



Del av fastighet Öggestorp 1:1

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 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. 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

Huvudsakligt syfte

Ansökan om planbesked för blandad bostadsbebyggelse i form av grupphus, villor, flerbostadshus.

Fastighet

Del av Öggestorp 1:1

Fastighetsägare

Prästlönetillgångar i Växjö stiftelse, Svenska kyrkan.

Sökande

Fastighetsägaren.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta 1



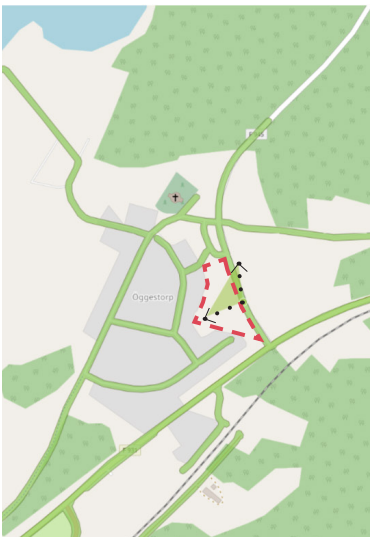
Översiktskarta 2
(Ortofoto)

Planbeskedets område ligger i Öggestorp, en tätort belägen cirka 2 mil sydöst från Jönköpings centrum. Öggestorp har en befolkningsmängd på 246 invånare med en medelålder på 37,8 år. Bebyggelsen i tätorten karaktäriseras som småskalig och består främst av villabebyggelse. Öggestorps historia och struktur som kyrkby är tydlig i landskapet och utpekad i översiktsplanen som särskilt värdefull kulturmiljö.

*Foto och karta från Open
StreetMap, 2019-09-02*

*Röd markering visar aktuellt
utredningsområde.
Svart punktprickad linje visar
bildens blickfång.*

Aktuellt markområde ligger på den östra sidan av tätorten. Markområdet består av cirka 0,3 hektar jordbruksmark och cirka 1,2 hektar skogsmark. Den totala arealen utgör cirka 1,5 hektar mark. Markområdet angränsar till Trafikverkets väg 945 och ligger innan infartsvägen till Öggestorp och Öggestorp kyrka.



3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Planbeskedets område berörs inte av någon detaljplan.

Översiktsplan 2016

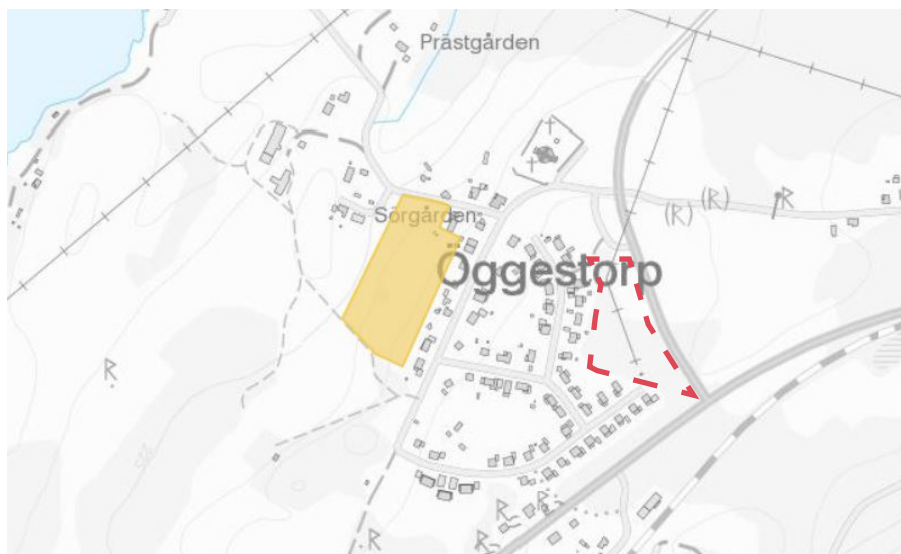
Aktuellt område är inte utpekad i kommunens Översiktsplan. För utpekad område lämplig för nyexploatering har kommunen redan påbörjat ett planarbete. Inga andra områden är utpekade för nyexploatering i Öggestorp.

Med ett positivt planbesked för aktuellt område bedöms Öggestorp ha beredskap för en fortsatt framtida utveckling. Det går i linje med Översiktsplanens övergripande intentioner om att utbyggnadsmöjligheter ska finnas i alla kommundelar.

*Utsnitt från Översiktsplan
2016.*

*Aktuellt område för
nyexploatering (gult område)
är i inledande fas av
planprocessen.*

*Rött streckad linje markerar
aktuellt planbesked.*



Förutsättningarna för nyexploatering i Öggestorp är att bebyggelsen i sin volym och utformning tar hänsyn till Öggestorps småskaliga karaktär samt kulturmiljövärden för Öggestorp kyrkby. Samtidigt bör en kompletterande bostadsform eller upplåtelseform studeras för att tillmötesgå människors olika behov av olika typer av bostäder.

Riksintressen

Platsen berörs inte av något riksintresse.

Jordbruksmark

Jordbruksmark omfattar 0,3 hektar åkermark som är brukningsvärd.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därför ett allmänt intresse att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I regeringens proposition 1985/86:3 förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion.

Väsentligt samhällsintresse

Behovet av bostäder i kommunen är stort och byggnation av bostäder kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Många människor vill bygga, bo och verka på landsbygden och i de mindre tätorterna. Jönköpings kommun är positiva till kompletterande ny bebyggelse för att skapa en levande landsbygd. Enligt översiktsplanen ska bostäder i första hand anläggas intill befintliga eller framtida kollektivtrafikstråk och service.

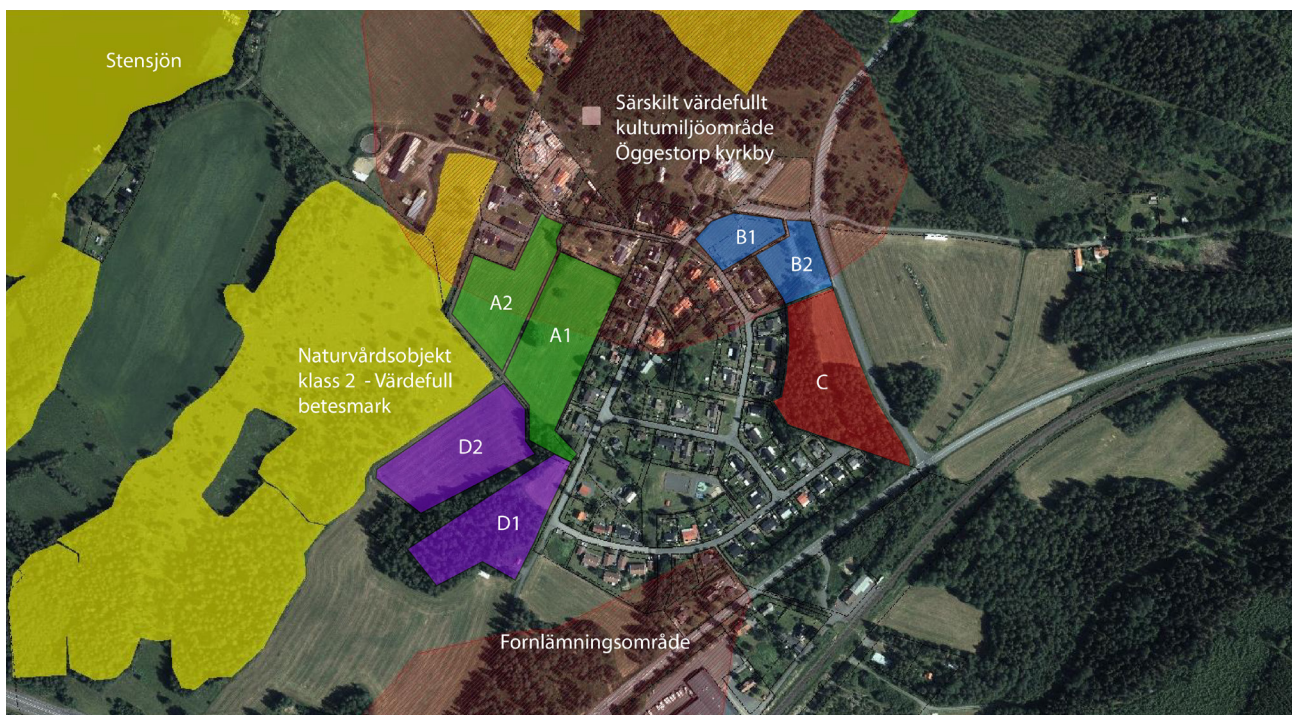
Aktuellt område ligger i anslutning till Öggestorp tätort. Precis intill ligger Öggestorps busstation där regionbuss linje 119 går mellan Nässjö och Huskvarna via Tenhult. Kommunen har markberedskap i nära anslutning till området för framtida förskola- / skolverksamhet. Närmaste skola och förskola samt matbutik finns idag i Tenhult cirka 4 km sydväst om Öggestorp.

Lokaliseringsprövning för bostäder

År 2018 gjordes en lokaliseringsutredning för utvecklingspotential i Öggestorp tätort. Olika alternativa områden för nyexploatering identifierades utifrån områdets förutsättningar att växa i anslutning till befintlig bebyggelse. I öster så avgränsas utredningsområdet av väg 945. Vägen ägs av Trafikverket och anses utgöra en barriär för sammanhängande tätortsutveckling då kommunen inte har rådighet över vägens hastighet eller utformning. I väster avgränsas utredningsområdet av särskild värdefull naturmark med naturvärdesklass 2 och i norr och syd av särskilt värdefull kulturmiljö.

Identifiering av olika alternativ till områden för tätortsutbredning i Öggestorp 2018.

Utredningen från 2018 resulterade i ett positivt planbesked för område A1. Område C utgörs av aktuell ansökan om planbesked.



Område A1 och D1:

Ett planärende har för område A1 nyligen initierats till följd av positivt planbesked från 2018. Planområdet har därefter utökats för att även innefatta område D1. Marken inom D1 består främst av skogsmark men även av jordbruksmark på 0,16 hektar. Jordbruksmarken ligger här isolerat från omgivande jordbrukslandskap och skogsmarken är av snårig karaktär med dålig tillgänglighet för allmänheten idag.

Planområdet ligger i anslutning till befintlig tätortsstruktur och A1 är utpekad i Översiktsplanen som lämplig för nyexploatering. Hela området A1 och D1 prövas i detaljplan för småskalig bebyggelse i form av villor, radhus eller parhus. Totalt utgörs marken av 1,66 hektar jordbruksmark.

Område A2:

Delar av området är utpekad lämplig för nyexploatering av bostäder i Översiktsplanen från 2016. Området ligger i anslutning till befintlig tätort. Tillsammans med område A1 i aktuellt planarbete har markområdet potential att tillskapa en sammanhållen kvartersstruktur där återvändsgränder kan undvikas. Området består av ca 1 hektar jordbruksmark.

Område B1:

Område B1 är kommunal mark. Marken är planlagd för allmänt ändamål och kan i framtiden nyttjas för att tillgodose Öggestorp med förskola/skolverksamhet om Öggestorp växer och det lokalt finns tillräckligt med underlag. Området utgörs av 0,35 hektar jordbruksmark.

Område B2:

Även område B2 utgörs av kommunal mark men marken är inte planlagd. Här ligger busshållplats *Öggestorps kyrka* och stor del av markytan utgörs av en väg som skapar vändmöjlighet för busslinje 119. Bakom bussgatan utgörs markytan av 0,16 hektar jordbruksmark. Tas B1 i anspråk för det allmänna ändamålet förskola hamnar denna yta av jordbruksmark insprängt i tätorten. Vid planläggning i närområdet kan markens användning och utformning med fördel studeras utifrån förutsättning att tillskapa en trevligare busshållplats och tydligare entré till Öggestorp tätort.

Område C

Berör aktuell ansökan om planbesked. Skogsmarken har utretts i samband med framtagande av Naturvårdsprogrammet och Grönstrukturplanen 2019. Skogsmarken hyser sociala och gröna värden för närboende. Delar av området bedöms lämplig för exploatering under förutsättningen att hänsyn kan tas till platsens gröna värden. Områdets bedöms ha måttlig omgivningspåverkan och flerbostadshus i mindre skala bör kunna prövas på platsen. Ytan utgörs av 0,3 hektar jordbruksmark.

Område D2:

Området ligger idag inte i direkt anslutning till tätortsbebyggelse. Området bedöms endast möjlig att lämplighetspröva för nyexploatering av bostäder först efter genomförandet av detaljplan för område A1 och D1. Området utgörs av 1,5 hektar jordbruksmark. Jordbruksmarken hyser här ett särskilt värde som en del av ett större sammanhängande odling- och beteslandskap.

Sammanvägd bedömning för jordbruksmarken

Alla identifierade alternativ till tätortsexpansion i Öggestorp berör jordbruksmark. Här står det allmänna intresset av att bevara jordbruksmarken och det väsentliga samhällsintresset av att vidare utveckla Öggestorp med bostadsbebyggelse emot varandra.

Utifrån läge och beskaffenhet bedöms aktuellt område C utgöra en bra plats för en sammanhållen tätortsutveckling i Öggestorp. Till skillnad från andra möjliga alternativ till nyexploatering så berör område C relativt liten andel brukningsvärd jordbruksmark (0,3 ha). Området hyser däremot särskilda sociala värden som tätortsnära skogsmark och möjligheten att bevara stora träd för lek och rekreation bör ses över i samband med ett eventuellt planarbete. Inleder man ett planarbete för område C finns det fördelar med att studera en lämplig markanvändning och utformning av angränsande kommunal mark, område B2.

Övriga förutsättningar

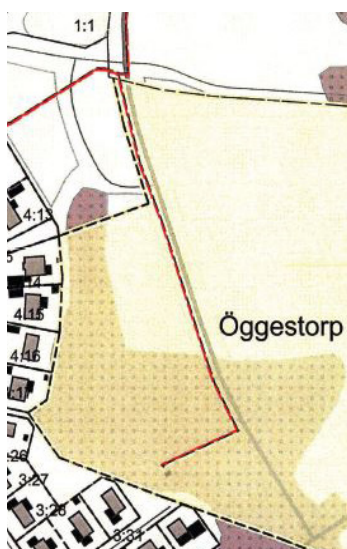
Arkeologi

Ett identifierat boplatsoområde med objektnummer L1972:4679 berörs av utredningsområdet längst i norr. En arkeologisk utredning bör utföras inom det hela aktuella området för att klargöra om det finns ytterligare fornlämningar.

Barnkonventionen

Aktuell mark berör 1,2 hektar skogsmark som ligger i direkt anslutning till villabebyggelse i Öggestorp. Tillgång till tätortsnära skogsmark är en viktig förutsättning för spontanlek bland barn, de skapar möjlighet till sociala möten och lokal delaktighet. Förutsättningarna att kunna bevara ett naturområde i direkt anslutning till bostadsbebyggelse med utrymme för större träd bör ses över inom utpekad markområde i samband med ett eventuellt planarbete. Lämplig storlek för att bevara en bit skogsmark kan tänkas vara mellan 0,3 och 0,5 hektar men behöver studeras utifrån platsspecifika förutsättningar.

Kartbild illustrerar ungefärlig dragning av kraftledningens under jord.



I Öggestorp finns en lekplats cirka 100 meter från planbeskedets aktuella område. Lekplatsen bedöms som bra utrustad med klätterställning, gungor, pulkabacke, basketkorg och bandyplan med möjlighet till is för skridskoåkning på vintern. Områdets närhet till busshållplats och kollektivtrafikstråk mellan Öggestorp och Tenhult ses som positivt för barn och ungas rörelsefrihet.

Avtalsservitut

Fastigheten belastas av avtalsservitut för underjordisk kraftledning vilket påverkas av föreslagen exploatering. Ledningen bör tas i beaktande vid en eventuell planprocess. Samråd med E.ON elnät Sverige AB bör ske i tidigt skede av ett eventuellt planarbete.

Exploateringsavtal

I samband med framtagande av en eventuell detaljplanen ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och byggaktören. Avtalet ska reglera genomförandefrågor som bl.a. ersättningar för iordningställande av allmän plats som väg samt eventuell anvisningsrätt. Exploateringsavtalet ska vara godkänt av tekniska nämnden innan detaljplanen antas.

Hälsa och säkerhet

Aktuellt område ligger på ett avstånd mellan 70- 300 meter från järnväg med transport av farligt gods. Enligt Översiktsplanen ska risker för personskada beaktas i planärenden inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Räddningstjänsten anser att en riskanalys kan vara nödvändig för att säkerställa att risknivåer är inom acceptabla gränser.

Dagvatten och skyfall

Föreslagen exploatering innebär en ökad andel hårdgjord yta som hindrar naturlig infiltration av dagvatten på platsen. En dagvatten- och skyfallskartering är nödvändig för att säkerställa en god hantering och beredskap för nederbörd på platsen.

Buller från väg och järnväg

Enligt kommunens bullerkartering från 2011 ligger ekvivalenta ljudnivåer för buller inom större delen av området på mellan 45 dBA - 55 dBA vilket indikerar på goda förutsättningar för bostadsbebyggelse. Närmast väg 945 uppges något högre bullervärden på mellan 55 dBA-60 dBA ekvivalent ljudnivå. Placering av bostadsbyggnadens fasad och uteplats ska utföras så att regeringens riktlinjer för buller vid planläggning uppfylls. En uppdaterad bullerkartering som även uppmäter maxnivåer för buller från väg / järnväg kan behöva tas fram i samband med en prövning av lämplig utformning av området i en eventuell planprocess.

Kartbild över kommunens bullerkartering 2011.

Teckenförklaring dBA ekvivalent ljudnivå



4. Utredningsbehov

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

- Arkeologisk utredning
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning samt en radonmätning i mark.
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Bullerutredning

Följande punkter bör närmare studeras i en eventuell planprocess:

- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys med hänsyn till kulturmiljön Öggestorp kyrkby
- Förutsättningar att bevara en bit naturskog inom utpekade område för rekreation och lek.
- Om det finns biotopskydd på platsen som exempelvis odlingsröse eller stenmur och om dispens behöver prövas.
- Riskavstånd med hänsyn till led för transport av farligt gods.
- Exploaterings påverkan på underjordisk kraftledning inom området.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

Arkeologisk utredning och geoteknisk utredning kan med fördel göras i väntan på att planarbetet startas. Det förutsätter att samråd sker med planavdelningen.

5. Bedömning

Ansökan om planbeskedet överensstämmer med kommunens översiktliga strategi för nyexploateringsområden och riktlinjer för landsbygdsutveckling. För att mindre tätorter ska kunna växa eller bibehålla sin befolkning och få ett ökat underlag för offentlig som kommersiell service krävs det satsningar på nyexploatering.

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen bebyggelse har potential att komplettera bostadsbeståndet i Öggestorp med nya inslag av flerbostadshus i småskalig karaktär. På så vis kan Öggestorp tillmötesgå människors olika behov av olika typer av bostäder. Exploateringen utgör en naturlig utveckling av Öggestorp och kan tillskapa en tydlig entré till tätorten från väg 945.

I samband med planstart bör del av kommunens fastighet Öggestorp 3:51 (område B2) som ligger norr om aktuellt område beaktas om det kan ingå i kommande detaljplan. Tillsammans kan område C och B2 skapa en tydlig markering av var tätorten börjar längs med väg 945 och tillskapa en tydligare platsbildning vid samhällets busshållplats.

Ortofoto. Område aktuellt för beslut om planbesked markeras med vit streckad linje.



6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas.

Detaljplanen bedöms få laga kraft 1,5 - 2 år efter att detaljplanearbete startas, under förutsättning att detaljplanen 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 2024.

Stadsbyggnadskontoret,

Jenny Larsson
Btr. Planchef

Solveig Lönnervall
Planarkitekt