

Ändring av detaljplan *Förslag till
byggnadsplan för norra delen av tätorten
Bottnaryd, Bottnaryds församling (06-BOT-
410, BPL840620)*
Bottnaryds Prästgård 1:252

Bottnaryd, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

1. Ändringens syfte	3
2. Beskrivning av ändringen	4
3. Motiv till ändringens regleringar	8
4. Genomförandefrågor	11
5. Planeringsunderlag	14
6. Planeringsförutsättningar.	17
7. Konsekvenser	21
8. Medverkande tjänstepersoner	23

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med ändrade bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor

Bilaga A - Geoteknisk undersökning
Bilaga B - Grundkarta, daterad 2023-08-21

Beställd av:

Jönköpings kommun

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
Ändring av detaljplan för Bottnaryds prästgård 1:252.

Vad är en ändring av detaljplan?

En ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden. Eftersom lämplighetsprövningen enbart omfattar det ändringen avser behöver ändringen vara förenlig med syftet för den ursprungliga detaljplanen och inte planlägga mark utanför den ursprungliga planområdesgränsen. Därtill måste ändringen vara förenlig med gällande översiktsplan, anses inte ha ett betydande intresse för allmänheten och inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

En ändring av detaljplan innefattar en plankarta och en planbeskrivning varav sistnämnda ska redovisa vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har fått laga kraft är det planen i sin ändrade form som gäller.

Planprocessen

Standardförfarande

I samband med att kommunen påbörjar en planprocess väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med, då hänsyn tas till ett flertal kriterier som regleras i plan- och bygglagen. För denna ändring av detaljplan appliceras standardförfarande då ändringen är förenlig med översiktsplanen, inom planområdesgräns och inte är av betydande intresse för allmänheten. Ändringen medför inte heller betydande miljöpåverkan. Illustrationen nedan redovisar hur planprocessen för ett standardförfarande går till.

Planprocessen - Läs mer om planprocessen på www.jonkoping.se

Sökord: Hur gör man en detaljplan?



1. Ändringens syfte

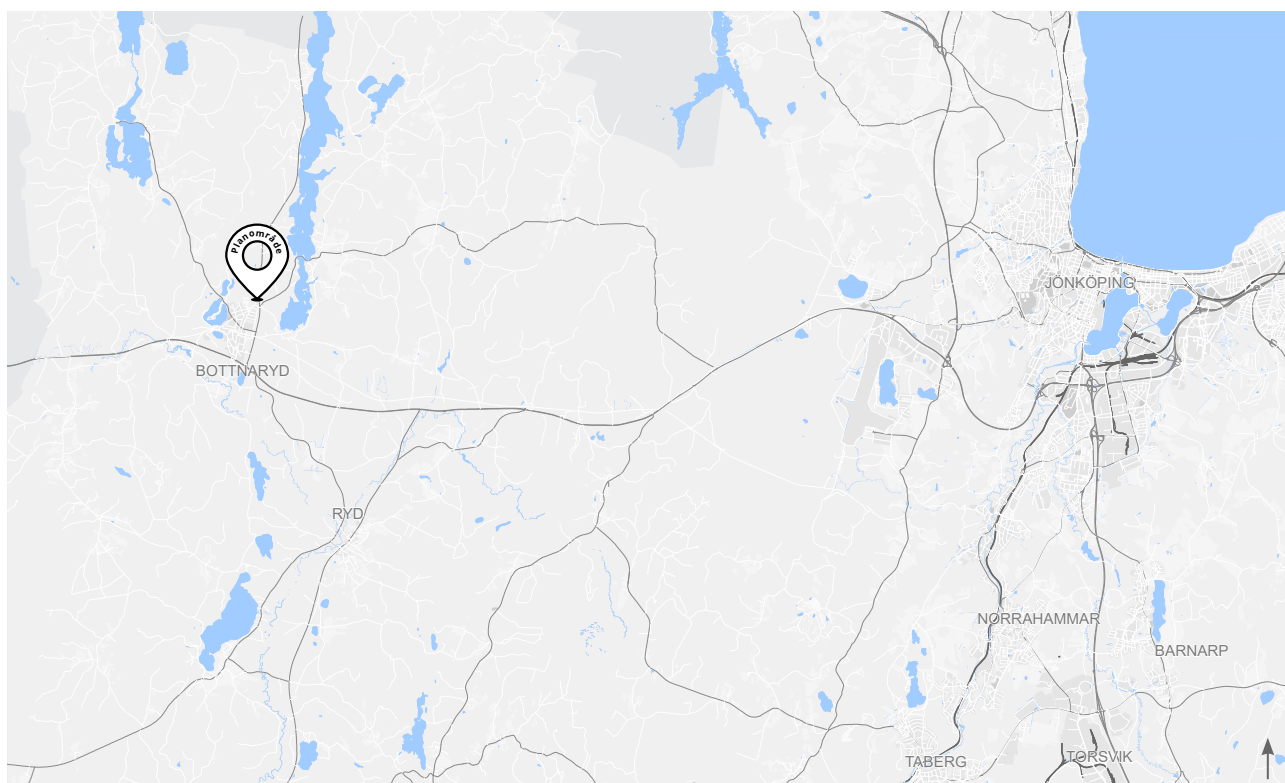
Det huvudsakliga syftet med ändringen av *Förslag till byggnadsplan för norra delen av tätorten Bottnaryd, Bottnaryds församling* (06-BOT-410, BPL840620) är att möjliggöra permanent bygglov för befintliga byggnader, bestående av två flerbostadshus och en komplementbyggnad, på fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:252. Byggnaderna har ett tillfälligt bygglov till och med 2026-11-28 och strider mot gällande plan.

För att byggnaderna ska bli planenliga och kunna få permanent bygglov behöver bestämmelsen F utgå, som endast tillåter fristående hus, att garage och uthus får förläggas i tomtgräns mot granne samt att högst en fjärdedel av tomtarna får bebyggas. Bestämmelsen föreslås ersättas med en ny exploateringsgrad. I ändringen tillkommer även ett markreservat för en befintlig dagvattenledning för att säkerställa fortsatt användning av ledningen.

Utbredningen av punktprickad mark, som inte får bebyggas, och korsprickad mark, som endast får bebyggas med komplementbyggnader, justeras efter markreservatets gränser. Korsprickad mark utökas också för att begränsa byggrätten mot omgivande bebyggelse. Gällande bestämmelse som reglerar byggnaders höjder ändras för att överensstämma med befintliga byggnader.

Ändringen av detaljplanen anses vara förenlig med gällande detaljplans syfte om planläggning för bostadsändamål och de ändringar som föreslås bedöms inte vara av väsentligt intresse för allmänheten.

Översiktskarta över
planområdets lokalisering.



2. Beskrivning av ändringen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i norra delen av Bottnaryds tätort, cirka 20 km väster om Jönköpings centrum. Aktuellt område är lokaliserat i slutet av återvändsgatan Tranbärsvägen. Åt söder angränsar området till villabebyggelse och norrut finns Bottnaryds natur- och friluftsområde. Öster om planområdet ligger väg 185, som går mellan Bottnaryd och Mullsjö. Väster om området finns ett oexploaterat område planlagt för villabebyggelse. Ytterligare västerut finns Bottnaryds idrottsplats. Fastighetens areal är ca 4881 kvm och ägs av Jönköpings kommun.



Planområdets lokalisering i Bottnaryd.

Ärendeinformation

Gällande detaljplan

Jönköpings kommun

Förslag till byggnadsplan för norra delen av tätorten Bottnaryd

F 444/84

Stadsbyggnadsnämnden § 652, 1983-12-14 (antagandebeslut)

Planförslag

Jönköpings kommun

Ändring av detaljplan Förslag till byggnadsplan för norra delen av tätorten Bottnaryd, Bottnaryds församling (06-BOT-410, BPL840620), Bottnaryds prästgård 1:252

Stbn/2019:402

Stadsbyggnadsnämnden § 71, 2020-02-13 (beslut om planbesked)

Kvartersmark

Bebyggelse

Föreslagen ändring tillåter inte någon ny markanvändning utan fastslår användningen bostäder med bestämmelser som reglerar befintliga byggnaders byggnadssätt och utbredning. Viss kompletterande bebyggelse tillåts genom en något högre exploateringsgrad för att tillgodose eventuella framtida behov av till exempel mindre tillbyggnader på flerbostadshusen eller ytterligare komplementbyggnad.

Parkering

Parkering för bil och cykel ska lösas på kvartersmark. Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i kommunens aktuella dokument för parkeringstal. Viss andel parkeringsplatser för möjlighet att ladda elbilar rekommenderas av kommunen.

Sammanlagt 17 bilparkeringsplatser finns på området, varav två för rörelsehindrade. Parkeringsbehovet är tillgodosett utifrån gällande parkeringstal från 2016. Fler bostäder är inte planerade och ett ökat parkeringsbehov bör därmed inte uppkomma med föreslagen planändring. Parkering för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 m gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré enligt Boverkets byggregler (2011:6). Från några av det norra flerbostadshusets entréer är inte parkeringarna för rörelsehindrade inom 25 m. Utrymme för att anordna närmare parkering finns om behov skulle uppkomma.

Cykelparkeringar finns längs den norra sidan av komplementbyggnaden och utanför det södra flerbostadshuset, sammanlagt runt 30 st. Vad gäller antal cykelplatser/BTA uppfylls parkeringstalet för cykel. Däremot uppfylls inte kravet om två cykelparkeringar/lägenhet då det finns ungefär en cykelparkering/lägenhet med flerbostadshusens nuvarande planlösning.

Gemensamma friytor

Gemensamma friytor finns i nuläget omkring flerbostadshusen. Ytorna är relativt små och bör därför inte minska ytterligare. Friytorna används till bland annat en gungställning, en sandlåda och bänkar. Tillgången till gemensamma friytor ändras inte med föreslagen ändring.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten finns två flerbostadshus och en komplementbyggnad med avfallsrum och lägenhetsförråd. Byggnaderna färdigställdes år 2018 för att tillgodose behovet av mindre lägenheter för flyktingar som fått uppehållstillstånd. Flerbostadshusen är två våningar och inrymmer totalt 30 lägenheter, med sammanlagt 16 st 1 ROK, 6 st 2 ROK, 6 st 3 ROK samt 2 st 4 ROK. Runt bostadshusens andra våning går loftgångar.

Fasadritning av befintlig bebyggelse mot öster, av Tengbomgruppen AB.



Flerbostadshusen går mot planbestämmelsen F i gällande plan som tillåter fristående hus i två våningar. Bestämmelsen reglerar även att uthus och gårdsbyggnader ska förläggas i tomtgräns. Komplementbyggnaden är därför inte heller planenlig då den inte är placerad i tomtgräns.

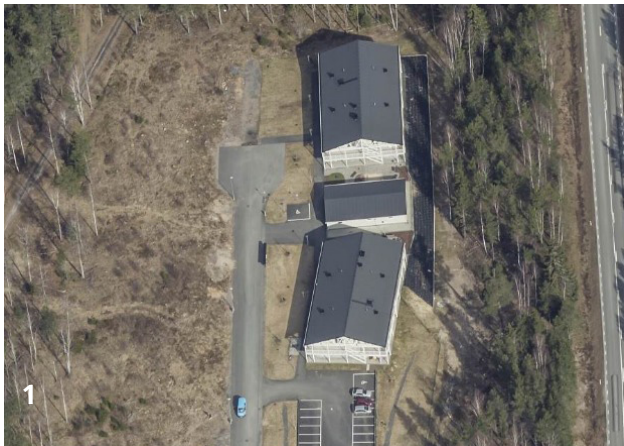


Foto 1: flygfoto över befintlig bebyggelse från söder.

Foto 2: södra flerbostadshuset, foto taget från Tranbärsvägen väster om byggnaden.

Foto 3: norra flerbostadshuset och komplementbyggnaden.

3. Motiv till ändringens regleringar

Nedan beskrivs motiven till detaljplanens planbestämmelser.

Användningsbestämmelser

Kvartersmark

Bostäder

B

Planbestämmelsen tillåter användningen bostäder, inklusive bostadskomplement. Innebörden av bestämmelsen ändras inte från tidigare plan. Bestämmelsen finns med i denna ändring för att underlätta läsbarheten av ändringen och eftersom det behöver finnas en användning inom planområdet för att kunna ladda upp en digital plankarta till Nationella Geodataplattformen. Det behövs även för att kunna lägga in egenskapsbestämmelser i programvaran som plankartorna tas fram i. Ingen ny lämplighetprövning för användningen görs därför i denna ändring.

Egenskapsbestämmelser

Höjd på byggnadsverk

Bestämmelsen begränsar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp över taket räknas inte in. I planen möjliggörs nockhöjden 9 m för huvudbyggnader inom ändringsområdet. Syftet med bestämmelsen är att släcka gällande plans reglering av byggnaders höjder till max två våningar. Förbudet att inreda vind över anviget våningsantal och källarvåning med golv helt under omgivande marknivå försvinner också för det aktuella området.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader tillåts vara 4,5 m. Motivet till bestämmelsen är att göra befintlig komplementbyggnad planenlig och begränsa höjden på eventuella framtida komplementbyggnader.

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen reglerar största möjliga byggnadsarea till 35% av fastighetsarean inom användningsområdet. I föreslagen ändring försvinner tidigare begränsning av exploatering. En ny bestämmelse som reglerar tillåten utnyttjandegrad behövs därför. Nuvarande exploateringsgrad är ca 28%. I ändringen utökas utnyttjandegraden för att göra befintlig bebyggelse planenlig och möjliggöra mindre ändringar av eller tillägg till nuvarande bebyggelse för att tillgodose eventuella framtida behov.



Illustration över nockhöjd med olika takvinklar.

h_1

h_2

e_1

O₁

Takvinkel

Minsta takvinkeln regleras till 20 grader. Bestämmelsen motiveras med att utformningen på byggnaders tak ska passa in väl med omkringliggande bebyggelses taklandskap, som främst består av sadeltak.

O₂

Bestämmelsen om största takvinkel tillsammans med bestämmelsen om nockhöjd reglerar möjlig storlek och höjd på fastigheten. I planändringen föreslås största möjliga takvinkel vara 38 grader.

Ø ○ ○

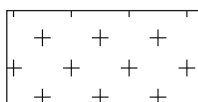
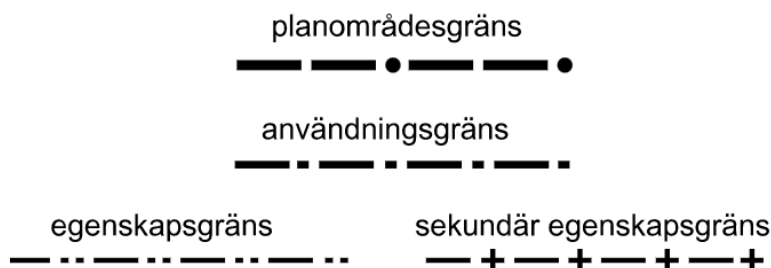
Stängsel, utfart och annan utgång

Bestämmelsen innebär att inga utfarter är tillåta längs linjen som går mot väg 185. Bestämmelsens lydelse ändras något men innebörden är densamma som i gällande plan.

Sekundära egenskapsbestämmelser

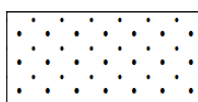
Egenskapsbestämmelserna beskrivna ovan gäller över sekundära egenskapsgränser. Det innebär att exempelvis egenskapsbestämmelsen om nockhöjd gäller även på korsmarken och prickmarken, som avgränsas av sekundära egenskapsgränser. De sekundära egenskapsbestämmelserna som beskrivs nedan gäller därmed enbart för området inom de sekundära egenskapsgränserna.

Avgränsningars hierarki,
illustration av Boverket



Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelsen tillåter att marken endast förses med komplementbyggnad. Korsmark reglerar enbart byggnader och innebär inte förbud mot andra typer av byggnadsverk. På korsmark är det alltså tillåtet att uppföra anläggningar som till exempel altan och parkering. I ändringen utökas den korsprickade marken i syfte att begränsa byggrättens möjliga utbredning mot befintlig villabebyggelse. Korsmarken genom föreslaget u-området tas bort. Lydelsen är något förändrad.



Planbestämmelsen begränsar var det är tillåtet att uppföra byggnader. Prickmarken genom föreslaget u-område tas bort. Bestämmelsen föreslås ändras från tidigare lydelse som inte tillåter någon form av byggnadsverk för att göra bestämmelsen mer flexibel för framtida behov. Med denna lydelse är till exempel parkering på prickmarken tillåtet.

u₁

Markreservat för allmännyttiga ändamål

I föreslagen ändring avsätts ett markreservat (u-område) för att reservera området för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen motiveras med att säkerställa fortsatt användning av befintlig dagvattenledning i södra delen av planområdet.

a₁

Ändrad lovplikt

Uppförande av byggbodar är en bygglovspliktig åtgärd som är nödvändig och tidsbegränsad. Beroende på när ansökan inkommer kan den medföra längre genomförandetid samt onödigt belasta bygglovsavdelningen. Planbestämmelsen syftar därför till att undanta bygglovsplikt för byggbodar under planens genomförande tid räknat 5 år från det datum planen får laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

4. Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:252 som idag ägs av Jönköpings kommun.

Förändrad fastighetsbildning

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. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplaneändringen innehåller kvartersmark för bostadsändamål inom Bottnaryds Prästgård 1:252. Några förändringar i fastighetsindelningen krävs inte för genomförande av planen.

Rättigheter

Inom detaljplaneändringsförslaget finns inga befintliga rättigheter. Inom område betecknat med u ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet för att ha ledningar inom områdena, utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas eller avtalsservitut skrivas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabellen nedan.

Fastighet/rättighet	Fastighetsrättslig konsekvens
<i>Bottnaryds Prästgård 1:252</i>	Fastighetsbildning är inte nödvändig för detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Utbyggnad av vatten och avlopp

Vatten och avlopp är utbyggt till befintliga byggnader. Inga ändringar i VA-nätet är nödvändiga för pågående markanvändning. Med föreslagen ändring möjliggörs ytterligare mindre tillbyggnader eller komplementbyggnader. Inte heller om dessa förändringar genomförs behöver VA-nätet ändras. Om befintliga byggnader på sikt skulle ersättas av andra byggnader behöver VA-nätet anpassas efter ny byggnations placering och omfattning.

Dagvatten

I gällande plan framkommer att marken för hela planområdet, inklusive ändringsområdet, har god genomsläpplighet och att lokalt omhändertagande av dagvatten därför är möjligt genom infiltration på de enskilda tomterna. Enligt planen ska inget kommunalt dagvattensystem byggas ut. Detta gäller fortsatt för de delar av planen som inte ändras.

För delen av planen som ändras upphör detta att gälla eftersom det har byggts ut en dagvattenledning som avvattnar dagvatten från Tranbärsvägen. Dagvattenledningen korsar södra delen av planområdet. Fortsatt användning av ledningen säkerställs i föreslagen ändring med ett markreservat (u-område).

Eftersom planändringen inte möjliggör någon större förändring av pågående markanvändning bedöms inte ytterligare åtgärder för dagvatten vara nödvändiga.

Avfall

Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas. Borttransport av hushållens förpackningsavfall och returpapper ska som huvudregel ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten, så kallad kvartersnära insamling.

I Jönköpings kommun erbjuds avfallssortering i åtta fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta. Hantering av hushållsavfall ska ske antingen inom respektive fastighet med enskild hantering eller med gemensamma miljöhus i enlighet med June Avfall och Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Från och med år 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för alla hushåll, enligt en ny förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar som är beslutad av regeringen.

Avståndet mellan befintlig komplementbyggnad, som bland annat innehåller avfallsutrymmen, och bostadshusens entréer överstiger inte 50 m, som är det maximala avståndet enligt det allmänna rådet i Boverkets byggregler (2011:6). På fastigheten finns även utrymme för att anpassa befintligt miljöhus till reglerna som börjar gälla år 2027 om behov skulle uppkomma.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Jönköpings kommun äger marken inom planområdet. Ändringen av detaljplan bedöms inte utmynna i några ekonomiska vinster för fastighetsägaren. Eftersom planändringen befäster redan pågående markanvändning och nödvändiga utredningar samt utbyggnation av ledningar och vägar redan har skett uppkommer inga ytterligare kostnader i samband med ändringen. Däremot undviks kostnader som skulle uppkommit i samband med befintliga byggnaders avveckling.

Planavgift

Fastighetsägaren svarar för kostnader för att ta fram ändringen av gällande detaljplan.

Avtalsservitut

Avtalsservitut ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för rätt att ha dagvattenledning inom u-område.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2020 februari	STBN Beslut om planbesked
2022 oktober	Planstart
2023 mars	Beslut om samråd (delegation)
2023 april - maj	Samråd
2023 augusti	Beslut om granskning (delegation)
2023 augusti - september	Granskning
2023 november	STBN Beslut om antagande
2023 december	Laga kraft (om planen inte överklagas)

5. Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan 2016

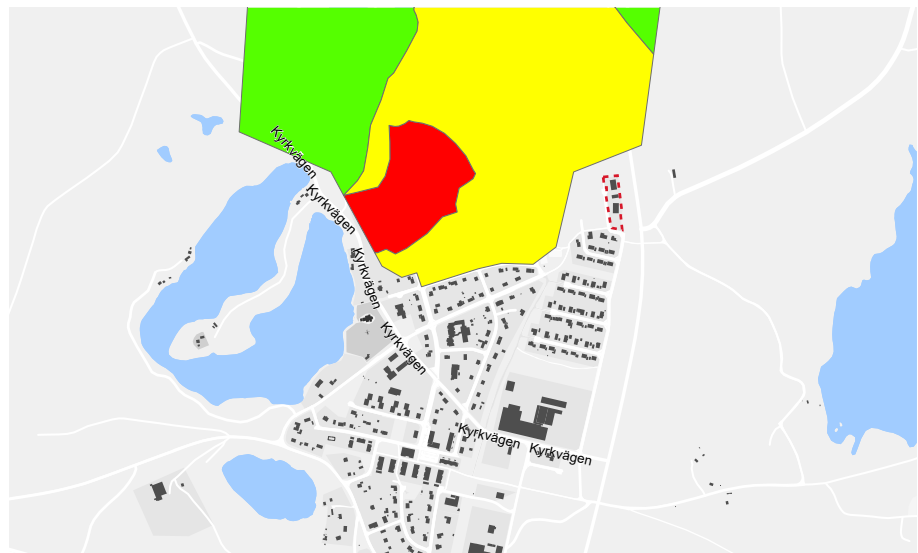
Ändringens intentioner bedöms förenliga med kommunens gällande översiktsplan från 2016, där ytan B:929 är utpekad för förtätning av bostäder. Aktuellt område ingår i den utpekade ytan. Översiktsplanen kommer så småningom att ersättas av en ny översiktsplan som är uppdelad i två etapper; den första fokuserar på den centrala tätorten och den andra på kommunens mindre tätorter och landsbygden. Arbetet med den nya översiktsplanen beräknas vara färdigt under vintern 2023.

Skyddsområden för kommunens grundvattentäkter

Kommunen tog år 2010 fram skyddsföreskrifter för kommunens grundvattentäkter, däribland en grundvattentäkt i Bottnaryd. I föreskrifterna anges allmänna rekommendationer och anvisningar för verksamheter i de olika skyddszonerna (primär, sekundär och tertiär). Bottnaryds vattentäkt har ett högt skyddsvärde eftersom alternativa vattentäkter för området saknas och föroreningar bedöms kunna transporteras snabbt genom den ytliga jordarten. Området för ändringen är placerat drygt 120 m från den sekundära skyddszonen för Bottnaryds grundvattentäkt.

Kartan visar Bottnaryds vattenskyddsområde. Kommunens skyddsföreskrifter hänvisar till tre olika känsliga zoner:

- Primär zon
- Sekundär zon
- Tertiär zon

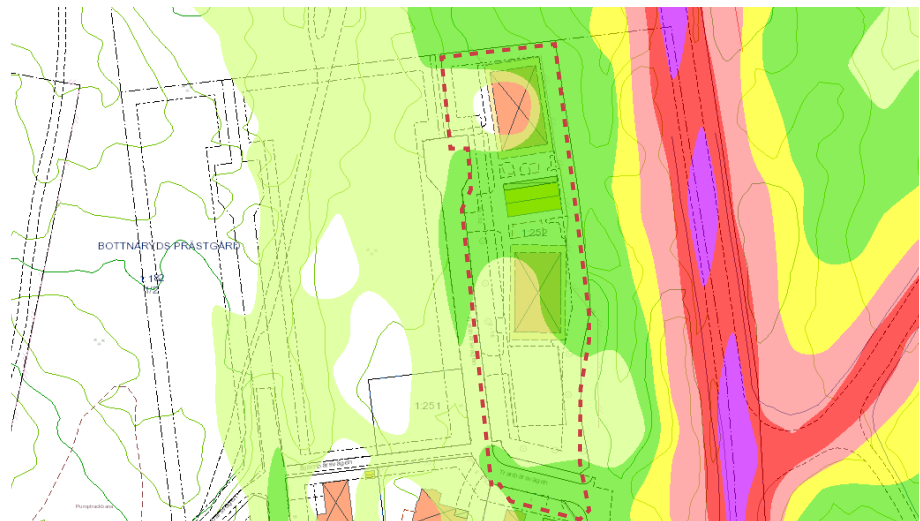


Bullerkartläggning 2022

Bullerkartläggningen från 2022 visar att trafikbuller från väg 185 öster om det aktuella området som högst uppnår en ljudnivå av 55 Leq. Enligt de nationella riktvärdena för trafikbuller vid bostäder bidrar den uppmätta ljudnivån inte till olägenheter för människors hälsa. Ur bullersynpunkt är det därför inte olämpligt att befintliga byggnader får permanent bygglov

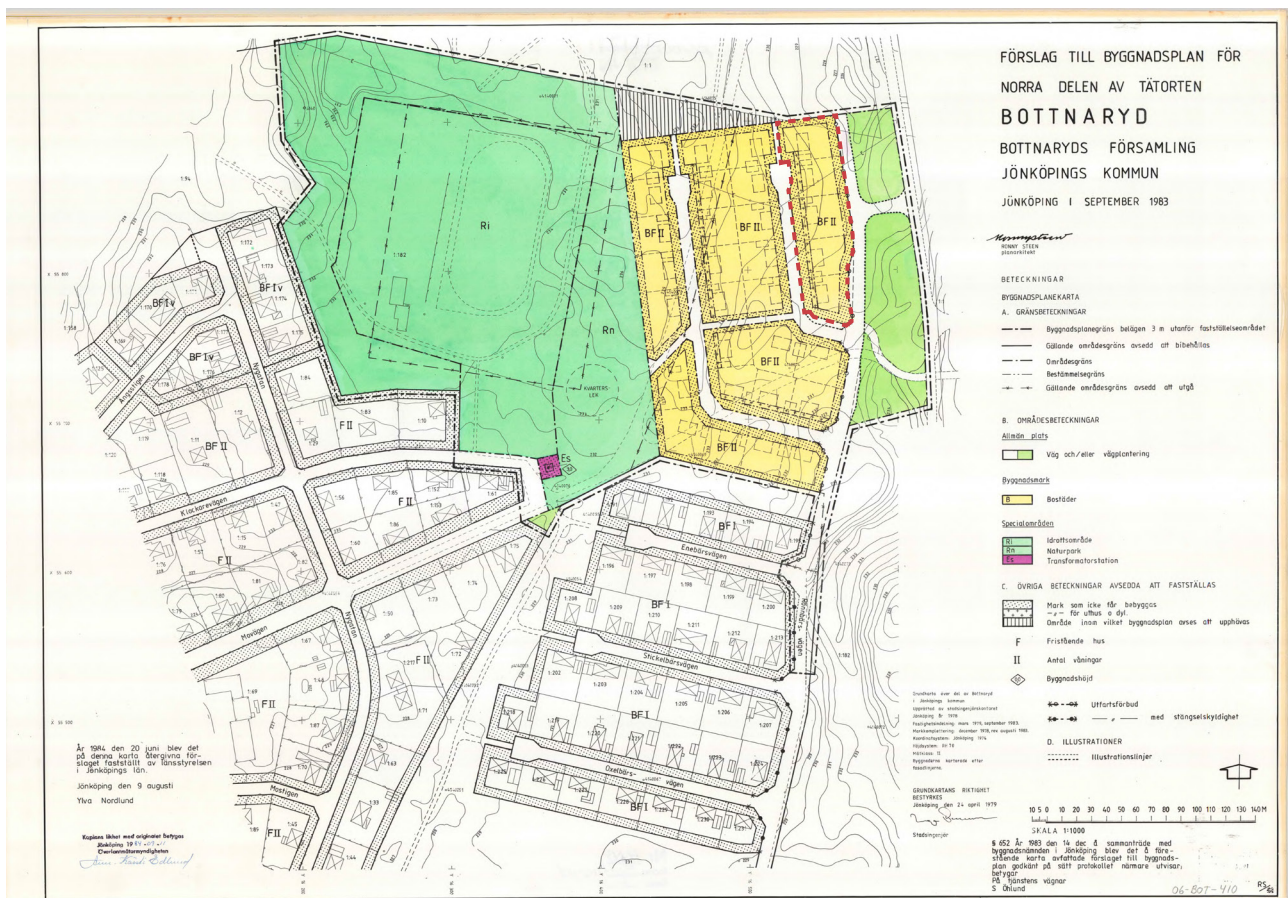
Bullerkartläggning 2022, väg och järnväg Leq

- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- 75 - 100



Detaljplan

Gällande detaljplan är *Förslag till byggnadsplan för norra delen av tätorten Bottnaryd, Bottnaryds församling (06-BOT-410, BPL840620)*, antagen 1983-12-14 (laga kraft 1984-06-20). I detaljplanen medges bostadsbebyggelse i form av fristående enbostadshus i upp till två våningar samt idrottsområde och naturpark.



Gällande detaljplan för norra delen av tätorten Bottnaryd. Delen som ändringen är aktuell för är rödmarkerad.

Till områden betecknade med F regleras även byggnaders läge, där garage eller uthus endast får förläggas i tomtgräns mot granne enligt kartans illustrationsplan. Därutöver får tomter med beteckningen F bebyggas med en fjärdedel. Eftersom bestämmelsen F utgår för aktuell del av detaljplanen utgår regleringen av byggnadernas läge och tillåten exploatering av tomtplats. Dessa ersätts av uppdaterade bestämmelser.



Illustration över hur byggnadshöjd mäts.

Byggnaders höjder är begränsat till två våningar för det aktuella området, definierat som 6 m för huvudbyggnader samt 3 m för uthus och annan gårdsbyggnad. I äldre planer tolkas detta som byggnadshöjd, som inte används i nuvarande höjddregleringar enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5). I ändringen begränsas byggnaders höjd därför efter nockhöjden.

På områden med höjdbegränsning i våningsantal, betecknat med romersk siffra på kartan, är det även förbud mot att inreda vind utöver våningsantalet, samt källarvåning med golv helt under omgivande marknivå. Dessa förbud föreslås utgå för området som ändringen berör.

Grundkarta

Grundkartan upprättades 2023-03-20 och finns som bilaga till denna ändringsplan.

Grönstrukturplan och naturvårdsprogram

Planområdet angränsar i norr till Bottnaryds natur- och friluftsområde där det finns en varierad natur med kontinuitet av grova och/eller gamla tallar. I anslutning till idrottsplatsen, sydväst om planområdet, finns ett rekreativt centrum. Söderut från rekreativt centrum går en grusad gång- och cykelväg med flera skogsområden. Målsättningen i grönstrukturplanen är att det är ett varierande och tryggt friluftstråk till tätortsnära natur.

Föreslagen ändring av gällande detaljplan ändrar inte förutsättningarna för målsättningarna i grönstrukturplanen eller naturvårdsprogrammet. Däremot kan målsättningarna främja en god tillgång till natur och rekreation i närheten av bostäderna på området.

6. Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Planändringen bedöms inte påverka några riksintressen.

Hälsa och säkerhet

Insatstid

Insatstiden till området ligger inom intervallet 10-20 minuter. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens bärbara stege är möjlig till befintliga bostadshus. Om nya byggnader skulle tillkomma behöver de följa riktlinjerna i räddningstjänstens "Handlingsprogram Trygghet och säkerhet -delprogram operativa insatser" antaget av kommunfullmäktige.

Skydd mot spridning

Befintliga byggnader är placerade med minst 8 m avstånd mellan. Ingen brandteknisk konstruktion behövs därför för befintliga byggnader. Skulle nya byggnader uppföras med ett mindre avstånd kan brandcellsvägg eller brandvägg behövas.

Åtkomlighet för räddningsinsatser

Alla byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsats. Det innebär att samtliga entréer och andra utrymningsvägar som utgör tillträdesväg för räddningstjänsten, ska vara tillgänglig inom 50 meter från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon.

Med nuvarande utformning och placering är byggnaderna tillgängliga för räddningsplatser, varför inga särskilda uppställningsplatser eller räddningsvägar behöver anordnas.

Brandvatten

Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter och att avståndet mellan brandposter understiger 150 meter. Tillgängliga brandposter enligt dessa riktvärden finns i området.

Geotekniska förhållanden

I samband med det tillfälliga bygglov för byggnaderna på Bottnaryds Prästgård 1:252 genomförde Sigma Civil AB geotekniska fältundersökningar år 2016 för att undersöka förutsättningarna

för byggnation av gator, VA-anläggningar samt bostadshus. Undersökningarna visade på gynnsamma förhållanden för att genomföra den föreslagna byggnationen.

Hydrologiska förhållanden

I genomförda geotekniska fältundersökningar från 2016 observerades inget mätbart grundvatten.

Bebyggelse

Planområdet angränsar i söder till ett område med villabebyggelse med varierande utformning i en till två våningar, byggda i början av 1990-talet. I övrigt omges planområdet av mestadels tall- och björkskog. Den oexploaterade ytan mellan aktuellt område och Bottnaryds idrottsplats är planlagd för villabebyggelse.

Exempel på villabebyggelse söder om planområdet. Siffrorna i flygfotot nedan visar var villorna är lokaliserade.





Natur och rekreationsområden

Bottnaryds natur- och friluftsområde norr om planområdet erbjuder goda möjligheter till promenad, rekreation, motion och friluftsliv. På Bottnaryds idrottsplats väster om planområdet finns flera fotbollsplaner, banor för diskuskastning med mera. En anslutning till vandringsleden Sjöboleden finns också vid idrottsplatsen. Inom gångavstånd från planområdet finns även ett rekreationscentra med lekplats, grillplats, bandyrink, beachvolleybollplan och tennisbana. På det oexploaterade området mellan planområdet och idrottsplatsen finns flera discgolfkorgar utplacerade, vilka ingår i en discgolfbana som Bottnaryds idrottsförening ansvarar för. Natur- och rekreationsområdena nås idag via Björnbärsvägen eller upptrampade stigar i skogen mellan planområdet och idrottsplatsen.



Delar av discgolfbanan mellan aktuellt område och Bottnaryds idrottsplats.



Service

Offentlig service

Ca 700 m från planområdet finns skola, förskola och äldreboende.

Kommersiell service

I Bottnaryds centrum, runt 1 km från planområdet, finns bland annat en matbutik, en pizzeria och ett gym. Övrig service finns i Jönköpings centrum.

Trafik

Gång och cykel

Längs Björnsbärsvägen söder om området finns en gång- och cykelväg. GC-vägen ansluter till Movägen som bland annat leder till Bottnaryds äldreboende, skola och förskola. Längs Movägen finns utrymme för fotgängare och cyklister där även bilar kan parkera, vilket kan försvåra framkomligheten. För att nå mataffären och pizzerian i Bottnaryd går det även att följa en gång- och cykelväg från korsningen av Movägen och Klockarevägen söderut till Kyrkvägen. Tranbärgsgatan som leder till bebyggelsen inom planområdet kopplar sig mot den befintliga GC-vägar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats från planområdet finns vid Bottnaryds skola (buss 131 mellan Bottnaryd Skola och Jönköping Centralstation). Buss 250 mellan Jönköping och Ulricehamn som går längs väg 40 har en hållplats ca 1,5 km från området.

Parkering

På villatomterna söder om planområdet finns möjlighet att parkera bil i eget garage och på garageuppfarten.

7. Konsekvenser

Avvägning av allmänna och enskilda intressen

Ändringen innebär att bostäder tillgängliggörs längre period än vad som hade varit möjligt med det tillfälliga bygglov, vilket bidrar till de allmänna intressena bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Detta bedöms väga tyngre än enskilda intressen, exempelvis i form av att den något ökade trafikmängden kvarstår.

Alternativ och andra ställningstaganden

Aktuellt planområde ingår i ett utpekad nyexploateringsområde i Bottnaryd i gällande översiktsplan från 2016. Konsekvenser av genomförd exploatering som kan permanentas genom föreslagen ändring har därför bedömts i ett tidigt skede i översiktsplanens konsekvensbeskrivning.

Ett nollalternativ skulle innebära att nuvarande detaljplan fortsätter att gälla samt att befintliga byggnader behöver avvecklas innan det tillfälliga bygglov upphör 2026-11-28. Genom att flerbostadshusen blir permanenta går avvecklingskostnaderna att undvika och nuvarande hyresgäster kan bo kvar.

Omgivningspåverkan

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ omgivningspåverkan och olägenheter kopplat till människors hälsa och säkerhet i närområdet.

Trafikökning

Föreslagen planändring innebär att nuvarande lägenheter kan fortsätta hyras ut. Det innebär därför en ökad trafikmängd till området i jämförelse med om byggnaderna skulle avvecklas. Planändringen syftar inte till att möjliggöra för fler boende. Trafikmängden bedöms därför inte ändras från nuvarande förhållanden.

Påverkan av landskapsbilden

Landskapsbilden har påverkats av nuvarande exploatering, från att tidigare bestått av ett sammanhängande skogsområde till att bebyggas med bostäder och tillhörande vägar. Befintlig bebyggelse frångår även omkringliggande villabebyggelse. Med föreslagen planändring bibehålls påverkan på landskapsbilden.

Miljö

Undersökning av miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att den förväntade och möjliga miljöpåverkan från samtliga miljöaspekter tillsammans inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas i huvudsak på att ändringarna som görs inryms i syftet för gällande detaljplan samt syftar till att möjliggöra den användning marken redan utnyttjas för. Lämplighetsprövningen i gällande plan gäller därför även för ändringarna.

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

Ställningstagande 4 kap 33 b § plan - och bygglagen (2010:900)

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte ska upprättas. Underlag för Undersökning av miljöpåverkan finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se, sökord: Ändring av detaljplan för Bottnaryds prästgård 1:252.

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom befintliga byggnader kan finnas kvar med föreslagen ändring blir en ekonomisk konsekvens att byggnadernas avveckling inte behöver bekostas. Avvecklingen uppskattas uppnå ca 7 miljoner kronor enligt avvecklingsplanen som är framtagen år 2016 i samband med det tillfälliga bygglov. Den uppskattade kostnaden utgår från 2016 års priser.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Förslagen ändring innebär en positiv konsekvens ur ett barnperspektiv då den möjliggör att barn kan bo i ett naturnära område med närhet till olika typer av idrott och rekreation. Samtidigt innebär avståndet till Bottnaryds centrum, skola och förskola svårigheter ur ett barnperspektiv då det relativt långa avståndet minskar möjligheten för barn att själva transportera sig till och från dessa målpunkter. Befintliga lägenheters storlek är dock inte anpassade efter barnfamiljer då de till övervägande del består av ettor.

8. Medverkande tjänstepersoner

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

Stadsbyggnadskontoret

Christian Israelsson Ahlstrand, bygglovingenjör
Elin Willyson, förämningslantmätare
Malin Andersson, planarkitekt

Tekniska kontoret

Anders Larsson, projekteringsingenjör (VA)
Fredrik Svärd, miljöingenjör
Linda Gydevik, mark- och exploateringsingenjör

Malin Andersson
Planarkitekt

Jenny Larsson
Biträdande planchef