



Underlag för Planbesked Del av fastigheten Öggestorp 1:1 och del av fastigheten Ulvsnäs 1:10

Öggestorp, Jönköpings kommun

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 eller att önskad volym kommer att godkännas. 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 och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Ansökan om planbesked för ett sammanhängande industriområde, för industrier och verksamheter. Ansökan omfattar mark för industri, lager och logistik.

Beskrivning av ansökan

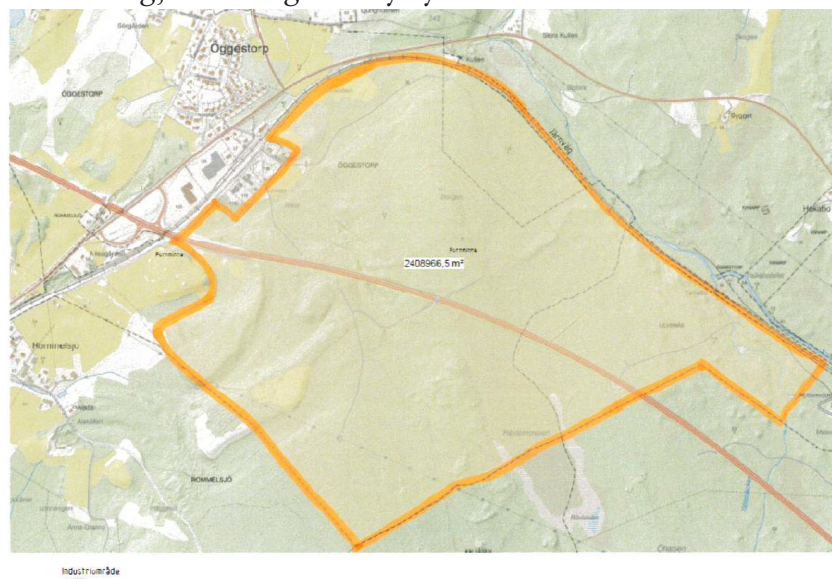
Ansökan om planbesked har inkommit från Aspehof Fastigheter AB. Ansökan omfattar cirka 2 500 000 m² och området avses användas som industrimark, byggbar för industrier och verksamheter.

Tanken är att området ska byggas ut etappvis.

Projektet har för avsikt att erhålla ett sammanhängande industriområde. Sökanden har sett ett behov av industrimark och ser att fastigheten har ett bra läge i kommunens östra del.

Området kommer enligt ansökan bli ett centralt nav och komplettera tidigare satsningar som har gjorts i Jönköpingsområdet. Sökanden bedömer att det tänkta planområdet har mycket goda förutsättningar för anslutning av industrispår till tänkta etableringar för industri- och logistikaktiviteter.

Förslaget innebär att området kommer att förändras genom schaktning, släntning och uyttyllnad.



Karta (bilaga 1) inlämnad från sökanden i samband med begäran om planbesked.

Fastighet

Planbeskedet omfattar del av fastigheten Öggestorp 1:1 och del av fastigheten Ulvsnäs 1:10.

Fastighetsägare

Fastigheten Öggestorp 1:1 ägs av Prästlönets tillgång, Svenska kyrkan. (Aspehof har köpt aktuell del av Öggestorp 1:1 och ansökan om avstyckning finns hos Lantmäteriet.)

Fastigheten Ulvsnäs 1:10 ägs av Gabriella och Niklas Järvhammar.

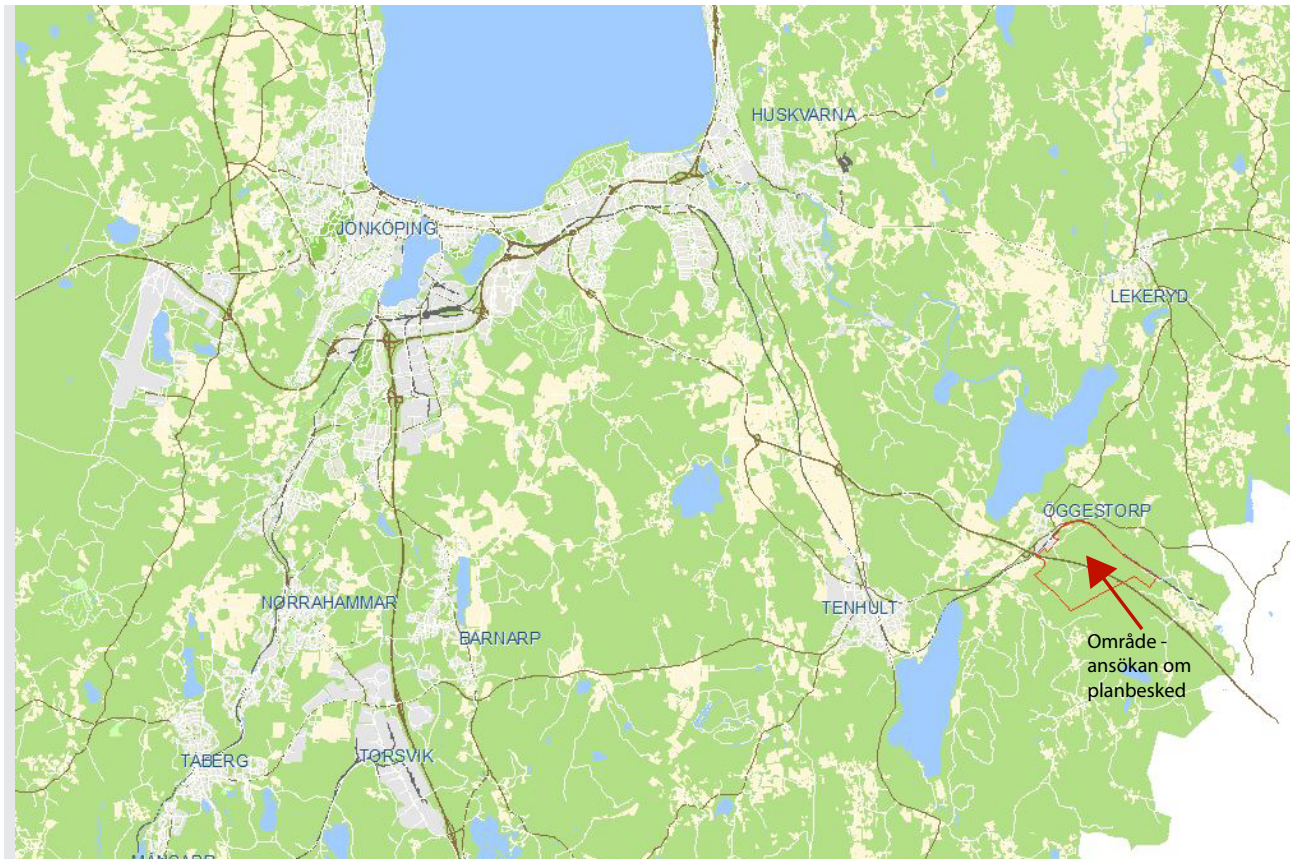
Sökande

Aspehof Fastigheter AB, Hultseryd 1, 591 96 Lekeryd

Förslag till beslut

Ansökan överensstämmer med intentionerna i översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd som håller på att tas fram. Med anledning av det föreslås positivt planbesked. I ett eventuellt fortsatt planarbete kommer det finnas behov att ta hänsyn till olika aspekter bland annat arkeologi, naturvärden, jordbruksmark, farligt gods, strandskydd. Därmed behöver avgränsningen av ett framtida planområde ses över och det kan bli aktuellt att frånta delar från detaljplanen. Det kan även bli aktuellt att dela detaljplanen i två delar. Ett planarbete behöver föregås av en förstudie som kan påbörjas 2024-2025. I förstudien fastläggs eventuell etappindelning, tidiga utredningar utförs, utredningar för VA, läge för tillfartsväg, åtgärder Rv40, järnväg med mera samt översiktliga planekonomiska bedömningar.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta 1
Utdrag ur bakgrundskarta
för Jönköpings kommun
med ungefärligt
ansökningsområde



Översiktskarta 2
Utdrag ur ortofoto för
Jönköpings kommun från
2019 med ungefärligt
ansökningsområde markerat
med rött

Större delen av området omfattas av skogsmark med inslag av åkermark. Området är obebyggt men det finns en telemast samt teknikbodar i områdets norra del. Utanför ansökt område i nordväst finns några befintliga verksamhetslokaler samt en bostadsfastighet.

3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Aktuellt område är sedan tidigare inte planlagt. Det finns gällande detaljplaner i nära anslutning till ansökningsområdet (på andra sidan järnvägen).

Översiktsplan 2016

I gällande översiktsplan från 2016 är delar av området avsett för utredningsområde för storskaliga vindkraftparker. Enligt översiktsplanen ska områden som pekas ut som utredningsområden för vindkraftparker nyttjas för detta ändamål om det finns förutsättningar som medger det.

Inlämnad ansökan avviker från intentionen i gällande översiktsplan, men en ny översiktsplan håller på att tas fram där större delen av området är utpekad som verksamhetsområde med inriktning på logistik, se nästa sida.



Lila skrafferad yta =
utredningsområden
för vindkraftparker



Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd (under arbete)

Större delen av området som ansökan om planbesked avser är i samrådshandlingen tillhörande ny översiktsplan utpekad som verksamhetsområde med inriktning på logistik. Mossen och delar av den södra delen av ansökningsområdet har inte stöd i översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd som håller på att tas fram.

I översiktsplanen nämns bland annat följande hänsyn ut för området:

- Området gränsar till järnvägen Sandhem-Nässjö. Området gränsar till Rv 40. Utvecklingen av Rv 40 ska beaktas i fortsatt planeringsarbete.
- Området ligger delvis inom 150 meter till led för farligt gods.

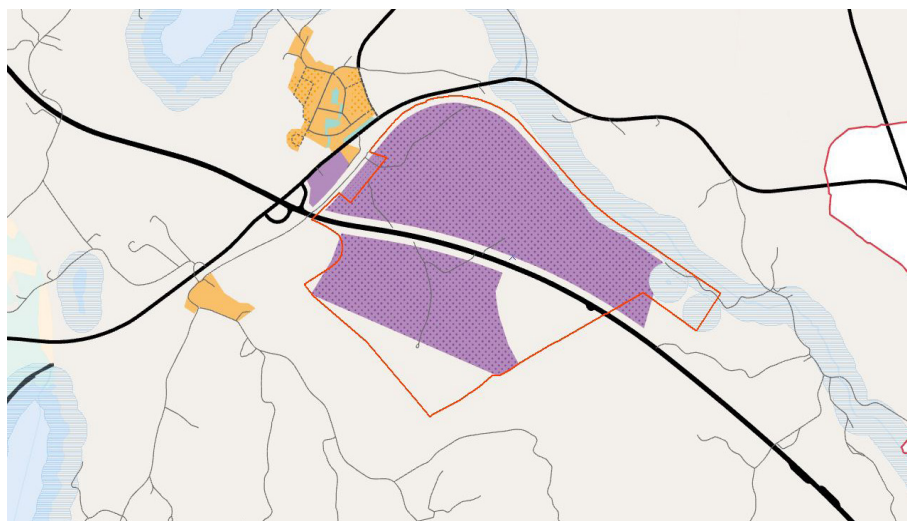
Översiktsplanen beräknas ställas ut för granskning februari - mars 2024 och beslut om antagande förväntas fattas av Kommunfullmäktige sommar/höst 2024. Samrådshandlingen var utställd för samråd april - maj 2023.

I ett eventuellt kommande detaljplanearbete behöver behoven av förstärkningar i den tekniska infrastrukturen utredas. För området kommer ett antal utredningar krävas.

Det är viktigt med en hållbar bebyggelsestruktur, att stor del av resandet till och från arbetet ska kunna ske med gång, cykel eller med kollektivtrafik. Det är betydelsefullt att stäva efter en viss täthet i bebyggelsen för att stödja de hållbara kommunikationerna. Det kommer att finnas behov av cykelvägar inom och till verksamhetsområdet. För att bygga markbesparande bör kommunen överväga exploatering med högre byggnader och om möjligt begränsa tomtytorna.

Det finns behov av att få in mer grönska i verksamhetsområdet, på kvartersmark, i gatumiljön och som grönområden. Detta för att alla delar av tätorterna behöver bidra med ekosystemtjänster, så som omhändertagande av dagvatten och motverkande av urbana värmeöar, till kommunen och för de som arbetar i områdena ska kunna få del av de gröna områdets hälsofördelar på rasten. Det är önskvärt att grönskan planeras i sammanhängande stråk.

Utdrag ur översiktsplan
för mindre tätorter
och landsbygd
(samrådshandling)
lila markering =
verksamhetsområde
med inriktning
på logistik. Röd
avgränsning ungefärligt
ansökningsområde.

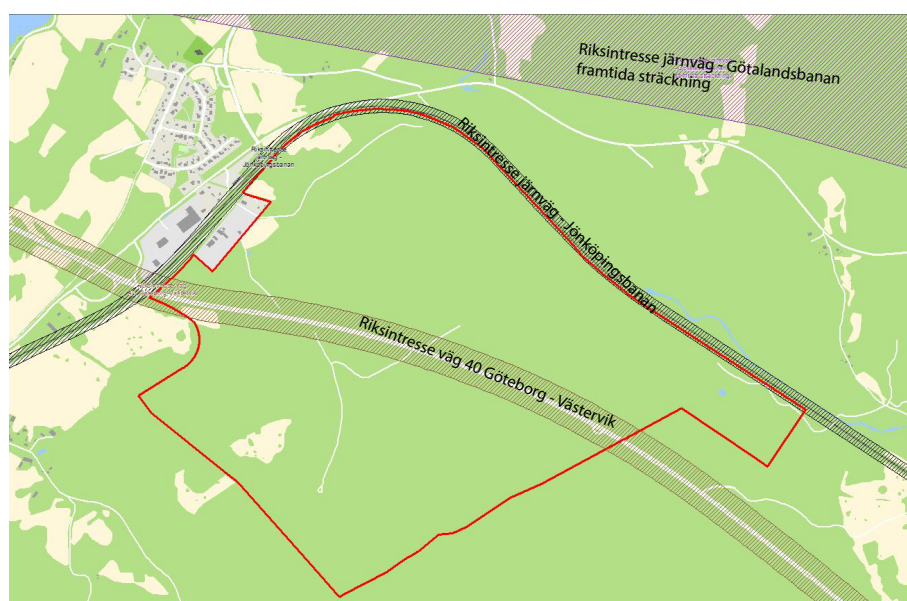


Riksintressen

Jönköpingsbanan omfattas av riksintresse för järnväg och väg 40 omfattas av riksintresse för väg. Se kartan nedan.

I ett eventuellt fortsatt planarbete behöver hänsyn tas till riksintresse för järnväg och väg. Större delen av hastighetsbegränsningen på riksväg 40 förbi planområdet är 100 km/h, delar är 60 km/h och delar 70 km/h. Ny bebyggelse ska som närmst möjliggöras 50 meter från vägområde, byggnad nära trafikplatsers ramper, samt parkering/uppställning eller interna körytor får möjliggöras 30 meter från vägområde.

Ny bebyggelse får som närmst placeras 30 meter (spårmit) från järnväg.



Utdrag ur baskartan för
Jönköpings kommun
med ungefärligt
ansökningsområde samt
riksintressen.

Utvecklingen av området bedöms bli förenlig med riksintressena för väg och järnväg efter det att erforderlig hänsyn är taget till riksintresseområdena.

Riskutredning för farligt gods kan innebära att större avstånd än 50- respektive 30 meter behövs.

Norr om området finns riksintresse för järnväg - Götalandsbanan-framtida sträckning.

Strandskydd och avrinningsområden med mera

Den östra delen av undersökningsområdet omfattas till viss del av strandskydd för Stensjöån. Samt strandskydd för småvatten.

Aktuellt område är cirka 120 000 m² och inom den ytan behöver strandskyddet upphävas ifall marken ska användas för kvartersmark. I ett eventuellt kommande planarbete behöver strandskyddsfrågan utredas och prövas. Inom det strandskyddade området i ansökningsområdets östra del finns flera värden, bland annat finns det ett fladdermösshabitat som är av betydelse för att upprätthålla nätverk för fladdermöss. Detta behöver hänsyn tas till vid ett eventuellt fortsatt planarbete. Lämpligen fräntas området från planområdet eller planläggs som allmänplatsmark natur.

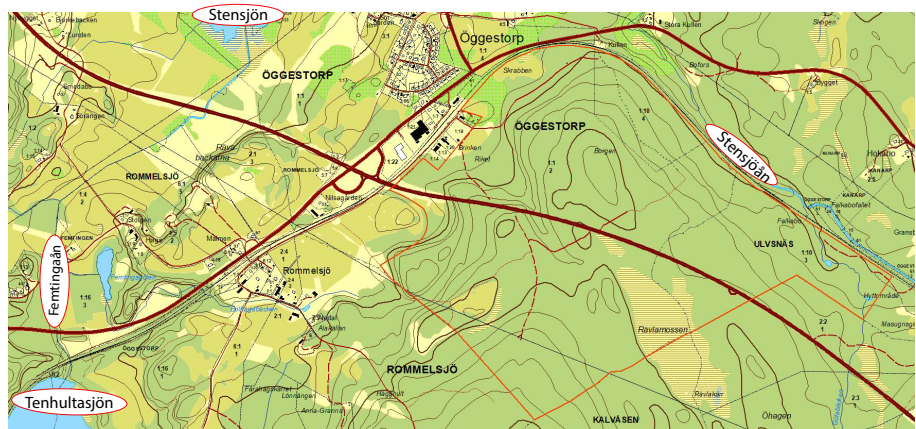
Utdrag ur baskartan för Jönköpings kommun med ungefärligt ansökningsområde samt strandskyddat område (blå skraffering).



Området ligger inom Femtingaåns avrinningsområde som hör till Motala ströms huvudavrinningsområde. Femtingaån har måttlig ekologisk status och god kemisk status förutom bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Området ligger även inom Stensjöåns och Stensjöns delavrinningsområde. De har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Området ligger delvis på grundvattenförekomsten Öggestorp. Grundvattenförekomsten har god kvantitativ och kemisk status.

*Utdrag ur fastighetskartan
för Jönköpings kommun
som visar Femtingaån,
Tenhultsjöns, Stensjöns och
Stensjöåns placering .*



Jordbruksmark

Ansökningsområdet omfattas av ett antal skiften med åkermark och betesmark. Enligt Länsstyrelsens Webbgis för grön infrastruktur utgörs de av (se ortofoto med indelning av marken på nästa sida): A: 1,86 ha, åker, B: 0,72 ha, åker, C: 0,97 ha, åker, D: 0,71 ha, bete E: 2,13 ha, åker/vall. De utgör totalt en totalt sammanlagd yta på 6,38 ha.

Enligt Jönköpings kommuns ”Program avseende Jordbruksmarkens värde i samhällsplaneringen” är utgångspunkten att exploatering av brukningsvärd jordbruksmark inte ska ske. Att den jordbruksmark som finns idag ska minst bibehållas är ett av målen i kommunens strategi för landsbygdsutveckling.

Kommunprogrammet (2023-2027) för Jönköpings kommun: ”För att klara vår framtida livsmedelsförsörjning är det nödvändigt att värna jordbruksmarken från exploatering. I de undantagsfall när kommunen tar jordbruksmark i anspråk för bebyggelse ska den kompenseras så att den totala arealen jordbruksmark inte minskar.”

Utdrag ur ortofoto för Jönköpings kommun med ungefärligt ansökningsområde samt jordbruksmark (orange skraffering) indelat i område A-E.



Huruvida jordbruksmarken kan tas i anspråk är en fråga som behöver utredas i ett kommande detaljplanearbete.

Tekniska nämnden har beslutat om riktlinjer för kompensering av jordbruksmark på kommunal mark (2023-11-22 Dnr.TN 2021:253). I detta planärende ingår ingen kommunal jordbruksmark. För planärende med privat mark som innehåller jordbruksmark ska ekosystemtjänster utredas och kompensationsåtgärder rekommenderas.

Väsentligt samhällsintresse

Inlämnad ansökan bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse då ett nytt verksamhetsområde innebär ett flertal nya arbetsplatser i nära anslutning till befintliga bostäder i Öggestorp. Närheten till planområdet och övriga stadsdelar med bostadsbebyggelse är god. Det finns goda pendlingsmöjligheter med bil till Huskvarna, Forserum, Tenhult, Lekeryd och Nässjö. Jönköping nås med bil på cirka 20 minuter.

Lokaliseringsprövning

Aktuellt ansökningsområde finns med i samrådshandlingarna tillhörande översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd som område för verksamhetsmark med inriktning på logistik. Förslaget är inför granskningsskedet. Planen är att översiktsplanen tas upp för antagandeprövning under sommar/höst 2024.

I ett eventuellt kommande planarbete behöver en lokaliseringsprövning göras där andra alternativ inom samma område som istället tar skog eller annan åkermark i anspråk jämförs med aktuellt område. På grund av omfattningen av ansökningsområdet kan det bli svårt att hitta andra jämförbara områden i närheten att jämföra med. Det kan i ett framtida planarbete bli aktuellt att se över ifall delar av jordbruksmarken ska bevaras. Avvägning av bevarande kontra möjliggörande av kvartersmark med tillhörande järnvägsanslutning behöver göras i ett eventuellt kommande detaljplanearbete.

Lokaliseringsprövning på en mer övergripande nivå utreds i översiktsplanens skedet. Området finns med i handlingarna i den nya översiktsplanen för mindre tätorter och landsbygd som håller på att tas fram. Aktuellt område bedöms vara viktigt för exploatering. Området har närhet till befintlig kollektivtrafik, närhet till bostäder och kan på sikt innebära en utveckling av Öggestorp.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Inom ansökt område finns fem olika områden med jordbruksmark. Det kan bli aktuellt i ett eventuellt framtida detaljplanearbete att frånta de mest brukningsvärda områdena från planområdet. Exempelvis det sydvästra området som är i nära anslutning till ett större jordbruksmarksområde och jordbruksmarken i ansökningsområdets nordvästra del. Frågan behöver utredas vidare i ett eventuellt fortsatt planarbete och avvägningar göras.

Exempel på avgränsning

I ett eventuellt framtida planarbete kan det bli aktuellt att avgränsa planområdet, så att de nordvästra delarna av jordbruksmark, strandskyddat område samt mossen med 50 meters skyddsavstånd hamnar utanför kvartersmark. På så sätt bildas även en skyddande barriär med jordbruksmarken mellan Öggestorp samhälle och nya bebyggelsen för verksamheter. En mindre del av jordbruksmarken är i så fall kvar inom kvartersmark.

I ett eventuellt kommande detaljplanearbete behöver avvägning av eventuellt bevarande av jordbruksmark, strandskyddat område, skyddsavstånd för mossen med mera kontra möjligheten att möjliggöra för kvartersmark med tillhörande järnvägsanslutning göras.

Det finns en kraftledning i den södra delen av området. Planområdet föreslås placeras så att det sträcker sig fram till erforderligt skyddsavstånd från kraftledningen.

Skyddsavstånd, en eventuell utökning av området med mera behöver utredas vidare i ett eventuellt kommande planarbete. Koncession krävs för omläggning av kraftledning. En eventuell planläggning kräver antingen att kraftledningsgatan utesluts från exploatering, eller att ledningarna flyttas/grävs ner. Båda alternativen påverkar planekonomin, därmed behöver kostnader utredas i ett tidigt skede. Tidplanen kan också påverkas av att det kommer krävas en separat tillståndsprocess för att få flytta/gräva ner ledningen.

Natur

Större delen av ansökningsområdet är skogsbeväxt med barrskog inom vilket modernt skogsbruk bedrivits med kalhyggen och planteringar. Inslag av åkermark finns inom skogsmarken. Landskapet är kuperat.

En del av ansökningområdet omfattas av Rävlamossen, mossen finns med i Naturvårdsprogrammet 2018. Rävlamossen är en orörd, välvd mosse som till största delen är trädtäkt av tall. Runt hela kanten på mossen finns en ovanligt välutbildad lagg. Inom området finns en tjäderspelplats. Rävlamossen är en värdefull mosse med ornitologiska värden. För att området ska behålla sina naturvärden krävs att områdets hydrologiska förhållanden inte försämrats genom dränering, dämning eller torvtäkt. Rävlamossen är cirka 21,9 ha. Hela området är dock inte inom ansökningsområdet. Cirka 12,7 ha är inom ansökningsområdet.

Det är inte lämpligt att ta mossmarken i anspråk som industrimark, möjligen att det går att använda den eller mark i anslutning till den för dagvattenhantering. Mossen är av stor betydelse för klimatet. Om mossen skulle påverkas negativt skulle stora negativa effekter uppstå på både naturvärden och för klimatet genom ökade utsläpp av växthusgaser. Rävlamossen har naturvärdesklass 2. Att mossen är helt orörd kan ses som unikt. Naturvårdsobjekt med klass 1 och 2 ska enligt naturvårdsprogrammet undantas från exploatering förutom i alldeles särskilt angelägna fall. I hållbarhetsprogrammet finns ett mål om att alla mossar med klass 1 och 2 ska åtgärdas före 2030 om de är negativt påverkade genom dikning. En exploatering av mossen skulle gå emot båda programmen.

Ett tillräckligt skyddsavstånd ska hållas till mossen vid exploatering. Avvattning av mossen eller sänkning av grundvattnet för mossen får inte ske. I en kommande naturvärdesinventering behöver skyddsavståndet utredas. Eftersom det bland annat är ett viktigt område för fågel bör minst 50 meter gälla för att minska negativ störning genom bland annat ljud och ljus.

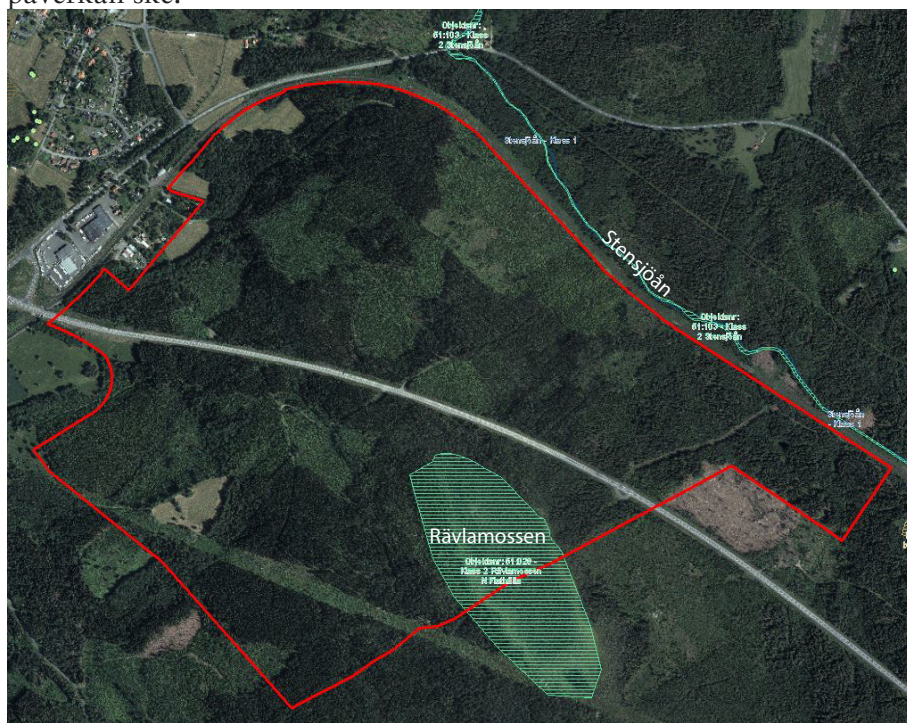
I kommande naturvärdesinventering bör det ingå inventering av fridlysta arter samt inventering av tjäderspel, vilket görs i ungefär i mars. Inventeringen bör också inkludera särskilt skyddsvärda träd samt en bedömning av tillräckligt skyddsavstånd. Naturvärdesinventeringen ska omfatta hela planområdet.

I naturvårdsprogrammet finns markering, öppen betesmark söder om Rommelsjö (klass 3), en del av markerad mark är inom ansökningsområdet.

Ansökningsområdet är inom biosfärsområde Östra Vätterbranterna, som är ett unikt område som sträcker sig från Tenhult i söder till Omberg i Östergötland i norr. Sommaren 2012 blev Östra

Vätterbranterna utsett till biosfärsområde av UNESCO. Planområdets påverkan på biosfärsområdet behöver utredas vidare i ett eventuellt kommande planarbete. Ansökningsområdet bedöms dock inte vara placerat inom kärnan av biosfärsområdet, därmed bedöms ingen negativ påverkan ske.

Utdrag ur ortofoto för Jönköpings kommun med ungefärligt ansökningsområde samt delar av kända naturvärden.



En framtida omvandling av området kommer medföra att skog behöver avverkas för att möjliggöra för byggnation. Delar av området omfattas av ekosystemtjänster.

Biologiska nätverk som omfattas:

- Barrskogsnätverket (funktionella skogar för tjäder),
- Fladdermösshabitat (strand),
- Ädellövs-nätverket (spridningssamband, ädellövträd).

Stensjöån och dess närområde (utanför ansökningsområdet) är klassat som värdefull natur.

Ianspråktagandet av marken inom området innebär också negativa konsekvenser för landskapsbilden, då skogsmark och öppna ytor tas i anspråk och ändras till ett verksamhets- och industriområde. Naturvärdesinventering och nyckelbiotopsutredning med bedömning behöver tas fram i ett kommande planarbete. Även inventering av eventuella invasiva arter behöver tas fram.

Energi

I nu gällande översiktsplan från 2016 är delar av området utpekade som lämpligt för etablering av storskalig vindkraftspark.

I ny översiktsplan som håller på att tas fram för mindre tätorter och landsbygd är området utpekade som verksamhetsområde med inriktning på logistik, därmed har intentionerna med området ändrats från 2016.

Det finns en kraftledning i ansökningsområdets södra del. Koncession krävs för omläggning av kraftledning. En eventuell planläggning kräver antingen att kraftledningsgatan utesluts från exploatering, eller att ledningarna flyttas/grävs ner.

Hälsa och säkerhet

I ett fortsatt planarbete behöver skyfallsrisk och risker med ett 100-års regn utredas.

En industribullerutredning behöver tas fram i syfte är att utreda tänkbart buller från planerade industrifastigheter samt mer specifikt buller.

Geoteknisk undersökning där ras- och skredrisker utreds behöver tas fram.

Området gränsar till rekommenderade transportleder för farligt gods på både riksväg 40 och Jönköpingsbanan (Jönköping-Nässjö). En riskanalys kan komma att bli aktuell om planerad bebyggelse sker närmare än 150 meter från dessa riskkällor, i enlighet med översiktsplan.

Insattiden för räddningstjänsten till området är mellan 10-20 minuter.

Avståndet mellan brandposter bör understiga 150 meter i enlighet med deloperativa handlingsprogrammet och gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. För stora fastigheter gäller att brandpostnät kan behöva anordnas på enskild fastighet för att tillgodose möjligheten till släckinsats.

VA och fjärrvärme

Enligt kommunens geoportal saknas fjärrvärme till området.

I översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd som håller på att tas fram är Öggestorp - Målen utpekade som ett av kommunens VA-utredningsområden, där det kan finnas behov av en förändrad lösning för vattenförsörjning eller omhändertagande av spillvatten. I ett kommande detaljplanearbete behöver VA-frågan utredas vidare.

Brandvattenförsörjningen till verksamhetsområdet är problematisk med nuvarande ledningssystem. Stora kostnader i ledningsomläggning och/eller byggande av reservoar kommer krävas

En ny tryckstegringsstation behövs då området ligger betydligt högre än nuvarande bebyggelse. Vattenförsörjningen behöver detaljstuderas innan detaljplaneskedet.

Spillvattenförsörjningen till området ser ut att kunna klaras med dagens ledningssystem men behöver också detaljstuderas.

Exploatören kommer behöva bekosta åtgärder för VA både utanför och innanför planområdet.

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. Utredningen ska även visa vad som händer vid ett 100-års regn och ta hänsyn till framtida klimatförändringar.

Aktuell exploatering kommer ställa höga krav på dagvattenrening, då det sker en förändring av markanvändning från naturmark till industrimark. Behov av dagvattenrening stärks ytterligare, då nedströmsliggande Stensjön har övergödningsproblem och uppnår ej god ekologisk status bland annat på grund av näringsämnen.

Fördröjningsanläggning behöver placeras strategiskt. Stora ytor som ska hårdgöras och belastningen på nedströms vattendrag blir mycket stor. Allmän platsmark kommer eventuellt behövas inom planområdet. Det är viktigt att frågan tas upp tidigt i detaljplaneprocessen. Ansökningsområdet omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i dagsläget.

En liten del av ansökningsområdets västra del är belägen inom grundvattenförekomsten Öggestorp som är en sand och grusförekomst.

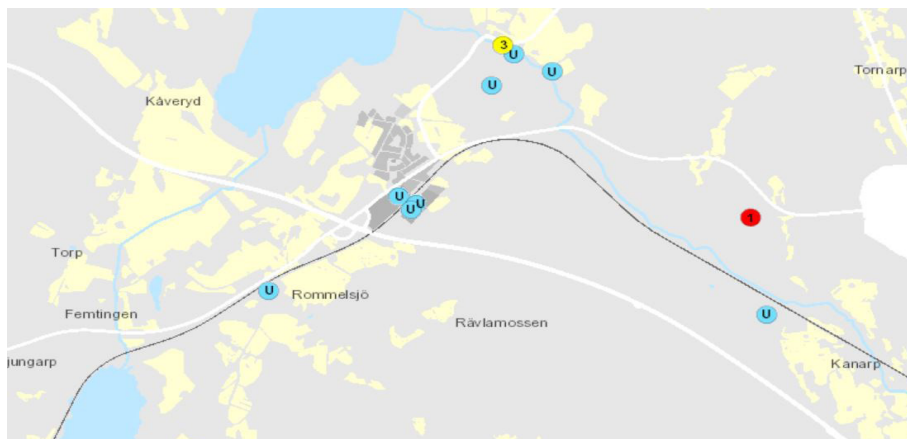
Mark

Landskapet är kuperat. Enligt SGU:s jordartskarta 1:25 000 - 1:100 000 består marken av bland annat: sandig morän, postglacial finsand, torv, berg, morän.

Geoteknisk undersökning inklusive radonundersökning samt utredning av ras- och skredrisker med hänsyn till klimatanpassning behöver tas fram i samband med eller inför detaljplanearbetet. Den geotekniska undersökningen ska göras med avseende på framtida laster som detaljplanen medger samt ska riskerna med ras och skred utredas utifrån ett scenario i nutid samt även utifrån ett framtida scenario inklusive framtida klimatförändringar (cirka 100-årsperspektiv).

Utdrag ur baskartan för Jönköpings kommun med potentiellt förorenade områden markerade med

Riskklass 1



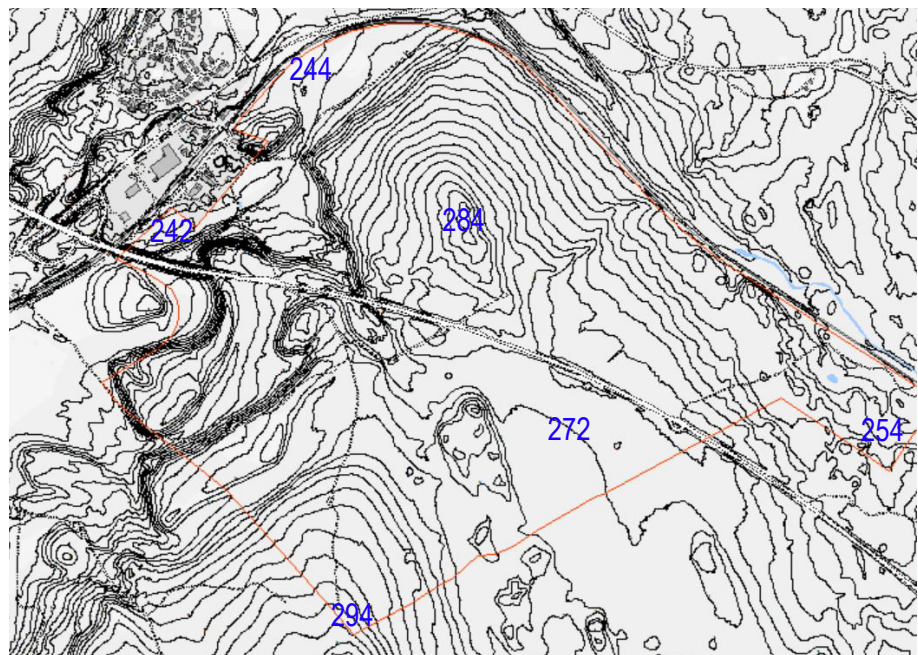
I anslutning/närheten av ansökningsområdet finns flera potentiellt förorenade område som ska beaktas. Sannolikt kommer miljöteknisk markundersökning inklusive grundvattenprover att bli aktuellt för att bedöma dessa områdens eventuella påverkan på planområdet. Även de potentiellt förorenade områdena i öster ska beaktas, det vill säga att det ska bedömas om det finns en påverkan på planområdet. Ett av objekten är i riskklass 1 vilket är den högsta riskklassen. Där pågår det en miljöteknisk undersökning.

Topografi och masshantering

Massbalansering ska utföras inom ett framtida planområde med syfte att minimera massförflyttningar och samtidigt tillgodose behovet av naturlig markavrinning av dagvatten vid kraftiga regn.

Det finns stora nivåskillnader inom ansökningsområdet som behöver hanteras i ett eventuellt kommande planarbete. Marken varierar från 242 meter över havet till 294 meter över havet.

*Utdrag ur grundkartan
för Jönköpings kommun
med höjdkurvor samt
några höjder (meter över
havet) -blå text.*



Kulturmiljö

Området är rikt på lämningar. Öggestorps kyrkby, som är beläget utanför ansökningsområdet är ett värdefullt kulturmiljöområde. Kyrkbyn ligger i ett öppet odlingslandskap med åker- och betesmark. Inom det värdefulla kulturmiljöområdet finns en kyrka, en före detta skolbyggnad och Öggestorps före detta prästgård. Kyrkan är högt belägen med riktning mot Stensjön. I Rommesjö finns också värdefull kulturmiljö.

*Utdrag ur ortofoto för
Jönköpings kommun med
fornlämningar markerade
med rött.*



Inom området finns ett flertal registrerade lämningar. Enligt uppgift från länsstyrelsen finns följande lämningar:

Lämningar inom (helt eller delvis) utredda områden (enligt uppgift från länsstyrelsen):

- L1022:10268 Fossil åker, Fornlämning
- L2022:10271 Område med fossil åkermark, Fornlämning
- L1022:102733 Fossil åker, Fornlämning
- L1971:3305 Fossil åker, Fornlämning
- L1022:10275 Fossil åker, Fornlämning
- L1022:10236 Fossil åker, Fornlämning
- L1022:10248 Fossil åker, Fornlämning
- L1972:7954 Fossil åker, Fornlämning
- L2022:10292 Lägenhetsbebyggelse, Fornlämning
- L1972:7890 Lägenhetsbebyggelse, Fornlämning
- L1972:8884 Stensättning, Fornlämning
- L2022:10290 Lägenhetsbebyggelse, Fornlämning
- L2022:10280 Hägnad, Fornlämning
- L2022:10264 Område med fossil åkermark, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10262 Fossil åker, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10263 Område med fossil åkermark, Övrig kulturhistorisk lämning
- L1972:1114 Fossil åker, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10276 Fossil åker, Övrig kulturhistorisk lämning
- L1972:8572 Fossil åker, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10240 Fossil åker, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10246 Fossil åker, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10242 Fossil åker, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2023:2120 Fossil åker, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10295 Husgrund historisk tid, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10294 Husgrund historisk tid, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10289 Husgrund historisk tid, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10282 Kolningsanläggning, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10281 Färdväg, Övrig kulturhistorisk lämning
- L2022:10297 Lägenhetsbebyggelse, Ingen antikvarisk bedömning

Lämningar utanför utrett område men innanför ansökningsområdet (enligt uppgift från länsstyrelsen):

- L1975:9499 Stensättning, Fornlämning
- L1975:9500 Stensättning, Fornlämning

- L1971:1043 Boplatssområde, Ingen antikvarisk bedömning
- L1971:1056 Område med fossil åkermark, Ingen antikvarisk bedömning
- L1971:1049 Fossil åker, Ingen antikvarisk bedömning

Nedanstående utredningar har tagits fram för delar av aktuellt område:

- Öggestorp 1:1 Arkeologisk utredning steg 1 inom del av fastigheten Öggestorp 1:1, Öggestorps socken, Jönköpings kommun och län, Småland, Sweco rapport 30047516, 2022-12-14
En arkeologisk utredning har genomförts för två ytor öster om Öggestorp. Innan utredningen fanns sex lämningar registrerade inom utbredningsområdena. Fyra fossila åkrar, en lägenhetsbebyggelse och en stensättning. Vid utredningen har ytterligare 26 lämningar registrerats. Fyra av dem ligger utanför utredningsområdet. De nya registrerade lämningarna består av tolv fossila åkrar, tre områden med fossil åkermark, en hägnad, en färdväg, en kolningsanläggning, tre husgrunder från historisk tid och fyra lägenhetsbebyggelser. Utöver det har en yta markerats som utbredningsobjekt. Denna yta utgörs av ett bra läge för att finna boplatslämningar under mark.
- Rapport; Arkeologisk utredning steg 1 och 2 inom fastighet Öggestorp 1:1, Öggestorp socken, Jönköpings kommun, Sweco rapport 30057188, 2023-06-19
Rapporten omfattar en arkeologisk utredning steg 1 för ett 18 hektar stort område söder om Öggestorp, öst sydöst om Rommelsjö. Inom ramen för utredningen genomfördes även en arkeologisk utredning steg 2 inom ett 0,6 hektar stort område söder om Öggestorp och öst om Rommelsjö. Inom det 18 hektar stora området fanns sedan tidigare en fossil åker samt en hägnad, båda fornlämningar. Vid den arkeologiska inventeringen påträffades ytterligare en fossil åker vilken bedömdes som övrig kulturhistorisk lämning.
Inom området för den arkeologiska utredningen steg 2 låg sedan tidigare en kolbotten med antikvarisk bedömning övrig kulturhistorisk lämning. Inga fynd eller ytterligare forn- och kulturlämningar påträffades under utredningen.

I ett eventuellt kommande detaljplanearbete behöver kompletterande arkeologisk utredning tas fram så att utredningarna täcker hela planområdet. Även arkeologisk utredning steg 2 med sökschaktsgrävning kan behövas inom planområdet i enlighet med framtagna utredning.

Fornminnen skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vars syfte är att försäkra tillgången till en mångfald av kulturmiljöer nu och i framtiden. Tillstånd krävs från Länsstyrelsen för att: rubba, ta bort, gräva ut, täcka över, ändra eller skada en fornlämning.

Omgivningspåverkan

Ett storskaligt verksamhetsområde kommer innebära påverkan på området och omgivningen. Flertalet nya verksamheter kommer att medföra ökad trafik till- och från området. Intill ansökningsområdet i nordväst finns verksamheter samt ett bostadshus. Det är viktigt att hänsyn tas till befintlig bebyggelse vid ett eventuellt framtida planarbete och att ett respektavstånd införs mellan nya verksamheter och befintlig bostad. Lämpligtvis planläggs marken närmast befintlig bostadsmark som allmän platsmark natur. Delar kan behöva planläggas som Z-område där det inte får vara störande verksamheter för omgivningen.

Arkitekturstrategi

I ett fortsatt planarbete och vid utformningen av området ska framtagna arkitekturpolicy följas, policyn är antagen av kommunfullmäktige 2022. Det är viktigt att byggnader och omgivning utformas med god gestaltning. Även utformningen av fasadskyltar är viktig. Föreslagna bebyggelse och struktur ska i ett eventuellt fortsatt planarbete granskas utifrån arkitekturstrategin. Baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.

Service och rekreation

Samhället Öggestorp saknar service. Närmsta utbud av offentlig och kommersiell service är i Tenhult. Ett större verksamhetsområde kan på sikt stärka underlaget för exempelvis livsmedelsbutik och restauranger inom området.

Trafik och kommunikationer



Väg 40 i östlig riktning.

Flertalet nya verksamheter kommer att medföra ökad trafik till- och från området. Det är viktigt med en hållbar bebyggelsestruktur, att stor del av resandet till och från arbetet ska kunna ske med gång, cykel eller med kollektivtrafiken. Det är betydelsefullt att stäva efter en viss täthet i bebyggelsen för att stödja de hållbara kommunikationerna. Det kommer att finnas behov av cykelvägar inom och till verksamhetsområdet i enlighet med ny översiktsplan som håller på att tas fram. Nya infarter kommer att behövas till området. I dag finns en avfart från Rv 40 i Öggestorp, ska denna avfart användas behövs avfarterna eventuellt byggas om och nya överfarter över järnvägen behöver anläggas till industriområdet. Ett alternativ är att en ny ytterligare avfart studeras och om tillstånd kan fås från Trafikverket. Vid detta alternativ kan det även komma att behövas en gång och cykelkoppling mot Öggestorp för att nå befintlig kollektivtrafik och kunna nå området med gång och cykel. Ett tredje alternativ är en ny tillfart från vägen mellan Tenhult och Forserum.

Intentionen är också spåranslutning till järnvägen Nässjö-Falköping som på delsträckan Forserum - Tenhult passerar dikt an aktuellt område. Det bör utredas om det finns möjlighet till spåranslutning för godstrafik i kommande planarbete samt om det är möjligt att få till ett stopp på vissa persontåg. Hur stor del av planområdet som kan ha nytta av en godsanslutning med tåg bör studeras då området har stora höjdskillnader och behöver även vägas mot att jordbruksmark kommer att beröras.

Tillstånd kommer att krävas från Trafikverket.
Trafikfrågorna behöver utredas ytterligare i samband med att en förstudie tas fram för området.

Det finns kollektivtrafik till området idag. Regionbusslinje 119, Nässjö - Tenhult-Huskvarnastannarpå följande hållplatser: Öggestorp Rommelsjö, Öggestorp Nyborg, Öggestorp kyrka och Öggestorp Kanarpsvägen. Närmsta tågstopp är i Forserum och Tenhult där linjen Nässjö-Falköping trafikerar.

Säkra gång och cykelvägar behövs till- och från området. Blir det ingen väganslutning från vägen mellan Öggestorp och Forserum så finns inga möjligheter att ansluta till industriområdet via buss eller cykel/gång.

Det kommer att vara svårt att utnyttja tågförbindelsen om det inte blir ett nytt stopp i Öggestorp och en gång- och cykelanslutning därifrån.

Planen kommer att ha en stor påverkan på det statliga väg- och järnvägsnätet. Detta innebär att det finns behov av samverkan med Trafikverket i ett tidigt skede. Kostnader för dessa trafikåtgärder kommer belasta exploateringen och översiktliga kalkyler bör tas fram i ett tidigt skede.

Sammanvägd bedömning

Eftersom ansökan om planbesked överensstämmer med intentionerna i den nya översiktsplanen som håller på att tas fram för mindre tätorter och landsbygd, bedöms det lämpligt att i detaljplan pröva möjligheten för ett större industri-/verksamhetsområde. Erforderliga utredningar behöver tas fram under planprocessen och markens lämplighet utredas.

Det är dock ett allmänt intresse att jordbruksmarken kan bevaras och det kan i ett eventuellt framtida planarbete visa sig att det är aktuellt att bevara delar av jordbruksmarken. Även exempelvis strandskyddat område kan komma att tas bort från planområdet. I ett eventuellt fortsatt planarbete kommer det finnas behov att ta hänsyn till ett flertal olika aspekter. Bedömningen görs att det ändå finns stora sammanhängande ytor kvar som i detaljplan kan prövas som verksamhet-/industrimark.

Den sammanvägda bedömningen är dock att platsen bedöms lämplig att exploatera för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.

Övrigt

En mindre väg i ansökningsområdets norra del omfattas av en gemensamhetsanläggning, GA:3. Ledning i ansökningsområdets södra del omfattas av ledningsrätt. Marken närmast järnvägen omfattas av servitut. Detta behöver beaktas vid en eventuell planprocess. Samråd med berörda bör ske i ett tidigt skede.

Fastighetsgränserna har dålig kvalitet och behöver ses över.

Gemensamhetsanläggningen Öggestorp GA:3, rättigheten 0680K-3763 (trädsäkring) samt 0680K-3356 (ledningsrätt) kommer att bli berörda av planen.

Ledningsrätterna 0680K-5698.1 och 0680K-5923.1 för Elektronisk kommunikation ligger i gränsen till planområdet och kan komma att beröras.

Finansiering och avtal

Vid framtagande av detaljplaner jobbar Jönköpings kommun med stor exploatörsamverkan och ställer från kommunens sida upp genom att leda och samordna planarbetet tillsammans med breda arbetsgrupper, som har kompetens inom olika specialområden. Som utgångspunkt är det exploatören som bekostar det underlag samt de utredningar och undersökningar som krävs inom fastigheten. I de fall kommunen bedömer att utredningar och undersökningar bör utföras av samma konsult för hela planområdet, exempelvis om det finns samordningsvinster av något slag, ska kommunen beställa sådana utredningar och undersökningar även för enskilda fastigheter. Vid beställning av utredningar ska kommunens specialister godkänna beställning och slutrapport så att rätt

och användbar information erhålls.

Plankostnader för planprogram och detaljplaner kommer debiteras de parter som berörs. Vid starten av planarbetet kommer ett samverkansavtal och/eller planavtal att upprättas med berörda parter. Om planarbetet avbryts kommer planavdelningen att fakturera kostnader för arbetet fram till att ärendet avbryts. Inför antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna. Avtalet ska bl.a. reglera ansvarsfördelning mellan parterna för detaljplanens genomförande, fördelning av kostnader för allmänna platser och infrastruktur, bolagets erläggande av ersättning för plankostnaderna samt exploateringsersättning till kommunen.

4. Utredningsbehov

Innan utredningar beställs ska alltid kontakt tas med planavdelningens plankoordinatorer. Kommunens specialister ställer upp med hjälp vid startmöte mellanmöte och slutmöte med konsulterna.

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Översiktlig exploateringskalkyl.
- VA-utredning med ekonomisk bedömning
- Naturvärdesinventering och nyckelbiotopsutredning med bedömning. I kommande naturvärdesinventering bör det ingå inventering av fridlysta arter samt inventering av tjäderspel, vilket görs i ungefär i mars. Inventeringen bör också inkludera särskilt skyddsvärda träd samt en bedömning av tillräckligt skyddsavstånd. Naturvärdesinventeringen ska omfatta hela planområdet.
- Ekosystemtjänstanalys
- Inventering av eventuella invasiva arter inom området.
- Kompletterande Arkeologisk utredning och utredning steg 2 med sökschaktsgrävning.
- Geoteknisk undersökning inklusive radonundersökning samt utredning av ras- och skredrisker med hänsyn till klimatanpassning. Den geotekniska undersökningen ska göras med avseende på framtida laster som detaljplanen medger samt ska riskerna med ras och skred utredas utifrån ett scenario i nutid samt även utifrån ett framtida scenario inklusive framtida klimatförändringar (cirka 100-årsperspektiv)
- Miljöteknisk markundersökning inklusive grundvattenprover

- Trafikutredning, på- och avfarter, stickspår till järnväg med ekonomisk bedömning med mera.

Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:

- En industribullerutredning behöver tas fram i syfte är att utreda tänkbart buller från planerade industrifastigheter samt mer specifikt buller.
- Dagvattenutredning inklusive skyfall, 100-årsregn med hänsyn till klimatanpassning
- En riskanalys innefattande bland annat utredning av farligt gods kommer att behövas för att säkerställa att risknivåer är inom acceptabla gränser.
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin , baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.
- Strandskydd
- Sol- och skuggstudier
- Massbalansberäkningar
- Utredning av jordbruksmarkens värde.
- Fastighetsinformation- gränsbestämningar ska utföras. Fastighetsgränserna har dålig kvalitet och behöver ses över. Detta kommer att medföra stora kostnader i och med områdets omfattning.

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det allmänna intresset att möjliggöra för verksamhets- och industrimark (logistikmark) väger tyngre än att bevara området som det är idag. Området har närhet till befintlig kollektivtrafik, närhet till bostäder och kan på sikt innebära en utveckling av Öggestorp. Planbeskedsansökan överensstämmer med intentionerna i översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd som håller på att tas fram.

När en ny detaljplan tas fram för området är det viktigt att värdena på platsen beaktas och tas hänsyn till. Bland annat kan det bli aktuellt att bevara delar av jordbruksmark, strandskyddsområde och andra delar med höga naturvärden eller arkeologiska värden. Detta får prövas i ett eventuellt kommande planarbete.

Innan planarbetet bör en översiktlig exploateringskalkyl tas fram där bedömning utifrån vilka infrastrukturåtgärder (trafikplatser, övergångar över järnväg, VA-anslutningar mm) och markarbeten inom området som behövs för att tidigt få bedömning om det går att få ihop totala planekonomin.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för del av fastigheten Öggestorp 1:1 och del av fastigheten Ulvsnäs 1:10.

Detaljplanen bedöms få laga kraft cirka 2 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen.

Planarbetet kan komma delas upp i två etapper, för vardera sidan av Rv 40.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas tidigast år 2026 för en första planetapp. Förstudie för verksamhetsområde Öggestorp kommer att påbörjas under 2024-2025, i denna fastläggs etappindelning för ansökt område samt översiktliga undersökningar samt utredningar för VA och Trafik, Järnväg mm med Ekonomiska bedömningar .

Stadsbyggnadskontoret

Josefina Magnusson

Planarkitekt

Jenny Larsson

Biträdande planchef