



Bankeryd 2:2

Bankeryd, Jönköpings kommun

Arbetsmaterial inför planbesked

Planbesked

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

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas eller att önskad volym kommer att godkännas. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

För mer information om planbesked, se kommunens hemsida www.jonkoping.se (sökord: planbesked).

1. Ansökan och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Ansökan om planbesked avser 150-200 nya bostäder på området Vidablick/Furuvik mellan idrottsplatsen Furuvik IP och Domsands industriområde.

Beskrivning av ansökan

Stor efterfrågan på bostäder framförallt för barnfamiljer finns i området enligt sökanden. Därav ansökan om planbesked för att förtäta med ytterligare villor, radhus, lamellhus och punkthus.

Fastighet

Bankeryd 2:2

Fastighetsägare

Prästlönetillgångar i Växjö stift

Sökande

Fastighetsägaren

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för de delar av fastigheten Bankeryd 2:2 som ligger inom utbyggnadsstrategins område, markerat i kartan *Södra delen*. Studier i kommande planarbete får visa exakt avgränsning med hänsyn till påverkan från omgivande befintliga industrier, avloppsreningsverk samt friluftsliv och idrottsverksamhet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att negativt planbesked ges för den nordöstra delen av ansökt område markerat i kartan *Norra delen*.

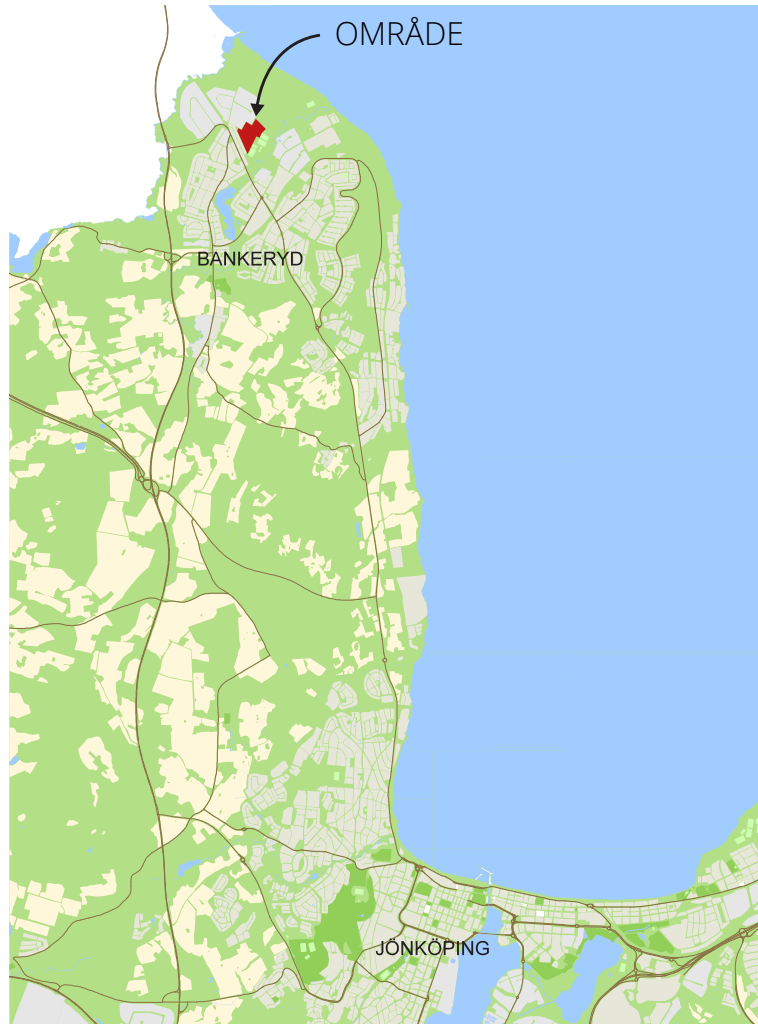


Södra delen



Norra delen

2. Beskrivning av området



*Översiktskarta
med ansökt område
markerat i rött*



*Ortofoto
med ansökt område
markerat med vit
streckad linje*



1



2



3



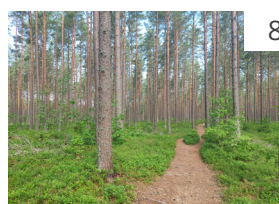
4



5



6



8



10



7



9



11

Bilder med tillhörande karta från
platsinventering 2022-07-06



Grönområden med
kulturhistoriska spår

Lokalisering

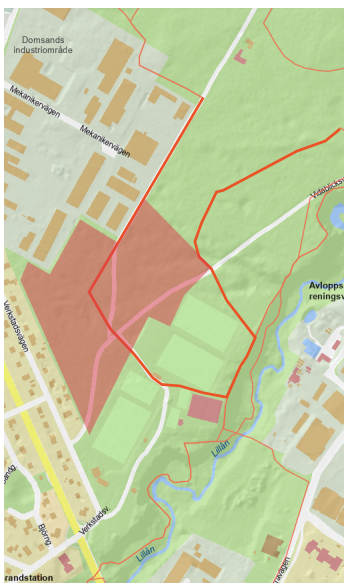
Området är lokaliserat i norra Bankeryd i stadsdelen Attarp-Backamo i närheten av gränsen mot Habo kommun och är en del av Backamoskogen.

Området angränsar till ett villaområde i sydväst, Domsands industriområde i norr och Furuvik IP i sydöst.

Marken ägs av Svenska Kyrkan som även bedriver verksamhet med olika aktiviteter vid KFUM Gården Vidablick som ligger ca 600 meter nordöst från det tänkta planområdet intill Vättern. 165-200 meter sydöst från området ligger Lillån som är ett värdefullt vattendrag för både fiske och naturvård.



*Bild i området mot
Industriområdet och
Villabebyggelsen*



Furuviksspårets dragning

Terräng

Området består främst av tallskog och naturstigar som leder ut mot Vättern både åt nordväst och sydöst. Terrängen är relativt plan och skapar inga större höjdskillnader från Kortebovägen mot området. Vid Lillån finns det större branter och även vid kanten mot Vättern.

Vandringsleder

Skogen har flertalet vandringsleder kopplat till Backamoskogen och Furuvikspåret går rakt igenom det tänkta planområdet. En omdragning av leden kan bli aktuell och då måste ny placering tas fram.

Trafik

Dagens väg till Vidablick kommer behöva få en annan sektion fram till det nya bostadsområdet. Det kan behöva byggas gång- och cykelväg denna sträcka också. Detta är åtgärder som kommer belasta exploateringen.

Områdets närmsta busshållplats, Vidablicksvägen, ligger ca 350 meter söderut och trafikerar av linje 112 och 114. Det tar 15 till 35 minuter till Jönköpings resecentrum beroende på vilken linje som tas.

Byggnader

Området har inga byggnader utan endast mindre vägar och naturstigar samt ett fåtal skyltar.

Den omgivande bebyggelsen består främst av en villabebyggelse i 1-2 våningar i sydväst, men också ett industriområde med en byggnadshöjd på 9 meter i nordväst, en idrottsplats i öst och räddningstjänsten i syd.

Planområdet ligger ca 700 meter från Bankeryds centrumkärna som bland annat har ett gym, förskola, grundskola, livsmedelsbutik, konditori, apotek, busstation, och tågstation.

Idrottsverksamhet

Furuvik IP har 6st fotbollsplaner där 3st har storleken 7 mot 7 och 3st 11 mot 11 där en av dem är på konstgräs.

På platsen finns också Bankeryds Tennisklubb, PROs Boulbanor och utegym. Intill Furuviks IP finns en grusad yta som används som parkering.

Ca 350 meter från området ligger Bankeryds skytteförening. Buller från verksamheten kan förekomma.

En byggnation av bostäder i nordöstra området bör undvikas då samtliga verksamheter ska kunna bedriva vidare sin verksamhet utan hinder.

Räddningstjänsten

Vägen som leder ut från planområdet går ut i en korsning där räddningstjänsten har sin verksamhet. En ökning av trafik in och ut från området kan komma att påverka utryckningsmöjligheten och bör studeras ytterligare.

Efter kontakt med Räddningstjänsten inkom svaret att det finns stoppljus på Kortebovägen och att det kan bli aktuellt att sätta upp stoppljus från Verkstadsvägen och Älvsgratan beroende på trafikökningen. Insattiden till området understiger 10 minuter vilket med största sannolikhet inte kommer påverkas av ny bebyggelse på platsen.



Befintligt fjärrvärmenät

Teckenförklaring

— Framledning

— Returledning



*Räddningstjänstens relation
till infarten i området*



*Arkeologisk utgrävning för ny
fjärrvärmeledning*

Fjärrvärme

I dagsläget finns det framledning och returledning av fjärrvärme genom området. Sweco har genomfört en arkeologisk utredning steg 1 med anledning av att Jönköping Energi AB har planer på utbyggnad av fjärrvärmenätet mellan Bankeryd och Habo.

Den planerade ledningen går från Bankeryd till södra Habo. Ledningen är ca 4,5 km lång och det planerade schaktet avses bli ca 4 meter brett.

Utredningens syfte var att fastställa förekomst av forn- och kulturlämningar i utredningsområdet samt att bedöma lägen där fornlämning kan förväntas under mark. Resultatet av fältarbetet visade inga spår av forn- eller kulturlämningar inom sträckan som går genom området.



Bild som visar området som berörs av byggnadsplan

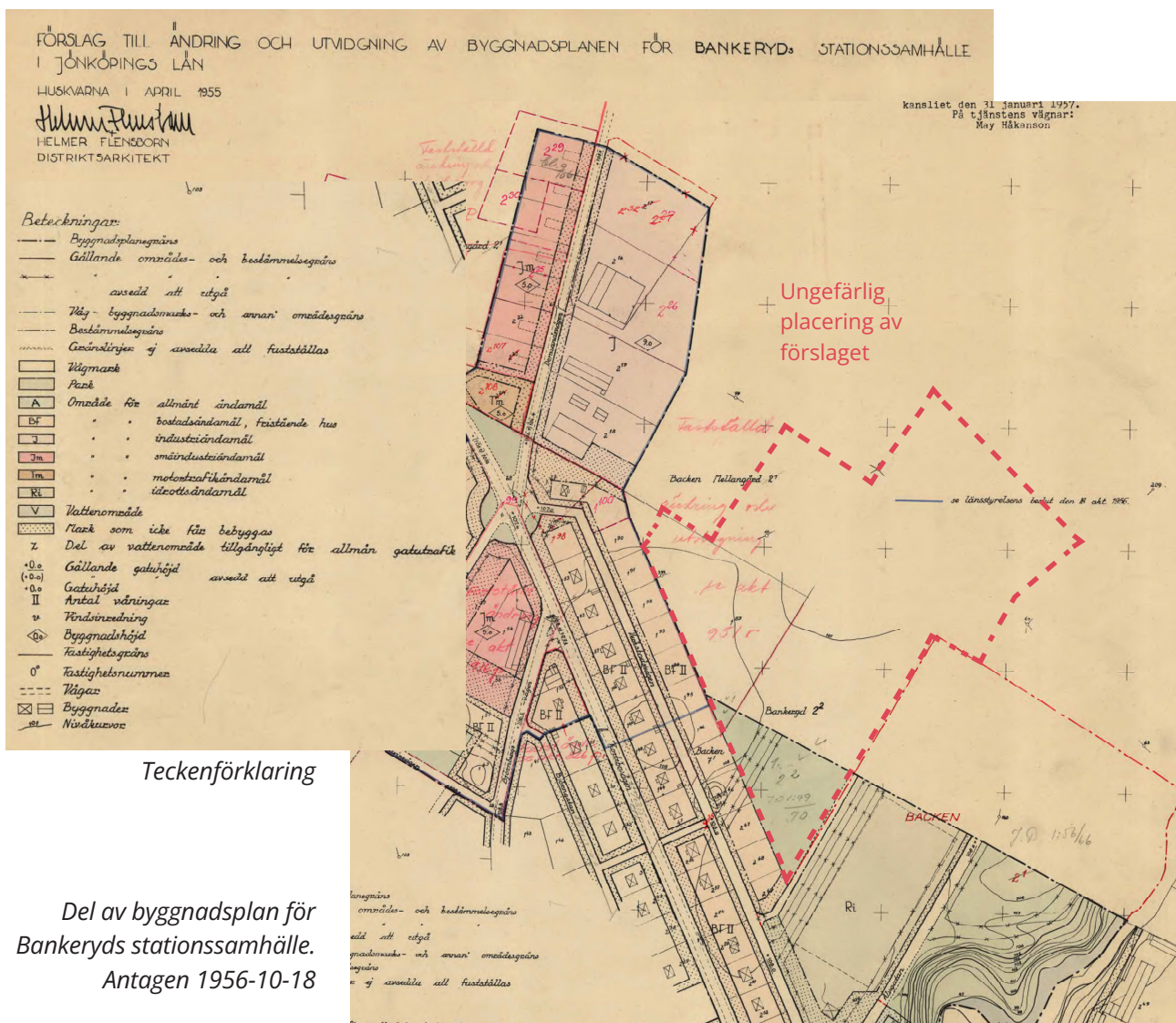
3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Planområdet

Det finns ingen aktuell detaljplan för det ansökta området som helhet. Byggnadsplanen med aktnummer 06-BAD-758 från 1956-10-18 kan överlappa planområdet i söder. Byggnadsplansgränsen har två dragningar på grund av förslag till ändring av byggnadsplanen vilket antingen gör att det tänkta planområdet överlappar byggnadsplanen eller angränsar till byggnadsplanen.

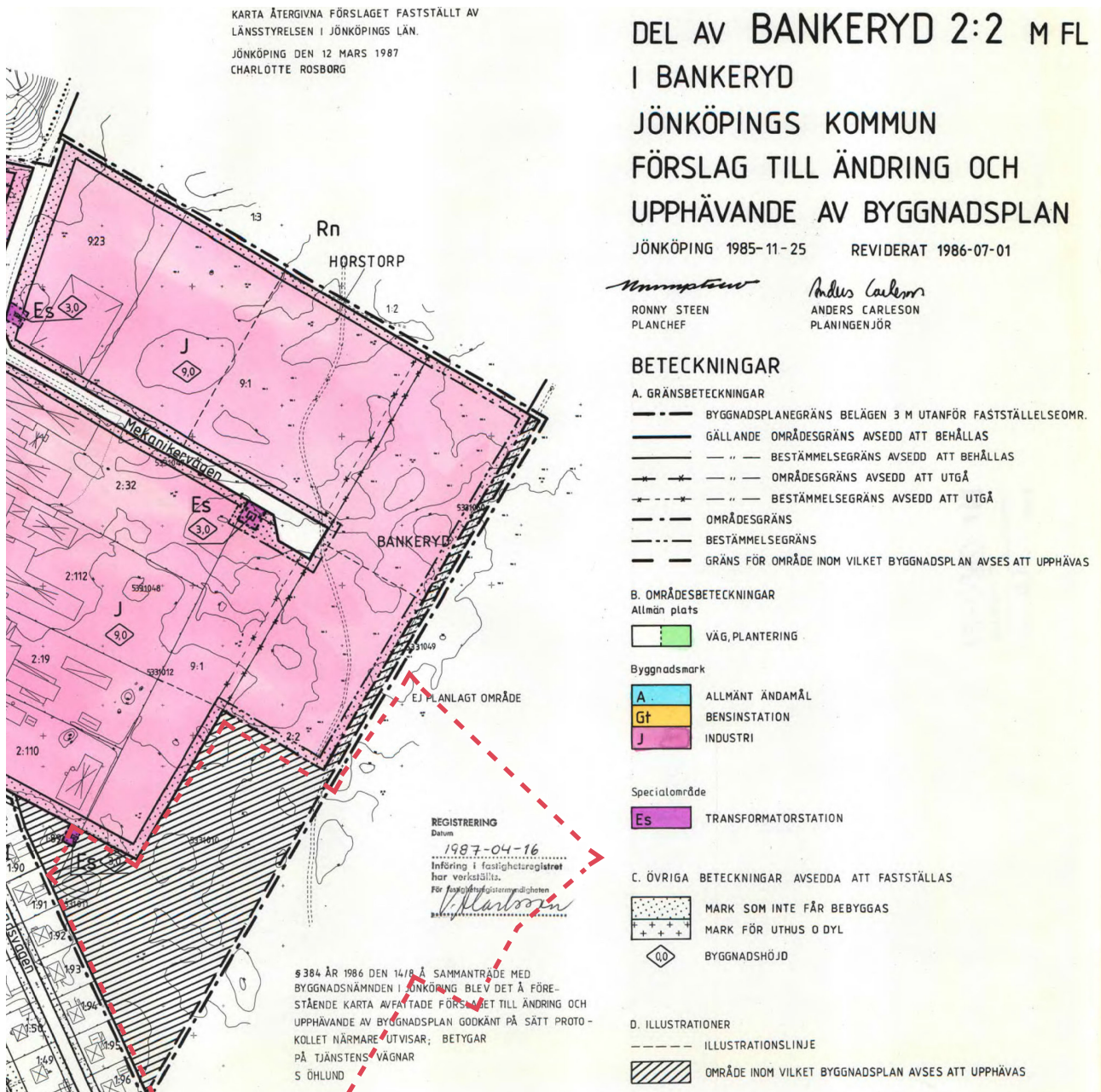
Det berörda området där planerna överlappar har användningen Park.

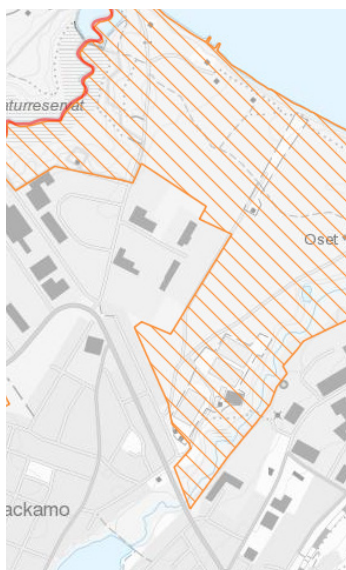


Industriområdet

I en tidigare byggnadsplan, 0680-P1 från 1985, fanns en del av planområdet planlagt, men berört område upphävdes 1986.

Byggnadsplanen berör främst industriområdet.





*Karta som visar
Friluftsområdet från
Översiktsplan 2016*

Översiktsplan 2016

Området ligger i Bankeryd som är en tätort i Jönköping och ska följa de riktlinjer som finns för utbyggnad inom tätorten. Det innebär att det i första hand ska förtätas och byggas på redan i anspråktagen mark och i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse innan en utbredning av bebyggelsen sker.

Naturvärden

Området har i Grönstrukturplanen och även i naturvårdsprogrammet bedömts som värdefullt i den aspekten att det är ett område för rekreation. Backamoskogen klassas som Grönområde med kulturhistoriska spår och har naturvärdesklass 3. Växtligheten består främst av talldominerad skog och några nyckelord som beskriver området är utsikt, kojbygge, orienterings-skärm, stigar, genväg, motionsspår, lekredskap, bärplock blåbär hallon, pir, vy över vatten, fågelliv, sandstrand, gamla träd tall, bruksväg, naturis, tallskog, grov död ved, sjö, tysthet, brink, grillplats, vil. I skogslandskapet finns Blomkolssvamp som ofta kommer i samband med höga naturvärden.

Större delen av norra Bankeryd är i dagsläget ett tätortsnära friluftsområde. Förslaget kommer innebära en förändring av vandringsleden Furuviksspåret vilket kan påverka friluftsvärdet. En omdragning av Furuviksspåret eller förändring av förslaget kan komma att bli aktuellt.

Riksintressen

Platsen berörs ej av något riksintresse.

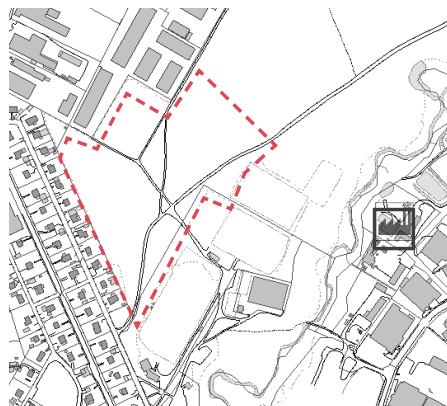
Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare (Granskningsversion)

Den centrala tätorten vid 200 000 invånare förväntas förutom Jönköping och Huskvarna även omfatta Bankeryd i nordväst, hela Tabergsdalen till Månsarp i söder samt Barnarp.

Utvecklingen i området ska präglas av en jämn blandning av upplåtelseformer och bostadstyper så som flerbostadshus och tätare småhusbebyggelse. Ny bebyggelse ska i första hand ske genom att förtäta och omvandla inom befintlig bebyggelsestruktur. Samtidigt bör förtätning inte ske på bekostnad av tillräcklig grönska och friytor i våra stadsmiljöer.

Kortebovägen som angränsar till området kommer bli det stora kollektivtrafikstråket med täta avgångar vilket innebär bra möjligheter till att åka kollektivt i området. I dagsläget görs 15% av vardagsresorna med kollektivtrafik i området.

Inom området pekas det ut en yta (orange-prickig i *Karta över mark och vattenanvändning*) för utvecklingsområde för bostäder. Resterande del av området (ljusgrön) ingår i natur och friluftsliv.



*Karta över Reningsverk i Bankeryd
från Vattenförsörjningsplan 2017*



*Karta över mark och
vattenanvändning
från Utbyggnadsstrategin*

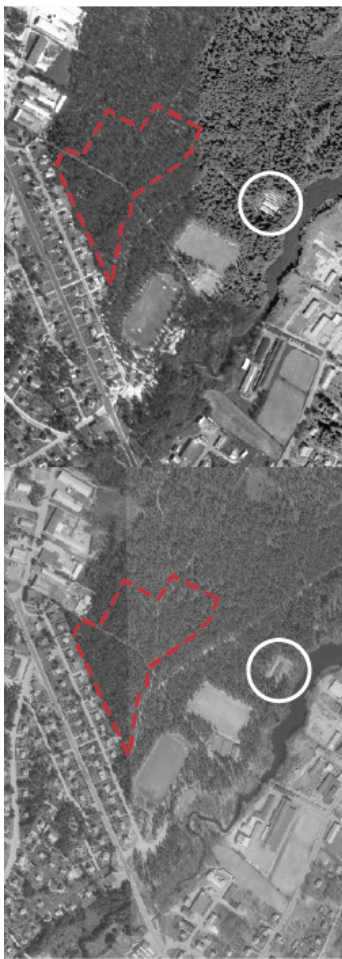
Reningsverk

Vid planläggning av bostäder i närheten av de största reningsverken Simsholmen, Huskvarna och Bankeryd ska hänsyn tas till deras framtida behov av mer yta till följd av kapacitetsökning och hårdare krav på utsläppshalter.

Området ligger ca 230-500 meter från reningsverket i Bankeryd. Skyddsavstånd (riktvärde) för reningsverket i Bankeryd ligger på 500 meter vilket innebär att hela området omfattas.

Utdrag från Utbyggnadsstrategin 200 000 invånare sida 68:

Utbyggnadsstrategin föreslår ny blandad bebyggelse i närmare anslutning till reningsverken än i dagsläget. När bostäderna kommer närmare ökar även kraven indirekt på luktreducerande åtgärder. Förslaget kräver att avloppsreningsverken byggs om så att risken för luktstörning minskar. Det finns alltid risk för luktstörningar runt ett avloppsreningsverk, men om ett adekvat avstånd mellan bostäder och reningsverk planeras så kommer risken för problem att minska.



Ortofoto överst från 1960
och underst från 1975
Källa Lantmäteriets historiska
kartor
Röd streckad linje markerar
området och vit ring
markerar pälsdjursfarmen
som var aktiv ca 1950-1972
(muntlig källa)

Övriga planeringsunderlag

Området är en grön kil som binder samman bostadsområde, industri och idrottsplats. Blir det aktuellt med ett fortsatt planarbete bör rörelsemönstren i området ses över samt parkeringsmöjligheterna. För att behålla den befintliga rörelsestrukturen i området bör passager lämnas som kan bli genvägar för de gående. Passagerna bör utformas så att de även kan användas som skötselväg till ett angränsande naturområde.

På fastigheten Bankeryd 2:2 vid fotbollsplanerna har det tidigare funnits en pälsdjursfarm (riskklass 2 och markerad i bilderna till vänster). Objektet har nyligen blivit registrerat i länsstyrelsens EBH-databas. Misstänkta föroreningar är bl.a. bekämpningsmedel, olja och bly. Pälsdjursfarmen är markerad i bilden till vänster och byggnaderna är idag rivna samt att platsen används som fotbollsplan.

En del av de fastighetsgränser som det tilltänkta planområdet kommer att anslutas mot, har dålig kvalitet och behöver ses över.

Det ligger en huvudvattenledning inom planområde se kartan nedan. Ledningen kan behöva flyttas på grund av exploateringen. Förflyttningen av befintliga ledningar bekostas av exploitören.



Karta som pekar ut
huvudvattenledning

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

Innan planstart

- Riskanalys (Kopplat till närliggande industri)
- Luktutredning och säkerhetsavstånd från reningsverket (Avgörande om ett detaljplanearbete ska påbörjas)
- Naturvärdesinventering (pga naturvärdesklass 3)
- Bullerutredning
 - Industriområdet
 - Skytteklubben
 - Idrottsplatsen
- Arkeologisk inventering/utredning (Med anledning av Swecos utredning för fjärrvärme som täckte en liten del av området)
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning / radonundersökning/ grundvattenprover

I samband med planstart

- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Trafikutredning med hänsyn till räddningstjänsten
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Utredda flytt av huvudvattenledning
- Parkeringsutredning
- Granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin, baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och bidrag till sin omgivning.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Det angränsande naturområdet till förslaget har värdefulla skogstigar och är en viktig grön kil för de boende i Bankeryd som vill ta sig ut i naturen. Området för förslaget som idag är en del av ett större naturområde används inte fullt lika mycket som resterande naturområde. I dagsläget används området främst som parkering eller extra gångvägar från villatomterna.

Området kring Furuvik är ett rekreationsområde med stigar och motionsslingor som har ett stort värde för både boende och besökare till området. I och med nybyggnationen måste en vandringsled dras om och nya gångstråk måste prioriteras. Det är då viktigt att säkerställa att de värdefulla värdena finns kvar även vid en exploatering. Extra viktigt är att eventuella omledningar av stigar och slingor mm inte ansluter till fel ställen på fotbollsanläggningen och skapar problem med att det genas över gräsplanerna.

En förtätning i området kommer med största sannolikhet att leda till en ökning av trafik. I och med att räddningstjänstens verksamhet ligger i nära anslutning till det tänkta planområdet bör det ses över om ytterligare stoppljus behöver sättas upp.

En exploatering på platsen anses vara möjlig men i mindre omfattning än vad ansökan har angivit. Området med punkthus är inte lämpligt att exploatera. Exakt omfattning kommer baseras och begränsas av skyddsavstånd från befintligt industriområde, fotbollsplanerna och reningsverket samt utbyggnadsstrategin och får bli en del av det framtida planarbetet.

Vid ett planarbete måste påverkan från omgivande idrottsverksamhet utredas tidigt så att ev tillkommande bebyggelse inte förhindrar befintliga verksamheter att fortsätta dess användning.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för de delar av fastigheten Bankeryd 2:2 som ligger inom utbyggnadsstrategins område, markerat i kartan *Södra delen*. Studier i kommande planarbete får visa exakt avgränsning med hänsyn till påverkan från omgivande befintliga industrier, avloppsreningsverk samt friluftsliv och idrottsverksamhet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att negativt planbesked ges för den nordöstra delen av ansökt område markerat i kartan *Norra delen*.



Södra delen



Norra delen

Detaljplanen bedöms få laga kraft 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2025.

Tillägg efter beslut i stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-09-22 att:

Positivt planbesked lämnas för både den södra och norra delen av ansökt område på fastigheten Bankeryd 2:2

Vilken omfattning av exploatering för bostadsändamål som är möjlig på det totala planområdet får prövas i kommande planprocess. Där måste hänsyn tas till nödvändigt säkerhetsavstånd till befintliga industrier och avloppsreningsverk. Där måste också hänsyn tas till det rörliga friluftslivets behov och idrottsföreningens möjlighet att i framtiden utvidga sin verksamhet.

Planavdelningen ges i uppdrag att planmässigt pröva ärendet genom detaljplanläggning.

I kommande detaljplanearbete bedöms utredningsbehovet vara detsamma som innan stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked för hela området.

Stadsbyggnadskontoret

Sofia Starck
planarkitekt

Jenny Larsson
bitr. planchef