

Detaljplan för Öggestorp 3:1 och 1:1 med flera

Öggestorp, Jönköpings kommun

Granskningsutlåtande

Hur granskningen har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över Detaljplan för Öggestorp 3:1 och 1:1 med flera. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på granskning som pågick mellan 28 november 2022 och 6 januari 2023. Granskningshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare.

Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom varit tillgänglig på kommunens hemsida och i sociala medier.

Inkomna yttranden

Vid granskningstidens slut har nedanstående skriftliga yttranden inkommit till stadsbyggnadskontoret. Samtliga yttranden redovisas i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer i granskningsutlåtandet.

Statliga myndigheter och regionala organisationer

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2022-12-19 |
|------------------|------------|

Kommunala bolag, nämnder och förvaltningar

- | | |
|----------------------|------------|
| 2. Tekniska kontoret | 2022-12-29 |
| 3. Tekniska nämnden | 2023-01-11 |

Föreningar, företag och ledningsägare

- | | |
|---------|------------|
| 4. E.ON | 2022-12-19 |
|---------|------------|

Privatpersoner

- | | |
|---------------|------------|
| 5. [REDACTED] | 2022-12-03 |
| 6. [REDACTED] | 2023-01-06 |

Inkomna yttranden med kommentarer

1. Länsstyrelsen

Enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodose

Länsstyrelsen har inga sådana synpunkter på planförslaget som avses i 5 kap. 22 § PBL.

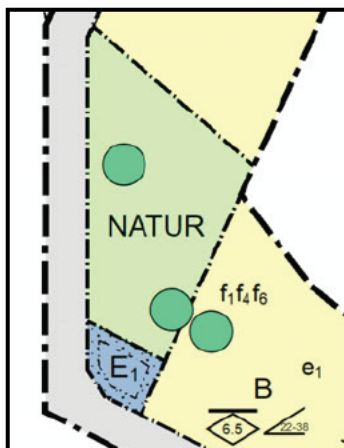
2. Tekniska nämnden

Tekniska kontoret lämnar yttrande över granskningshandling i upprättat granskningsyttrande.

3. Tekniska kontoret

Avdelningen VA har lämnat synpunkt om att texten i planbeskrivningen under rubriken "Teknisk försörjning", underrubrik "VA" behöver justeras och att texten efter justering ska vara följande: Vatten-, spill- och dagvattenledningar till de nya fastigheterna kommer, i största del, förläggas i de nya gatorna och anslutas till befintligt ledningsnät norr om detaljplanen. U-område om 6 meter enligt plankarta och ytterligare servitut kommer behöva upprättas. Nya dagvattenledningar i området dimensioneras enligt Svenskt Vattens P110 –Gles bostadsbebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig tryckstegringsstation. Anläggningen planläggs för tekniskt ändamål i detaljplanen (E2). Avdelningen park har lämnat en synpunkt om att transformstationens placering är vid två skyddsvärda träd. Flyttas transformationen exempelvis till naturmark i norra delen kan träden gå att rädda.



Det är 8,5 meter från stam till E-området.

Parkavdelningen har även bekräftat uppgiften från sitt samrådsyttrande om att tillkommande drift- och underhållskostnader för allmän plats, natur samt de träd som planteras på allmän plats gata är totalt cirka 8 000 kronor per år. Avdelningen gata har uppdaterat kostnaderna för tillkommande drift- och underhåll för allmän plats, gata till cirka 65 000 kronor per år. Avdelningen fastighet har lämnat en synpunkt om att förskolan på Herrgårdsgärdet inte längre är aktuell.

Kommentar

Planbeskrivningen kommer att justeras i enlighet med yttrandet gällande VA-frågorna. Flytt av tryckstegringsstationens läge anses dock inte motiverat då träden står på sådant avstånd att de inte kommer att påverkas.

Frågan om förskolan vid Herrgårdsgärdet har samråtts med Utbildningsförvaltningen. De uppger att den inte längre är aktuell i enlighet med fastighetsavdelningens yttrande. Det prognosticerade barn- och elevutvecklingen i Tenhult kommer att hanteras i befintliga enheter. Det innebär även planerad bostadsetablering i Öggestorp.

4. E.ON

E.ON noterar att ni nekar oss att få u-område i planens södra del för våran mellanspänningskabel. För våran mellanspänningskabel har vi rättighet D-2018-00163889:1. För att mellanspänningskabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON igen på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna.

E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Kommentar

Som kommunen framhåller i samrådsredogörelsen så gäller inte ledningsrätten inom Öggestorp 3:51 där E.On åberopar att u-område ska införas. Frågan stäms av med chef på Mark- och exploatering. Återkommer med svar senast nästa vecka. Troligen kommer inte u-område att införas.

5.

Trafik

Jag påtalar igen om det ska bli bra för Öggestorp att det byggs så mycket nya hus och många invånare behövs en ny infart till Öggestorp då Lekerydsvägen kommer bli väldigt trafikerad. Vägen är även smal vid vissa ställen, speciellt vid kyrkmuren. Denna väg korsars av många barn varje dag och det finns inga övergångsställen och står bilar jäms med hela vägen. Jag vill ha barnen ska känna sig trygga och kunna leka och gå fritt i samhället som de gör nu. Det finns en åker intill de hyreshusen som finns som skulle vara perfekt för en ny infart.

Förskola

Och det vore klokt om förskolans och skolans situation löser sig med alla elevplatser innan det byggs ett helt nytt område med hus. Eller vad är lösning var alla barnen ska vara nånstans? Det har varit prat om att bygga på Herrgårdsgärdet i flera år men ännu inte hänt något? Barnen går redan i baracker på skolgården på Tenhultsskolan så situationen är redan bristfällig där!

Kommentar

Trafikflödena på Lekerydsvägen är så pass låga att det fortsatt bedöms trafiksäkert med tillkommande byggnation. Anslutningsvägarna till det nya bostadsområdet kommer att byggas trafiksäkert för samtliga trafikanter. Hänsyn tas alltid till de oskyddade trafikanterna. Exploateringen innebär så pass låga tillkommande trafikflöden att det inte bedöms ekonomiskt skäligen att anlägga ytterligare en infart.

Behovet av skolplatser har återigen lyfts med Utbildningsförvaltningen som efter avslutat samråd gjort nya prognoser. Förvaltningen framhåller att ny förskola på Herrgårdsgården inte längre är aktuell. Det prognostiserade barn- och elevutvecklingen i Tenhult kommer att hanteras i befintliga enheter. Det innebär även planerad bostadsetablering i Öggestorp.

6.

Översiktsplan

Antalet förslagna bostäder enligt antagen översiktsplan 2016 är c:a 20 stycken. Översiktsplanen är visserligen inte bindande men utgör alltså ett viktigt vägledande dokument i den kommunala planeringen av markanvändning. Antalet föreslagna bostäder enligt detaljplan avser istället mellan 30 – 60 bostäder, något som enligt ordinärt språkbruk ej anses ligga inom ramen av just c:a 20 bostäder.

Vidare anförts i översiktsplan att ”viss mindre kompletterande bebyggelse kan göras i Öggestorp”. Öggestorp har idag c:a 240 invånare. 30 – 60 bostäder varav åtminstone ett är ett trevåningshus torde ej anses utgöra mindre kompletterande bebyggelse utan innebär snarare en markant utökning av både antalet fastigheter i Öggestorp tillika antalet invånare. Sammantaget, utifrån ovanstående, är min uppfattning att detaljplanen strider mot gällande översiktsplan i den här delen och går utanför tilltänkt planering av markanvändning i Öggestorp.

Barn och trafik

Det är vidare tveksamt att tillräcklig hänsyn tagits till trafiksäkerhet, särskilt utifrån ett barnperspektiv. Som tidigare konstateras saknas både för- och grundskola i Öggestorp. Samtidig trafik till och från nya bostäder kommer att gå via Lekerydsvägen. Den markanta ökningen av befintliga bostäder (se punkt 1) innebär skäligen att barn som avser att transporteras via buss till exempelvis grundskola i Tenhult kommer att utsättas för ökade risker i och med den utökade trafikeringen.

Rimligen bör barns rätt till ett trygg och säker miljö beaktas fortlöpande i vid framtagande av detaljplan. Detaljplanen bör inkludera relevanta överväganden vad gäller barnperspektivet utifrån ett trafikhänseende. Exempelvis bör alternativ infart övervägas för att minska befarat trafikflöde på Lekerydsvägen för att på så vis värna om barns rätt till en trygg trafikmiljö.

Brukningens värde jordbruksmark

Bostadsförsörjning är onekligen ett väsentligt samhällsintresse såsom avses i 3 kap. 4 § Miljöbalken. För att brukningsvärd jordbruksmark ska tas i anspråk krävs dock att det väsentliga samhällsintresset ej kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Av detaljplan s. 19 framgår följande:

”Den sammanlagda bedömningen är att tätortsnära bebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara aktuell jordbruksmark. Planläggning bidrar till att Öggestorp utvecklas vilket stödjer kommunens målsättning att alla kommundelar ska leva.”

Någon egentlig motivering till varför annan mark ej kan tas i anspråk för nu aktuellt ändamål har dock ej presenterats. Enligt min mening har istället en schabloniserad bedömning avseende viken av att möjliggöra byggande i stort angivits i det enskilda fallet. Mycket i ärendet talar vidare mot exploatering, särskilt utifrån att annan mark ej tycks ha övervägts i någon särskild utsträckning.

Kommunfullmäktige antog augusti 2020 ”Program avseende Jordbruksmarkens värde i samhällsplaneringen” där det bl.a. framgår att utgångspunkten för framtiden är att exploatering av brukningsvärd jordbruksmark inte ska ske. Aktuellt styrdokument/policy gäller enligt vad som anförts av stadsbyggnadskontoret inte retroaktivt på områden där stadsbyggnadsnämnden redan givit positivt planbesked. Enligt min mening bör alltså programmet beaktas och agera vägledande i hur åkermark ska värderas i exploateringshänseende, något som givetvis talar för att alternativ mark bör nyttjas.

Påverkan på stadsbilden

Detaljplanen utifrån exploateringsomfattning i förhållande till samhällets nuvarande storlek, kommer enligt att påverka stads- och landskapsbilden av Öggestorp genom en oskäligen ökad tätning av landsbygdsmiljö.

Utsikt

Tilltänkt bebyggelse vad gäller Öggestorp 3:1 kommer innebära en förklening samt försämring av den natursköna utsikt som går att skåda från fastighet Öggestorp 3:12. Om åkermark alltså ska exploateras för nu aktuell ändamål bör nockhöjden begränsa mer än 6.5 m.

Miljö- och buller

Tilltänkt byggnation kommer innebära buller och störning, något som negativt kommer påverka boende i fastigheter Öggestorp 3:12 hälsa och miljö.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret har vid framtagande av detaljplanen tagit hänsyn till översiktsplanens intentioner. Byggrätten anses förenlig med de riktlinjer som anges. Detsamma gäller trafikfrågorna. Trafikflödena på Lekerydsvägen är så pass låga att det fortsatt bedöms trafiksäkert med tillkommande byggnation. Anslutningsvägarna till det nya bostadsområdet kommer att byggas trafiksäkert för samtliga trafikanter. Hänsyn tas alltid till de oskyddade trafikanterna. Exploateringen innebär så pass låga tillkommande trafikflöden att det inte bedöms ekonomiskt skäligt att anlägga ytterligare en infart.

Ställningstagandet att ianspråkta aktuella jordbruksarealer har gjorts för att tillgodose bostadsförsörjningen och möjliggöra utveckling av orten i enlighet med översiktsplanen. Dock ger detaljplanen en flexibel byggrätt som medför att antal bostäder kan uppgå till mellan 30-60 bostäder. Genomförbarheten är en aspekt som har vägts in. Marknaden på en mindre ort är mer oviss och motiverar således en viss flexibilitet. Därtill motiveras tätare bebyggelse än villor för att på ett resurseffektivt och därmed hållbart sätt ianspråkta jordbruksmark.

Kommunfullmäktiges ställningstagande i "Program avseende jordbruksmarkens värde i samhällsplaneringen" innebär att jordbruksmarken ska uppvärderas som samhällelig resurs i framtida intresseavvägningar. Det finns dock fortsatt möjlighet exploatera jordbruksmark i enlighet med programmet. Viss jordbruksmark i form av mindre områden som ligger insprängda i tätortsstrukturen bedöms fortsatt lämplig att ianspråkta.

Byggrätten har anpassats till landskapet med begränsning av nockhöjd för utblickar åt väster från befintlig bebyggelse. Nockhöjden är väl avvägd och hänsyn till landskapsbilden har tagits vid utformning av detaljplanen. Störningar under byggnationen kan uppstå men kommer ske under begränsad tid. Det är därmed inte skäl för stadsbyggnadsnämnden att avstå planläggning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Hanna Levin

Planarkitekt

Jenny Larsson

Biträdande planchef