

Detaljplan för del av Ölmstad 2:16 m.fl. Ölmstad, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	4
Planförslag	5
Plankarta och planbestämmelser.	13
Planens konsekvenser	16
Förutsättningar	24
Genomförande av detaljplanen	29

Handlingar

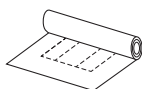
Planbeskrivning
Plankarta
Undersökning av miljöpåverkan

Bilagor

Arkeologisk rapport 2009:79
Sammanfattning arkeologisk undersökning 2019-06-12
Översiktlig dagvattenutredning 2019-04-07
PM Geoteknisk undersökning 2019-09-05
Skuggstudie 2019-09-11

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan för *del av Ölmstad 2:16 m.fl.*

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

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



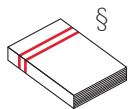
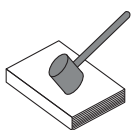
Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre 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 granskningen 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 tre veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

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

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen.

Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

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

Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

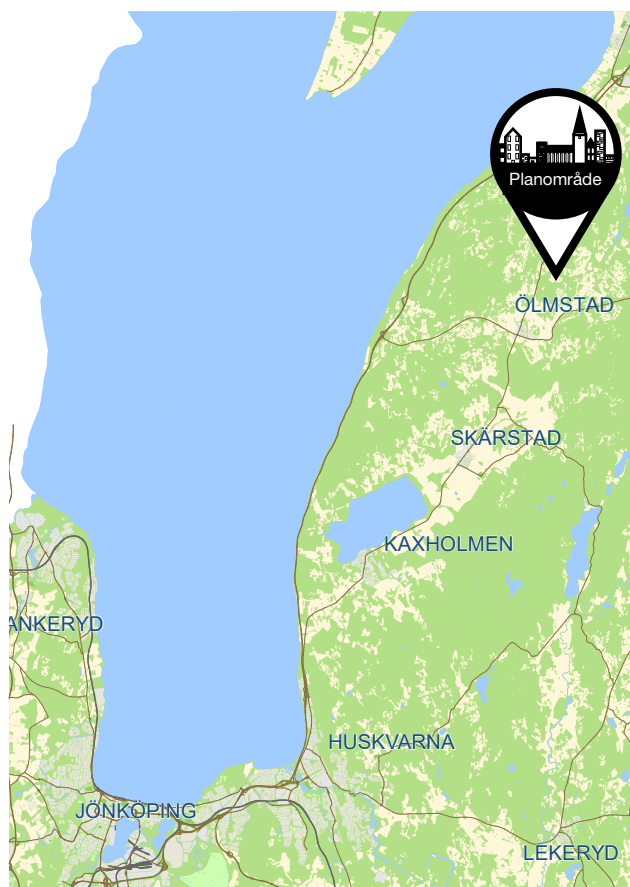
Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget i Ölmstad ca två mil från centrala Jönköping. Planområdet som provas har identifierats genom en lokaliseringsutredning där tre alternativa platser översiktligt har utretts.

Planförslaget möjliggör för ett nytt skolområde som inrymmer skola, förskola samt en sporthall för att långsiktigt kunna tillgodose behovet av skol- och förskoleplatser i Ölmstad med omnejd. Sporthallen avses även kunna användas av föreningslivet. Därtill möjliggörs byggnation av två friliggande enbostadshus. Byggrätten för bostäder anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och karaktär.

Befintlig skola ligger centralt inom orten. Skolan är idag i dåligt skick och kan inte svara mot det ökade behovet av skol- och förskoleplatser inom upptagningsområdet. På sikt, när nya skolbyggnader har uppförts, kan det gamla skolområdet genom detaljplan provas för bostadsbyggnation. På så sätt verkar planförslaget för en positiv bebyggelseutveckling av skola, förskola och bostäder inom hela Ölmstad samhälle.



Ölmstads läge i förhållande till Jönköping.



Befintlig skola inom vit heldragen linje.
Planområdet inom vit streckad linje.

Planförslag

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget söder om Bunnvägen och omfattar huvudsakligen del av Ölmstad 2:16. Därtill omfattas del av fastigheterna Skärsjöfall 1:3, Korparp 1:4, Ölmstad 4:6 och Ölmstad 4:11 där de utgör del av Ängslundsvägen.

Planområdet är ca 2,5 hektar stort. Planområdet avgränsas av Bunnvägen i norr, bostadstomter och betesmark i öster och söder samt ett dike mot åkermark och en verksamhet med bilförsäljning i väster.

Markägoförhållanden

Ölmstad 2:16 ägs av Jönköpings kommun. Övriga fastigheter ägs privat.

Bebyggelse

På platsen föreslås en ny skolfastighet som omfattar ca 2,2 hektar och inrymmer skola, förskola samt möjlighet att uppföra en fullstor sporthall. Därtill tillkommer kommunikationsytor och friyta för lek och utevistelse. Intill skolområdet i öster föreslås två bostadsfastigheter för friliggande enbostadshus. Del av Ängslundsvägen planläggs som gata med enskilt huvudmannaskap för att säkerställa tillfart till planerade bostäder.

- Skola, förskola
och sporthall
- Bostäder
- Gata
- Nätstation



Föreslagen markanvändning och fördelningen mellan olika användningar inom planområdet.

Skola och förskola

Ny skola i Ölmstad planeras med platskapacitet för ca 250 elever och ny förskola planeras för 90 barn. Exploateringsgraden regleras till 5000 kvm byggnadsarea vilken inrymmer tilltänkt byggnation samt möjliggör för ytterligare ca 1300 kvm byggnadsarea vid framtida behov. Skolbyggnaden är tänkt att placeras med ett väl tilltaget indrag från Bunnvägen i syfte att rymma parkerings- och kommunikationsytor och skärma av dessa från utemiljö som blir skyddad i fastighetens södra del. Byggnaden föreslås utformas u-formad med öppning mot söder. Huvudentrén till skolverksamheten föreslås placeras centrerad mot Södergårdsvägen för att utgöra ett fondmotiv mot denna.

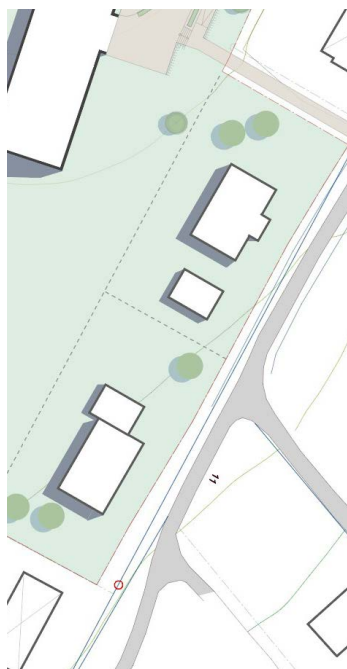
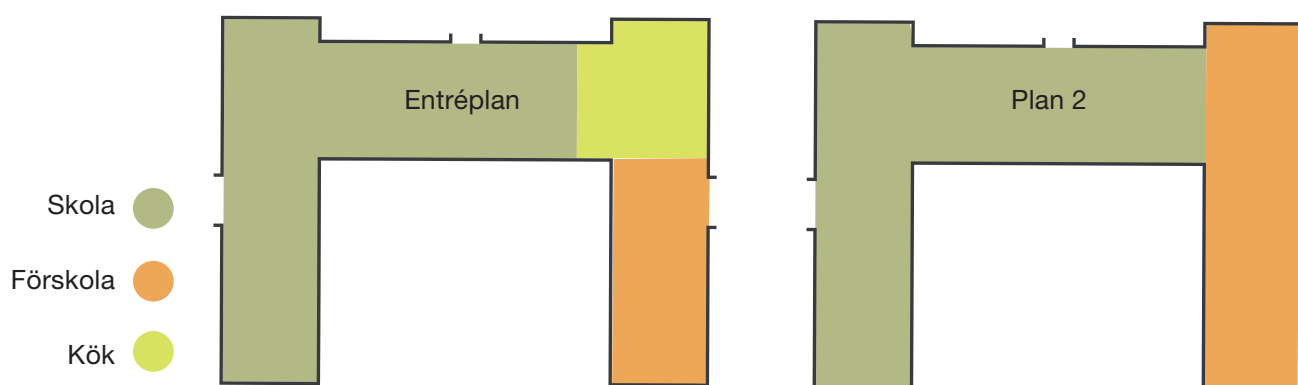
Planerad bebyggelse är tänkt att uppföras i två våningar. Byggrätten medger nockhöjd motsvarar tre våningar vilket innebär att skolan kan byggas till med en våning vid framtida behov. Huvudbyggnaden för skola och förskola ska uppföras med sadeltak för att knyta an till Ölmstads lantliga karaktär och omgivande jordbrukslandskap.



Föreslagen utformning av skolområdet. Exakt utformning fastställs i bygglovet.

Planförslaget har tagits fram i samråd med Utbildningsförvaltningen för att åstadkomma ändamålsenliga ytor och lokaler för både elever och personal som följer framtaget verksamhetsprogram. En av utgångspunkterna för utformningen är sammanbyggnad av skola och förskola med ett gemensamt tillagningskök. Köket bör placeras centralt mellan verksamheterna för att vara tillgängligt för både skola och förskola. Varumottag och övrig kommunikationsyta samt parkeringsytor har anpassats utifrån detta, varför möjlig utformning av kommande bebyggelse har studerats på denna detaljnivå.

Skolbyggnaden kommer att synas på långt håll. Utformningsbestämmelser som reglerar takvinkel finns för att anpassa skolan till området skarakter. Sadeltak knyter an till den stora ladugårdsbyggnaden väster om planområdet.



Sporthall

Planförslaget möjliggör att en fullstor sporthall kan uppföras. Byggnaden ska placeras tillgängligt i förhållande till Bunnvägen då hallen även kommer nyttjas under kvällstid av föreningslivet. Sporthallen får uppföras till en höjd som motsvarar tillåten höjd för skolbyggnaden.

Bostäder

Planförslaget möjliggör för två nya friliggande enbostadshus som angörs via Ängslundsvägen. Fastigheter kan bildas om ca 1500 kvm. Detta med anledning av att det finns befintliga ledningar i marken som försvårar lämplig byggrätt inom mindre fastigheter.

Byggrätten regleras med en högsta nockhöjd för huvudbyggnad som motsvarar två våningar och med en högsta nockhöjd för komplementbyggnad som motsvarar en våning. Byggrätten begränsas därtill av en exploateringsgrad med hänsyn tagen till kringliggande bostadsbebyggelse för en enhetlig karaktär.

Exempel på hur ny bostadsbebyggelse kan placeras. Exakt utformning fastställs i bygglovet.

Befintliga ledningar inryms inom ett u-område i plankartan som säkerställer att de kan ligga kvar i nuvarande position. I det fall två fastigheter bildas inom kvartersmarken begränsar ledningarnas läge placering av byggnader främst inom den södra fastigheten.

Utemiljö



Vit streckad linje visar koppling som skapas till skogsområde.

Som fria räknas de ytor inom skolområdet där barnen kan leka och röra sig, där ytor för bil- och cykelparkering inte ingår. Det är kommunen som bedömer vad som anses som tillräcklig friyta för lek och utevistelse. På en fungerande gård kan en variationsrik yta med plats för växtlighet och rörelse skapas samtidigt som slitaget inte blir för stort. En fungerande gård bör ha en friyta om cirka 30 kvm per barn och vara minst 3000 kvm enligt Utbildningsförvaltningens *Program för planering och utformning av utemiljö vid förskolor och skolor för yngre elever*.

Planerad bebyggelse med en byggnad för ca 340 skol- och förskoleplatser medför att friytan är 32 kvm/barn och utgör ca 11 000 kvm sammanhängande yta. Förutsättningar finns för att utemiljön skärmas av från Bunnvägen med skolbyggnader vilket är positivt ur buller- och trygghetshänseende.

Vid det tillfälle hela byggrätten nyttjas och skolan byggs ut beräknas ca 510 skolplatser finnas totalt. Vid det tillfället beräknas friytan till ca 19 kvm/barn, vilket understiger de kommunala riktlinjerna. I programmet framhålls vidare att det kan vara svårt att uppnå önskad friyta vid exploatering i redan bebyggda områden och i de fallen bör gården utformas med rikt innehåll och närliggande rekreationsområden användas som komplement till skol- och förskolegård. Detta ger en flexibilitet för barnantalen att variera över tid. Det finns ett skogsområde inom 250 meter söder om planområdet. Området nås utan att trafikerade vägar behöver korsas via en passage från skolområdet till Ängslundsvägen mellan befintlig och ny bostadstomt.

Trafik

Den del av planområdet som planläggs för skola angörs från Bunnvägen vilken är en statlig väg med vägnummer 991. Bunnvägen har en årsdygnstrafik på cirka 1000 fordon. Den del av planområdet som planläggs för bostäder angörs från Ängslundsvägen, en mindre väg som inte är asfalterad och inte heller är i kommunal ägo.

Gång och cykel

Det går en separerad gång- och cykelväg längs med Bunnvägens norra sida från serviceområdet väster om rondellen Grännavägen-Bunnvägen med idrottsområdet i öster. Mitt för planerat skolområde, vinkelrätt mot Bunnvägen, ansluter Sörgårdsvägen där cyklister och fotgängare tar sig fram i gatunätet då trottoar och cykelbana saknas. Planförslaget medför att korsningen byggs om för säkrare passager över Bunnvägen. Detta bedöms medföra en tillfredsställande trafiksäkerhetsnivå för barn och unga att ta sig till skolområdet utifrån befintliga och förväntade framtida trafikflöden på Sörgårdsvägen och Bunnvägen.

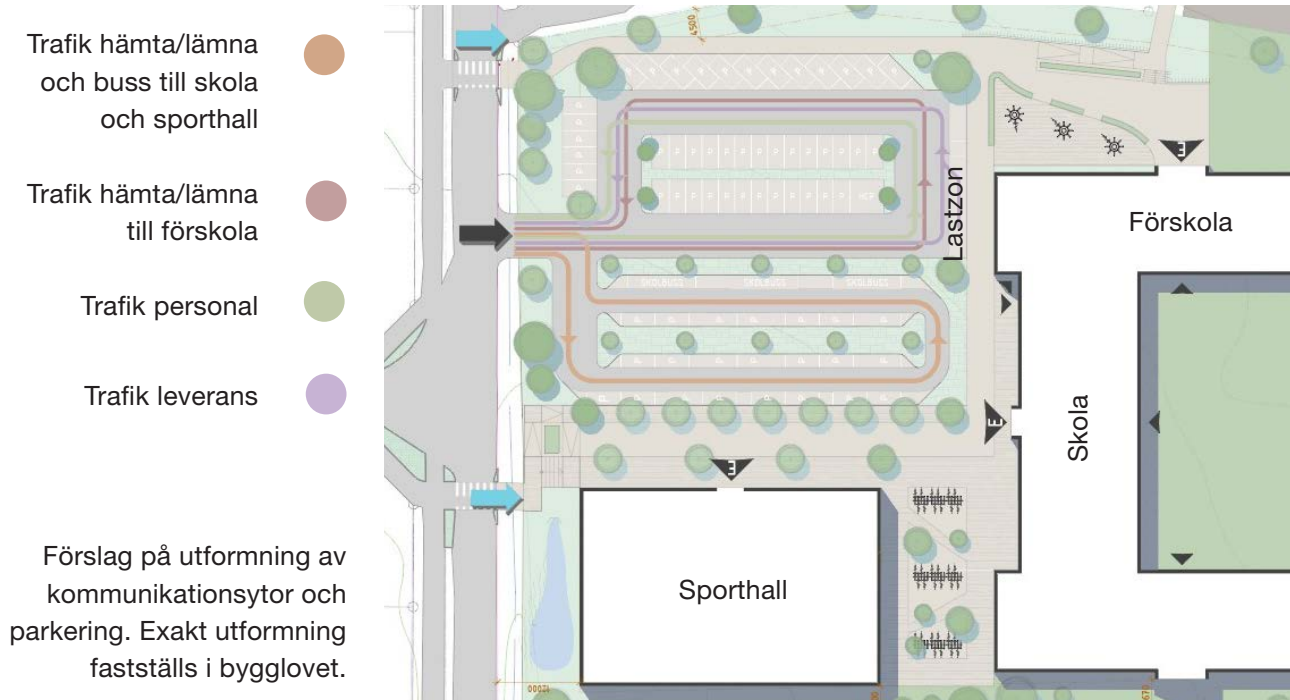
Under planarbetet har dialog förts med Trafikverket kring trafikmiljön vid Bunnvägen. Myndigheten framhåller att trafiksäkerheten särskilt ska prioriteras intill skola och förskola i förhållande till framkomligheten för motortrafik. Det innebär att Trafikverket är positiva till en hastighetssänkning från 60 km/h till 40 km/h på aktuell vägsträcka för ökad trafiksäkerhet.



Blå pilar är föreslagna passager för gång och cykel över Bunnvägen.

Internkommunikation och varumottag

Angöring med motorfordon till skolområdet kan ske från Bunnvägen med förskjutning från Sörgårdsvägen. Inom skolområdet har möjlig utformning av kommunikations- och parkeringsytor studerats. Varumottag kan anordnas fransktvist vistelseytor för barn.



Bil- och cykelparkering

Jönköpings kommun har en antagen Parkeringsnorm som ska tillämpas. Den ställer krav på att ett visst antal parkeringsplatser anordnas utifrån geografiskt läge i kommunen samt typ av markanvändning/verksamhet. Ölmstad är beläget inom zon C.

Skola, förskola och sporthall

För markanvändningen skola och förskola anges krav på antal bil- och cykelparkeringsplatser utifrån planerat antal elev- och personalantal. Utifrån planerad byggnation med plats för ca 340 skol- och förskolebarn ställs krav på 68 bilplatser och 114 cykelplatser vilket inryms inom området. För sporthall anges att behovet av parkeringsplatser ska utredas från fall till fall utifrån platsspecifika förutsättningar. Samnyttjande med skolverksamheten bedöms kunna ske eftersom verksamheterna har hög besöksfrekvens vid skilda tidpunkter.

Detaljplanen medger en byggrätt som möjliggör ett ökat elevantal. Vid framtida ut- och tillbyggnad kan parkeringsbehovet ha omvärderats genom revidering av kommunens parkeringsnorm. I annat fall kan svårighet att tillskapa ytterligare parkering vara dimensionerande för byggrätten.

Bostäder

Parkeringsnormen anger att två bilplatser per bostad ska tillskapas inom fastigheter med friliggande enbostadshus. Inom byggrätten är 6 meter brett prickmarksområde förlagd mot gata i syfte en uppställningsplats ska rymmas framför garage eller carport. Krav på cykelparkering finns inte.

Gata med enskilt huvudmannaskap

Ängslundsvägen är en enskild väg som används som tillfart till 15 befintliga bostadsfastigheter samt åkerskiften. Vägen sköts troligtvis av en förening på frivillig grund eftersom det inte finns något registrerad gemensamhetsanläggning. Del av Ängslundsvägen planläggs som gata med enskilt huvudmannaskap i syfte att säkerställa tillfart till kvartersmark för bostadsändamål som detaljplanen medger.

Särskilt skäl som motiverar enskilt huvudmannaskap är att den allmänna plats som detaljplanen möjliggör inte kommer att nyttjas av allmänheten. Ängslundsvägen är en befintlig väg. Detaljplanen möjliggör två tillkommande målpunkter i form av bostadsfastigheter likt befintliga målpunkter. Angöring till skolområdet kommer enbart att ske från Bunnvägen. Intilliggande markområden är inte utpekade som exploateringsområden i gällande översiktsplan eller fördjupning av översiktsplan varför ny bebyggelse i närtid inte kommer att tillkomma i närområdet med behov att nyttja vägen som tillfart.

En följd av det enskilda huvudmannaskapet är att en formell gemensamhetsanläggning bildas för reglering av skötsel och underhåll. Detta ställer inte krav på att vägområdet ändrar fysisk utformning. Detaljplanen möjliggör en vändzon. Det finns inte krav på att vändzonen genomförs om inte gemensamhetsanläggningen beslutar det. Se vidare under Genomförandebeskrivning avsnitt Ekonomiska frågor och Fastighetsrättsliga frågor.

Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats inom Ölmstad samhälle belägen nordväst om planområdet längs med Grännavägen. Gångavstånd från busshållplatsen till planområdet är cirka 400 meter.

Teknisk försörjning

VA

Inom planområdet finns det befintliga ledningar för VA som i plankartan är förlagda inom ett sex meter brett u-område. Tillkommande bebyggelse kan ansluta till befintligt ledningsnät.

VA-ledningarna ligger på ett ca två meter jorddjup varför det bedöms vara möjligt att inom u-området inom skolområdet ändra marknivå max en meter för att hantera höjdskillnaderna mellan skolgård och bostadstomt genom släntning med lutning 1:3.

El

Det är Jönköpings Energi som har koncessionsområde för el i Ölmstad. Befintlig nätstation bedöms ha kapacitet för planerad bebyggelse. Detaljplanen medger ett område för en ny nätstation som kan nyttjas vid det tillfälle hela byggrätten för skola nyttjas och ytterligare kapacitet krävs.

Tillkommande bebyggelse kan ansluta till befintligt elnät.

Dagvatten

Skolområdet

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka flödesriktningar och kapacitet för omhändertagande i befintliga system. Förändringen som planförslaget medger medför att det dimensionerande dagvattenflödet blir omkring 50 % större efter exploateringen. För årsmedelflödet innebär exploateringen att flödena blir ungefär 40 - 50 % högre efter exploateringen beroende på om man tittar på södra eller norra delen.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning på recipienten och hålla grundvattennivåerna på en nivå så lik dagens situation som möjligt föreslås sammanfattat följande åtgärder:

Dagvatten från planområdets takytor och asfaltsytor bör ledas till regnbäddar i planområdets västra och nordvästra del där vattnet fördröjs och renas innan det släpps ut i de befintliga diket norr om planområdet. Ett avskärande dike bör tillskapas mellan skolområdet och nya och befintliga bostadstomter för att förhindra skada på planerad bebyggelse inom skolområdet vid kraftig nederbörd.

Regnbäddarna beräknas i södra respektive norra delen behöva en volym på omkring 75 kubikmeter för ett 10-årsregn och 106 kubikmeter för ett 30-årsregn, respektive 115 kubikmeter för ett 10-årsregn och 160 kubikmeter för ett 30-årsregn. Det är möjligt att ytterligare fördröjnings- och reningsåtgärder skapas inom övriga delar av skolområdet, vilket innebär att dimensioneringen av de storleksangivna anläggningarna kan fördelas på flera anläggningar.

Baserat på ovanstående beräknade volymer behöver regnbäddarna vara omkring en meter djupa totalt med omkring 10 cm öppen fördröjningszon. Om anläggningarna finns i anslutning till förskola kan växtbädd övervägas istället för att undvika stående vatten, vilket kan vara en riskfaktor för små barn.

Bostäder

Bostadstomterna ska höjdsättas så att de avvattnas till Ängslundsvägen vilket regleras med en planbestämmelse.

Höga flöden

Vid höga flöden som till exempel ett 100-årsregn uppstår dagvattenflöden som planområdets dagvattenlösning inte är dimensionerade för att klara. Vattnet rinner då på ytan och höjdsättningen inom området är därför viktig så att detta vatten kan rinna via sekundära avrinningsvägar längs planområdets öppna ytor bort från byggnader så dessa inte skadas.

Uppvärmning

Det finns inte något fjärrvärmenät att ansluta till. I första hand bör uppvärmningssystem med energi från förnyelsebara källor väljas i enlighet med kommunens *Policy för ny-, om- och tillbyggnad av kommunala lokaler*.

Avfall

Förutsättningar för en god avfallshantering finns. Avfall kan samlas upp i djupbehållare för brännbart och kompost i anslutning till köket inom skolområdet. Det är även möjligt att inrymma miljörum i byggnaden för avfallshantering. Upphämtning sker inom kommunikationsytan för transporter, och är separerad från hämta/lämna-parkering samt lekytor.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

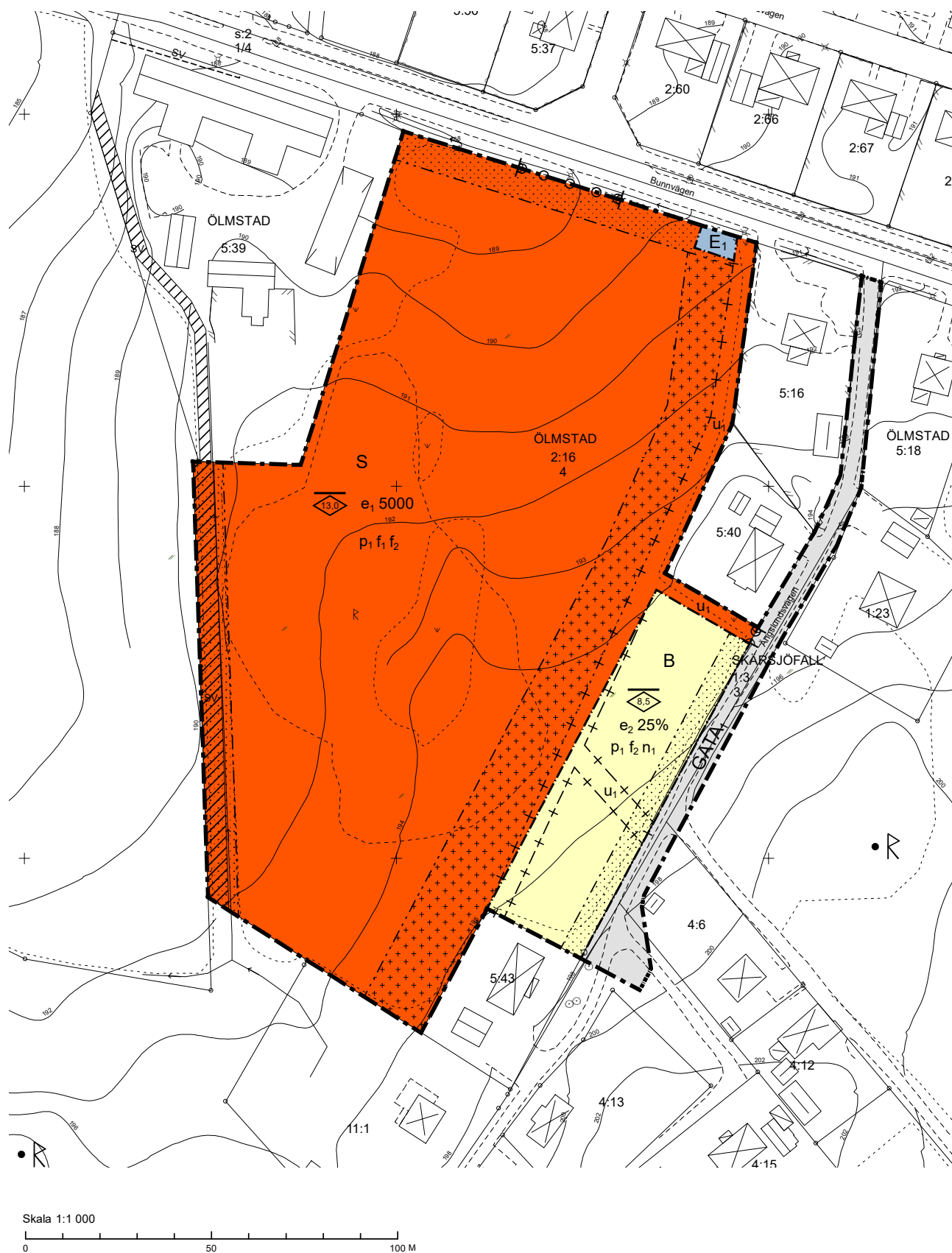
Insatstid och tillgänglighet

Insatstid till Ölmstad är mellan 11-20 minuter. Framkomligheten till nya byggnader ska planeras så att avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och angreppspunkt i fasad understiger 50 meter i enlighet med BBR 5:72.

Brandvatten

En ny brandpost kommer att behöva uppföras i anslutning till planområdet. Placering av brandpost ska göras strategiskt så att avstånd till möjlig angreppspunkt i fasad inom skolområdet understiger 100 meter.

Plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap



Gata

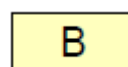
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillfart till kvartersmark för bostäder och att en gemensamhetsanläggning ska skapas för aktuell del av Ängslundsvägen för reglering av skötsel och underhåll. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 8 punkt 1 stycke 2 PBL



Kvartersmark

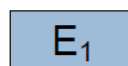
Skola

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse i form av skola, förskola och sporthall. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 5 punkt 1 stycke 3 PBL



Bostad

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse i form av bostad. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 5 punkt 1 stycke 3 PBL



Transformatorstation

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en ny transformatorstaton. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 5 punkt 1 stycke 3 PBL

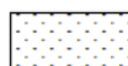
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



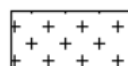
Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter

Planbestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd för med hänsyn tagen till omgivande bebyggelse och skuggpåverkan på denna. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 11 punkt 1 stycke 1 PBL



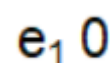
Marken får inte förses med byggnad

Planbestämmelsen syftar till att styra placering av huvudbyggnader och komplementbyggnader av trafiksäkerhetskäl samt möjlighet att rymma uppställningsplats på bostadstomt. I väster förläggs prickmark för att säkerställa befintligt dike för dagvattenhantering. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 11 punkt 1 stycke 1 PBL



Endast komplementbyggnad får placeras

Planbestämmelsen syftar till att styra placering av huvudbyggnader. Komplementbyggnader i form av förråd och liknande tillåts uppföras inom markområdet. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 11 punkt 1 stycke 1 PBL



Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckligt med friyta för utemiljö samt kommunikationsytor. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 11 punkt 1 stycke 1 PBL

e₂ 0%

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean

Planbestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bostadstomter till omgivande bebyggelsekaraktär avseende exploateringsgrad. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 11 punkt 1 stycke 1 PBL

Placering

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Planbestämmelsen syftar till att byggnader uppförs med lämpliga avstånd från fastighetsgräns där prickmark inte reglerar placering. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 16 punkt 1 stycke 1 PBL

Utformning

f₁

Huvudbyggnad ska förses med sadeltak

Planbestämmelsen syftar till att skol- och förskolebyggnaden ska utföras med sadeltak för att knyta an till områdeskaraktären. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 16 punkt 1 stycke 1 PBL

f₂

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter

Planbestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader med hänsyn tagen till omgivande bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 16 punkt 1 stycke 1 PBL

Utfart

b o a

Körbar förbindelse får inte anordnas

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att en fyrvägs korsning inte kan anläggas vid Sörgårdsvägen av trafiksäkerhetsskäl. Därtill säkerställer planbestämmelsen att körförbindelse kan anordnas till skolområdet från Ängslundsvägen. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 9 punkt

Mark

n₁

Höjdsättning ska ske så att dagvatten avleds till GATA1.

Bestämmelsen syftar till att kvartersmarken för bostad ska höjdsättas på sådant sätt att dagvatten avleds till gata för att undvika att olägenhet uppstår på bebyggelse inom skolområdet vid skyfall.

Administrativa bestämmelser

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillgång till allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen har stöd i kap 4 § 6 punkt

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

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

Planens konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

I detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för undersökning av miljöpåverkan finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: *detaljplan Ölmstad 2:16*.

Alternativ och andra ställningstaganden

lansråktagande av jordbruksmark

Planområdet utgörs av åkermark. Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra med avsikten att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som är mest lämpade avseende beskaffenhet, läge och behov. I rubricerad detaljplan, och tillhörande underlag, vägs behovet av skola, förskola och bostäder mot behovet att bevara jordbruksmark. I Miljöbalken 3 kap 4 § framgår att brukningsvärd jordbruksmark enbart får exploateras i de fall det krävs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och inte kan åstadkommas på ett tillfredsställande sätt genom att nyttja annan mark för ändamålet.

Jordbruksmarkens värde

Marken ägs av Jönköpings kommun och brukas av arrendator på Korparp öster om Ölmstad. Sträckan från brukningscentrum till åkermarken är ca 1,8 km, vilket är nära i förhållande till andra arrenden arrendatorn har (upp till 10 km). Tillgängligheten till åkermarken är god med påfart från väg utan barriärer. Kring Ölmstad och Skärstad finns flera mjölk- och köttgårdar vilket leder till att behovet av åker- och betesmark är väldigt stort.

Aktuellt planförslag omfattar ca 2,4 hektar åkermark i ett skifte. Den så kallade arrenderingen får därmed anses god utifrån en lokal jämförelse. Enligt arrendatorn är marken något bättre än genomsnittet i trakten. Åkern är stenfri och jorden består av mellanlera. En mindre och en större åkerholme finns på åkerskiftet, men utgör inget större hinder i brukandet.

Arrendatorn driver som egenföretagare köttproduktion med drygt 200 djur. År 2008 byggdes på gården en ny lösdriktsladugård. I och med den höga tätheten av mjölk- och köttgårdar finns inga nya arrenden i närområdet, vilket riskerar få effekten att arrendatorn måste dra ned på djurantalet med minskad lönsamhet till följd. Arrendatorn brukar också flera i översiktsplanen utpekade områden av värdefull natur klass ett, bl.a. Hovaskog. Åkermarken som brukas av arrendatorn bidrar till vinterfoder och objekten av värdefull natur till

sommarfoder. En tydlig koppling finns mellan åkermark och betesmark i detta landskap, då en minskning av åkermarken riskerar leda till att mindre areal betesmarker kan hävdas med igenväxning som följd.

Bedömningen är att marken har ett mycket högt brukningsvärde. Aktuell åkermark ligger i en ovanligt mjölk- och köttgårdstät bygd, där varje markbit är viktig för att på sikt kunna bibehålla och utveckla lönsamheten inom branschen. Åkermarken har också en direkt koppling till hävden av värdefulla betesmarker.

Skola och bostäder som väsentligt samhällsintresse

Ölmstad har god tillgång till kollektivtrafik och offentlig service. Den fortsatt goda offentliga servicen behöver upprätthållas inför framtida behov. En skola som klarar av att möta ett sådant behov är därför mycket betydelsefull för den fungerande landsbygden. En skola bidrar inte bara med utbildning utan används även under fritiden vilket bidrar till det sociala livet i samhället. Det är av stor vikt att en sådan funktion lokaliseras centralt i orten för ökad tillgänglighet. Ölmstad tillsammans med Skärstad fungerar även som noder i kommunens landsbygd öster om Vättern. En ny skola är därför även värdefull för attraktiviteten av omgivande landsbygd och bidrar till att hålla kommunens alla delar levande. En skola som uppfyller Ölmstad och omnejds behov är därför ett väsentligt samhällsintresse.

Alternativa lokaliseringar

Befintlig skola ligger centralt inom orten. Skolan är idag i dåligt skick och kan heller inte rymma det ökade antalet elever som förutses behöva tillgång till skola i Ölmstad med omnejd. För att svara mot framtida behov har tre lokaliseringsalternativ utretts.

Alternativ 1 

Alternativ 2 

Alternativ 3 



Alternativ 1

Första alternativet innebär att bygga ut skolan eller riva och bygga ny skola på samma fastighet. Att bygga ut skolan löser inte den befintliga skolans dåliga skick. Fastigheten tillåter dessutom inte för någon större utbyggnad på grund av terrängen, detta begränsar möjligheterna för att uppfylla elevernas ytbehov av skolgård. Att riva skolan och bygga en ny inom samma fastighet innebär att skolans elever behöver undervisningslokaler på annat håll. Någon sådan ersättningslokal som uppfyller de behov och krav en skola kräver finns inte att tillgå i Ölmstad eller i närområdet. Det bedöms heller inte som rimligt att uppföra undervisningslokaler i form av tillfälliga lokaler, då de i sådant fall skulle behöva motsvara kapaciteten av den befintlig skolan och sedan avvecklas när ny skola står klar.

Alternativ 2

Fastigheten ligger centralt inom orten och norr om Bunnvägen, vilket utgör ett positivt läge ur trafiksäkerhets- och tillgänglighetssynpunkt. Fastigheten utgörs till stor del av en svacka i landskapet och erbjuder därmed endast begränsade utbyggnadsmöjligheter. Området är redan idag detaljplanlagt för bostäder, denna detaljplans genomförandetid har gått ut.

På fastigheten är det möjligt för kommunen att bygga ny förskola, men det bedöms inte som rimligt att omlokalisera hela skolan till en fastighet med dess storlek och terrängförhållanden. Alternativet skulle innebära att Ölmstad får två skolor som är geografiskt separerade. Detta betyder att orten förlorar de vinster som samlokalisering skulle innebära. Att placera en förskolebyggnad här innebär även att mark tas i anspråk som i framtiden kan vara lämpligare för bebyggelse som lättare kan terränganpassas, exempelvis bostäder i enlighet med gällande detaljplan.

Alternativ 3

Fastigheten ligger centralt i orten men söder om Bunnvägen. Förslaget innebär att en ny skola och förskola byggs på fastigheten. Den gamla skolan rivs och kan istället utnyttjas för framtida bostadsbebyggelse.

Ölmstad får en helt ny samlad skola på en fastighet med ytterligare utbyggnadsmöjligheter. Därtill avlastas lokalgator som kantas av villabebyggelse om skolan omlokaliseras. Området har närhet till natur- och skogsområden som kan nås utan att vältrafikerad väg behöver korsas. Tillgänglighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter över Bunnvägen kan beaktas och åtgärder kan vidtas.

Fastigheten är dessutom stor nog för att även möjliggöra för bostäder som medför en sammanhållen bebyggelsestruktur längs Ängslundsvägen. Komplettera bebyggelsestrukturen längs gatan bedöms väga tyngre än att bevara en liten areal jordbruksmark som omgärdas av planlagd mark för bebyggelse. Bostäder utgör också ett väsentligt samhällsintresse. Enligt översiktsplanen ska det i de mindre tätorterna finnas möjlighet till kompletterande bebyggelse som svarar mot den lokala efterfrågan. Ängslundsvägen bedöms inte lämplig för angoring till skolan, men ett fåtal bostadsfastigheter medför en acceptabel trafiktillkomst.

Övriga alternativ

Ölmstad omges helt av jordbruksmark. Övriga alternativ skulle innebära att mindre centralt belägen åkermark tas i anspråk. Då området kring Ölmstad sannolikt är rikt på fornlämningar är det dessutom svårt av detta skäl att bebygga eventuella alternativa områden.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedöms att rivning och nybyggnad av skola på alternativ 1 är en långsiktigt hållbar lösning, men uppfyller inte ortens kortsiktiga behov då problemet uppstår om var skolans elever kan undervisas under rivnings- och byggtiden. Dessutom kan den framtida trafiksituationen försämrats inom Ölmstad när skolan expanderar. Alternativ 2 bedöms vara den minst optimala platsen på grund av förlusten av samlokalisering samt förlust av byggbar mark mer lämpad för annan bebyggelse. Alternativ 3 bedöms vara den plats som uppfyller ortens undervisningsbehov på både kort och lång sikt. Alternativ 3 innebär att en skola kan byggas på centralt belägen mark, och att den gamla skolfastigheten istället kan användas till bostäder.

Sammanvägd bedömning

Det är av väsentligt allmänt samhällsintresse att Ölmstad får en skola som kan klara av framtida elevbehov, samtidigt är det av stort intresse att bevara kommunens jordbruksmark med höga brukningsvärden. Att orten får en skola som klarar ortens nuvarande och framtida behov bedöms som mer väsentligt än att bevara den enskilda jordbruksmarken trots att detta kan bidra till en ökad markkonkurrens bland traktens jordbrukare. I detta fall bedöms fastigheten inom alternativ 3 som det mest rimliga lokaliseringsalternativet för ny skola och förskola samt ett fåtal bostäder.

Utformning av bebyggelse

Under planarbetet har många alternativ gällande utformning av ny bebyggelse undersökts. Detta för att svara mot befintliga och framtida behov som skolverksamheten har och därtill anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse och omgivande landskap.

Hälsa och säkerhet

Buller från vägtrafik

Skola och förskola

Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik är det önskvärt att den ekvivalenta ljudnivån på de delar av ny skol- och förskolegårdar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överskrider 50 dBA. För äldre skolgårdar är det önskvärt att dessa delar avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överstiger 55 dBA.

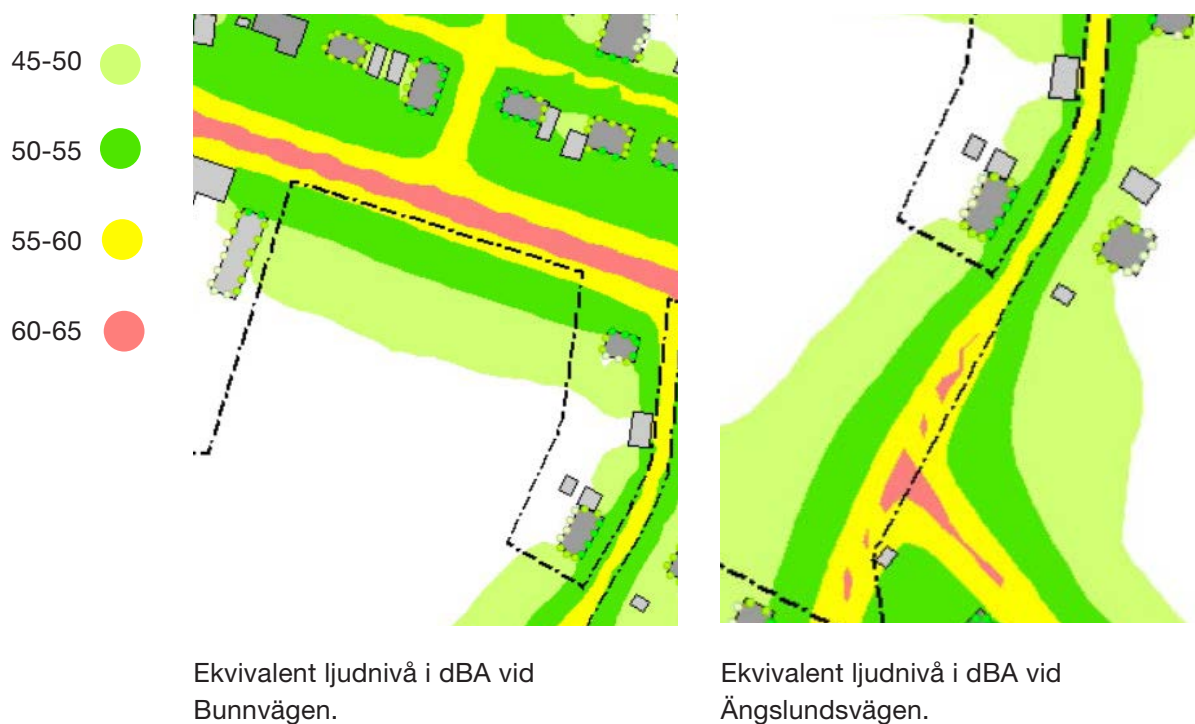
Kommunens trafikbullerkartläggning från år 2011 bedöms utgöra ett tillförlitligt underlag utifrån förväntade trafikflöden och kommande hastighetssänkning på vägsträckan. Enligt kommunens trafikbullerkartläggning påverkas enbart området närmast Bunnvägen av ljudnivåer som överskrider 50 dBA ekvivalent

nivå. Inom denna del planeras inte för lekytor. Den största delen av skolans utemiljö understiger 55 dBA ekvivalent nivå vilket medför att skolområdets utemiljö kan anses ha en god ljudmiljö.

Bostäder

För denna detaljplan gäller riktvärden för utomhusbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som regeringen fattade beslut om den 1 juli 2015. Förordningen behandlar bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader samt beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader.

Kommunens trafikbullerkartläggning från år 2011 bedöms utgöra ett tillförlitligt underlag utifrån låga förväntade ökade trafikflöden på Ängslundsvägen. Denna visar att förhållandena är sådana att riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasad inte kommer överskridas vid tillkommande bostadsbyggnader.



Djurhållning

Planområdet angränsar både åker- och betesmark vilket periodvis kan ge upphov till störningar i form av lukt och buller. Ladugårdsbyggnad som håller djur samt gödselstad återfinns inte i planområdets närhet. Viss påverkan bedöms acceptabel utifrån planområdets lantliga läge.

Betesmarken som angränsar planområdet och kommande utemiljö är begränsad ytmässigt vilket medför att endast ett begränsat antal djur kan finnas i skolområdets närhet. Därmed bedöms olägenhet utifrån risk för allergenspridning inte föreligga.

Omgivningspåverkan

Landskapsbild

En byggnation på föreslagen plats bidrar till en förändring av landskapsbilden. Ny skolbebyggelse blir dominerande i skala i förhållande till omkringliggande bostadsbebyggelse och kommer att synas på långt håll i det öppna landskapet. Därmed har planbestämmelse om sadeltak införts för ny skola i syfte att knyta an till omgivande bebyggelsekaraktär och jordbrukslandskap.

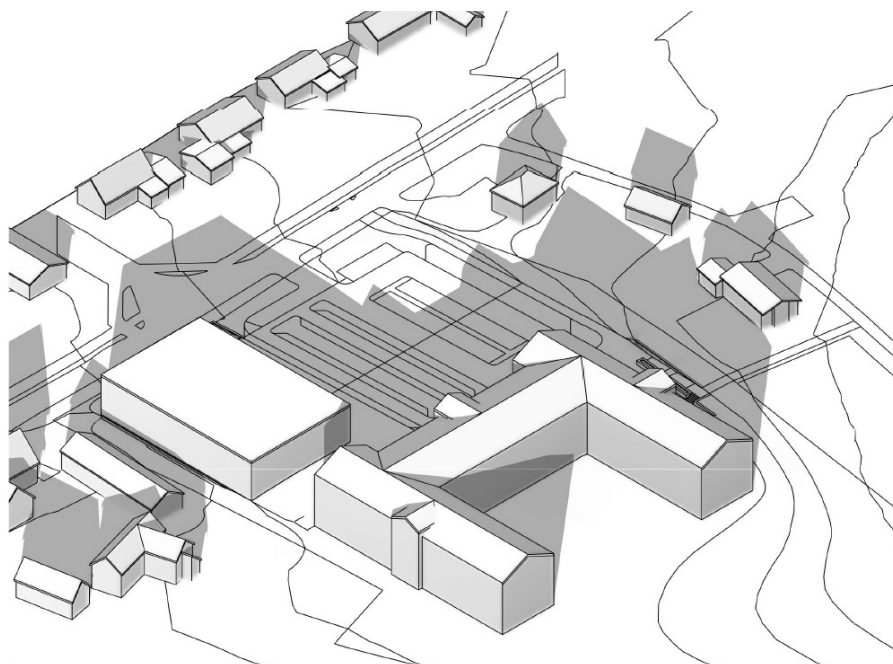
Skuggpåverkan

Placering av och våningsantal på ny skola begränsas av prick- och korsmark i syfte att minska skuggpåverkan på befintlig bebyggelse. Skuggstudien som har tagits fram har undersökt påverkan vid uppförande av två våningar i enlighet med planerad byggnation samt påverkan vid tidpunkt maximal byggrätt i tre våningar utnyttjas.

Vid vår- och höstdagjämning kommer intilliggande bostadsbebyggelse inte skuggas av planerad bebyggelse som uppförs i två våningar. Vid framtida påbyggnad av skolbebyggelsen till tre våningar kommer skolbyggnaden efter kl 16.15 vid vår- och höstdagjämning skugga fasad på huvudbyggnad. Under årets ljusare månader är påverkan mindre.

Vår- och höstdagjämning
kl 16.15

Skuggpåverkan vid tillfälle
maximal byggrätt i höjdlägen
utnyttjas, tre våningar.
Planerad byggnation är en
våning lägre.



FN:s Barnkonvention

Detaljplanen möjliggör byggnader som ska användas av barn och berör därför barn på ett direkt sätt. Detaljplanen bidrar till att barnkonventionen följs genom att den utformas efter konventionens huvudprinciper och artiklar. De huvudprinciper som berörs speciellt är artikel tre: *Barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn*, samt artikel sex: *Alla barn har rätt*

till liv, överlevnad och utveckling. Därtill berörs speciellt artiklarna 28: Varje barn har rätt till utbildning, 29: Skolan ska hjälpa barnet att utvecklas och lära sig om mänskliga rättigheter samt 31: Varje barn har rätt till lek, vila och fritid.

Genomförande av planen bedöms medföra positiva konsekvenser för barn, eftersom nya ändamålsenliga lokaler för skola och förskola kan byggas samtidigt som friyta för lek säkerställs. Byggnation av nya lokaler skapar förutsättningar för barnets utveckling och lärande. I skolans närområde finns natur- och rekreationsområden, vilket ger goda förutsättningar för utflykter och utomhuspedagogik. Samverkan och övergång från förskola till skola underlättas av en geografisk närhet mellan verksamheterna, samtidigt som möjlighet finns till två separata skolgårdar.

Skolans centrala placering med trafiksäker passage över Bunnvägen ger förutsättningar för att barn kan ta sig till och från skolan på egen hand, vilket är positivt ur avseendet rörelsefrihet.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Recipienten för planområdet är Röttleån ((SE642620-141879) och klassas i VISS ha en måttlig ekologisk status på grund av för höga halter närsalter med fokus på fosfor. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på halterna av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver som har funnits vid undersökning av fisk. Polybromerade difenyletrar (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar överskrider gränsvärden i närmare samtliga vattenförekomster i Sverige, därför finns undantag gällande kvalitetskraven för dessa föreningar.

I och med de dagvattenlösningar som presenteras i dagvattenutredningen anses planen inte påverka miljö kvalitetsnormerna för Röttleån negativt.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

Miljömål Begränsad klimatpåverkan

”Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås.”

Planområdets strategiska lokalisering i anslutning till tätorten med busshållplats ökar förutsättningar för att resor till och från verksamheterna sker med kollektivtrafik, vilket är positivt ur avseendet att minska koldioxidutsläpp.

Miljömål Levande sjöar och vattendrag

”Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.”

Förutsättningar finns för att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning på recipienten och hålla grundvattennivåerna på en nivå så lik dagens situation som möjligt.

Miljömål Rikt odlingslandskap

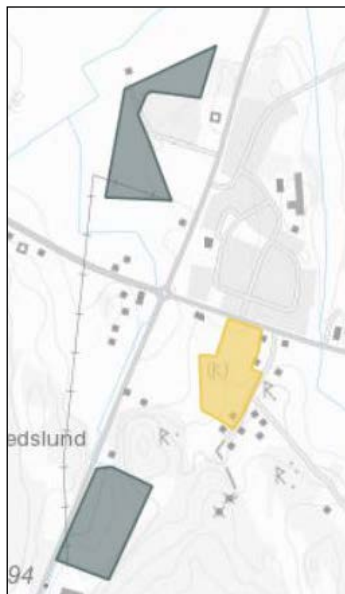
”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.”

Det är av väsentligt allmänt samhällsintresse att Ölmstad får en skola som kan klara av framtida elevbehov, samtidigt är det av stort intresse att bevara kommunens jordbruksmark med höga brukningsvärden. Att orten får en skola som klarar ortens nuvarande och framtida behov bedöms som mer väsentligt än att bevara den enskilda jordbruksmarken.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan



- Bostäder och annan service
- Verksamheter

Området finns redovisat som ett nyexploateringsområde i Översiktsplan 2016, vilket innebär bostäder eller annan markanvändning som ingår i tätortens behov såsom skola, park, idrott eller annan service. Rekommendationer för nyexploateringsområden som anges för de mindre tätorterna är bland annat att det ska finnas möjlighet till kompletterande bebyggelse som svarar mot den lokala efterfrågan, samt att utbyggnad ska främja den kompletta bebyggelsemiljön för att ge förutsättningar för en god livskvalitet. Det framgår även att mindre kompletterande bebyggelseområden ska ha god kontakt till befintlig tätortsbebyggelse och närhet till befintlig kollektivtrafik. Därtill ska stadsutbredning begränsas genom lämplig bebyggelsetäthet.

Planförslaget går i linje med riktlinjerna då det möjliggör för ny bebyggelse som svarar mot den lokala efterfrågan och beläget i direkt anslutning till Ölmstad tätort vilket bidrar till att främja den kompletta bebyggelsemiljön. Dessutom är planområdet lokaliserat relativt nära busshållplats och i direkt anslutning till gång- och cykelväg som i dagsläget snöröjs.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planförslaget.

Detaljplaner

Planförslaget omfattas inte av någon gällande detaljplan. Enbart planområdets norra gräns angränsar befintliga detaljplaner som reglerar Bunnvägen till markanvändning allmän plats för väg. Detaljplanerna är från år 1963 respektive år 1972.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborgåtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Planförslaget går i linje med åtagandet ur avseendet att bebyggelseutvecklingen sker i anslutning till redan befintlig bebyggelse, och med närhet till service. Med förslaget ges även förutsättningar till användande av hållbara transportsätt som cykel och kollektivtrafik.

Lanspråktagande av jordbruksmark är dock ett avsteg från Ålborgåtagandet eftersom åtagandets syftar till att säkerställa bevarande av samhällets gemensamma nyttigheter, i detta fall produktiv åkermark. Lokaliseringsutredningen som gjorts i samband med detaljplanen visar dock att det inte finns annan lämplig mark för ändamålet, och att föreslagen markanvändning väger tyngre än jordbruksmarkens långsiktiga betydelse.

Bebyggelse

Bebyggelse

Norr om Bunnvägen som avgränsar planområdet i norr tar villabebyggelse vid, främst från 1970-1980-tal. Väster om planområdet finns en fastighet med en ladugårdsbyggnad och ett flertal komplementbyggnader med verksamhet som huvudsakligen består av bilförsäljning samt mindre bilreparationer och däckbyte.

Öster och sydost om området går Änglundsvägen utmed vilken det ligger ett 10-tal bostadsfastigheter med huvudbyggnader av uppföra under varierade tidepoker från 1930-tal till 2000-tal. Bebyggelsen är uppförd som friliggande enbostadshus i en till två plan med relativt väl tilltagna tomter. Sadeltak är den dominerande taktypen.



Bebyggelse i planområdets närhet.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Markområdet utgörs huvudsakligen av åkermark där markytan sluttar lätt åt nordväst. Nivåskillanden mellan områdets högsta och lägsta del är ca sju höjdmeter. Längs planområdets norra och västra gräns går dagvattendiken som avvattnas åt nordväst.



Centralt inom planområdet finns två åkerholmar. Åkerholmarna omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken, vilket innebär ett förbud mot att utföra åtgärder som kan skada dem. Åkerholmarna bedöms kunna vara kvar inom planområdet som en kvalitet inom skolgården.

Söder om planområdet finns ett i översiktsplanen utpekat friluftsområde med upptrampade strövstigar främst i den västra delen. Området har en småkuperad terräng med produktionsskog och i nordväst en naturbetesmark med vall. Betesmarken har flera äldre träd varav några står solitärt. Här finns också kärrmark. I delar av området är framkomligheten relativt god även utanför stigarna. Andra delar utgörs av tät svårtillgänglig ungskog. Enstaka kojbyggen förekommer.

Den stora åkerholmen inom
planområdet sedd från
Ängslundsvägen.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts inom området. Jorddjupet inom området är genomgående litet och berg i dagen förekommer på flera ställen. Ytskikten består av mullhaltig lera eller sand som följs av siltig torvskorpelera som vilar på morän innan fast botten - troligen fast lagrad morän, block eller berg. Leran som till största del är utbildad som torrskorpa har en mäktighet varierande mellan 1 och 4 meter och bedöms som fast lagrad. Inom delar av området saknas leran.

Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem inom området med hänsyn till planerad byggnation samt rådande jordlagerförhållanden. Det bedöms inte heller föreligga någon risk för blockutfall i eller i nära anslutning till planområdet. Ingen pågående erosion har påträffats i samband med fältundersökningen.

Markföroreningar

Det bedöms inte föreligga behov av att undersöka förekomst av markföroreningar med hänsyn till tidigare och pågående markanvändning. Angränsande fastighet väster om planområdet, Ölmstad 5:39, har det genomförts en inspektion av avseende föroreningar. Pågående verksamhet med bilförsäljning har tidigare kompletterats av en billackering som lade ned år 2016. Tidigare och nuvarande verksamhet bedöms inte medföra påverkan som medför risk för hälsa och säkerhet inom planområdet.

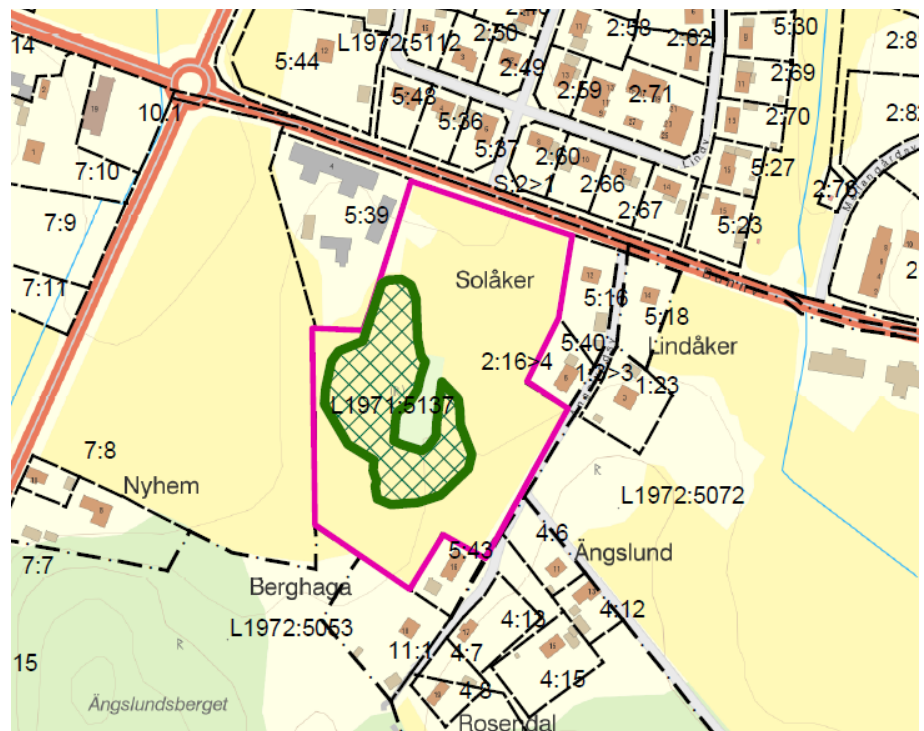
Radon

En radonmätning har utförts i tre punkter med radonmätare. Mätvärdena uppgår till 11, 14 resp. 15 kBq/m³. Detta betyder att marken klassas som normalradonmark, som ligger i intervallet 10-50 kBq/m³. Det innebär att byggnader skall uppföras med radonskydd.

Fornlämningar

År 2009 genomfördes en förundersökning på platsen av Jönköpings läns museum (Arkeologisk rapport 2009:79). Under förundersökning framgick att det finns en välbevarad fornlämning av typen boplatz där bland annat stolphål och härdar har påträffats inom planområdet, dessa fynd utgör RAÄ-105. De påträffade fornlämningarna är koncentrerade till det impediment som är beläget mitt i fastigheten, markerat på bilden nedan.

Länsstyrelsen har bedömt att fornlämningen inte är av det antikvariska värde att den skall bevaras på platsen utan har tillåtits undersökas och tas bort. Detta har gjorts i en slutundersökning under 2019.



-  Undersökningsområde
-  Exploateringsområde

Trafik

Gång och cykel

Det går en separerad gång- och cykelväg längs med Bunnvägens norra sida som förbinder serviceområdet väster om rondellen Grännavägen-Bunnvägen med idrottsområdet i öster. Mitt för planområdet, vinkelrätt mot Bunnvägen, ansluter Sörgårdsvägen där cyklister och fotgängare tar sig fram i befintligt gatunät eftersom trottoarer och cykelbanor saknas.

Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats inom Ölmstad samhälle, belägen nordväst om planområdet längs med Grännavägen. Gångavstånd från busshållplatsen till planområdet är cirka 400 meter.

Bil

Den del av planområdet som planläggs för skola angörs från Bunnvägen vilken är en statlig väg med vägnummer 991. Bunnvägen har en årsdygnstrafik på cirka 1000 fordon. Den del av planområdet som planläggs för bostäder angörs från Ängslundsvägen, en mindre väg som inte är asfalterad och inte heller är i kommunal ägo.



Ängslundsvägen.

Service

Offentlig service

Befintlig skola och förskola i Ölmstad ligger ca 250 meter från planområdet.

Kommersiell service

Väster om planområdet i korsningen Grännavägen - Bunnvägen återfinns en livsmedelsbutik. Gångavstånd från planförslagets byggrätter för bostäder och livsmedelsbutiken är cirka 500 meter.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet förväntas kunna bedrivas enligt följande tidplan:

2017

April	STBN- planuppdrag
-------	-------------------

2019

Januari	Planstart
---------	-----------

December	STBN - beslut om samråd
----------	-------------------------

2020

Januari-Februari	Samråd
------------------	--------

April	STBN - beslut om granskning
-------	-----------------------------

April-Maj	Granskning
-----------	------------

Juni	STBN - beslut om antagande
------	----------------------------

Juli	Laga kraft (om planen inte överklagas)
------	--

Ekonomiska frågor

Jönköpings kommun äger marken inom planområdet som ska bebyggas med en förskola och en skola med tillhörande anläggningar. Inom området ska det även planläggas för singeltomter som kommer att fördelas via kommunens tomtkö.

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för upprättandet av detaljplan, administration, lantmåteriförrättningar, utredningar, ombyggnad av passage över Bunnvägen utom detaljplaneområdet samt kostnader för anläggning för vatten och avlopp.

Intäkter fås från kommande internförsäljning av skolfastigheten samt från tomtförsäljningar med respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Stadsbyggnadskontorets svarar för kostnaden av planarbetet och tekniska kontoret (mark och exploatering) svarar för kostnader för lantmäteriförrättningar för området samt utredningar som berör singeltomterna.

Exploatören (fastighetsavdelningen) svarar för att beställa och finansiera utredningar och skisser som gäller förskolan respektive skolan med tillhörande anläggningar och som behövs som underlag för detaljplanen. Exploatören (fastighetsavdelningen) finansierar även samtliga kostnader för själva utbyggnaden av förskola och skolan med tillhörande anläggningar inom kvartersmark inklusive kostnader av ombyggnad av gator och gångvägar för att kunna ansluta från skolfastigheten till Bunnvägen. För finansiering av skolfastighetens delar finns projektanslag avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan.

För övriga kommunala kostnader för området används exploateringsbudgeten för området (objekt 4375).

Blivande tomtägare ansvarar för finansiering av husbyggnationer med tillhörande anläggningar inom sin fastighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för lösa och reglera gemensamma behov. Gemensamhetsanläggning för gata som har enskilt huvudmannaskap bör bildas. Ett antal befintliga fastigheter samt nya fastigheter som avstyckas och har utfart via Ängslundsvägen bör ingå.

Rättigheter

Det finns rättigheter inom detaljplaneområdet som kan beröras.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighetshavare. Förändringarna framgår av tabell nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Ölmstad 2:16	Mark för bostadsändamål kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för skoländamål kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Ledningsrätt eller servitut kan bildas inom u-område. Fastigheten belastas av en nyttjanderätt, tele som kan beröra planområdet. Fastigheten belastas av ett vägservitut till förmån för Skärsjöfall 1:3.
Ölmstad 5:16	Fastigheten har ett utfartsservitut som belastar Skärsjöfall 1:3. Servitutet kan upphävas när gemensamhetsanläggning bildas.
Ölmstad 5:40	Fastigheten bör anslutas till ny gemensamhetsanläggning för väg på Ängslundsvägen.
Skärsjöfall 1:3	Gemensamhetsanläggning för väg kan inrättas på området. Vägservitut för Ölmstad 4:13, 11:1 och 5:16 kan upphävas när gemensamhetsanläggning bildas.
Korparp 1:4	Gemensamhetsanläggning för väg kan inrättas på området.
Ölmstad 4:6	Gemensamhetsanläggning för väg kan inrättas på området.
Ölmstad 4:11	Gemensamhetsanläggning för väg kan inrättas på området. Vägservitut för Ölmstad 11:1 och Ölmstad 4:13 kan upphävas när gemensamhetsanläggning bildas.

- Skärsjöfall 1:3
- Korparp 1:4
- Ölmstad 4:6
- Ölmstad 4:11



Fastigheter som berörs av planläggning av gata med enskilt huvudmannaskap där gemensamhetsanläggning kan inrättas.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Anders Pålsson	Bygglov
Mats Ruderfors	Utveckling och trafik
Inger Thildéus	Länsatmäteri

Tekniska kontoret

Per Andersson	Fastighet
Christine Forsander	Mark och exploatering
Fredrik Svärd	Mark och exploatering
Anders Larsson	VA
Lars Wörn	Gata

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Annica Maggnusson	Vattensamordnare
-------------------	------------------

Barn- och utbildningsförvaltningen

Anna Hackberg	Lokalplanerare
Veronica Culha	Lokalplanerare

Jenny Larsson
Biträdande Planchef

Hanna Levin
Planarkitekt