

Del av Bottnaryds prästgård 1:1

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 om planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas eller att önskad volym kommer att godkännas. Beskedet bekräftar enbart 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.

För mer information om planbesked, se kommunens hemsida www.jonkoping.se (sökord: planbesked).

1. Ansökan och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Ansökan om planbesked för bostadsbyggnation samt en förskola.

Beskrivning av ansökan

Ansökan avser ca 80 småhus i blandade former samt en förskola.

Fastighet

Del av Bottnaryds prästgård 1:1.

Fastighetsägare

Prästlönetillgångarna i Skara stift.

Sökande

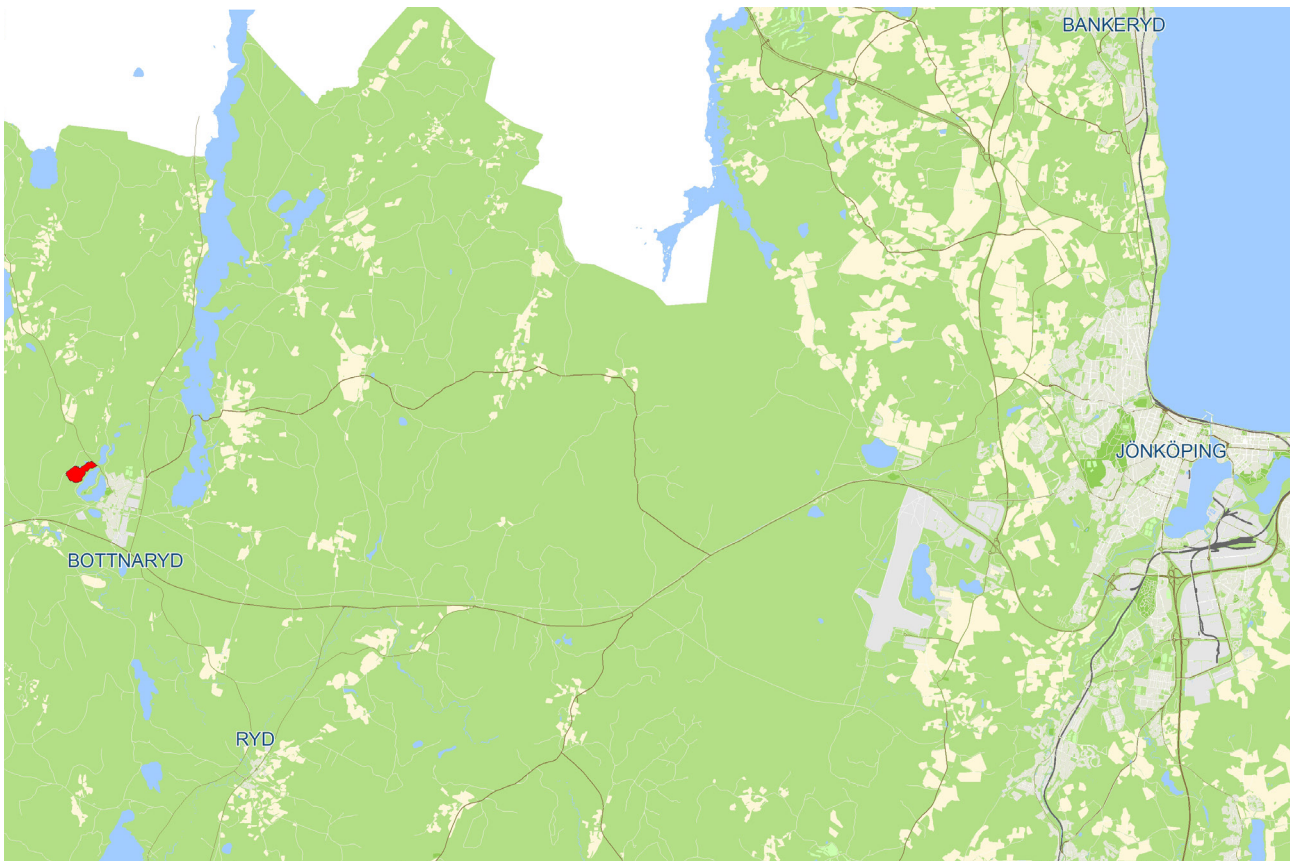
Prästlönetillgångarna i Skara stift.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ett positivt planbesked lämnas för fastigheten Del av Bottnaryd prästgård 1:1 då förslaget i stort stämmer överens med den kommande översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd. Innehåll och utformning behöver dock utredas vidare i planprocessen.



2. Beskrivning av området



Översiktskarta 1
(Karta från GIS)



Översiktskarta 2
(Ortofoto)

Bottnaryd är beläget 25 kilometer väster om Jönköping vid riksväg 40 och tätorten har 807 invånare (2020). I närheten av planområdet, cirka 700 meter bort finns mataffär, en pizzeria, en frisör, ett gym och friskvårdsmassage. Det finns även förskola, skola och äldreboende. Bebyggelsen i Bottnaryd består främst av småhus.

Planområdet består av skog i dagsläget och används främst i ett rekreationssyfte samt för skogsbruk.



*Bild från
planområdet.*

3. Förutsättningar

Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd

I den nya översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd som är ute på granskning (och som förväntas vara antagen innan planarbetet påbörjas) så pekats planområdet ut som ett område för sammanhängande bostadsbebyggelse samt grönområde för nytt bostadsområde. Enligt ÖP för mindre tätorter och landsbygd bör bebyggelse mot vattnet formas som en grön kaj och området närmast vattnet ska vara tillgängligt för allmänheten. I den södra/sydvästra delen av planområdet nämns terrängen som varierande och särskild vikt bör läggas på att undvika skapandet av instängda områden med hänsyn till skyfallsöversvämningar. Service och handel i Bottnaryd ska i första hand vara lokaliserad till Kyrkvägen öster om korsningen med Movägen och i södra delen av Lindängsvägen enligt den kommande översiktsplanen.

Området pekats ut som så kallat LIS-område, det vill säga "landsbygdsutveckling i strandnära läge". Inom ett LIS-område kan

det särskilda skälet för landbygdsutveckling användas vid dispens och upphävande av strandskyddet. Större antal bostäder förväntas att stärka både den kommersiella och offentliga servicen i Bottnaryd, som är ett viktigt kommundelscentrum för kommunens västra del.

Ytan närmast Västersjön är utpekad för Natur och friluftsliv. I samband med utveckling av bostäder i närområdet ska området närmast vattnet tillgängliggöras och promenadstråk anläggas. I lagstiftningen om strandskydd så finns det krav på fri passage.

Området ingår i avrinningsområdet Älgån med måttlig ekologisk status och god kemisk status förutom för bromerade definyleter och kvicksilver. Området ligger i grundvattenförekomsten Bottnaryd som har god kemisk och kvalitativ status.

Planansökan ligger delvis i linje med den kommande översiktsplanen med bostadsutveckling. Vid framtida detaljplaneläggning bör hänsyn tas till den befintliga bebyggelsen och den varierande terrängen för att undvika instängda områden. Fördelningen mellan bostäder samt grönområden och park överensstämmer inte helt och kommer att behöva utredas mer i planprocessen.



Bild på översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd (granskning 2).



Översiktsplan 2016

Den nordvästra sidan av Västersjön nämns som ett landsbygdsutvecklingsområde i strandnära läge (LIS-område) för att stärka befintlig service i Bottnaryd samt potentiell befolkningstillväxt. Vatten och strandområde ska vara tillgängliga för allmänheten genom fria passager. Exploatering inom detta område ska ske med detaljplaneläggning enligt översiktsplanen 2016.

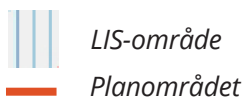
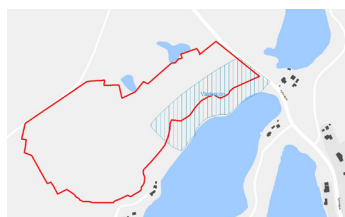
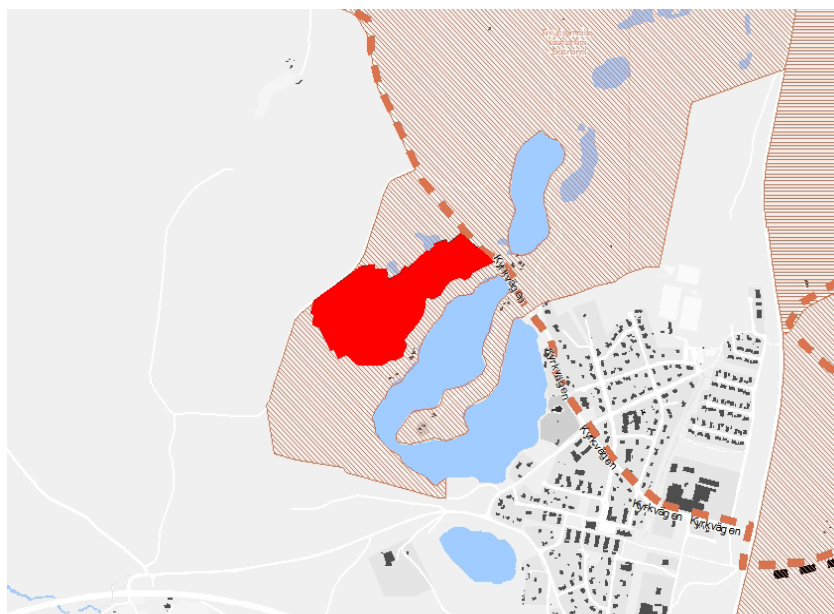


Bild som visar LIS-område i ÖP 2016.

Planområdet är lokaliserat inom ett tätortsnära friluftsområde med riktlinjer att undvika exploatering vid skadlig påverkan på friluftslivet. Exploatering av nordvästra sidan av Västersjön bör kunna ske utan negativ påverkan på natur- och friluftsvärden enligt översiktsplanen.



*Bild som visar friluftsområde
från Översiktsplanen
2016 samt det aktuella
planområdet.*



Gällande detaljplan

Det finns ingen befintlig detaljplan i området.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd (100 meter) kring Västersjön samt mindre sjöar/vattensamlingar i norr. Området är utpekad som LIS-område, se mer information under översiktsplanerna.

De mindre vattensamlingarna i norr är båda ca 0,1 ha stora vilket innebär att det kan vara möjligt att upphäva strandskyddet runt dessa. Länsstyrelsen kan upphäva strandskyddet i de fall så sjöns storlek uppgår till omkring en hektar eller mindre eller att vattendragets bredd är omkring två meter eller smalare. Det krävs också att områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten.

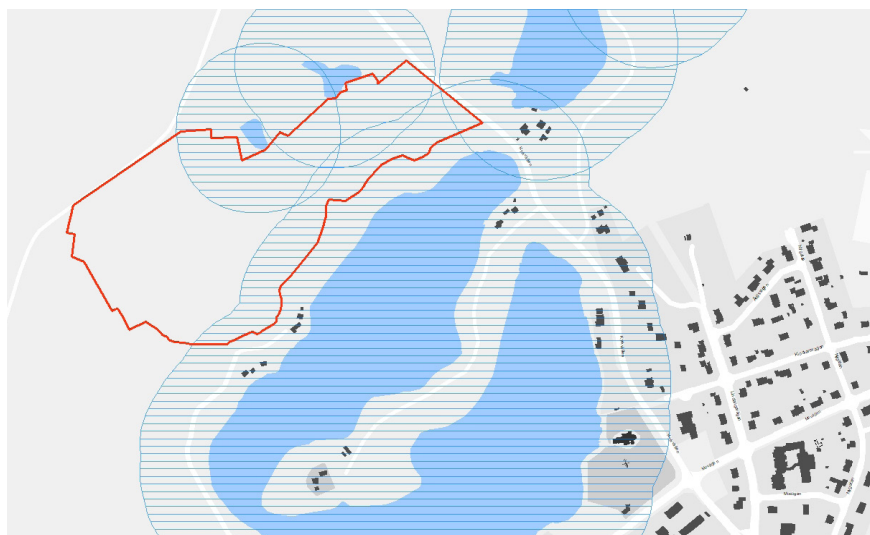


Bild som visar strandskydd.

Riksintressen

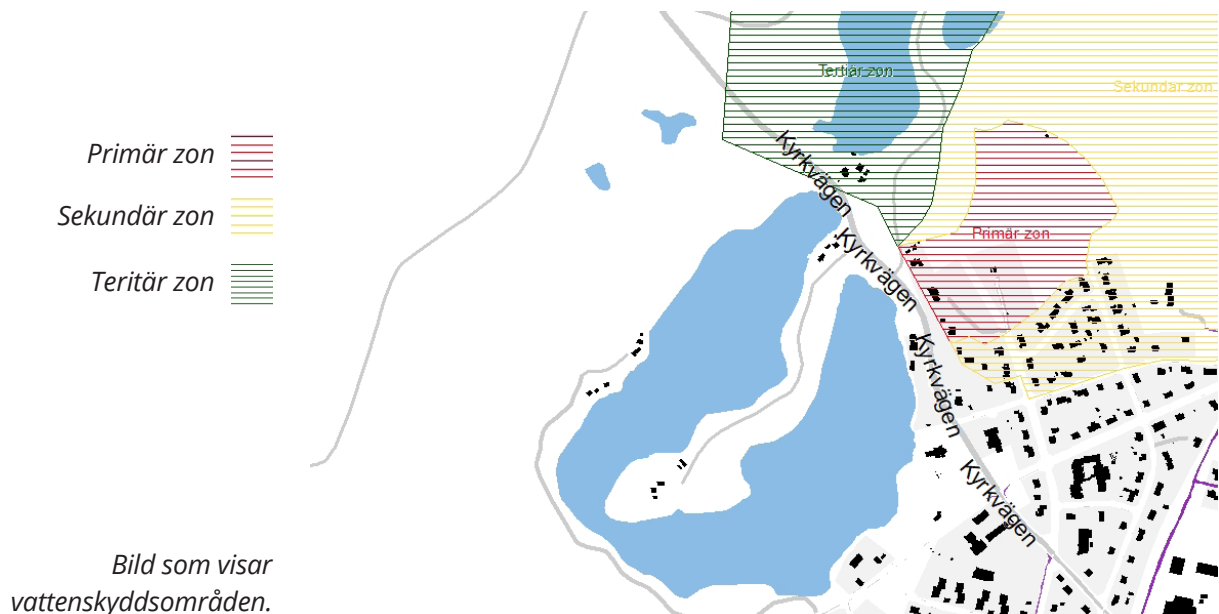
Platsen berörs inte av något riksintresse.

Jordbruksmark

Marken omfattas ej av jordbruksmark.

Natur

Det finns vattenskyddsområden strax norr samt nordost inom planområdet. Vattenskyddsområden är uppdelad i olika skyddszoner: primär, sekundär och tertiär zon. Bottnaryds vattenskyddsområde har högt skyddsvärde eftersom det saknas reservalternativ. Särskilda bestämmelser (vattenskyddsföreskrifter) finns inom de olika zonerna, exempelvis är större samlingar av snö från trafikerade gator utanför skyddszonen förbjudet.



Naturvårdsprogrammet nämner Bergsjön och Gårdssjön, inkluderat Västersjön som näringsfattiga klarvattensjöar med rekreationsvärden med högt naturvärde (klass 3). Målsättningen som finns är att dessa bevaras. Förutsättningar för detta är att inte tillåta åtgärder som riskerar dess nuvarande status samt att vid ökad tillförsel av dagvatten bör krav ställas på föregående rening.

Området är en del av ett större grönområde som pekas ut i grönsstrukturplanen och är utpekad som särskild värdefullt när det gäller rekreation. Området runt sjöarna används flitigt och det finns både fiskeställen, badplatser och bryggor.

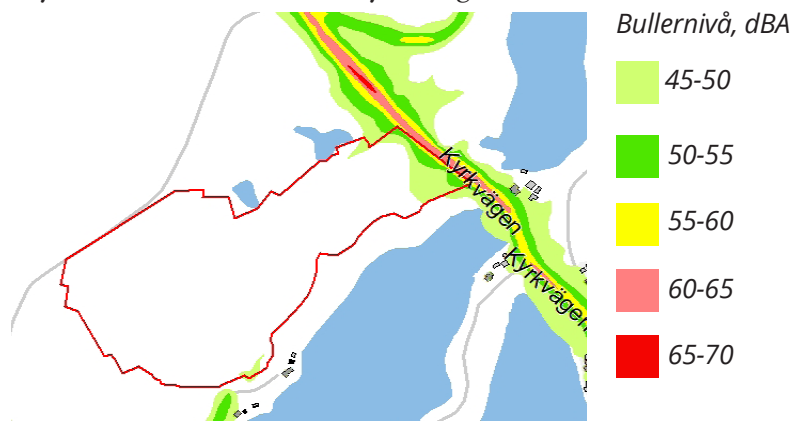
Hälsa och säkerhet

Buller

Området berörs i det stora hela inte av några högre bullernivåer. Utifrån framtagna skisser behöver dock buller utredas för förskola samt bostadsfastigheter närmast Kyrkvägen. Skolbyggnaden bör lokaliseras så den agerar bullerdämpande.

Nordost om planområdet finns en skjutbana som kan påverka bullernivåerna hos de boende. Vid kommande planarbete bör eventuellt skytteklubben få tillfälle att yttra sig.

Bild från den kommunala bullerkartläggningen



Brand

Framkörningstid för räddningstjänsten samt insatstid för utskjutande steg är inom 10 minuter till planområdet. Insatstiden för maskinstege/höjdfordon är mellan 20–30 minuter. Planområdet har liknande tider som Bottnaryds tätort.

VA och fjärrvärme

Vatten- och avloppsledningar finns förhållandevis långt från planområdet. Ledningarna ligger i Klockarevägen som ligger på ett avstånd på ca 500-600 meter från tilltänkt exploatering. Det kommer krävas en spillvattenpumpstation som ytterligare kommer att fördyra exploateringen av planområdet.

Det är viktigt att mark avsätts för hantering av dagvatten inom området.

Fjärrvärme är ej utbyggt.

Mark

Det finns två potentiella föroreningar ca 500 meter från planområdet. En i söder från åkeri och grävverksamhet samt en i nordost från skjutbanan.

Karta på SGU akksamhetsområde.



Sveriges geologiska undersökning (SGU) pekar ut området kring Västersjön som ett aktsamhetsområde då det är strandnära med skredrisk i finkorniga jordarter. Stabilitetsutredning/geoteknisk undersökning är högst relevant.

Området består av kuperad terräng med flera höjdskillnader som behöver beaktas så inte instängda områden skapas med avseende till skyfallsregn. Inom planområdet finns även en större lågpunkt som behöver beaktas.

Karta som visar höjdskillnaderna. Röd cirkel lågpunkt att beakta.



Bild från riksantikvarieämbetet som visar kända lämningar.

Kulturmiljö

Kända fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar finns inte registrerade inom planområdet men strax utanför.

Omgivningspåverkan

Enligt det inkomna förslaget planeras främst småhus i olika former och det bör troligen inte bli någon skuggpåverkan inom planområdet, om inte bebyggelse typerna ändras. Det kan komma att bli aktuellt att studera omgivningspåverkan i de lägen där bebyggelse placeras i nära anslutning till befintlig bebyggelse, särskilt med tanke på att terrängen varierar.

Service och rekreation

Befintlig förskola finns i sydost, ca 700 meter från planområdet. Grundskola och livsmedelsbutik finns ca 1 km sydost från planområdet.

Barn- och utbildningsnämnden har en grundskola i produktion som är dimensionerad för ett ökat elevunderlag inom Norra Mo och därav betraktas behovet av elevplatser inom grundskolan som tillgodosett. I

och med den kommande bostadsexploateringen inom Bottnaryds tätort så har utbildningsförvaltningen uttryckt ett kommande behov av en ny kommunal förskola inom Bottnaryd. Nuvarande förskola är lokaliserad inom grundskolans fastighet och vid större bostadsexploatering kommer grundskolan behöva förtätas vilket förutsätter att förskolans verksamhet flyttar till egen fastighet.



Bild på översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd (granskning 2) som visar ytterligare bostadsområde i söder.

Utbildningsförvaltningen uttrycker att det är önskvärt om en kommande förskoletomt blir dimensionerad för 6-8 avdelningar förskola, ca 6000 kvadratmeter för att samla Bottnaryds förskolebehov inom en fastighet om det ska drivas i kommunal regi. I planförslaget är området avsett för förskola ca 4000 kvadratmeter stort. I ÖP för mindre tätorter och landsbygd finns ytterligare område söder/sydväst om Västersjön utpekad som möjligt exploateringsområde för bostäder. Utbildningsförvaltningen ser detta område som en bättre placering av en ny förskoleenhet och föredrar en förskolestomt i detta område även om det skulle aktualiseras i ett senare skede. Detta område ligger bättre i relation till Bottnaryds centrala delar då avståndet till Bottnarydsskolan väntas möjliggöra synergieffekter mellan de olika pedagogiska verksamheterna. En relativ närhet mellan skola och förskola förväntas dessutom reducera trafikerorrelser kopplat till vårdnadshavare som lämnar och hämtar barn vid de olika verksamheterna.

Området är som tidigare nämnts en del av ett större grönområde med stora möjligheter till rekreation. I området runt sjöarna finns det både fiskeställen, badplatser och bryggor.

Trafik och kommunikationer

En busshållplats finns ca 1 km från planområdet inom den befintliga sammanhållna bebyggelsen vilket är ett långt avstånd till kollektivtrafik. Inom den befintliga bebyggelsen finns ett utbyggt gång- och cykelnät.

I ansökan om planbesked nämns det att nuvarande anslutning till riksväg 40 begränsar tillgängligheten till kollektivtrafik och man vill att kommunen ska se över möjligheten till en anslutning sydväst om planområdet. Denna anslutning skulle dock vara mer aktuell att behandla vid exploatering av bostadsutvecklingsområdet som ÖP för mindre tätorter och landsbygd pekar ut söder/sydväst om planområdet.

Övriga planeringsunderlag

Vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN-vatten) så uppnår planområdet "God status" vid grundvattnets kvantitativa status. Planområdet ingår i avrinningsområdet Älgån som har måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår ej god för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg). Notera dock att gränsvärdet för dessa har överskridits i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar,

vattendrag och kustvatten. Den måttliga ekologiska statusen beror delvis på försurning samt artificiella vandringshinder i vattenförekomsten som hindrar vandringsbenägna fiskarter att förflytta sig.

Finansiering och avtal

Vid framtagande av detaljplaner jobbar Jönköpings kommun med stor exploatörsamverkan och ställer från kommunens sida upp genom att leda och samordna planarbetet tillsammans med breda arbetsgrupper som har kompetens inom olika specialområden. Som utgångspunkt är det exploatören som beställer och bekostar det underlag samt de utredningar och undersökningar som krävs för detaljplanen. Vid beställning av utredningar ska kommunens specialister godkänna beställning och slutrapport så att rätt och användbar information erhålls.

Då planarbetet startar kommer ett planavtal att upprättas. I planavtalet kommer bl.a. en preliminär kostnad för framtagande av detaljplanen redovisas som sen kommer justeras och debiteras berörd part. Om planarbetet avbryts kommer planavdelningen att fakturera kostnader för arbetet fram till att ärendet avbryts. Inför antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna. Exploateringsavtalet ska bl.a. reglera ansvarsfördelning mellan parterna för detaljplanens genomförande, fördelning av kostnader för allmänna platser och infrastruktur, bolagets erläggande av ersättning för plankostnaderna samt exploateringsersättning till kommunen. Exploateringsavtalet ska vara godkänt av tekniska nämnden innan detaljplanen antas. Framtagna riktlinjer för exploateringsavtal finns och går att ta del av på kommunens hemsida.

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Naturvärdesinventering
- Arkeologi
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell markmiljöteknisk utredning/radonundersökning/grundvattenprover/ras och skredrisk

Utredningar som kan genomföras i

samband med planarbete:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin, baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Området bedöms lämplig för att bebyggas med bostäder. Området ligger inom de 1000 meter till service så som handel, skola och kollektivtrafik som är utgångspunkten för ny bebyggelse som ska stödja befintliga serviceorter i förslaget till ny översiktsplan. Området är både i gällande och i förslag till ny översiktsplan helt eller delvis utpekade som LIS-område. Området är tänkt att stödja landsbygdsutvecklingen i Bottnaryd. I den nya föreslagna översiktsplanen är ambitionen att hela kommunen ska leva med målsättningen att de mindre tätorterna och landsbygden ska växa proportionerligt i samma takt som centrala tätorten. Området ligger delvis inom strandskydd och strandkanten ska vara tillgängligt för allmänheten.

Förslaget stämmer till stor del överens med översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd som bör vara antagna vid planprocessens start. I den kommande översiktsplan är fördelningen mellan bostäder samt grönområde och parker inte helt överensstämmande med förslaget för det aktuella området. Detta kommer behövas utredas mer i kommande planarbete och utformningen av området kommer behöva ta hänsyn till risker för ras och skyfallsöversvämningar genom att utreda höjdsättning, lämpligt avstånd till slänt samt behov av ytor för dagvattenhantering. Dessa faktorer kan påverka vilka ytor som kan anses lämpliga för byggnation. Byggnation precis intill Kyrkvägen kan kräva en bullerutredning i det fortsatta arbetet. Förslagets område består av naturmark i form av bland annat skog och en naturvärdesinventering kommer att behöva genomföras för att undersöka om det finns några befintliga naturvärden.

Utbildningsförvaltningen har uttryckt tveksamheter till aktuellt område, dels då det anses finnas ett mer lämpligt område, dels då avståndet till befintlig skolverksamhet anses vara för långt. Mark avsedd för förskola bör utredas vidare i planprocessen. Exploateringsgrad och bostadstyper behöver utredas i det kommande detaljplanearbetet.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för fastigheten Del av Bottnaryd prästgård 1:1.

Detaljplanen bedöms få lagakraft cirka 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2028.

Stadsbyggnadskontoret

Felicia Mölmen/Louise Petersson

Jenny Larsson

Praktikant/Planarkitekt

Tillförordnad planchef