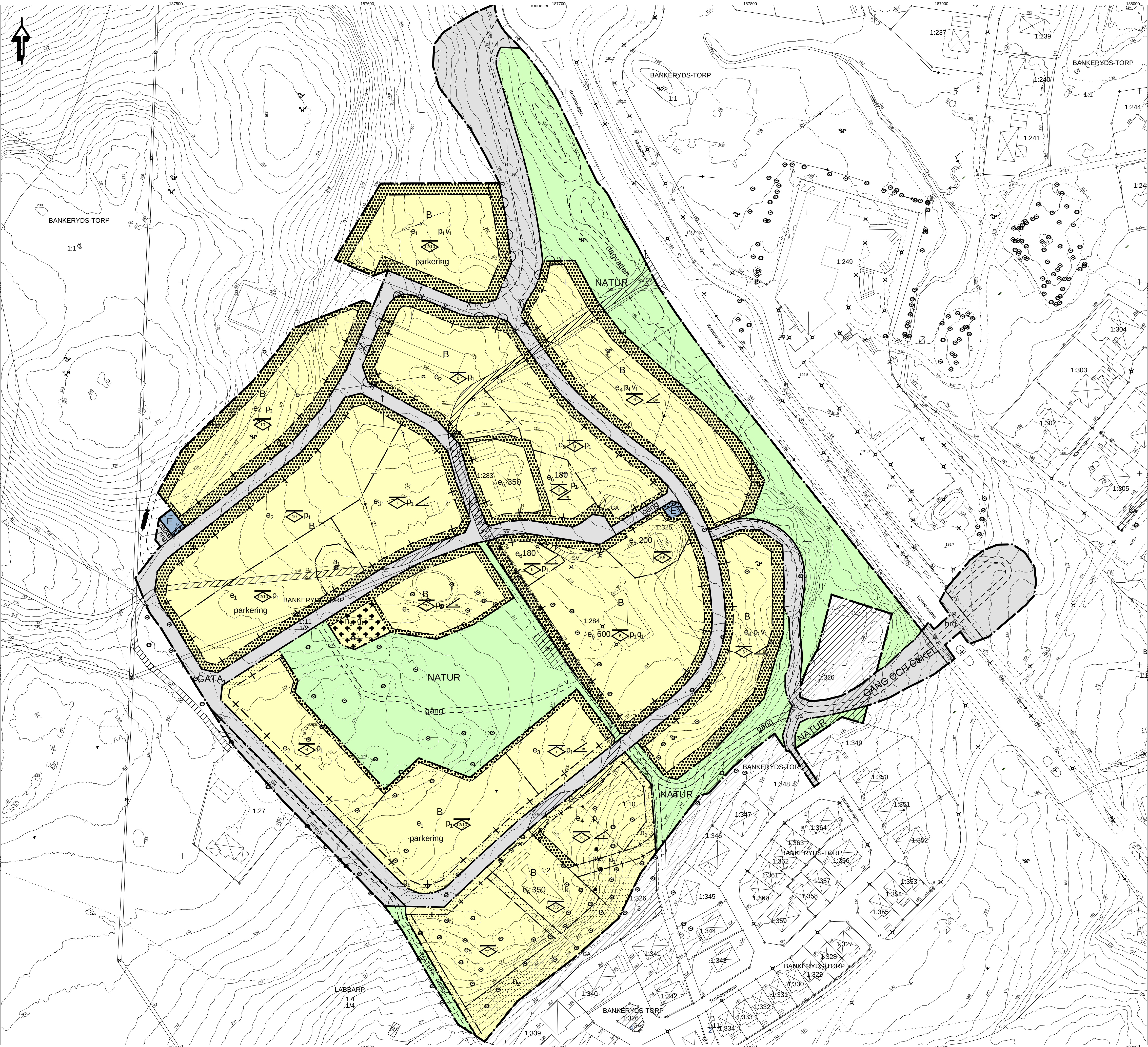




Skala 1:1 000
0 50 100 Meter

Grundkarta över del av Bankeryds kommun
Fastighetsindelning: maj 2018
Markkomplettering: maj 2018
Koordinatsystem: Sverref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadens begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkanturer

Grundkartans riktighet bekräfts
Jönköping den 24 maj 2018

Ingvar Röder
Lantmaterietsdelningen Stadsbyggnadskontoret

ILLUSTRATIONER

--- Illustrationslinje - föreslagen gata, körväg,
dagvattenytta, ridstig och skafflotter.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GÅNG OCH CYKEL Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

- bro Bro, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- gång Gångbana, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- dagvatten Dagvattenfördröjning ska anläggas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- ridstig Ridstig, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- parkering Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Inom angiven kvartersmark eller del av kvartersmark får olika byggrätter tillämpas, dvs det får vara en av de angivna beteckningarna som har följande innebörd. Ett delområde kan delas in i olika fastigheter som får olika byggrätt.

- e₁ För flerbostadshus om högst tre våningar ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 35% av fastighetsarea. För ägarlängdhet ska inte utnyttjandegrad relateras till fastighetsarea, utan kunna vara 100% om flerbostadshusets byggnadsarea inte överskrider 35% av tillhörande tomt. För fristående enbostadshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 25% av fastighetsarea; fastighet ska vara mellan 600 och 1250 m². För radhus, parhus, gruppshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 150 m² eller 30% av fastighetsarea; minsta fastighetsarea ska vara 300 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ För fristående enbostadshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 25% av fastighetsarea; fastighetsarea ska vara mellan 600 och 1250 m². För radhus, parhus, gruppshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 150 m² eller 30% av fastighetsarea; minsta fastighetsarea ska vara 300 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ För friliggande enplanshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 290 m², samt en övervåning om högst 30 m² tillåtas; minsta fastighetsarea ska vara 800 m². För samma husstyp ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 330 m² samt övervåning om högst 30 m² tillåtas, där fastighet är minst 1100 m². För fristående enbostadshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 25% av fastighetsarea; fastighetsarea ska vara mellan 600 och 1250 m². För radhus, parhus, gruppshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 150 m² eller 30% av fastighetsarea; minsta fastighetsarea ska vara 300 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄ För suterränghus med entré mot gatuplan i nedre planet ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 200 m². För suterränghus med entré mot gatuplan som övre plan ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 230 m². Minsta fastighetsarea ska vara 750 m². Byggnad ska anpassas till tomtens lutning. På plats utan lutning får fristående enbostadshus uppföras utan suterräng. Högsta tillåtna byggnadsarea ska då vara 25% av fastighetsarea; fastighet ska vara mellan 600 och 1250 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₅ Byggrätt motsvarande e₄, men minsta fastighetsarea för suterränghus ska vara 700 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₆ 000 Största byggnadsarea i kvadrater angivet värde. Minsta fastighetsarea är 600 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter beräknat mot trafikerad gata, dock får högsta nockhöjd för kompletterbyggnad inte vara högre än 4,5 meter. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0 Största takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.)

Placering

Marken får endast förses med kompletterbyggnad., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- n₁ Bostadsdel ska placeras minst 4 meter från grannfastighet eller sammanbyggas. Garage ska placeras minst 6 meter från gata. Uterum får placeras 3,5 meter från grannfastighet. Kompletterbyggnad får placeras 2 meter från grannfastighet eller sammanbyggas. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- n₂ Mark får inte fyllas mot gata så att siktlinje från utfart hindras. PBL 4 kap. 10 §
- n₃ Släntfot eller släntkrön ska placeras 2 meter från allmän platsmark/natur., PBL 4 kap. 10 §
- Lekplats får anläggas, PBL 4 kap. 10 §

Utfart

Körbar in- och utfart får inte anordnas (PBL 4 kap 9 §).

Kulturvården

q₁ Skydd av kulturvården. Särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Byggnadens karaktärsgivande detaljer får inte försvannas. Vid förändring ska byggnadens kulturhistoriska värde beaktas, se karaktärsdrag i planbeskrivningen sid19, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Varsamhet

k₁ Varsamhet. Tak- och fasadmateriell ska vara liknande ursprung vad gäller utförande och färgsättning., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Lägenhetsfördelning

v₁ Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska ha öppningsbart fönster vänt bort från vägen. Varje bostad ska ha uteplats på ljuddämpad sida (högst 50 dBA ekv. respektive 70 dBA max). För bostäder om högst 35 m² gäller istället 60 dBA dygnskvänt ljudnivå., PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Utökad/minskad lovplikt

a₁ Marklov krävs för fallning av träd.

Marklov behövs inte för stödmur upp till en meter förutsatt att det finns fallskydd. PBL 4 kap 15 §.

Bygglov krävs för kompletterbyggnad eller kompletterbostadshus större än 15 m² (s.k. Atterfallshus). PBL 9 kap 15 § 1.

Detaljplan för
BANKERYDS-TORP 1:11 M.FL.



Planförfattare: Håkan Sylvan

Upprättad: 2017-06-15,
ändrad 2019-01-15 och justerad 2019-04-26.

Antagande: 2019-06-13 av: STBN

Laga kraft: 2020-06-22

Diarienummer: Stbn/2015: 258

0680K-P2020-6

Detaljplan för Bankeryds-Torp 1:11 m.fl. (Torps Gård), Bankeryd, Jönköpings kommun



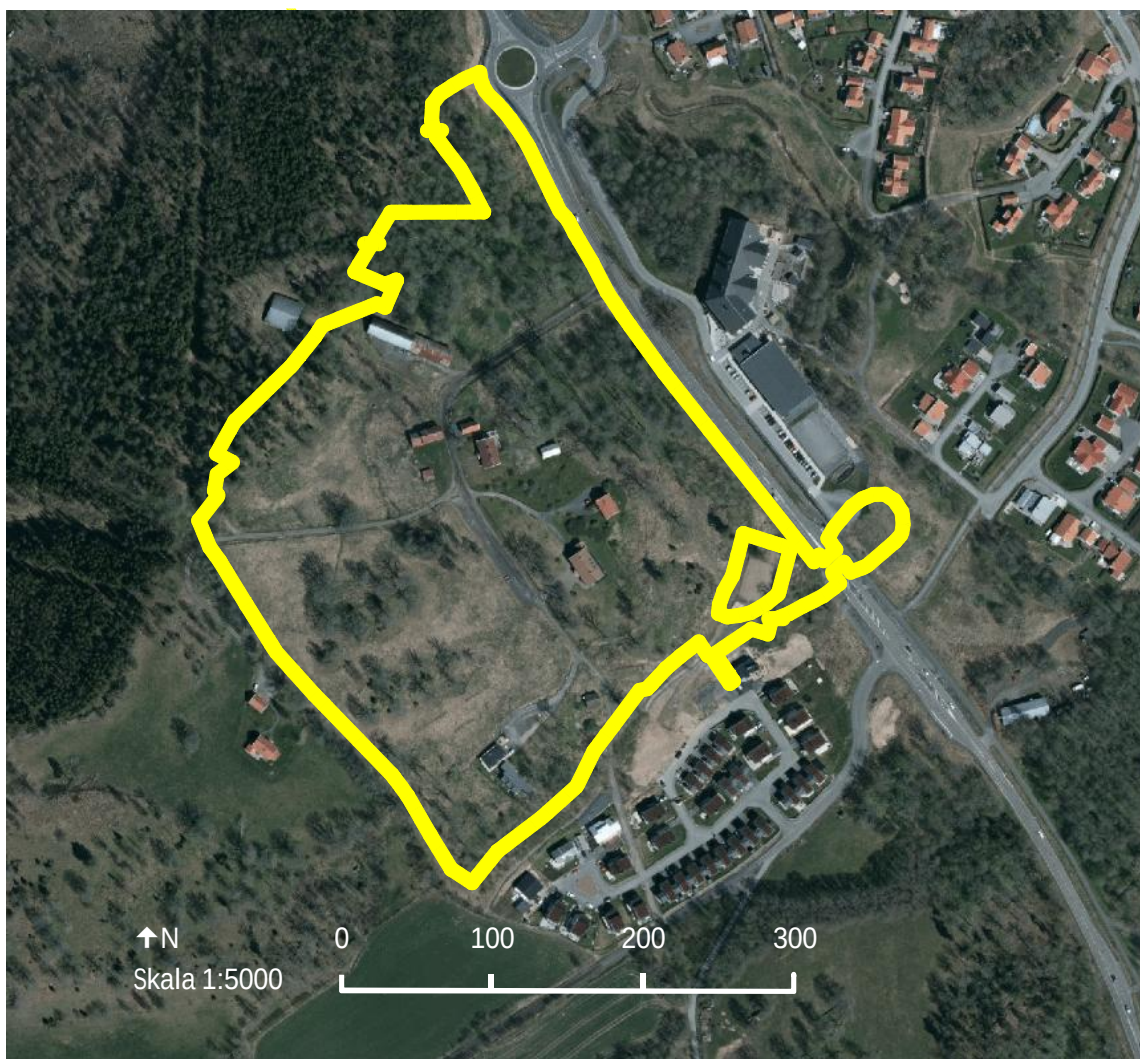
Planbeskrivning

Sammanfattning

Planområdet med Torps Gård är beläget öster om Kortebovägen i södra Bankeryd och innefattar fastigheten Bankeryds-Torp 1:11, samt mindre delar av angränsande fastigheter i norr och söder. Här föreslås byggnation av villabebyggelse, radhus och flerbostadshus i avsikt att tillskapa cirka 60-100 bostäder.

Större träd belägna i träddungar i områdets centrala delar bevaras till del som naturmark. Ny trafikangöring förläggs mot befintlig cirkulation i nord-ost och planskild gång- och cykelväg över Kortebovägen anläggs med ramp söder om Torps skola.

Ortofoto



Innehåll

<i>Bakgrund, syfte och huvuddrag</i>	7
<i>Planförslag</i>	8
<i>Plankarta och bestämmelser</i>	14
<i>Planbestämmelser</i>	17
<i>Planens konsekvenser</i>	23
<i>Förutsättningar</i>	28
<i>Genomförande av detaljplanen</i>	37

Handlingar

Plankarta med bestämmelser och grundkarta
 Planbeskrivning
 Behovsbedömning
 Samrådsredogörelse
 Granskningsutlåtande

Bilagor

Arkeologisk utredning inför bostadsbyggnation: Bankeryds Torp 1:11. (Arkeologisk rapport ; 2016:18). Jönköpings läns Museum 2016-06-07.

Kulturhistorisk bebyggelsedokumentation Torps Gård, Bankeryd. Kultur-
 arvsguiden i Jönköping, juni 2016.

Torps Gård, Bankeryd: ny anslutningsväg och GC-bro – geoteknisk utredning (Markteknisk undersökningsrapport MUR). BGK AB, 2016-06-27.

Bankeryds-Torp 1 :11, Jönköping, Nytt bostadsområde: översiktlig geoteknisk undersökning - PM 1 geoteknik. Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB (BGK AB), 2016-08-08.

Geoteknisk undersökning för Torps Gård, Jönköping. (Markteknisk undersökningsrapport, MUR. Arb. nr. 15245). BGK AB, 2016-08-08.

Naturvärdesinventering av biotoper och träd inom fastigheten Bankeryds-Torp 1:11 inför planerad bebyggelse av bostadsområde: rapport. EcoKonsult 2016-06-22.

Torps gård: utredning av anslutningsmöjligheter till exploateringsområde, PM Väg- och broutformning. WSP 2016-08-26.

Trafikbulerutredning - Torps gård, Bankeryd. Soundcon 2017-06-05.

Dagvattenutredning för detaljplan Torps gård. Pontarius 2017-04-24.

Rapport 1, Provgropskontroll Torps Gård, Jönköpings kommun. Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB 2017-11-07. Bilagor: Rapport nr

17400352 och 17400354. ALcontrol AB.

Förprojektering Torps Gård: ny väg till vattenreservoar, Pontarius 2017-09-18.

Förprojektering Torps Gård: prel. höjdsättning gata Pontarius 2017-10-23.

Förprojektering Torps Gård: ny gång- och cykelväg över Kortebovägen, Pontarius 2017-12-13.

Förprojektering Torps Gård: översiktlig princip VA, Pontarius 2018-02-16.

Förprojektering Torps Gård: profilritning gata, Pontarius 2018-02-16.

Torps Gård, Bankeryd: Stabilitet vid vattenreservoar, geoteknisk utredning PM 1 Geoteknik, BGK 2018-08-21.

Torps Gård, Bankeryd: Stabilitet av slänt vid vattenreservoar, geoteknisk utredning, markteknisk undersökningsrapport MUR, BGK 2018-08-20.

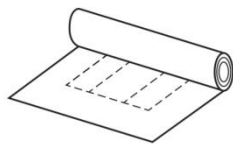
Torps Gård, Bankeryd: Förprojektering ridstig, Pontarius 2018-10-29, kompletterad 2019-04-11.

Förprojektering Torps Gård: dagvattendamm, Pontarius 2019-04-11.

Publicerade dokument

Samtliga handlingar och bilagor finns tillgängliga på www.jonkoping.se
sökord: detaljplan Torps gård

Så här görs en detaljplan med standardplanförfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå Stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.

Planarbete

Planarbetet påbörjas när en detaljplanehandläggare och en arbetsgrupp har givits ett planuppdrag. Här startar utredningsarbetet för att ta fram den samrådshandling som skickas ut till samrådsgruppen, se beskrivning av denna under rubriken Samråd. Arbetet med att ta fram planhandlingarna tar vanligen mellan 4 - 8 månader, bl. a. beroende på platsens förutsättningar och vilket utredningsbehov som föreligger. När samrådshandlingen är genomarbetad skickas handlingarna för godkännande om samråd i stadsbyggnadsnämnden.



Samråd

Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen, bestående av sakägare, länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen. Ett samråd ska, enligt Plan- och bygglagen som kortast vara 3 veckor för ett utökat förfarande, men kan förlängas vid behov.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen ändras sedan planhandlingarna.

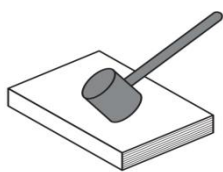
Granskning



Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter. Tiden för granskning annonseras i den lokala tidningen.

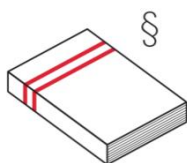
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna i ett *granskningsutlåtande*. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande



När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan *överklaga* beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.

Laga kraft



Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av mark- och miljödomstolen och därefter kan prövningsrätt sökas hos mark- och miljööverdomstolen för att få överklagandet prövat av denna överdomstol. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Läsanvisning

En detaljplan prövar om ett område är lämpligt för en viss typ av användning, både vad gäller mark och vatten. Detaljplanen reglerar både rättigheter och skyldigheter mellan markägare och samhället, och markägare emellan. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som detaljplanen möjliggör

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument

Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, avtal, ansvarsfördelning, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan

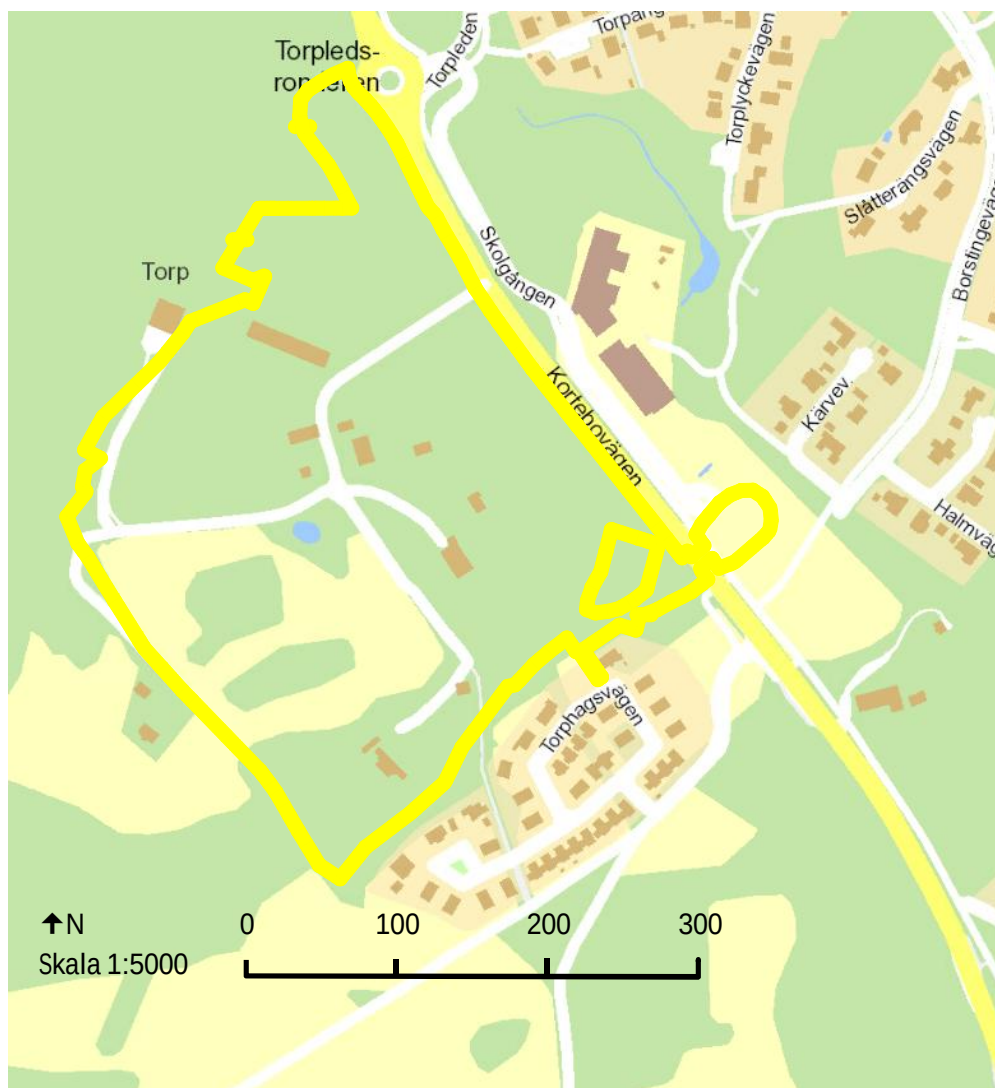
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplaneprocessen syftar till att bedöma lämpligheten för en viss användning av ett mark- och vattenområde, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Processen syftar även till att säkra insyn för berörda, och att därigenom få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De bestämmelser som anges i detaljplanen reglerar bebyggelsens storlek, höjd, placering och utformning m.m.

Planområdet innefattar fastigheten Bankeryds-Torp 1:11, samt mindre delar av angränsande fastigheter i norr och söder. Förslaget innebär att detaljplanen, när den vinner laga kraft, ska möjliggöra för byggnation av villabebyggelse, radhus och flerbostadshus. Avsikten är att tillskapa cirka 60-100 bostäder.

Ambitionen med planförslaget har varit att skapa förutsättningar för en blandad bostadsbebyggelse i naturnära läge och i anslutning till tätorten och dess nybyggda skola.

Översiktskarta med planområdet utpekad. Planområdet ligger i södra Bankeryd och utgörs huvudsakligen av fastigheten Bankeryds-Torp 1:11.



Planförslag

Bebyggelse

Läge och areal

Planområdet är beläget i anslutning till södra Bankeryd på en höjd väster om Kortebovägen mitt för nybyggda Torps skola, vilket är sju km nordväst om centrala Jönköping och två km söder om Bankeryds centrum. Planområdet omfattar cirka 10,5 ha och består huvudsakligen av fastigheten Bankeryds-Torp 1:11.

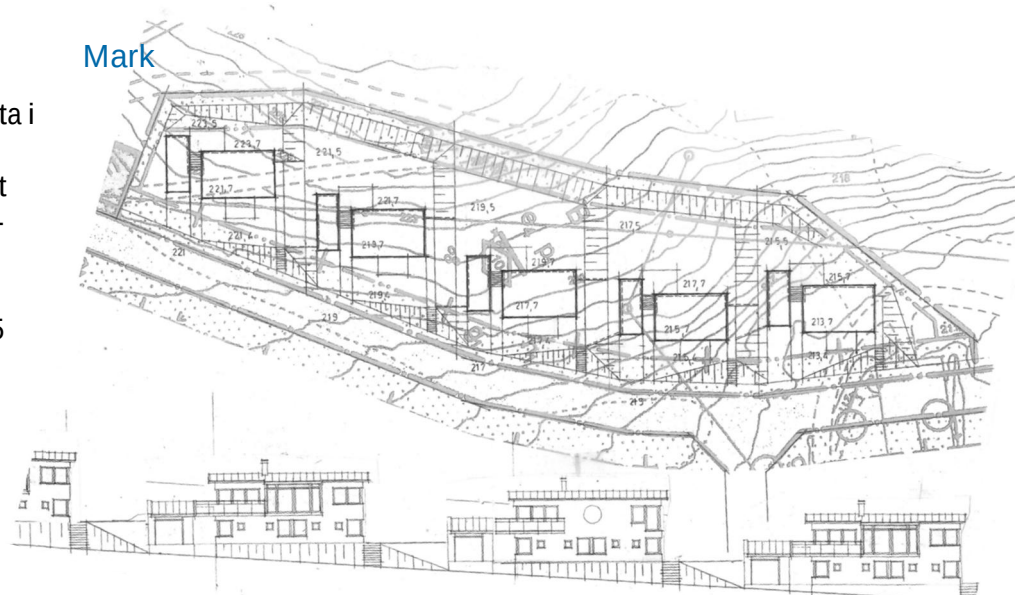
Markägoförhållanden

Bankeryds-Torp 1:11 och 1:4 ägs av Hirsmark Fastigheter AB, liksom de mindre fastigheterna 1:10, 1:365, 1:284, 1:325. Bankeryds-Torp 1:2 och 1:283 har annat enskilt ägande, liksom angränsande Labbarp 1:4 och 1:27. Övriga fastigheter som till del ingår i planförslaget är fastigheten Bankeryds-Torp 1:326 i söder som är en samfällighet för nybyggda Torps Hagar samt fastigheten Bankeryds-Torp 1:1 i nordost och nordväst som ägs av Jönköpings kommun.

Mark

Bostäder norr om gata i nordost anläggs i suterräng både bakåt och gentemot grannfastighet.

Stig Axell 2019-01-15

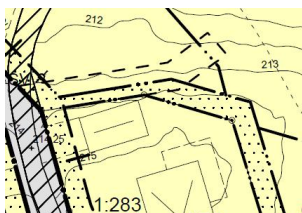


Områdets topografi inbjuder till suterränghus, men flertalet gator är lagda så att gatulutning är låg. Undantaget är gatan i norr där det skiljer ca 2 m mellan tomterna, vilket kräver samordnad gatu- och markanläggning.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö rekommenderas en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. För vägledning se *Bättre för alla – Basutformning för bostäder i nyproduktion* (Jönköpings kommun, 2006). Området är starkt kuperat, men angöringsväg för bil klarar 10 % mot dagens 14%. Ny gång- och cykelväg i öster får enligt förprojektering 7 % lutning, för att sedan plana ut till 4 % vid bron, varpå det följer en ramp med

cirka 7 % lutning. Inom området har gatan i nordost cirka 7 % lutning, medan övriga gator är plana eller har svag lutning. Innersvängsradie vid rampen är 4,5 meter och yttre radie 7,5 meter.

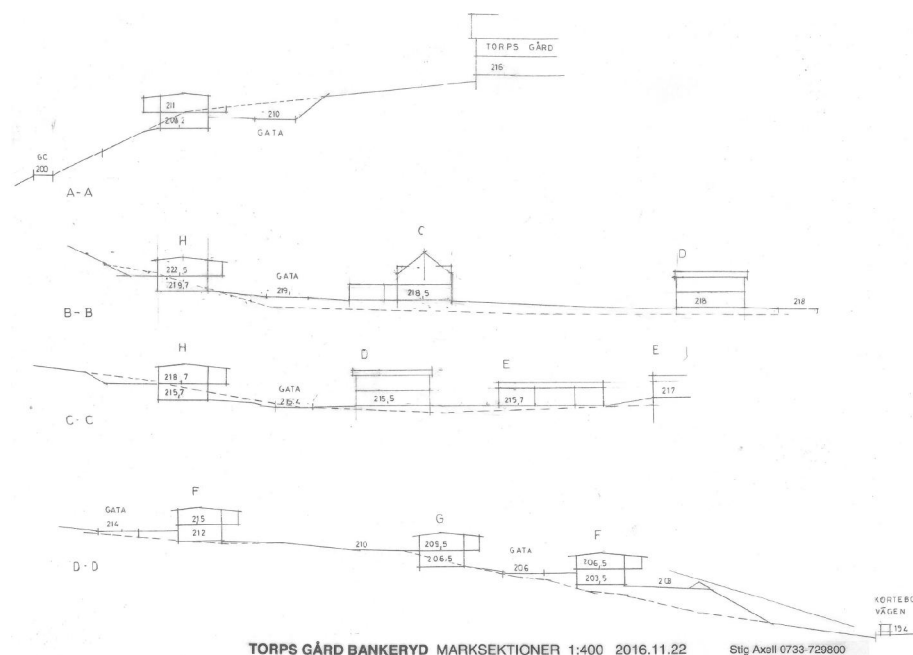
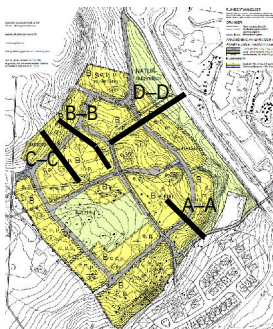


Suterränghus i delar av den östra gatans västra sida, har husplacering i uppslän, vilket gör del av tillgänglig bostadsyta mörklagd av slänten. Dessa tomter kan angöras som skafthtomter från väster, vilket innebär att fastigheter parvis delar på en angöringsgata inom kvartersmark från gator i väster. Därmed kan hela övervåningen bli tillgänglig i entréplan, vilket underlättar behovet av ljusa bostadsytor enligt Boverkets byggregler.

Bostäder

Föreslagen inriktning för markanvändning är bostäder i form av radhus och villor i två våningar, där flera gator ligger i slänt och husen anläggs med suterrängvåning. Dessutom medges flerbostadshus i upp till tre våningar på tre platser.

Sektioner



Uppfyllnad tillåts inom tomt. Släntfot mot allmän platsmark natur ska placeras 2 m in på egen fastighet.

Trafik

Gång och cykel

Separat gång- och cykelväg anläggs i naturmark i öster med riktning mot föreslagen bro över Kortebovägen, så att skola, liksom gång- och cykelbanan utmed Kortebovägen, kan nå planskilt och trafiksäkert. Planområde omfattar även gång- och cykelväg med vinterväghållning från Torps hagar.

Friluftsliv och rekreation underlättas genom att bebyggelsestrukturen har

öppningar mot kringliggande natur och närliggande bebyggelse. Området har dels ett blandtrafikrum för både bilar och oskyddade trafikanter, dels separata gångstigar och gång- och cykelväg som underlättar rörelse inom området. Kompletterande gångvägar regleras som *gångstig* utan vinterväghållning.

Vid flerbostadshusen bör användandet av cykel som transportsätt underlättas med stor andel cykelparkering och -förråd i markplan och i anslutning till bostadsentréer. Antal parkeringar framgår av kommunens parkeringspolicy.

Bil och parkering

Området angörs via en ny väg från befintlig cirkulationsplats norr om området. Inom området har lokalgatan möjlighet till rundkörning. Bil- och cykelparkering ordnas inom tomtmark, enligt kommunens parkeringsnorm. Parkeringsstal ska följa kommunens policy 2016-06-16, exempelvis ska en- och tvåbostadshus ha två bilparkeringsplatser per lägenhet, varav en kan vara i garage eller carport.

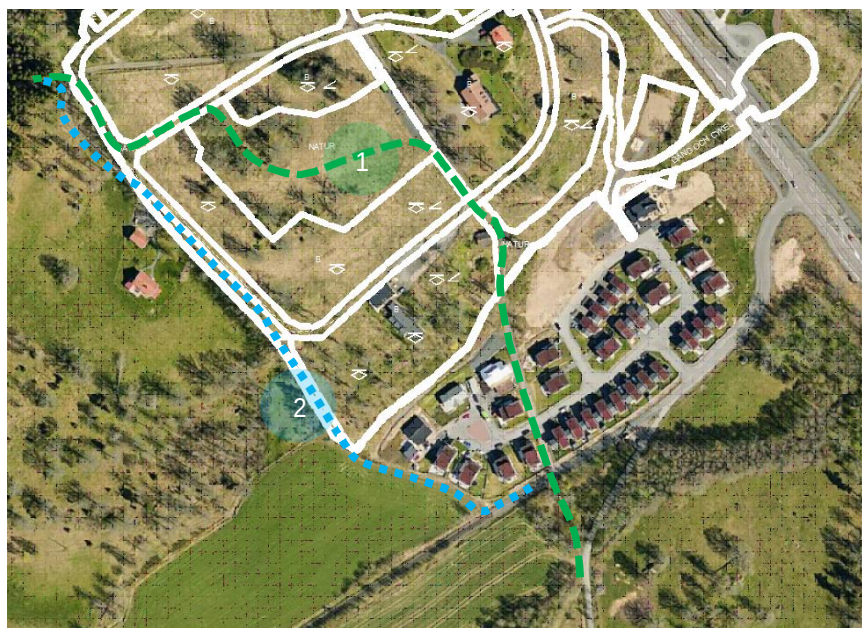
Kollektivtrafik

Planförslaget utnyttjar befintliga hållplatsläget "Torps gård" som ligger utmed Kortebovägen. Planförslaget medför inga förändringar för kollektivtrafiken.

Ridning

Planförslaget möjliggör ridning genom området på två sätt: 1) dels rakt genom området på gator och i naturområde med öppningar mot nuvarande stigar och vägar, 2) dels som separat ridstig i väster, vilket är en mer långsiktig, trafiksäker lösning. Dess fortsättning söderut regleras inte i detaljplan, utan avtalas så att kommunen mot ersättning ges rådighet över aktuell del av Labbarp 1:4 genom markköp eller avtalsservitut.

Planlinjer på Ortofoto som visar alternativa ridstigar: 1) grön stig genom området som idag, men med ökad konflikt med bilar och boende, 2) blå separat ridstig i områdets västra del.



Muntlig överenskommelse om teknisk lösning finns med fastighetsägaren i väster, men förutsätter att planen vinner laga kraft. En 6 meter bred och cirka 100 meter lång markremsa föreslås förvärvas av Labbarp 1:4 för att rymma: befintligt täckdike, slänter, 2,0-2,5 m ridstig och dike mot åker.

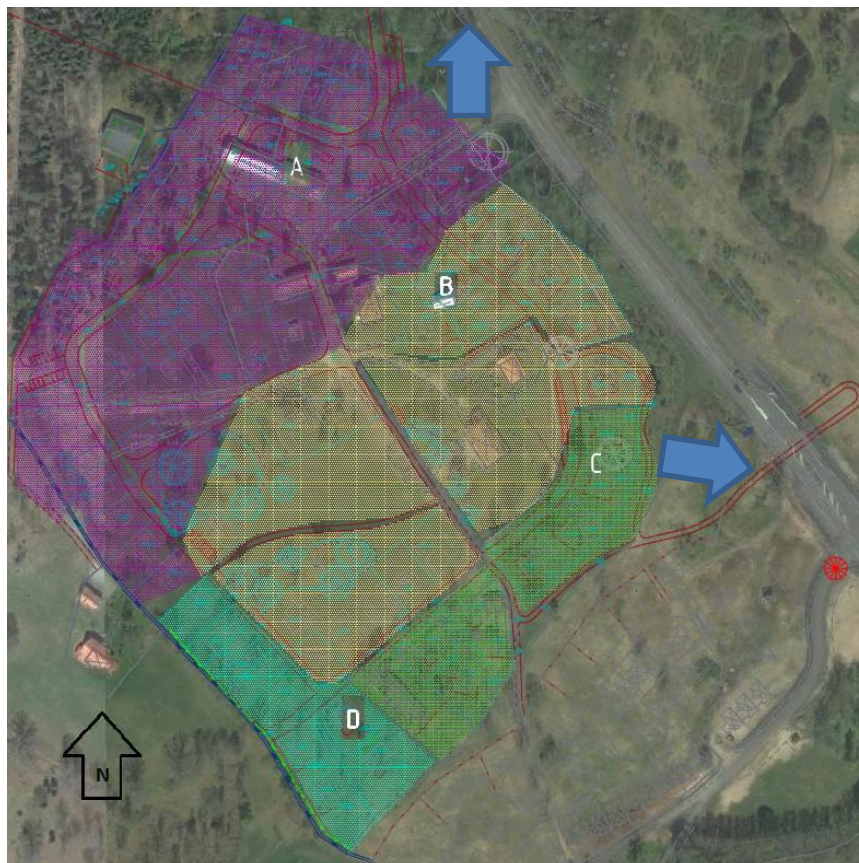
Teknisk försörjning

VA

Inom planområdet kommer nya ledningar för vatten och avlopp att behöva anläggas och i vissa fall läggas om. Vattenledningar ska dimensioneras för eventuell brandvattenpost. Befintlig ledning i söder markeras för underjordisk ledning.

Dagvatten

Avrinningsytor efter exploatering är fyra, varav A i norr rinner norrut och B, C, D leds söderut.



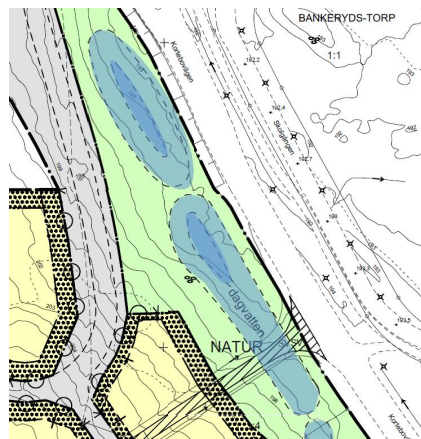
Dagvatten brukar definieras som tillfälliga flöden av regnvatten, smältvatten och framträngande grundvatten samt spolvatten. Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet, varefter det får rinna vidare och så småningom nå Vättern. Möjlighet till infiltration är här begränsad. Utredning av Pontarius 2017-04-24 delar in området i fyra delavrinningsområden och beräknar vattenflöden för 10-, 30- och 100-årsregn. Dagvattenfördröjning som klarar 10-årsregn föreslås i nordost. Syftet med fördröjningen är att fördröja och rena dagvattnet så att inte Vättern påverkas negativt och att miljökvalitetsnormer för vatten ska klaras.

Dagvattenfördröjning

Samordnat lokalt omhändertagande av dagvatten enligt dagvattenutredning rekommenderas och föreskrivs på plankartan. Plankartan illustrerar tänkbar ytutbredning, men normalt det väntas inte stå mycket vatten i diket. Dagvattenansamling utförs åtskilt från vägen.

För att undvika fuktskador på byggnader kan lokal dränering behövas intill husgrunder.

Dagvatten från gator och allmän plats klassas som avloppsvatten. Anmälan ska göras till miljönämnden enligt 9 kap 6 § miljöbalken.



EI

Befintlig transformator för elnätet ersätts av två nätstationer markerade på plankartan med användningsområde E – Teknisk anläggning.

Avfall

Hantering av avfall föreslås av exploatören ske via fastighetsnära källsortering i gemensamma behållare som delas av flera hushåll – i så kallade molo-ker. Dessa placeras inom tomtmark eller, om det bedöms lämpligt, inom naturmark efter överenskommelse med kommunen. Avfallshantering bör placeras i förgårdsmark efter godkännande av Tekniska kontoret, för att underlätta hämtning och säkerställa god trafiksäkerhet, dvs utan att avfallsbil behöver backa. Ingen avfallsuppställning får ske inom vägområde, varför förgårdsmark markeras för gemensamhetsanläggning.

Kommunen rekommenderar sortering på samtliga åtta fraktioner eftersom det gynnar miljön och med tanke på att kostnaden blir lägre för fastighetsägaren. De åtta fraktionerna är; matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar m.m.), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver de åtta fraktionerna är det bra om även elektronik och batterier samlas in av samfälligheten som bildas.

Avstånd till entré får vara högst 50 m enligt Boverkets byggregler. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara anpassade för rörelsehindrade. Anordningarna ska utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Områdets östra del är exponerad för vägtrafikbuller från Kortebovägen som ligger lägre än planerad bebyggelse. Bullersituation för nybyggnad har beräknats och åtgärder för godtagbar ljudnivå redovisas under konsekvenser.

Planen föreskriver nivåer genom planbestämmelse v. Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska ha öppningsbart fönster vänt bort från vägen. Varje bostad ska ha uteplats på ljuddämpad sida (högst 50 dBA ekv. respektive 70 dBA max). För bostäder om högst 35 m² gäller istället 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Vid planens upprättande gäller förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Vattencistern

Norr om området och alldeles intill planerade bostadshus står en vattencistern som utgör vattentmagasin, vilket räddningstjänsten inte bedömer utgör fara för liv och hälsa. Däremot kan läckage skapa materiell skada, vilket gör att planförslaget lämnar en lucktomt vid dess ledning (se illustration sid. 8).

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området ligger inom 10 minuter.

Skydd mot spridning

Skydd mot brandspridning mellan byggnader ska beaktas enligt BBR 5:7.

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Brandposter kan bli aktuella.

Trafiksäkerhet

Vid infart krävs att ett flackt vilplan anläggs om 20 m längd. I övrigt bör höjder följa förprojekterade höjdnivåer.

188000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR

GÅNG OCH CYKEL

GÅNG OCH CYKEL

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

GATA

+

6414001

+

+

6414101

+

6414001

+

6413901

+

6413901

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje - föreslagen gata, körväg, dagvattenyta, ridstig och skafttomter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

Bro, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

gång

gång

dagvatten

dagvatten

ridstig

ridstig

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

parker

e₁

För flerbostadshus om högst tre våningar ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 35% av fastighetsarea. För ågarlägenhet ska inte utnyttjandegrad relateras till fastighetsarea, utan kunna vara 100% om flerbostads- husets byggnadsarea inte överskrider 35% av tillhörande tomt. För fristående enbostadshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 25% av fastighetsarean; fastighet ska vara mellan 600 och 1250 m². För radhus, parhus, grupphus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 150 m² eller 30% av fastighetsarean; minsta fastighetsarea ska vara 300 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂

För fristående enbostadshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 25% av fastighetsarean; fastighetens area ska vara mellan 600 och 1250 m². För radhus, parhus, grupphus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 150 m² eller 30% av fastighetsarean; minsta fastighetsarea ska vara 300 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃

För friliggande enplanshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 290 m², samt en övervåning om högst 30 m² tillåtas; minsta fastighetsarea ska vara 800 m². För samma hustyp ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 330 m² samt övervåning om högst 30 m² tillåtas, där fastighet är minst 1100 m². För fristående enbostadshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 25% av fastighetsarean; fastighetens area ska vara mellan 600 och 1250 m². För radhus, parhus, grupphus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 150 m² eller 30% av fastighetsarean; minsta fastighetsarea ska vara 300 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄

För suterränghus med entré mot gatuplan i nedre planet ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 200 m². För suterränghus med entré mot gatuplan som övre plan ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 230 m². Minsta fastighetsarea ska vara 750 m². Byggnad ska anpassas till tomtens lutning. På plats utan lutning får fristående enbostadshus uppföras utan suterräng. Högsta tillåtna byggnadsarea ska då vara 25% av fastighetsarean; fastighet ska vara mellan 600 och 1250 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅

Byggrätt motsvarande e₄, men minsta fastighetsarea för suterränghus ska vara 700 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆ 000

Största byggnadsarea i kvadratmeter angivet värde. Minsta fastighetsarea är 600 m². PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

Placering

Marken

Marken

Marken

Marken

Marken

Marken

Marken

Marken

Marken

Marken

Marken

Marken

Marken

Marken

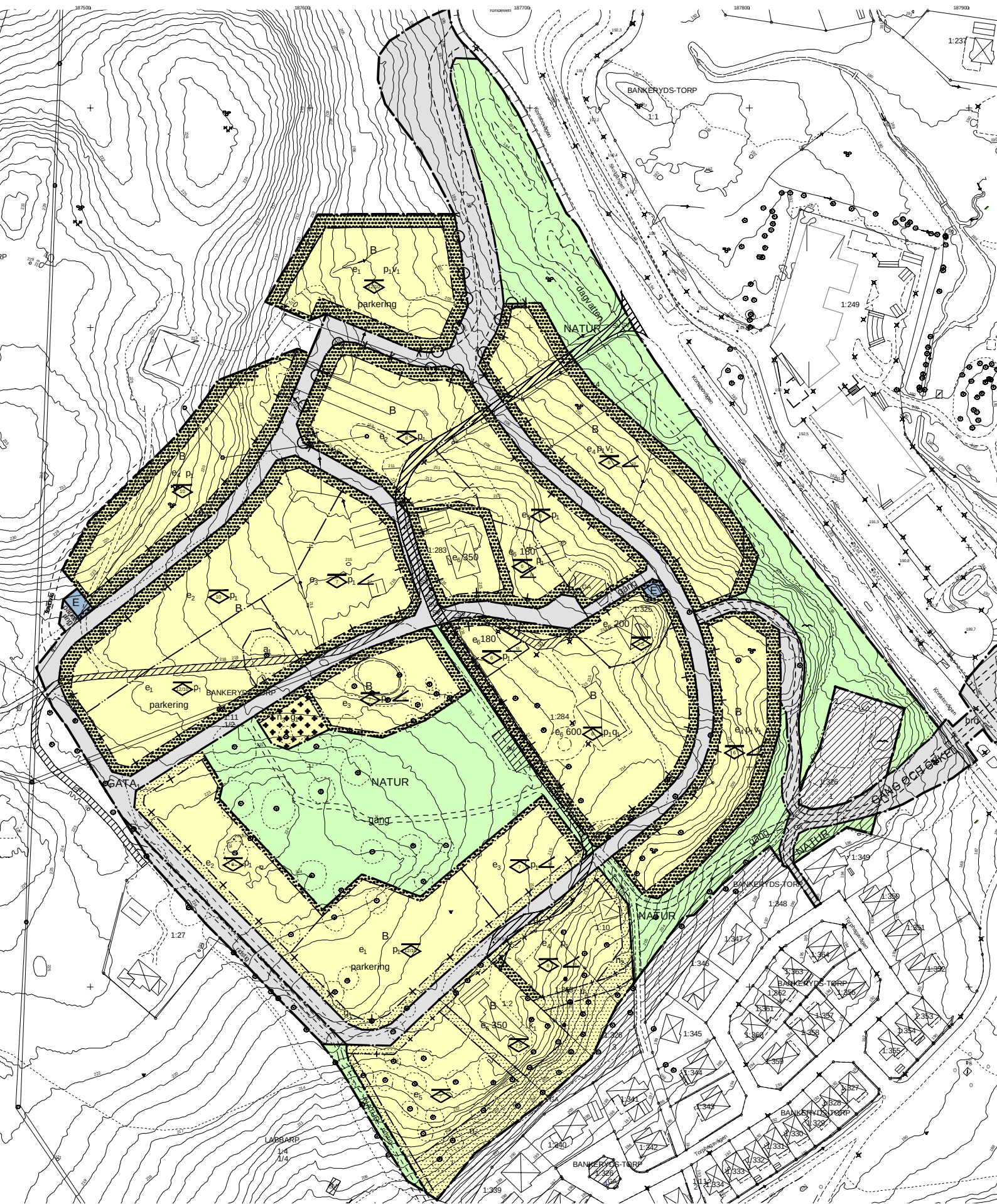
Marken

Marken

Marken

Marken

Marken



Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Natur

NATUR

Bestämmelsen anger natur som markanvändning för den del av området som föreslås bevaras för natur, men inslag av mer parkliknande skötsel för att skapa goda förutsättningar för lek och rekreation. Anläggning av gångbana inom naturmark tillåts centralt och i söder.

Gång och cykel

GÅNG OCH CYKEL

Bestämmelsen anger gång och cykel som markanvändning. Planen reglerar inte belysning eller vinterväghållning, även om vägen projekteras för detta.

Gata

GATA

Bestämmelsen anger gata som markanvändning.

Kvartersmark

Bostäder

B

Planbestämmelsen B anger bostäder som markanvändning. Dessa föreslås bli en blandning av radhus, villor och flerbostadshus. Planen reglerar inte upplåtelseformer, men området bedöms bli ett egnehemsområde med inslag av bostadsrätter, ägarlägenheter eller hyrerätter.

Tekniska anläggningar

E

Planbestämmelsen E möjliggör teknisk anläggning. Två nätstationer behövs inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän kommunal platsmark

Gångstig och planskild bro

gång

bro

Större gång- och cykelvägar markeras som markanvändning med stora bokstäver. Över Kortebovägen ska planskild gång- och cykelväg anläggas. Inom naturmark får även mindre gång och cykelvägar av enklare standard anläggas, vilket regleras som gångstig i planförslaget.

Dagvatten

dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet, då möjlighet inom respektive tomt är begränsad. Anläggning ska klara 10-årsregn i 10 minuter.

Ridstig

ridstig

Inom natur- och gatumark i väster föreslås separat ridstig anläggas. Ridning kan även ske inom området, vilket framgår på sid 10-11 ovan.

parkering

Parkering

I områdets nordvästra del finns en öppning för äldre körväg, samt möjlighet att lägga om serviceväg till teknisk anläggning utanför planområdet. Här ges utrymme för korttidsparkering, primärt för besökare av naturområden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea i kvadratmeter

Exploateringsgrad anges som högsta tillåtna antal kvadratmeter byggnadsarea eller som procentsats i förhållande till fastighetsarea. Även fastigheters storlek regleras. Inom angivet egenskapsområde på kvartersmark får olika byggrätter tilldelas, dvs. det får vara en av de angivna kategorierna inom respektive e-beteckning. Ett egenskapsområde kan delas in i olika fastigheter som ges olika byggrätt, beroende på hustyp och fastighetsarea. Planbestämmelsen syftar till att styra hur stor del av fastigheten som får bebyggas. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 pkt

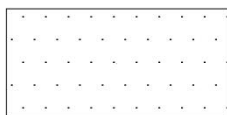
- e_1 För flerbostadshus om högst tre våningar ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 35% av fastighetsarea. För ägarlägenhet ska inte utnyttjandegrad relateras till fastighetsarea, utan kunna vara 100% om flerbostadshusets byggnadsarea inte överskrider 35% av tillhörande tomt.
- För fristående enbostadshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 25% av fastighetsareans area; fastighet ska vara mellan 600 och 1250 m².
- För radhus, parhus, grupphus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 150 m² eller 30% av fastighetsarean; minsta fastighetsarea ska vara 300 m².
- e_2 För fristående enbostadshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 25% av fastighetsareans area; fastighet ska vara mellan 600 och 1250 m.
- För radhus, parhus, grupphus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 150 m² eller 30% av fastighetsarean; minsta fastighetsarea ska vara 300 m².
- e_3 För friliggande enplanshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 290 m², samt en övervåning om högst 30 m² tillåtas; minsta fastighetsarea ska vara 800 m². För samma hustyp ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 330 m² samt övervåning om högst 30 m² tillåtas, där fastighet är minst 1100 m².
- För fristående enbostadshus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 25% av fastighetsareans area; fastighet ska vara mellan 600 och 1250 m².
- För radhus, parhus, grupphus ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 150 m² eller 30% av fastighetsarean; minsta fastighetsarea ska vara 300 m².
- e_4 För suterränghus med entré mot gatuplan i nedre planet ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 200 m². För suterränghus med entré mot gatuplan som övre plan ska högsta tillåtna byggnadsarea vara 230 m². Minsta fastighetsarea ska vara 750 m². Byggnad ska anpassas till tomtens lutning. På plats utan lutning får fristående enbostadshus uppföras utan suterräng. Högsta tillåtna byggnadsarea ska då vara 25% av fastighetsarean; fastighet ska vara mellan 600 och 1250 m².
- e_5 Byggrätt motsvarande e_4 , men minsta fastighetsarea för suterränghus ska vara 700 m².
- e_6 00 Största byggnadsarea i kvadratmeter angivet värde. Minsta fastighetsarea ska vara 600 m².

Suterränghus enligt e_4 och e_5 ska bibehålla slänt på tomt, men bör inte göra den brantare än 1:3. Stödmur om högst 1 m får anläggas enligt administrativ bestämmelse, men inte överstiga 0,8 m inom egenskapsområde n_1 .

Begränsning av markens utnyttjande

Byggnad får inte uppföras

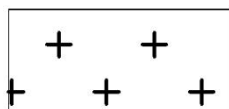
Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnads placering. Bestämmelsen hindrar olämplig placering av byggnader genom avstånd till gata och till naturområde.



Placering

Byggnad får inte uppföras

Marken får endast förses med komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att medge bodar och komplementbyggnad inom lekplats.



p_1

Placering

Byggnad ska placeras minst 2 m från grannfastighet eller sammanbyggas. Garage ska placeras minst 6 m från gata för att kunna inrymma bilparkering.

Mark

Stödmur mot gata

Mark får inte fyllas mot gata så att siktlinje från utfart hindras. Mur får normalt anläggas direkt mot gata. Vid suterränghus utmed gata i norr markerad n_1 krävs dock hänsyn till marknivå vid utfart. För god sikt får stödmur inte överstiga 80 cm. 2,5 m av förgårdsmarken kan med fördel anläggas för egen parkering som breddning av gata.

n_1

n_2

Släntfot eller släntkrön ska placeras 2 m från natur. PBL 4 kap 10 §.

Lekplats

Lekplats får anläggas inom kvartersmark och kan skötas av samfällighet. Närmaste kommunala lekplats finns vid Torps ängar.

n_3

Höjd på byggnader

Högsta nockhöjd i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjd på tillkommande bebyggelse, och att ta hänsyn till befintlig bebyggelse i planområdet. Utövernocken får mindre teknisk anläggning sticka upp. Avsikten är att pröva småhusbebyggelse med inslag av flerbostadshus. Planförslaget medger nockhöjder istället för våningsantal enligt Boverkets rekommendationer och tolkas här som att 6-7 m medger 1 våning, 8-10 m ger 2 våningar och 12 m ger 3 våningar).

12/10 syftar till att högsta tillåtna nockhöjd är 12 m för flerbostadshus och 10 m för radhus/parhus/grupphus samt fristående enbostadshus.



Nock och byggnadshöjd räknas som medelvärde utmed gatans projekterade eller anlagda nivå. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 m.



Högsta takvinkel

Några platser begränsas till lägre takvinkel (10°), främst för att öka möjlighet till ljus och utsikt för kringliggande byggnader.



Utformning

Kulturmiljö



q

Mangårdsbyggnad markeras q – särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Byggnadens karaktärsgivande detaljer får inte förvanskas. Vid skada på huvudbyggnad inom fastigheten Bankeryds-Torp 1:284 får förlorad volym och utformning återuppföras. Byggnadens karaktärsdrag enligt nedanstående får inte ändras.

- Byggnadens form och takfall, vilka är typiska för byggnadstiden.
- Timmerstomme.
- Fasadpanel med originalutformning, hyvlad och oljemålad.
- Arbetade fasaddetaljer som trekantsfönster på gavelfasaderna och rundbågsfris vid takfoten.
- Öppen veranda med snickerier av tidig 1900-talskaraktär samt pardörrar med speglar.
- Vindsfönster, träbågar med kryss-spröjs.
- Rumsfilen mot öster med den centrala salen.
- Kakelugn från byggnadstiden.

Vid förändring ska byggnadens kulturhistoriska värde beaktas.



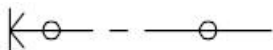
k

Bankeryds-Torp 1:2 omfattas av varsamhetsbestämmelse k. Tak- och fasadmaterial ska vara liknande ursprung vad gäller utförande och färgsättning.

Takkupor

Utöver två våningar får takkupor för ljusinsläpp anläggas med högst 2/5 av takfall.

Utfart



In- och utfartsförbud råder i vissa lägen där infartsgatan möter lokalgatorna. Syftet med bestämmelsen är att av trafiksäkerhetsskäl hindra in- och utfart.

Lägenhetsfördelning och buller

v

Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska ha öppningsbart fönster vänt bort från Kortebovägen. Varje bostad ska ha uteplats på ljuddämpad sida (högst 50 dBA ekv. respektive 70 dBA max). För bostäder om högst 35 m² gäller istället 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå.

Lokalisering klarar bullerförordningens riktvärden enligt utredning, men för att förbättra byggnation bör ljudmiljön uppmärksammas vid bygglov. Byggnation ska anläggas så att tyst sida uppstår, vilket innebär att huvudbyggnad och komplementbyggnad (garage) bör sammanbyggas. För övervåning i suterräng rekommenderas fönster med höga rw-värden, samt aktiv ventilation från väster (inte mot vägen i öster). Tomtutfyllnad tillåts utökat med mindre vall som då utgör bullerskydd och även gör att bottenvåning klarar riktvärden för bullerstörning. Släntfot ska ligga minst 2 m inom tomt. I samband med dagvattendammarnas anläggning kan mark inom natur komma att ändras, vilket bör beaktas i samband med tomtens markplanering.

Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader säger i korthet följande. Bostäder som utsätts för trafikbuller som överskrider 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en sida där 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inte överskrider och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid inte överskrider mer än 5 gånger per medelnatt. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller istället 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Om uteplatser ska anordnas i anslutning till bostäder ska de inte utsättas för trafikbuller överstigande: 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå under max en timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft

Bestämmelsen anger att planen har en genomförandetid på 5 år.

Kommunen är huvudman för allmänna platser

Bestämmelsen anger att kommunen är ansvarig för drift och underhåll av allmänna platser.

Ändrad lovplikt

a₁

Marklov krävs för trädfällning inom kvartersmark markerad a₁. Syftet är att skydda en ek som utgör värdefull livsmiljö för biologisk mångfald. Dispens kan prövas om särskilda skäl föreligger, såsom att det finns biologiska skäl eller att trädet är sjukt och utgör en risk. Hus ska dock inte placeras alltför nära trädet. Frågan prövas vid bygglov, men vid planeringen görs bedömningen att anläggning av flerbostadshus är av stort samhällsintresse och därmed är ett allmänt intresse som kan vägas mot trädets värde. Om villor och radhus anläggs så bör eken bevaras.

Hela området

Bygglov krävs även för komplementbyggnad eller komplementbostadshus större än 15 m² (s.k. Attefallshus). PBL 9 kap 15 § 1. Motivet är områdets kulturmiljö där några hus har skydds- och varsamhetsbestämmelser. Byggnadsvolymen 25 m² är istället inrymd och angiven i högsta tillåtna nyttjandegrad.

Marklov för stödmur upp till en meter behövs inte förutsatt att det finns fallskydd. PBL 4 kap 15 §. Normalt är stödmur upp till 0,5 m och då behövs inget fallskydd. Högre mur än 1 m kräver lov och bör ges vid särskilda skäl.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u

Planbestämmelsen u syftar till att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar såsom exempelvis ledningar för vatten och avlopp.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g

Planbestämmelsen syftar i denna plan till att vid kommande fastighetsdelning möjliggöra en gemensamhetsanläggning för att lösa och reglera gemensam plats för avfallskärl.

Dessutom anvisas kvartersmark för lekplats, vars anläggande och drift ska skötas av en samfällighet. Om ingen gemensamhetsanläggning bildas så bör marken tillfalla kommunen och skötas som naturmark.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

I detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan inte uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas. Efter samråd noterades angräsande bete, men bedömningen är densamma med hänsyn till senare tiders domslut som minskat accepterat avstånd mellan bostad och djurhållning, såsom Miljööverdomstolen 2009-05-05, M8448-2007. Här noteras vem som skapar den problematiska situationen och motparten behöver inte ta ansvaret för det uppkomna problemet. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Bankeryds-Torp.

Miljötillstånd

Biotopskydd

Berörda biotoper har inventerats av EcoKonsult 2016-06-22. Inom fastigheten Bankeryds-Torp 1:11 förekommer åkerholmar med större träd, som tidigare bedömts utgöra biotopskyddsområde enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. samt landskapskonventionen. Dessa, eller anlagd branddamm, bedöms inte innefattas i biotopskyddet enligt utredaren EcoKonsult 2019-03-19.

Flygkarta med delområden inom det inventerade området samt skyddsvärda träd och trädgrupper.



Berörda platser framgår av bild ovan.

Träd i åkerholmens utkant, liksom enskilda träd i slänter mot öster och söder, påverkas negativt av planförslaget. Området saknar enligt naturvårdsprogrammet biotoper/växtlokaler med höga eller mycket höga naturvärden. Huvuddelen av de tidigare åkerholmarna bevaras som planens naturmark.

Att bibehålla alla träd begränsar möjligheterna till att bebygga området, men ett större träd beläggs med lovplikt då nedtagning bedöms motiverad med hänsyn till flerbostadshus som allmänt intresse, men inte för enbostadshus.

Ansökan om upphävande av artskydd, fastighet Bankeryds-Torp 1:11

Länsstyrelsen har 2019-05-21 lämnat dispens på ansökan om borttagande av fridlysta växter (artskyddsförordningen).

Särskilda skäl

Kommunen bedömer att förtätningen av bostäder inom Bankeryds-Torp 1:11 är en exploatering av stort allmänt intresse. Inom kommunen finns ett stort behov av att bygga bostäder och vid Torp med sin nybyggda skola bedöms nya bostäder av olika hustyper vara angeläget. Detaljplanen innebära att cirka 60-100 nya bostäder kan uppföras.

Åtgärderna bedöms inte ge upphov till några betydande miljökonsekvenser. De anses rimliga och innebär ingen skada på höga eller mycket höga naturvärden.

Dagvatten

Dagvattenfördröjning anläggs inom området.

Alternativ och andra ställningstaganden

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.

Sammantaget har följande eftersträvat och sammanvägts:

- Nya bostäder i anslutning till nybyggd skola och nybyggnadsområde utmed kollektivtrafikstråk i anslutning till större tätort.
- Olika hustyper – radhus, villor och mindre flerbostadshus.
- Bevarad naturmark med åkerholmar med stora träd.
- Reglera mangårdsbyggnaden Torps gård som kulturmiljö.
- Planskild gång- och cykelväg över Kortebovägen, som också servar angränsande området Torps Hagar och underlättar för Torps Ängar att nå skogsområden väster om Kortebovägen.

I detta fall har främst behovet av bostäder och att bevara central höjd med stora träd i ängs- och hagmarken vägts mot varandra. Denna avvägning gjordes vid

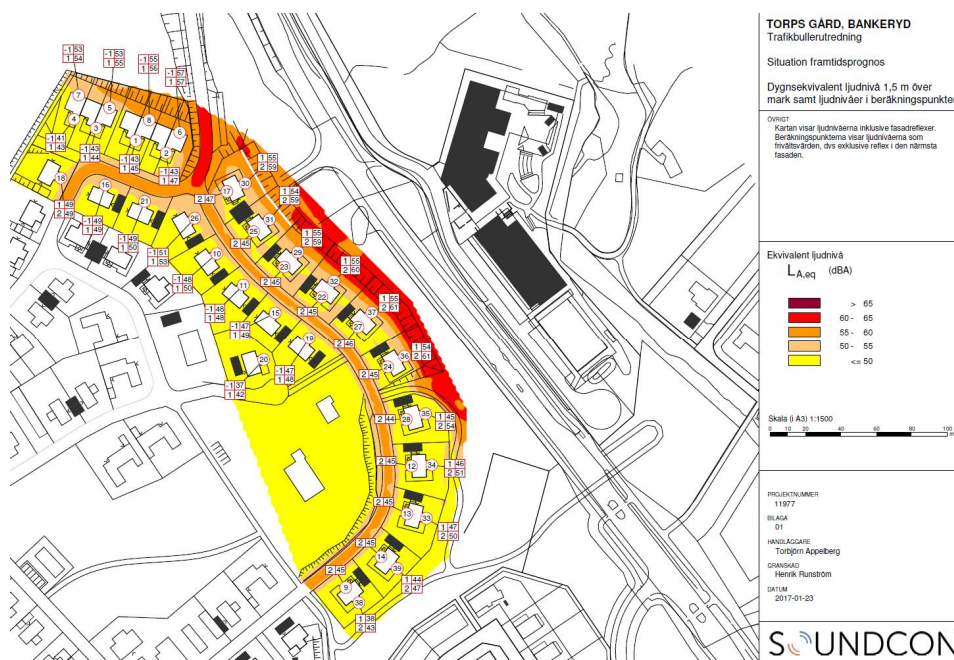
framtagandet av de strategiska dokument vilka används som utgångspunkt vid detaljplaneringen, (se rubriken Förutsättningar). Att behovet av bostäder är stort, samt att naturmark bevaras, ger skäl för att delar av Bankeryds-Torp 1:11 upplåts för bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

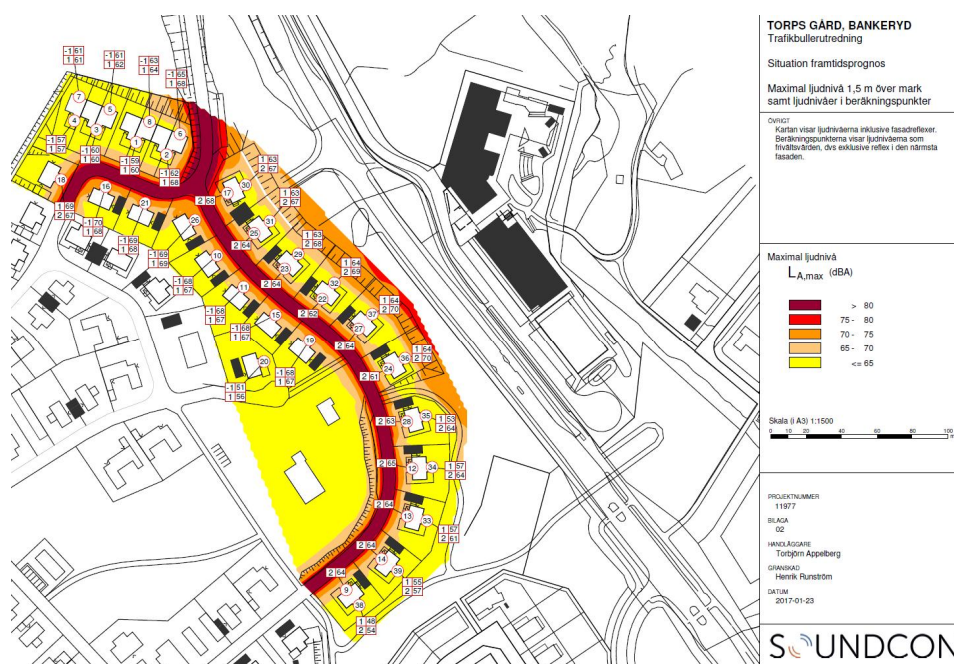
Vägrafikbuller

En bullerutredning för fastigheten Bankeryds-Torp 1:11 har utförts av Soundcon 2017-06-05. Trafikflödena har som prognos räknats upp till fram till år 2027 med en årlig trafikökning på 1,5 %. Varje hushåll bedöms generera 5 turer per dag. Resultaten visar att ljudnivåerna vid föreslagna bostäder närmast Kortebovägen uppgår till som högst 61 dBA ekvivalenta ljudnivåerna där två byggnader har ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA. De klarar uppställda riktvärden om minst hälften av bostadsrummen i bostaden vänds mot den skyddade sidan som har högst 55dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden. Uteplats bör placeras skyddat åt väster där riktvärdena uppfylls. I övrigt har planområdet ljudnivåer under riktvärdet.

Nya riktvärden för utomhusbuller gäller sedan 1 juni 2015. "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" ändrar riktvärden från 60 dBA till 65 dBA från bostäder upp till 35 m² för bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA. Höjningen utomhus ändrar inte krav för ljudmiljön inomhus.



Trafikbullerutredning, dygnskvivalent nivå. Soundcon 2017-06-05 (beräkning utförd 2017-01-23).



Trafikbullerutredning, maximal ljudnivå. Soundcon 2017-06-05 (beräkning utförd 2017-01-23).

Vattencistern

Norr om området och alldeles intill planerade bostadshus står en vattencistern som utgör vattentorn eller utjämningsmagasin för ortens dricksvattenförsörjning. Risk för läckage motiverar lucktomt i närliggande kvarter. Stabilitet i slänt är utredd av BGK 2018-08-21.

Omgivningspåverkan

Tillkommande bostäder innebär att nuvarande bostäder får intilliggande bebyggelse på mark som tidigare varit obebyggd. Landskapsbilden i området ändras då hagmark försvinner och ersätts av bostäder. Befintliga hus får förändrade utblickar, dels genom att nya hus placeras inom området, dels genom att träd tas ned.

Utbyggnad föregås av att ny väg anläggs, för att inte belasta nuvarande väg. Under byggtiden kommer sprängning och byggtrafik att påverka befintliga hus. Exploatören ser till att inga skador uppstår på befintliga hus.

FN:s Barnkonvention

Eftersom det bor barn och ungdomar i Torps Hagar bedöms planens genomförande beröra barn på ett positivt sätt, då skolvägen därmed blir planskild och trafiksäker. Att ängs- och hagmark försvinner är dock negativt. Föreslagen naturmark blir allmän platsmark och allmänt tillgänglig. Att fler människor, däribland barn, kan flytta in i området torde uppfattas som positivt. Barnkonventionen har beaktats i utformningen av planen. Planskild skolväg är en central fråga för områdets utveckling och barnens trafiksäkerhet. Likaså goda förbin-

delser för rörlighet inom området.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

Miljömål "begränsad klimatpåverkan"

"Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås."

Miljömålet "begränsad klimatpåverkan" handlar om att minska utsläppen av växthusgaser, bland annat genom minskad förbränning av fossila bränslen inom transportsektorn. Förutsättningarna att ta sig till och från det aktuella planområdet med kollektivtrafik kan ses som goda. Skola och annan bebyggelse ligger relativt nära vilket gör det möjligt att gå och cykla, medan avstånd till mataffären är längre och sannolikt väntas ske med bil.

Rikt odlingslandskap

"Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks."

Planförslaget medför att ängsmark och slänter exploateras och därmed inte kan brukas i framtiden. Behovet av bostäder bör därför vägas mot värdet av jordbruksmarken. I detta fall har behovet av bostäder ansetts väga tyngre än bevarandet av ängsmarken.

God bebyggd miljö

"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

I planförslaget föreslås en exploatering som innebär att det sker ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur och därmed en förtätning av Bankeryd som helhet. De boende i området kommer ha möjlighet att resa kollektivt, vilket bidrar till ett hållbart resande. Planförslaget föreslår en blandad bebyggelse, vilken bland annat består av flerbostadshus. På så vis skapas en bättre hushållning med markresurserna genom en högre bebyggelsetäthet.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2016

Området föreslås som utbyggnadsområde B:910 i kommunens översiktsplan som antogs 2016. Området har tillkommit i översiktsplanen efter exploatering av Torps Hagar och nybyggda Torps skola. Området ingår också i ett större tätortsnära friluftsområde och delar ingår i ett större öppet jordbrukslandskap, dock ej som aktiv åkermark.

- Nya exploateringsområdet ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns förutsättningar för väl utvecklad kollektivtrafik.
- Blandade bostadstyper eftersträvas samt en balans mellan bostäder, arbetsplatser och service.
- En hög exploateringsgrad ska eftersträvas inom området som ligger inom 400 meter från ett kollektivtrafikstråk. Exploateringsgraden kan vara något lägre inom områden som har mellan 400 och 600 meter till ett kollektivtrafikstråk.
- Värdefulla grönområden ska inte exploateras.
- Utbyggnaden ska främja den kompletta bebyggelsemiljön för att ge förutsättningar för en god livskvalitet. Det innebär bland annat tillgång till offentlig och kommersiell service, grönområden och ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät. Områdets karaktär och stads/landskapsbild och natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara.

Området ingår inte i *Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare* som är en fördjupad översiktsplan antagen 2011. Däremot är området utpekad för nyexploatering i kommunens bostadsförsörjningsprogram (KBFP) antaget av kommunfullmäktige i oktober 2017. Utbyggnadsstrategin finns på kommunens hemsida www.jonkoping.se, sökord: utbyggnadsstrategi

Riksintressen

Planområdet saknar riksintressen.

Naturvårdsprogram

Enligt Objektskatalogen för Naturvårdsprogram 2009 - 2013, som även är underlag för Översiktsplan 2016, sammanfaller en del av det ansökt planområdet med en värdetrakt för biologisk mångfald, klass 3 – högt naturvärde. Den föreslagna vägen som ansluter till cirkulationsplatsen i norr i ansökan går igenom denna värdetrakt. Inom området finns även ett flertal skyddsvärda träd, främst mot Kortebovägen. Bland kommunens inventeringar finns inom området nyckelbiotoper som ännu inte finns med i Naturvårdsprogrammet. I den nya översiktsplanen bedöms inte planområdet sammanfalla med skyddad eller värdefull natur.

Naturvårdsprogrammet
2009 – 2013 värdetrakt
(mörkblå) samt skydds-
värda träd.



Detaljplaner

Området saknar detaljplan, men angränsar till planlagd mark i söder och i öster. Tre detaljplaner berörs: 0680K-DP100819, 0680K-DP041209, 0680K-DP120625.



Utdrag ur Karta med detaljplaner © Jönköpings kommun

Barnkonventionen

Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsut-

byggnad. Implementeringen av begrepp som tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet i samband med projekt är något som bör diskuteras med byggaktörer, fastighetsägare och de som driver verksamhet under själva planprocessen.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Sverige kan komma att påverkas kraftigt av de förväntade klimatförändringarna. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis att klimatet blir varmare, att det blir mer nederbörd under höst- och vintermånaderna och att risken för översvämning på grund av korta intensiva skyfall ökar. På grund av framtida förändringarna är det viktigt att redan idag anpassa planeringen efter dessa förutsättningar.

Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar, främst genom strategisk placering och höjdsättning av bebyggelsen samt genom hantering av dagvattnet.

Bebyggelse

Det finns äldre mangårdsbyggnader som brukas som bostäder och tre villabostäder inom området, samt en närliggande villabostad. I övrigt är fastigheten obebyggd. Söder om fastigheten finns nybyggnadsområdet Torps Hagar.



Nybyggnadsområdet Torps Hagar

Kulturhistoria

Planområdet sammanfaller inte med särskilt värdefull kulturmiljö eller område med förhöjd lovplikt, enligt förslag till översiktsplan antagen 2016.

Kulturhistorisk bebyggelsedokumentation har utförts i juni 2016 av *Kulturarvsguiden i Jönköping*. Gårdens äldre mangårdsbyggnad är byggd på 1700-talet och nuvarande mangårdsbyggnad är byggd 1866. Påtagliga kulturhistoriska värden är knutna till 1800-talets nya huvudbyggnad. Genom sin storlek, arkitektur och placering uppvisar byggnaden en herrgårdslig ambition, som ytterligare framhävs av den omgivande, vidsträckt trädgården. Inventeringen noterar karaktärsdrag värda att bevara, vilka återges som planbestämmelse ovan.

Villa Ståhl på Bankeryds-Torp 1:2 erhöll Jönköpings kommuns stadsbyggnadspris 1999.

Mark och vegetation

Natur

Bankeryds-Torp 1:11 består till stor del av ängsmark med större träd och öppna eller delvis trädbevuxna slänter. I den centrala delen finns två delvis sammanhängande åkerholmar med stenrösen och större träd. Åkerholmarna är biotopskyddade enligt Miljöbalken, vilket innebär ett förbud att utföra åtgärder som kan komma att skada det aktuella området. En dispens från förbudet måste därför begäras och lämnas via Länsstyrelsen i samband med detaljplaneringen.

Naturvärdesinventering har utförts under maj – juni 2016 inom fastigheten Bankeryds-Torp 1:11 inför planerad bebyggelse av bostadsområde genom *EcoKonsult* 2016-06-22. Arbetet utfördes enligt svensk standard SS199000:2014, inklusive tilläggen naturvärdesklassning, generellt biotopskydd och detaljerad artförekomst (Rapport 2016-06-22).

Området är högt beläget och kuperat med berg i dagen, kullar och branter. Insprängt mellan höjderna finns bördig ängs- och hagmark. Insprängt mellan höjderna finns bördig ängs – och hagmarker. Jordmånen består mestadels av lera. Merparten av området består av kulturmark, numera lågt brukad. Såväl ängs- som hagmark uppvisar därför begynnande igenväxt med tilltagande uppslag av sly samt fält- och bottenskikt med kvävegynnande högrörter. Ett mer eller mindre alarmerande tillstånd konstaterades med stora skador på såväl ek som ask. Mer än hälften av alla ekar och askar har kraftigt reducerat lövverk, flera grenar i kronorna är redan kala. Som helhetsintryck ger därför inventeringen ett nedslående resultat vad gäller trädbeståndet som historiskt sett alltid framhållits som områdets stora tillgång.

Utbredningsområdet som helhet kan delas in i 14 lokaler. Inga lokaler/biotoper med höga eller mycket höga naturvärden enligt klass-1 och 2 påträffades.

*Naturinventering
Delområden med
nummer inom det in-
venterade området samt
röda och gröna inring-
ade områden med
skyddsvärda träd.*



Följande 5 delområden uppvisar kvalitet med biotop- och artvärde enligt klass-3, vilket innebär positiv betydelse för biologisk mångfald:

- Delområde 2, 3. Åkerholmar som förr betades och med trädskikt av ek.
- Delområde 10. Tidigare hagmark numera av igenväxningskaraktär med äldre ädla lövträd (många askar uppvisar betydande skador av askskottsjuka).
- Delområde 11. Mark nära huvudväg av igenväxningskaraktär med äldre ädla lövträd och hassel.
- Delområde 14. Tomt med huvudbyggnad och 5 resliga lindar.

I övrigt uppvisar 9 delområden måttliga/ringa biotop- och naturvärden enligt Naturvärdesklass-4 (lägsta) med förekomst av enstaka naturvårdsarter.

Signalarter är naturvårdsarter som kan utnyttjas för att kvalitetsbedöma biotoper och vegetationstyper. Inom det studerade området påträffades 10 signalarter. Dessa arter registrerades en gång inom varje område = avgränsad biotop. Inga av dessa arter är sällsynta eller hotade. Det är helt vanliga arter men med egenheten att vara kräsna vid val av växtplats.

Rödlistade arter är ett urval signalartersom tas fram via ArtDatabanken vid Sveriges Lantbruksuniversitet och fastställs vart femte år. Inom det studerade området påträffades två rödlistade arter - alm och ask – som har varit och är fortfarande vanligt förekommande inom regionen. De anses numera hotade på grund av almsjuka och askskottsjuka.

Inom det studerade området påträffades inga arter som finns upptagna i artskyddsförordningen.

Arkeologi

Arkeologisk utredning är utförd av Läns museet 2106-06-07. Platsen kan följas i källor från mitten av 1400-talet, men i fält påträffades inga lämningar i de sökbara områden, varken vid inventering eller sökschaktgrävning.

Friluftsliv och rekreationsområden

Planområdet ingår i ett större, tätortsnära friluftsområde i översiktsplanen. Området undantas från bebyggelse om det kan orsaka skadlig påverkan på friluftsvärdet. Befintliga eller nya promenadvägar och stigar genom området ska fortsättningsvis vara tillgängliga för allmänheten, enligt *Underlag för planbesked* 2016-02-09.

Det ansökta området ligger inom ett större område som redovisas som tätortsnära friluftsområde. Enligt samråds- och utställningsversionen av Översiktsplan 2015 ska dessa områden undantas från exploatering om det kan orsaka skadlig påverkan på friluftsvärdet. Detta område har sitt värde som bostadsnära promenadområde samt att det finns ridanläggningar.

Geotekniska förhållanden

Topografiskt är Torps Gård belägen på en bergshöjd. Terrängen ligger sluttande ner mot öster och söder. Lite längre bort mot väster ligger terrängen också sluttande ner från Torps Gård. Mot norr stiger terrängen upp mot Labarpabergets topp som ligger runt nivån +235.

Jordarter förekommer ytligt oftast som vegetations- och mullskikt med en mäktighet på 0,25-0,75 meter i provtagningspunkterna. Mullskiktet underlagras av siltig mellan- till finsand. Ställvis förekommer även mindre skikt med silt. Den siltiga sanden vilar på berg. Djupet till berg varierar över området. Ställvis förekommer berg i dagen.

Mot bakgrund av relativt grunda jordlager på berg bedöms risken för skred liten. De skred som kan uppstå är i så fall mer av karaktären yttlig erosion på grund av strömmande vatten utmed bergssluttningen. Dock finns inga högre liggande områden kring fastigheten som är så stora att det genererar så stora vattenmängder. Det är endast bergshöjden mot norr som kan ge tillskottsvatten till området och denna höjd har en begränsad yta som är relativt liten i sammanhanget.

Grundläggning av byggnader kan generellt utföras på naturligt lagrad siltig sand eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark. Grundläggning på sprängbotten kan också bli aktuellt. Vid detaljprojekteringar för byggnationer bör kompletterande sonderingar utföras i byggnadernas lägen. Marken är tät och därmed tjärlfarlig, vilket beaktas vid väganläggning.

Grundvatten

På grund av höjdläget och närhet till bergytan på högre höjder förekommer troligen mest vatten i samband med rikliga nederbördsperioder. Vattnet följer då den sluttande bergytan. Instängt vatten kan dock förekomma i svackor mellan bergsryggar.

Geoteknisk utredning har pejlade in vattennivåer på 0,70 resp. 0,76 meter under markytan, motsvarande nivåerna +206,2 resp. 211,3 vid punkterna 17 och 19. Om det är grundvattennivå eller strömmande vatten utmed bergssluttningen eller instängt vatten är svårt att bedöma. Mer omfattande hydrologiska undersökningar med installation av ett flertal grundvattenrör runt området bör utföras inför projekteringsarbetet för att få en bra bild av grundvattenförhållanden.

Radon

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Radon är skadligt för människors hälsa och kan endast upptäckas genom radonmätningar. Geoteknisk utredning pekar ut marken som normalradonmark. Med detta som utgångspunkt rekommenderas, i linje med den geotekniska undersökningen, ett radonskyddande byggnadssätt.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har 2017-11-07 utförts av BGK och AL-control för äldre infiltrationsbädd för avlopp belägen norr om Bankeryds-Torp 1:284 och 1:325. Marken i övrigt har tidigare använts som ängs- och betesmark och bedöms inte vara förorenad.

Dagvatten

Lokal infiltration av dagvatten bedöms endast möjlig i små mängder på grund av relativt grunda bergdjup. Dagvatten bör samlas upp i ett gemensamt dagvattensystem som ansluts till kommunens befintliga dagvattensystem. Möjligheten att anordna dagvattendamm inom fastigheten bedöms liten även det på grund av relativt grunda bergdjup.

Buller

Området påverkas av vägtrafikbuller från Kortebovägen i öster, vilket redovisas närmare under rubriken *Hälsa och säkerhet*. Området ligger inom yttre bullerzonen för Axamo flygplats, enligt översiktsplanen 2002, men nya tillstånd har minskat störning så att området inte längre anses vara flygbullerstört. Ny bullerstudie har utförts 2017-06-05.

Jordbruksmark

Ortofoto över aktuellt område med jordbruksblock från 2015 (samma som för 2016).



Jordbruksmark som allmänt intresse

Enligt Miljöbalken 3:4 är jord- och skogsbruk av nationell betydelse och det är av allmänt intresse att bevara sådan mark som naturresurs. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på annat sätt. Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, i avsikt att mark- och vattenområden ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov.

Ängs och hagmark vid Torps Gård

Planförslaget för Bankeryds-Torp 1:11 m.fl. omfattar cirka 11 hektar, varav jordbruksmarken omfattar 5,2 hektar i tre block (se karta ovan) som enligt blockdatabasen år 2016 klassas som betesmark. Exploatering av marken innebär att möjligheten till jordbruk på platsen försvinner. Angränsande betesmark bedöms inte påverkas då gata med ridstig utgör distans till pågående djurhållning.

Jordbruksmarkens brukningsvärde vid Torps gård beskrivs på följande vis. Läge: Bankeryds-Torp 1:11 är i privat ägo; medan andra mindre delar som ingår i planen tillhör Jönköpings kommun. Området ligger utmed Kortebovägen, väster om Torps skola. Nya bostäder har byggts i angränsning (Torps hagar) och det finns busshållplatser i dess anslutning. Tillgängligheten till marken har försvårats pga. av den nybyggnation som skett och sker i dess omgivning. Marken har använts som betesmark och angränsande mark i väster utgör idag betesmark för kor.

Beskaffenhet: Ängs- och hagmarken utgör totalt 5,2 hektar mark, varav varakvar som naturmark. Betesmarken har betats av rekryteringsdjur (blivande kor) av närbelägen arrendator. Delar av betesmarken har tidigare varit åkermark. Enligt flygbilder från 50-talet omfattade åkermarken ca 2 ha, och enligt blockdatabasen från 2008 brukades sannolikt ca 1,7 ha som åker.

Övriga förutsättningar: I området väster om Vättern finns ett stort behov av mark, där befintliga gårdar har problem att finna arrenden. Marken ligger med andra ord inom ett geografiskt område där flera viktiga tröskelvärden – t.ex. självförsörjningsgrad på foder och reglering av spridningsarealer – sätter gränsen för den produktion, inklusive hästhållning, som kan ske i området.

Som åkermark betraktat är arronderingen och storleken av aktuell mark något under medel jämfört med annan åkermark i närområdet. Som betesmark betraktat – vilket är mest relevant med tanke på tidigare brukande – spelar detta mindre roll.

I området väster om Vättern finns ett stort behov av mark, där befintliga gårdar och hästanläggningar har problem att finna arrenden. Aktuell mark som betesmark berör därför tröskelvärden avseende tillgång till betesarealer. En

exploatering av ca 5 ha betesmark leder till att ca 10 färre rekryteringsdjur alternativt hästar långsiktigt kan hållas i området.

Enligt svensk lagstiftning är jordbruket av nationell betydelse och den brukningsvärda jordbruksmarken innehar en särställning och ska särskilt värnas. Utifrån inhämtad kunskap bedöms aktuell jordbruksmark vara brukningsvärd fastän den sedan ett par år har varit bortplockad från produktion. Marken får därmed enbart exploateras om det behövs för att ta tillvara väsentliga samhällsintressen och efter att andra möjliga lokaliseringar har utretts. Marken bidrar dessutom till olika ekosystemtjänster som särskilt bör värnas. Planområdets läge i förhållande till större mjölkgård och ridklubb medför utmaningar och potentiella konflikter avseende tillgång till betesmark, ljud, lukt och säkerhet för djur, ryttare och närboende.

Väsentligt samhällsintresse

Där jordbruksmark bedöms vara brukningsvärd krävs att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. Behovet av bostäder i Jönköpings kommun är stort och det finns därför ett väsentligt samhällsintresse av att anlägga bostäder i kommunen. Bostäder är dock ofta möjligt att placera på områden som inte berörs av jordbruksmark. Trots att byggnationen utgör ett väsentligt samhällsintresse krävs därför att kommunen gör en lokaliseringsprövning.

Lokaliseringsprövning

Alternativa lägen har utretts genom översiktsplan 2016, där Jönköping till stor del förtätar befintlig bebyggelse, men även kompletterar med ny bebyggelse i kollektivtrafikstråk med närhet till service, såsom fallet vid Torps Gård. Planområdet är i översiktsplanen utpekad som en av få platser där utbyggnad av bostäder får prövas. Översiktsplanens inriktning om bebyggelse är från 2016 och ger bostäder företräde före tidigare idé om bevarande som rekreationsmiljö.

Torps Gård ligger intill det nybyggda Torps hagar. Nybyggd skola ligger nära. Det ligger i anslutning till ett kollektivtrafikstråk med täta turer och befintliga busshållplatser. Till skillnad från andra utbyggnadsområden i kommunen som omfattas av jordbruksmark utgör således planområdet ett strategiskt läge i kommunen med nära avstånd till stadens centrum och möjlighet till god kollektivtrafik. På grund av läget för Torps Gård anses det därför angeläget att marken utnyttas för att möta bostadsförsörjningsbehovet. De flesta husen uppförs i två våningar, varav några är i suterräng.

På grund av dessa förutsättningar behöver delar av jordbruksmarken tas i anspråk. Det föreslagna exploateringsområdet har avgränsats med hänsyn till höga naturvärden inom planområdet.

Bedömning

Mark ska enligt Plan- och bygglagen användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Området är litet och isolerat från övrig odling, men det har och kan användas för bete. Genom att området planläggs för bostäder möjliggörs bostadsbebyggelse i ett tätortsnära läge i kommunen. Det stora behovet av bostäder och att det här uppskattas inrymma 60-100 bostäder beroende på inriktning, med möjlighet till olika typer av bostäder, såväl friliggande enbostadshus, radhus som flerbostadshus bedöms utgöra särskilda skäl för ianspråktagande av jordbruksmark. Det finnas få andra lokaliseringalternativ som motsvarar föreslaget exploateringsområde i omfattning och lokalisering.

Den sammanlagda bedömningen är således att tätortsnära bebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken.

Trafik

Trafiktal

Kortebovägen trafikeras av ca 7700 fordon per dygn, varav 6% är tung trafik enligt mätning 2010.

Angöringsväg

Nuvarande angöringsväg har 14 % lutning, vilket bedöms olämpligt för ett utbyggnadsområde. Ny anslutning föreslås med 10 % lutning.

Kollektivtrafik

Busshållplats "Torps gård" ligger på två sidor utmed Kortebovägen mitt för angöring till Torps Hagar. Härifrån avgår tidvis stadsbusslinje 26 mellan Bankeryd – Jönköping (Ryhov) med 10-20 minuterstrafik, samt regionbuss 101 mellan Habo - Jönköping – Gränna med halvtimmestrafik.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med utökat planförfarande. Efter samrådet upprättas en

samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Ansökan om planläggning inkom 2015-10-23. Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

februari	STBN- Planbesked
vår/sommar	Utredning av startvillkor.
september	Startmöte, utredningar

2017

juni	STBN- beslut om samråd
jun-aug	Samråd

2018

januari	STBN- beslut om granskning
februari	Granskning

2019

juni	Antagande
------	-----------

Ansvarsfördelning

Ansaret för utbyggnad av de allmänna anläggningarna åligger exploatören i dialog med, och med insyn av, kommunens tekniska kontor). Gatu- och tomtplanering ska ske i ett sammanhang. Exploatörer/tomtköpare ansvarar för husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal träffas med den/de utvalda exploatörerna. Marköverlåtelseavtalet reglerar marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor mellan kommunen och exploatören.

Gång- och cykelbana passerar samfällid mark, vilket behöver lösas in som allmän platsmark. För den tilltänkta byggnationen kommer ett exploateringsavtal att tecknas med exploatören av Bankeryds-Torp 1:11 innan planens antagande. I exploateringsavtalet regleras bland annat exploatörens andel av plankostnaden, marköverlåtelser, exploateringsersättningar, anläggningsavgifter för vatten och avlopp, utbyggnad av olika anläggningar samt eventuella rättigheter som kan behöva upplåtas. Ett ekonomiskt åtagande för exploatören kommer även att skrivas in i exploateringsavtalet för de kostnader som uppkommer för den förflyttning av kommunens ledningar som krävs för att genomföra exploateringen på Bankeryds-Torp 1:11.

Exploatören förutsätts bekosta utförandet av all infrastruktur.

Föreslagen allmän platsmark ägs av exploatören av Bankeryds-Torp 1:11 och förutsätts att efter utbyggnad överlåtas till kommunen utan ersättning.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar planläggning och utredning, samt utbyggnad av området. Hit hör grovplanering och anläggning av tomter med slanter.

Respektive tomtköpare/exploator ansvarar för och betalar åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

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.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att fastigheten Bankeryds-Torp 1:11 uppdelas i flera fastigheter genom att kvartersmarken avstyckas till nya fastigheter samt att del av Bankeryds-Torp 1:1 och 1:4 bildar nya fastigheter tillsammans med mark från Bankeryds-Torp 1:11.

Detaljplanen omfattar områden för tekniska anläggningar. Dessa områden kan avstyckas och överlåtas eller upplåtas via rättighet så som ledningsrätt eller servitut.

Detaljplanen möjliggör även överföring av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (gata, gång och cykel samt natur) till lämpliga angränsande uppsamlingsfastighet. Eftersom kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6:13 rätt att lösa in den marken. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14:14 även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna. Se ytterligare beskrivning under *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Rättigheter

Inom planområdet finns ett flertal rättigheter som berörs, se vidare under *Fastighetsrättsliga konsekvenser*. Även andra nya rättigheter kan behöva bildas för att trygga väsentliga funktioner för ny- eller ombildade fastigheter. För allmänna ledningar reserveras utrymme genom u-områden. Rätten till ledningarna kan säkerställas genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns idag två gemensamhetsanläggningar, Bankeryds-Torp ga:5 och ga:9, se vidare under *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

I samband med avstyckning från fastigheten Bankeryds-Torp 1:11 (och 1:1) kan nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas, exempelvis för gemensam avfallsanläggning samt bredbandsväxlar.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Några fastighetsindelningsbestämmelser finns inte inom planområdet. Behov av nya fastighetsindelningsbestämmelser för plangenomförandet bedöms inte finnas. Däremot utgör egenskapslinjer för olika typer av byggrätter förslag till fastighetsgränser i vissa lägen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare

Fastighetsrättslig konsekvens

Bankeryds-Torp 1:1	Den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostäder bör fastighetsregleras till Bankeryds-Torp 1:11. Mark för allmän plats (Gata, Gång och cykel samt Natur) kan lämpligen överföras till denna fastighet.
Bankeryds-Torp 1:2	Fastighetens servitut för utfart måste omprövas så att enbart en liten kil framför fastigheten består. I övrigt kommer fastigheten att ha tillgång till väg via kommunal gata. Rättighet för vatten- och avloppsledningar till fastigheten säkerställs av exploatör i samband med exploateringen.
Bankeryds-Torp 1:4	Den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostäder bör fastighetsregleras till Bankeryds-Torp 1:11. Mark för allmän plats (Natur) kan överföras till närliggande kommunal fastighet, t.ex. Bankeryds-Torp 1:1
Bankeryds-Torp 1:10, 1:365	Fastighetens servitut för utfart måste upphävas då de hindrar byggrätt inom området. Fastigheterna har tillgång till väg via kommunal gata. Planen möjliggör en utökning av fastigheterna med mark från Bankeryds-Torp 1:11.
Bankeryds-Torp 1:11	Planen möjliggör att fastigheten uppdelas i flera fastigheter samt att mark överförs till de närliggande fastigheterna Bankeryds-Torp 1:10 och 1:365. Inför uppdelningen bör fastigheten utökas med kvartersmark från Bankeryds-Torp 1:1 och 1:4 samt att alla rättigheter (servitut och gemensamhetsanläggning) upphävts eller omprövats. Mark finns för teknisk anläggning. Området kan upplåtas för nätägaren med servitut eller ledningsrätt, alternativt avstyckas och överlåtas. På fastigheten föreslås u-områden. Rättighet för ledningar tryggas genom servitut eller ledningsrätt. Mark för allmän plats (Gata, Gång och cykel samt Natur) kan överföras till närliggande kommunal fastighet, t.ex. Bankeryds-Torp 1:1

Bankeryds-Torp 1:283, 1:284, 1:325	Fastighetens rättigheter för utfart, vatten och avlopp måste upphävas då de hindrar byggrätt inom området. Fastigheterna har tillgång till väg via kommunal gata samt vatten och avlopp via kommunalt nät.
Bankeryds-Torp 1:326	Fastigheten är i sin helhet upplåten med gemensamhetsanläggningen Bankeryds-Torp ga:9. Gemensamhetsanläggningen måste upphävas inom berört område samt att marken överföres till närliggande kommunal fastighet, t.ex. Bankeryds-Torp 1:1.
Labbarp 1:27	Fastighetens servitut för utfart måste upphävas och nytt bildas för sträckan fram till kommunal gata. I samband med denna åtgärd måste själva angöringsvägen läggas om. Fastighetens vatten- och avloppssystem är ersatt med kommunal anslutning. Ledning säkras med u-område.
Bankeryds-Torp ga:5	Anläggningen är avslutad, sedan fastigheterna anslutits till kommunalt vatten och avlopp. Gemensamhetsanläggning behöver upphävas eftersom anläggningen är obehövlig.
Bankeryds-Torp ga:9	Anläggningen måste upphävas inom område som upplåtes för kommunal gång- och cykelväg. Allmän platsmark natur med gångvägar medger likväl allmän tillgänglighet.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har följande medverkat med material och information.

Stadsbyggnadskontoret

Ajla Kilim	Bygglov
Mats Ruderfors	Trafik
Stina Kilebrand	Kommunlantmäteriet

Tekniska kontoret

Lise-Lotte Johansson	Mark och exploatering
Anders Larsson	VA
Helez Barwari	VA
Lujain Aboud	Gata
Emma Gunnarsson	Park

Övriga

Annica Magnusson	Vattensamordnare
Simon Jonegård	Landsbygdsutvecklare

Elin Isfall

Brandingenjör, Räddningstjänsten

Liselott Johansson
Planchef
036-10 57 78

Håkan Sylvan
Planarkitekt
036-10 76 02