



Bottnaryds prästgård 1:52 mfl.

Bottnaryd, Jönköpings kommun

Underlag för Planbesked

Planbesked

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

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

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret.

Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms vara klart. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

Innehåll

Ansökan

Avsnittet ansökan innehåller enbart material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan. Det är detta material som beskrivs och bedöms i avsnitten Förutsättningar och Slutsats.

Förutsättningar

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av ansökans förutsättningar utifrån tidigare beslut, kommunala policys och platsspecifika egenskaper.

Slutsats

Stadsbyggnadskontorets slutsats, argument och motivering av förslag till beslut. Här kan det även finnas riktlinjer och material inför ett eventuellt detaljplanearbete

Förslag till beslut, process och tidplan.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut i Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns det även en bedömning av när detaljplanearbetet är klart.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Bottnaryds prästgård 1:52 mfl.

Fastighetsägare

Bottnaryds bostads AB

Sökande

Företag

Bottnaryds bostads AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Avsikten är att göra två liknande områden, med lite olika fasader. Dels på egen fastighet, Bottnaryds prästgård 1:52 (radhusförslag 10 st 2015-09-14) och dels på fastigheten Bottnaryds prästgård 1:182 som ägs av kommunen (10 radhus på fotbollsplanen 2015-11-03).

Nyproduktion av radhusliknande hus likt de företaget har nyproducerat 2013 och 2015 i Bottnaryd. 1 vån. medför 10 lägenheter och är företagens huvudalternativ. Alternativ sker byggnationen i 2 våningar och med det ökar antalet lägenheter till 20 st. Denna möjlighet bör finnas i ny detaljplan. Ovanstående byggnation avser egen fastighet Bottnaryds prästgård 1:52.

Övriga upplysningar

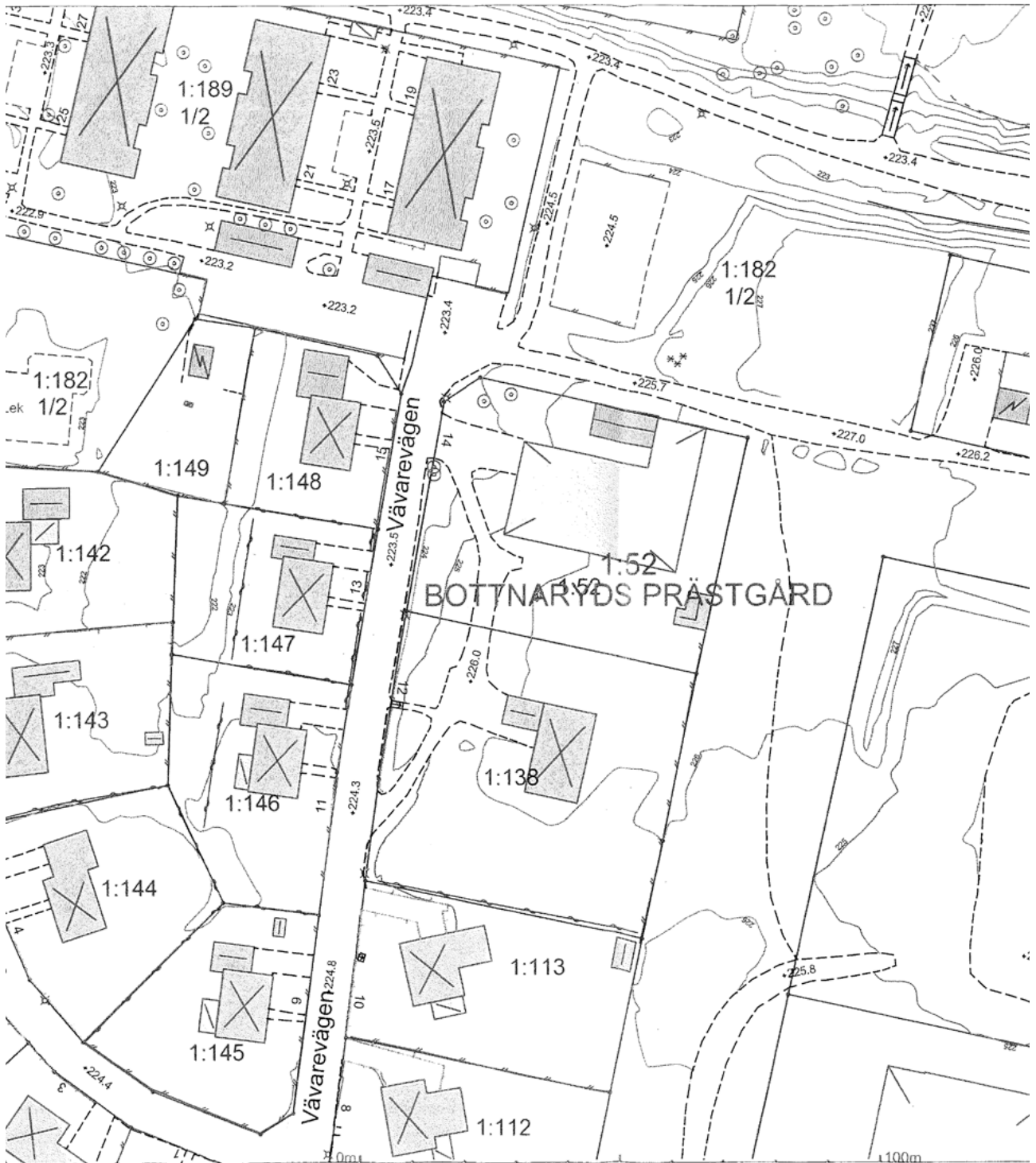
Byggstart beräknas ske snarast efter att detaljplanen är klar, efterfrågan finns.

Bilagor

Karta 1

Karta 2

Karta 3



Karta 1 från inkommen ansökan



Karta 2. Föreslagen exploatering på fastigheten Bottnaryds prästgård 1:52



Karta 3. Föreslagen exploatering på del av kommunens nuvarande fastighet Bottnaryds prästgård 1:182

Förutsättningar

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2002

Fastigheterna som berörs är i översiktsplanen till största del markerade som industri.

Ny Översiktsplan 2015 (samrådsversion)

Bebyggelse

Området är inte särskilt utpekade för bebyggelseutveckling. Områden nära det aktuella områdena utpekade som område för möjlig verksamhetsutveckling.

Natur

Området ingår i zonen för ”värde trakter för biologisk mångfald”. Området klassas här som ”låg biologisk mångfald”. Nära planområdet ligger delar som är upptagna i naturvårdsprogrammet delarna är klassade som klass 1 och klass 2. Området ligger nära Gårdsjön som är klassat under klass 4 i ”värdefulla vatten”.

Friluftsliv

Området angränsar till både ”tätortsnära friluftsområde” och det som definieras som ”friluftsområde”. ”tätortsnära friluftsområde” definieras enligt följande:

”Friluftsområden är tätortsnära områden som enkelt kan nås från tätorternas bebyggelse till fots, med cykel eller en kortare kollektivtrafikresa. Deras funktion är i första hand att tillgodose människors dagliga behov av friluftsmarker.”

”Friluftsområde” definieras enligt följande:

” Friluftsområden som ligger på ett större avstånd från tätortsbebyggelsen och som i allmänhet täcker större markarealer än de tätortsnära. Det är områden som är väl kända och som har ett så stort värde och så stor attraktionskraft att de fungerar som särskilda besöksmål för både kommuninvånare och turister.”

Nära området går också en cykelled. Cykelled definieras enligt följande:

”Cykelleder är sammanhängande stråk av vägar avsedda eller lämpliga för cykeltrafik, som är markerade i landskapet och/eller på karta.”

Hälsa & Säkerhet

En stor del av Bottnaryd är markerat under miljöfarlig verksamhet i samrådsversionen till översiktsplanen. Det kan behöva studeras vidare huruvida detta påverkar områdena.

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Området är inte specifikt utpekade i utbyggnadsstrategin. Området angränsar till

delar som är utpekade som förtättningsområde och verksamhetsområde. Generella strategier från utbyggnadsstrategin som ligger i linje med den inkomna ansökan är att:

- Förtätning på redan ianspråktagen mark ska förespråkas.
- Närhet till kollektivtrafik
- Nya områden ska ligga i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse

Program för Jönköpings landsbygder

Planområdet klassificeras i programmet för Jönköpings landsbygder in under Norra Mo. Om detta område skrivs följande:

”I Norra Mo i väster finns mycket skogsmark (78 %), relativt få bosatta personer (2 300 st.).”

Detaljplaner

Inom området finns en gällande detaljplan från 1953. De berörda områdena är här planlagda som småindustri och park.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Planförslaget ligger i linje med Ålborgsåtagandena då bebyggelseutvecklingen äger rum på tidigare använd mark och i direkt anslutning till tätortsbebyggelse. Detta gör att en stadsutbredning kan undvikas.

Riksintressen

Området påverkas inte av några riksintressen.

Övriga frågor

Avfallshantering

Avfallshanteringen får studeras vidare i ett kommande planarbete. Dock måste området utformas så hämtningsfordonen inte behöver backa eller köra på gång- och cykelvägar. En eventuell vändplan ska ha en radie på 9 meter. Bilar inom området får ej vara parkerade så de står i vägen för hämtningsfordonen. Hämtning utanför bostadsområdet är att föredra om möjligt. Dock får detta, som ovan nämnts, studeras vidare i ett eventuellt planarbete.

Marföroreningar

Enlig kommunens översiktliga bedömning finns inga föroreningar på de berörda fastigheterna. Dock finns där potentiellt förorenade fastigheter i nära anslutning vilket innebär att det kan behöva riktas uppmärksamhet mot detta i ett kommande planarbete. Det kan vara så att den kommunala fastigheten

är förorenad ifrån tidigare järnvägsområde. En markundersökning kommer att behövas.

Gång- och cykelväg

Det finns idag en gång- och cykelväg i nära anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Cirka 300 meter ifrån de berörda fastigheterna finns där idag en busshållplats, detta innebär att området har god tillgänglighet vad gäller kollektivtrafik. Restiden till Juneporten är cirka 30 minuter med avgångar varje timme mellan 07-09 och mellan 14-19.

Bil och trafiklösningar

Områdena angörs via Vävarevägen. Vid kommunens fastighet Bottaryds prästgård 1:182 kommer det vara viktigt att trafiksituationen med angöring till det nya området löses på ett sådant vis att gående och cyklister fortsatt kan ha god tillgänglighet.

Parkering

Parkering ska lösas inom tomten, kommunens p-norm ska följas. Även cykelparkering ska lösas inom tomten.

Grönområden

Ytan på fastigheten 1:182 är en del av ett befintligt grönstråk som går genom hela Bottnaryd. Det finns en fotbollsplan på platsen och det är en populär plats för agility.

Servitut

Fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:182 belastas av ett avtalsservitut, akt 13/21696, för en kraftledning.

Risker

Avstånd mellan kommande bebyggelse och fastigheten Bottnaryds prästgård 1:201 innehållandes elanläggning får studeras vidare i ett kommande planarbete. Här kan brandrisk och magnetfältspåverkan komma att behöva utredas.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i nuläget bedömt att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

Slutsats

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevilja ansökan om planbesked. Under planarbetets gång kommer en rad olika utredningar att behöva utföras. Exempelvis kommer föroreningar, risker, buller, dagvatten och geoteknik troligtvis behöva utredas. Listan över utredningar kan komma att kompletteras under planarbetets gång. För att kunna arbeta vidare med fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:182 behöver Bottnaryds Bostad AB ansöka om markanvisning och teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. Därefter kan ärendet stas upp och behandlas i tekniska nämnden. Vidare behöver hänsyn tas gällande grönområdet på Bottnaryds Prästgård 1:182, här skulle det kunna vara aktuellt med någon form av kompensations åtgärd.

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret finner att det kan vara lämpligt att ge positivt planbesked för att pröva detta i en detaljpanelläggning. Ett kommande planarbete kommer bedrivas med ett standardplanförfarande. Tidplan för ärendet kommer att styras utifrån när det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram i förhållande till andra bostadsprojekt inom kommunen.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Alexander Bredén-Jonsson
Planarkitekt