

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

Öggestorp, Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Planbeskrivning	2
Inledning.	3
Syfte och huvuddrag	4
Planförslag	7
Plankarta och planbestämmelser	11
Planens konsekvenser	15
Förutsättningar	22
Genomförande av detaljplanen	27

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Granskningsutlåtande

Bilagor

Grundkarta, 2023-10-09
Naturvärdesinventering, 2021-08-09
Geoteknisk utredning, 2021-10-21
Dagvattenutredning, 2021-12-01
Arkeologisk utredning, 2021:23
Meddelande arkeologisk förundersökning, 2022-10-26

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord:
detaljplan Öggestorp 1:1.

Så här görs en detaljplan med utökat förfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om processen ska påbörjas.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka.

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



Granskning

Efter samrådet är planen tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att se det justerade förslaget och lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat. Vid överklagan provas planen av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får laga kraft eller upphävs när ärendet har avgjorts.

Inledning

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

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

Syfte och huvuddrag

En sammanfattande beskrivning av detaljplanen.

Planförslag

En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.

Plankarta och bestämmelser

En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Planens konsekvenser

Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar

Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av detaljplanen

Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Syfte och huvuddrag

Aktuellt planförslag prövar lämplighet av byggnation av nya bostäder i västra delen av samhället Öggestorp. Planförslaget innebär att cirka en hektar jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan.

Syftet är att ny byggnation ska knyta an till Öggestorps karaktär och skala. Byggrätten i planförslaget är flexibel och möjliggör för en blandning av friliggande enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus. Planförslaget möjliggör även för ett flerbostadshus i småskalig karaktär. Bebyggelsehöjden tillåts maximalt vara 2 till 2,5 våningar. Den flexibla byggrätten innebär att det totala antalet nya bostäder kan uppgå till 15-30 bostäder.

Översiktskarta. Öggestorp är beläget öster ut i kommunen.



Delning av detaljplan

Efter granskning av detaljplanen har en av markägarna valt att inte fortsätta med planläggningen just nu. Det innebär att detaljplanens område minskas. Planen byter därtill namn eftersom den inte omfattar samma fastigheter längre.

Den del av detaljplanen som utesluts ur planläggningen kan komma att upptas i framtiden. Det innebär väntetid för ny planstart upp till ett år från att frågan inkommer till stadsbyggnadskontoret eftersom arbetet måste prioriteras i förhållande till övriga pågående projekt.



Detaljplanen har delats och omfattar endast blått område.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är cirka 2,5 hektar stort beläget i södra delen av bostadsområdet Öggestorp, cirka 3 km nordöst om samhället Tenhult och cirka 13 km från Jönköping. Området som föreslås för nybyggnation av bostäder omfattas främst av del av Öggestorp 1:1. Här består marken av 1,9 hektar skogsmark och 0,5 hektar åkermark.

Markägförhållanden

Fastigheten Öggestorp 1:1 i söder ägs av Växjö stift. Fastigheterna Öggestorp 3:51 och 1:17 ägs av Jönköpings kommun. Fastigheterna Öggestorp 3:1, 3:48 och 3:21 är privata.

*Översiktskarta.
Planområde i rött
och fastighetsgränser
markerade i vitt.*



Planförslag

Bebyggelse

Området får infart från en förlängning av Lekerydsvägen söder ut. I söder tillåts sammanbyggda bostäder att uppföras som parhus, radhus och kedjehus samt byggnation av friliggande enbostadshus. Närmast befintlig bebyggelse tillåts parhus och friliggande enbostadshus. Vid korsningen Lekerydsvägen-Revirvägen möjliggörs ett mindre flerbostadshus vilket överensstämmer i skala med flerbostadshusen i öster. Totalt kan ca 15-25 bostäder byggas inom södra delen beroende på val av bebyggelsetyp.

Ny bebyggelse tillåts vara 8,5 meter som innebär småhus i två våningar. Flerbostadshuset tillåts till 2,5 våningar med maximal nockhöjd på 10,5 meter. Marken vid den nya infartsgatan till norra området har så pass sluttande terräng att bebyggelse med suterrängvåning krävs.

Vid byggnation av friliggande enbostadshus får 25 % av fastigheten bebyggas. Vid byggnation av parhus, radhus och kedjehus tillåts något högre exploateringsgrad då 35 % av fastigheten får bebyggas.

Situationsplaner som visar två olika sätt att bebygga området.



Möjlig utformning med villor och parhus samt ett flerbostadshus.

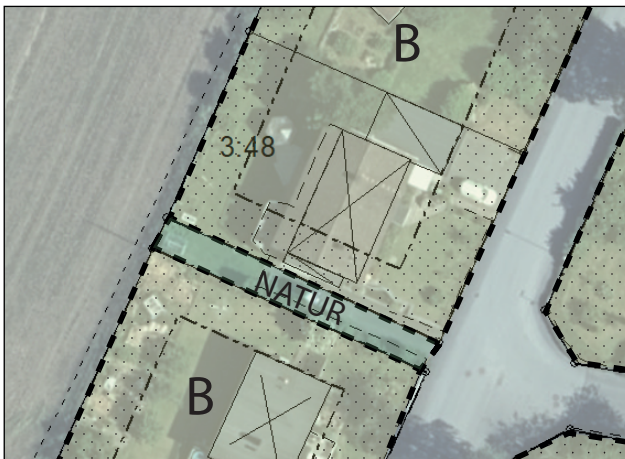


Möjlig utformning med villor, parhus och kedjehus samt ett flerbostadshus.

Planenlig byggrätt Öggestorp 3:48

Fastighet Öggestorp 3:48 är planlagd för bostadsändamål och har en byggrätt i detaljplan Ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Fastigheten Öggestorp 3:1 m.fl. (06-ÖGG-181). Fastigheten är bebyggd med avvikelse från byggrätten. Aktuell detaljplan förändrar byggrätten så att byggnationen är planenlig.

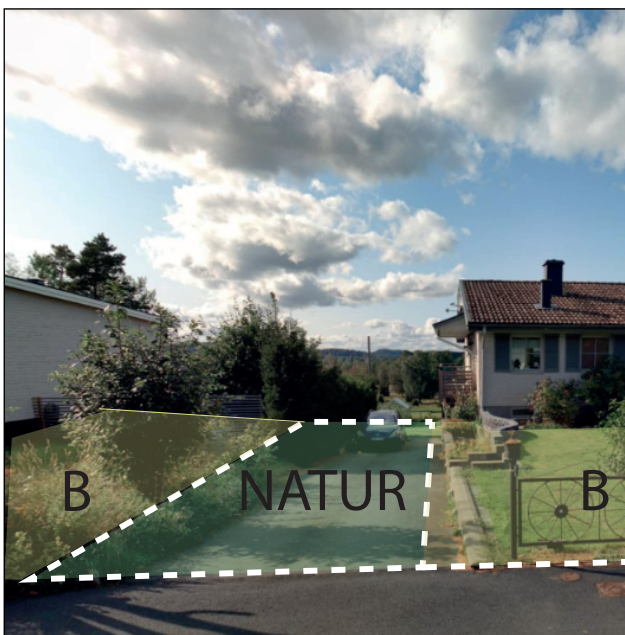
Angränsande kommunal mark är i gällande detaljplan naturmark. Marken har ianspråktagits som tomtmark tillhörande Öggestorp 3:48. Aktuell detaljplan ändrar markanvändningen till kvartersmark med bostadsändamål. Genom planförslaget kan fastighetsägaren förvärva marken och fortsatt använda marken på det sätt den används idag med plantering, gräsmatta och uppställningsplats för bil.



Nuläge med gällande detaljplan.



Förändring med aktuell detaljplan.



Nuläge med gällande detaljplan.



Förändring med aktuell detaljplan.

Trafik

Gång, cykel och bil

Planförslaget möjliggör förlängning av Lekerydsvägen med cirka 80 meter söderut. Gaturummet samnyttjas av samtliga trafikslag. Cykelvägen mot Tenhult som tar vid i Lekerydsvägens slut kommer fortsatt finnas kvar.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark på respektive fastighet. Antalet parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i kommunens aktuella dokument för parkeringstal.

Teknisk försörjning

VA

Vatten-, spill- och dagvattenledningar till de nya fastigheterna kommer, till största del, förläggas i den nya gatan och anslutas till befintligt ledningsnät. 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).

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts i syfte att klargöra hur dagvatten och skyfallsvatten ska hanteras. Tre natursläpp planläggs i syfte att dag- och skyfallsvatten ska kunna passera inom områdena och höjdsättning av området planeras så att åverkan på bebyggelse undviks.

Svämyta planläggs för dagvattenhantering. Ytor för skyfallsvatten finns utom planområdet. Rinnvägar till dessa ytor har studerats för att säkerställa att det inte finns risk för åverkan på bebyggelse. Servitutavtal kommer att upprättas på de ställen rinnväg inte är på kommunal mark. En trumma kommer förläggas under befintlig gång- och cykelväg för att leda skyfallsvatten under vägen.

EI

För att säkerställa elförsörjning till planområdet kommer en ny nätstation uppföras i området. Frågan har samråtts med nätägaren. Anläggningen planläggs för tekniskt ändamål i detaljplanen (E1). Elledningar kommer att flyttas från kvartersmark till gataumark (allmän plats) för att möjliggöra byggrätten vilket bekostas av exploatören.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall undvika backrörelser.



Planerade översvämningsytor
för dagvattenhantering
planläggs som allmän plats.

— Befintligt dagvattenledningsnät
— Befintligt dike
— Föreslagen avledningsväg

Översvämningsyta
Planområde

Störningar, hälsa och säkerhet

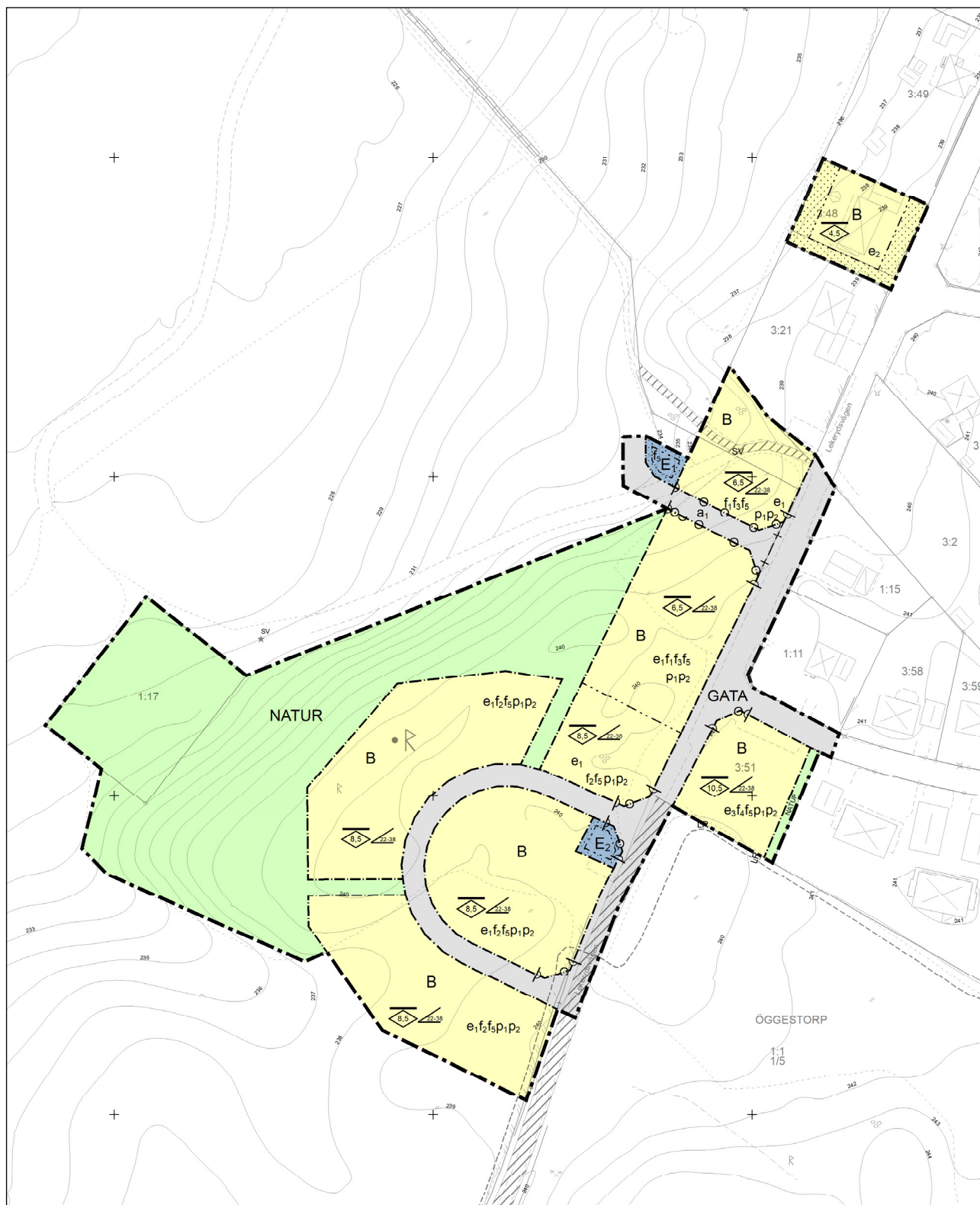
Brandskydd

Insatstiden till området är mellan 10-20 minuter. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens bärbara steg är möjlig till samtliga planerade bostadshus. Det finns en brandpost i korsningen Lekerydvägen-Revirvägen. Nya brandpost ska installeras vid de nya gatorna i enlighet med Räddningstjänstens handlingsprogram.

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga för räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och möjliga uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter, i enlighet med BBR 5:72. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats som innebär att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Plankarta och planbestämmelser



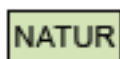
Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap



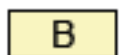
Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning, syftet är att möjliggöra för ny kommunal gata till de nya bostäderna.



Natur

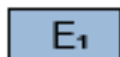
Bestämmelsen anger natur som markanvändning. Syftet är att bevara biotopskydd i form av stenröse och stenmur samt större träd inom området. Naturmarken omfattar även översvämningsytor och skogsmark.



Kvartersmark

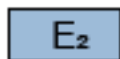
Bostäder

Bestämmelsen anger bostäder som markanvändning, syftet är att möjliggöra ny bostadsbyggnation i området samt att planlägga 2 befintliga bostadshus.



Transformatorstation

Bestämmelsen anger transformatorstation som markanvändning, syftet är att tillgodose den nya bebyggelsens energibehov.



Pumpstation

Bestämmelsen möjliggör för teknisk anläggning i form av tryckstegringsstation, syftet är att tillgodose ny och befintlig bebyggelse med kommunalt vatten och avlopp.

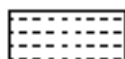
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta nockhöjd i angivet värde i meter. Nockhöjden ska mätas från allmän plats, gata

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta tillåtna nockhöjd för bostadsbyggnader.



Marken får inte försegas med byggnad

Bestämmelsen begränsar vilken mark som får bebyggas. Syftet är att bebyggelsens lämpliga avstånd från allmän gata eller annan fastighetsgräns.

**Takvinkel får vara mellan angivet värde i grader**

Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig takvinkel i kombination med utformningsbestämmelse om sadeltak.

e₁

Största tillåtna byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean vid byggnation av sammanbyggda bostadshus. Största tillåtna byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean vid byggnation av friliggande enbostadshus. För fastigheter med en areal över 1000 kvm med friliggande enbostadshus får byggnadsarean inte överstiga 250 kvm

Bestämmelsen reglerar tillåten utbredning av bebyggelse på marken i förhållande till fastighetsstorlek och bostadstyp. Byggnadsarean omfattar både bostadsbyggnader och komplementbyggnader.

e₂

Största tillåtna byggnadsarea är 150 kvm för bostadsbyggnad och 80 kvm för komplementbyggnad

Bestämmelsen reglerar tillåten utbredning av bebyggelse på marken inom egenskapsområdet.

e₃

Största tillåtna byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean

Bestämmelsen reglerar tillåten utbredning av bebyggelse på marken inom egenskapsområdet. Byggnadsarean omfattar både bostadsbyggnader och komplementbyggnader.

Utformning**f₁**

Friliggande enbostadshus eller parhus

Syftet är att säkerställa att endast enbostadshus eller parhus kan uppföras.

f₂

Friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus eller radhus

Syftet är att säkerställa att endast enbostadshus, parhus, kedjehus eller radhus kan uppföras.

f₃

Bostadsbyggnad ska byggas i suterräng eller etage där terrängen kräver det

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader anpassas efter topografin och uppförs i suterräng eller etage där det är lämpligt.

f₄

Bostadsbyggnad ska utföras med sadeltak

Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till angränsande kutlur- och bebyggelsemiljö.

f₅

Komplementbyggnad och transformatorstation får uppföras med en högsta nockhöjd på 4,5 meter

Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnad och transformator kan uppföras till en höjd som motsvarar max en våning så att komplementbyggander inte ska få ett dominerande uttryck.

Placering

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Rad-, par- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämpligt avstånd mellan bostadshus, gata och övriga fastighetsgränser för att upprätthålla brandskyddsavstånd mm.

p₂

Komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som innehåller garage ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän plats gata och 2 meter från övriga fastighetsgränser eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Övriga komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för uppställningsplats för bil mellan garage/carport och gata samt att reglera lämpligt avstånd för komplementbyggnad i förhållande till övrig fastighetsgräns.

Utfart

p₀ a₁

Körbar förbindelse får inte anordnas

Körbar förbindelse får inte anordnas så långt som symbolen sträcker sig, dvs vid korsning och 6 meter från korsningspunkten. Syftet med bestämmelsen är att undvika trafikolyckor vid vägkorsningar.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från laga kraft

Planens genomförandetid.

a₁

Genomförandetiden är 15 år från laga kraft

Del av ny gata har en längre genomförandetid. Gatan behövs för att driftfordon ska nå transformatorstationen och kan därmed anläggas med enklare standard. I framtiden kan den komma att asfalteras och blir infart till nästa planetapp i norr.

Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden

Syftet är att underlätta för tillstånd av tillfällig placering av byggbodar under detaljplanens genomförandetid.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

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

Jordbruksmark

Enligt Plan- och bygglagen ska samhällsintressen vägs mot varandra med avsikten att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov.

Planområdet består av cirka 0,5 hektar jordbruksmark med vallodling. Föreslagen planläggning innebär att marken tas i anspråk för bostadsändamål. Avvägning görs således mellan bevarandet av jordbruksmarken och bostadsbehovet.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Enligt Miljöbalken 3 kap 4 § är jordbruksmark av nationellt intresse. Eftersom jordbruksmarken är av nationell betydelse finns det ett allmänt intresse att bevara jordbruksmarken som naturresurs. Berörd jordbruksmark i planförslaget brukas idag för odling av vall och är således brukningsvärd.

Bostäder som väsentligt samhällsintresse

I lagstiftningen exemplifieras bostadsförsörjning som ett väsentligt samhällsintresse som ska tillgodoses. Behovet av bostäder i Jönköpings kommun är stort och det finns därför ett väsentligt samhällsintresse av att bygga bostäder i kommunen. I översiktsplanen finns en övergripande strategi om att det ska finnas utvecklingsmöjligheter i alla kommundelar. För att skapa en levande landsbygd med utökad service är kommunen positiv till bostadsbyggnation i Öggestorp i anslutning till befintlig bebyggelse.

Lokaliseringsprövning

Inför beslut om planbesked gjordes en lokaliseringsprövning i Öggestorp. Syftet var att utreda lämpligt ianspråktagande av mark för att värna jordbruksmark och samtidigt uppnå en god bebyggelsestruktur. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att utreda områdena A1, A2, D1 och D2 i aktuellt detaljplanearbete, se karta nedan.

Kartan visar de områden som har utretts i lokaliseringsprövningen och aktuellt planområde i vitt.

Därefter gjordes ställningstagandet att enbart gå vidare med områdena A1 och D1 för att i större utsträckning bevara jordbruksmark. Område A2 och D2 utgör sammanlagt 2,8 ha jordbruksmark och har undantagits från planläggning.



Område A1

Jordbruksmarken (1) utgör 1,4 hektar och är utpekad i kommunens översiktsplan som lämpligt område för bostäder. Motivet till att ianspråksta jorbruksmarken är att tillskapa en ändamålsenlig och sammanhållen bebyggelsestruktur av samhället. Eftersom markägaren har valt att pausa detaljplanarbetet för området kommer den fortsatt användas för jordbruk till planarbetet återupptas.

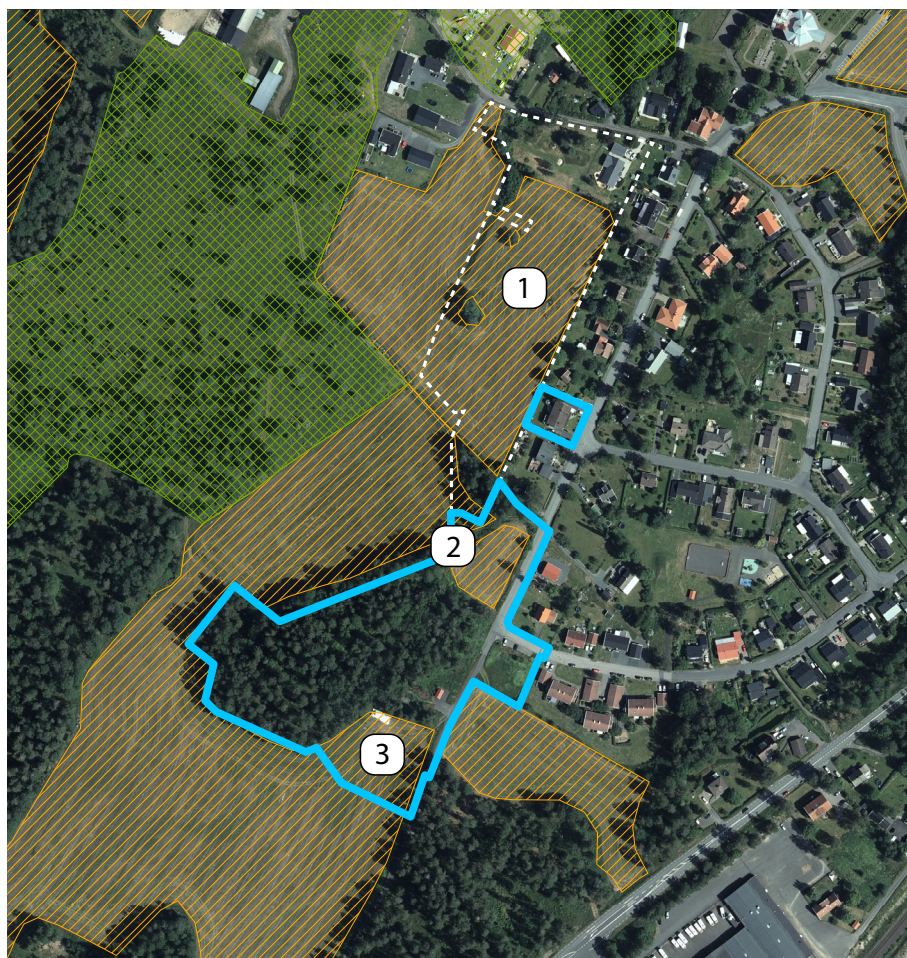
Område D1

Jordbruksmarken (2 och 3) utgör 0,5 hektar och är utpekad i samrådsversionen av ny översiktsplan som lämpligt för bostäder. Område 2 är i ett isolerat läge med skog och tätort i anslutning. För att en god bebyggelsestruktur ska kunna skapas bedöms att den begränsade andelen jordbruksmark som område 2 och 3 tillsammans utgör planläggs med byggrätt.

Sammanvägd bedömning

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.

Kartan visar Jordbruksmark i och omkring planområdet.



Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller får inte överskridas vid bostadsbyggnads fasad samt uteplats enligt förordningen om trafikbuller. Enligt Jönköpings kommuns bullerkartering (2011) underskrids trafikbullret gällande riktvärden inom hela Öggestorp. Karteringen bedöms tillförlitlig. Det råder ej förändrade förutsättningar i form av ökade trafikflöden sedan karteringen genomfördes som medför sådan ökning att riktvärden kan antas överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

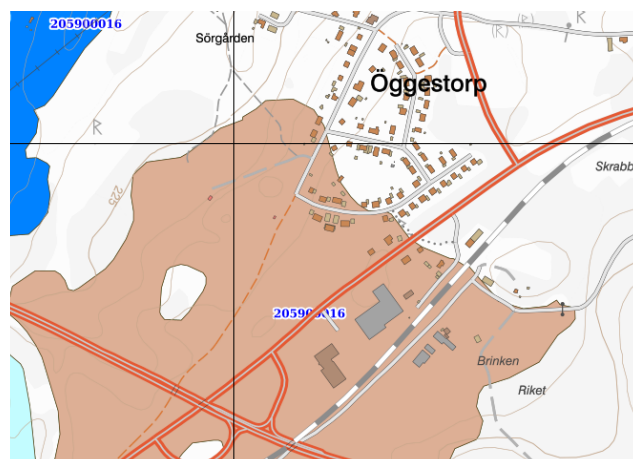
Vattendirektivet är EU:s gemensamma regelverk för vatten. Syftet är att säkra en god vattenkvalitet i yt- och grundvatten. vattenförekomster får inte försämrats eller hindra att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Planområdet ingår i Stensjöns tillrinningsområde. Stensjön ingår i Huskvarnaåns vattensystem med Vättern som slutrecipient. Idag har Stensjön statusklassningen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetsnormen för sjön är att uppnå god ekologisk och kemisk ytvattenstatus med undantag från kvicksilver och PBDE. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver och PBDE till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Inom planområdet finns två grundvattenförekomster varav en i berg och en i sand-grusförekomst. Båda har statusklassning god kemisk status och god kvantitativ status. Grundvattenmagasinen mynnar ut i Stensjön. Inget av magasinerna är utpekade i Jönköpings kommuns dricksvattenförsörjningsplan som en strategisk vattentäkt. Grundvatten har ej påträffats i installerade grundvattenrör på installationsdjup 6,5-8,3 m under markytan. Tre vattenbrunnar kan enligt uppgifter från SGU däremot vara aktiva i närområdet. Dessa är belägna uppströms öster om planområdet och bedöms således ej påverkas av planförslaget.



Grundvatten i sediment (blått). Gröna markeringar visar vattenbrunn respektive energibrunn.



Grundvatten i berg (rött).

Miljökvalitetsnormer för luft

Öggestorps läge och planens innehåll innebär att det inte föreligger risk att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inom eller utom planområdet.

Omgivningspåverkan

Stads- och landskapsbild

Byggnation enligt planförslaget kommer att förändra landskapsbilden när bebyggelselinjen flyttas söder ut. För att anpassa bebyggelsen till platsen har utformningsbestämmelser införts.

Sadeltak ska uppföras på den kommunala fastigheten 3:51 för att bebyggelsen ska harmonisera med övriga längs Revirvägen. Krav på att uppföra bebyggelse i suterräng där terrängen är sluttande har införts för att anpassning till landskapet ska ske.

Sol och skugga

Ny bebyggelse kommer maximalt uppföras i 2-2,5 våningar och bedöms därmed inte påverka sol- och skuggförhållanden för angränsande bebyggelse längs Lekerydsvägen i den omfattning som innebär olägenhet enligt plan- och bygglagen.

Natur

Biotopskydd

Inom planområdet finns ett biotopskyddat objekt, ett odlingsröse. Objektet är skyddadt enligt miljöbalken och länsstyrelsen har givit dispens för tillstånd att ta bort det. Inga småvatten finns inom aktuellt område.

Värdefulla träd

Området har naturevärdesklassning 3 främst kopplat till enskilda grövre träd. Träden har inte lagstadgat skydd enligt miljöbalken men är skyddsvärda och bedöms vara av betydelse för biologisk mångfald. Merparten av träden kan bevaras inom markanvändningen NATUR i plankartan. Några tas ned för att skapa en god bebyggelsestruktur. Se karta på nästa sida.

Jönköpings kommuns naturvårdsstrategi är att inte exploatera naturvärdesklassade områden med klassning 1 och 2. Området har lägre klassning och viss påverkan bedöms acceptabel.

Naturobjekt som är skyddade enligt miljöbalken

● Odlingssä

— Stenmur

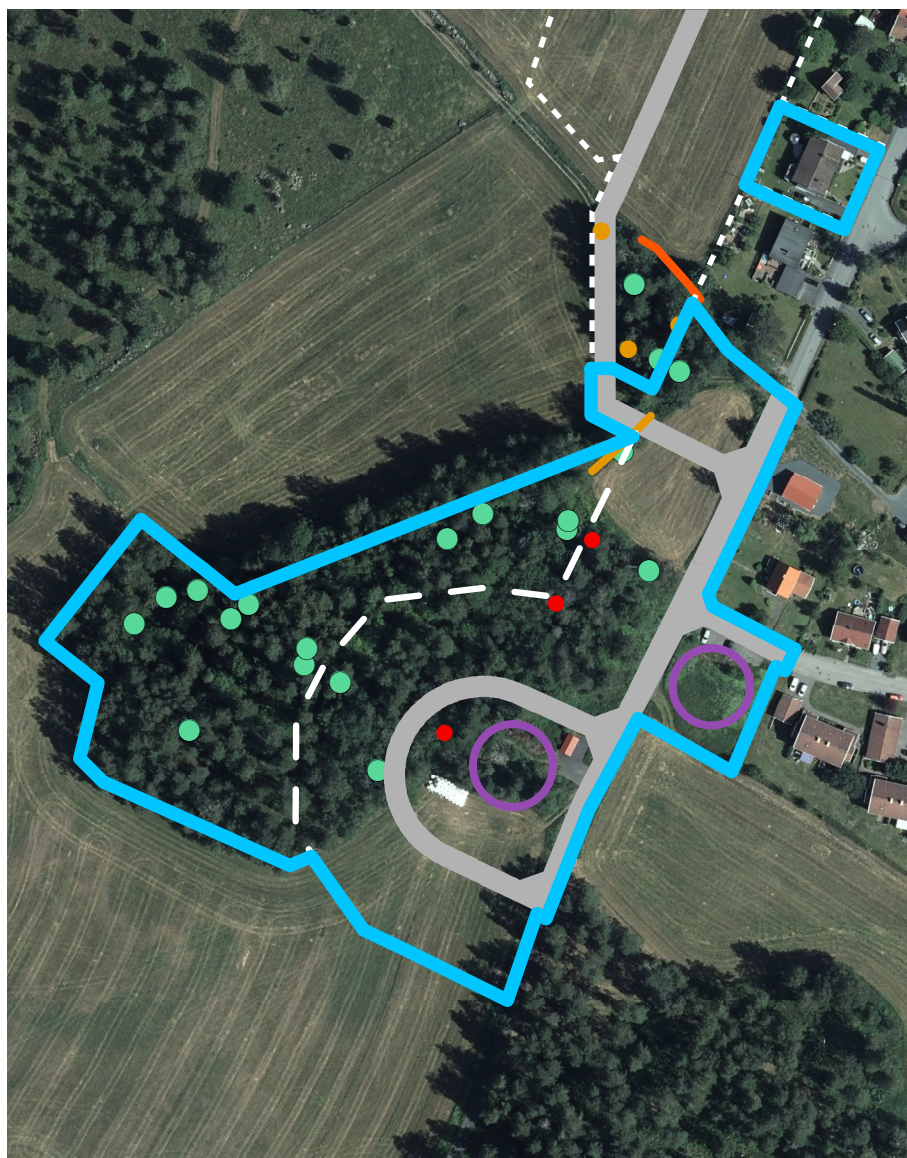
Naturobjekt som ej är skyddade enligt lagstiftning

● Träd

Område med invasiva arter

○ Parksallat

● Parkslide



Invasiva arter

Invasiva arter har påträffats vid fördjupad inventering. Parkslide har endast påträffats inom privat mark som i planen är föreslagen kvartersmark. Det förekommer parksallat samt enstaka vallört och spirea inom både privat och kommunalt markområde som i planen är föreslagen kvartersmark. Troligen har spridningen skett genom olovlig tippning av trädgårdsavfall på platserna.

Konsekvensen är att kommunen respektive exploatören inom egen mark åläggs att hantera de invasiva arterna på lämpligt sätt inför byggnation. Explotören ska hantera parkslide i samråd med länsstyrelsen som rådgivande myndighet.

Barnperspektiv

Lekmiljöer

Detaljplanen berör barn och bidrar till att barnkonventionen följs. Öggestorp är ett litet samhälle utan genomfartstrafik vilket är positivt för barns rörelsefrihet. Det finns fortsatt lekområden i närområdet trots att skogsdungen bebyggs. Öggestorp bostadsområde omges av mindre naturområden som sköts och gallras för att vara tillgängliga för barn och unga att utforska eller nyttja för spontanlek.

En allmän lekplats finns i Öggestorp, utrustad med sandlåda, klätterställningar, öppen gräsyta som asfalterad yta samt en bandyplan. Lekplatsen ligger ca 100- 300 meter från planområdet.

Skola och förskola

Barn som kan komma att bo i området kommer ha mellan 3-4 km till närmsta grundskola i Tenhult. Säker cykelväg finns och bussförbindelserna mellan Öggestorp och Tenhult bedöms bra.

Det finns ingen förskola eller skola i dagsläget i Öggestorp eftersom befolkningmängden utgör för litet underlag. Byggnation av bostäder stärker befolkningsunderlaget. Kommunen har planlagd mark i beredskap för förskola i närområdet för ett eventuellt framtida behov.



Lekplatsen i Öggestorp.



Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

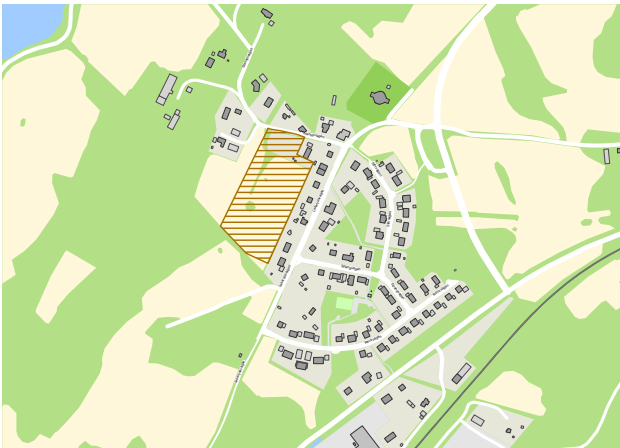
Riksintressen

Detaljplanen berör inga utpekade riksintressen.

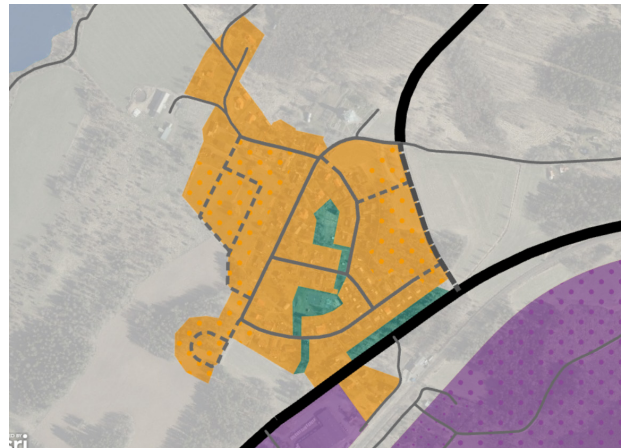
Översiktsplan

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens intentioner. En utveckling av Öggestorp i anslutning till befintlig byggnation anses lämpligt på orten. Öggestorp 3:1 är specifikt utpekad som lämpligt område för ny exploatering av bostäder. Förutsättningarna för ny exploatering i Öggestorp är att bebyggelsen i sin volym och utformning tar hänsyn till Öggestorps småskaliga karaktär samt kulturmiljövärde för Öggestorp kyrkby.

I samrådsversionen av ny översiktsplan - Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare, etapp 2 - Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygden är aktuellt planområde utpekad för lämpligt område för ny exploatering.



Utsnitt ur Översiktsplanen 2016 med lämpligt exploateringsområde.



Utsnitt ur samrådsversion av ny översiktsplan med lämpligt exploateringsområde.

Kommunen ställer sig positiva till landsbygdsutveckling med ny bebyggelse i de mindre tätorterna. Kommunens vision är att utvecklingen på landsbygden och tillhörande tätorter ska gå i en positiv riktning.

Detaljplaner

Aktuellt område är inte planlagt sedan tidigare med undantag för fastigheten Öggestorp 3:48. Den ingår i detaljplan Ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Fastigheten Öggestorp 3:1 m.fl. (06-ÖGG-181).



Kyrkbyggnaden i Öggestorp.

Naturvårdsprogrammet

Del av planområdet har naturvärdesklassning 3.

Kulturhistoria

Planområdet ligger delvis inom Öggestorps kyrkby som är ett utpekat värdefullt kulturmiljöområde. Kyrkbyn ligger i ett öppet odlingslandskap med åker- och betesmark. Detaljplanen berör åkermarken som närmast ansluter till kyrkbys bebyggelsemiljö.

Kyrkan som är uppförd i sten 1882-1883, har ett dominerande läge i byn och landskapet. Strax söder om denna finns en före detta skolbyggnad från 1902 och nordväst om kyrkan ligger Öggestorps tidigare prästgård.



Utsnitt ur Översiktsplanen 2016 med värdefulla kulturmiljöområden.

Det norra området utgör kyrkbyn. Det södra området är ett fornlämningsområde varför arkeologi har utretts inom planområdet.

Arkeologi

En arkeologisk undersökning har genomförts i syfte att utreda förekomst av arkeologiska fynd inom området. Förhistoriska boplatsslämnningar påfanns inom planområdet och krävde förundersökning. Förundersökning har genomförts och Länsstyrelsen bedömer att den förhistoriska boplatsslämningen (L2021:7024) inte kräver ytterligare arkeologiska insatser utan kan anses undersökt och borttagen.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Sverige kan komma att påverkas av de förväntade klimatförändringarna. Möjliga konsekvenser inom Jönköpingsregionen är exempelvis att klimatet blir varmare, mer nederbörd och risken för översvämning på grund av intensiva skyfall ökar. Det är viktigt att redan idag anpassa planeringen efter dessa förutsättningar. Planförslaget tar hänsyn till framtida klimatförändringar, främst genom strategisk placering och höjdsättning av gator samt genom hantering av dagvattnet.

Mark och vegetation

Topografi och mark

Marken inom planområdet är relativt flack längs Lekerydvägen men fortsätter med sluttning åt väster i riktning mot Stensjön. Norra och södra delen av planområdet består av öppen åkermark och mittenpartiet av skogsbeklädd mark. Det är lövdominerad blandskog med svårtillgänglig terräng och naturvärdesklassning 3. En mindre upptrampad stig har identifierats.



Litet åkerskifte i angränsning till Lekerydsvägen.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har genomförts i syfte att undersöka stabilitet- och grundläggningsförutsättningar. Översiktlig analys visar att ras- och skredrisk bedöms ej föreligga. Jordslänter i friktionsjord bör ej ställas med en brantare lutning än 1:2 i närheten av planerad byggnation för att säkerställa att stabilitetsproblem ej föreligger. Inga vattendrag som bidrar till skadlig erosion eller känsliga slänter med erosionsskador bedöms finnas inom området.

Markförhållandena, efter utskiftning av organisk jord, bedöms ur sättnings- och brottssynpunkt vara goda och konstruktioner bör kunna utformas så att risk för skadliga sättningar och markbrott ej uppstår. Grundvatten har ej påträffats i installerade grundvattenrör på installationsdjup 6,5-8,3 m under markytan.

Radon

Utförda mätningar visar på halter kring riktvärdet för låg- till normal radonrisk och planerade byggnader ska därför ges ett radonskyddat utförande. Fyllningsmaterial som utlägges under planerade byggnader ska uppfylla kraven för normalradon vid radonskyddat utförande.

Bebyggelse



Befintlig tryckstegringsstation

Inom planområdet

Planområdet är obebyggt med undantag från en kommunal tryckstegringsstation för vatten och avlopp. Tryckstegringsstationen är belägen i södra området, vid slutet av Lekerydsvägen, intill befintlig skogsmark och gång- och cykelbana.

Utanför planområdet

Öggestorp består till övervägande del av enbostadshus, lokaliserade öster om planområdet. I sydöst om planområdet finns tre flerbostadshus i två våningar. Angränsande bebyggelse till planområdet har uppförts under olika årtionden mellan 1950-talet och 1990-talet.



Bostadsbebyggelse på västra sida Lekerydsvägen sedd från åkern.



Korsningen Lekerydsvägens - Revirvägen.



Flerbostadshus öster om planområdet.

Trafik

Gång och cykel

Söder om planområdet vid Lekerydsvägens slut fortsätter en gång- och cykelväg i riktning mot Tenhult. I övrigt finns inga separata gång- och cykelvägar i Öggestorp. Samtliga villagator bedöms lämpliga för delat utrymme för gång-, cykel- och biltrafikanter.



*GC-väg i Lekerydsvägens
förlängning till Tenhult.*

Gator och kollektivtrafik

Öggestorps huvudgata är Lekerydsvägen. Biltrafik till Öggestorp tätort ansluter till Lekerydsvägen från Trafikverkets väg F945 som går mellan Öggestorp och Lekeryd. Väg F945 ansluter till Nässjövägen, Riksväg 31/40.

Öggestorp trafikeras av linje 119 som går mellan Huskvarna och Nässjö till Öggestorps kyrka via Tenhult. I Tenhult, cirka 4 kilometer sydöst om Öggestorp tätort finns tågstation som trafikeras av Krösatåg och Västtågen.

Service

Öggestorp saknar service lokalt i området. Närmaste utbud av offentlig och kommersiell service finns i Tenhult 3 km sydväst om samhället. Närmaste förskola är Gunghästens förskola och närmaste skola (F-6) är Tenhultsskolan. I Tenhults centrum finns även ett bibliotek.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Tenhult. I Tenhults centrum finns även folktandvård, distriktssköterska, vägkrog, bensinstation samt pizzerior.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen får laga kraft. För en del av allmän plats, Gata är genomförandetiden 15 år.

Organisatoriska frågor

Utökat förfarande

Planen handläggs med utökat förfarande. Efter samrådet har en samrådsredogörelse upprättats där framförda synpunkter redovisas och kommenteras. Efter granskning har ett granskningsutlåtande upprättats där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Detaljplanen tas fram enligt följande tidplan:

2018

Februari	Stadsbyggnadsnämnden ger planuppdrag. Planarbetet bedöms kunna påbörjas år 2020
----------	--

2020

December	Planarbetet startar
----------	---------------------

2022

Januari	Stadsbyggnadsnämnden tar beslut om samråd
---------	---

Februari-Mars	Samråd
---------------	--------

November	Stadsbyggnadsnämnden tar beslut om granskning
----------	---

December	Granskning
----------	------------

2023

Oktober	Stadsbyggnadsnämnden tar beslut om antagande
---------	--

November	Laga kraft, om överklagan inte sker
----------	-------------------------------------

Ekonomiska frågor

Avtal

Detaljplanen föreslår bebyggelse inom fastigheterna Öggestorp 3:51, 1:1 samt 3:1. Fastigheterna Öggestorp 3:51 och 1:17 ägs av Jönköpings kommun, nedan kallad kommunen. Öggestorp 1:1 ägs av Växjö stift, nedan kallad exploatören. Öggestorp 3:1 ägs av en privat markägare. Öggestorp 3:48 ägs av pri

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören.

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören inför beslut om antagande av detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden. I exploateringsavtalet regleras bl.a. exploateringsersättning, marköverlåtelse, anläggningsavgift, anvisningsrätt, utbyggnad av olika anläggningar samt eventuella rättigheter som kan behöva upplåtas.

För byggnation inom kommunens fastighet Öggestorp 3:51 kan det bli aktuellt att genomföra en markanvisning efter detaljplanens antagande. Alternativt kan fastigheten komma att säljas via kommunens tomtkö.

För sin exploatering avser exploatören förvärva den del av fastigheten Öggestorp 3:1 som ligger inom planområdet. Förvärv av marken regleras i ett separat avtal mellan exploatören och den privata markägaren. Mark vilken i detaljplanen är utlagd som allmän plats gata samt E1 och E2 ska överlåtas från exploatören till kommunen och överlåtelsen regleras i exploateringsavtalet.

Inom planområdet ligger även den privatägda fastigheten Öggestorp 3:48. I samband med att den kommunala marken som angränsar till Öggestorp 3:48 enligt planförslaget planläggs som kvartersmark med bostadsändamål, ges fastighetsägaren till Öggestorp 3:48 möjlighet att förvärva marken. Förvärv av marken regleras i ett separat avtal.

Servitut

För rätten att nyttja befintlig traktorväg samt rätten att passera via angränsande yta inom exploatörens fastighet Öggestorp 1:1 har ett avtalsservitut upprättats mellan kommunen och exploatören.

För rätten att anlägga dike med trumma samt för rätten att leda dag- och skyfallsvatten över Öggestorp 1:1 till översvämningssyten, har ett avtalsservitut upprättats mellan kommunen och exploatören.

För rätten att förlägga transformatorstation inom E1 samt rätten att förlägga elledningar i gatan behöver erforderligt avtal upprättas mellan ledningsägare E.ON och kommunen.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator. Området kommer att omfattas av verksamhetsområde för VA och kommunen bygger därmed ut VA-nätet för att tillgodose det nya områdets behov. Kommunen (tekniska kontoret) ansvarar i framtiden också för drift och underhåll av allmänna anläggningar inom allmän platsmark. Kommunen kommer även att ansvara för iordningställande och framtida skötsel av översvämningsytan.

Exploatören ansvarar för all byggnation inom kvartersmarken med undantag för transformatorstation och pumpstation.

Tomter för grupphus och villor ska anvisas via kommunens tomtkö, detta gäller oavsett om de upplåts med äganderätt eller bostadsrätt.

Ekonomi

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för upprättande av detaljplanen, utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gata samt utbyggnad av VA.

Kostnader för upprättande av detaljplanen och kostnader för utbyggnad av gata kommer att bekostas av exploatören genom erläggande av exploateringsersättning.

För utbyggnad av VA ska exploatören till kommunen erlægga anläggningsavgift för ny VA-anslutning i enlighet med av kommunen antagen VA-taxa.

Iordningställande av översvämningsytan bekostas av kommunen.

Den mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän platsmark förutsätts överlåtas till kommunen utan erläggande av ersättning.

Övriga kostnader för att genomföra detaljplanen, såsom utredningar, markarbeten, lantmåteriförrättning, flytt av befintliga ledningar inom planområdet samt byggnation inom kvartersmark åligger exploatören direkt.

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen att få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen läggs ut som allmän platsmark.

Finansieringen av kommunens delar kommer att ske över exploateringsbudgeten för området (objekt 4395).

Fastighetsrättsliga frågor

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet och överensstämmande med detaljplanen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark. Fastigheter som planläggs för de olika markanvändningarna är Öggestorp 1:1, 3:1, 3:48, och 3:51.

För de områden där kommunen ska vara huvudman för allmän plats, har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in sådan mark. Om fastighetsägaren begär detta, är kommunen enligt PBL 14 kap. 14 § även skyldig att lösa in den allmänna platsmarken. Om marken inlöses utan överenskommelse genom lantmäteriförrättning beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

För de områden inom Öggestorp 1:1, 3:1 och 3:51 som planläggs med kvartersmark, bostad, (med B betecknat område) kan nya fastigheter bildas utifrån lämplig användning.

Mark bestående utav allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan genom fastighetsreglering föras över till kommunalägd fastighet.

För nybildade fastigheter inom kvartersmark, som inte har utfart mot gata inom allmän plats, kan servitut bildas inom kvartersmarken.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter avstyckas inom samma kvarter kan gemensamhetsanläggning(ar) bildas för gemensamma ytor och anläggningar.

Servitut

Officialrättigheter finns inom planområdet. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för berörda fastigheter kan ske delvis utan officialservitut. Servituten kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Inom de fastigheter som berörs av planområdet finns flera registrerade civilrättsliga avtal. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen men kan uppvisas av berörd part.

Hur rättigheterna bedöms påverkas av planens genomförande redovisas i tabellen nedan, de inskrivna rättigheter som inte finns med i tabellen nedan bedöms inte beröra planområdet.

Ledningsrätt

I detaljplanen kan rätten till områden för tekniska anläggningar och allmänna ledningar lösas genom ledningsrätt, tekniska anläggning, (med E betecknade områden) kan även utgöra egna fastigheter utifrån lämplig användning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan anges fastighetsrättsliga konsekvenser för respektive fastighet och rättighet som berörs av detaljplanen. Karta finns i detaljplanens fastighetsförteckning.

Öggestorp 1:1

Mark planläggs med kvartersmark (Bostäder och Tekniska anläggningar), samt allmän plats (Gata och Natur). Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av nya bostadsfastigheter inom kvartersmarken. Fastighetsbildning är nödvändig för överföring av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap till kommunalägd fastighet. Ledningsrätt alternativt ny fastighet genom avstyckning kan bildas för område utlagt med transformatorstation och pumpstation (E-område). Fastigheten planläggs även med utfartsförbud. Där ledningsrätt 0680K-5602.1 är belägen inom kvartersmark behöver rättigheten omprövas.

Öggestorp 3:1

Mark planläggs med kvartersmark (Bostäder). Fastighetsbildning är nödvändig för bildande av ny bostadsfastighet inom kvartersmarken.

Öggestorp 3:48

Mark planläggs med kvartersmark (Bostäder). Fastighetsbildning medger överföring av kvartersmark sydväst om fastigheten som idag tillhör den kommunalägda fastigheten Öggestorp 3:51. I övrigt bedöms ingen fastighetsbildning som nödvändig.

Öggestorp 3:51

Mark planläggs med kvartersmark (bostad) samt allmän plats (gata). Den del av fastigheten som planläggs med kvartersmark bostad, i början på Ravinvägen, väster om fastigheten Öggestorp 3:66, kan avstyckas och utgöra egen fastighet. Den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark, bostad, söder om fastigheten Öggestorp 3:21, kan genom fastighetsreglering överföras till intilliggande fastighet med samma ändamål.

Den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark, bostad, söder om fastigheten Öggestorp 3:48, kan genom fastighetsreglering överföras till intilliggande fastighet med samma ändamål. Fastigheten ägs sedan tidigare av kommunen, och ingen fastighetsbildning är nödvändig för att överföra allmän plats.

Öggestorp 1:17

Mark planläggs med allmän plats (natur). Fastigheten blir planlagd som natur och bör lämpligen överföras till intilliggande fastighet med samma ändamål.

Rättighet 06-ÖGG-171.1

Fastigheten Öggestorp 1:17 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark och naturmark. Hela fastigheten 1:17 planläggs som natur och servitutet ska upphävas genom ansökan om lantmäteriförrättning.

Rättighet 0680-1686.1

Fastigheten Öggestorp 3:51 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark, samt allmän plats gata. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheten kan ske delvis utan officiälservitut. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Rättighet 0680-1417.1

Fastigheten Öggestorp 1:1 har idag rätt till utfart genom detaljplanens kvartersmark, samt allmän plats gata. Inom planområdet finns nya allmänna gator som gör att tillgång till behövliga vägar för fastigheten kan ske utan officiälservitut. Servitutet kan komma att upphävas eller ändras efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Rättighet 0680K-5602.1

Ledningsrätt till förmån för E.ON. belastar Öggestorp 1:1. För att kunna genomföra planen måste ledningarna flyttas och förläggas utom planområdet eller i allmän plats, gata. Ledningsrätten behöver även omprövas.

Rättighet 08/21880

Fastigheten Öggestorp 1:1 belastas av ett avtalsservitut för VA-ledningar, till förmån för Utloppet 1. Ledningen kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Rättighet D-2018-00163889:1

Fastigheten Öggestorp 1:1 belastas av ett avtalsservitut för kraftledning, till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82 (E.ON). Ledningen kan påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har följande tjänstemän inom Jönköpings kommun medverkat med material och information.

Stadsbyggnadskontoret

Solveig Lönnervall, Planavdelningen

Dag Fredriksson, Översiktsplanavdelningen

Mats Ruderfors, Trafik- och utvecklingsavdelningen

Christian Ahlstrand Israelsson, Bygglovavdelningen

Hampus Maars, Lantmäteriavdelningen

Tekniska kontoret

Madeleine Strömberg, Mark- och exploateringsavdelningen

Anders Larsson, VA-avdelningen

Lars Wärn, Gatuavdelningen

Maja-Lisa Jarstig, Parkavdelningen

Annica Magnusson, Vattensamordning

Biträdande planchef

Planarkitekt

Jenny Larsson

Hanna Levin