

Detaljplan för bostäder på del av fastighet Öggestorp 3:1 och Öggestorp 1:1 m.fl.

Öggestorp, Jönköpings kommun

Samrådsredgörelse

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över Öggestorp 3:1 och Öggestorp 1:1 med flera fastigheter. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att ställa ut planförslaget på samråd 2 februari till 16 mars. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare.

Ett digitalt samrådsmöte ägde rum 23 februari. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter

Vid granskningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkter med erinran redovisas i sin helhet med stadsbyggnadskontorets kommentar.

Myndigheter

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäterimyndigheten
3. Trafikverket *ingen erinran*

Kommunala nämnder och bolag

4. Tekniska nämnden
5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden
6. June Avfall & Miljö *ingen erinran*
7. Räddningstjänsten *ingen erinran*
8. Individ- och familjeomsorgsnämnden
9. Socialnämnden

Ledningsägare

10. Skanova
11. E.ON
12. Vattenfall *ingen erinran*

Privatpersoner och andra intressenter

13. Cykelfrämjandet
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]
18. [REDACTED]
19. [REDACTED]

1. Länsstyrelsen

Naturmiljö

Eventuella dispenser från biotopskyddsbestämmelserna som är nödvändiga för planens genomförande bör sökas och vara beviljade/godkända innan planen antas för att säkerställa planens genomförbarhet. Om särskilt skyddsvärda träd ska tas ner så krävs samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken innan planen antas.

Klimatanpassning

Det anges att konsult kommit överens med Jönköpings kommun om att klimatfaktor 1,25 ska användas. Kommunen anger som motivering att det är gles bebyggelse, att den maximala tillåtna hårdgörningsgraden är 35% samt att det är mestadels isälvssediment vilket ger goda förutsättningar för infiltration. Länsstyrelsen rekommenderar dock, baserat på Jönköpings läns regionala förutsättningar, att klimatfaktor 1,4 bör användas oavsett områdestyp.

Dagvatten/skyfall

Vid detaljplaneläggning behöver kommunen visa hur dagvattenhanteringen säkerställs. Av dagvattenutredningen framgår att två torrdammar/översvämningsytor rekommenderas för att fördröja vattenvolymer. Dessa är i nuvarande förslag placerade utanför planområdet. För att säkerställa vattenfrågan även i ett framtidsperspektiv bör översvämningsytorna planläggas.

Länsstyrelsen anser även att kommunen bör förtydliga om översvämningsytorna är dimensionerad för både eventuellt vatten från befintlig bebyggelse/bostadsområde och vatten från den planerade bebyggelsen. Denna aspekt bör förtydligas för att säkerställa att planområdet klarar belastningen från de egna ytorna, men även från uppströms angränsande fastighet i de fall de befintliga dagvattenlösningarna går fulla. Det bör även förtydligas i planhandlingarna vilka konsekvenser områden nedströms får vid ett eventuellt 100-årsregn.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet. Länsstyrelsen anser att kommunen redovisar frågan om jordbruksmark på ett tydligt sätt i planhandlingarna. Däremot kan det vara lämpligt att dels förtydliga resonemanget om varför planförslaget innebär ett väsentligt samhällsintresse, dels varför lokaliseringsprövningen enbart berör platser i Öggestorp.

Kulturmiljölagen

Länsstyrelsen håller med om att en arkeologisk förundersökning ska vara klar innan planen går ut på granskning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Naturmiljö

Markägarna är informerade om kravet på beviljad biotopskyddsdispens och har ansökt om dispens hos länsstyrelsen. Detaljplanen kommer inte att antas förrän dispens har beviljats. Inga särskilt skyddsvärda träd kommer att påverkas av planförslaget.

Dagvatten/skyfall

Planförslaget har ändrats så att samtliga svämningsytor planläggs som allmän plats, Natur, för ändamålet dagvattenhantering i enlighet med Länsstyrelsens yttrande. Det innebär att kommunen kommer att ha rådighet över svämningsytorna och ansvara för skötsel av dessa.

Beräkningarna är gjorda på hela avrinningsområdet och omfattar således vatten uppströms planområdet som belastar planområdet samt området nedströms planområdet. Nedströms i norr kommer vattnet från planområdet gå i Stensjövägen. Kommunen har mätt in gatuhöjder och sett att fastigheter nedströms är höjdsatta högre än gatan för att vara säkra på att bebyggelse inte kommer att ta skada vid skyfall. Nedströms Stensjövägen rinner skyfallsvatten in i betes- och skogsmark för infiltration.

Jordbruksmark

Bostadsförsörjning är en kommunal angelägenhet i enlighet med Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och framgår i förarbetena till miljöbalken. Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Därtill att ändamålsenliga åtgärder främjas för att bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Därmed ses bostadsförsörjningen som ett väsentligt samhällsintresse. Det finns en kommunal viljeriktning att samtliga kommundelar ska ha möjlighet att utvecklas. Lokaliseringsprövningen omfattar endast platser i Öggestorp för att möjliggöra utveckling i anslutning till orten.

2. Lantmäterimyndigheten

Plankartan innehåller streckade illustrationslinjer av, enligt planbeskrivningen, tänkbar framtida vägsträckning. Lantmäterimyndigheten avråder från att använda illustrationer i plankartan. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men i stället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Plankartan innehåller nedan linje som ser ut att ha blivit en felaktigt angiven användningsgräns. Utformning av gränsen bör även ses över då lantmäterimyndigheten vid ett genomförande av planen inte kommer att kunna bilda fastighetsgränser med böjd utformning.

På sida 16 i planbeskrivningen anges att syftet med u-områdesbestämmelsen är att säkerställa utrymme och tillträde till vatten och avloppsledningar. Lantmäterimyndigheten vill påminna om att u-området som sådant inte säkerställer tillträde, utan för det behöver även rättighet bildas.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen i grundkartan är föråldrad (från 2012). Angivelse om aktualitetsdatum för övriga detaljer saknas. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Grundkartan i plankartan saknar även teckenförklaring och rättigheters beteckning. För att den angivna skalan ska stämma vore det bra om plankartan kompletterades med vilket utskriftsformat som ska användas.

Kommentar

Handlingarna har ändrats i enlighet med lantmäterimyndighetens rekommendationer. Dock behålls illustrationslinjerna och gatans rundning i söder.

3. Trafikverket

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 945, 931 och i förlängningen 31/40/47. Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Trafikverket vill som information belysa att en fortsatt exploatering av Öggestorp på sikt kommer att leda till behov att se över kapacitet och trafiksäkerhet på det statliga vägnätet. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

4. Tekniska nämnden

Jönköpings kommun äger fastigheten Öggestorp 3:51 som inrymmer den kommunala gatan samt en obebyggd tomt intill Lekerydsvägen. Inför granskning kommer tekniska kontoret besluta om den obebyggda tomten ska tilldelas genom markanvisning eller om den ska säljas genom kommunens tomtkö.

Planförslaget innebär uppförande av kommunal gata för att angöra de nya bostäderna, utbyggnad av VA samt tekniska anläggningar i form av transformatorstation och pumpstation. Inom planområdet finns två markområden som planläggs som allmän plats natur. I dagsläget ägs de markområdena av Växjö stift respektive den privata markägaren, men enligt överenskommelse ska dessa markområden överlåtas till kommunen.

Kommunen kommer att teckna exploateringsavtal dels med den privata markägaren och dels med Växjö stift före antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bland annat köpeskilling, marköverlåtelse, erläggande av exploateringsersättning, anvisningsrätt och ansvarsfördelningar för utbyggnad. För rätten att ha underjordiska

ledningarna inom u-området på fastigheten Öggestorp 1:1 behöver ett servitutsavtal upprättas mellan kommunen och Växjö stift. För rätten att leda dagvatten till de två översvämningssytorna utanför planområdet behöver servitutsavtal upprättas mellan kommunen och Växjö stift respektive den privata markägaren.

Kommunen kommer att ha utgifter i form av plan- och administrationskostnader för upprättande av detaljplanen om cirka 1,5 miljoner kronor samt kostnader för utbyggnad av gata om cirka 6 miljoner kronor. Dessa utgifter finansieras delvis genom intäkter i form av exploateringsersättningar och delvis genom intäkter från försäljning av den obebyggda tomten intill Lekerydsvägen. Kommunens övriga delar av exploateringen finansieras via exploateringsbudgeten för området (objekt 4395).

Växjö stift respektive den privata markägaren ansvarar för finansiering av husbyggnationen med tillhörande anläggningar på kvartersmark. Kostnaden för utbyggnad av VA har uppskattats till cirka 3,5 miljoner kronor och finansieras genom anläggningsavgifter för ny VA-anslutning till kommunen i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa. Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen att få ökade kostnader för drift och skötsel av ny gata om cirka 30 000 kronor per år. Drift- och underhållskostnader för skogsmarken kommer kommunen att över bedöms vara cirka 8 000 kronor per år. En närmare kalkyl för genomförande av detaljplanen kommer att tas fram till detaljplanens granskningsskede.

Tekniska kontoret (mark- och exploateringsavdelningen) ser positivt på framtagandet av detaljplanen och särskilt av det tillskott av bostäder som byggnationen kommer att bidra med. I övrigt har tekniska kontoret inga synpunkter på upprättat förslag till samrådshandling för detaljplan. Synpunkter från tekniska kontorets verksamheter har tillgodosetts under arbetsgruppens arbete med framtagande av planhandlingarna.

5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Jordbruksmark

När jordbruksmark ska tas i anspråk för nybyggnation och motiveras med att bostäder är av stort samhällsintresse, är det önskvärt att bygga enligt det alternativ som genererar flest bostäder.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att frågan om alternativa lokaliseringar inte är tillräckligt utredd. Det finns flera områden som inte är med i exploateringsförslaget som skulle kunnat bebyggas istället för den jordbruksmark man vill ta i anspråk. Det saknas ett resonemang kring dem. Kommunens ställningstagande i "Program avseende jordbruksmarkens värde i samhällsplaneringen" säger att det är fullt möjligt att exploatera alla kommundelar utan att ta jordbruksmark i anspråk, det borde således även gälla för Öggestorp.

Planområdet består av cirka två hektar jordbruksmark som idag används för vallodling. En utredning har gjorts i enlighet med 3 kap.

4 § MB och alternativa lokaliseringar i Öggestorp samt nollalternativ har presenterats. I översiktsplanen finns en övergripande strategi om att det ska finnas utvecklingsmöjligheter i alla kommundelar. Öggestorp är i princip omringat av jordbruksmark och mindre samlingar av träd. Alternativa lokaliseringar inom Öggestorp kommer att beröra jordbruksmark på ett eller annat sätt, därför har man gjort avvägningen att exploatera så lite jordbruksmark som möjligt. Att bostäder är av väsentligt samhällsintresse framgår i förarbetena till miljöbalken.

Planförslaget gestaltar två olika alternativ till bebyggelse, det ena alternativet skulle innebära fler bostäder. När jordbruksmark ska tas i anspråk är det av stor vikt att det alternativ som ger mest samhällsnytta väljs, i detta fall det alternativ som genererar flest nya bostäder.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts i syfte att klargöra hur dagvatten och skyfallsvatten ska hanteras. Tre natursläpp planläggs i syfte att skyfallsvatten ska kunna passera inom områdena och säkerställa höjdsättning så att åverkan på bebyggelse undviks. Det har identifierats ytor utom planområdet genom servitutavtal reserveras för infiltration och fördröjning. Ett dike utom planområdet kommer säkras med servitutavtal för att vatten ska kunna rinna till översvämningsytan i söder. En trumma kommer förläggas under befintlig gång- och cykelväg för att leda skyfallsvatten under vägen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter på den föreslagna dagvattenhanteringen.

Sammanfattning av ärendet är att planförslaget prövar lämpligheten att bygga nya bostäder i västra delen av Öggestorp. Ungefär två hektar jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelsen. Området är utpekad i översiktsplanen för bostäder, men då jordbruksmarksfrågan inte avgjordes innan översiktsplanen vann laga kraft ska denna fråga utredas vid varje detaljplan.

Kommentar

Nämnden framhåller två påståenden om jordbruksmark; dels att frågan bör utredas ytterligare men också att frågan har utretts och det alternativ som innebär att ianspråkta minst andel jordbruksmark har valts. Stadsbyggnadskontoret instämmer i det sistnämnda. Ställningstagandet att ianspråkta aktuella arealer 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.

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.

Kommunfullmäktige fattade beslut i augusti år 2020. Beslutet gäller inte retroaktivt på områden som stadsbyggnadsnämnden givit positivt planbesked. Aktuell detaljplan fick positivt planbesked år 2018.

8. Individ- och familjeomsorgsnämnden

Individ- och familjeomsorgsnämnden föreslår att detaljplanen medger byggnation av flerbostadshus i tre plan för att öka på antalet lägenheter och därmed få en bättre ekonomi i projektet. Detta möjliggör lägre hyresnivåer för kommande hyresgäster. Byggnation i tre våningar medför även högre grad av tillgänglighet i bostäderna då de förses med hiss till samtliga lägenheter.

Individ- och familjeomsorgsnämnden ser positivt på en utbyggnad med blandad bebyggelse i Öggestorp och förordar att flerbostadshus uppförs som hyresrätter för att skapa en bra balans av olika upplåtelseformer i området.

9. Socialnämnden

Socialnämnden föreslår att detaljplanen medger byggnation av flerbostadshus i tre plan för att öka på antalet lägenheter och därmed få en bättre ekonomi i projektet. Detta möjliggör lägre hyresnivåer för kommande hyresgäster. Byggnation i tre våningar medför även högre grad av tillgänglighet i bostäderna då de förses med hiss till samtliga lägenheter.

Socialnämnden ser positivt på en utbyggnad med blandad bebyggelse i Öggestorp och förordar att flerbostadshus uppförs som hyresrätter för att skapa en bra balans av olika upplåtelseformer i området

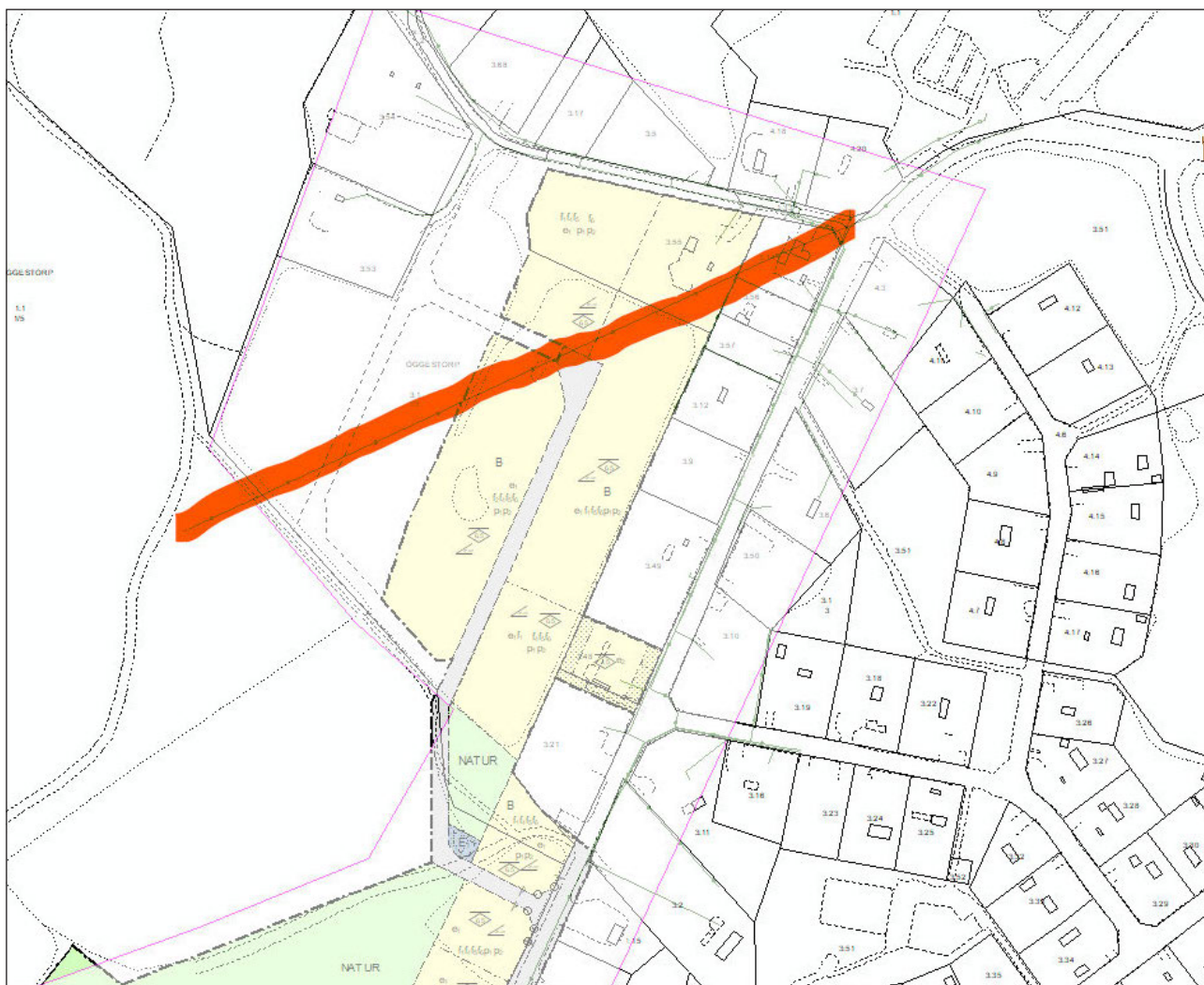
Kommentar

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att det bör planeras för trevåningshus där så är lämpligt och att hisskravet är positivt ur tillgänglighetsperspektiv. Dock krävs det större markareal för att planera för högre bebyggelse inom aktuellt område. Den kommunala fastigheten där flerbostadshus är aktuellt är endast 1000 kvm. För att inrymma övriga funktioner såsom parkering och tillräcklig utemiljö kan endast ett småskaligt flerbostadshus inrymmas. Inom det övriga området

10. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.



I röd markering i kartan finns enligt uppgift från Skanova en teleledning. Markägaren har meddelat att ledningen redan har grävts upp och avlägsnats av Skanova.

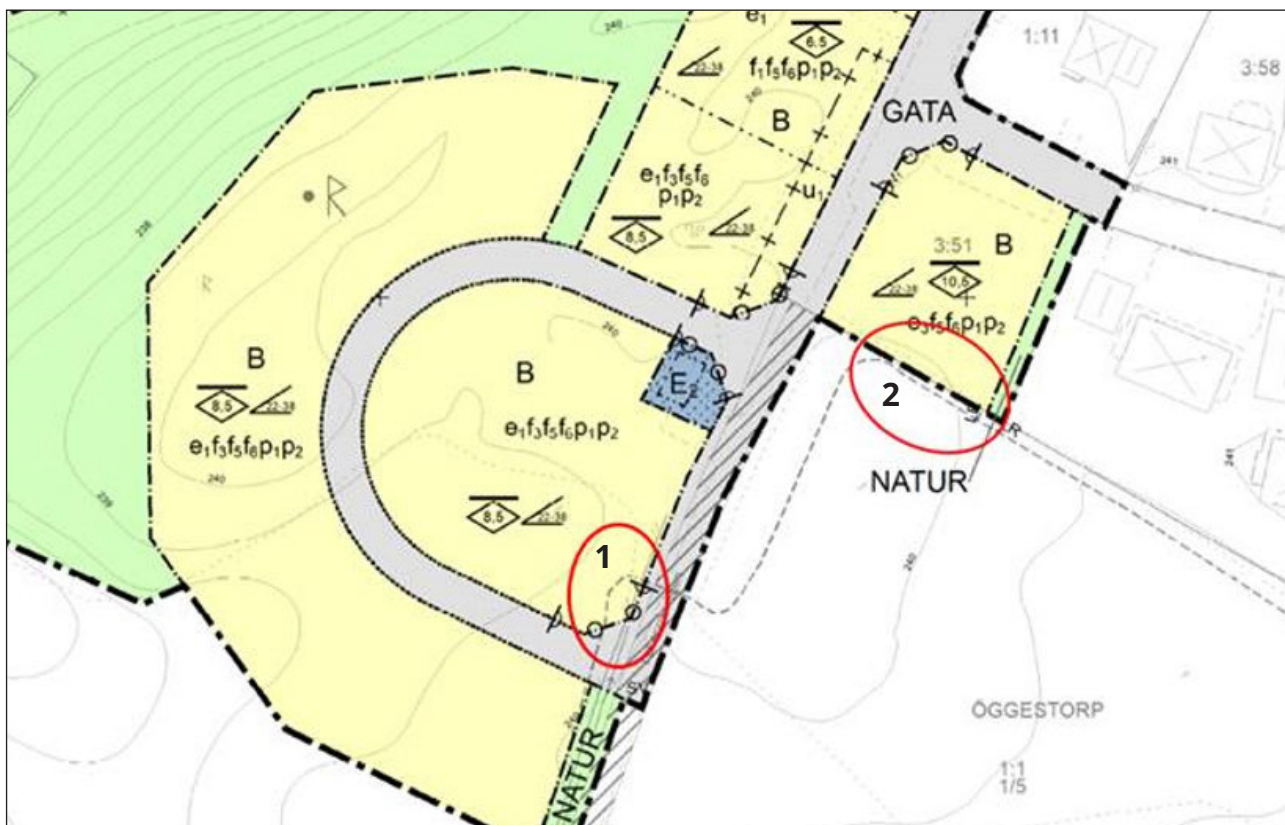
Kommentar

Ledningskollen är genomförd. I dwg-underlag från Skanova finns en ledning utmarkerad som går genom åkermarken inom Öggestorp 3:1. Det finns ingen rättighet för ledning i denna sträckning. Ledningen har enligt uppgift från markägare redan grävts upp av Skanova och kommer således inte påverkas av exploateringen. Därmed berörs inga ledningar ägda av Skanova av exploateringen.

11. E.ON

I området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar, se bifogad karta. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

I detaljplanens södra del har byggrätt för bostäder placerats ovanpå samt i angränsning till befintlig mellanspänningsledning, se röda markeringar på nedanstående bild. I planbeskrivningen sida 35 beskrivs att ett u-område är utlagt, dock verkar detta ha fallit bort från plankartan. För att befintliga mellanspänningsmarkkablar ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten, i de fall kablar eller u-område



E.Ons bifogade karta. Utsnitt av södra delen av plankartan där röda markeringar visar mellanspanningskabel.

hamnar i kvartersmark. 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".

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Transformatorn

E.ON noterar att vi i plankartan erhållit E1-område för ny transformatorstation, vilket vi är tacksamma för. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. E.ON hemställer att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Fastighetsrättsligt

E.ON noterar att det i planbeskrivningen under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" står att "Ledningsrätt alternativt ny fastighet genom avstyckning kan bildas för område utlagt med transformatorstation och pumpstation (E-område)." E.ON motsätter sig att förvärva äganderätten av mark eftersom vi avser att förvärva erforderliga rättigheter för bibehållande av transformatorstationen genom servitutsavtal eller ledningsrätt.

Vidare kan man under rubriken "Ledningsrätt" läsa att rätten till allmänna ledningar ska lösas med ledningsrätt. E.ON vill göra ett förtydligande med att en rätt kan, utöver ledningsrätt, även grunda sig på servitutsavtal samt på de allmänna avtalsvillkoren (NÄT 2012K) som gäller mellan elnätsföretaget och kunder som är anslutna till elnätet. Av denna anledning bör texten ändras till "Mark finns för underjordiska ledningar. Området kan upplåtas för nätägare med servitut och ledningsrätt om det behövs."

Rättighet som bör förtydligas

På sida 31 i planbeskrivningen står "För att trygga rättigheterna för skyfallshantering bör avtalsservituten ovan tecknas innan antagande av detaljplanen." Generellt tecknas E.ONs rättigheter för nya ledningar och anläggningar i samband med att marken upplåts för ändamålet, och inte i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Under rubriken "Fastighetsrättsliga konsekvenser" omnämns ledningsrätt 0680K-5602.1 Denna ledningsrätt är inte till förmån för E.ON utan avser en optokabel till förmån för Jönköpings Energi. E.ONs mellanspänningsledning är samförlagd med optokabeln och innehar rättighet D-2018-00163889:1.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Detta framgår av genomförandebeskrivningen på sida 31, vilket vi är tacksamma för. För fler frågor om våra anläggningar, kontakta Alf Samuelsson, 073 - 087 44 96

Kommentar

Befintliga ledningar i markering 1 (utsnitt ur karta s 9) kommer att flyttas ut i gatan. Fastighetsägaren kommer att ansöka om flytt. Kommunala VA-ledningar som är förlagda i samma sträcka kommer också att flyttas ut i gata och kan med fördel samordnas med flytt av elledningar om man ser att samordningsvinster finns. Att ledningar blir förlagda i gatan i kombination med placeringsbestämmerlser av bebyggelsen säkerställer att bebyggelse ligger utom säkerhetsavstånd från ledning.

Befintliga ledningar inom markering 2 kommer kunna ligga kvar. Byggrätten som medges inom Öggestorp 3:51 regleras med placeringsbestämmelser som medför att bebyggelse placeras på säkert avstånd från ledningar. Dock kommer inte u-område införas inom kvartersmarken då det förutsätts att E.ON klarar av att hantera ledningarna inom sin idag gällande ledningsrätt som är förlagt utanför Öggestorp 3:51.

Inom område för transformatorstation säkerställs att skyddsavståndet till bebyggelse hålls genom prickmark mot kvartersmark för bostäder. Placeringsbestämmelser på kvartersmarken medför att bebyggelse inte kan placeras i fastighetsgräns. Gatan har projekteras så att tungt fordon har svängradie och vändzon finns att tillgå.

De fastighetsrättsliga upplysningarna som kommunen ger beskriver olika sätt att trygga rättighet för ledningar. Kommunen tar inte ställning till vilket sätt E.ON väljer men det är relevant att de olika sätten beskrivs. För att kommunen ska kunna säkerställa att skyfallsvatten hanteras på ett bra sätt skrivs avtal om kommande servitut för vattnet innan planens antagande. Frågan är fränkopplad servitut om ledningar eller E-område vilka, som framgår av handlingarna, kan skrivas efter planens antagande.

Gällande ledningsrätt 0680K-5602.1 är stadsbyggnadskontoret tacksamma för att ni uppmärksammat felskrivningen och planhandlingarna har justerats.

13. Cykelfrämjandet

Detaljplanen saknar både genhet- och restidskvoter. Dessa ska redovisas och båda ska vara goda. Är de inte goda ska åtgärder som gör att de blir goda redovisas och planeras så att de är genomförda innan området som detaljplanen berör bebyggs. Detta behöver komplettera innan detaljplanen antas.

Kommentar

Genhetsknoten är ett sätt att visa hur gent ett cykelvägnät är. Det är en jämförelse mellan den faktiska cykelvägen och fågelvägen mellan två målpunkter. Ju lägre genhetsknot desto genare är cykelvägnätet. Restidsknot är ett mått på hur mycket längre tid det tar att cykla än att köra bil mellan två målpunkter för att mäta hur pass konkurrenskraftiga cykelresan är i förhållande till bilresan.

Planområdet ligger ca fyra kilometer från målpunkten Tenhult och det finns i dagsläget en cykelväg mellan orterna. Landsortsläget medför att det är svårt att nå bra kvoter och då framförallt restidsknot. Avstånd inom fem kilometer bedöms vara inom cykelpendlingsavstånd och gynnar cykelresorna. Det går dock snabbare att köra bil och restidsknoten är i kategorin bristfällig enligt Cykelprogram för Jönköpings kommun, 2016. För att förbättra restidsknoten skulle framkomligheten för biltrafik behöva försämrats vilket inte bedöms lämpligt.

Samhällsplaneringen tar hänsyn till många faktorer vid prövning av ny bebyggelse och utveckling av infrastruktur. Goda cykelförbindelser och gen- och restidskvoter är alltid önskvärt och kommunen jobbar kontinuerligt med förbättring och utveckling av dessa. Att goda kvoter inte uppnås är dock inte avgörande i lämplighetsbedömningen som väger in många aspekter. Sammantaget bedöms nyexploatering lämplig i Öggestorp.

14. [REDACTED]

Område C vore bra om ni kunde spara som grönområde pga finns svamp i den dungen och många barn leker där. Vi behöver en grön lunga nära byn. Däremot behövs inte flerbostadshus pga att våra äldre bor hellre kvar i sina hus -det är billigare för dem än att hyra. Bygg radhus istället som kan passa mindre familj eller ensamstående.

Busslinjerna behöver ses över. I nuläget kommer man inte hem om man jobbar till kl 17. Och tyvärr så inväntar inte bussen i Tenhult eftersom det är byte där. Vore bättre att bussen gick till Jönköping istället för till Huskvarna. Förstår inte att vi som tätort inte prioriteras utan bussen går till Forserum och Nässjö som inte tillhör Jönköpings kommun.

Område C är lokaliserat längs infartsvägen i östra delen av Öggestorp.



Kommentar

Område C har fått positivt planbesked av stadsbyggnadsnämnden men ingår inte i aktuell planprövning. Vid tillfälle för samråd för område C kan synpunkter lämnas gällande aktuellt område.

Det är Jönköpings Länstrafik (Region Jönköpings län) som svarar för linjer och turtäthet. JLT är informerade om detaljplanen och kommer beakta utökningen av samhället i sin planering. De uppger att det är möjligt att tillkommande befolkningsunderlag på sikt kan medföra utökad kollektivtrafik. Specifika önskemål om förändring av tidtabell eller linje mottages av JLT direkt.

15.

Jag har full förståelse för att bostäder behöver byggas runt om i kommunen men med det så måste ni tänka större och se över samhällsfunktionerna för att få det att fungera.

Skolplatser

Så som det ser ut idag så är Tenhultskolan överfull och det får inte plats med fler barn. För några år sedan så ställdes det upp baracker på skolgården. Vilket innebar att den lilla skolgården som finns blev ännu mindre. Matsalen är för liten och för att alla barn ska få plats måste de minsta äta lunch så tidigt som 10.20. Jag och de flesta andra som har barn på skolan anser att den här frågan är akut! Tanken är ju att det ska byggas på Herrgårdsgärdet i Tenhult vilket ökar mängden barn ännu mer i Tenhult.

Bussförbindelser

Bussförbindelser till Öggestorp är idag bristfällig. Det går bussar på morgon och eftermiddag men mitt på dagen och kvällen går det inga bussar.

Invasiva och fridlysta växter

Men mer om området ni har valt att planera er byggnation på i Öggestorp. Det området i slutet av Lekerydsvägen har under många årtionden använts som avstjälningsplats av trädgårdsavfall av byborna. I området växer det parkslide och parksallat, vilket är invasiva växter. I anslutning till dessa områden finns det betesmark med utrotningshotade växter som backsippa och orkidéer. Hur kommer dessa miljöer påverkas av byggnationen?

Anslutning

Vägförbindelsen till det nya bostadsområdet? Idag finns det en väg in till byn via Lekerydsvägen. Om Öggestorp ska dubblas i antal invånare så behövs vägen ses över. Det är en flaskhals i kröken vid kyrkan där det är svårt att mötas. Det rör sig många och även lekande barn på gatorna och hastigheten på den raka Lekerydsvägen är oftast hög. Ska trafiken bli tätare ser jag det som en fara.

Vad jag kunde se på ritningen så såg det ut som att en gata ska anslutas till Stensjövägen som är en smal grusväg i en brant backe där det är omöjligt att mötas och under vintertid när det är halt så är det många bilar som fastnar längst upp då de måste lämna företräde för bilar som kommer på Lekerydsvägen. Finns det möjligheter att öppna en ny infart till byn för att minska belastningen?

Jordbruksmark

Parallellt med Lekerydsvägen planeras ett område på vad som idag är åkermark. Jag vet att det för några år sedan togs ett beslut i kommunen om att inte bygga på åkermark. Att ni trots detta fortsätter att bygga är för mig obegripligt. Vi har under många år nu drabbats av den ena katastrofen efter den andra och jag är förvånad över att ni inte tänker längre.

År 2018 så drabbades vi av extrem torka vilket ledde till att djur fick masslakats för att bönderna inte hade någon mat till sina djur. Kommunen runt om i landet lät gräset växa i parker i staden för att låta bönder använda det som hö. Gamla åkrar som inte använts på många år togs i bruk för att få ihop så att de djur som fanns kvar skulle klara sig över vintern. Hö och spannmål importerades från andra länder osv.

Nu under två år har vi haft en pandemi som har påverkat situationen runt om i världen. Fraktpriser stiger i höjden. Hamnar stänger ned på grund av utbrott av smitta. Hyllorna i butikerna gapar tomma då det är brist på diverse varor. Dieselpriiser skjuter i höjden vilket medför att många bönder tvingas lägga ned då de inte har råd att bedriva sin verksamhet.

Vi står just nu inför en situation då Ryssland hotar säkerheten och vad händer då om vi hamnar i ett läge där vi måste vara självförsörjande på mat? Klarar Sverige att föda sina invånare? Eller kommer familjer att få gå hungriga där de bor i sina lyxiga nybyggda hus som står på vad som en gång var bördig åkermark?

Alternativa områden

Nu vet jag att det är en privatperson som säljer marken vilket är i anslutning till kommunens och kyrkans mark. Trots detta tycker jag att det finns bättre lämpad mark att bygga på än åkermarken.

Runt om Öggestorp finns gammal åkermark som för många år sedan har planterats igen. Till exempel öster om kyrkan mot Ulvsnäs. Bra anslutning till vägen som går mot Lekeryd och vacker björkskog som sluttar ned mot sjön. Även på andra sidan järnvägen har kyrkan mark där det har avverkats skog nyligen. Fiber är dragen över till andra sidan. Kan detta vara ett alternativ?

Öggestorp är en lite by där många barnfamiljer bor. Vi har ett byalag som ordnar aktiviteter till sina medlemmar och arrenderar mark av kyrkan och kommunen för att sköta badplats och båtplats. Den genuina känslan av att bo på landet nära kossor och natur är viktig för många och jag önskar att den förblir.

Kommentar

Skolplatser

Behovet av skolplatser har lyfts med Utbildningsförvaltningen som ansvarar för frågan. Förvaltningen framhåller att det finns och kommer finnas platskapacitet i Tenhult som täcker behovet som nya bostäder tillför. Ny förskola om fyra avdelningar (60 platser) på Herrgårdsgärdet kommer byggas för att möta platsbehovet inom hela upptagningsområdet.

Bussförbindelser

Det är Jönköpings Länstrafik (Region Jönköpings län) som svarar för linjer och turtäthet. JLT är informerade om detaljplanen och kommer beakta utökningen av samhället i sin planering. De uppger att det är möjligt att tillkommande befolkningsunderlag på sikt kan medföra utökad kollektivtrafik.

Invasiva och fridlysta arter

Det är inte tillåtet att avstjälpas avfall på annans mark utan tillstånd från markägare. Trettiosex växterarter är upptagna på listan i EU:s förordning om invasiva arter som innebär att arterna enligt lag måste bekämpas vid kännedom om förekomst. Parkslide och parksallat är inte upptagna på listan. Dock har åtgärder genomförts i form av utökad inventering av förekomst samt information till markägaren. De fridlysta arterna som uppges finnas inom betesmark utanför planområde kommer inte att påverkas av planförslaget. Betesmarken ligger inte i direkt anslutning till planområdet varför arterna inte bedöms beröras av byggnationen.

Trafiksäkerhet och anslutning

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.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av att bevara åkermarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Enligt Plan- och bygglagens 2 kap 2 § ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet av bostäder.

Jordbruksmarken i aktuell detaljplan har värderats utifrån ovan nämnda förutsättningar. Matförsörjning är därtill en parameter som har legat till grund i avvägningen. I genomsnitt behöver varje svensk 0,41 hektar jordbruksmark för den direkta produktionen. Nyexploateringsområdet leder till en minskad produktion motsvarande matförsörjning för fem personer. Det öppna jordbrukslandskapet har ett värde för många

människor och kan delas in i kunskapsvärden, upplevelsevärden och bruksvärden för närboende. Aktuell mark mellan Öggestorp och sjön fyller en viktig funktion i att behålla siktstråk och en förståelse av landskapet. Byggrätten har anpassats till detta i och med att enbart småhus tillåts så att utblickar mot sjön fortsatt ska finnas. Sammanfattningsvis är jordbruket av nationell betydelse och den brukningsvärda jordbruksmarken innehar en särställning och ska särskilt värnas. Utifrån inhämtad kunskap samt bedömning i konstateras att aktuell jordbruksmark är brukningsvärd.

Eftersom jordbruksmarken på Öggestorp 3:1 bedöms vara brukningsvärd, krävs enligt lagstiftningen att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att bostadsbyggnation ska anses lämpligt. Många människor vill bygga, bo och verka på landsbygden och i de mindre tätorterna. Jönköpings kommun är positiva till kompletterande ny bebyggelse och verksamheter för att skapa en levande landsbygd. För att landsbygden ska utvecklas är det nödvändigt att kompletterande byggnation sker i de mindre tätorterna, där det redan finns en infrastruktur och social gemenskap. Samhällsbehovet av småhus är stort med en stor efterfrågan och kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Det finns ett stort intresse från kommunens sida att utveckla Öggestorp med tanke på närheten till Jönköping. Den nya bebyggelsen utgör en fortsatt utbyggnad från befintligt samhälle. Befolkningstillväxten förbättrar underlaget för service och skolverksamhet i viss utsträckning.

Kommunfullmäktiges ställningstagande i ”Program avseende jordbruksmarkens värde i samhällsplaneringen” innebär att jordbruksmarken ska uppvärderas som samhällsresurs 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 ianspråka.

Alternativa områden

Lokaliseringsprövningen för ny bebyggelse i Öggestorp har utrett potentiella bebyggelseområden i anslutning till samhället med motiveringen att samhället på så sätt utökas sammanhållet och erbjuder närhet till kollektivtrafiklägen. Alternativa platser skulle innebära en olämplig tätortsutglesning där ny bebyggelse inte naturligt skapar en fortsättning från befintligt samhälle.

16. [REDACTED]

För mycket hus på en liten yta, lilla mysiga Öggestorp blir väldigt stort på kort tid. Kan också tycka det är illa att man väljer att bygga hus på prima åkermark. Det finns skogsmark där jag hellre ser att man bygger på runt om i länet.

Badplats och lekplats, finns det plats till alla boende? Badplatsen är redan full om sommaren. Det finns ingen bra väg in i samhället för de nya husen, orimligt att alla de nya och redan de boende ska köra genom Lekerydsvägen. Tänk på barnens säkerhet. Förslagsvis en ny väg bakom hyreshusen på Revirvägen.

Var ska alla barn kunna få plats i förskola och skola? Då förskola och skola är redan överfulla i Tenhult.

Kommentar

Behovet av skolplatser har lyfts med Utbildningsförvaltningen som ansvarar för frågan. Förvaltningen framhåller att det finns och kommer finnas platskapacitet i Tenhult som täcker behovet som nya bostäder tillför. Ny förskola om fyra avdelningar (60 platser) på Herrgårdsgärdet kommer byggas för att möta platsbehovet inom hela upptagningsområdet.

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.

17. [REDACTED]

Kul att det skall byggas. MEN, det bör finnas en förskola med i detaljplanen. Det skulle verkligen vara attraktivt i Öggestorp (mina egna barn är för stora så det är inte därför). Den skulle fyllas till stor del av barn från Öggestorp men även avlasta Tenhult som ni vet blir fler och fler barnfamiljer i också.

Kommentar

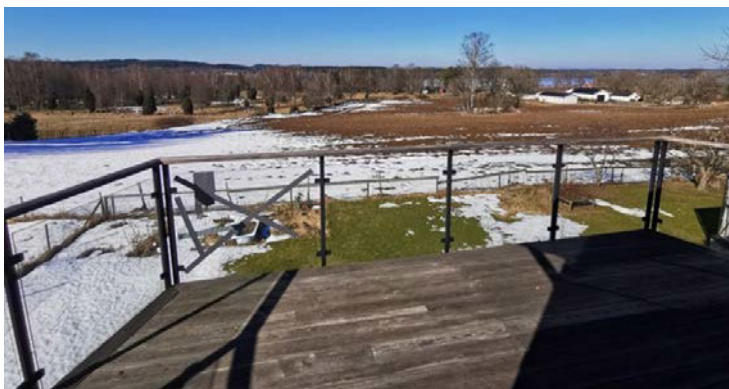
Behovet av skolplatser har samråtts med Utbildningsförvaltningen. Förvaltningen framhåller att det finns och kommer finnas platskapacitet i Tenhult som täcker behovet som nya bostäder tillför. Ny förskola om fyra avdelningar (60 platser) på Herrgårdsgärdet kommer byggas för att möta platsbehovet inom hela upptagningsområdet.

18. [REDACTED]

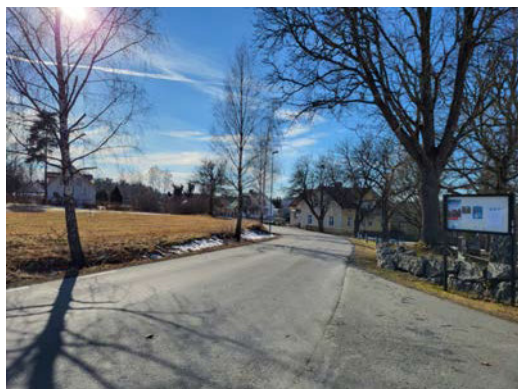
En vacker Utsikt från hus 3:48. Som tyvärr ska bebyggas på Åkermark ! Absolut inga 2 våningshus här nedanför.

Kommentar

Byggrätten innebär en förändrad landskapsbild mot sjön. Byggnadshöjderna har reglerats för att bebyggelsen ska anpassas till landskapets terräng och har begränsats till 1,5 våning närmast befintlig bebyggelse. Lägre ner i landskapet tillåts två våningar.



Bilden tillhör yttrande 18 och visar utsikten från en befintlig fastighet. Inom åkermarken tillåts ny byggrätt för småhus.



Bilden tillhör yttrande 19. Bilden visar hur gatan ser ut idag intill kyrkan.

19. [REDACTED]

Hej jag ville under erat möte över internet påpeka om trafiken in och ut från Öggestorp. Vägen är 5meter bred vid kyrkans mur den är smalare i vinter och våra barn går denna väg till bussen på morgonen. Det är nu svårt att mötas där. Är det inte bättre att leda in byggtrafiken vid Holmgrens husvagnar rakt ner till bygget. Det kommer bli ökad lastbils transporter genom Öggestorp ionödan annars.

Kommentar

Det bedöms inte ekonomiskt försvarbart att anlägga en ny gata för byggtrafiken. Under byggtiden kommer det säkerställas att oskyddade trafikanter kan nå busshållplatsen på ett trafiksäkert sätt.

Sammanfattning

Följande förändringar har gjorts av planförslaget efter samråd. En del justeringar har föranletts av synpunkter som inkommit i samrådet medan andra justeringar föranletts av planarbetet.

- Kommunen har fördjupat utrett rinnvägar för skyfall och utökar detaljplanen för att säkerställa svämytor för dagvatten inom planområdet.
- Kännedom om invasiva arter har lagts till i planbeskrivningen.
- Justering av plangräns har skett för att traktorgväg fortsatt ska finnas inom kyrkans mark.
- Justeringar i plankartan i enlighet med delar av lantmäteriets yttrande har gjorts.
- U-område längs med Lekerydvägen har tagits bort inom kvartersmark för att ledningarna ska flyttas ut i gatan.
- Skyddsbesätmelse att dike ska anläggas har lagts till för att skyfallsvatten inte ska skada ny bebyggelse.
- Ändrad lovplikt har införts i syfte att styra att diket anläggs innan byggnation påbörjas.

STADSBYGGNADSKONTORET

Jenny Larsson

Bitr. planchef

Hanna Levin

Planarkitekt