

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

Bottnaryd, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Planförslag	5
Plankarta och planbestämmelser	10
Planens konsekvenser	13
Förutsättningar	16
Genomförande av detaljplanen	21

Handlingar

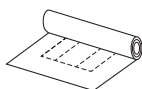
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Granskningsutlåtande

Bilagor

Bilaga 1 - Markundersökning Bottnaryds prästgård 1:52 i Jönköpings kommun, Detectum AB. 2018-02-19
Bilaga 2 - Dagvattenutredning till detaljplan, BSV. 2017-06-29
Bilaga 3 - Markteknisk undersökningsrapport, BKG. 2017-12-08
Bilaga 4 - Projekterings PM 1 Geoteknik, BKG. 2017-12-08
Bilaga 5 - PM-Budgetkalkyl marksanering, Detectum. 2020-10-15

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Bottnaryds prästgård

Så här görs en detaljplan med standardförfarande



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.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. 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.

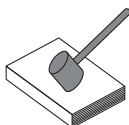
Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en *samrådsredogörelse*. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

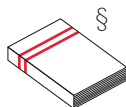
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst två veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

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 kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. 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 föreslås i detaljplanen.

Plankarta och bestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostadsändamål. Det kommunala bostadsbolaget Junehem AB (tidigare Bottnaryds Bostads AB) har inkommit med en förfrågan om att bebygga fastigheterna Bottnaryds Prästgård 1:52 och del av Bottnaryds Prästgård 1:182. Föreslagen byggnation medför ca 1000 kvm byggnadsarea, fördelat på ca 30 lägenheter. Bostäderna planeras bli hyresrätter. Planen styr dock inte vilken typ av bostäder som byggs, utan möjliggör både olika typer av hus, samt olika upplåtelseformer.

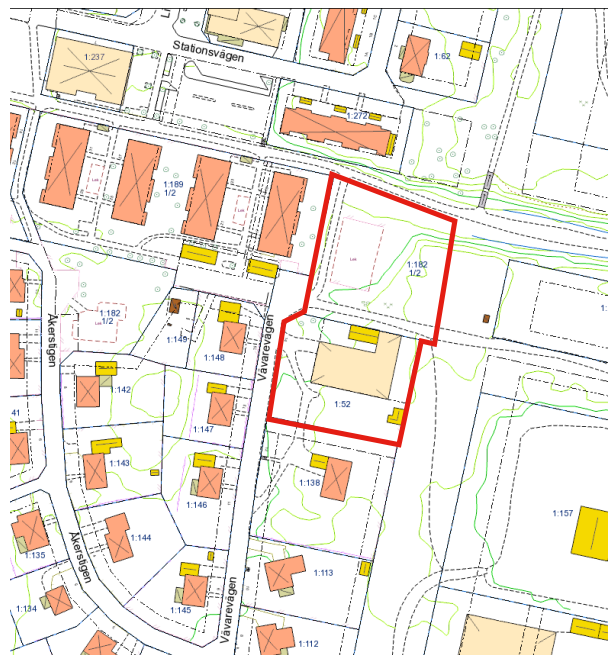
Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Uppdraget att påbörja arbetet med detaljplanen gavs av stadsbyggnadsnämnden den 21 januari 2016. Planen var på samråd under tiden 6 november 2019 - 6 januari 2020. Den 4 december hölls ett samrådsmöte i Pingstkyrkan i Bottnaryd med 27 deltagare. Under samrådstiden har det kommit in 17 yttranden. Dessa har redovisats och kommenterats i en samrådsredogörelse tillhörande den här detaljplanen. Utöver samrådsperioden har en granskning skett. I denna inkom 15 yttrande som har besvarats i ett granskningsutlåtande.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen som antogs 2016. Planområdet ligger inom Bottnaryds tätort där kommunen ser positivt på kompletterande ny bebyggelse.



Planområdets läge i Bottnaryd



Ungefärlig plangräns i rött

Planförslag

Planområdet är ca 0,5 ha stort och beläget i Bottnaryd 20 km väster om Jönköping centrum. Planområdet består av en gammal industritomt i söder och del av kommunalt grönområde i norr. I planområdets norra del finns en inhägnad fotbollsplan som också används till rastning av hundar och andra aktiviteter, samt barrblandskog med stort inslag av tall. Bottnaryds centrum ligger strax nordväst om planområdet. Väster och söder om området ligger bostäder, både flerbostadshus och villabebyggelse. Öster om området ligger industriebyggelse, avgränsad från bostadsbyggelsen med en grönkil.

Fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:52 ägs av Junehem AB (tidigare Bottnaryds Bostads AB). Fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:182 ägs idag av kommunen. Junehem AB har genom ett markanvisningsavtal mellan bolaget och kommunen erbjudits att köpa den del av fastigheten som omfattas av planområdet.

Bebyggelse

Detaljplanen medger bostäder på hela planområdet. I norra delen är det möjligt att uppföra bostadshus med upp till 13 meter i byggnadshöjd (237 möh) samt en takvinkel som inte får överstiga 38 grader, vilket motsvarar upp till 4 våningar där översta våningen ryms inom takets volym, samt en möjlig souterrängvåning. Norra delen har även en begränsning på 50% exploateringsgrad. En utformningsbestämmelse (f_1) är även satt för att säkerställa en maximal byggnadshöjd för komplementbyggnader på 4 meter.

I södra delen är det möjligt att uppföra bostadshus med upp till 4,5 meter i byggnadshöjd, vilket motsvarar en våning. Utöver detta får komplementbyggnad byggas upp till 4 meter i byggnadshöjd. På södra delen får inte mer än 35% av fastigheten bebyggas och takvinkeln på bostadshusen får inte överstiga 38 grader.

Bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse och terräng. Därför placeras den låga radhusbebyggelsen i söder mot befintliga villor och den högre flerbostadshusbebyggelsen i norr mot centrum och befintliga flerbostadshus, där det är högre terräng och högre vegetation.

Planen styr inte vilken typ av bostäder som byggs, utan möjliggör både olika typer av hus, samt olika upplåtelseformer. Exploatören har dock idag en tanke om vad de önskar bygga på platsen, vilket presenteras nedan.

Till höger: illustration på planerad bebyggelse med flerbostadshuset i norr och radhusen i söder.

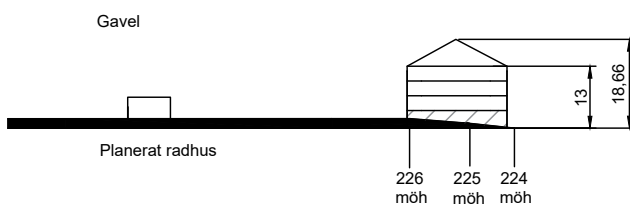
Nedanför: situationsplan med sektionlinjer.



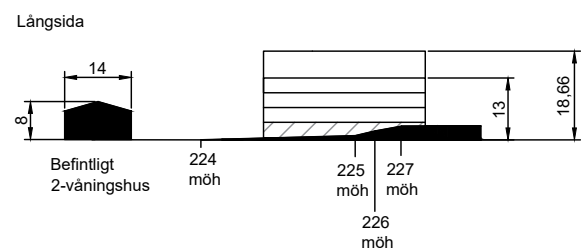
Flerbostadshus

Flerbostadshuset är tänkt att uppföras på fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:182. Huset är tänkt att uppföras i upp till 4 våningar samt en möjlig souterrängvåning. I flerbostadshuset planeras ca 25 st. lägenheter. På marken för flerbostadshuset varierar marken ca 3 meter från öst till väst. Höjdskillnaden kan tas upp av en förhöjd sockel, men möjlighet finns även att lägga in en souterrängvåning.

(Sektion A-A)

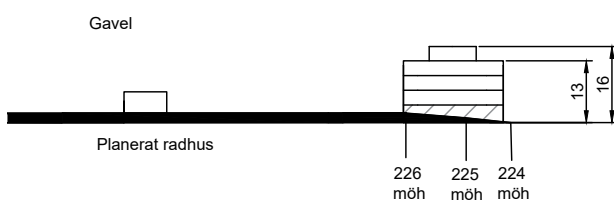


(Sektion B-B)

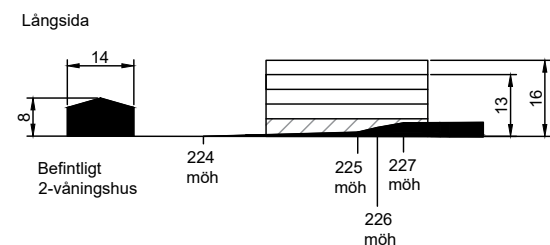


Sektion över maximal byggrätt (i meter) utifrån planerat flerbostadshus samt radhus.

(Sektion A-A)



(Sektion B-B)



Möjlighet till en bostadsvåning inom delar av takets volym (i meter)

Radhus

Södra fastigheten, Bottnaryds Prästgård 1:52, är i dagsläget bebyggd med en industribyggnad med tillhörande skjul. Industribyggnaden kommer att rivas. Sex stycken radhus är tänkta att uppföras på fastigheten. Radhusbostäderna är tänkta att vara i ett plan.

För att ta upp markens lutning på ca tre meter, från väst till öst, planeras radhusbostäderna med bruten grundplatta vilket gör att bostadsenheternas nivå för färdigt golv förskjuts i höjddled. Mellan enheternas förgårdsmark planeras stödmurar för att ta upp markens lutning. Visuellt innebär detta en ”trappstegseffekt”.

Trafik

Gång och cykel

Det finns i dagsläget en gång- och cykelväg precis norr om planområdet (på den gamla banvallen), samt en förbindelse från denna ner mot Vävarevägen. Förbindelsen ligger inom planområdet, i dess västra kant. Det går även att gå och cykla längs med Vävarevägen, men då i blandtrafik. Befintlig förbindelse säkerställs i detaljplanen.

Exakt antal uppställningsplatser för cyklar som krävs fastställs i bygglovsskedet och det görs då utifrån gällande parkeringsnorm.

Gång- och cykelvägar
markerade med röd
heldragen linje, gångvägar
markerade med röd
streckad linje och
planområdet markerat i
blått.



Bil

Bilar angör området söderifrån genom Vävarevägen. Mitt i planområdet går en väg/stig som leder till ställverket öster om området. Vidare sträckning österut mot ställverket bör i framtiden endast fungera för gång och cykel, då det inte är önskvärt med genomfart med bil genom bostadsområdet.

Trafiken på Vävaregatan har idag ett flöde på 100 till 150 fordonrörelser/ 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.

Parkering

Bilparkering till bostäderna i radhusen sker på den egna uppfarten. På uppfarten finns plats för minst två stycken parkerade personbilar.

För parkering till lägenheterna finns en gemensam parkeringsyta för ca 28 stycken parkerade bilar. För att inte skapa alltför stora sammanhängande asfaltsytor, samt för att främja infiltration av dagvatten, bör delar av parkeringsytorna anläggas med grus eller armerat gräs.

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.

Teknisk försörjning

VA

Ledningar för vatten och avlopp finns i Vävarevägen och i gång- och cykelvägen norr om planområdet. Anslutning kan ske i båda lägena.

Dagvatten

Marken inom planområdet består av sandmaterial och medger sannolikt goda infiltrationsmöjligheter. Området är utpekad som skyddat område enligt vattenförvaltningsförordningen med dricksvattenförekomst och på grund av detta ska en ökad aktsamhet visas kring utsläpp av förorenat dagvatten. Vid lösningar inom kvartersmark som ger en ökad uppehållstid rekommenderas även någon form av lokal vattenrening.

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 visar 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.

Befintliga lågpunkter och ytvavrinning i Bottnaryd med ungefärligt planområdet markerat med rött.

Befintlig lågpunkt

Ytvattnets avrinningsriktning



Uppvärmning

Då infrastruktur för fjärrvärme inte finns utbyggt i Bottnaryd, behöver uppvärmning lösas på annat sätt. I första hand bör uppvärmningssystem från förnyelsebara källor väljas.

Avfall

Det ska finnas möjlighet att källsortera mat- och restavfall, förpackningar av glas, papper, metall och plast samt returpapper inom fastigheterna. Avfallshanteringen med källsortering bör lämpligast lösas i gemensam byggnad för både radhus och flerbostadshus. Byggnaden bör placeras i nära anslutning till Vävarevägen, men inte dikt an så att den skymmer sikten. Om man önskar enskilda avfallslösningar för radhusen måste större hårdgjorda ytor för vändning och angöring av renhållningsfordon skapas inom planområdet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är under 10 minuter.

Skydd mot spridning

I flerbostadshuset och i radhusen ska rådande BBR-krav (kap 5.) tillämpas.

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.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — Egenskapsgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + + + + + Administrativ gräns
- + + + + + Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GC-VÄG
Gångväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA
Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartermark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Största takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

Enkelt komplementbyggnad för placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål
Markreservat för allmännyttiga ändamål: Kvartermark, PBL 4 kap. 6 §

Vilkor för startbesked
Startbesked för byggnation får inte ges för uppförande av bostadshus förän markförklaring har åtgärdat och godkänts av tillämsmyndigheten, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

1:157

1:138

1:146

1:147

1:182

B **f₁** **e₁ 50%** **1:182** **1/2** **38** **23.7** **22.5** **22.4** **22.3** **22.2** **22.1** **22.0** **21.9** **21.8** **21.7** **21.6** **21.5** **21.4** **21.3** **21.2** **21.1** **21.0** **20.9** **20.8** **20.7** **20.6** **20.5** **20.4** **20.3** **20.2** **20.1** **20.0** **19.9** **19.8** **19.7** **19.6** **19.5** **19.4** **19.3** **19.2** **19.1** **19.0** **18.9** **18.8** **18.7** **18.6** **18.5** **18.4** **18.3** **18.2** **18.1** **18.0** **17.9** **17.8** **17.7** **17.6** **17.5** **17.4** **17.3** **17.2** **17.1** **17.0** **16.9** **16.8** **16.7** **16.6** **16.5** **16.4** **16.3** **16.2** **16.1** **16.0** **15.9** **15.8** **15.7** **15.6** **15.5** **15.4** **15.3** **15.2** **15.1** **15.0** **14.9** **14.8** **14.7** **14.6** **14.5** **14.4** **14.3** **14.2** **14.1** **14.0** **13.9** **13.8** **13.7** **13.6** **13.5** **13.4** **13.3** **13.2** **13.1** **13.0** **12.9** **12.8** **12.7** **12.6** **12.5** **12.4** **12.3** **12.2** **12.1** **12.0** **11.9** **11.8** **11.7** **11.6** **11.5** **11.4** **11.3** **11.2** **11.1** **11.0** **10.9** **10.8** **10.7** **10.6** **10.5** **10.4** **10.3** **10.2** **10.1** **10.0** **9.9** **9.8** **9.7** **9.6** **9.5** **9.4** **9.3** **9.2** **9.1** **9.0** **8.9** **8.8** **8.7** **8.6** **8.5** **8.4** **8.3** **8.2** **8.1** **8.0** **7.9** **7.8** **7.7** **7.6** **7.5** **7.4** **7.3** **7.2** **7.1** **7.0** **6.9** **6.8** **6.7** **6.6** **6.5** **6.4** **6.3** **6.2** **6.1** **6.0** **5.9** **5.8** **5.7** **5.6** **5.5** **5.4** **5.3** **5.2** **5.1** **5.0** **4.9** **4.8** **4.7** **4.6** **4.5** **4.4** **4.3** **4.2** **4.1** **4.0** **3.9** **3.8** **3.7** **3.6** **3.5** **3.4** **3.3** **3.2** **3.1** **3.0** **2.9** **2.8** **2.7** **2.6** **2.5** **2.4** **2.3** **2.2** **2.1** **2.0** **1.9** **1.8** **1.7** **1.6** **1.5** **1.4** **1.3** **1.2** **1.1** **1.0** **0.9** **0.8** **0.7** **0.6** **0.5** **0.4** **0.3** **0.2** **0.1** **0.0** **-0.1** **-0.2** **-0.3** **-0.4** **-0.5** **-0.6** **-0.7** **-0.8** **-0.9** **-1.0** **-1.1** **-1.2** **-1.3** **-1.4** **-1.5** **-1.6** **-1.7** **-1.8** **-1.9** **-2.0** **-2.1** **-2.2** **-2.3** **-2.4** **-2.5** **-2.6** **-2.7** **-2.8** **-2.9** **-3.0** **-3.1** **-3.2** **-3.3** **-3.4** **-3.5** **-3.6** **-3.7** **-3.8** **-3.9** **-4.0** **-4.1** **-4.2** **-4.3** **-4.4** **-4.5** **-4.6** **-4.7** **-4.8** **-4.9** **-5.0** **-5.1** **-5.2** **-5.3** **-5.4** **-5.5** **-5.6** **-5.7** **-5.8** **-5.9** **-6.0** **-6.1** **-6.2** **-6.3** **-6.4** **-6.5** **-6.6** **-6.7** **-6.8** **-6.9** **-7.0** **-7.1** **-7.2** **-7.3** **-7.4** **-7.5** **-7.6** **-7.7** **-7.8** **-7.9** **-8.0** **-8.1** **-8.2** **-8.3** **-8.4** **-8.5** **-8.6** **-8.7** **-8.8** **-8.9** **-9.0** **-9.1** **-9.2** **-9.3** **-9.4** **-9.5** **-9.6** **-9.7** **-9.8** **-9.9** **-10.0** **-10.1** **-10.2** **-10.3** **-10.4** **-10.5** **-10.6** **-10.7** **-10.8** **-10.9**

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GC-VÄG

GC-väg

Användningens syfte är att planlägga marken för allmän platsmark gång- och cykelväg. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st punkt 2 PBL

GATA

GATA

Användningens syfte är att planlägga marken för allmän platsmark gata. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st punkt 2 PBL

B

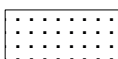
Kvartersmark

Bostäder

Bestämmelsens syfte är att möjliggöra bostäder på platsen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st punkt 3 PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad

På marken får inte byggnad uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st punkt 1 PBL



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens höjd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st punkt 1 PBL



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens höjd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st punkt 1 PBL

e.00

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

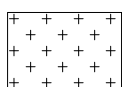
Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens utbredning på marken. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st punkt 1 PBL



Största takvinkel är angivet värde i grader

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens takvinkel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st punkt 1 PBL

Utformning



Endast komplementbyggnad får placeras

På marken får endast komplementbyggnader uppföras. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 16 § 1 st punkt 1 PBL

f₁

Högsta byggnadshöjd för komplementsbyggnad är 4 meter

Komplementsbyggnad som uppförs på mark får högst vara 4 meter. Bestämmelsen

har stöd i 4 kap 16 § 1 st punkt 1 PBL

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Planen genomförandetid. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

U₁

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL

Villkor för lov

Startbesked för byggnation får inte ges för uppförande av bostadshus förrän markförorening har åtgärdats och godkänts av tillsynsmyndighet. Bestämmelsen finns till för att säkerställa att identifierade föroreningar blir sanerade för att passa den markanvändning som ska bedrivas i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 14 § 1 st punkt 1 PBL

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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 till betydande miljöpåverkan

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

Alternativ och andra ställningstaganden

Olika utformningsalternativ har diskuterats under processen vilket lett fram till förslaget som presenteras i planbeskrivningen. Hänsyn till grönområdet har tagits genom att exploateringen har begränsats så att den mestadels ligger utanför den gröna kilen som löper genom Bottnaryd.

Hälsa och säkerhet

Elektriska och magnetiska fält

Ca 100 meter öster om planområdet finns ett ställverk. Elektriska och magnetiska fält från ställverket bedöms inte vara i sådan omfattning att bostädernas inre eller utemiljö riskerar att påverkas negativt från långvarig exponering.

Omgivningspåverkan

Trafik

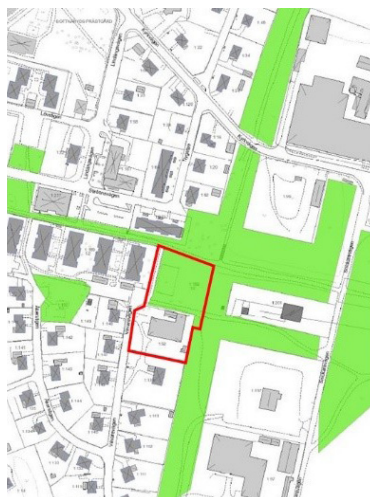
Trafiken på Vävaregatan har idag ett flöde på 100 till 150 fordonsrörelser/ vardagsdygn vilket är normalt för de fastigheter som finns längs Vävaregatan och Åkerstigen. De tillkommande fastigheterna kommer generera ungefär lika mycket trafik som nuvarande situation, och gatusystemet är dimensionerat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

Grönstruktur

I dag sträcker sig en grön kil igenom Bottnaryd. Föreslagen byggnation innebär att en viss del av den grönsstrukturen tas i anspråk för bostadsändamål. Ambitionen har varit att bevara grönsstrukturen så intakt som möjligt. Intrånget i grönsstrukturen är begränsad i omfattning.

Till vänster: Bottnaryds gröna kilar med planområdet markerat i rött.

Till höger: Åkerstogens lekplats ligger 60 meter väster om planområdet.



Lek och rekreation

Förslaget innebär att platsen för fotboll, sporadiska lekar och hundrastning försvinner för att istället ersättas av bostäder och parkeringsplats. I nuläget planeras inga insatser för att kompensera för bortfallet. Besökare för lek och rekreation hänvisas till den kommunala lekplatsen vid Åkerstigen som ligger 60 meter väster om området. För fotboll hänvisas till Bottnaryds idrottsplats, eller närliggande gräsytor invid lekplatsen.

Stads- och landskapsbild

Förslaget för med sig att stads- och landskapsbilden förändras. Flerbostadshuset är tänkt att bli 4 våningar högt, vilket innebär att det blir högre än omkringliggande bebyggelse. Den åldrade industrilokalen kommer att rivas för att ersättas av radhus i ett plan. Den nya bebyggelsen för in en ny typ av variation i bostäder, enligt riktlinjer från Översiktsplanen (2016).

FN:s Barnkonvention

Frageställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad. Implementeringen av begrepp som tillgänglighet, jämställdhet, trygghet och säkerhet i samband med projekt är något som bör diskuteras med byggherrar, fastighetsägare och de som driver verksamhet under själva planprocessen. Begreppen bör vara vägledande i utformningen av planen.

Förslaget för med sig att barn som söker plats för fotboll eller annan sporadisk lek tvingas att söka ytor på annat håll. För lek hänvisas till kommunens lekplats strax väster om planområdet. För fotboll hänvisas till Bottnaryds idrottsplats eller till närliggande gräsytor vid lekplatsen. Genomförandet av detaljplanen bedöms beröra barn i begränsad omfattning då alternativa ytor för aktiviteter finns i närheten. Den tillkommande trafiken bedöms inte heller påverka barns rörelsemöjligheter i någon större omfattning.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen

och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

Miljömål Giftfri miljö

”Förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrunds nivåerna.”

Målsättningen i Bottnaryds Prästgård 1:52 m.fl. är att kemisk och ekologisk status inte ska försämrats i de vattendrag som tar emot dagvatten från planområdet. Detta kan åstadkommas genom lokalt omhändertagande av dagvatten, vilket innebär att vattenmassor infiltreras ned i marken och att eventuella restföroreningar sedimenteras.

De föroreningar som har identifierats inom planområdet ska saneras i enlighet med tillsynsmyndighetens krav innan startbesked ges, vilket även anges i plankartan.

Säker strålmiljö

”Människors hälsa och den biologiska mångfalden ska skyddas mot skadliga effekter av strålning.”

Med anledning av avståndet till ställverket i Bottnaryds Prästgård är bedömningen att människors hälsa inte riskerar långsiktiga skadliga effekter av elektriska och magnetiska fält.

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 för bottnaryds Prästgård 1:52 m.fl. föreslås en exploatering som innebär att det sker ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur, vilket för med sig en förtätning av Bottnaryd. Förtätning av våra samhällen är bra eftersom fler personer då kan dela på samma infrastruktur och service, vilket är viktigt i ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. Att markens användning ändras från nedlagd industritomt till bostäder ses som ett bättre nyttjande av platsens läge.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger området som landsbygdszon. Planområdet är inte specifikt utpekad som utbyggnadsområde, men kommunen ser positivt på utveckling och kompletterande ny bebyggelse i kommunens alla tätorter. Förtätning i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur prioriteras. En blandad bebyggelse och en variation av bostadstyper, upplåtelseformer och arkitektur eftersträvas.

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen.

Detaljplaner

Aktuell detaljplan ersätter delar av tre gällande detaljplaner från 1973 och 1974. Detaljplanen från 1973 har akt nr: 06-BOT-346, detaljplan från 1974 har akt nr: 06-BOT-352 och detaljplan från 1979 har akt nr: 06-BOT-389. I gällande planer är området planlagt för främst Småindustri och Park. Detaljplanerna är ursprungligen fastställda som byggnadsplaner.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Planområdet finns utpekad i kommunens bostadsförsörjningsprogram 2019-2024.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborg-åtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. I planförslaget föreslås en exploatering som innebär att det sker ett tillägg till nuvarande bebyggelsestruktur, vilket för med sig en förtätning av Bottnaryd österut. Förtätning av våra samhällen är bra därför att fler personer då kan dela på samma infrastruktur och service, vilket är viktigt i ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. Att markens användning ändras från nedlagd industritomt till bostäder ses som ett bättre nyttjande av platsens läge.

Barnkonventionen

Frageställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad.

Rubricerad detaljplan bedöms endast beröra barn i begränsad omfattning, i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter. Under "Planens konsekvenser" kan du läsa mer om konsekvenserna för barn.

Miljökvalitetsnorm för ytvatten

Samtliga markytor ligger inom Nissans huvudavrinningsområde. Dagvattnet från området avvattnas söderut till Bergsjön vars utlopp mynnar vidare mot Älgån. Älgån mynnar i Nissan och slutligen i havet. Aktuella recipienter uppfyller inte samtliga krav gällande miljökvalitetsnormer för ytvatten. Enligt data från VISS gäller följande för Älgån: en måttlig ekologisk status. Uppnår ej god kemisk status. Älgån bedöms inte uppfylla miljömål avseende parametern förekomst av miljögifter. Inte heller parametern försurning bedöms vara tillfredsställande. Mål om förbättrad miljökvalitet i nedströms vattensystemet ska beaktas vid ytterligare tillförsel av mer eller mindre påverkat dagvatten från planområdet.

Planområdet är, enligt vattenförvaltningsförordningen, utpekat som skyddat område med dricksvattenförekomst. 600 meter norr om planområdet finns ett kommunalt vattenskyddsområde. På grund av närheten till dricksvattenförekomst med stora skyddsintressen ska en ökad aktsamhet visas kring utsläpp av förorenat dagvatten.

Dagvatten från kvartersmark föreslås ledas ut till kommunala VA-anslutningar. Innan dagvattnet når VA-nätet kan det ledas via grönytor alternativt anlagda växtbäddar för fördröjning och rening. Fastigheten kommer att kunna koppla dagvattenhanteringen till kommunala ledningar.

Framtagen dagvattenutredning visar 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.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:52, som ägs av Junehem AB, är en industritomt. Fastigheten är i dagsläget bebyggd med en industribyggnad med tillhörande skjul. I byggnaden bedrevs ursprungligen ett väveri. Industribyggnaden kommer att rivas.

Befintlig industribyggnad
på Bottnaryd Prästgård
1:52.



Mark och vegetation

Markförhållanden

Markytan är på området relativt plan och nivåerna på markytan varierar generellt mellan +224 till +228.

Natur och rekreationsområden

I planområdets norra del finns en inhägnad fotbollsplan som också används till rastning av hundar och andra aktiviteter. Norr om planområdet finns en tallskog med fin promenadstig.

Befintligt grönstråk norr om planområdet.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts inom detaljplanen. Utredningen visar att: planområdet består till största delen av sand (stenig/grusig) som är täckt av ett lager mulljord. Sanden har varierande inblandning av silt och grus. Moränen under sandskiktet består till största del av silt och sand. Marken inom planområdet består av sandmaterial och medger sannolikt goda stabilitets- och infiltrationsförhållanden.

Grundvatten har inte påträffats vid fältarbetet. Vid intilliggande fastigheter finns djupborrade brunnar. Enligt SGU:s brunnarsarkiv ligger grundvattenförekomsten ca. 10 meter under nuvarande marknivå inom området.

Rekommendationen är att grundläggning av byggnader kan utföras på naturligt lagrad sand med utbredda grundplattor eller kantförstevade betongplattor efter utgrävning av all ytlig mulljord och gamla fyllningar.

Markföroreningar

På fastigheten Bottnaryds prästgård 1:52 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.

Miljöteknisk 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)

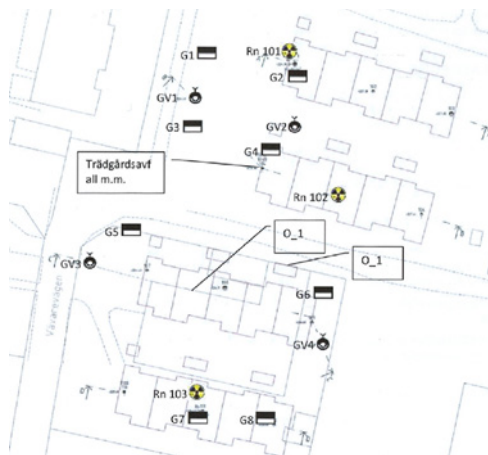
O_2

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 m³ från respektive plats behöver schaktsaneras. Efter schaktsanering ska marken kontrolleras för att vara fri från föroreningar. Risken 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. Uppskattad kostnad för marksanering är 93 200 kr.

Provtagningsplan. De två punkterna O_1 har visat sig innehålla markföroreningar från oljepåfyllning som behöver saneras.



Radon

Kontrollen av markradon visar att radon förekommer i normala halter. Rekommendationen är att anpassa mark och byggnader i ett radonskyddat utförande.

Trafik

Gång och cykel

Det finns i dagsläget en gång- och cykelväg precis norr om planområdet, samt en förbindelse från denna ner mot Vävarevägen. Förbindelsen ligger inom planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för buss 200 med sträckning Jönköping - Borås är hållplats Bottnaryd Nygatan ca 300 meter norr om planområdet.

Bil

Bilar angör området söderifrån genom Vävarevägen.

Service

Offentlig service

Närmaste grundskola är Bottnarydsskolan som ligger ca 600 meter nordväst om planområdet.

Kommersiell service

Vid Stationsvägen i Bottnaryd, ca 300 meter nordväst om planområdet, finns en livsmedelsbutik samt postombud.

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 standardförfarande. Efter samrådet har en samrådsredogörelse uppförts där framförda synpunkter redovisats och kommenterats.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016

21 januari	STBN- planuppdrag
------------	-------------------

2019

17 oktober	STBN - beslut om plansamråd
6 november - 6 januari	Samråd

2020

juni	STBN - beslut om granskning
juni - september	Granskning

2021

januari	STBN - beslut om antagande
februari	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

För reglering av plankostnaden har ett planavtal träffats mellan kommunen och exploatören. Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Jönköpings kommun och Junehem AB avseende den del av Bottnaryds Prästgård 1:182 som ingår i planområdet. För att reglera frågor som gäller genomförandet av detaljplanen samt marköverlåtelse från kommunen till exploatören har ett exploateringsavtal träffats mellan exploatören och kommunen innan detaljplanens antagning. Frågor som regleras är t.ex. marköverlåtelser och utförande av allmänna anläggningar. Plankostnaden kommer att inarbetas i exploateringsavtalet. Förhandlingar med exploatören kommer att fortgå parallellt med planprocessen.

Ekonomiska frågor

Vändplanen i slutet på Vävarevägen kommer att behöva utökas något. Kostnaderna för åtgärderna förutsätts exploatören bekosta och regleras i exploateringsavtal. Rörläggning för skyddande av Vattenfalls elledningar på parkeringsytor ska bekostas av exploatören.

Exploatören ska till följd av byggnationen av bostäder, betala den tillkommande kostnaden för vatten- och avloppsanslutningen. Den tillkommande kostnaden, även kallad anläggningsavgift, kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa när servisanmälan görs.

Hela plankostnaden ska betalas av exploatören. Exploatören ska även bekosta erforderliga åtgärder för sanering av markföroreningar.

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. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Fastighetsbildning

Detaljplanen innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och kvartersmark. Fastigheterna som planläggs med allmän plats ägs av Jönköpings kommun.

När detaljplanen fått laga kraft kommer markområde för kvartersmarken att vara möjlig att överföras mellan fastigheter och avstycka till egna fastigheter.

Rättigheter

Inom områden betecknade med u innebär att marken ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet, utan för att uppnå detta måste överenskommelse ske mellan berörda fastighetsägare alternativt ansöka om ledningsrätt inom u-området.

Inom planområdet finns rättigheter som kan komma att påverkas av planens genomförande, se tabellen nedan.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Några fastighetsindelningsbestämmelser finns inte inom planområdet. Behov av nya fastighetsindelningsbestämmelser för plangenomförandet bedöms inte finnas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Bottnaryd Prästgård 1:52	Detaljplanen möjliggör att fastigheten innehåller kvartersmark, bostad.
Bottnaryd Prästgård 1:182	Detaljplanen möjliggör avstyckning från fastigheten för kvartersmarken, bostad.
0680IM-13/21696.1-2	Fastigheten Vänersborg Bogonian 10 har idag rätt till en kraftledning på fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:182. Kraftledningen kan påverkas i genomförandet av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Rebecka Persson	Plan
Louise Petersson	Plan
Maria Persson	Plan
Mats Ruderfors	Utveckling och trafik
Lotta Olsson	Utveckling och trafik
Ingvar Røjder	Kartavdelningen
Christian Israelsson Ahlstrand	Bygglov

Tekniska kontoret

Marie Josefsson	Mark och exploatering
Anders Alexandersson	Mark och exploatering
Fredrik Sandberg Svärd	Mark och exploatering
Anders Larsson	VA
Helez Barwari	VA
Lujain Aboud	Gata
Priscilla Garcia Miranda	Gata
Emma Gunnarsson	Park
Annica Magnusson	Vattensamordnare

Övriga medverkande

Lantmäteriavdelningen
Miljökontoret

Jenny Larsson	Rebecka Persson
Biträdande planchef	Planarkitekt
036-10 57 79	036-10 58 03