



## Detaljplan för bostäder

### Bottnaryds Prästgård 1:52 m.fl.

Bottnaryd, Jönköpings kommun

#### PLANBESKRIVNING

## Innehåll

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Handlingar .....                                       | 2  |
| Bilagor .....                                          | 2  |
| Vad är en detaljplan? .....                            | 3  |
| Så här görs en detaljplan med standardförfarande ..... | 3  |
| Bakgrund, syfte och huvuddrag .....                    | 5  |
| Planförslag .....                                      | 6  |
| Plankarta och planbestämmelser .....                   | 12 |
| Planens konsekvenser .....                             | 15 |
| Förutsättningar .....                                  | 18 |
| Genomförande av detaljplanen .....                     | 21 |

## Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Sakägarförteckning

## Bilagor

- Markundersökning Bottnaryds prästgård 1:52 i Jönköpings kommun, Detectum AB. 2018-02-19.
- Dagvattenutredning till detaljplan, BSV. 2017-06-29.
- Markteknisk undersökningsrapport, BKG. 2017-12-08.
- Projekterings PM 1 Geoteknik. BKG, 2017-12-08.

Samtliga handlingar och bilagor finns på [www.jonkoping.se/bottnarydsprastgard](http://www.jonkoping.se/bottnarydsprastgard).

## Vad är en detaljplan?

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.

## 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 samrådsretsen, 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 får 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 får laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

## Bakgrund, syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostadsändamål. Föreslagen byggnation medför ca 1000 m<sup>2</sup> byggnadsarea, fördelat på ca 30 lägenheter. Bostäderna planeras bli hyresrätter.

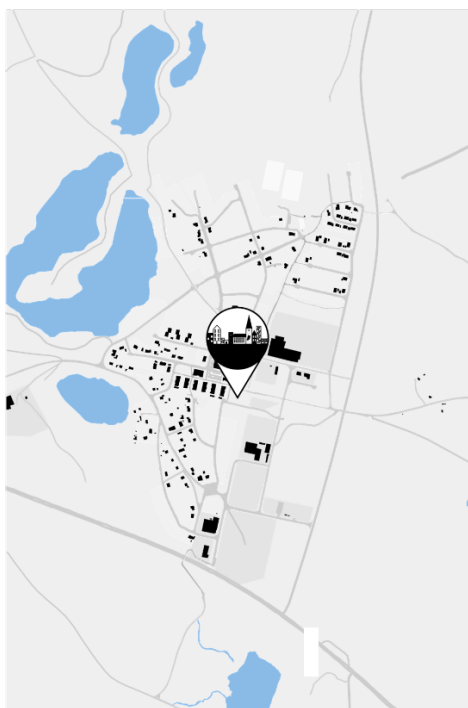
Det kommunala bostadsbolaget Junehem AB (tidigare Bottnaryds Bostads AB) har inkommit med en förfrågan om att bebygga fastigheterna Bottnaryds Prästgård 1:52 och Bottnaryds Prästgård 1:182.

På Bottnaryds Prästgård 1:52 önskar bostadsbolaget uppföra radhus i ett plan som innehåller sex bostäder, i storleken 3 rum och kök. På Bottnaryds Prästgård 1:182 önskar bostadsbolaget uppföra ett flerbostadshus i fem våningar där den översta våningen är indragen. Flerbostadshuset är tänkt att innehålla ca 25 stycken lägenheter i storleksordningen 1 rum och kök till 4 rum och kök. Planen styr dock inte vilken typ av bostäder som byggs, utan möjliggör både olika typer av hus, samt olika upplåtelseformer.

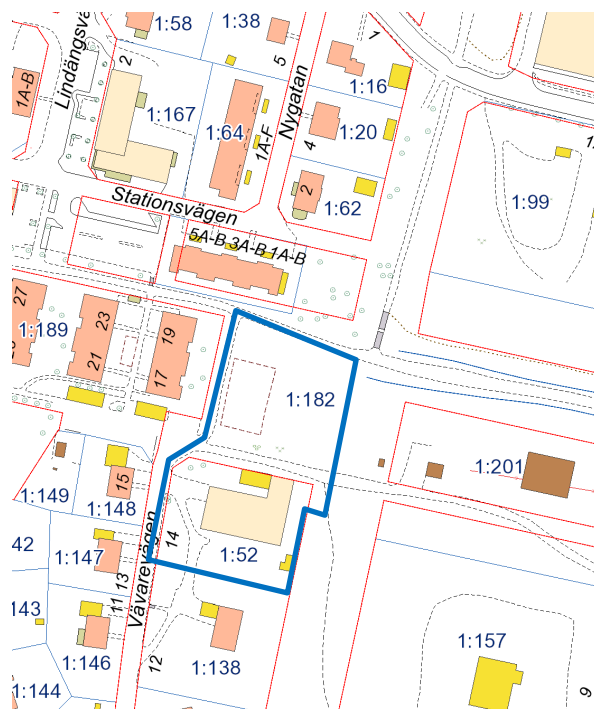
Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Uppdraget att påbörja arbetet med detaljplanen gavs av stadsbyggnadsnämnden den 21 januari 2016.

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



*Planområdets läge i Bottnaryd*



*Adresskarta, ungefärlig plangräns i blått*

## Planförslag

### Läge

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 industribebyggelse, avgränsad från bostadsbebyggelsen med en grönkil.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:52 ägs av Junehem AB (tidigare Bottnaryds Bostads AB). Fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:182 ägs av kommunen och Junehem AB har genom ett marköverlåtelseavtal erbjudits möjligheten att köpa marken, om byggnationen av bostäder genomförs.

### Bebyggelse

Detaljplanen medger bostäder på hela planområdet. I norra delen är det möjligt att uppföra bostadshus med upp till 18 meter i nockhöjd, vilket motsvarar upp till 5 våningar. I södra delen är det möjligt att uppföra bostadshus med upp till 4 meter i byggnadshöjd, vilket motsvarar en våning. På södra delen får inte mer än 35% av fastigheten bebyggas och takvinkeln på husen får inte överstiga 38 grader.

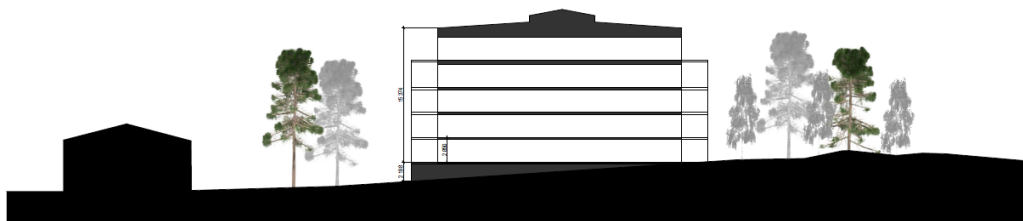
Bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse och terräng. Därför placeras den låga radhusbebyggelsen i söder mot befintliga villor och den högre flerbostadshusbebyggelsen i norr mot centrum och befintliga flerbostadshus, där det är högre terräng och högre vegetation.

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.

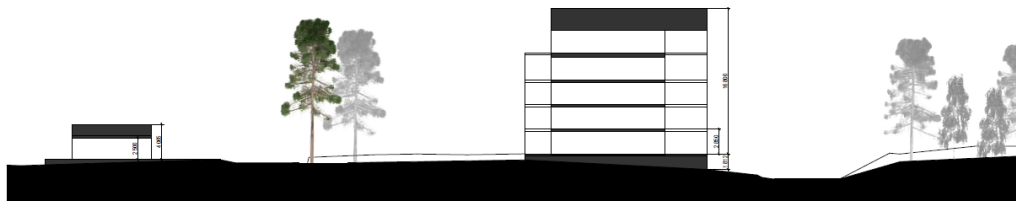
### Flerbostadshus

Flerbostadshuset är tänkt att uppföras på fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:182. Huset är tänkt att uppföras i fem våningar, där den översta våningen är en indragen takvåning. I flerbostadshuset planeras ca 25 st. lägenheter.

På marken för flerbostadshuset varierar marken ca 3 meter från öst till väst. Höjdskillnaden tas upp av en förhöjd sockel.



*Sektion över flerbostadshuset, sett från söder (med befintligt flerbostadshus till vänster i bilden).*



*Sektion över planområdet, sett från öster med radhusen till vänster och befintlig cykelväg (gamla banvallen) till höger.*

### **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.

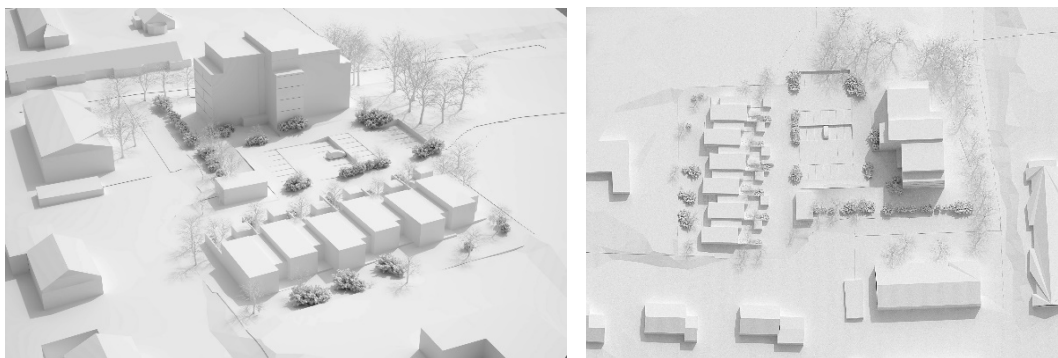
För att ta upp markens lutning på ca tre meter, från väst till öst, planeras radhusbostäderna med bruten grundplatta vilket gör att bostadsenheternas nivå för färdigt golv förskjuts i höjdlid. Mellan enheternas förgårdsmark planeras stödmurar för att ta upp markens lutning. Visuellt innebär detta en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



*Illustration på planerad bebyggelse med flerbostadshuset i norr och radhusen i söder.*



*Illustration på hur området kan se ut från söder om det bebyggs med maximalt tillåtna mått.*



*Illustration på hur planerad bebyggelse kan se ut. Exakt utformning bestäms inför bygglovet.*



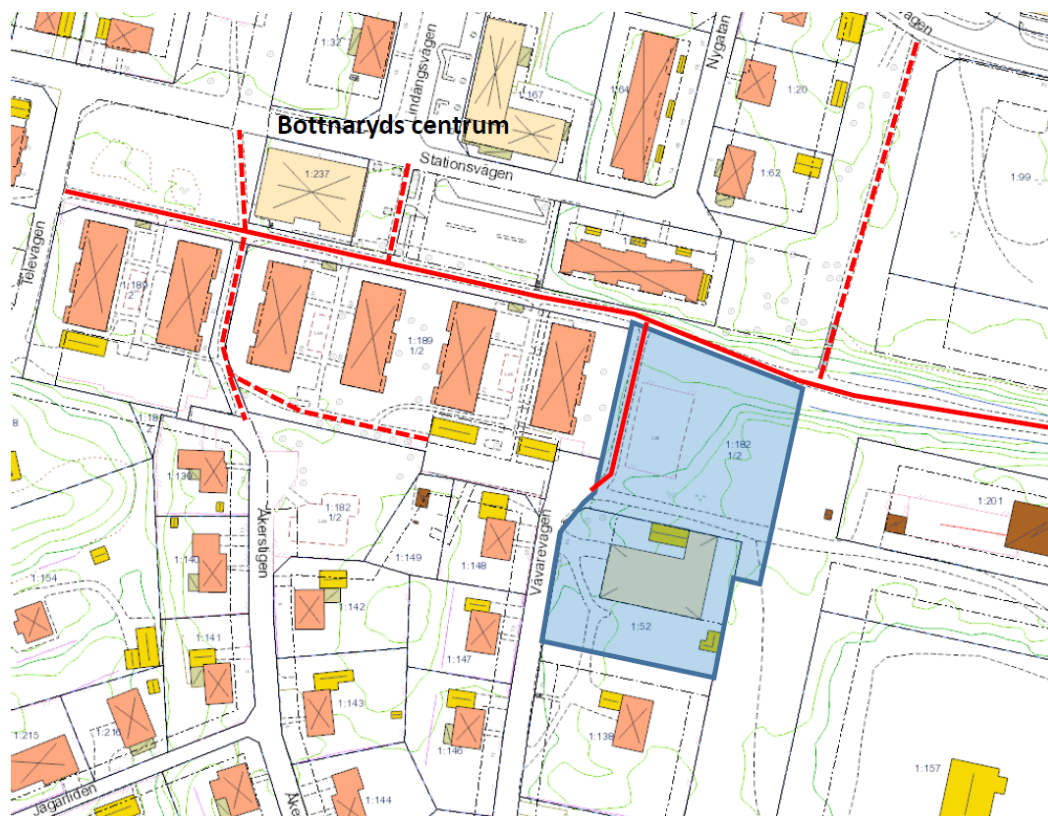
*Befintligt flerbostadshus till vänster, befintlig vegetation i områdets norra del motsvarar höjden på den planerade bebyggelsen.*

## 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.

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

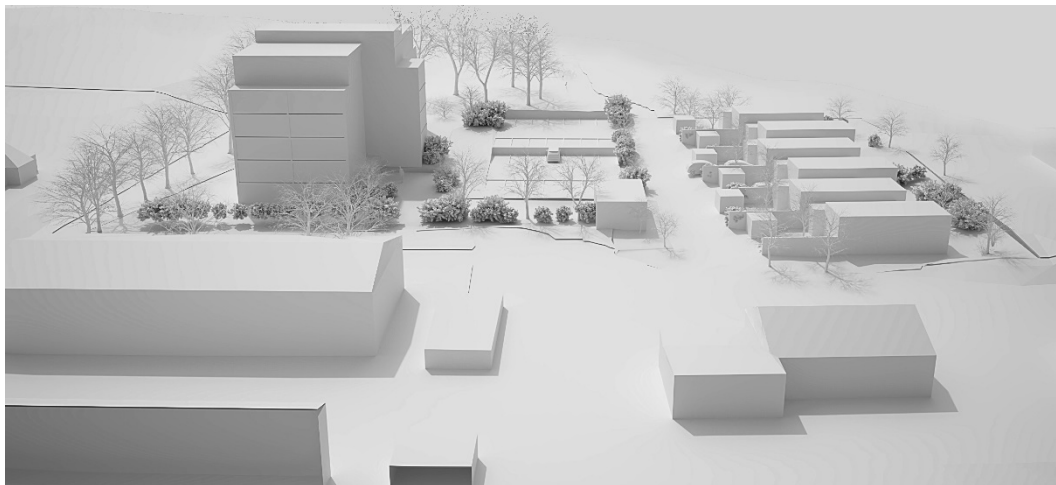
Bilar angör området söderifrån genom Vävarevägen. Mitt i planområdet går en väg/stig som leder till ställverket öster om området. Denna förbindelse kommer att behållas, dock i något förskjutet läge genom planområdet. Genom planområdet fungerar denna förbindelse som väg med enskilt huvudmannaskap för angöring till områdets bebyggelse. 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. För att detta ska kunna genomföras, bör befintligt servitut justeras.

### 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.

Exakt antal parkeringsplatser som krävs fastställs i bygglovsskedet och det görs då utifrån gällande parkeringsnorm.



*Illustration på hur bebyggelsen kan se ut, sedd från väster.*

## **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.

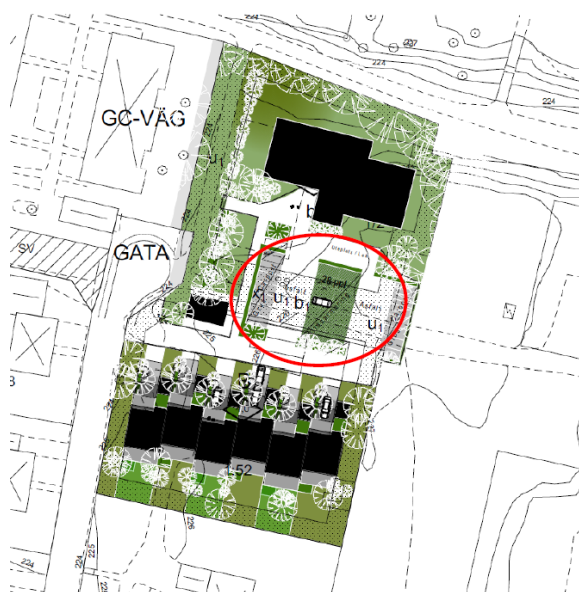
### **Dagvatten**

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. Förutom mer traditionella åtgärder för en ökad uppehållstid rekommenderas någon form av lokal vattenrening.

Dagvattnet kan t.ex. omhändertas lokalt inom fastigheten med hjälp av ett eller flera underjordiska dagvattenmagasin med en sammanlagd kapacitet på 50 m<sup>3</sup>. Vilket innebär att dagvattenhanteringen dimensioneras efter vattenmängden vid ett 10-års regn.

Väljer man lösningen att samla upp dagvatten i dagvattenmagasin så placeras det i vattnets naturliga flödesväg. Huvudsakligen rinner dagvatten från områdets högsta punkt i öster till de lägre delarna i väster, där man planerar att samla upp dagvattnet i underjordiska vattenmagasin och med hjälp av särskilda markbäddar för infiltration.

Dagvattenfrågan kommer att utredas vidare inför granskningsskedet.



*Förslag på placering av dagvattenmagasin*

### **Uppvärmning**

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

### **Avfall**

Avfallshanteringen med källsortering bör om möjligt 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.

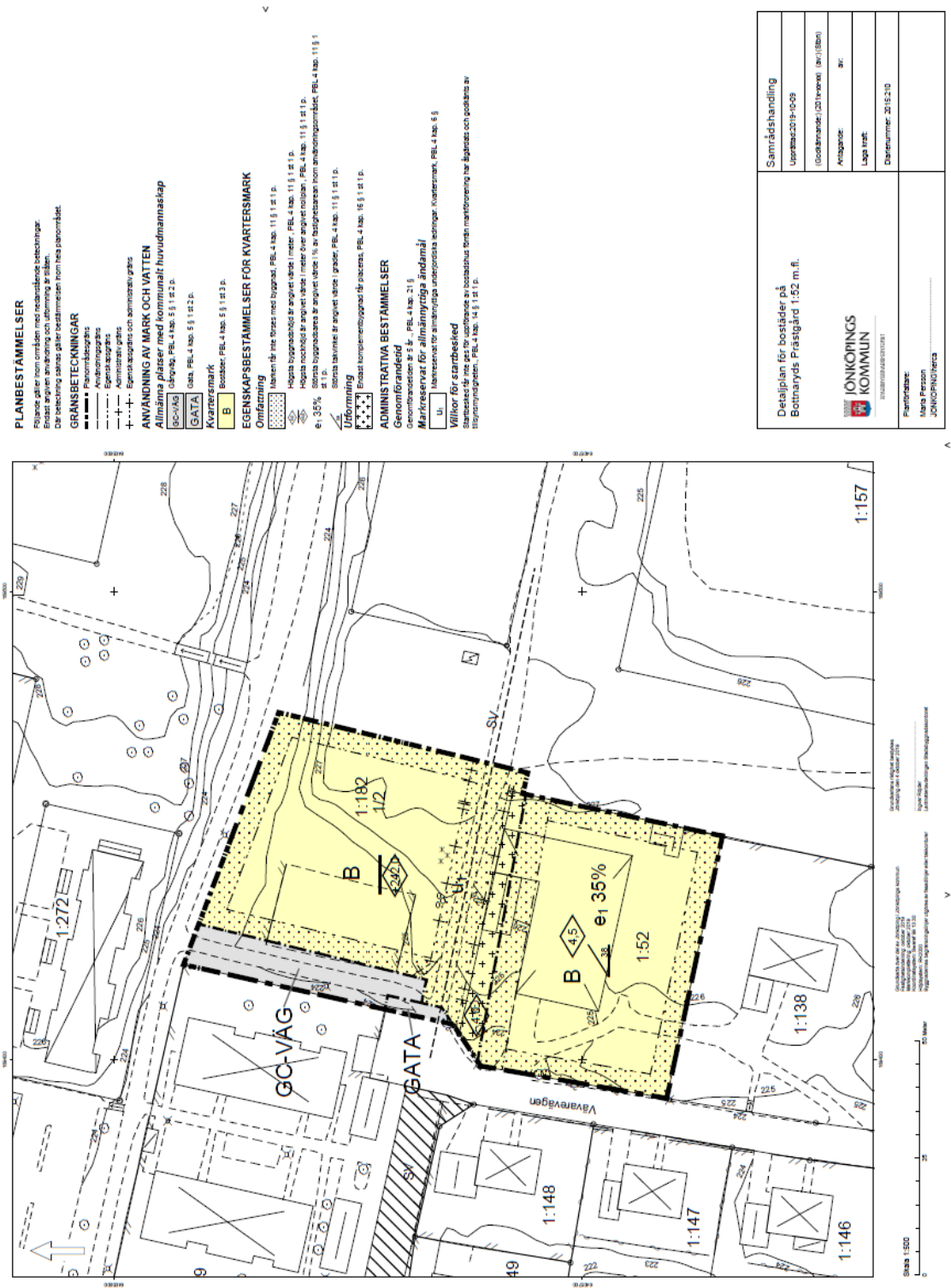
#### **Tillgänglighet**

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.

# Plankarta och planbestämmelser



## 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

### Kvartersmark

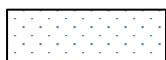
Bostäder

B

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

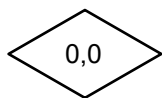
## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Omfattning



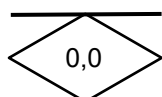
Marken får inte förses med byggnad

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



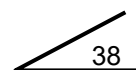
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

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

e<sub>1</sub> 35%

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

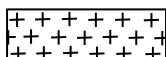
Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens utbredning på marken. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11 § 1 st punkt 1 PBL



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

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen får laga kraft

Under genomförandetiden kan inte detaljplanen upphävas. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

U1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark

Bestämmelsen möjliggör att underjordiska ledningar för allmänhetens nytta kan ligga kvar. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 6 § PBL

### Villkor för lov

Startbesked får inte ges för uppförande av bostadshus förrän markförening har åtgärdats och godkänts av tillsynsmyndigheten

Bestämmelsen finns till för att säkerställa att identifierade föreningar blir sanerade för att passa den markanvändning som ska bedrivas i området. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 14 § 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 inte 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/bottnarydsprastgard](http://www.jonkoping.se/bottnarydsprastgard).

### **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**

#### **Strålning**

Ca 100 meter öster om planområdet finns ett ställverk. Strålningen från ställverket bedöms inte vara i sådan omfattning att bostädernas inne- eller utemiljö riskerar att påverkas negativt från långvarig exponering.

### **Omgivningspåverkan**

#### **Trafik**

Trafikmedelsnittet per dygn anses vara tre till fyra rörelser för varje ny tillkommande bostad. Den föreslagna bebyggelsen med ca 30 stycken bostäder genererar då en ökad trafik på Vävarevägen med ca 90-120 fordonsrörelser per dygn, med en trolig högsta intensitet i fordonsrörelser på morgonen och på eftermiddag/kväll. På helgerna sker trafikrörelserna mer spritt under dagen. Bedömningen är att Vävarevägen har tillräckligt med kapacitet för att hantera den ökade trafiken.

#### **Grönstruktur**

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

#### **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.



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

*Till höger: Åkerstigen's lekplats ligger 60 meter väster om planområdet*

### **Stads- och landskapsbild**

Förslaget för med sig att stads- och landskapsbilden förändras. Flerbostadshuset är tänkt att bli 5 våningar högt, vilket innebär att det blir högre än omkringliggande bebyggelse. Den åldrade industrilokalen kommer att rivras för att ersättas av radhus i ett plan.

### **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.

### **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**

Målsättningen 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.

***Miljömål -Säker strålmiljö***

Med anledning av avståndet till ställverket är bedömningen att människors hälsa inte riskerar långsiktiga skadliga effekter av strålning.

***Miljömål -God bebyggd miljö***

I planförslaget 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 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.

## **Förutsättningar**

### **Tidigare ställningstaganden**

#### ***Översiktsplan***

Översiktsplanen anger området som landsbygdszon. Planområdet är inte specifikt utpekade 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 två gällande detaljplaner från 1973 och 1974. Detaljplanen från 1973 har akt.nr: 06-BOT-346 och detaljplan från 1974 har akt.nr: 06-BOT-352. I gällande planer är området planlagt för främst Småindustri och Park. Detaljplanerna är ursprungligen fastställda som byggnadsplaner

#### ***Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)***

Planområdet finns utpekade i kommunens bostadsförsörjningsprogram 2017-2022.

#### ***Ålborgåtaganden***

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborgåtagandena, 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 förorening 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 utpekad som skyddat område enligt vattenförvaltningsförordningen, 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. Förutom mer traditionella åtgärder för en ökad uppehållstid rekommenderas någon form av lokal dagvattenrening.

Då nedströms recipienten inte uppnår god status i kemisk eller ekologiskt hänseende är det viktigt att rena tillkommande vatten så att dessa förhållanden inte förvärras. Dagvatten som sköljer över ytor som används av fordon ska renas genom genomsläppliga markskikt innan dagvattnet förs till särskilt anlagda dagvattenmagasin. Dagvattenmassor från tak och ansamlade vatten på gräsytor leds till särskilt anlagda markbäddar för infiltration. För att klara ett 10-årsregn behöver den sammanlagda magasineringskapaciteten vara 50 m<sup>3</sup>.

## **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. Byggnaden var 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 fin tallskog med fin promenadstig.

### ***Geotekniska förhållanden***

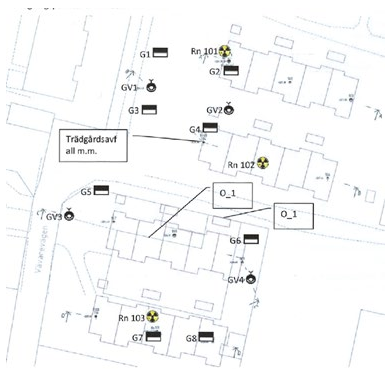
En geoteknisk undersökning har utförts för detaljplanen. Utredningen visar att: planområdet består till största delen av sand (stenig/grusig) som är täckt av ett lager mulljord. Sanden har varierande inblandning av silt och grus. Moränen under sandskiktet består till största del av silt och sand. Marken 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 c:a 10 meter under nuvarande marknivå inom området.

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

### **Markföroreningar**

Den marktekniska undersökningen visar att det finns ett saneringsbehov av ytliga markmassor till följd av avgränsade oljeföroreningar på två platser som oljepåfyllning skett. I övrigt visar utförda provtagningar på rena och ursprungliga massor under ett tunt lager av mull eller stennjöl/grus. Då inget grundvatten påträffades vid provtagningstillfället har grundvattenprover inte varit möjliga att samla in för undersökning.



*Provtagningsplan. De två punkterna 0\_1 har visat sig innehålla markföroreningar från oljepåfyllning som behöver saneras.*

Baserat på det som framkommit i undersökningen avseende markkemi, 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 m<sup>3</sup> från respektive plats behöver schaktsaneras. Efter schaktsaneringen ska marken kontrolleras för att vara fri från föroreningar, vilket innebär att provtagning ska ske. Provtagning ska ske efter upprättande av en provtagningsplan vilken ska granskas och accepteras av tillsynsmyndigheten.

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 spridning i djup kan vara något större. Marken i området består generellt av sand, vilket får bedömas som ett genomsläppligt material. Därav finns risk för att oljeföroreningar har spridits i djup som följd av att markvatten infiltrerats i mark.

För att säkra upp att föroreningarna blir sanerade inför ny byggnation ställs villkor om att marken ska saneras i enlighet med tillsynsmyndighetens krav innan startbesked ges.

### **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 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 får laga kraft.

### **Organisatoriska frågor**

Planen handläggs med standardförfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

#### ***2016***

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

#### ***2019***

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| 17 oktober          | STBN - beslut om plansamråd |
| november - december | Samråd                      |

#### ***2020***

|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| januari - februari | STBN - beslut om granskning            |
| februari - mars    | Granskning                             |
| april-maj          | STBN - beslut om antagande             |
| maj-juni           | Laga kraft (om inte planen överklagas) |

## **Avtal**

För reglering av plankostnaden behöver ett planavtal träffas mellan kommunen och exploatören. För att reglera frågor som gäller genomförandet av detaljplanen samt marköverlåtelse från

kommunen till exploatören ska ett exploateringsavtal träffas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Frågor som regleras är t.ex. marköverlåtelse 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.

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.

### **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.

### **Fastighetsbildningar**

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.<br><br>Se nedan angående befintlig rättighet                                                                                                                                                                        |
| 06-BOT-367.1               | Fastigheten Bottnaryds Prästgård 1:201 har rätt till utfart västerut över Bottnaryds Prästgård 1:182. (Servitutet gäller till dess utfartsmöjlighet föreligger öster om förmånsfastigheten. Någon rätt att använda vägen österut finns inte.) Utfarten kan påverkas i genomförande av detaljplanen. |
| 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.                                                                                                                       |
| 0680IM-14/216.1            | 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**

Mats Ruderfors. Trafikingenjör

Lotta Olsson. Trafikingenjör

Ingvar Røjder. GIS-ingenjör

Louise Petersson. Planarkitekt

Christian Israelsson Ahlstrand, Bygglovingenjör

**Tekniska kontoret**

Marie Josefsson, Mark- och exploateringsingenjör

Anders Larsson. Projektingenjör

Helez Barwari. Projektingenjör

Fredrik Sandberg Svärd. Miljöingenjör

Emma Gunnarsson. Utredningsingenjör

Annica Magnusson, Vattensamordnare

***Övriga medverkande***

Kommunalt lantmäteri  
Miljökontoret

Jenny Larsson  
Biträdande Planchef

036-10 57 79

Maria Persson  
Planarkitekt

036-10 34 36