

Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder
på del av Bottnaryds Prästgård 1:52
m.fl.

Bottnaryd, Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheten Bottnaryds prästgård 1:52 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 6 november 2019 - 6 januari 2020. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum 4 december 2019 i Pingstkyrkan i Bottnaryd. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid samrådstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

1. E.ON	2019-11-08, ingen erinran
2. Polismyndigheten LPO Södra Vätterbygden	2019-11-14, ingen erinran
3. Räddningstjänsten	2019-11-18
4. June Avfall	2019-12-04
5. Länsstyrelsen	2019-12-05
6. [REDACTED]	2019-12-09
7. [REDACTED]	2019-12-15
8. Tekniska nämnden	2019-12-17
9. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-12-19
10. Svenska Kraftnät	2019-12-19, ingen erinran
11. Lantmäterimyndigheten	2019-12-20
12. Kultur- och fritidsnämnden	2019-12-20
13. [REDACTED]	2019-12-23
14. [REDACTED]	2019-12-27
15. CIVILSAMHÄLLET I BOTTNARYD	2020-01-05
16. Vattenfall	2020-01-08 (fått förlängd svarstid)

Inkomna yttranden efter samrådstidens slut

17. Trafikverket	2020-01-07, ingen erinran
------------------	---------------------------

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

3. Räddningstjänsten

Som information bör Junehem AB upplysas om att räddningstjänsten endast utgör alternativ utrymningsväg upp till högst fjärde våning eller högst 11 meter mellan mark och underkant fönster. Annars behöver det göras ett så kallat Tr 2 trapphus för att tillgodose utrymningsförutsättningarna från byggnaden.

Kommentar

Junehem har informerats och är medvetna om utrymningsföresättningar i Bottnaryd.

4. June Avfall

Av planförslaget framgår inte med tillräcklig tydlighet att det ska finnas möjlighet att källsortera mat- och restavfall, förpackningar av glas, papper, metall och plast samt returpapper inom fastigheten. Se nedan angående nya förordningar om producentansvar. Källsortering kan ordnas i en byggnad som är gemensam för radhusen och flerbostadshuset. Ett annat alternativ kan vara att flerfamiljshuset har ett "miljöhus" för källsortering och att radhusen har enskilda abonnemang för fastighetsnära insamling (FNI). Ett hushåll som tecknat FNI-abbonnemang får två stycken kärl á 370 liter. Om tomterna är för små kan det vara svårt att få plats med två stycken kärl. Som nämns i planförslaget kräver denna typ av avfallshantering hårdgjorda ytor för uppställning av fordon samt en vändplan (18 meter i diameter).

Nya förordningar om producentansvar

Den 28 juni 2018 beslutade regeringen om ett förtydligat producentansvar för insamling av förpackningar och returpapper från bostadsfastighet. De nya regelverken som trädde i kraft 1 januari 2019 innebär att borttransport av hushållens förpackningsavfall som huvudregel ska ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten. Bestämmelserna införs i två steg. Från och med utgången av 2020 ska 60 procent av alla bostadsfastigheter erbjudas fastighetsnära insamling av förpackningar och returpapper och från och med den 1 april 2025 ska insamling ske från alla bostadsfastigheter som inte avböjt borttransport. Fastighetsinnehavaren får avböja borttransport endast om en sådan transport är olämplig med hänsyn till fastighetens utformning eller belägenhet, trafiksäkerheten eller andra omständigheter. Enligt Naturvårdsverket ska möjligheten att avböja borttransport att hanteras mycket restriktivt. Platsbrist i detaljplaneområdet kommer exempelvis inte att vara ett giltigt skäl att avböja borttransport. Det är därför mycket viktigt att i detaljplaner säkerställa att det finns tillräckligt stor plats för avfallsutrymmen både för insamling av hushållsavfall och förpackningar samt returpapper.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats om kravet på möjlighet att källsortera olika avfallsfraktioner. Planområdet möjliggör även för en breddning av befintlig vändplan och underlättar därmed angöring för sopbil m.m.

5. Länsstyrelsen

Förorenade områden

Efter en genomgång av planhandlingarna och bilagda markundersökningar, anser Länsstyrelsen att föroreningsituationen är oklar. Det saknas en beskrivning av vilken tidigare verksamhet på platsen som är anledningen till att undersökningen genomförts. Därmed är det svårt att veta vilka ämnen som ska analyseras i de tagna proverna.

I text nämns en oljeförorening, men denna verkar inte finnas om man tittar undersökningsrapportens tabell. Ingen analys av oljeföroreningar, i det här fallet alifater eller aromater, överstiger känslig markanvändning. De flesta (alla utom två) ligger rentav under rapporteringsgränserna. Däremot finns det metallföroreningar i de två punkterna O1 och O2 vilket inte framgår av planbeskrivningen. Värdet för zink ligger i en punkt vid gränsvärdet för mindre känslig markanvändning, och värdet för bly sex gånger högre än känslig markanvändning. Någon av de två punkter som uppvisar förorening enligt text och tabell är felaktigt markerad i kartan (O1 eller O2).

Föroreningssituationen behöver klargöras inför granskningsskedet. För att kunna ha en villkorsbestämmelse som skjuter fram genomförandet av saneringen till startbeskedet, måste föroreningen vara avgränsad så att det är tydligt vad genomförandet av planen innebär.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planbeskrivningen tar på ett bra sätt upp risk för påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Liksom kommunen anser Länsstyrelsen att dagvattenfrågan behöver utredas vidare inför granskningsskedet.

Det är kommunens ansvar att ta hand om dagvatten och att i planen säkerställa markens lämplighet för den avsedda markanvändningen. För att kunna säkerställa ett lokalt omhändertagande av dagvatten är grundprincipen att i detaljplanen avsätta områden inom allmän plats för dagvattenhantering. I det fortsatta planarbetet behöver plankartan omarbetas för att säkerställa att dagvattenfrågan kan lösas, utifrån de åtgärder som anges i planbeskrivningens avsnitt om miljökvalitetsnormer för ytvatten.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Föroreningar

På fastigheten finns en industribyggnad. Fastigheten finns inte registrerad i Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden. Uppgifter i bygglovsarkivet och intervjuer visar att det har funnits ett väveri i industribyggnaden. Potentiella föroreningar från ett väveri antas vara främst metaller och petroleumprodukter.

Miljötekniks markundersökning har utförts av Detectum (2018-02-19). Den visar på generellt låga föroreningshalter. Noterbart är föroreningarna i två punkter i ytlig jord (O_1 och O_2). Dessa punkter är belägna under rör för oljepåfyllningar. Dessa prover innehåller halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) för zink och bly. Proverna påvisar låga halter av oljeförorening och PAH, under riktvärden för KM. Se mer specifikt nedan:

O_1

Höga halter av Zn (i nivå med MKM)

Förhöjda halter av Pb (över KM)

O_2

Förhöjda halter av Zn (över KM)

Baserat på det som framkommit i undersökningen finns inte anledning att misstänka någon omfattande markförorening. Den konstaterade markföroreningen vid respektive plats för oljepåfyllning är inte kontrollerad avseende utbredning och djup. Det är dock rimligt att anta att minst 1 kubikmeter från respektive plats behöver schaktsaneras. Efter schaktsanering ska marken kontrolleras för att vara fri från föroreningar. Risker för att den konstaterade markföroreningen har spridits i utbredning bedöms som liten då det inte verkar finnas något grundvatten som kan ha påverkat spridningen i plan. Däremot finns det risk för att spridningen i djup kan vara något större.

Föroreningens omfattning bedöms vara tillräckligt utredd i detaljplaneskedet. Sanering och kontroll av föreliggande förorening ska ske innan startbesked ges. Detta är även förtydligt i planbeskrivningen. Kostnaderna för denna sanering bedöms inte orimliga i förhållande till det totala projektets kostnader.

Dagvatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Recipient för planområdet är Älgån vilken är klassad enligt vattendirektivet. Älgån uppnår måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt MKN och det är parametrarna förekomst av miljögifter och försurning som inte bedöms uppfyllas.

De föreslagna dagvattenmagasinen ligger olämpligt över Vattenfalls kabelnät och kravet på dessa har därför tagits bort, och sker istället på frivillig basis utifrån dagvattenutredningen. Dagvattnet kan infiltreras genom genomsläppliga markskikt innan det leds ut till kommunala VA-anslutningar. Takvatten kan leds ut till omkringliggande grönytor, alternativt föras till särskilda anlagda växtbäddar för fördröjning och rening. Dagvattenutredningen ger förslag på tänkbara och genomförbara lösningar för dagvattenhanteringen i området.

Framtagen dagvattenutredning redogör också för vilka mängder vatten som tas omhand från de olika uppdelade områdena och vilka vattenvägar som finns för vattnet att ta vid extrema flöden. Vid extrema flöden kommer vattnet att ledas på ytan utan att påverka ny eller befintlig bebyggelse i anslutning till

planområdet negativt.

I och med ovan redovisade åtgärder för dagvatten bedöms inte planen påverka vattenkvaliteten i Älgån negativt. Detta är även förtydligat i planbeskrivningen.

6. 

I do NOT think that building a 5 floor apartment block in Bottnaryd is a good idea, let alone at the end of a residential street.

Firstly, the tallest building in Bottnaryd is 3 floors, most other buildings are single or 2 floors. Bottnaryd should keep to its single and 2 floor buildings in my opinion and not have large tall buildings ruining the aesthetic of the town.

Secondly will be the parking and traffic. From what I understand there is planned 25 apartments and 25-28 parking spaces. A concern of mine is that the people living in these apartments may have more than 1 car, this means there won't be enough parking spaces for everyone which will lead to people parking on the streets outside the houses on Vävarevägen, including my house.

Another aspect of this is that there will be a huge increase of traffic each day. As someone who works 8:00- 16:30 each day, I see a lot of families and children walking along Vävarevägen to the school every morning. Not all are easily visible in the dark mornings. Consider the street with a lot more cars parked on it, a lot more traffic up and down and children walking to school. This is going to be a seriously dangerous situation.

Although I have a lot of negative points here, I do think it is important for Bottnaryd to grow. So I have some suggestions that you may not have considered.

Firstly, DON'T use Vävarevägen, instead tarmac the dirt road that leads out to Snickarevägen. This means that the new residents will have a much easier (and quicker) access route to their homes. It also opens up the possibility for future building developments. It will also keep Vävarevägen the safe street it has always been.

Do NOT build a 5 floor apartment building, but instead build 2 floor apartments in a similar style to the ones that are already in the area.

Regarding the radhus, which I haven't mentioned yet. I think they are a good idea, I am a little concerned that the end house will be very close to the road, Vävarevägen, but I have nothing against it and think they are a good idea, that old factory need to be taken down.

Kommentar

According to Jönköping Municipality's parking norms (2016) resident parking will be placed within the property's borders. The plan enables this and the exact number of parking spots will be regulated during the building permit process which will consider the current parking norm.

The plan has a responsibility toward not only current residents, but also toward those who will live in the development area. Using the dirt road between Vävarevägen and Snickarevägen as an entry point to the new houses would create an unsafe environment for the new residents since it passes through a business/industry area. It would also increase the risk of Vävarevägen becoming a thoroughfare, which would affect traffic risks negatively. The plan has investigated both options and concluded that an entry point via Vävarevägen is the safest option.

Vävarevägen's current traffic situation shows a flow of 100 to 150 vehicle movements, which is a normal situation considering the properties along Vävarevägen and Åkerstigen. The planned buildings will generate approximately the same level of traffic, which the street system is prepared for since the street is 8 meters wide and sees a low traffic flow.

The municipality's wish is to densify already built areas in order to not appropriate agricultural land. Another wish from the municipality's master plan (Jönköpings Översiktsplan 2016) is a variation in building developments. Changes have been made in order to make the apartment building fit in better with existing houses while still introducing a new type of building to Bottnaryd.

Instead of being able to build floors with housing up to 18 meters (242 meters above sea level) the new plan lowers the possible height for housing while also creating an opportunity for a top floor which is withdrawn from the facade. This has been done by changing the plan regulation from a ridge height (nockhöjd) to a building height (byggnadshöjd) and roof angle (takvinkel). An illustration is provided in the summary.

Svensk sammanfattning:

Enligt Jönköpings parkeringprogram ska bostadsparkering lösas inom fastighetsgränsen, vilket följs av detaljplanen. Exakt antal parkeringsplatser regleras i bygglovsskedet. På grund av säkerhetsaspekter för de kommande boende är det inte möjligt att lägga infarten till planområdet österifrån. Den tillkommande trafiken överstiger inte Vävarevägens dimensionering.

Jönköpings kommun vill förtäta i tätorterna för att undvika att ta jordbruksmark i anspråk. Utöver detta är Översiktsplanens (2016) målsättning att introducera en varierad byggnadsstruktur. Flerbostadshuset introducerar en ny typ av byggnad i området, men har fått en minskad byggnadsvolym för att anpassas bättre till befintlig byggnadsstruktur. Ändringen som har gjorts sedan samrådet är att den möjliga höjden för våningsplan med bostäder sänkts. En illustration finns bifogad i sammanfattningen.

7.

Angående detaljplanen för Bottnaryds Prästgård 1:52 m.fl., i Bottnaryd motsätter jag mig, byggnationen av ett flerfamiljshus i fem våningar på Bottnaryds Prästgård 1:182, samt att trafiken till samtliga fastigheter angör området söderifrån genom Vävarevägen.

Angående Bottnaryds Prästgård 1:182 motsätter jag mig att detta flerfamiljshus byggs i fem våningar, jag anser att det inte bör vara mer än tre våningar. Anledningen till detta, är att jag inte tycker att detta harmonierar i den nuvarande bebyggelsen, då det i dagsläget inte finns så höga hus. Jag motsätter mig också byggnationens höjd, då detta kommer att påverka min personliga integritet, jag vill inte ha mer insyn till min fastighet än den befintliga. Jag anser också att det hade harmonierat bättre, om det även här, hade byggts radhus i ett plan. Tycker också att ni kunde ändrat detaljplanen på industrimarken mellan väg 185 och Snickarevägen, för att bygga flerfamiljshus i tre våningar där istället. Önskar också ha kvar skogen runtomkring, när det planeras bebyggelse i Bottnaryd så skövlas all skog i närheten, vilket jag inte uppskattar.

Angående Bottnaryds Prästgård 1:52, uppförandet av radhus i ett plan som innehåller bostäder, i storleken 3 rum och kök, har jag inga motsättningar om.

Angående trafiken till samtliga fastigheter angör området söderifrån genom Vävarevägen motsätter jag mig helt. Jag anser att trafiken till fastigheterna ska angöra området genom Snickarevägen och ner vid det nuvarande ställverket. Trafiken på Vävarevägen anser jag i dagsläget redan är mer än tillräcklig, samt att jag anser att det troligtvis blir ett problem med parkerade bilar, till den tilltänkta bebyggelsen, då jag inte tror att de planerade p-platserna kommer att räcka. I dagsläget är det redan problem med mötande bilar/fotgängare när det står bilar parkerade på gatan, då den är så smal. Under vintertid utgör detta ett ännu större problem, då plogbilen inte har möjlighet att ploga tillräckligt, om det står bilar utmed fastigheterna, samt så är Vävarevägen under vintertid betydligt smalare, då snöhögarna minskar bredden avsevärt på vägen.

Lite annat smått och gott; Angående byggnationen på Bottnaryds Prästgård 1:182 som ni anser ska ligga intryckt där, för att det ska vara nära till centrum och affären. Vet ni? I Bottnaryd är det faktiskt nästan inga avstånd till något, då samhället är så litet och argumentet om närheten till affären håller inte. Affären är också under all kritik, man ska nämligen vara glad om dom har några varor som man behöver... Sortimentet är sämre än sämst! Troligtvis en tidsfråga, hur länge den kommer att finnas kvar....

Kollektivtrafiken; När dom förra flerfamiljshusen byggdes i Bottnaryd (Tranbärsvägen), så utlovades bättre kollektivtrafik. Vad hände? Den blev inte bättre men sämre!

Skolor och barnomsorg; Kommer denna att påverkas av den nya bebyggelsen?

Kommentar

Enligt Jönköpings kommuns parkeringsnormer från 2016 så ska boendeparkering ske på den egna fastigheten. Detaljplanen möjliggör till detta och detaljerna styrs i bygglovsprocessen i ett senare skede. Övrig besöksparkering med mera som detaljplanen genererar kommer att få plats på Vävaregatan då beläggningen på den är låg.

Trafiken på Vävaregatan har idag ett flöde på 100 till 150 fordonsrörelser/ vardagsdygn vilket är normalt för de fastigheter som finns längs Vävaregatan

och Åkerstigen. De tillkommande fastigheterna kommer att generera ungefär lika mycket trafik till vilket gatusystemet är dimensionerat till då gatan är åtta meter bred och har ett tämligen lågt trafikflöde. Snöröjningen är inte en planfråga och tas därför inte upp i detaljplanen, sådana frågor hänvisas till Tekniska kontoret.

Området öster om Snickarevägen är markerat som verksamheter enligt Översiktsplanen (2016) och anses därför inte vara lämplig för bostäder. Det är heller inte lämpligt att stänga in de befintliga verksamheterna väster om Snickarevägen mellan bostadsområden på båda sidor om Snickarevägen. Detaljplanen har en skyldighet mot befintliga boende, men även mot nya invånare. Bedömningen har gjorts att en infart på befintlig grusväg från Snickarevägen skulle vara otrygg för de kommande boende.

Vad gäller att skogsmark tas i anspråk inom detaljplanen anses det allmänna värdet av nya bostäder stå högre än att bevara delar av detta skogsparti. Ett grönt stråk bevaras dock öster om planområdet för att säkerställa tillgång till grönområden.

Kommunen vill även förtäta befintliga bostadsområden med varierad bebyggelse och hög exploateringsgrad (Översiktsplanen 2016). Det högre antalet byggnadsvåningar beror just på detta och detaljplanen ger en möjlighet att införa en ny typ av bebyggelse i Bottnaryd för att tillgodose detta önskemål. Det har dock gjorts en ändring från samrådsförslaget för att anpassa byggnaden bättre till befintliga bostäder.

Istället för en nockhöjd om 18 meter (242 möh) har planbestämmelsen gjorts om till en byggnadshöjd på 13 m (237 möh) samt takvinkel. Ett sadeltak styrt av takvinkel förstärker känslan av en minde byggnadsvolym. Det möjliggör även ett alternativ med en översta våning som blir indragen. En illustration finns bifogad i sammanfattningen.

Synpunkterna om affärens varuutbud samt kollektivtrafiken till Bottnaryd kan inte detaljstyras i planområdet. Detaljplanen resulterar däremot i ett större antal boende, vilket bidrar till ett större serviceunderlag samt större chans för utveckling av exempelvis kollektivtrafiken. Det är Länstrafiken som styr turtäthet m.m. och frågor angående kollektivtrafiken hänvisas till dem. Skolverksamheten i området beräknas ha kapacitet för det ökade barn- och elevunderlag som väntas uppstå till följd av detaljplanen.

8. Tekniska nämnden

Till granskningsskedet behöver planbeskrivningen och eventuellt plankartan förtydligas vad gäller om, och i så fall vilken trafik som ska tillåtas genom planområdet i öst-västlig riktning mellan Vävarevägen och grönområdet. Ska allmän gång- och cykeltrafik släppas fram genom området måste det förtydligas och möjliggöras i plankartan. Likaså behöver utredas och förtydligas vad som gäller för trafik till och från fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:201 som ligger i närheten av planområdet.

Före antagande av detaljplanen ska exploateringsavtal ha tecknats mellan

kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera bl.a. ansvar och kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, marköverlåtelse och anvisningsrätt till en andel av planområdets bostäder.

I övrigt tillstyrks upprättat planförslag.

Kommentar

Det juridiska behovet för en GC-väg genom området i öst-västlig riktning är inte nödvändig eftersom det finns goda kopplingar genom befintlig GC-väg i nord-sydlig riktning i planområdets västra del.

9. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

En anmälan om sanering av förorenad mark ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 6 veckor innan planerad saneringsstart. Startbesked får inte lämnas förrän saneringsåtgärder är utförda enligt saneringsanmälan.

Dagvattenlösningen är lämplig under förutsättning att saneringen utförs och djupare liggande föroreningar inte lämnas kvar i marken.

Kommentar

Kravet på dagvattenmagasinen är borttaget på grund av olämplig placering över Vattenfalls elkablar, men magasin kan användas på frivillig basis på mer lämplig plats. Dagvattnet kan infiltreras genom genomsläppliga markskikt innan det leds ut till kommunala VA-anslutningar. Takvatten kan leds ut till omkringliggande grönytor, alternativt föras till särskilda anlagda växtbäddar för fördröjning och rening. Dagvattenutredningen ger förslag på tänkbara och genomförbara lösningar för dagvattenhanteringen i området.

En planbestämmelse angående villkor för startbesked finns i plankartan.

11. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft är att med stöd av detaljplanen och efter ansökan om lantmäteriförrättning genomföra förändringar i fastighetsindelningen. Eftersom planen ändrar tillåten markanvändning inom området är fastighetsbildning en del av planens genomförande.

Vid genomgång av översända samrådshandlingar (daterade 2019-11-04) lämnar lantmäterimyndigheten följande information.

I detaljplanen är kommunen huvudman för de allmänna platser som läggs ut. Allmän plats, gata, i detaljplanen blir en del av Vävarevägen. Vävarevägen omfattas av enskilt huvudmannaskap och ingår i vägförening. Om det är tänkt att kommunen ska ansvara för hela Vävarevägen kanske den borde ingå i pågående detaljplan.

Gällande vägförening på Vävarevägen behöver förändras i samband med att detaljplanens genomförande eftersom detaljplanens föreslagna markanvändning

innebär förändring av trafik på vägen.

Egenskapsbestämmelsen e1 som reglerar exploateringsgraden inom den södra delen av planområdet kan bli indirekt bestämmande över hur fastighetsindelningen kan se ut.

Det hade underlättat för förståelsen och tolkning av plankarta om det fanns en teckenförklaring som redovisade grundkartans symboler.

Kommentar

Problematiken kring vägföreningar kontra huvudmannaskap i nya detaljplaner finns i många delar av Jönköpings kommun. Exempelvis är hela Bottnaryd uppdelat i vägföreningar och frågan om huvudmannaskapet anses därför vara större än den enskilda detaljplanen. Frågan är inte unik för Bottnaryd, och Stadsbyggnadskontoret är medvetna om problematiken. Problematiken lyfts därför i ett större sammanhang, och lösningar på problemet utreds pågående i en mer omfattande skala.

Exploateringsgrad är det verktyg som detaljplanen kan använda för att minimera risken för exempelvis överexploatering. Risken att detaljplanen överexploateras vid brist på exploateringsgrad anses här vara större än problem för den eventuella framtida fastighetsindelningen.

Grundkartan redovisas i ett separat dokument och där finns även tillhörande teckenförklaring.

12. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden påminner om vikten av att offentliga miljöer i samband med bostadsproduktion också tillgodoser möjligheter till goda livsvillkor. Miljöer som möjliggör möten mellan människor, som gemensamhetsytor utomhus och föreningslokaler är lika viktiga. Dessutom bör alla offentliga miljöer ha konstnärliga inslag som berikar vardagslivet för de boende.

Kommentar

Planområdet är relativt litet och innehåller nästan enbart kvartersmark. Kultur- och fritidsnämndens synpunkter går därför inte att beakta i denna detaljplan.

13.

Här med överklagar vi all trafik på och till Vävarevägen till Bottnaryds prästgård 1.182 och 1.52. Lägg utfarterna åt industrivägen, det är ett fåtal meter diff mot hela långa vävarev. Med många villor och barnfamiljer. Tänk på miljö och utsläpp. Tro inte att den yta ni beräknar fungerar i verkligheten, det är bara en skrivbordsprodukt. 20-30 cm snö kommer lätt här, men det har ni väl inte haft en tanke på. Gör inte om dom misstagen ni redan gjort. KOLLA på Ekshagen (Järabacken), Sveahäll och Dalvik mm.

Gör om gör rätt.

Kommentar

Trafiken på Vävaregatan har idag ett flöde på 100 till 150 fordonsrörelser/ vardagsdygn vilket är normalt för de fastigheter som finns längs Vävaregatan och Åkerstigen. De tillkommande fastigheterna kommer att generera ungefär lika mycket trafik, vilket gatusystemet är dimensionerat till då gatan är åtta meter bred och har ett tämligen lågt trafikflöde.

Detaljplanen har en skyldighet att säkerställa goda livsmiljöer för både de befintliga och nya boende. Bedömningen har gjorts att en infart till planområdet från Snickarevägen är otrygg för de kommande boende och därför bibehålls infarten från Vävarevägen.

Snöröjning är ingen planfråga, här hänvisas istället till Tekniska kontoret.

14. [REDACTED]

Vi bor på Vävarevägen och på området bor flera barnfamiljer och även en del äldre. Vävarevägen används på gemensam yta av gående, cykel- och biltrafik till och från skola och arbeten o.s.v. Många barn har Vävarevägen som skolväg. Farthinder/blomlådor har ibland används för att dämpa biltrafiken, men lösningen har haft liten inverkan och mest varit hinder för Räddningstjänsten och sophämtningens fordon.

När möjligheten att använda den väg som går mellan Vävarevägen och Snickaregatan försvinner kommer biltrafiken att öka på Vävarevägen, främst av boende i nuvarande hyreshus. Hyreshusen har begränsade parkeringsmöjligheter och bilar parkeras ibland olämpligt. Om biltrafik från de planerade nya husen skall gå på Vävarevägen kommer antalet bilar bli alldeles för högt.

Den enda möjliga lösningen är att boende i de nya husen använder väg österut via ställverket till Snickaregatan, och att boende ej har möjlighet att nyttja Vävarevägen för biltrafik.

Kommentar

Detaljplanen kan inte reglera individuella bilisters respekt för angivna hastighetsbegränsningar. I dagsläget är grusvägen mellan Vävarevägen och Snickarevägen inte planlagd för biltrafik och bör inte användas för det ändamålet. Huruvida enskilda personer följer detta går heller inte att reglera i detaljplanen.

Tidigare svar angående angöring från Snickarevägen gäller, vilket gör det olämpligt att stänga Vävarevägen för de kommande boende. Det har även gjorts en bedömning att den trafikmängd som planerad bebyggelse kommer att generera inte överstiger Vävarevägens dimensionering vilket redovisas i tidigare svar.

15. Civilsamhället i Bottnaryd

Det är viktigt att Bottnaryd får mer bostäder i form av lägenheter och parhusbebyggelse för samhällets utveckling. Med tanke på Jönköpings

utveckling av industriområden mot Bottnaryd ger det möjlighet för fler familjer att flytta till samhället och samtidigt komma närmare sina arbetsplatser.

Detaljplanen styr inte upplåtelseformen av bostäderna men det finns inga bostadsrätter i samhället. Därför förordar vi att upplåtelseformen blir bostadsrätter. Detta har även kommunledningen uttryckt som intressant.

Flervåningshusets höjdsättning enligt förslaget gör att byggnaden kommer upplevas som väldigt dominerande i samhället. Vi föreslår att tomten schaktas ner för att flerfamiljshuset bättre skall smälta in i befintlig miljö och därmed inte bli så dominerande i Bottnaryd i allmänhet och från Vävarevägen i synnerhet.

Flerbostadshuset är tänkt uppföras i fem våningar vilket är väldigt högt för Bottnaryd. Vi förordar att husets höjd blir tre våningar. Räddningstjänsten i Bottnaryd har en begränsning på maximalt fyra våningar som måste beaktas i sammanhanget.

Vi föreslår att radhusen byggs i form av parhus för att bättre smälta in i befintlig villabebyggelse. Det ger också en luftigare bild av bebyggelsen.

Anslutning till området sker lämpligast via väg som går förbi befintlig transformator. Nuvarande problem för sopbilen att angöra området måste lösas i detaljplanen, detta har påtalats länge för området.

Vi anser att planförslaget bör utvidgas öster ut till tomtgräns till fastighet Bottnaryds Prästgård 1:201 och Bottnaryds Prästgård 1:157 för att underlätta framtida byggnation.

Synpunkter om GC-vägar från Tekniska kontoret bör beaktas i planförslaget.

Det är viktigt att P-normen följs, det måste beaktas att många av de boende förmodligen kommer att arbetspendla till industriområden väster om Jönköping.

Den enda möjliga lösningen är att boende i de nya husen använder väg österut via ställverket till Snickaregatan, och att boende ej har möjlighet att nyttja Vävarevägen för biltrafik.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte byggnadernas upplåtelseform och kan därmed inte behandla synpunkter som rör just detta. Bebyggelsens uppförande som radhus och flerbostadshus följer kommunens vilja (Översiktsplan 2016) att utöka variationen av byggnadsformer och -höjd runt om i kommunen. Junehem är medvetna om Räddningstjänstens krav.

Bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse genom att den låga radhusbebyggelsen placeras i söder mot befintliga villor och den högre flerbostadsbebyggelsen placeras i norr mot centrum och befintliga flerbostadshus. En ändring har däremot gjorts för flerbostadshuset sedan samrådsförslaget. För att bättre anpassas till befintliga byggnader sänks möjlig höjd för översta

bostadsvåningen från 18 meter (242 möh).

Detta görs genom att ändra planbestämmelsen frånnockhöjd till byggnadshöjd samt en takvinkel som styr ett sadeltak, alternativt en indragen översta våning inom takets volym. Sadeltaket bidrar tillsammans med den lägre byggnadshöjden till en mindre byggnadsvolym. En illustration finns bifogad i sammanfattningen.

Detaljplanen möjliggör breddning av befintlig vändplats för att underlätta angöring för bland annat sopbil. Bedömningen har gjorts att Vävarevägens trafiksituation inte kommer överstiga de dimensionerade värdena på grund av planerad bebyggelse, se tidigare kommentarer för utförligare svar. En angöring till planområdet från Snickarevägen skulle innebära en otrygg situation för de kommande boende och har därför valts bort. Det exakta parkeringsantalet regleras i bygglovsskedet och följer p-normen, men boendeparkering ska enligt detaljplanen ske inom planområdet.

Marken mellan detaljplanen och gränserna för Bottnaryds Prästgård 1:201 och 1:157 är redan planlagd som park. Det är därför inte lämpligt att utöka planområdet för Bottnaryds Prästgård 1:52 då det gröna stråket mellan fastigheterna är viktigt att bibehålla.

Åsikter från Tekniska kontoret har inkommit under planprocessen och har beaktats i framtagningen av handlingarna.

16. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av detaljplan för Bottnaryds Prästgård 1:52 m.fl. och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogade kartor. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Enligt detaljplaneförslaget så kommer det att etableras ett dagvattenmagasin i u-området. Detta är olämpligt och dagvattenmagasinet måste placeras om.

Det föreslås parkering på Vattenfalls kablar. Kablar behöver skyddas/flyttas p.g.a. den planerade parkeringen. Exempelvis om kablar ska ligga kvar ska de rörläggas.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Inom kvartersmark ska det vara u-område 2 meter på vardera sida av en 10 kV kabel. Eftersom kartan från <https://www.ledningskollen.se/> redovisar kablarna schematiskt så måste en kabelsättnings utföras för att få exakt läge av kablarna. 10 kV kabeln längs med Snickarevägen är mindre än 2 meter från fastighetsgränsen och därför behövs det ett u-område inom kvartersmark.

Det befintliga u-området (8 meter bred) för kablarna som går längs med Vävarevägen är tillräcklig bred. Om Vattenfall kan behöva ett bredare u-område för framtida kablar går inte att säga i detta skede av planprocessen. Dock är det viktigt att beakta att fler kablar kan anläggas i framtiden.

Kommentar

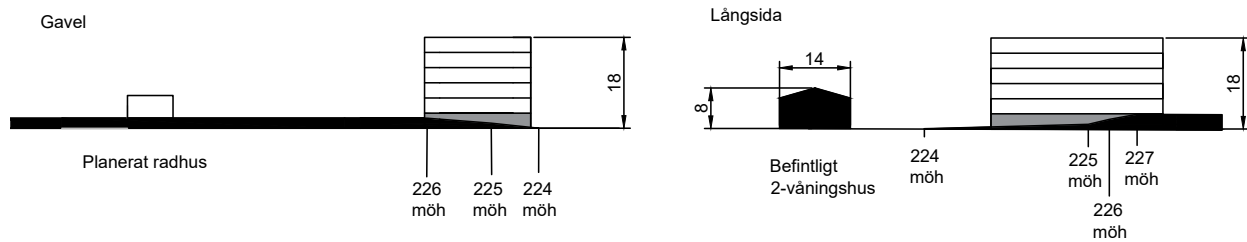
Dagvattenmagasinet inom u-område har tagits bort på grund av olämplig placering. Ett u-område har lagts till vid detaljplanens sydöstra gräns för att säkerställa 2 meter till närmsta bebyggelse. Vattenfall har gjort en ytterliggare kabelutsättningsmätning av de aktuella kablarna, men ingen exaktare placering har kunnat göras.

Sammanfattning

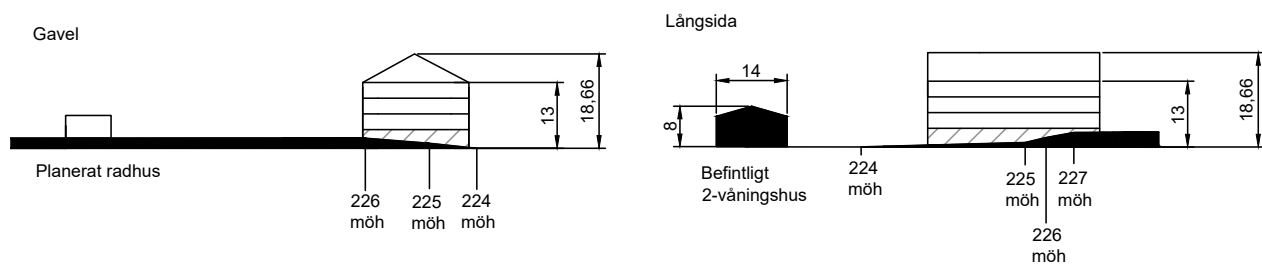
De ändringar som gjorts i detaljplanen efter samråd är följande:

- Utökat befintligt u-område, samt tillägg av nytt u-område för att beakta säkerhetsavstånd till elkablar.
- Kravet på dagvattenmagasin har tagits bort på grund av olämplig placering. Dagvattnet kan även ledas till kommunala ledningar men bör infiltreras på grönyta inom tomtgräns i så stor mån som möjligt.
- En exploateringsgrad har lagts till i detaljplanens norra del för att undvika överexploatering.
- Ett förtydligande av möjligheten att källsortera har gjorts i planbeskrivningen.
- Junehem har informerats om Räddningstjänstens krav i Bottnaryd och har tagit ställning till detta.
- Ett förtydligande kring markföroreningar och dagvattenhantering har gjorts i planbeskrivningen.
- En uppmuntran om att beakta framtida fastighetsindelning i utformningsskedet av detaljplanen är inskrivet i planbeskrivningen.
- För att säkerställa en maximal byggnadshöjd om 4 meter på komplementbyggnader i planområdets norra del har en utformningsbestämmelse (f1) lagts till i plankartan.
- En ändring i planbestämmelse för flerbostadshuset i planområdets norra del har gjorts. Istället för en nockhöjd om 18 meter (242 möh) har bestämmelsen ändrats till en byggnadshöjd om 13 m (237 möh) samt en takvinkel på 38 grader, vilken möjliggör för ett sadeltak. Detta innebär en sänkning i hur högt bostadsvpningar kan byggas, även om nockhöjden blir något högre. En ytterligare våning ryms inom takets volym, men den får ett indrag från byggnadens fasad. Dessa ändringar ger tillsammans en mindre byggnadsvolym och en bättre anpassning till befintlig bebyggelse. Se illustration av möjliga byggnadslösningar som ryms inom bestämmelserna nedan.

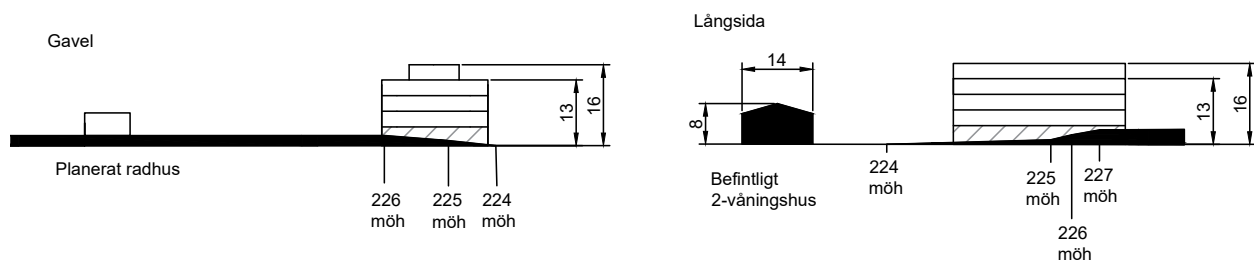
Maximal byggrätt från samrådsförslaget (i meter):



Maximal byggrätt utifrån ändring till granskningsskedet (i meter):



Möjligheten till en bostadsvåning inom delar av takets volym kvarstår (i meter):



Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson
Biträdande planchef

Rebecka Persson
Planarkitekt