JÖNKÖPINGS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2018-03-06
Dnr: 2017:307

Kv Attarp 2:93

Bankeryd Jönköpings kommun

Underlag för Planbesked

Planbesked

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

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

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret. Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

Innehåll

1. Ansökan

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

2. Förutsättningar

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

3. Platsspecifika förutsättningar

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

4. Slutsats och förslag till beslut

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

5. Förslag till process och tidplan.

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

Bilagor

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Attarp 2:93

Fastighetsägare

AB Bankerydshem

Sökande

Företag

AB Bankerydshem

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Bolaget äger en centralt placerad fastighet med kommande kostnadskrävande underhåll. Då efterfrågan finns dels för anpassade kommersiella lokaler och dels för bostäder vill Bankerydshem utveckla Attarp 2:93.

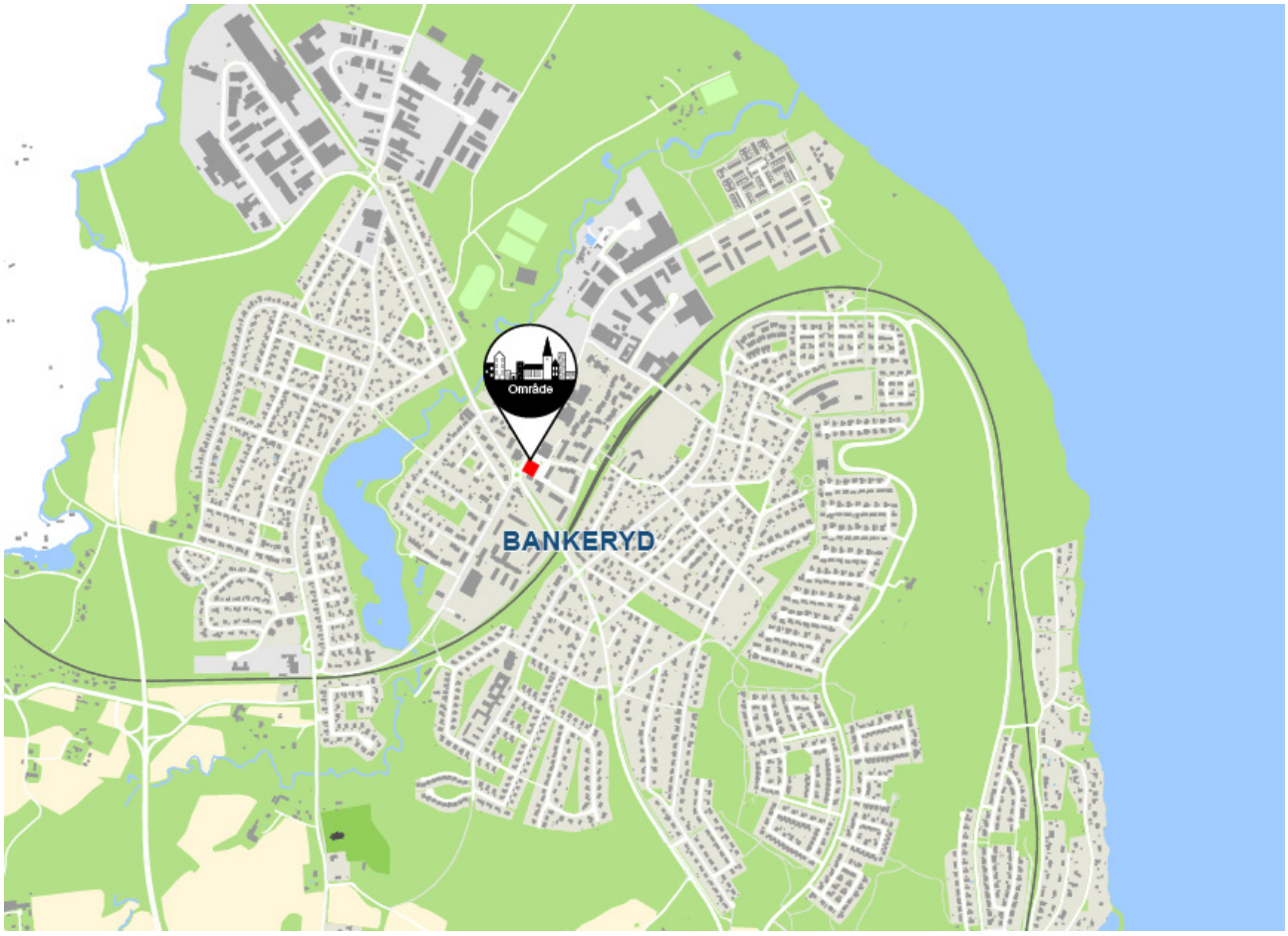
Beskrivning

Byggnaden är tänkt att erbjuda lokaler för kommersiell verksamhet i bottenvåning och bostäder på våning 2,3 och 4. Pakeringsbehovet hanteras i garageplan under mark. BTA tot inkl vindsförråd och balkong: 3135m^2, BOA tot: 978m^2, LOA tot: 420m$^{2.}$

Bilagor

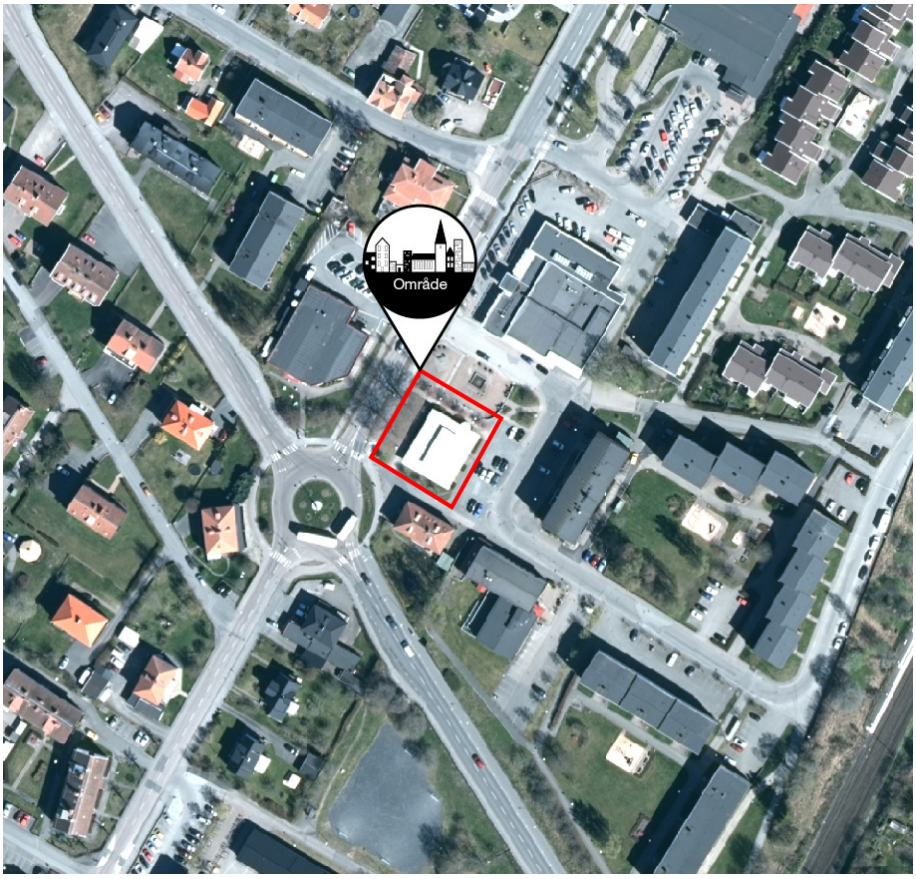
Karta och illustrationer.

2. Förutsättningar



Översiktskarta 1

Områdets lokalisering i Bankeryd, cirka 1 mil nordväst om Jönköping.



Översiktskarta 2

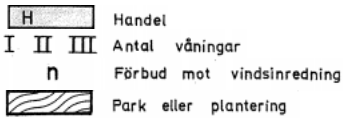
Området ligger i Bankeryds centrala delar. Inom det ansökta området ligger en bank i dagsläget. I övrigt omges platsen av diverse butiker och bibliotek bland annat.

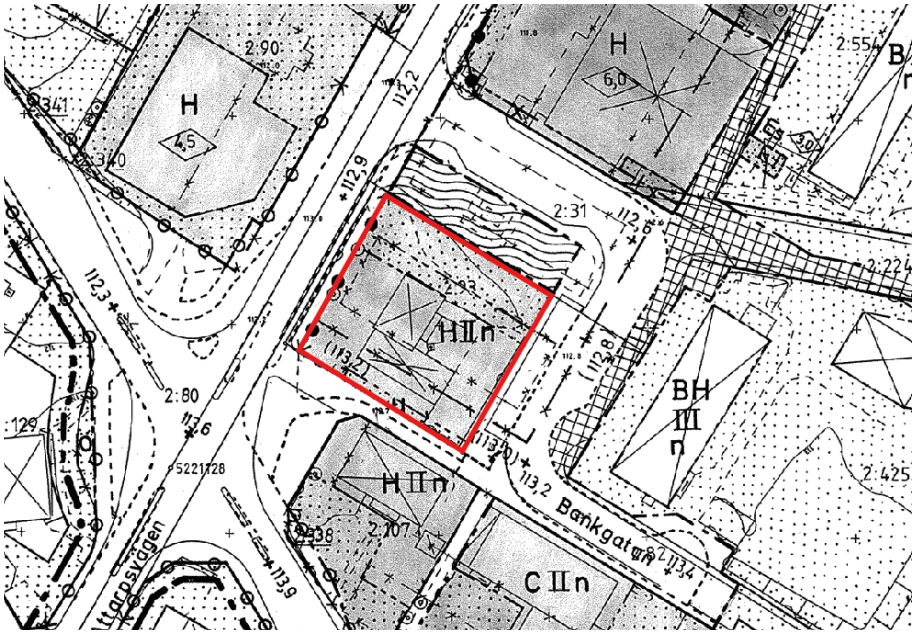
2.1 Beskrivning av området

På platsen idag finns en byggnad där handelsbanken har sin verksamhet. Angränsande till området finns en parkering och en liten torgplats. Den rödmarkerade linjen i bilden nedan visar fastighetsgränsen för den ansökta fastigheten Attarp 2:93, som ägs av AB Bankerydshem. Torgyta, parkering och vägar kring fastigheten är i kommunal ägo.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är ”Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Bankeryds centrum i Bankeryds församling inom Jönköpings kommun” (BP801028/B) som antogs år 1978.

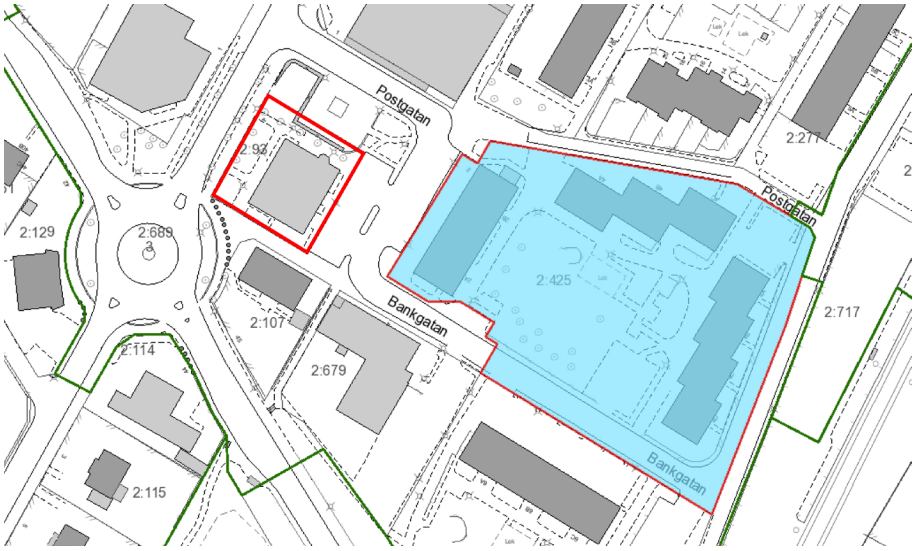




Den gällande detaljplanen anger handel i 2 våningar. Förslaget innefattar bostäder och verksamheter i 4 våningar totalt med parkering under mark, vilket kräver att ny detaljplan upprättas.

Samband med andra ärenden

Detta planbesked har koppling till detaljplaneärendet, Attarp 2:425, som startades upp i december 2017. Bankerydshem äger båda fastigheterna och är positiva till en sammanslagning, dvs. inkludera Attarp 2:93 med pågående detaljplanearbete på Attarp 2:425.



2.2 Tidigare ställningstagande

Digital översiktsplan 2016

Ansökt område är ej utpekat som ett förtätnings-/omvandlingsområde i översiktplanen men motsvarar en omvandling i tätbebyggt område. Fastigheten ligger inom tätortszonen.

Riktlinjer för förtätnings- och omvandlingsområden

- I förtätnings- och omvandlingsområden ska en hög exploateringsgrad eftersträvas, för att erbjuda god service och för att uppnå en ökad markhushållning, om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild. Genom att tätorten utvecklas på redan exploaterad mark skapas en sammanhållen bebyggelsestruktur.

- Förtätnings- och omvandlingsområden som ligger utmed ett välutvecklat kollektivtrafikstråk och/eller i närheten av en centrumfunktion eller större arbetsplats ska ges en särskilt hög exploatering för att erbjuda boende närhet till service. På sikt kan även behovet av bilresor minska och bidra till att nå den hållbara utveckling som kommunen eftersträvar.

- Platser som särskilt lämpar sig för ny eller utökad kommersiell eller offentlig service ska reserveras för sådan. Det kan vara ytor som ligger nära befintliga

servicefunktioner eller goda kollektivtrafiklägen t.ex. omstigningshållplats, järnvägsstation eller stadsdelstorg.

- Platser eller noder som är lämpliga för byggnation av höga hus är framförallt centrumnära platser där höga byggnader kan bidra till den urbana känsla som eftersträvas i centrala miljöer. Höga hus kan bli landmärke som ger identitet till en särskild plats som också underlättar orienteringen i staden.

Riktlinjer för bebyggelse inom tätortszonen

- Tätortsbebyggelsen ska utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark.

- För att tillmötesgå människors olika behov av blandade bostadstyper ska den blandade staden eftersträvas med varierad bebyggelse och balans mellan bostäder, arbetsplatser och service

- För att uppnå god tillgänglighet och minska bilbehovet i tätorterna ska en hög exploateringsgrad eftersträvas inom områden som ligger upp till 400 meter från kollektivtrafikstråk. Exploateringsgraden kan vara något lägre inom områden som har mellan 400 och 600 meter till ett kollektivtrafikstråk

- Områden nära centrumfunktion ska även de ha en hög exploateringsgrad. Lågt exploaterade centrumområden bör få en högre exploateringsgrad för ett mer effektivt utnyttjande. Kommunen är positiv till hög bebyggelse i centrala områden där höga hus dels kan passa in i omgivningen och dels bidra till den stadsmässiga karaktären, bli ett landmärke som ger identitet åt platsen och kan underlätta orienterbarheten i tätorten.

Kommentar Digital Översiktsplan 2016

Ansökt område går i samklang med viljeinriktningar och riktlinjer enligt översiktsplanen. Området har ett centralt läge i Bankeryd med närhet till servicefunktioner som livsmedelsbutiker, restauranger och sjukvård. Det finns god tillgänglighet till kollektivtrafik, med buss i direkt anslutning och tågstationen ca 500 meter från området, vilket uppmanar till ett hållbart resande. Huvudcykelstråket börjar vid penselrondellen, precis väster om platsen. En högre exploatering blir därmed lämplig för att kunna erbjuda centrumnära bostäder med god tillgänlighet till kollektivtrafik och service. Genom att möjliggöra för verksamheter i bottenplan, försvinner inga kvalitéer som finns där i dagsläget.

2.3 Riksintressen

Platsen berörs ej av något riksintresse.

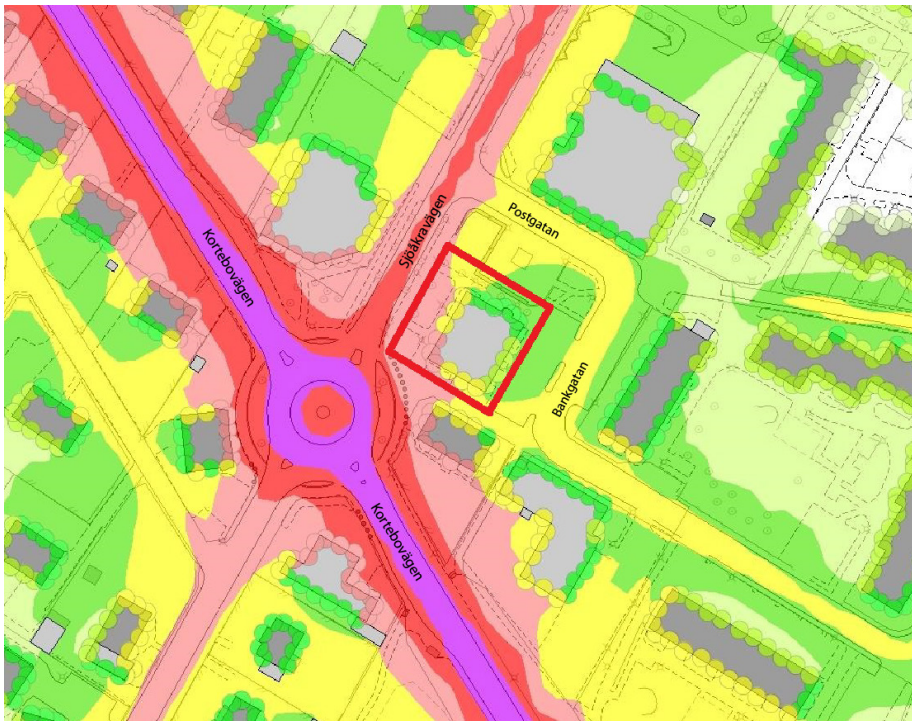
2.4 Övriga förutsättningar

Buller

I Jönköpings kommuns bullerkartläggning från 2011 har en översiktlig beräkning av trafikbullret utförts. Enligt bullerkartläggningen finns det höga bullervärden från Kortebovägen och Sjöåkravägen som överskrider 60 dBA vid fasaden ut mot vägen. En aktuell bullerutredning behöver tas fram i kommande detaljplanearbete.

Bullerkartläggning 2011 från väg (dbA)

- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75



Utformning

I kommande detaljplanearbete är det rimligt att utveckla det befintliga torget och skapa ett attraktivare och tydligare centrum i Bankeryd samt stärka kopplingen till tågstationen. Byggnaden kan med fördel, om möjligt, placeras för att undvika bulleråtgärder för byggnaden, gestaltningen och storleken av byggnaden ska utredas vidare i detaljplaneskedet.

3. Slutsats och förslag till beslut

Ansökt område motsvarar en omvandling i de centrala delarna av Bankeryd och kommer bidra till en högre exploatering än i dagsläget. Förslaget möjliggör för bostäder i 3 våningar med verksamhet i bottenplan, dvs 4 våningar totalt, där parkering ska ske under mark. Området har närhet till kollektivtrafik med buss och tåg samt huvudcykelstråket, vilket bidrar till ett hållbart resande. Områdets lokalisering i centrala Bankeryd möjliggör en utveckling av det befintliga torget, samt stärka kopplingen till tågstationen. Riktlinjer enligt översiktsplanen uppfylls.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Bedömt utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Geoteknisk/miljöteknisk utredning
- Fastighetsrättslig utredning
- Trafik- och parkeringsutredning
- Bullerutredning
- Omgivningspåverkan
- Skuggstudie

4. Förslag till process och tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med ett utökat förfarande.

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

Detaljplanen beräknas påbörjas 2020, dock kan det komma att tidigareläggas till 2018 om det kan integreras i pågående intilliggande planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson — Joakim Kjell

Planchef — Planarkitekt

Ansökan om planbesked

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter) Attarp 2:93	
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter) Sjöåkravägen 4, 564 31 Bankeryd	STADSBYGGNADSNÄMNDEN Jönköpings kommun
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn) AB Bankerydshem	Ink 2017 -12- 15
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens	Dnr 307 Tillnr beslut .....

Den sökande

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

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan

Bolaget äger en centralt placerad fastighet med kommande kostnadskrävande underhåll. Då efterfrågan finns dels för anpassade kommersiella lokaler samt bostäder vill Bankerydshem utveckla Attarp 2:93.

Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)

Byggnaden är tänkt att erbjuda lokaler för kommersiell verksamhet i botten våning och bostäder på våning 2, 3 och 4.
Parkeringsbehovet hanteras i garageplan under mark.
BTA tot inkl vindsförråd och balkong: 3135m², BOA tot: 978m², LOA tot: 420m²

Övriga upplysningar

Bifogade ritningar utgör diskussionsunderlag och kan komma att justeras.

Bifogas

- [x] Karta *
- [ ] Projektbeskrivning
- [x] Illustrationer
- [ ] Naturinventering
- [ ] Kulturhistorisk utredning
- [ ] Fullmakt från fastighetsägare
- [ ] VA-utredning
- [ ] Geoteknisk utredning
- [ ] Markmiljöutredning
- [ ] Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Datum 2017-12-14	
Namnteckning	
Namnförtydligande Reine Johansson	

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum
Namnteckning
Namnförtydligande

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

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

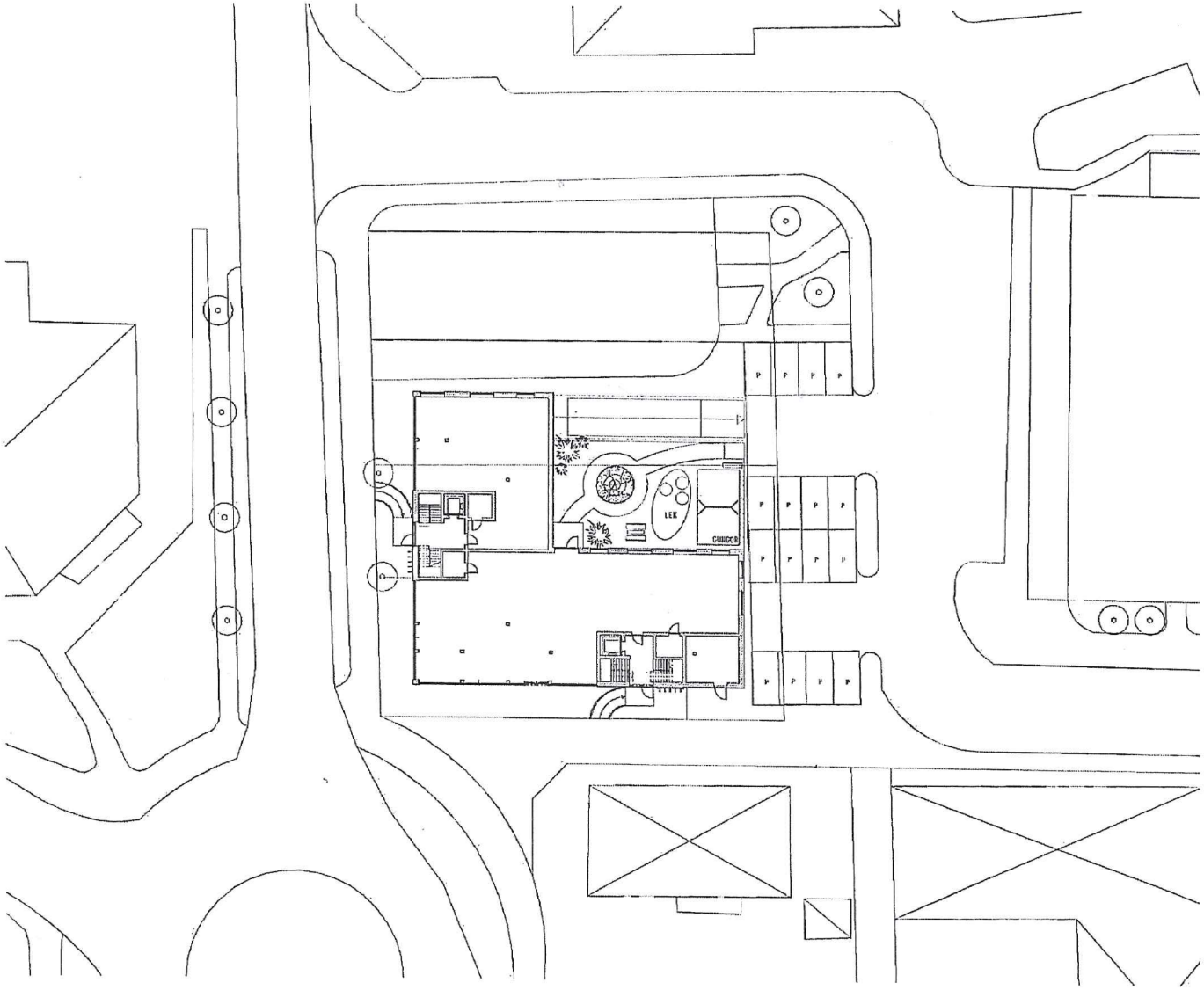
Postadress
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
551 89 Jönköping

Besöksadress
Juneporten
V Storgatan 16

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

E-post stadsbyggnad@jonkoping.se
www.jonkoping.se

Sjöåkravägen
4, Bankeryd
Postgatan
Postgatan
Stationsgatan
Bankgatan
Körebovägen
Ågatan
682
670
70/682
682
30m
© Mapbox © Lantmäteriet/Metria Tillbaka till gamla kartan



2017-12-08

REV	NYUTGÅVA/ÄNDRING	DATUM	SIGN
	~~Skiss~~		

ATTARP 2:93
BANKERYD

Bankerydshem AB
SJÖÅKRAVÄGEN 10, 564 31 BANKERYD

bsv arkitekter & ingenjörer ab

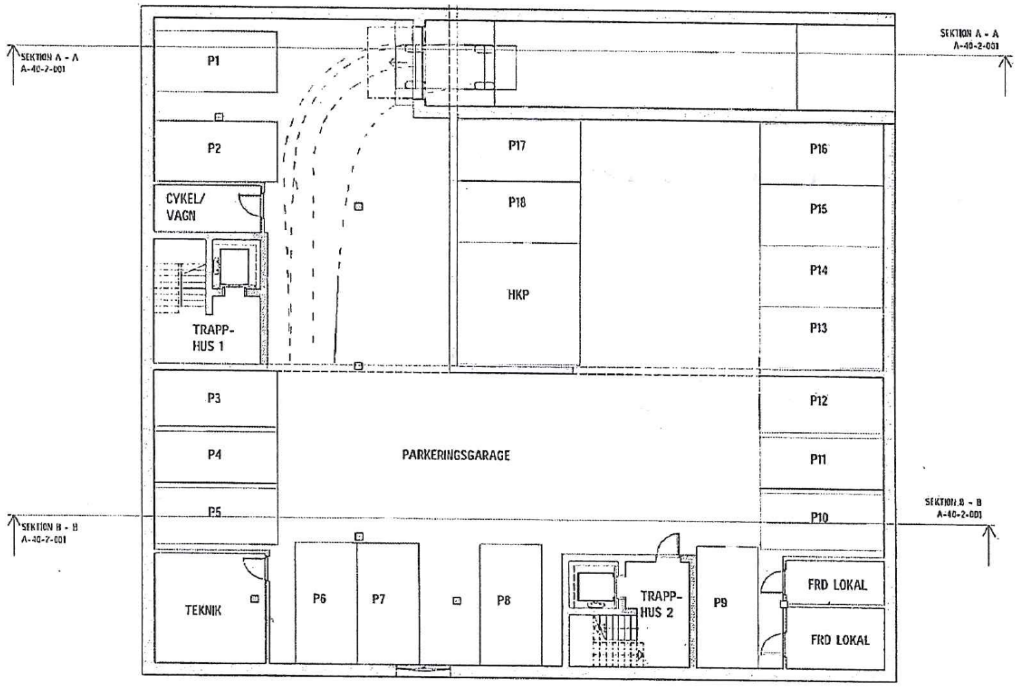
PROJEKTNR P17 6865A	RITAT AV SL	KONTROLLERAT AV SL
DATUM 2017-XX-XX		

NYBYGGNAD PUNKTHUS

SITPLAN

A1 1:200 A3 1:400	RITNING NR A-40-0-001	REV

2017-12-08 12:25:32 C:\Users\sofia\Documents\Bimsy jobb modifiera\Bankerydshem AB_Attarp 2:93_FK_2013_sofia.rvt



ANVISNINGAR / FÖRESKRIFTER

ALLA MÅTT I mm
SKALMÅTT FÅR INTE TAS PÅ RITNING

FÖRKLARINGAR

NY DÖRR

BEF. VÄGG/DÖRR

NY VÄGG

2017-12-08

RIT	ÄNDRINGSANSVARIG	DATUM	SIGN
	~~Skiss~~		

ATTARP 2:93
BANKERYD

Bankerydshem AB
SJÖÅKRAVÄGEN 18, 564 31 BANKERYD

bsv arkitekter & ingenjörer ab

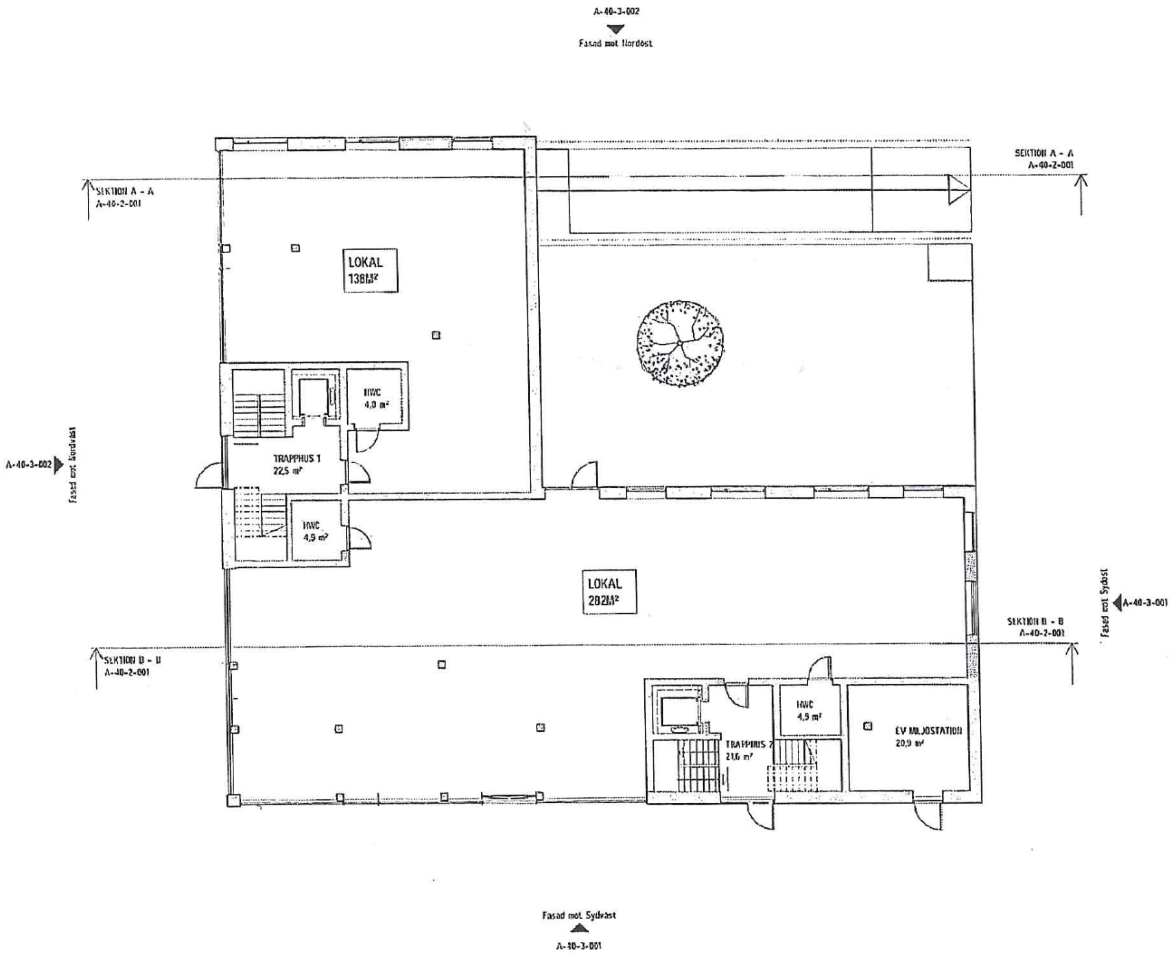
PROJEKTNR P17 6865A	RITAT SL	KONTROLL SL
DATUM 2017-XX-XX		

NYBYGGNAD PUNKTHUS

Plan 1

SKALA	RITNINGSNR	RIT
A1 1:100 A3 1:200	A-40-1-001	

2017-12-08 13:33:32 C:\Users\sslu\Documents\Revit 19-20\Projekt\Bankerydshem AB_Attarp 2:93_PK_2018_sslu.rvt



2017-12-08

GST	NÄRMARE BESKRIVNING	DATUM	SIGN
	~~Skiss~~		

ATTARP 2:93
BANKERYD

Bankerydshem AB
SJÖÅKRAVÄGEN 18, 564 31 BANKERYD

bsv arkitekter & ingenjörer ab

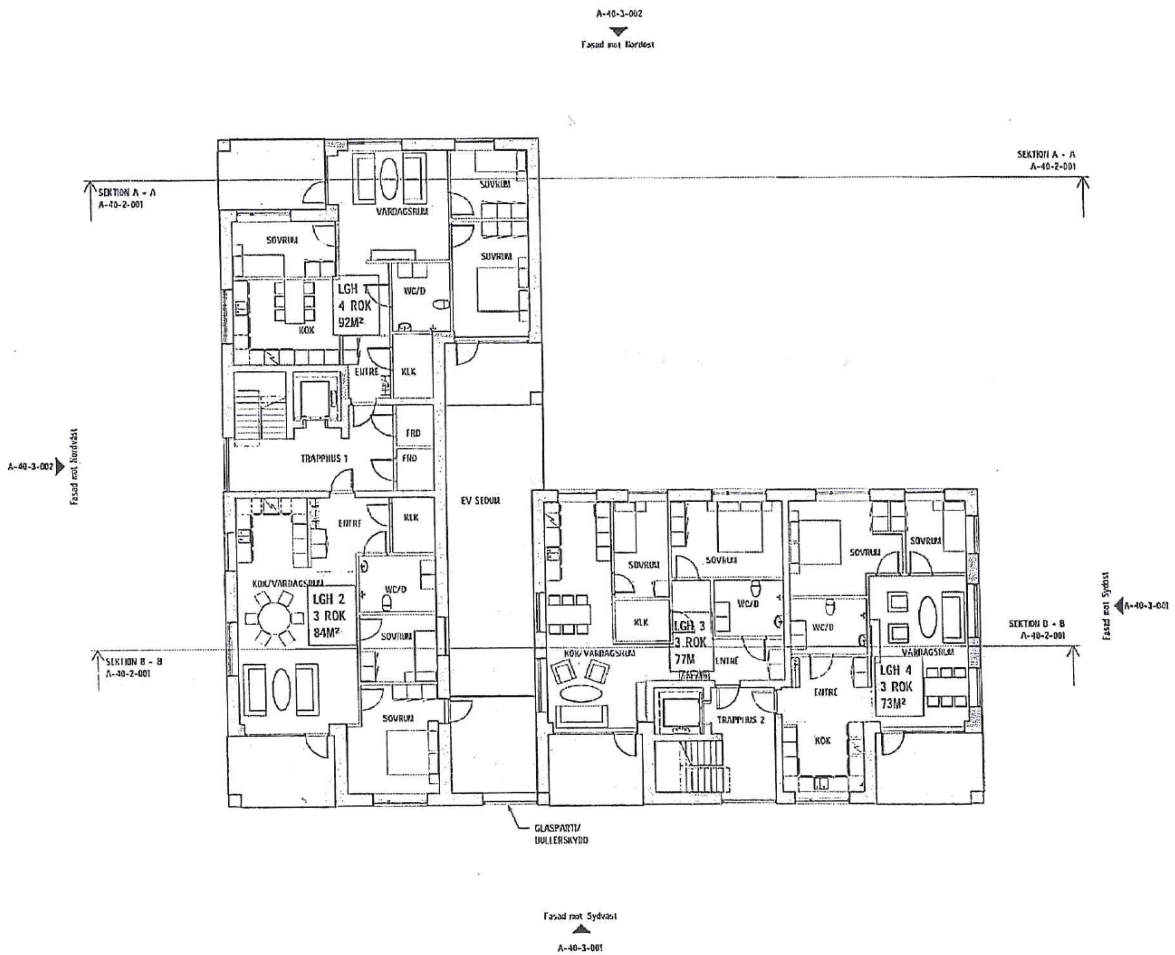
PROJEKTNR P17 6865A	HANDLÄGGARE SL	KONTROLL SL
DATUM 2017-XX-XX		

NYBYGGNAD PUNKTHUS

Plan 2

SKALA A1 1:100 A3 1:200	RITNING A-40-1-002

2017-12-08 13:53:39 C:\Users\sslab\Documents\Revit Jobs\Bankerydshem AB_Attarp 2:93_FK_2017_utkast



2017-12-08

NR	BESKRIVNING	DATUM	SIGN
	~~Skiss~~		

ATTARP 2:93
BANKERYD

Bankerydshem AB
SJÖÅKRAVÄGEN 18, 564 31 BANKERYD

bsv arkitekter & ingenjörer ab

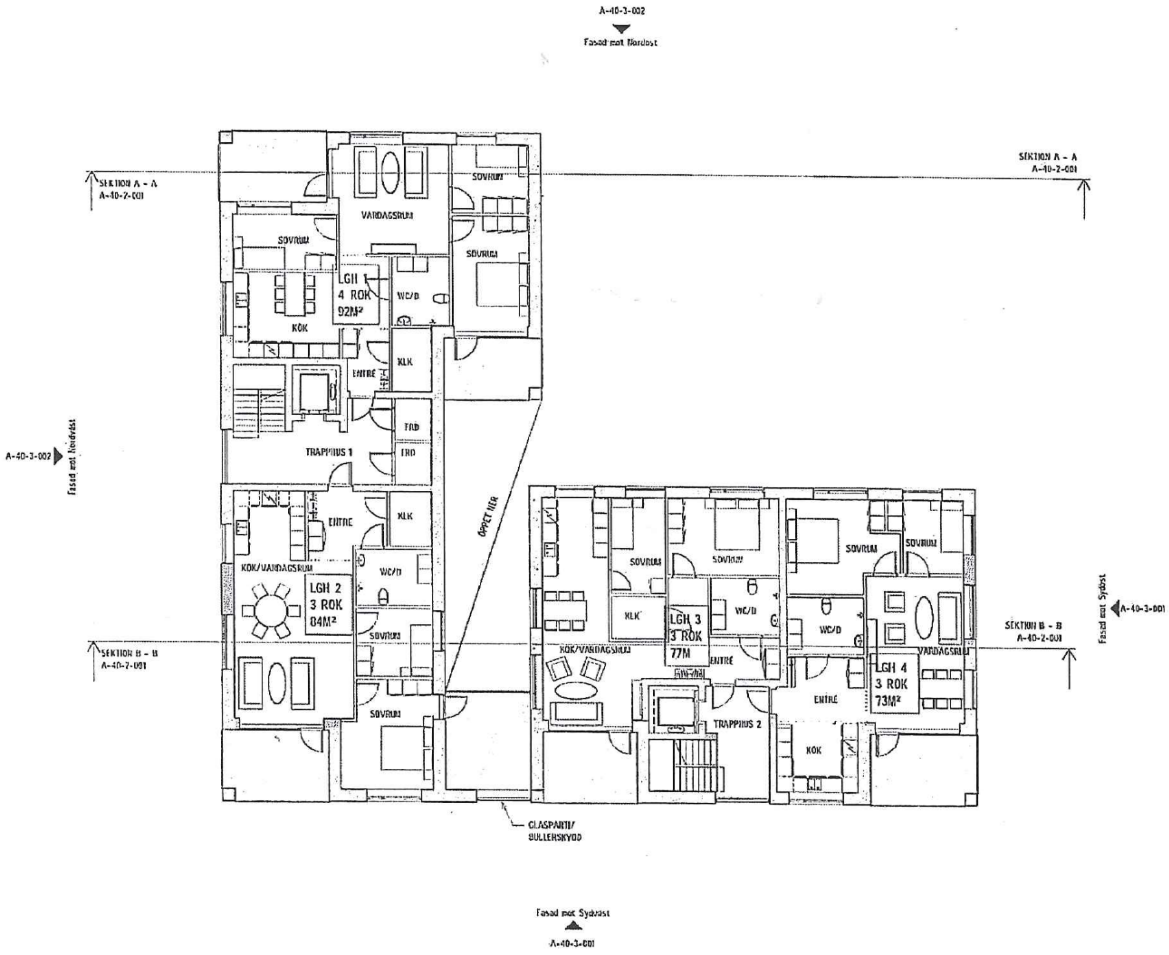
PROJEKTNR P17 6865A	RITAD AV SL	KONTROLL SL
DATUM 2017-XX-XX	ÄNDRAD AV	

NYBYGGNAD PUNKTHUS

Plan 3

SKALA A1 1:100 A3 1:200	RITNING NR A-40-1-003

2017-12-08 13:53:33 C:\Users\sofi\Documents\Proj. Ideal modellfiler\Bankerydshem AB_Attarp 2:93_FK_2018_sofi.rvt



2017-12-08

SIGN	AKTUELLA ÄNDRINGAR	DATUM	ÄNDR
	~~Skiss~~		

ATTARP 2:93
BANKERYD

Bankerydshem AB
SJÖÅKRAVÄGEN 18, 564 31 BANKERYD

bsv arkitekter & ingenjörer ab
www.bsv.se tel: 010-1320 340 info@bsv.se

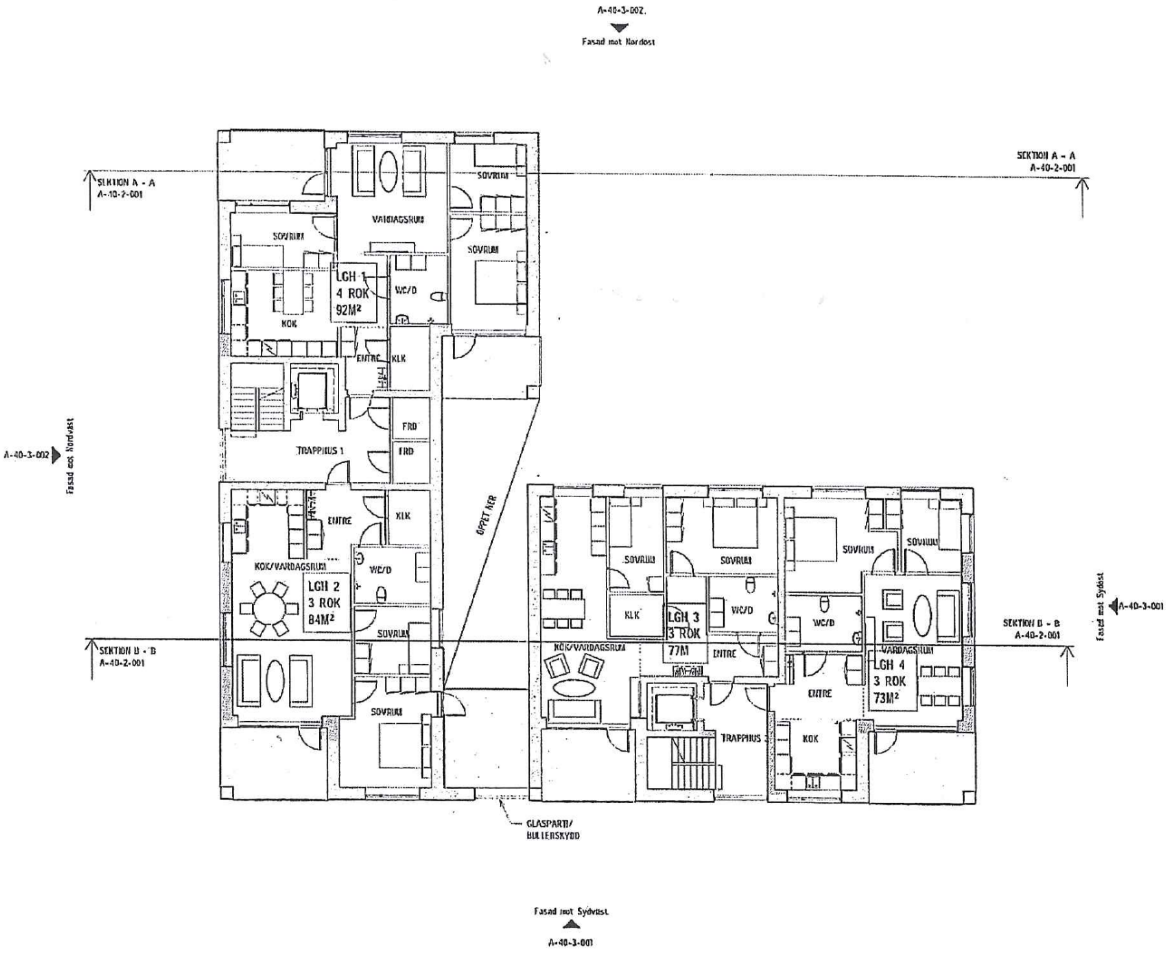
PROJEKTNR P17 6865A	KONSTRUKTÖR SL	RITAT SL
DATUM 2017-XX-XX		

NYBYGGNAD PUNKTHUS

Plan 4

SKALA A1 1:100 A3 1:200	RITNINGSNR A-40-1-004

2017-12-08 13:33:33 C:\Users\sofia\Documents\Work hidden models\Bankerydshem AB_Attarp 293_FK_2018_sofia.rvt



2017-12-08

REF	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
	~~Skiss~~		

ATTARP 2:93
BANKERYD

Bankerydshem AB
SJÖÄKRAVÄGEN 18, 564 31 BANKERYD

bsv arkitekter & ingenjörer ab

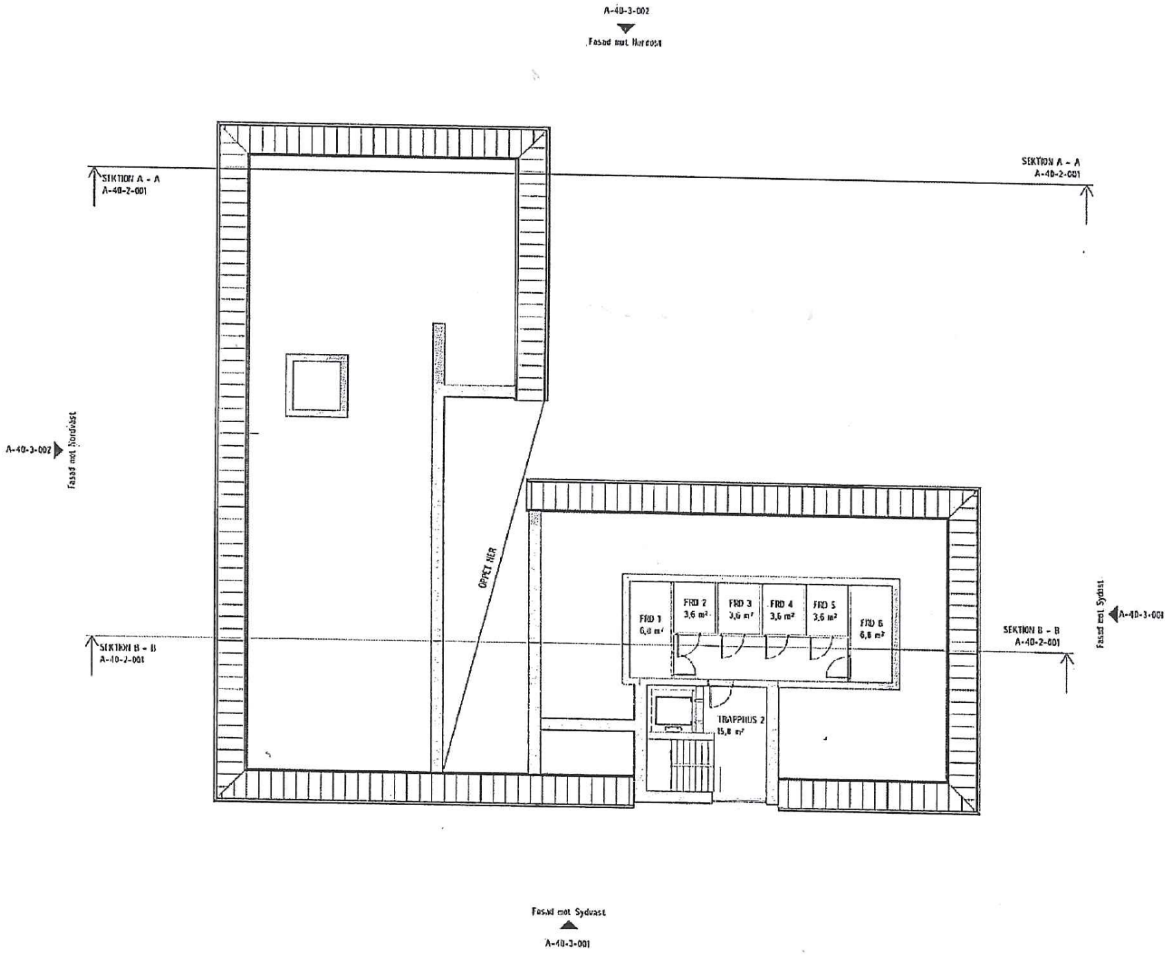
PROJEKTNR P17 0865A	HANDL. ARCHIT. SL	HANDL. KONST. SL
DATUM 2017-XX-XX		

NYBYGGNAD PUNKTHUS

Plan 5

SKALA A1 1:100 A3 1:200	RITNING NR A-40-1-005

2017-12-08 123634 C:\Users\sebu\Documents\Revit Files Excelfiler\Bankerydshem AB Attarp 293_PK_2019_sebu.rvt



2017-12-08

~~Skiss~~

ATTARP 2:93
BANKERYD

Bankerydshem AB
SJÖÅKRAVÄGEN 18, 564 31 BANKERYD

bsv arkitekter & ingenjörer ab

PT7 6865A	SL	SL
2017-XX-XX		

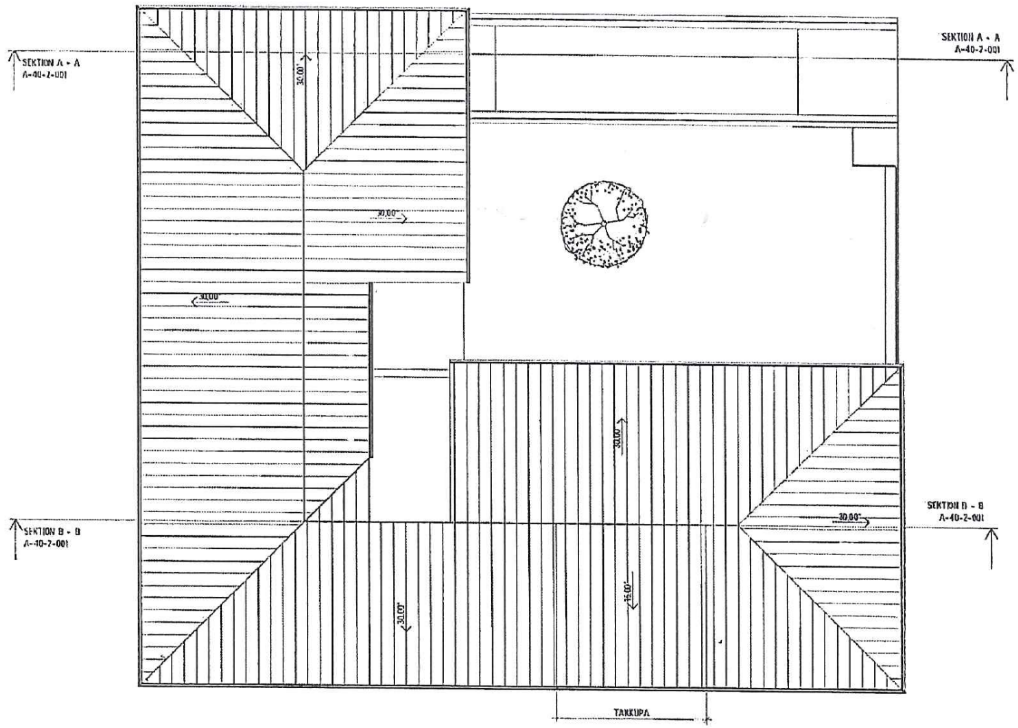
NYBYGGNAD PUNKTHUS

Plan 6

A1 1:100
A3 1:200

A-40-1-006

2017-12-08 13:35:35 C:\Users\sofia\Documents\Revit Bsab modeller\Bankerydshem AB_Attarp 2:93_FK_2018_sofia.rvt



2017-12-08

~~Skiss~~

ATTARP 2:93
BANKERYD

Bankerydshem AB
SJÖÅKRAVÄGEN 18, 564 31 BANKERYD

bsv arkitekter & ingenjörer ab

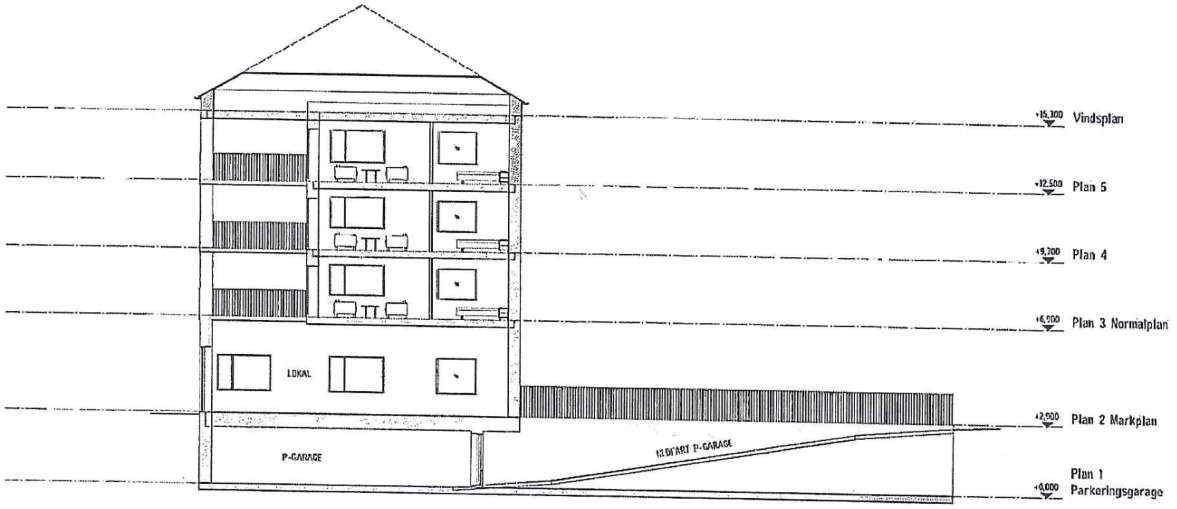
P17 6865A	SL	SL
2017-XX-XX		

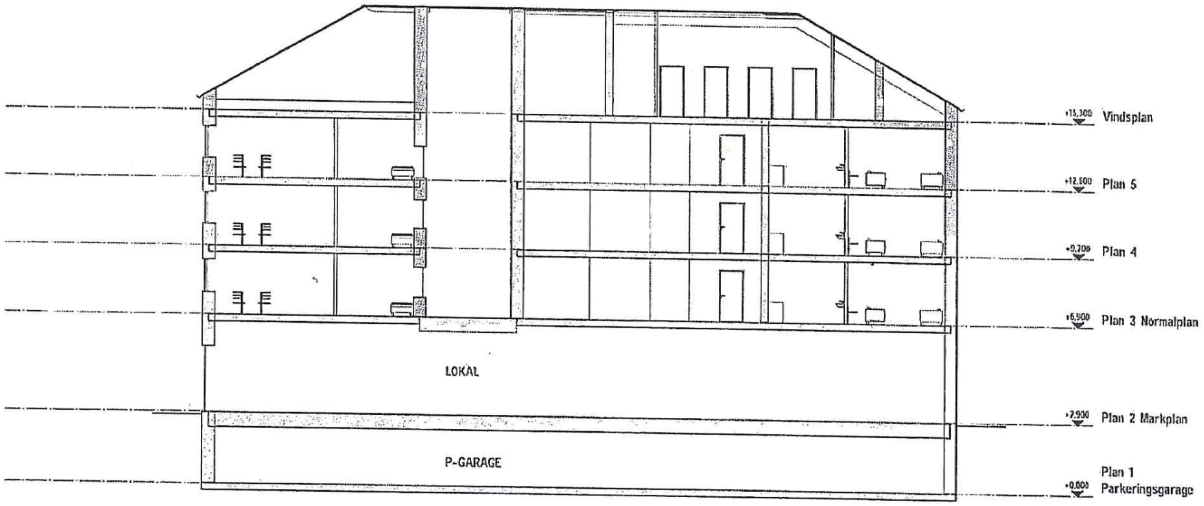
NYBYGGNAD PUNKTHUS

Takplan

A1 1:100 A3 1:200	A-40-1-007

2017-12-08 13:33:35 C:\Users\sofia\Documents\Revit lokala modeller\Bankerydshem AB_Attarp 2:93_FR_2018_sofia.rvt





ANVISNINGAR / FÖRESKRIFTER

2017-12-08

DET	ANVISNINGSKÖRSEL	DATUM	SIGN
	~~Skiss~~		

ATTARP 2:93
BANKERYD

Bankerydshem AB
SJÖÅKRAVÄGEN 18, 564 31 BANKERYD

bsv arkitekter & ingenjörer ab

P17 6865A	Designer	Author

NYBYGGNAD PUNKTHUS

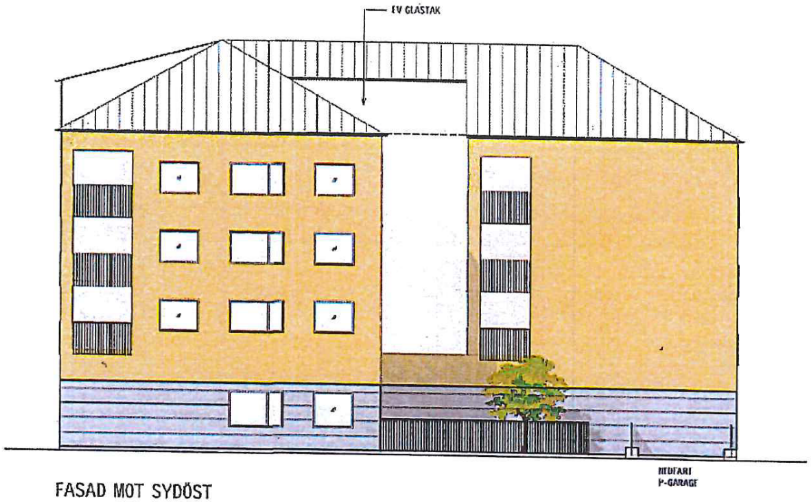
SEKTION A - A, SEKTION B - B

A1 1:100
A3 1:200

A-40-2-001

2017-12-08 13:35:35 C:\Users\sifi\Documents\Revit lokala modeller\bsv\Bankerydshem AB_Attarp 2:93_PK_2016_sifi.rvt

FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT SYDÖST

ANVISNINGAR / FÖRESKRIFTER

2017-12-08

DET	ÄNDRAD AV/TILLÄGGSEN	DATUM	SIGN

~~Skiss~~

ATTARP 2:93
BANKERYD

Bankerydshem AB
SJÖÅKRAVÄGEN 18, 564 31 BANKERYD

bsv arkitekter & ingenjörer ab

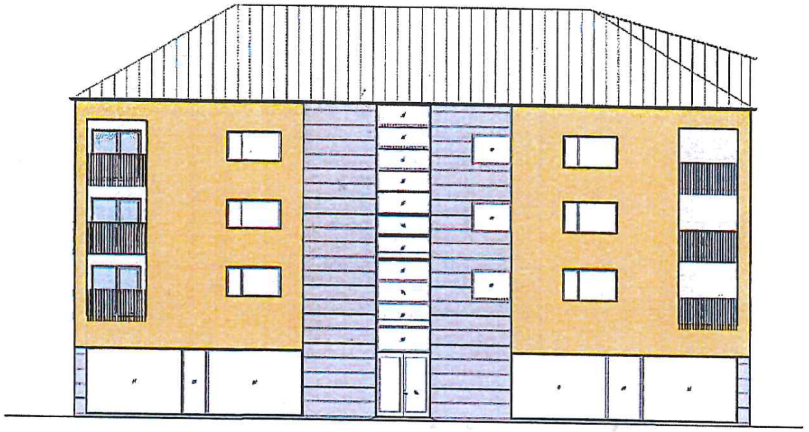
P17 6865A	SL	SL

NYBYGGNAD PUNKTHUS

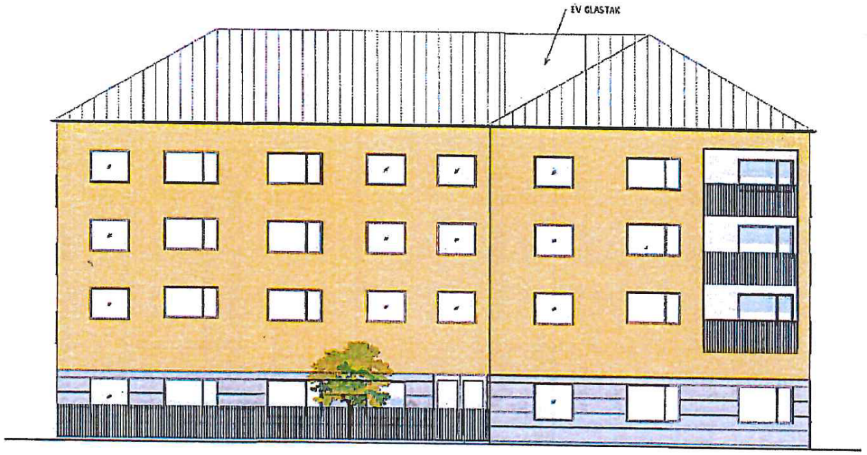
FASAD MOT SYDVÄST OCH SYDÖST

A1 1:100 A3 1:200	A-40-3-001

2017-12-08 10:32:39 C:\Users\sla\Documents\Revit, lokala modeller\Bankerydshem AB_Attarp 2:93_IK_2018_sla.rvt



FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT NORDÖST

2017-12-08

REV	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	GRAV
	~~Skiss~~		

ATTARP 2:93
BANKERYD

Bankerydshem AB
SJÖÅKRAVÄGEN 18, 564 31 BANKERYD

bsv arkitekter & ingenjörer ab

PROJEKTNR	KONSTRUERAT	RITAT
P17 6065A	SL	SL

NYBYGGNAD PUNKTHUS

FASAD MOT NORDVÄST OCH NORDÖST

SKALA	RITNING	REV
A1 1:100 A3 1:200	A-40-3-002	

2017-12-08 13:35:44 C:\Users\sasla\Documents\Revit Users\Bankerydshem AB_Attarp 2:93_PK_2018_sasla.rvt