



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

STADSBYGGNADSKONTORET

Planbesked
2018-02-06
Dnr: 2017:180

Bostadsbebyggelse på Öggestorp 3:1

Öggestorp Jönköpings kommun

Underlag för Planbesked

Planbesked

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

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

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

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

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

Innehåll

Ansökan

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

Förutsättningar

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

Slutsats

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

Förslag till beslut, process och tidplan.

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

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Öggestorp 3:1

Fastighetsägare

Lennart Steén

Sökande

Namn

Lennart Steén

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Bostadsbebyggelse

Beskrivning

Försäljning av villatomter

Bilagor

Fullständig ansökan



2. Förutsättningar



Översiktskarta 1. Öggestorp
i förhållande till Tenhult och
Jönköping.



Översiktskarta 2. Det anökt
området ligger väster om tätorten.
Omkringliggande mark består av
jordbruk och betesmarker.

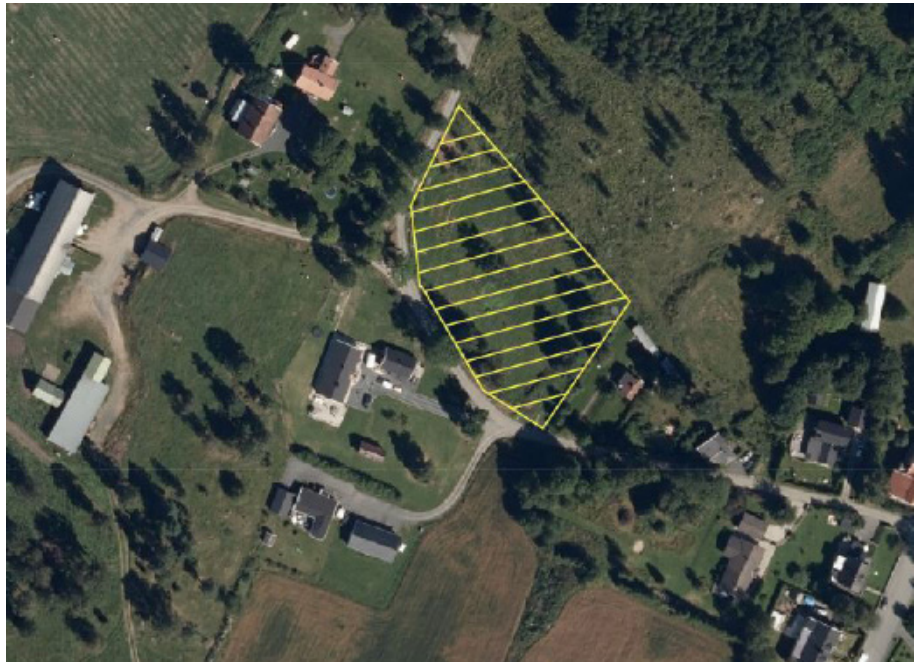
2.1 Beskrivning av området

Det ansökta området är en del av fastigheten Öggestorp 3:1 i tätorten Öggestorp, cirka 2 mil sydöst från Jönköpings centrum. Öggestorp har en befolkningssmängd på 243 invånare. Marken på fastigheten består i dagsläget av åkermark som kan betraktas som brukningsvärd jordbruksmark. Marken sluttar nedåt mot Stensjön, vilket bidrar till höjdskillnader på cirka 5 meter inom det ansökta området. Närliggande bebyggelse är gles och består av villor.

2.2 Förhandsbesked bygglov

Fastighetsägaren har i samband med ansökan om planbesked, ansökt om ett förhandsbesked om bygglov, för 2 villatomter, på delen av fastigheten som visas i bilden nedan. Stadsbyggnadsnämnden beviljade förhandsbeskedet den 18 januari 2018.

 Förhandsbesked bygglov



2.3 Tidigare ställningstagande

Digital översiktsplan 2016

I den digitala översiktsplanen anges kommunens intentioner gällande markens framtida användning, vilket utgör bakgrund till om en ändring eller framtagande av detaljplan är relevant. Öggestorp ingår i landsbygdszonen.

Bebyggelse

Den ansökta området på den berörda fastigheten finns utpekad i den digitala översiktsplanen som ett lämpligt område för nyexploatering. Översiktsplanens intentioner är att ny bebyggelse kan göras småskalig, i anslutning till den befintliga bebyggelsen. Kommunen är positiva till landsbygdsutveckling med ny bebyggelse i de mindre tätorterna och på landsbygden. Kommunens vision är att utvecklingen på landsbygden och tillhörande tätorter ska gå i en positiv riktning.

Rekommendationer nyexploateringsområden

- Utbyggnadsmöjligheter ska finnas i alla kommundelar och för att tillmötesgå människors olika behov av olika typer av bostäder.
- I de mindre tätorterna ska det finnas möjlighet till kompletterande bostadsbebyggelse som svarar mot den lokala efterfrågan.

Kommentar Digital Översiktsplan 2016

Det finns en stor efterfrågan på villor i kommunen. Utbyggnaden kompletterar den befintliga bebyggelsen i Öggestorp och är en utveckling av samhället.

Riktlinjer för landsbygdsutveckling

- Kommunen är positiva till landsbygdsutveckling och ny bebyggelse på landsbygden.
- Nya bostäder och anläggningar ska förläggas i anslutning till annan befintlig bebyggelse och vägnät så att de inte inverkar negativt på de areella näringarnas bedrivande.

Kulturmiljö

Området ligger till viss del inom Öggestorps kyrkby som är ett värdefullt kulturmiljöområde. Kyrkbyn ligger i ett öppet odlingslandskap med åker- och betesmark. Inom det värdefulla kulturmiljöområdet finns en kyrka, en före detta skolbyggnad och Öggestorps före detta prästgård. Kyrkan har ett högt läge i landskapet med riktning mot Stensjön.

Då ett större markområde ska tas i anspråk i Öggestorp i en bygd som är rik på fornlämningar har Länsstyrelsen gjort bedömningen att arbetsföretaget ska föregås av en arkeologisk utredning för att avgöra om under mark dold fornlämning kan beröras.

 Kulturmiljöområde,
Öggestorps kyrkby



2.3 Riksintressen

Platsen berörs inte av något riksintresse.

3. Platsspecifika förutsättningar

3.1 Ianspråkstagande av jordbruksmark

Detaljpaneläggning av området kommer innebära att delar av jordbruksmarken tas i anspråk. Vid nybyggnation på landsbygden är det viktigt att ta hänsyn till de areella näringarna då ianspråktagande av jordbruksmark kan få konsekvenser för näringarnas fortsatta drift.

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Eftersom jordbruksmarken är av nationell betydelse finns det därmed ett allmänt intresse att bevara jordbruksmarken som naturresurs.

Ansökan syftar till att planlägga bostäder i form av villor. Enligt Plan- och bygglagens 2 kap 2 § ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet för nyexploatering av villor.

Jordbruksmarkens brukningsvärde

I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion.

Läge: Aktuell mark är privatägd och arrenderas för närvarande av en jordbrukare enbart dryga 200 meter väster om marken. Denna fastighet är emellertid ute till försäljning, vilket innebär att vem som är framtida brukare av marken är oklart. Tillgängligheten till åkermarken är relativt god med påfart från väg och inga befintliga barriärer. Åkermarken ligger i ett sammanhållet odlingslandskap mellan Stensjön i norr och Tenhultsjön i söder. Detta är dock ej särskilt utpekade i översiktsplanen.

Beskaffenhet: Åkerskiftet utgör totalt 2,6 hektar mark enligt blockdatabasen (2015). Av denna areal berörs drygt hälften av det utpekade nyexploateringsområdet i översiktsplanen. Marken sluttar ned mot Stensjön och har två mindre åkerholmar. Inget av detta verkar kunna utgöra några brukningsproblem. Den så kallade arronderingen får därmed anses god med Småländska mått mätt. Åkerskiftet är stängslat med taggtråd för att djur ska kunna släppas på efter skörd. Vid fältbesök (nov 2017) utgjordes grödan av vall, som hade efterbetats.

Övriga förutsättningar:

Pollinering: Aktuell mark har ett relativt högt viktat avstånd till tänkbara pollinatörshabitat. Detta har emellertid framförallt betydelse för om pollinationsberoende grödor (åkerböna och raps, samt bär och frukt) odlas på marken.

Markinfiltration: Aktuell mark ligger i en sluttning ned mot Stensjön och leder till att reducera situationer med höga flöden, jämfört med hårdgjorda ytor som istället innebär att vattenflödena ökar.

Klimatreglering: Jordarten i aktuell mark är minerogen (till skillnad mot organisk) vilket innebär att vallodlingen sannolikt bidrar till att lagra in kol i marken. Vid exploatering skulle denna funktion försvinna och det lagrade kolet riskerar att frigöras beroende på hur jordmassorna hanteras.

Jordbruksproduktion: I genomsnitt behöver varje svensk 0,41 hektar jordbruksmark för den direkta produktionen. Nyexploateringsområdet leder enligt denna enkla matematik till en minskad produktion motsvarande en försörjning för 4 färre människor med mat. Om vi utgår från att marken idag producerar vall, skulle den planerade exploateringen leda till ett foderbortfall motsvarande ungefär 4 mjölkkor och därtill hörande produktion. Räknas hela blocket bort blir antalet i bägge exemplen istället mellan 7-8 st.

Jordbrukslandskapets värde: Det öppna jordbrukslandskapet har ett värde för många människor och kan delas in i kunskapsvärden, upplevelsevärden och bruksvärden för närboende. Aktuell mark mellan Öggestorp och sjön fyller en viktig funktion i att behålla siktstråk och en förståelse av landskapet.

Sammanfattning: Enligt svensk lagstiftning är jordbruket av nationell betydelse och den brukningsvärda jordbruksmarken innehar en särställning och ska särskilt värnas. Utifrån inhämtad kunskap samt bedömning i fält råder inget tvivel om att aktuell jordbruksmark är brukningsvärd.

3.2 Samhällsutbyggnad

Eftersom att jordbruksmarken på Öggestorp 3:1 bedöms vara brukningsvärd, krävs enligt lagstiftningen att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk.

Många människor vill bygga, bo och verka på landsbygden och i de mindre tätorterna. Jönköpings kommun är positiva till kompletterande ny bebyggelse och verksamheter för att skapa en levande landsbygd. För att landsbygden ska utvecklas är det nödvändigt att kompletterande byggnation sker i de mindre tätorterna, där det redan finns en infrastruktur och social gemenskap. Samhällsbehovet av villor är stort med en stor efterfrågan och kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Det finns ett stort intresse från kommunens sida att utveckla Öggestorp med tanke på närheten till Jönköping.

Den nya bebyggelsen utgör en naturligt fortsatt utbyggnad från befintligt samhälle. En infartsväg till området finns inte idag och behöver utredas i kommande detaljplanearbete. Anslutning kan ske till Lekerydsvägen (söder) alternativt Stensjövägen (nordöst). Befolkningstillväxten från 10 villor förbättrar underlaget för service och skolverksamhet i viss utsträckning. Mindre tätorter behöver nyexploatering för att kunna utvecklas och därmed generera en positiv

Lokaliseringsalternativ för bostäder



Alternativ A₁: Bostadsbebyggelse enligt ansökan. Platsen har ett vackert läge i landskapet med utsikt mot Stensjön. En kompletterande bebyggelse på platsen ansluter väl till Öggestorps tätort och ger en bra bebyggelsestruktur. Området är utpekad i översiktsplanen som ett lämpligt område för nyexploatering. Alternativet består av ca 1,4 hektar jordbruksmark.

Alternativ A₂: Ett område för exploatering som är ett komplement till alternativ A₁ som skulle bidra till en bättre helhetslösning. Fler bostäder kommer tillgodoses med möjlighet att lösa bättre gatu- och kvartersstruktur som anpassas till områdets höjdskillnader. Genom expanderings av området tas hela blocket av jordbruksmark i anspråk. Alternativet består av ca 1,2 hektar jordbruksmark.

Alternativ A₃: Fastighetsägaren har ansökt om ett förhandsbesked för bygglov på 2 villatomter på det tredje alternativet som ligger inom kulturmiljöområdet Öggestorps kyrkby. Alternativet består av ca 0,4 hektar jordbruksmark. Stadsbyggnadsnämnden beviljade förhandsbeskedet den 18 januari 2018.

Alternativ B: Marken ägs av kommunen och ligger strax söder om kyrkan i Öggestorp. I framtiden är det tänkt att det ska bli förskola/skola där, vilket betyder att bostäder i dagsläget inte är aktuellt. Marken är planlagd som allmänt ändamål i gällande detaljplan, vilket möjliggör för förskola/skola. Området har goda förutsättningar för skolverksamhet med tanke på dess placering vid infartsvägen till Öggestorp. Alternativet består av ca 0,6 hektar jordbruksmark.

Alternativ C: Alternativet har ett bra läge för bostäder med tanke på placeringen utefter infartsvägen till samhället. Det finns också väldigt goda möjligheter till att använda sig av kollektivtrafik. Med tanke på alternativets placering i Öggestorp skulle det kunna bli lämpligt med flerbostadshus. En exploatering på 20-30 bostäder skulle vara möjligt med en blandad bebyggelse. Fornlämning, i form av fossil åker, finns inom området men utgör inget hinder för exploatering, däremot behöver en arkeologisk utredning utföras för att klargöra om det finns ytterligare fornlämningar. Områdets naturvärden har inventerats inför antagande av Grönstrukturplanen 2018. Skogsområdet har naturvärden som lek och promenadstigar. Det fungerar även som genvägar till busshållplats och väg 945, precis öster om Öggestorp. Alternativet består av ca 1,2 hektar skogsmark och ca 0,3 hektar jordbruksmark.

Alternativ D₁: Placera villor på skogsmark söder om det ansökta området. Exploatering av bostäder skulle vara möjligt, men svårigheter i terrängen medför begränsningar och innebär att det är möjligt att uppföra cirka 5-6 villatomter. Områdets naturvärden har inventerats inför antagande av Grönstrukturplanen 2018. Naturvärdena inom området är promenad med en stigslinga i området som knyter an till ett öppet landskap i väster och att skogen används i barnens lek. Alternativet består av ca 0,8 hektar skogsmark och ca 0,2 hektar jordbruksmark.

Alternativ D₂: Ytterligare alternativa platser för bebyggelse finns strax sydväst om fastigheten ansökan avser. Inom alternativet skulle det vara möjligt med en exploatering på cirka 15 villatomter. Alternativet består av ca 1,6 hektar jordbruksmark.

Alternativ E: Det finns, utöver det ansökta området, platser i Öggestorp som är utmärkta i Översiktsplanen (F:927, F:928), som förtätnings-/omvandlingsområden. Det är två områden som är väldigt små och kommer inte kunna motsvara 10 villatomter.

Sammanfattning: Den rika mängden av fornlämningar i Öggestorp gör det svårt att lokalisera lämpliga områden för bebyggelse. Arkeologiska utredningar är en förutsättning för exploatering på alla alternativ. För etablering av bostäder i Öggestorp och för att bidra till en utveckling av samhället krävs ianspråktagande av jordbruksmark för bostadsändamål. Av de alternativa platserna är det endast på alternativ A₁ som bostadsbebyggelse är aktuellt i dagsläget, där fastighetsägaren har intresse. Det finns en stor efterfrågan på villatomter i kommunen, vilket betyder att det är av stor vikt att lämpliga platser lokaliseras och fastighetsägaren har intresse av att bygga nu.

Alternativ C och D har potential att bebyggas i framtiden. Om utveckling sker i flera delar av Öggestorp skulle det kunna bidra till sammanlagt 40-60 bostäder totalt inom en 30-årsperiod. Det är inte enbart villatomter som är lämpligt att bygga på de olika alternativen, utan det kan även bli tal om tätare bebyggelse med radhus eller flerbostadshus. En befolkningsökning i Öggestorp skulle ge underlag för skolverksamhet, samt stärka kopplingen till Jönköping med bättre kollektivtrafik.

Att utreda fler alternativa platser skulle innebära en olämplig tätortsutbredning, där ny bebyggelse inte naturligt skapar en fortsättning från befintligt samhälle.

Stadsbyggnadskontoret ser inga övriga lämpliga platser i eller omkring Öggestorp för bostadsbebyggelse i dagsläget.

4. Slutsats och förslag till beslut

Området finns utpekat i översiktsplanen som ett lämpligt område för nyexploatering. Planens genomförande kommer innebära att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Markförutsättningar i Öggestorp resulterar i att jordbruksmark måste tas i anspråk för att utveckling ska kunna ske i Öggestorp överhuvudtaget, och därmed av väsentligt samhällsintresse med tanke på den stora efterfrågan på villatomter i kommunen. Översiktsplanen säger att det är i samhällen som Öggestorp det är lämpligt att utveckla samhället med fler villatomter.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktliga strategi för nyexploateringsområden och riktlinjer för landsbygdstuveckling. För att mindre tätorter ska kunna växa eller bibehålla sin befolkning och få ett ökat underlag för service krävs det satsningar på nyexploatering.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas för område A₁ och A₂ (med förutsättning att gestaltning av bebyggelse/placering av byggnad studeras vidare. Detta utförs i ett kommande detaljplanearbete).

Vi ser även att det är möjligt att ta med område D₁ och D₂ i planarbetet om markägaren är intresserad. Dessutom ser vi möjlighet att i framtiden ta fram en detaljplan för att möjliggöra bebyggelse på område C med flerbostadshusbebyggelse. Område B bör sparas för framtida etablering av förskola om samhället växer.

Bedömt utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Arkeologisk utredning
- Vägutredning
- Geoteknisk utredning
- VA
- Dagvattenutredning
- Buller

5. Förslag till process och tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med ett utökat förfarande.

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnit 1,5 - 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 beräknas tidigast påbörjas år 2020.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Joakim Kjell
Planarkitekt

Ansökan om planbesked



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter)	STADSBYGGNADSNÄMNDEN Jönköpings kommun Ink 2017-07-14 Dnr 180 Tillhör beslut
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn)	
Oms liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens	

Den sökande

Företag	Organisationsnummer/ personnummer*
Namn	Adress
Postadress	E-postadress
Telefon, dagtid	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning)
Övriga upplysningar
Bilaga ☒ Karta * ☐ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Miljöutredning ☐ Annet

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum	Datum
Namn	Namn
Namn	Namn
Namn	Namn

Information om planprocessen finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras även via telefon och e-post. För kontaktuppgifter se nedan.

Blanketten skickas till: Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, Planavdelningen, 551 89 Jönköping

