtagning 2023-04-25 avseende jord, grundvatten och porgas inom fastighet Sjöåkra 4:1. I gul markerad provpunkt fanns halter över riktvärden för känslig markanvändning (koppar).

Generellt för industriområdet så visar jordproverna på låga halter av föroreningar. Inom Sjöåkra 4:1 bedöms att varken penselfabriken eller övriga verksamheter som funnits på fastigheten Sjöåkra 4:1 har gett upphov till markföroreningar över riktvärden för känslig markanvändning. Ett jordprov i fyllnadsmassorna efter en rivning visade dock på halter av koppar och PAH över riktvärden för känslig markanvändning, se figur 49.

Inom Sjöåkra 4:1 bedöms att varken penselfabriken eller övriga verksamheter som funnits på fastigheten Sjöåkra 4:1 har gett upphov till föroreningar av grundvattnet. Grundvattnet undersöktes även för att utreda ifall det skett någon spridning från en känd förekomst av klorerade lösningsmedel från angränsande fastighet. Provtagningen visade inte på några föroreningar i grundvattnet.

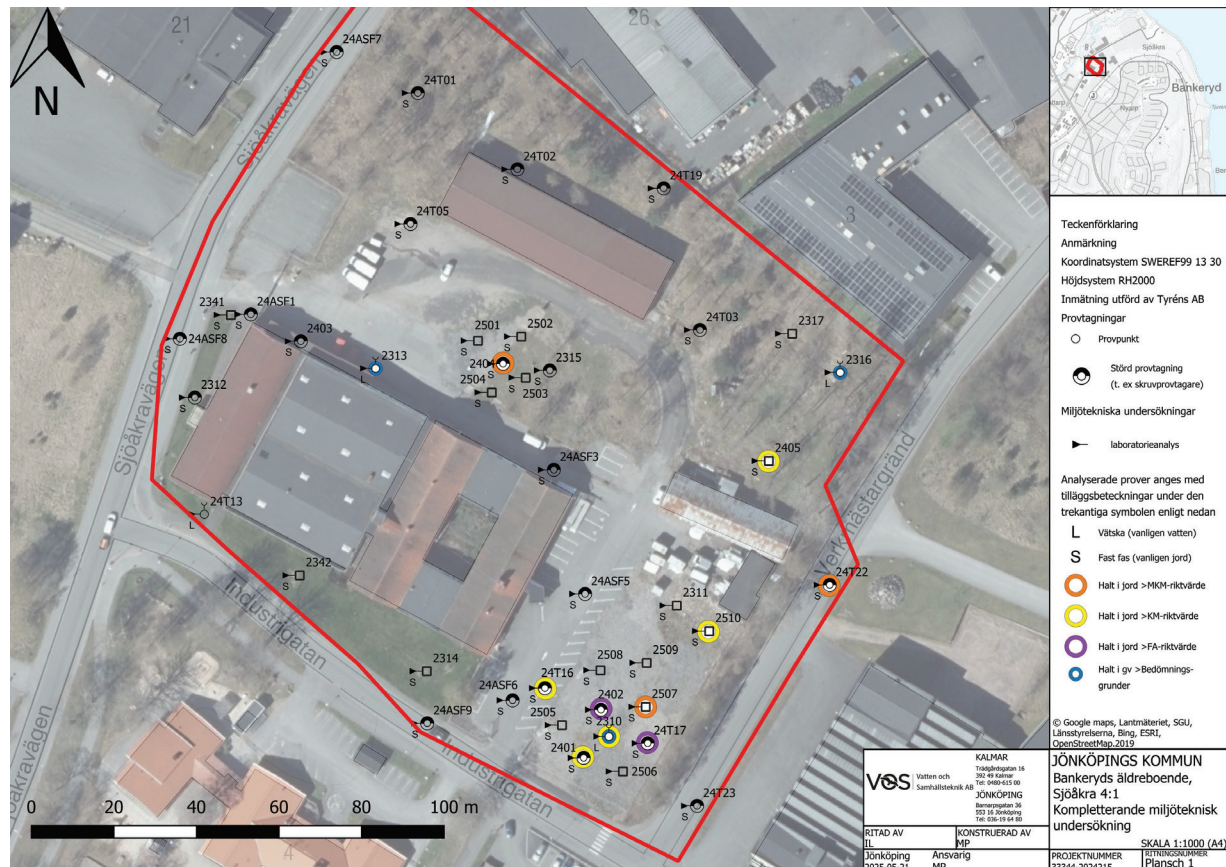
Proverna avseende porgas visade inga spår av klorerade lösningsmedel.

Kompletterande miljöteknisk undersökning och PM kompletterande provgroppsgrävning, Sjöåkra 4:1, Bankeryd, Vatten och samhällsteknik, daterad 2025

Inför detaljplanearbete har två kompletterande miljötekniska undersökningar utförts på Sjöåkra 4:1. Provpunkternas lägen har valts utifrån tidigare provpunkter och lägen för historiska byggnader och anläggningar. Undersökningen har omfattat provtagning av jord i 24 punkter, asfalt i sju punkter (varav tre på gatumark) och grundvatten i tre befintliga grundvattenrör. Kompletterande provtagning kommer behöva utföras under befintliga byggnader när den rivs.

Figur 50

Provtagning 2025-05-21 avseende jord, grundvatten och porgas inom och i anslutning till fastighet Sjöåkra 4:1.

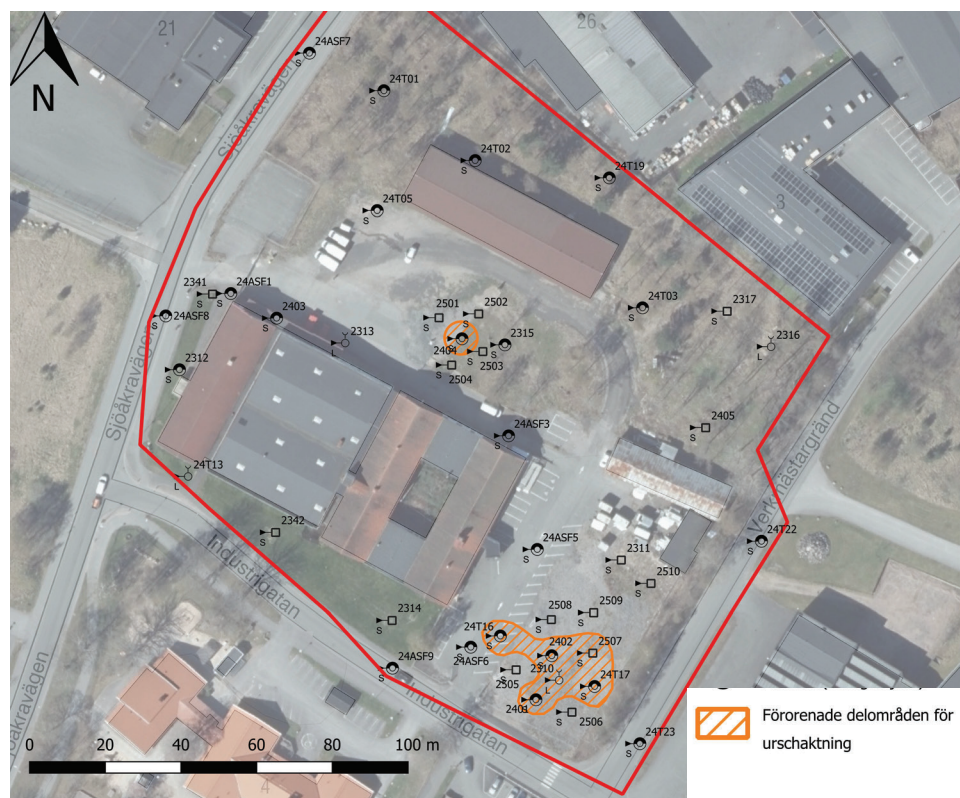


Jord

Den sammantagna bilden av föroreningssituationen inom Sjöåkra 4:1 efter genomförda undersökningar är att marken inom fastigheten är ren (inga halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning) undantaget punkt 2404 där det tidigare funnits transformatorstation och panncentral, området i den sydöstra delen kring punkt 2310 där det tidigare stått en byggnad som nu är riven samt punkt 2405 som är uttagen i en av upplagshögarna av sten och betong i nordöstra delen. I punkt 2510 har värden i nivå med riktvärden uppmätts och bedöms därmed inte föranleda några åtgärder.

I punkt 2404 påträffades en förorening av dieselolja, barium och bly. Kompletterande provpunkter är rena och föroreningen bedöms vara avgränsad till orange markerat område, se figur 51.

I den sydöstra delen visar proverna att det finns förorening av tungmetaller, PAH och alifater. Efter kompletterande provpunkter bedöms föroreningen vara begränsad till omkring 480 kvm och max 2 meters djup. Se orange markerat område i figur 51.



Figur 51

Efter provtagning 2025-05-21 bedöms behovet av åtgärder på fastigheten Sjöåkra 4:1 vara begränsad till orange markerade ytor.

I nordöstra hörnet, punkt 2405 har förhöjda halter av bly uppmätts i den upplagshög som provtagits. Det förutsetts att åtgärder kommer behövas för övriga högar.

De konstaterade föroreningar kommer att saneras innan bygglov för känslig markanvändning.

I en provpunkt i Verkmästargränd finns förhöjda halter av tungmetaller i fyllnadsmaterialet. Föroreningen överstiger de riktvärden som tillämpas för gata, MKM, men eftersom gatan är asfalterad, föroreningen finns på djupet

0,5–1,0 meter under markytan och är bunden till jorden bedöms föroreningen inte utgöra en sådan risk för miljö eller hälsa som behöver hanteras i samband med detaljplan. Föroreningen kan åtgärdas/saneras vid eventuell schakt eller ombyggnation av väg.

Asfalt

Provtagning på asfalt med avseende PAH visar inte på något fall av halter över riktvärden för innehåll av stenkolstjära.

Grundvatten

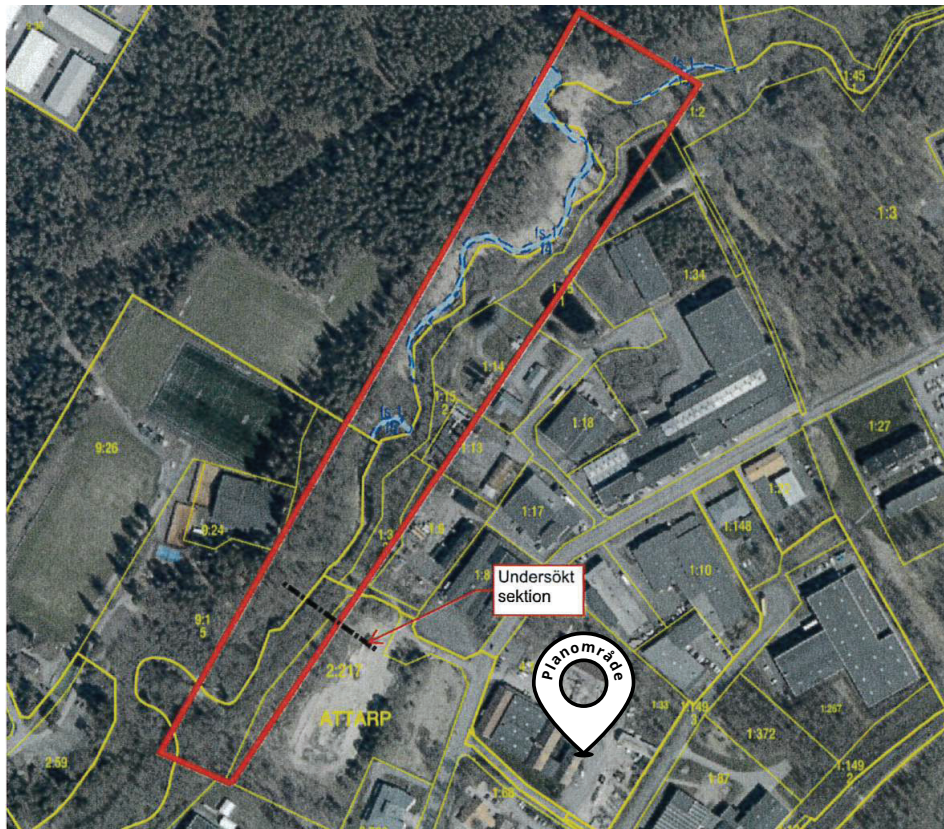
I grundvatten har PFAS rapporterats över SGIs bedömningsgrunder i alla tre rör. Föroreningen i grundvattnet bedöms inte utgöra sådan risk för miljö eller hälsa som behöver hanteras i samband med detaljplan men kan innebära krav på åtgärder vid byggnation under grundvattennivå.

Risk för ras och skred

Utredning av släntstabilitet Attarp 2:217 m.fl., daterad 20230530

För att utreda stabiliteten har det i förstudien utförts en geoteknisk undersökning på fastigheten Attarp 2:217. Fastigheten Attarp 2:217 är belägen väster om Sjöåkra 4:1 och närmare aktsamhetsområdet. Stabilitetsutredningen visar att stabiliteten är god vid aktuell sektion.

Utifrån befintliga jordarter vid Sjöåkra 4:1, att fastigheten ligger utanför aktsamhetsområdet samt att den geotekniska undersökningen vid Attarp 2:217 visar på god stabilitet bedöms risken vara låg för ras och skred vid Sjöåkra 4:1.



Figur 52

Aktuellt område och undersökt sektion

Solstudie

Solstudie är utförd för illustrerat projekt. Tidpunkterna för solstudien är vårdagjämning 20 mars kl 10 och kl 15 samt höstdagjämning 22 september kl 10 och kl 15.

Solstudien visar viss skuggning av kontor- och industribyggnaden på fastigheten Sjöåkra 1:8 under förmiddagen. Skuggningen är begränsad i tid och omfattning och bedöms inte vara en betydande olägenhet.

Alla utemiljöer inom planområdet är solbelysta under någon del av dagen.

Figur 53

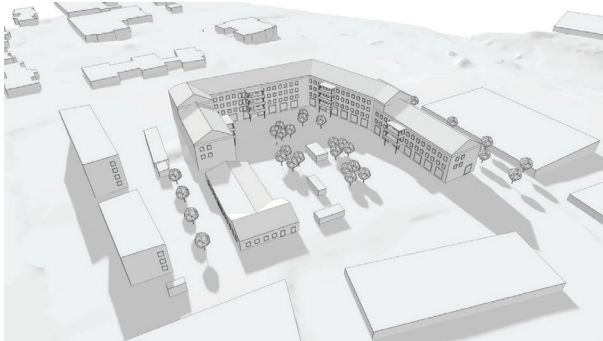
Solstudie av illustrerat projekt



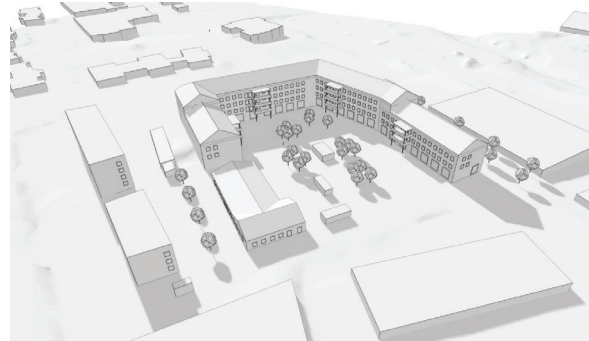
VÅRDAGJÄMNING, 20 MARS KL 10:00



HÖSTDAGJÄMNING, 22 SEPTEMBER KL 10:00



VÅRDAGJÄMNING, 20 MARS KL 15:00

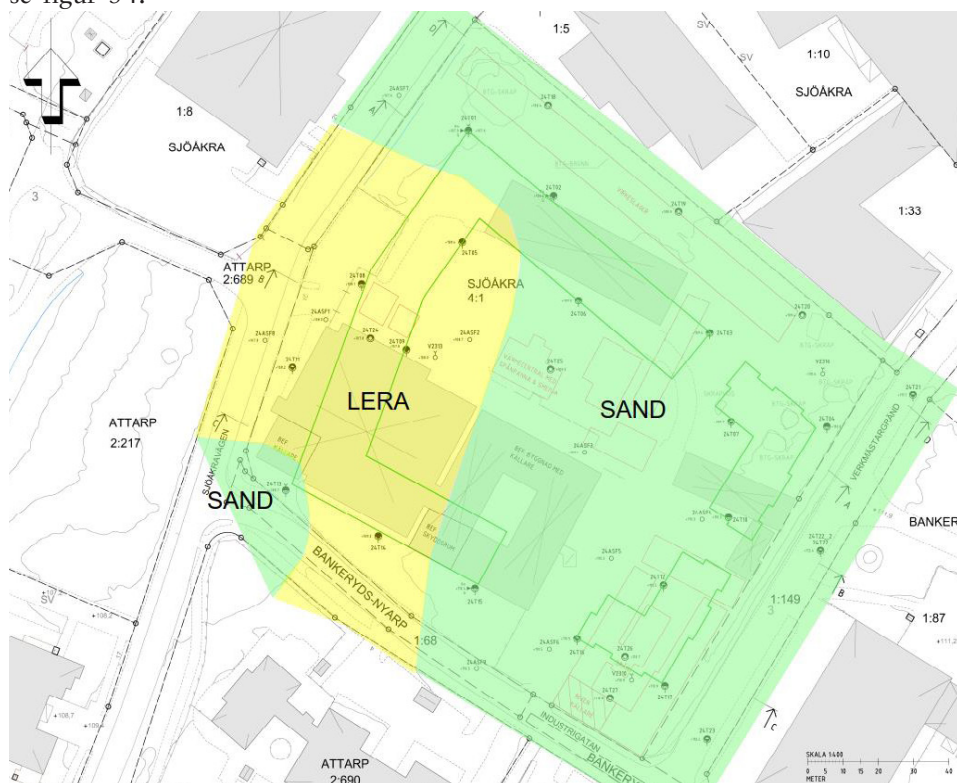


HÖSTDAGJÄMNING, 22 SEPTEMBER KL 15:00

Mark och vegetation

Geoteknisk undersökning Sjöåkra 4:1, daterad 2025

Undersökningarna visar att jordlagerföljden inom fastigheten översiktligt utgörs av fyllnadsmaterial ovan sand, silt och lera. Undersökningen har gjorts ner till sju meter och berg har inte påträffats. Enligt SGUs översiktliga jorddjupskarta uppgår jorddjupet till ca 30 m. Fyllningen varierar inom området mellan 0-2,3 m med ett medeldjup på 0,8 m. Fyllningen innehåller på flera ställen organiskt material. I den västra delen har lera och lermörän påträffats under fyllningen, se figur 54.



Figur 54

Översiktlig indelning av jordart under påträffad fyllning

Grundvattennivån har under mätningarna våren 2023 och vintern 2024 varit belägen på lägre än +104 m och upp till +106,9 och grundvattengradienten bedöms lita svagt västerut ned mot Lillån. Nivåerna bedöms kunna variera inom området beroende på ställvis tätare jordlager. Grundvattennivån bedöms periodvis kunna vara högre än de uppmätta nivåerna. Dimensionerande grundvattennivå ansåts till 106,5 m. Verkmästargränd i öster är belägen på ca +112 m medan den västra delen av fastigheten är belägen på +108 m.

Genomsläppligheten varierar inom området och marken bedöms vara mer genomsläpplig i den östra delen där sand dominerar och tät i den östra delen där lera finns. Några slänter eller vattendrag som skulle kunna ge upphov till stabilitetsproblem eller erosionsproblem har inte identifierats.

Grundläggning kan ske med via platta på mark förutsatt att fyllning med organiskt material skiftats ut. I den västra delen där lera finns kan utskiftning av ca 2,5 m lera ske pga. sämre sättningsegenskaper. Släntlutningar vid schaktarbete med schaktdjup >1,0 m bör ej överstiga 1:1,5.

Källare som rivs rekommenderas att fyllas igen med massor som kan packas så att framtida byggnader kan grundläggas utan skadliga sättningar.

Massbalansberäkningar visar att på ett överskott av lera, ca 2000 m³ och ca 2700 m³ organiskt material som inte kan användas på fastigheten vid byggnation.

För att bedöma om grundläggning kan ske på lera i väster kan CPT-sondering och kolvprovtagning utföras. Detta kommer att göras inför byggnation för att minska masshantering i byggskedet.

Radon

Marken inom området bedöms vara normalradonmark. Ett radonskyddat utförande ska ges.

Hydrologisk utredning

Detaljplanen anses inte påverka recipienten Lillån negativt genom att MKN försämras eftersom detaljplanen inte medför att dessa ämnen ökar, se under *Förutsättningar*. Reningsbehovet anses vara ringa eftersom detaljplanen innebär liknande användning som nuvarande.

Situationen för recipienten avseende föroreningshalter kommer att vara som idag då hårdgjord yta och parkering finns inom området redan idag. Det kommer att förbättras något om grönytor anläggs på kvartersmark samt i gatumark inom planområdet.

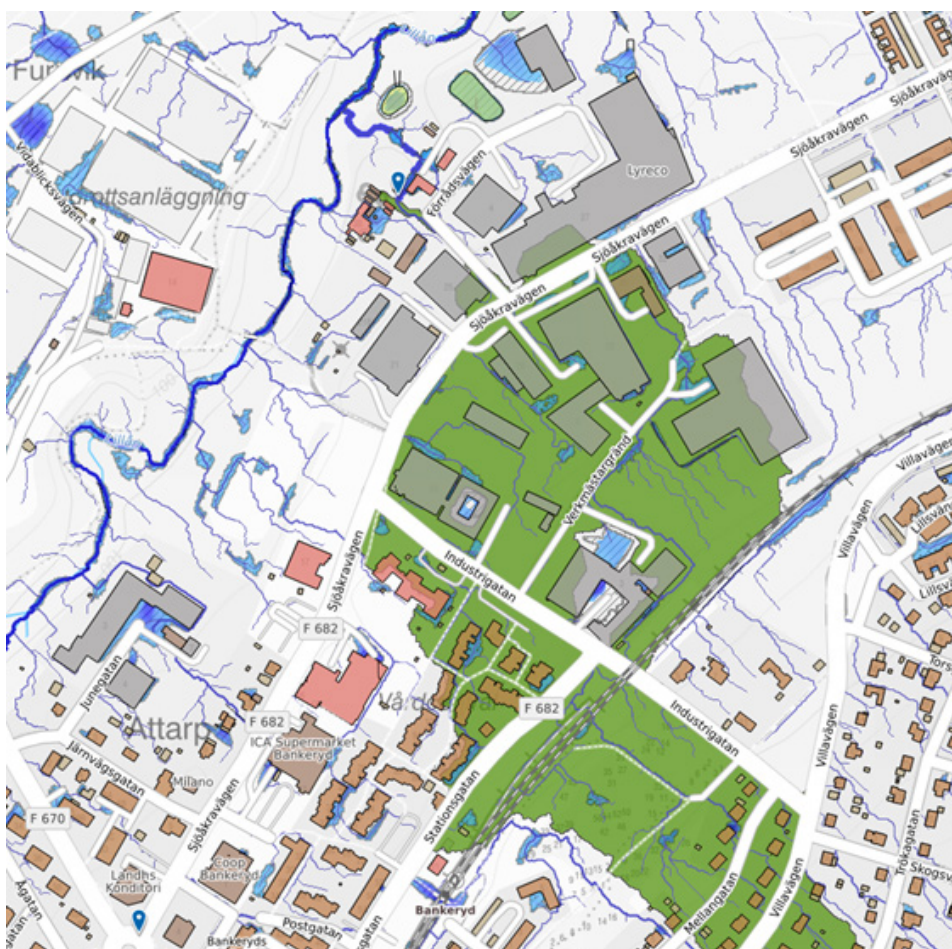
Dagvattenutredning

Till arbetet med detaljplanen har ingen regelrätt dagvattenutredning tagits fram. En övergripande bild har dock skapats över dagvattensituationen genom analys av skyfallskartor via analysverktyget Scalgo för hela omvandlingsområdet i centrala Bankeryd av konsult. Detaljplanen kommer tillåta mer hårdgjord yta än idag men andelen hårdgjord yta ser inte ut att öka jämfört med dagens situation då grönytor kommer anläggas på kvartersmarken enligt den situationsplan som tagits fram i planarbetet.

Dagvatten vid normal nederbörd från kvartersmark föreslås ledas på ytan inom kvartersmarken, antingen på hårdgjorda ytor eller grönytor och kommer sedan att kopplas till kommunens ledningsnät för dagvatten då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Två serviser kommer att erbjudas planområdet. När dagvatten leds över grönytor inom kvartersmarken minskas belastningen på nedströms områden både vid normala regn och vid skyfall.

Mängden dagvatten som uppkommer inom planområdet anses inte öka mot dagens situation och denna detaljplan är liten inom tillrinningsområdet till lågpunkten nedströms. Skyfallsvatten från planområdet samt omkringliggande område leds längs med Industrigatan och Sjöåkravägen vilket det även kommer göras framöver, se figur 55. Nya lokalgatan kommer omhänderta skyfallsvatten från planområdet och detta kommer rinna vidare mot Sjöåkravägen.

Inom planområdet finns flera lågpunkter som fylls upp med vatten vid skyfall



Figur 55

Område som avvattnas mot utmarkerad punkt där detaljplaneområdet ingår

men ny höjdsättning ska göras inom området och dessa lågpunkter kommer då försvinna.

Detaljplanen kommer tillåta ny byggnad som ligger med fasad mot Sjöåkravägen och Industrigatan. Det är därför viktigt att höjdsättningen



Figur 56

Lågpunkter visas inom planområdet

inom planområdet blir sådant att dagvatten och skyfallsvatten rinner mot befintlig infrastruktur i form av gatustruktur så att vatten inte ställer sig mot bebyggelse eller påverkar andra fastigheter negativt.

Situationen vid nedströms fastighet som idag kan översvämmas vid skyfall får inte förvärras av detaljplanen vilket det inte gör då planområdet inte kommer tillföra mer dagvatten än i dagsläget till lågpunkten nedströms. Dessutom kommer grönyta anläggas mellan gata och gång och cykel vilken blir en dagvattenanläggning för normal nederbörd. Genom att fördröja dagvatten inom kvartersmarken i form av grönytor och växtbäddar kommer flödet att minskas något nedströms området vilket är positivt.

Kulturhistorisk utredning

Samtliga byggnader inom planområdet bedöms ha ett allmänt kulturhistoriskt värde PBL 8 kap § 17 men det saknas argument för att byggnaderna ska anses vara särskilt värdefulla enligt PBL 8 kap § 13.

- byggnaderna är inte representativa för tidigare samhällsförhållanden eller samhällsutveckling.
- byggnaderna har förvisso ett historiskt värde, men är inte representativa för olika tidsepoker, sociala miljöer, eller stadsbyggnadsideal.
- byggnaderna är inte representativa för lokalsamhället och speglar inte heller samhällsutvecklingen i stort.
- byggnaderna saknar estetiska ambitioner, kvaliteter och bidrar inte med kunskap om äldre material och byggteknik.

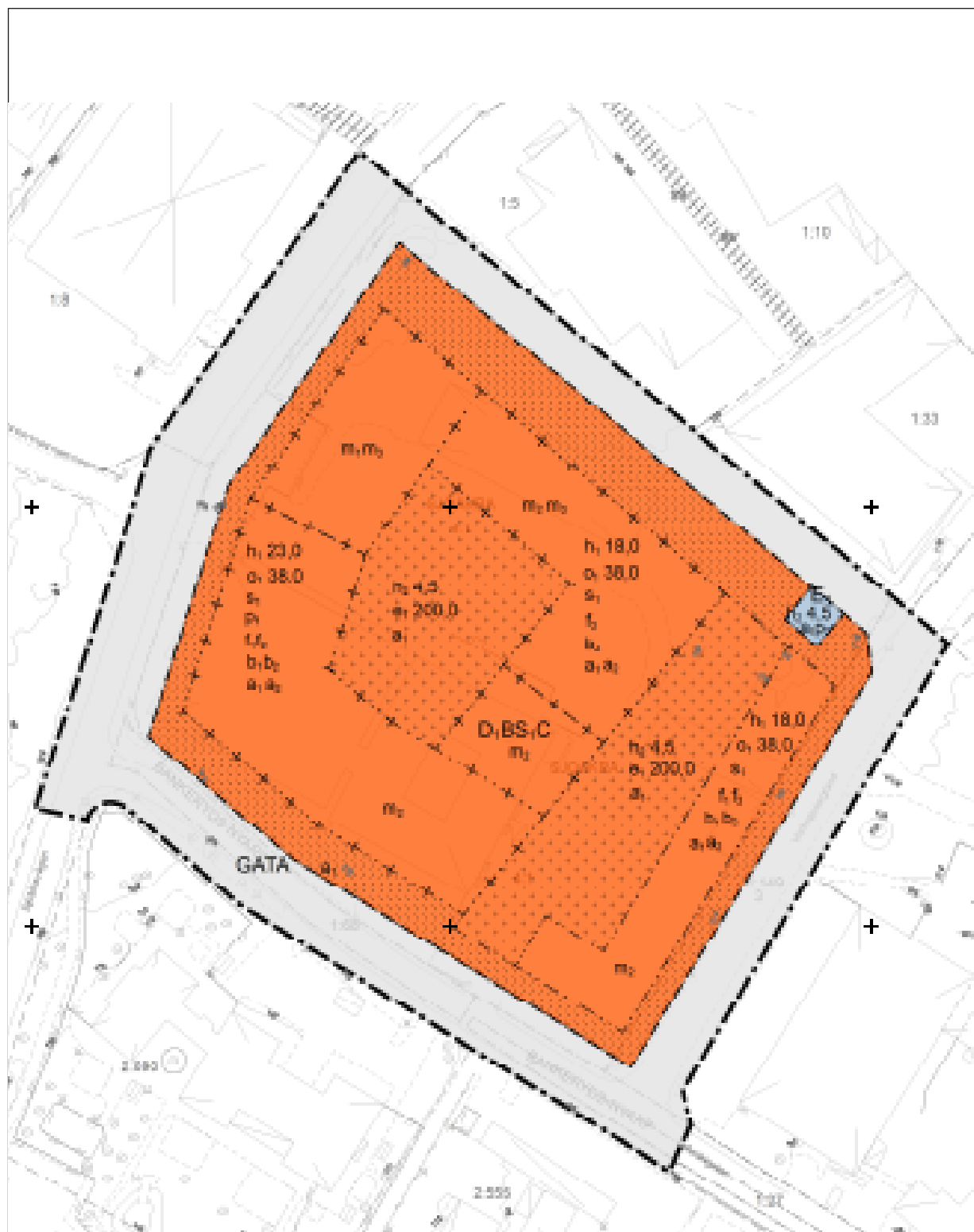
Byggnaderna har ett allmänt bebyggelsevärde, som vid planläggning ska vägas mot andra intressen enligt PBL 2 kap 3 §.

Det bedöms inte finnas några historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga skäl att avslå en ansökan om rivning (PBL 8 kap § 34).

Plankarta och bestämmelser

Figur 57

Plankarta. För att se en mer högupplöst plankarta gå
det att ladda ner denna via
www.jonkoping.se/detaljplaner



Användningsbestämmelser

Allmän plats

Gata

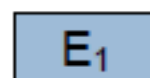
Bestämmelsen anger gata som markanvändning. Gatan ska vara tillgänglig för fordonstrafik, gående och cyklister. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion. Syftet med bestämmelsen är att tillgodose behov av infrastruktur.



Kvartersmark

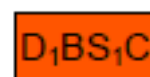
Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av en transformatorstation för att klara elförsörjningen inom planområdet.



Vård- och omsorgsboende, bostäder, förskola, centrum

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av ett äldreboende för boende med stort vårdbehov men även gruppboende för boende med mindre behov av vård, vanliga bostäder samt förskola. Centrumverksamheter möjliggörs i bottenvåning med anledning av planområdets centrumnära läge och möjliggör exempelvis för restaurang, lokaler för hemtjänsten och daglig verksamhet.



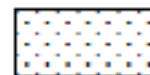
Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

AVGRÄNSNING VID EGENSKAPSGRÄNS Begränsning av markens utnyttjande

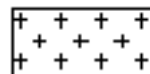
Marken får inte förSES med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera förgårdsmarkens utformning och byggnaders placering i relation till gata. Mot Sjöåkra 1:5 är syftet att hantera risk från befintlig verksamhet.



Marken får endast förSES med komplementbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa gårdsmiljö och möjliggöra komplementbyggnader i begränsad omfattning.



Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas volym. Höjd beräknas från byggnadens medelmarknivå.

h_1 0,0

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad och transformatorstation är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att begränsa volymen på komplementbyggnader och nätstation

h_2 4,5

Takvinkel

Största takvinkel är angivet värde i meter

o_1 38,0

Syftet med bestämmelsen är att begränsa variationen av möjliga takutformningar

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är angivet värde i m2 per fastighet

e_1 200,0

Syftet med bestämmelsen är att begränsa hur mycket av utemiljön som får upptas av komplementbyggnader. Fastighetsägare ska inte begränsa varandras möjligheter att bygga komplementbyggnader.

Byggnaders användning

Centrumverksamhet endast i bottenvåning

S_1

Syftet med bestämmelsen är att begränsa centrumverksamhet till byggnadernas bottenvåning. Verksamheter i bottenplan berikar gatumiljön.

Placering

Byggnad ska placeras högst 4 meter från förgårdsmark

p_1

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas placering mot gata men tillåta viss variation som exempelvis inskjutande partier

Transformatorstation ska placeras minst 2 meter från användningsgräns

p_2

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa avståndet fem meter mellan transformator och byggnader för stadigvarande vistelse

Utformning

Balkong mot gata får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasadliv

f_1

Syftet med bestämmelsen är att reglera utformningen av de fasader som är rumsskapande för gatumiljön samt undvika konflikt med trädkronor. Behov av djupare balkonger kan tillgodoses med indragna balkonger.

Högsta byggnadshöjd är 18 meter

f_2

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsvolymen och fasadernas höjd

Högsta byggnadshöjd är 13 meter

f_3

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsvolymen och fasadernas höjd

Utförande

Huvudentréer och bostadsentréer ska orienteras mot gata

b₁

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer för byggnadens huvudsakliga användning vänds mot gata. Kompletterande gårdsentréer och genomgående entréer är möjliga.

Tilluftsintag för ventilation ska placeras på oexponerad sida bort från riskkälla/fastighet Sjöåkra 1:5 och utföras med manuell och automatisk avstängning av intag vid detektering av rök

b₂

Syftet med bestämmelsen är att minska påverkan av brandgas från Sjöåkra 1:5

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggbodan. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden

a₁

Syftet med bestämmelsen är att byggbodan ska kunna uppföras utan bygglov under genomförandetiden

Villkor för bygglov

Bygglov får inte ges för känslig markanvändning förrän markförorening avhjälpes och godkänts av tillsynsmyndighet

a₂

Syftet är att säkerställa att marken sanerats innan byggnation av förskola, bostäder, vård- och omsorgsboende och centrumverksamhet.

AVGRÄNSNING VID SEKUNDÄR EGENDOMSGRÄNS Skydd mot störningar

Fasad- och taktäckning ska vara av obrännbart material

m₁

Syftet med bestämmelsen är att minska risk för spridning av brand från Sjöåkra 1:5

Fasad- och taktäckning som vetter mot riskkällan/fastigheten Sjöåkra 1:5 och är direkt exponerade för risk ska vara av obrännbart material

m₂

Syftet med bestämmelsen är att minska risk för spridning av brand från Sjöåkra 1:5. Är inte byggnadsdelen direkt exponerad kan andra material godtas.

Fönster- och dörrpartier som vetter mot riskkällan/fastigheten Sjöåkra 1:5 och är direkt exponerade för risk behöver uppfylla brandklass EI 60

m₃

Syftet med bestämmelsen är att minska risk för spridning av brand från Sjöåkra 1:5. Är inte fönster- och dörrpartier direkt exponerade kan lägre brandklass godtas.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med datum för laga kraft

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Rättigheter och skyldigheter till inlösen

För de områden som inte ägs av kommunen och som planläggs för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning i förrättningen. De fastigheter som kan bli föremål för inlösen är Bankeryds-Nyarp 1:27 och 1:68 (se mer under rubrik ”Fastighetsrättsliga konsekvenser”).

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

När detaljplanen har fått laga kraft blir fastighetsbildning för genomförande av planen möjlig. Kvartersmarken kan avstyckas till nya fastigheter med ändamålen vård- och omsorgsboende, bostäder, förskola, centrum. Den mark som planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan genom fastighetsreglering föras över till lämplig fastighet ägd av kommunen.

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. Samtliga fastigheter som berörs av detaljplanen och hur de påverkas redovisas i tabellen under rubrik ”Fastighetsrättsliga konsekvenser”.

Gemensamhetsanläggning

Om fastighetsbildning sker för att dela upp kvartersmarken inom samma kvarter kan behov av att bilda gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner uppstå.

Tekniska frågor

Utbyggnad/ ombyggnad allmän plats

Detaljplanen omfattar allmänna anläggningar i form av gata. Kommunen ansvarar för utbyggnad av ny gata samt ombyggnad och anpassning av befintliga gator. Kommunen ansvarar även för drift av allmän plats inom planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är redan bebyggt. Exploateringen innebär att ledningar för vatten och avlopp behöver flyttas och anpassas efter ny byggnations omfattning och placering.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planområdet är tänkt att bebyggas med äldreboende, gruppbostad, förskola samt bostäder. Centrumverksamheter tillåts i bottenvåning. Området ägs till största delen av Jönköpings kommun förutom Bankeryds-Nyarp 1:68 och 1:27 som är privata. För att genomföra planförslaget kommer kommunen att ha kostnader för att upprätta detaljplanen, utredningar, fastighetsbildning och byggnation av äldreboende, gruppbostad och förskola med tillhörande anläggningar såsom parkering m.m. Kommunen kommer även ha kostnader för rivning av befintliga byggnader, byggnation av ny gata, ombyggnad och anpassning av befintliga gator samt flytt av ledningar inom detaljplaneområdet.

Stadsbyggnadskontoret (planavdelningen) svarar för kostnader för att ta fram detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret (utveckling- och trafikavdelningen) svarar för ombyggnad av Sjöåkravägen. Tekniska kontoret (fastighetsavdelningen) svarar för att beställa och finansiera utredningar, ta fram de skisser som behövs som underlag för detaljplanen och för ny fastighetsbildning. Tekniska kontoret (fastighetsavdelningen) finansierar även kostnader för rivning av befintliga byggnader samt byggnation av kommunens äldreboende, gruppbostad och förskola med tillhörande anläggningar, del av byggnation av ny gata, ombyggnad och anpassning av befintliga gator samt flytt av ledningar. För finansiering av tekniska kontorets (fastighetsavdelningen) kostnader finns projektanslag avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan. Tekniska kontoret (mark- och exploateringsavdelningen) svarar för fastighetsbildning för kvartersmark som kan komma att markanvisas till bostäder samt del av byggnation av allmän plats. Exploateringen finansieras via den övergripande exploateringsbudgeten för stadsutvecklingsområdet Bankeryds centrum (objekt 4429).

Inlösen av mark avsedd för allmänt ändamål

Inom planområdet finns kvartersmark som är både för enskilt och allmänt bebyggande. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt- samt skyldighet att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas som annat än enskilt bebyggande. Kommunens inlösenrätt upphör om kommunen ger bygglov till en sökande som inte är ett offentligt organ. Om kommunen inte utnyttjar sin rätt att lösa mark har fastighetsägaren rätt att kräva inlösen. Att någon av dessa situationer skulle aktualiseras i denna detaljplan bedöms som mindre trolig då avsikten är att kommunen fortsatt ska äga de delar som är tänkt att bebyggas med äldreboende, gruppbostad och förskola.

Drift allmän plats

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen att få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen planläggs som allmän plats.

Organisatoriska frågor

Avtal

Kommunen ska teckna erforderligt avtal med elnätsägaren för att möjliggöra för ny transformatorstation som kan tillgodose planområdets elförsörjning.

Markanvisning kan komma att tilldelas enligt kommunens markanvisningspolicy. För att få en byggaktör som kan genomföra byggnation av bostäder behöver kommunen lämna markanvisning som sedan följs upp med marköverlåtelseavtal.

Områdena som ska bebyggas med äldreboende, gruppbostad, förskola med tillhörande anläggningar bygger kommunen i egen regi.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

Beslut om samråd: juni 2025

Samråd: 18 juni - 3 september 2025

Beslut om granskning: kvartal två 2026

Beslut om antagande: kvartal tre 2026

Prövning enligt annan lagstiftning

Allé definieras i Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. Planförslagets påverkan på befintlig allé längs med Verkmästargränd kommer att utredas vidare till granskning. En ansökan om dispens från det generella biotopskyddet kommer att sökas innan planens antagande.

Vid pumpning av grundvatten vid tex byggnation inom fastigheten kan förorening av PFAS finnas i grundvattnet. Innan pumpning och utsläpp av grundvatten ska vattnet provtas. Miljö- och hälsoskyddskontoret ska kontaktas innan utsläpp sker.

Konsekvenser

Riksintressen

Järnväg - Jönköpingsbanan

Planförslaget bedöms inte påverka befintlig järnväg eller eventuell framtida förändring. Det behövs inga åtgärder inom planområdet för att begränsa påverkan från järnvägen avseende risk. Avseende buller kan åtgärder eventuellt behövas inom planområdet för att begränsa maximala ljudnivåer för utemiljön.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Planförslaget möjliggör för vård- och omsorgsboende, bostäder, centrumverksamhet samt förskola vilket överensstämmer med översiktsplanens föreslagna markanvändning, mångfunktionell bebyggelse (utvecklingsområde för tätare och blandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, handel, service och skolor).

Att möjliggöra för fler bostäder och arbetsplatser i centrala Bankeryd, där det finns god tillgång till service och hållbara kommunikationsmedel, bidrar till översiktsplanens övergripande mål om ett hållbart stadsbyggande.

Nollalternativ

Om planförslagen inte genomförs så kan inte utvecklingen mot en mångfunktionell bebyggelse av industriområdet ske. Befintliga verksamheter på fastigheten är inte planenliga.

Nollalternativ

Om planförslagen inte genomförs så är befintliga verksamheter på fastigheten inte planenliga och en utveckling av industriområdet mot mångfunktionell bebyggelse kan inte genomföras.

Hälsa och säkerhet

Risk

I planarbetet har en olycksrisk som påverkar planområdet identifierats från pågående verksamhet på fastigheten Sjöåkra 1:5 och Sjöåkra 1:10.

Utan åtgärder

För att uppnå allmänt acceptabla risknivåer behöver avståndet mellan riskkälla och byggnader vara 180 meter om man inte utför några andra riskreducerande åtgärder.

Med åtgärder

Med föreslagna skyddsbestämmelser (marken får inte förses med byggnad, b2 avseende ventilation och m1, m2 och m3 avseende brandklassning av fasad, tak, fönster och dörrar) bedöms en rimlig riskhänsyn ha tagits med avseende

på olycksrisker från pågående verksamhet på fastigheten Sjöåkra 1:5 och Sjöåkra 1:10.

Nollalternativ

Om planförslaget inte genomförs kommer färre människor vistas på Sjöåkra 4:1 och utsättas för risken från verksamheterna på Sjöåkra 1:5 och Sjöåkra 1:10. Samhällsrisken kommer att vara lägre.

Lukt och smittspridning från Bankeryds reningsverk

I planarbetet har en risk för luktpåverkan som påverkar planområdet identifierats från verksamheten enligt tillstånd för Bankeryds reningsverk på fastigheten Sjöåkra 1:14 och Sjöåkra 1:15.

Utan åtgärder

Utan åtgärder är luktkoncentration under 1 LE/m³ men över 0,5 LE/m³ inom planområdet.

Bedömning görs dock att luktblastningen är acceptabel med hänsyn till att det redan finns bostadsbebyggelse intill reningsverket, som ligger inom område som är belastat med en luktkoncentration upp till 1 LE/m³ och där har inte några klagomål inkommit under de senaste tio åren. *(Som jämförelse kan nämnas att vid utvecklingen av Oceanhamnen i Helsingborg, ett område med bostäder och centrumverksamheter, används ett riktvärde på max 2 LE/m³ (baserat på minutmedelvärde) för bostäder.)*

Med åtgärder

De åtgärder som förespråkas i åtgärdsscenario 1, nämligen rening av ventilationsutblåsen från renshuset och övertäckning och ventilation av slamlagret bedöms som ekonomiskt rimliga åtgärder för att hantera luktproblematik innebär en viss reducering av luktpåverkan inom planområdet men beräknas inte innebära att luktkoncentrationen inom planområdet kommer att understiga 0,5 LE/m³.

Nollalternativ

Om planförslaget inte genomförs kommer färre människor att bo och arbeta inom zonen som påverkas av lukt från tillståndsgiven verksamhet på reningsverket.

Radon

Marken inom området bedöms vara normalradonmark.

Med åtgärder

Med ett radonskyddat utförande av byggnationen bedöms påverkan på människors hälsa kunna minimeras.

Buller

Utan åtgärder

Beräkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån underskrider riktvärdet 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad inom hela planområdet och att det därmed inte finns skäl för reglerande planbestämmelser. Beroende på hur byggnader placeras finns risk att riktvärden för utemiljö och skolgårdar överskrids.

Med åtgärder

Beroende på hur byggnader placeras kan eventuellt behov av åtgärder behövas för att skapa skyddade uteplatser för bostäder och utemiljöer för förskola.

Markföroreningar

Markföroreningar över nivåer för känslig markanvändning har identifierats inom planområdet. Föroreningar i grundvattnet har identifierats men bedöms inte innebära någon risk för hälsa och säkerhet. Behov finns att i samband med rivning av befintlig byggnad utföra en kompletterande provtagning under befintlig byggnad för att säkerställa att det ej är förorenat.

Utan åtgärder

Utan åtgärder kan inte marken för påträffade föroreningar planläggas för känslig markanvändning (bostäder, vård, förskola, centrum).

Med åtgärder

Påträffade föroreningar är avgränsade och bedöms kunna hanteras (saneras) och åtgärdas i samband med byggnation. Planförslaget säkerställer sanering med villkor för bygglov för känslig markanvändning.

Nollalternativ

Gällande plan innebär användningen industri vilket innebär lägre ställda krav på markens renhet.

Mark och vegetation

Natur - allé

Marken för befintlig allé längs med Verkmästargränd planläggs för kvartersmark med egenskapsbestämmelse att byggnad inte får uppföras. Planförslaget innebär ingen större skillnad mot gällande plan. Gatumarken breddas med 0,5 meter vilket innebär att avståndet mellan träd och gatumark minskar men prickmarkens bredd är densamma. Gatumarkens föreslagna bredd för Verkmästargränd innebär möjliga ytor för plantering av gatuträd som en eventuell kompensationsåtgärd. Planförslagets påverkan och behov av kompensationsåtgärder kommer att hanteras i ärende om dispens från det generella biotopskyddet.

Nollalternativ

Allén står på kvartersmark enligt gällande plan och ett genomförande av planförslaget innebär ingen mer skillnad än att prickmarkens läge förskjuts 0,5 meter samt att föreslagen nockhöjd innebär mer byggrätt än byggnadshöjden enligt gällande plan.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att befintliga byggnader på fastigheten rivs och möjligheter att uppföra högre byggnader placerade mer anpassat efter gatan. Det innebär en tydligare kvartersstruktur som stärker förutsättningarna för stadsliv på omgivande gator.

Infrastruktur

Planförslaget innebär en ny lokalgata som gör gatunätet mer finmaskigt och förutsättningarna för gång och cykel blir därmed lite mer gent. Befintlig gatumark breddas för att ge mer yta åt gång- och cykeltrafik samt planteringar och hantering av dagvatten.

Tekniska frågor

Planen innebär att ledningsnätet kan förstärkas med ytterligare nätstation. Breddningen av gatumarken innebär möjliga ytor för öppen dagvattenhantering vilket avlastar befintliga ledningar för dagvatten.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget stärker förutsättningarna för handel och service i och med att fler kommer att bo och arbeta i Bankeryds centrum.

Kulturmiljö

För att åstadkomma en effektiv markanvändning och ändamålsenlig struktur förutsätter genomförandet av planförslaget en rivning av befintliga byggnader.

Det bedöms inte finnas några historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga skäl att avslå en ansökan om rivning (PBL 8 kap § 34).

Nollalternativ

Om planförslaget inte genomförs skulle byggnaderna stå kvar och synliggöra Bankeryds industrihistoria.

Social hållbarhet

Folkhälsa

Planförslaget innebär att fler kommer arbeta och bo med god tillgång till rekreationsområden vilket är bra för folkhälsan

Trygghet och säkerhet

Planförslaget innebär att området kommer att befolkas under alla dygnets timmar vilket gör att fler kommer att röra sig på gatorna och känslan av trygghet ökar.

Jämlikhet och jämställdhet

Planförslaget möjliggör bebyggelse och verksamheter för olika målgrupper. Det centrumnära och kollektivtrafikhärläget innebär att man lätt når viktiga målpunkter och att det finns många möjliga transportalternativ.

Vardagsliv

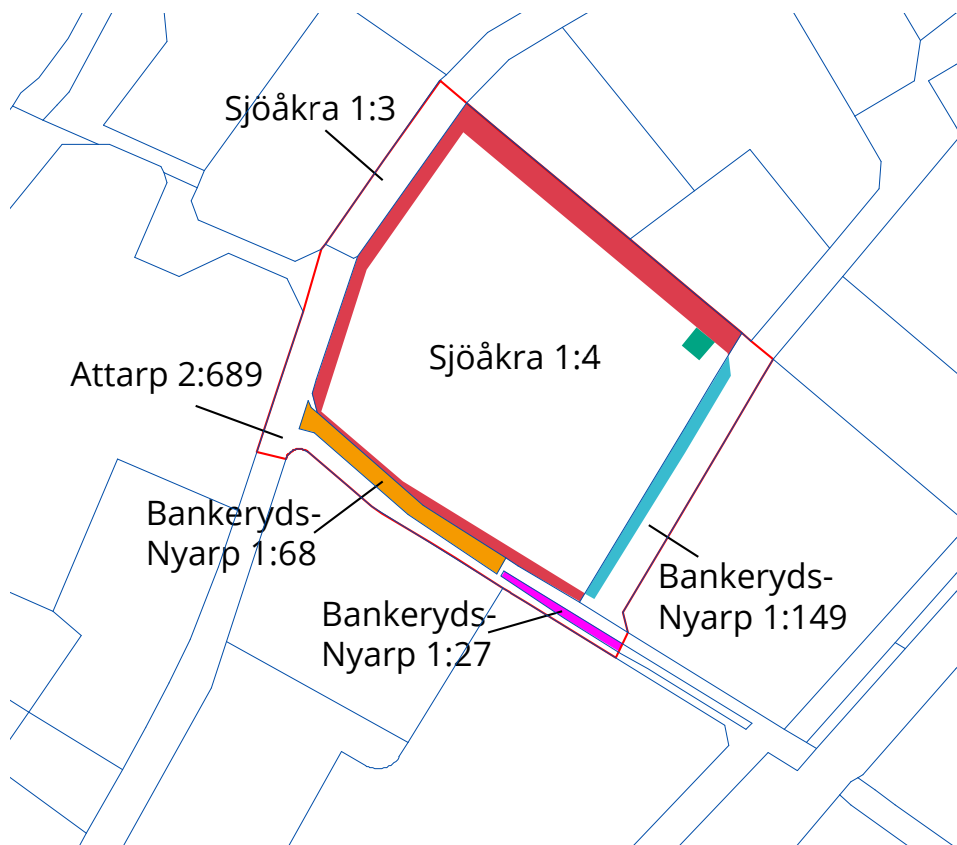
Planförslaget innebär en ökning av boende och arbetsplatser nära skola, förskola, fritidsaktiviteter och centrum. Närmsta kommunala lekplats finns i Folkets park. Trots att planförslaget innebär att befintliga verksamheter på fastigheten behöver flytta så kommer genomförandet innebära en förstärkning av Bankeryds centrum.

Fastigheter och rättigheter

Tabell över samtliga fastigheter som berörs av detaljplanen och hur de påverkas.

Fastighet/rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Attarp 2:689	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.
Bankeryds-Nyarp 1:27	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Fastighetsreglering kan ske av den allmänna platsen till kommunalägd fastighet
Bankeryds-Nyarp 1:68	Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Fastighetsreglering kan ske av den allmänna platsen till kommunalägd fastighet

Fastighet/rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Bankeryds-Nyarp 1:149	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig.
Sjöåkra 1:3	Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ägs redan av kommunen och fastighetsbildning bedöms inte nödvändig. Mark som planläggs med kvartersmark (vård- och omsorgsboende, bostäder, förskola, centrum) kan fastighetsregleras till Sjöåkra 4:1.
Sjöåkra 4:1	Mark som planläggs med kvartersmark (vård- och omsorgsboende, bostäder, förskola, centrum) kan avstyckas för dessa ändamål. Mark för allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in. Fastighetsreglering kan ske av den allmänna platsen till kommunalägd fastighet Mark för transformatorstation kan avstyckas till ny fastighet eller upplåtas med ledningsrätt.



Figur 58

Karta som visar konsekvenser för fastighetsrättsliga frågor

- del av Sjöåkra 4:1 som planläggs för allmän plats gata
- del av Sjöåkra 4:1 som planläggs för transformatorstation
- Bankeryds-Nyarp 1:68 planläggs för allmän plats gata
- del av Bankeryds-Nyarp 1:27 som planläggs för allmän plats gata
- del av Bankeryds-Nyarp 1:149 som planläggs för kvartersmark

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan har en undersökning av miljöpåverkan genomförts med stöd av en checklista, se bilaga. Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och 6 kap. 6 § i miljöbalken (SFS 1998:808) och bedömningen har utgått från kriterierna upptagna miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen bedömer att planen inte innebär en sådan verksamhet eller åtgärd som faller in under 4 kap 34 § i plan och bygglagen.

Sammanvägd bedömning

De negativa effekterna av ett genomförande av planförslaget är att befintliga byggnader rivs, en viss ökning av trafiken, en begränsning av närliggande industrifastigheters möjligheter att utöka omgivningsstörande verksamhet samt påverkan på allé. Med föreslagna åtgärder innebär planförslaget ingen fara för hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Föreslagna åtgärder är säkerställda med planbestämmelser, marken får inte förses med byggnad, transformatorstation ska placeras minst två meter från användningsgräns, luftintag för ventilation ska placeras på oexponerad sida bort från riskkälla/fastighet Sjöåkra 1:5 och utföras med automatisk avstängning av intag vid detektering av rök, Fasad- och taktäckning ska vara av obrännbart material, Fasad- och taktäckning som vetter mot riskkällan/fastigheten Sjöåkra 1:5 ska vara av obrännbart material, Fönster och dörrar som vetter mot riskkällan/fastigheten Sjöåkra 1:5 ska vara brandklassade EI 60, Startbesked får inte ges för känslig markanvändning förrän markförorening avhjälpas och godkänts av tillsynsmyndighet.

Ställningstagande

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 §.

Omgivningspåverkan

Planens påverkan på omgivningen

Planförslaget kan innebära att verksamheter på angränsande fastigheter som vill utöka sin industriverksamhet i framtiden kan bli begränsade. Eftersom hänsyn tas till pågående verksamheter bedöms planens påverkan bli begränsad.

Planförslaget innebär möjligheter att uppföra högre byggnader placerade anpassat efter gatan. Det innebär att planförslaget innebär en ökad skuggpåverkan på omgivningen. Solstudie av illustrerat projekt visar att skuggpåverkan är begränsad i tid och omfattning och bedöms inte vara en betydande olägenhet.

Genomförandet av planen innebär en ökad exploatering som bedöms leda till en viss mängd ökade fordonsrörelser. Tillgång till kollektivtrafik och cykelvägar innebär goda förutsättningar att begränsa ökningen.

Omgivningens påverkan på planen

Omgivningen påverkar på planen är utred och bedöms som liten. Reningsverkets tillstånd innebär en viss luktpåverkan men i så pass begränsad omfattning att åtgärder inte bedöms nödvändiga.

Allmänna och enskilda intressen

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden i slutändan ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov.

Industriområdet i Sjöåkra har varit en viktig plats för arbete och en rivning av penselfabrikens byggnader innebär att det blir svårare att läsa av Bankeryds historia i byggnadsbeståndet. Exploateringsintresset ska vägas mot det allmänna kulturmiljöintresset.

Genomförandet av planen kommer troligtvis leda till en viss mängd ökade fordonsrörelser trots att förutsättningarna för hållbart resande är goda. Den omgivningspåverkan som ökad trafik innebär ska vägas mot det allmänna intresset att öka exploateringsgraden i centrum- och stationsnära lägen.

Planförslaget innebär en begränsning av omgivande industrifastigheters möjligheter att utöka omgivningsstörande verksamheter. Det allmänna intresset att utöka Bankeryds centrum i enlighet med översiktsplanens intentioner ska vägas mot det enskilda intresset att utveckla industriverksamheterna på anslutande fastigheter.

Planförslaget innebär möjligheter att uppföra högre byggnader placerade anpassat efter gatan. Det innebär en tydligare kvartersstruktur som tillsammans med en ökad exploatering stärker förutsättningarna för stadsliv på omgivande gator.

Det är ett allmänt intresse att tillgodose behovet av boende för äldre med tanke på kommunens demografiska utveckling.

De positiva effekter en utökning och komplettering av Bankeryds centrum får med fler bostäder och verksamheter har bedömts som viktigare än den negativa effekten på kulturmiljön som rivningen av byggda kulturvärden innebär, begränsningen av omgivande industrifastigheters möjligheter att utöka omgivningsstörande verksamheter och den omgivningspåverkan som ökad trafik innebär.

Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00