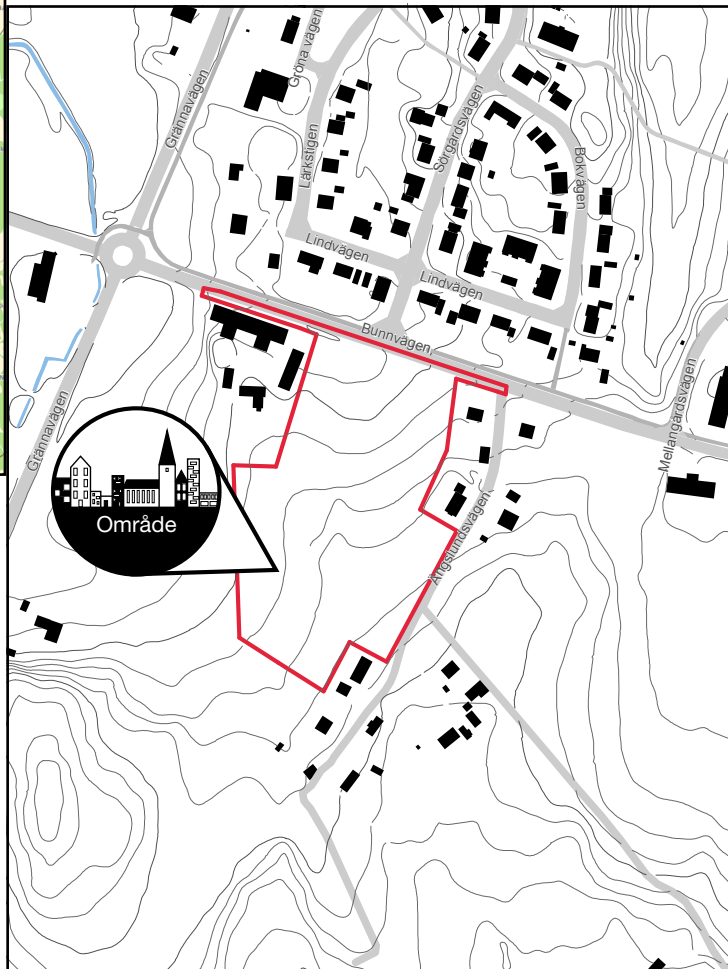




Ölmstad 2:16

Ölmstad 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 framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk ska även innehålla 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. Bedömning av brukningsvärde är gjord av näringslivsavdelningen på stadskontoret.

Slutsats

Stadsbyggnadskontorets 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 även en bedömning av när detaljplanearbetet är klart.

Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Ölmstad 2:16

Fastighetsägare

Jönköpings kommun

Sökande

Företag

Jönköpings kommun

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Byggnation av skola och förskola

Beskrivning

Skola för 200 elever och Förskola, 4 avdelningar för 60 barn.

OBS. Som del av ansökan efterfrågas av tekniska kontoret en tomtstorlek på ca 5 500 m², men efter diskussion med ansökande framgick att tomtstorleken istället ska vara mellan 14 000-16 000 m². Planbeskedet avser alltså en tomtstorlek på 14 000-16 000 m² och föreliggande underlag tar hänsyn till denna tomtstorlek.

Bilagor

Ansökan

Projektbeskrivning

Baskarta

2016:1051

291

Ansökan om planbesked


**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckning (någon av ingående fastigheter) Ölmstad 2:16	STADSBYGGNADSNÄMNDEN Jönköpings kommun Ink 2016-09-23 Dnr 233 Tillhör beslut
Fastighetsadress (någon av ingående fastigheter)	
Fastighetsägare (företag eller för- och efternamn) Jönköpings kommun	
Om liknande ansökan tidigare lämnats in (inom eller i anslutning till fastigheten), ange tidpunkt/ referens	

Den sökande

Företag Jönköpings kommun	Organisationsnummer/ personnummer* 212000-0530
Namn Tekniska kontoret	Adress Västra storgatan 16
Postadress 551 89 Jönköping	E-postadress per.andersson2@jonkoping.se
Telefon, dagtid: 036-10 58 46	Kontaktperson (om annan än sökande) samt tel dagtid Per Andersson
Faktureringsadress (om annan än ovan, fullmakt krävs)	

* Personuppgifter behandlas enligt personuppgiftslagen (PUL).

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte/ ändamål med ansökan Byggnation av skola och förskola
Beskrivning (byggnadsverk, karaktär, ungefärlig omfattning) Skola för för 200 elever Förskola 4 avdelningar 60 barn
Övriga upplysningar
Bifogas ☒ Karta * ☒ Projektbeskrivning ☐ Illustrationer ☐ Naturinventering ☐ Kulturhistorisk utredning ☐ Fullmakt från fastighetsägare ☐ VA-utredning ☐ Geoteknisk utredning ☐ Markmiljöutredning ☐ Annat.....

* obligatorisk handling

Underskrift av sökande

Underskrift av medsökande/fastighetsägare

Datum 2016-09-20	Datum
Namnsteckning 	Namnsteckning
Namnförtydligande Per Andersson	Namnförtydligande

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

Postadress
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
551 89 Jönköping

Besöksadress
Junporten
V Storgatan 16

Telefon: 036-10 50 00
Fax: 036- 10 57 76

E-post stadsbyggnad@jonkoping.se
www.jonkoping.se

Förvaltning/Fastighet
Per Andersson
Tel: 036-10 5846
Mobil: 0705-98 58 46
E-post: per.andersson2@jonkoping.se

2016-09-20

1 (1)

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
551 89 Jönköping

Ansökan om planbesked för Ölmstad 2:16.

Tekniska Kontoret ansöker om planbesked för fastigheten Ölmstad 2:16 för att uppföra skolbyggnad för 200 elever och förskola, 4 avdelningar för 60 barn.

Ölmstadsskolan som i dag inrymmer skola och förskola räcker inte längre till för att ta emot behovet av skol- och förskoleplatser. Tekniska kontoret bedömer att statusen på befintlig skolbyggnad är i så dåligt skick att det inte är lämpligt att renovera eller bygga ut. Tomten begränsar också en utbyggnad. I stället vill Tekniska kontoret tillsammans med Utbildningsförvaltningen bygga ny skola och förskola inom fastigheten Ölmstad 2:16. Ca 5 500 kvm tomtyta är behovet. Läget på tomten är centralt och tillgängligheten för transporter och hämta/lämna är mycket god. Fastigheten kräver förmodligen en arkeologisk undersökning.

TEKNISKA KONTORET



Per Andersson
Verksamhetsförvaltare

TEKNISKA KONTORET
Besöksadress V. Storgatan 16
Juneporten, Jönköping
tekniska@jonkoping.se
Fax 036-10 77 66

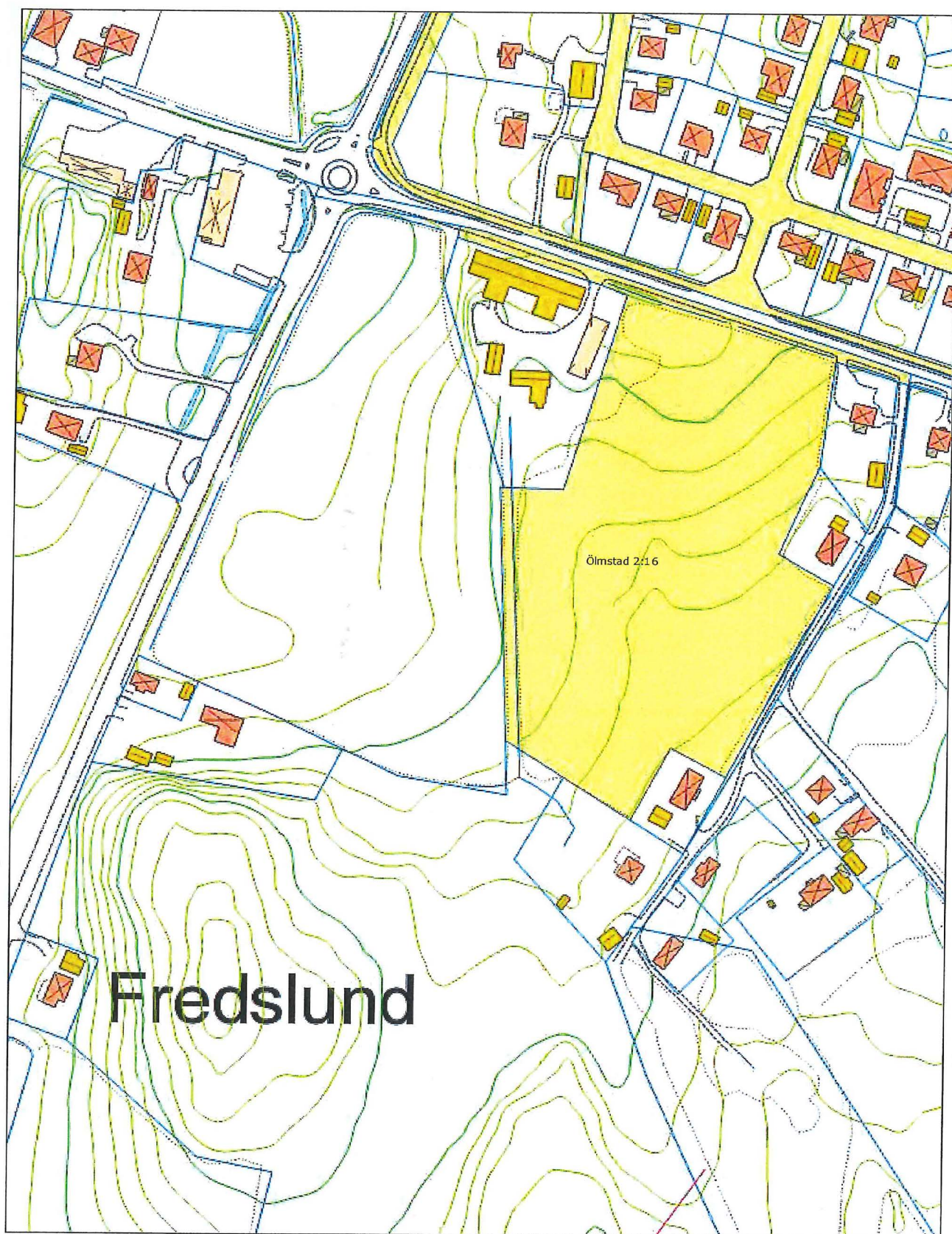


**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**

Ljuset vid Vättern



Baskarta



2016-09-20

0 50 m

Skala: 1:2 241

Redovisningen av fastighetsgränser och rättigheter varierar i lägesnoggrannhet och är inte juridiskt gällande. Lantmäterihandlingarnas beslut gäller.

Platsens nuvarande förutsättningar



↙ Vy i bild nedan

Området ligger i södra delen av Ölmstad samhälle i anslutning till Bunnvägen. Området utgörs idag av åkermark. I norra delen av området går ett dike parallellt med Bunnvägen. Väster om området finns en avstyckad ladugård som idag används som bilhall, samt aktiv jordbruksmark. Öster och sydost om området går Änglundsvägen utmed vilken det ligger ett 10-tal bostadsfastigheter. Över denna väg finns även aktiv jordbruksmark.



Förutsättningar

Översiktsplan 2002

Del av fastighet som ingår i ansökan anges som nyexploateringsområde för bostäder, vilket går emot det syfte som anges i föreliggande ansökan om att bygga skola.

Ny Digital Översiktsplan 2016 (antagandeverision) och Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Området finns redovisat i båda dokumenten och är där redovisade som nyexploateringsområde, vilket kan innefatta bostäder eller annan markanvändning som ingår i tätortens behov som t.ex skola, park, idrott eller annan service.

Rekommendationer nyexploateringsområden

- I de mindre tätorterna ska det finnas möjlighet till kompletterande bebyggelse som svarar mot den lokala efterfrågan (Utbyggnadsstrategin s. 10).
- Utbyggnaden ska främja den kompletta bebyggelsemiljön, för att ge förutsättningar för en god livskvalitet. Det innebär bland annat tillgång till offentlig och kommersiell service, grönområden och ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät. Områdets karaktär och stads/landskapsbild och natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara.
- Personal- och besöksintensiva verksamhetsområden ska förläggas där kollektivtrafikförsörjningen är eller kan bli god.
- Mindre exploateringsområden ska ha närhet till en befintlig eller planerad kollektivtrafiklinje.
- Mindre kompletterande bebyggelseområden ska ha god kontakt till befintlig tätortsbebyggelse och närhet till befintlig kollektivtrafik eller förutsättningar för en ny eller förlängd kollektivtrafiklinje.
- Stadsutbredning ska begränsas genom lämplig bebyggelsetäthet.

Kommentar

Området ligger i linje med riktlinjerna då det befinner sig relativt nära busshållplats och befinner sig i direkt anslutning till cykelväg och gångväg som i dagsläget snöröjs. Området ligger i direkt anslutning till Ölmostad tätort och bidrar till att främja den kompletta bebyggelsemiljön genom att nödvändig skolverksamhet tillkommer.

Området är även utpekad i utbyggnadsstrategin som ett framtida utbyggnadsområde för bostäder. Området kan planeras på så sätt att aktuell yta kan användas både till bostäder och skolområde på bästa sätt.

Naturresurser

Området är idag åkermark. Enligt 3 kap. 4§ Miljöbalken ska en bedömning göras huruvida en aktuell jordbruksmark är brukningsvärd. Om så är fallet ska en bedömning också göras om bebyggelsen behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Vidare ska man utreda om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Uttrycket ”brukningsvärd” avser enligt kommentaren till miljöbalken att marken ”med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion”.

Ett större kommunalt uppdrag kring jordbruksmarkens värden har påbörjats – vilken syftar till att ge ledning i avvägningarna ovan – men kommer att redovisas först sommaren 2017.

Jordbruksmarkens brukningsvärde

Läge: 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 han har (upp till 10 km). Tillgängligheten till åkermarken är god med påfart från väg och inga befintliga barriärer. Kring Ölmstad och Skärstad finns flera mjölk- och köttgårdar vilket leder till att behovet av åker- och betesmark är väldigt stort.

Beskaffenhet: 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.

Övriga förutsättningar: Arrendatorn driver som egenföretagare köttproduktion med drygt 200 djur. År 2008 byggdes på gården en ny lösdriftsladugård. 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.

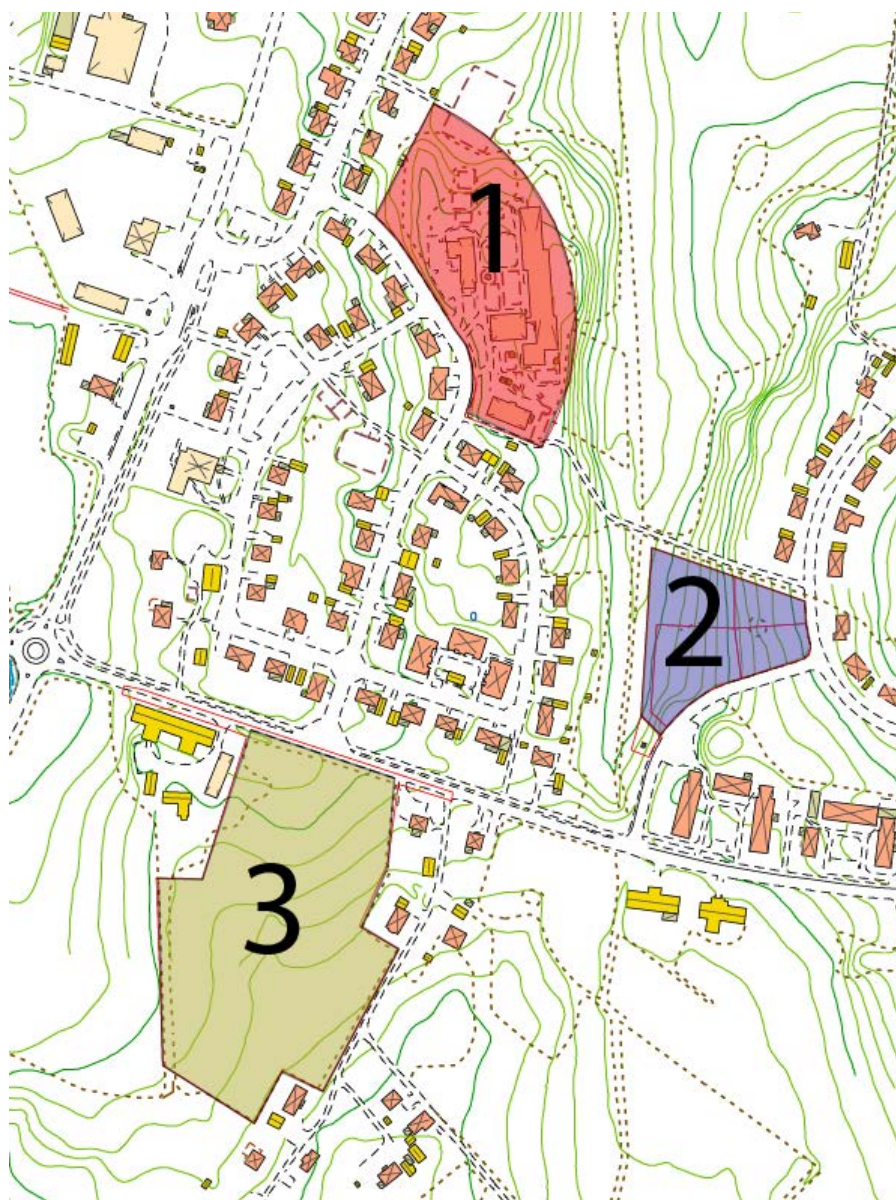
Arrendatorn brukar också flera i översiktsplanen utpekade områden av värdefull natur av högsta klass, bl.a. Hovaskog. Åkermarken som brukas av arrendatorn bidrar till vinterfoder och objekten av värdefull natur till sommarfoder. En tydlig koppling finns mellan åkermark och betesmark i detta landskap, då en minskning av åkermarken riskerar leda till att mindre areal betesmarker kan hävdas, med igenväxning som följd.

Sammanfattning: 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. Sammantaget bedöms att alla potentiella alternativa lokaliseringar bör utredas för att i möjligaste mån undvika att bidra till en ökad markkonkurrens bland traktens jordbrukare.

Skolan som väsentligt samhällsintresse

Ölmstad har god tillgång till kollektivtrafik och offentlig service. Den fortsatta 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.

Skolans lokaliseringsalternativ



Alternativ 1: 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 lösa detta kan man på befintlig fastighet 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 och utrymningsytor. Att riva skolan och bygga en ny inom samma fastighet innebär att skolans elever behöver undervisningslokal på annat håll. Någon sådan ersättningslokal som uppfyller de behov och krav en skola kräver finns inte att tillgå i Ölmstad. Det bedöms heller inte som rimligt att tillföra undervisningslokaler i form av tillfälliga barracker, då de i sådant fall skulle behöva motsvara kapaciteten av den befintliga skolan.

Alternativ 2: Fastigheten ligger centralt inom orten och norr om Bunnvägen, vilket utgör ett positivt läge ur trafiksäkerhets- och tillgänglighetssynpunkt. Fastigheten befinner sig på starkt lutande mark med höjdskillnader på 10 meter. och erbjuder därmed endast begränsade utbyggnadsmöjligheter. Området är redan idag detaljplanlagt för bostäder, denna detaljplans genomförandetid har utgått. Väster om alternativet finns en svacka som ska kunna svämmas över och är inte lämplig att bygga på.

Med dessa förutsättningar är det möjligt för kommunen att bygga ny förskola på alternativ 2, men det bedöms inte som rimligt att omlokalisera hela skolan till en fastighet med dess terrängförhållanden och storlek.

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 skolbyggnad här innebär även att mark tas i anspråk som i framtiden kan vara lämpligare för bebyggelse som lättare kan terränganpassas.

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. Fastigheten är dessutom stor nog för att även möjliggöra för bostäder på samma fastighet om kvarvarande del, på grund av dess storlek, inte fortsatt går att arrendera som jordbruksmark.

Ölmstad får en helt ny samlad skola på fastighet med ytterligare utbyggnadsmöjligheter. Alternativet skulle innebära att åtgärder för trafiksäkerhet och tillgänglighet behöver annordnas på Bunnvägen. Med tanke på den trafikintensitet en skola bidrar med bedöms det även som positivt att förlägga en sådan verksamhet utanför Ölmstads villatäta centrum.

På fastigheten som utgör alternativ 3 undersöktes förutsättningarna för att få ta bort fornlämningarna, innan man beslutade att köpa in marken 2010 som framtida exploateringsområde för bostäder. Mer om arkeologin kan läsas på sidan 14.

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 få bebygga eventuella alternativa områden.



Sammanfattning: Sammanfattningsvis bedöms att rivning och nybyggnad av skola på alternativ 1 är en långsiktigt hållbar lösning i den meningen att jordbruksmark ej exploateras, men uppfyller inte ortens kortsiktiga behov då problemet uppstår om var skolans elever kan undervisas under rivnings- och byggtiden. Den framtida trafiksituationen kan dessutom försämrats på Ölmstads villagator när skolan expanderar. Alternativ 2 bedöms vara den minst optimala platsen på grund av förlusten av samlokalisering, såsom idrottshall och matsal/kök, 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. Som framgår under bilden ovan omges Ölmstad helt av jordbruksmark. Alternativ 3 är den jordbruksmark i Ölmstad som i översiktsplan utpekats som exploateringsområde och har även tidigare utretts vad avser fornlämningar.

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. I detta fall bedöms fastigheten inom alternativ 3 som det mest rimliga lokaliseringsalternativet för en sådan skola.

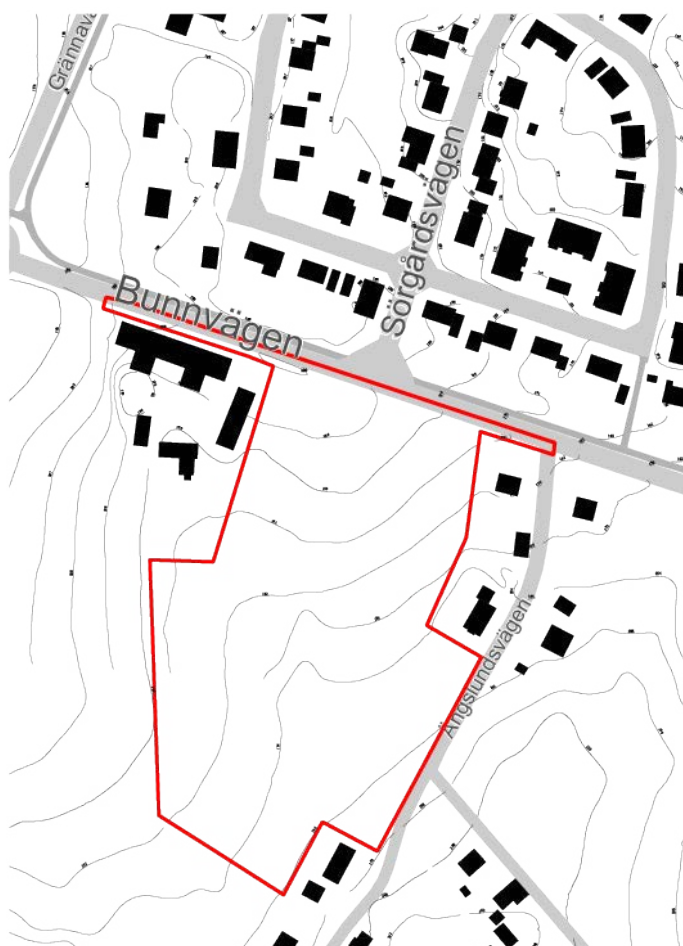
Program för Jönköpings kommuns landsbygder

Genom att rymligare skola anläggs i Ölmostad förses tätorten med ökad offentlig service i enlighet med programmet för Jönköpings kommuns landsbygder.

Övriga förutsättningar

Trafik

Det finns idag inga beräknade trafikmängder längs med Bunnvägen. Då skolans elever kommer att behöva korsa Bunnvägen behöver trafiksituationen utredas. Det är lämpligt att se över trafiksituationen för korsningen Bunnvägen-Sörgårdsvägen. Söder om Bunnvägen går ett dike som behöver anpassas till ändrande förhållanden. Sophämtning och avfallshantering ska ej placeras nära platser där barn lämnas och hämtas. Trafikutredning kommer att behövas.



Fornlämningar

På fastigheten finns en välbevarad fornlämning av typen boplats där bl.a. stolphål och härdar påträffats, dessa fynd utgör RAÄ 105 och är markerade på bild nedan.

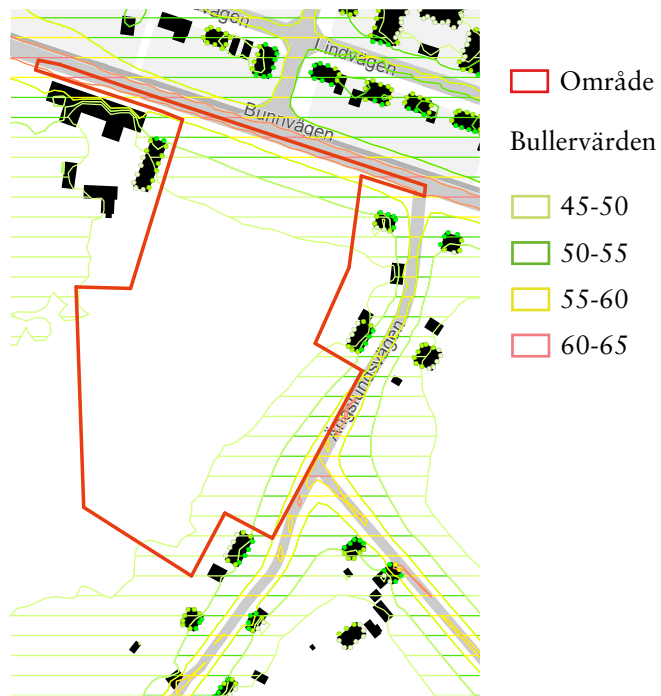
2009 bedömde Länsstyrelsen (ärendenummer: 431-3494-09) att en förundersökning av fornlämningen ska genomföras för att närmare till yta och djup avgränsa och karaktärisera fornlämningen. Länsstyrelsen bedömde även att fornlämningen inte är av det antikvariska värde att den måste bevaras utan får undersökas och tas bort.

Den beslutade förundersökning utfördes på platsen 2009 av Jönköpings läns museum (Arkeologisk rapport 2009:79). Under förundersökningen framgick att de påträffade fornlämningarna är koncentrerade till det impediment som är beläget i mitten av fastigheten, markerat på bilden nedan. Jönköpings läns museum förordar att en särskild undersökning genomförs inom området. Detta görs i en slutundersökning för att slutligt dokumentera och ta bort fornlämningen.



Buller

Området har goda ljudförhållanden utifrån kommunens översiktliga bullerutredning. Förhållandena kan dock ha förändrats. För att säkerställa skolan och dess utemiljös bullerförhållanden kan en bullerutredning behöva göras.



Utredningsbehov

- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Arkeologisk slutundersökning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Utred störning/påverkan från omgivande verksamheter
- Skolans markbehov (Man bör i kommande planarbete ta ställning till skolans markbehov i hektar och sedan utreda hur resterande del av fastighet kan användas.)

Slutsats

Förslaget går i linje med kommunens gällande Översiktsplan 2002, och den Digitala Översiktsplan 2016 (antagandeverision). Behovet av ny skola är stort i Ölmstad och det lokaliseringsalternativ som föreslås i planbeskedet är det mest rimliga alternativet. Stadsbyggnadskontoret finner det lämpligt att pröva ärendet i ett detaljplanearbete.

Förslag till process och tidplan

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen genomförs med ett utökat förfarande.

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnen 1,5 -2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer att styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Detaljplanen bedöms tidigast kunna påbörjas våren 2018.

Stadsbyggnadskontoret