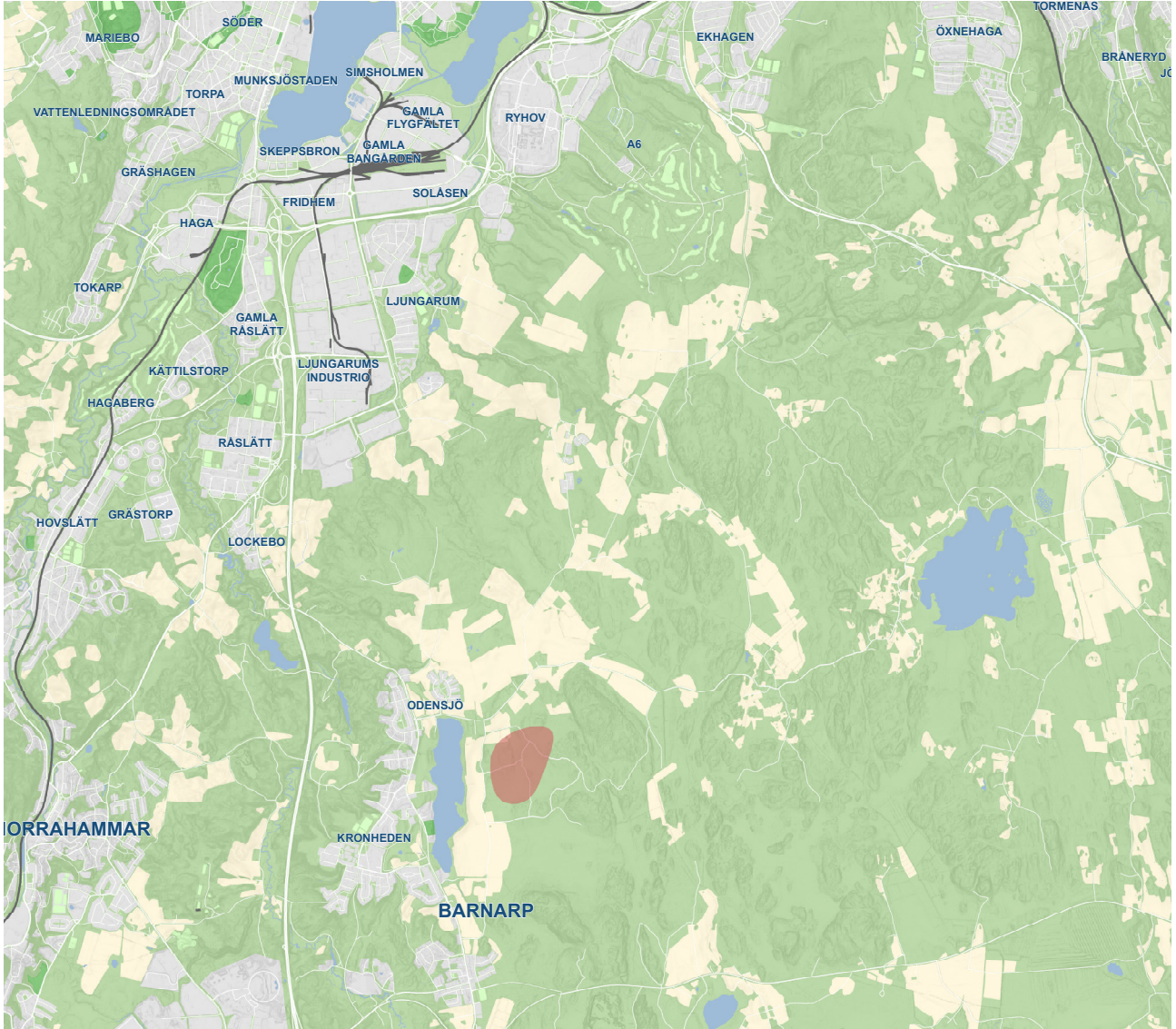




## **Del av Odensjö 7:7**

**Barnarp, Jönköpings kommun**

# **Underlag för planbesked**

# Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära om planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas eller att önskad volym kommer att godkännas. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

För mer information om planbesked, se kommunens hemsida [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se) (sökord: planbesked).

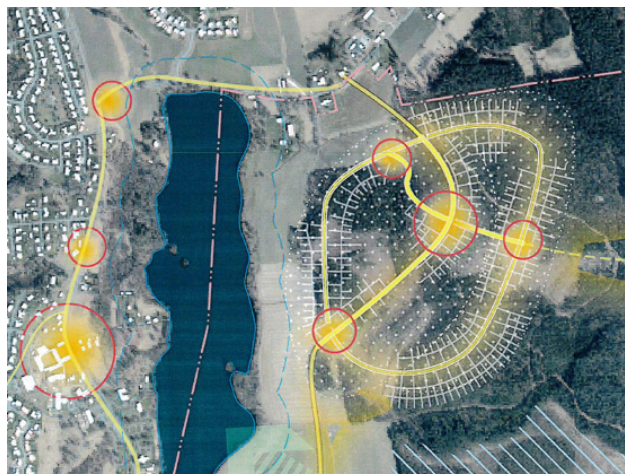
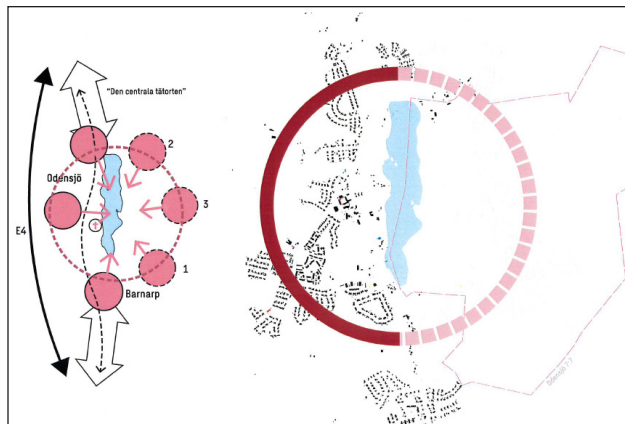
# 1. Ansökan och förslag till beslut

## Huvudsakligt syfte

Inkommen ansökan om planbesked avser ett nytt stadsdelsområde på del av fastigheten Odensjö 7:7, öster om Barnarpasjön. Området syftar till att bestå av blandade bostadsformer och olika typer av service.

## Beskrivning av ansökan

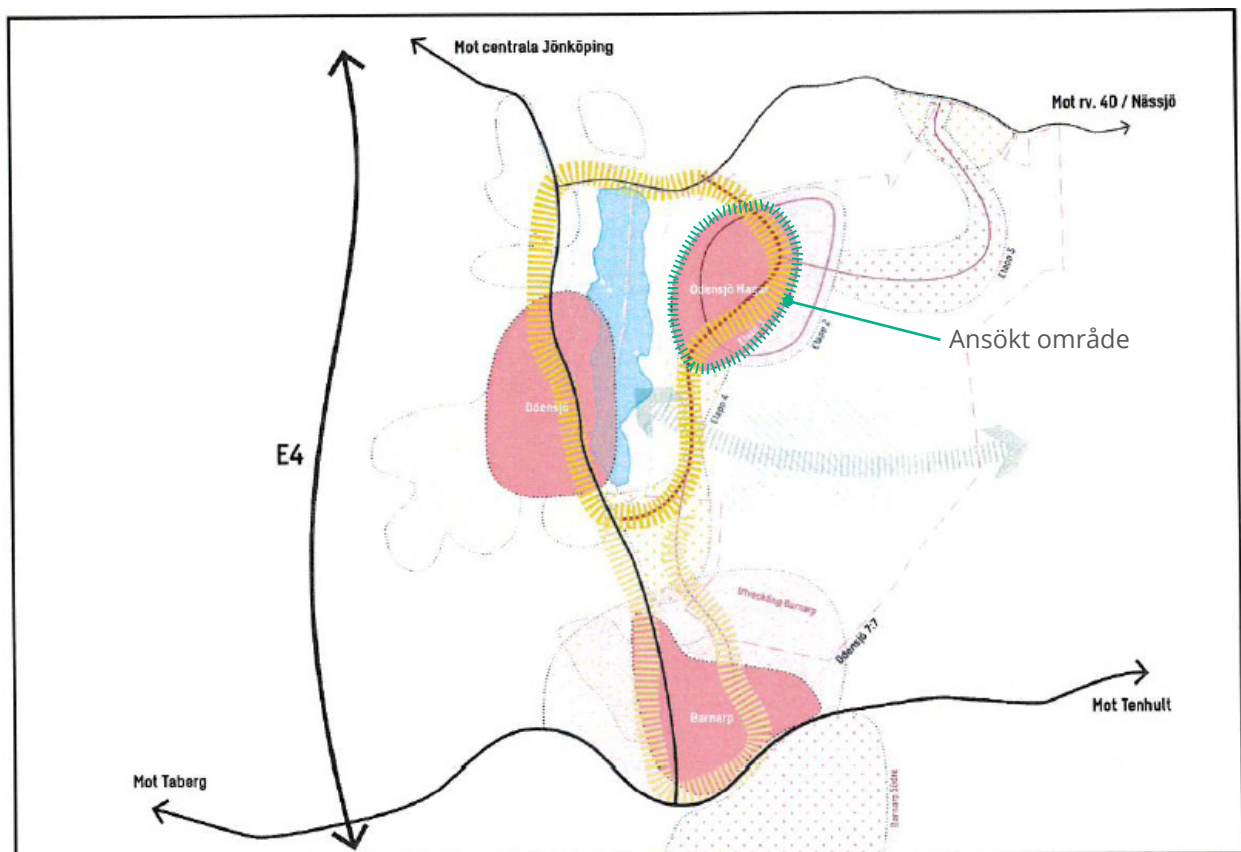
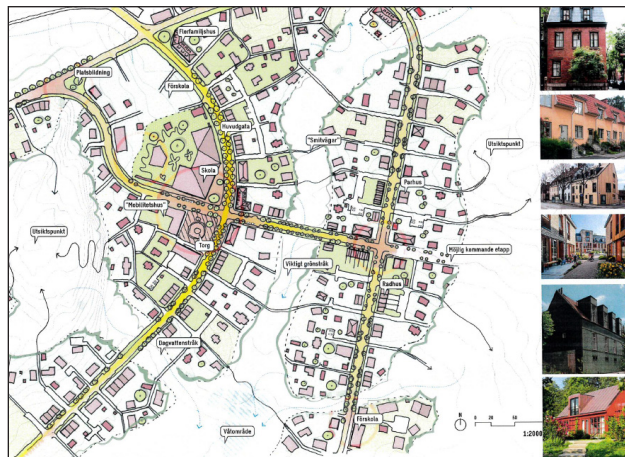
Ansökan beskriver ett strukturkoncept för området kallat Odensjö Skogshagar, som med inspiration från bebyggelsestrukturen i Gränna syftar till att knyta ihop bebyggelsen i Barnarp och Odensjö med föreslagen ny bebyggelse på östra sidan om Barnarpasjön. Till inkommen ansökan hör en bilaga, där konceptets förutsättningar, historik, strukturskisser, referensprojekt m.m. utvecklas.



*Bilder från bilaga till inkommen ansökan som visar hur befintlig bystruktur på västra sidan Barnarpasjön är tänkt att speglas på den östra sidan.*

I ansökan föreslås varierade användningar på området; skola, förskola, torg, olika slags bostäder, grönstråk, dagvattenstråk m.m. Området föreslås utvecklas stegvis och avses inledas med att bebygga den del som är utpekad för sammanhängande bostadsbebyggelse i Översiktsplan för centrala tätorten. Underlaget till planbesked utgår främst från det område som är utpekad att ingå i den föreslagna första etappen.

Bild från bilaga till inkommen ansökan som visar förslag på strukturen med en huvudgata genom området norr-söder och mindre gator.



Bilder från bilaga till inkommen ansökan som visar den föreslagna fjärde och sista etappen. Underlaget till planbesked utgår främst från det område som är utpekad i den föreslagna första etappen, markerat med grönstreckad linje på kartan.

## **Fastighet**

Del av Odensjö 7:7.

## **Fastighetsägare**

Ingemar Wareborn, Magnus Wareborn och Dan Wareborn

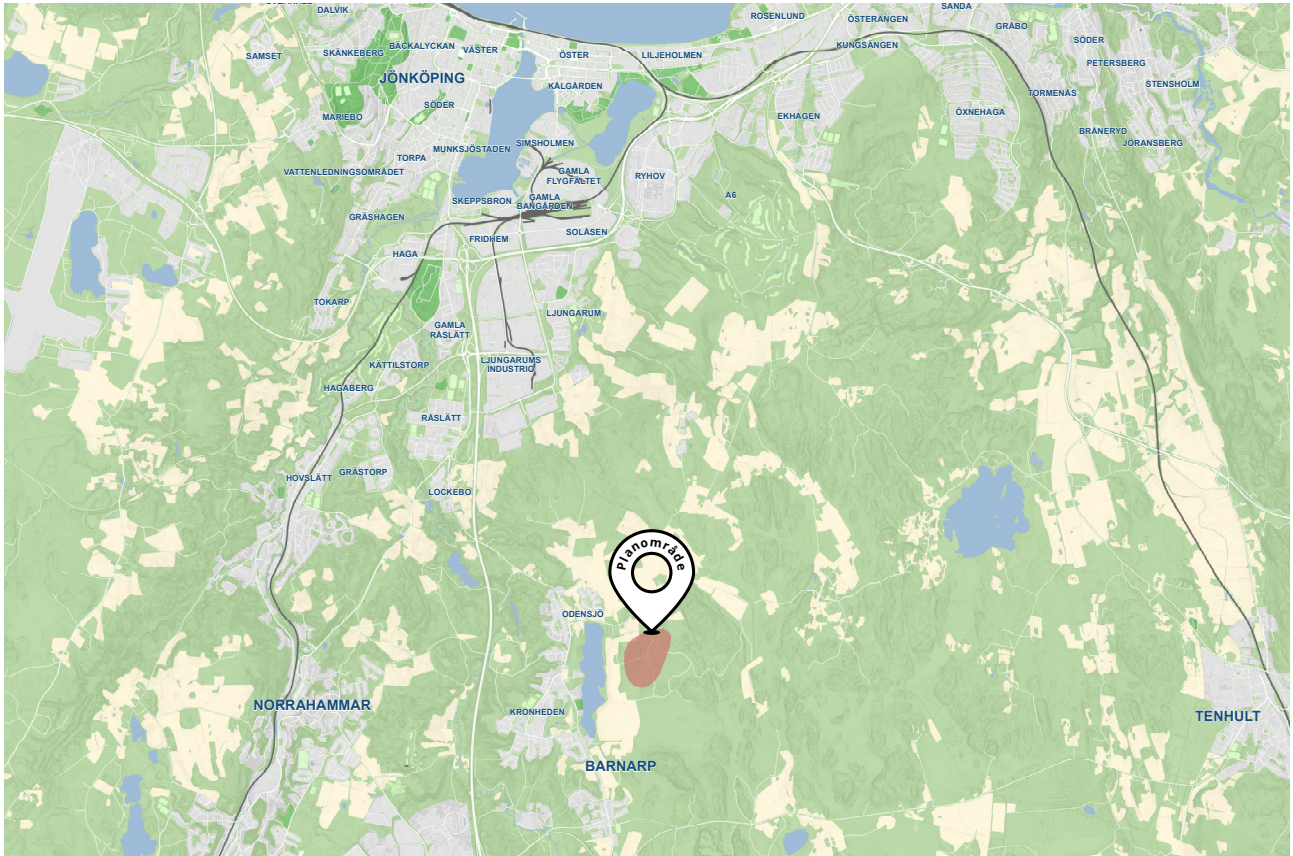
## **Sökande**

Wareborns gårdförvaltning genom Ingemar Wareborn. Kontaktpersoner är Johannes Tovatt och Johan Bengtsson, Sweco.

## **Förslag till beslut**

I översiktsplanen är utbyggnadsordningen för området planerat till efter år 2050. Stadsbyggnadskontoret bedömer det därför att det är för tidigt att påbörja ett planarbete för området. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att negativt planbesked lämnas för en ny stadsdel på del av fastigheten Odensjö 7:7.

## 2. Beskrivning av området



*Kartan visar var aktuellt område är lokaliserat i kommunen.*



*Flygfoto över aktuellt områdes ungefärliga utbredning öster om Barnarpasjön.*

Det aktuella området består till stor del av kuperad skogsmark med mestadels barrskog i varierande ålder. Vissa hyggen förekommer inom området. Infarten till det aktuella området är i nuläget en grusväg med enkelsidig allé. Vägen fortsätter in på området.

*Nuvarande infart till området  
ansökan berör.*



Nordväst om området finns det kulturhistoriskt värdefulla Odensjö gård.

*Infarten till Odensjö gård  
nordväst om aktuellt  
område.*



## 3. Förutsättningar

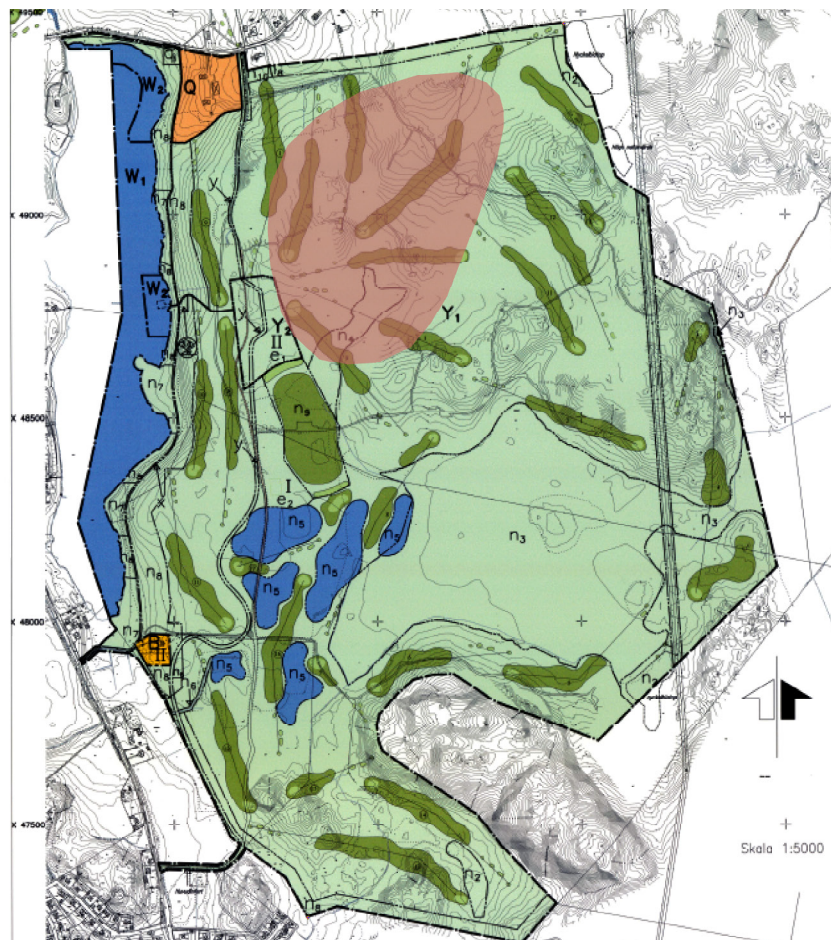
### Gällande detaljplan

För aktuellt område gäller *Detaljplan för golfbana på södra delen av Odensjö 7:7*, som fick laga kraft 2010-06-29 (se bild på nästa sida). I planen tillåts användningen golfbana för området som ansökan berör. Bestämmelsen reglerar markens anordnande. Inom föreslaget område finns en n-bestämmelse för sumpskog (n4). Genomförandetiden för planen har gått ut.

För att uppnå beskrivet ändamål i ansökan skulle en ny detaljplan behöva tas fram där användningen tillåter bostäder, skola, gata m.m.

### Riksintressen

Platsen berörs ej av något riksintresse.



Utsnitt ur gällande detaljplan där tillåten användning till största del är golfbana. Området ansökan avser (etapp 1) är markerat i rött.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Y <sub>1</sub> | Golfbana                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Y <sub>2</sub> | Golfbana: Klubbhus, efter, kontor, restaurang                                                                                                                                                                                                                       |
| B              | Byggnadsområde, friliggande. Högst 20 % av ytan för bebyggelse.                                                                                                                                                                                                     |
| W <sub>1</sub> | Öppet vattenområde.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| W <sub>2</sub> | Vattenområde; enskilda byggnader tillhörande för allmänheten för anläggas.                                                                                                                                                                                          |
| Q              | Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Byggnadernas karaktärsdrag ska vidmakthållas och originalmaterial ska användas. Byggnaderna får ej rivas. Endast komplementbebyggelse som i placering och utformning tar hänsyn till befintliga värden tillåts. |

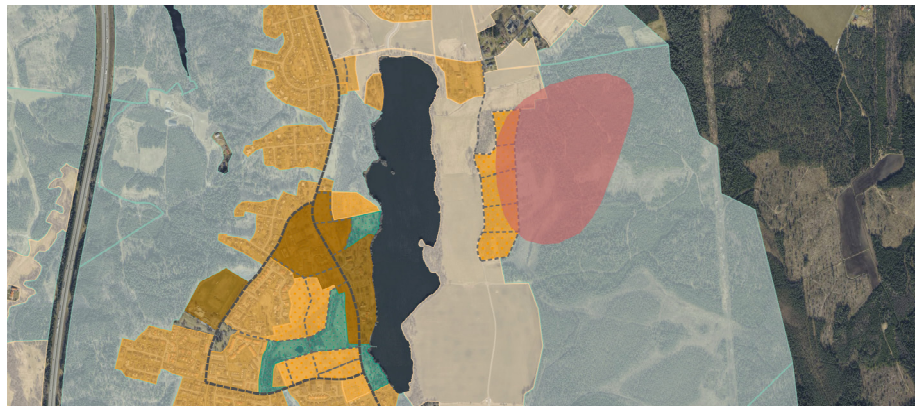
## Översiktsplan för centrala tätorten

I Översiktsplanen, antagen 2023-02-23, är en del av området som ansökan avser utpekad som *Sammanhängande bostadsområde*. Markanvändningen är ändrad från nuvarande användning. Övriga delen av området ansökan avser är pågående användning i form av *Natur och friluftsliv*. Utvecklingsinriktningen för området är *Natur och friluftsliv*, med underkategorin *Sammanhängande område för natur och friluftsliv*.

Närmaste stadsdelscentrum finns i Barnarp. Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse i redan bebyggda områden samt inom 1000 m från de befintliga eller planerade stadsdelscentrumen prioriteras. Aktuellt område är runt 1200-1500 m från Barnarps centrum. Ny bebyggelse ska också möjliggöra gång- och cykelavstånd till arbete, skola, service och fritidsaktiviteter samt skapa ett större underlag för kollektivtrafik och service.

- Sammanhängande bostadsbebyggelse ändrad
- Areell näring, Pågående
- Natur och friluftsliv, Pågående

*Utsnitt ur Översiktsplan för centrala tätorten. Området från ansökan (etapp 1) är markerat i rött.*



Utbyggnadsordningen för den del av området som är utpekad i översiktsplanen är planerad till efter år 2050. Översiktsplanens utbyggnadsordning är en uppskattning utifrån dagsläget och kan komma att ändras beroende på utvecklingen i kommunen. Utbyggnadsordningen anger dock hur olika etapper ska förhålla sig till varandra. Etapperna anger när bebyggelsen förväntas vara färdigställd. Det innebär att planering och byggnation påbörjas 3-5 år tidigare och i större utvecklingsområde upp till 10 år innan färdigställande. Områden som är indelade i etappen "efter 2050" är tänkta att tas i anspråk efter att kommunen uppnått 200 000 invånare. Innan dessa områden ska bebyggas finns det 25 000 bostäder som planeras i bättre lägen ur ett hållbarhetsperspektiv. De är därför prioriterade i utbyggnadsordningen.

Ansökan följer i viss utsträckning intentionerna i översiktsplanen för den del som är utpekad för sammanhängande bostadsområde i översiktsplanen. Övriga området i ansökan tangerar en yta som enligt översiktsplanen är tänkt att fortsätta vara område för natur och friluftsliv. Där följer ansökan därför inte översiktsplanens intentioner. Ansökan följer inte heller översiktsplanens utbyggnadsordning, enligt vilken endast en mindre del av området i ansökan ska bebyggas i ett senare skede.



*Karta över detaljplanearbete i Barnarps tätort. Gröna ytan visar detaljplan som fått laga kraft. Gula ytor visar planer inför granskning. Röda ytan visar kommande planarbete.*

## Bostadsbehov i Barnarp

I Barnarp finns flera genomförda och pågående planer som möjliggör för både bostäder och centrumverksamheter.

I nuläget finns möjlighet att bygga bostäder i form av parhus och radhus vid nordvästra delen av Barnarpasjön (nr 1 i bilden till vänster). I den gällande detaljplanen från 2020 för detta område, Detaljplan för del av Odensjö 7:7 m.fl., möjliggörs för ca 18 bostäder. Det finns även flera pågående planarbeten i Barnarp som kommer möjliggöra ytterligare bostäder i Barnarps tätort. I pågående planarbete för fastigheten Barnarp 3:1 (nr 2) planeras för ca 100-120 bostäder, både flerbostadshus och småhus. Småhusen kan vara kedjehus, parhus eller radhus. Denna plan har varit ute på samråd. Ytterligare ett planarbete för bostäder pågår för Barnarp 1:100 (nr 3). I planen, där samråd också genomförts, planeras för ca 60 bostäder i form av radhus, villor, kedjehus och flerbostadshus.

Därutöver beslutade stadsbyggnadsnämnden 2023-03-09 om ett positivt planbesked för att påbörja ett planarbete för centrumverksamheter och bostäder på fastigheten Odensjö 7:5 och del av Barnarp 3:1 (nr 4). Området som det planbeskedet berör har ett fördelaktigt läge då det är lokaliserat nära befintlig skola, förskola och kollektivtrafik. Detaljplanen för detta område beräknas påbörjas år 2025.

Inom en snar framtid kommer det sammantaget att finnas en mycket god planberedskap för att tillgodose Barnarps framtida utveckling.

Om det trots förvaltningens rekommendation om negativt planbesked skulle bli aktuellt att planera för den föreslagna stadsdelen finns det intresse från Socialförvaltningen att vara delaktiga. När staden växer så utökas även behovet av socialtjänstens insatser gällande olika boendeformer. En blandning av upplåtelseformer förordas samt tillämpning av anvisningsrätten där det är möjligt, det vill säga att socialtjänsten har rätt till anvisning av hyresbostäder motsvarande 12,5% av antalet bostäder vid bostadsbyggnation. Anvisningsrätten regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

## Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark är en viktig nationell naturresurs för att säkra nutida och framtida livsmedelsproduktion. Jordbruksmark omfattar både åkermark och betesmark. Under år 2020 fattade Jönköpings kommun ett politiskt beslut om att framtida exploatering av brukningsvärd jordbruksmark inte ska ske. Mindre områden insprängda i tätortsstrukturen eller som på något sätt inte fungerar i en brukningsenhet ska dock kunna exploateras.

Föreslaget stadsdelsområde syftar enligt ansökan till att bevara befintlig jordbruksmark. Mot Barnarpasjön samt norr om området finns befintliga åkrar utpekade som areell näring, underkategori jordbruksmark, i översiktsplanen. Området som ansökan avser är mer skissartat och skulle beroende på exakt utbredning kunna påverka jordbruksmark.

Jordbruksmarken vid den planerade infarten till området skulle också påverkas vid ett genomförande av föreslagen exploatering eftersom den befintliga vägen skulle behöva breddas för att kunna vara en infart till ett stadsdelsområde av denna storlek.

I den möjliga etappindelningen som presenteras i ansökan föreslås området i fjärde etappen att knytas ihop med Barnarps tätort söder om Barnarpasjön. De två sista etapperna skulle innebära ianspråktagande av nuvarande jordbruksmark sydost om Barnarpasjön.

### **Jordbruksmark som allmänt intresse**

Den aktuella jordbruksmarken används som jordbruksmark i nuläget och bedöms därför vara brukningsvärd. Konsekvenserna för jordbruksmarken beror på det tänkte utbyggnadsområdets utbredning. Vid den föreslagna första etappen skulle lite jordbruksmark i anslutning till infarten inte kunna brukas. Eftersom infarten föreslås följa sträckningen av befintlig grusväg delas inte befintlig åker- eller betesmark upp ytterligare. Den jordbruksmark som skulle kunna tas i anspråk i första etappen bedöms inte göra resterande jordbruksmark mindre brukningsvärd.

### **Väsentligt samhällsintresse**

Enligt Miljöbalken 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om det inte kan tillgodoses genom att ta i anspråk annan mark.

Bostadsförsörjning och att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra är exempel på väsentliga samhällsintressen. Båda dessa möjliggörs med föreslagen exploatering.

### **Lokaliseringsprövning**

Vid exploatering av området som är utpekad för sammanhängande bostadsområde i översiktsplanen ianspråk tas ingen jordbruksmark. Andra mer lämpliga alternativ för lokalisering av bostäder och centrumverksamheter finns i Barnarp, med närhet av befintlig service och utbyggd infrastruktur. Vissa av dessa alternativ innebär exploatering av jordbruksmark men har enligt tidigare överväganden bedömts vara lämpliga. Dessa alternativ beskrivs under *Bostadsbehov Barnarp*.

### **Sammanvägd bedömning**

Den sammanvägda bedömningen av föreslagen exploatering utifrån påverkan på jordbruksmark är att endast lite jordbruksmark skulle påverkas vid genomförande av den första föreslagna etappen, medan efterföljande etapper skulle innebära ett större ingrepp och större påverkan på jordbruksmarken. Gränsdragning för bostadsområde angränsande till jordbruksmark och tillfartsvägar behöver förläggas så de inte förhindrar brukande av jordbruksmarken, t.ex. genom fragmentering eller risk för olägenhet.

Arbete pågår med att planera för och utveckla mer lämpliga utvecklingsområden i Barnarp, där närheten till kollektivtrafik och service samt tillgång till utbyggd infrastruktur som vägnät och ledningar bidrar till att de är mer lämpliga.

## Natur

### Grönstrukturplan

Aktuellt område ingår i grönområdet Odensjö betesmark och skog söder om Barnarpsjön. Inom grönområdet finns en promenadväg för att gå runt Barnarpsjön, delvis över betesmark, där man även kan gå olika slingor på stigar och vägar inne i barrskogen. Söder om aktuellt område finns Hultamossen som är utpekad som ett område med särskilda värden för naturvård i grönstrukturplanen.

### Naturvårdsprogram

I Naturvårdsprogram för Jönköpings kommun 2019 framkommer det att Barnarpsjön är kraftigt övergödd och otjänlig som badsjö. Sjön är klassad som klass 3 av sammanlagt 4 klasser där klass 1 är det mest värdefulla vattnet. Klass 3 och Klass 4-områden ska så långt som möjligt skyddas från ingrepp som hotar att ändra vattenförekomstens naturliga vattenföring, försämrar vattenkvaliteten eller hota de arter som finns knutna till vattenförekomsten.

Det därför viktigt att säkerställa att dagvattnet från ett eventuellt framtida stadsdelsområde, som kommer innebära mer hårdgjord yta på platsen, inte försämrar sjöns vattenkvalitet.

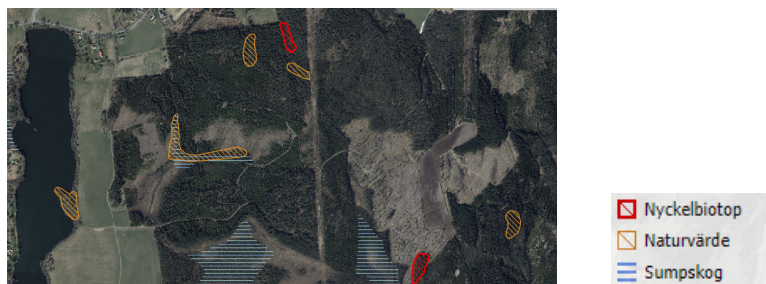
Ytterligare utpekad naturvårdsobjekt i närheten av planområdet är blandsumpskogar vid Odensjö (naturvärdesklass 3). En av tre sumpskogar vid Odensjö är lokaliserad nära planområdet, öster om planområdet. Sumpskogarnas hydrologi får inte förändras om naturvärdet ska bestå. Områdena bör därför lämnas för fri utveckling. Öster om planområdet finns även ett lågexploaterat område, Bashult - Ubbarp (klass 5), med flera sumpskogar och mindre mossar.

Norr om Barnarpsjön har två fynd av den rödlistade laven småfruktigt blågryn påträffats. Laven är inom rödlistekategorin VU (vulnerable).

### Naturhänsyn Skogsstyrelsen

Inom det aktuella området finns en blandsumpskog som är utpekade som objekt med naturvärde av Skogsstyrelsen. I nära anslutning till områdets sydöstra del finns ytterligare en utpekad blandsumpskog. Öster om området finns även en nyckelbiotop i form av en bergbrant. På bergbranten finns mestadels gran men även en del vårtbjörk, tall och lövträd. Det finns också rikligt med död ved.

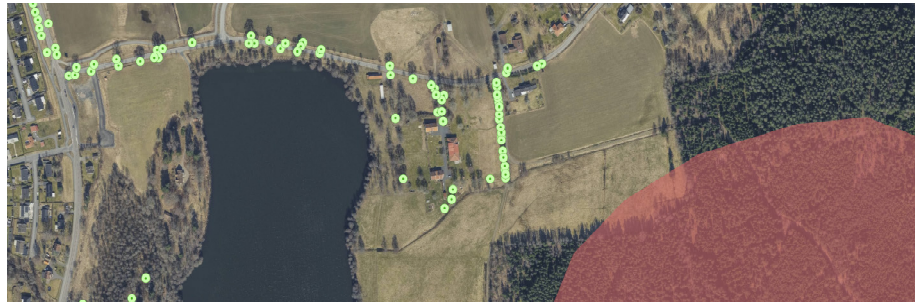
*Områden med naturhänsyn inom och i närheten av aktuellt område. Karta från Skogsstyrelsens verktyg Skogens pärlor.*



## Skyddsvärda träd

Längs vägen från Lovsjövägen till Odensjö gård finns en dubbelsidig olikartad blandartsallé. Längs infarten till området ansökan berör, där det i nuläget finns en grusväg, går det också en allé på vägens västra sida. Allén har en stark koppling till gården och parkmiljö och är klassad som klass A. Det innebär att den har höga kulturhistoriska, upplevelsemässiga och biologiska värden. Allén är biotopsskyddad.

*Skyddsvärda träd nordväst om aktuellt område. De skyddsvärda träden är markerade med ljusgrönt.*



Allén har tidigare varit i dåligt skick med bland annat svampangrepp och luckor som saknar träd. Den har i viss utsträckning återplanterats. Flera av de äldre träden är i dåligt skick med tanke på trafiksäkerheten, då det finns risk att grenar från träden åker ner. Dessa träd har däremot ett högt värde ur ett naturvårdsperspektiv.

*Till höger: blandartsallé mot Odensjö gård.*



*Tänkbara lägen för dagvattenrening, från Åtgärdsunderlag för restaurering av Barnarpasjön.*

På grund av de värdefulla träden är en breddning av vägen inte möjlig. Trafikmängderna från norr måste därför anpassas till vägens nuvarande bredd. Huvudinfart kommer troligen att behöva vara från söder. Detta behöver utredas i eventuellt planarbete.

## Åtgärdsunderlag för restaurering av Barnarpasjön

Till följd av Barnarpasjöns problem med övergödning pågår ett arbete inom kommunen med att förbättra sjöns vattenkvalitet. För att göra detta finns ett flertal förslag på åtgärder. Vilka åtgärder som kommer genomföras är inte politiskt beslutat än. Relevanta åtgärder för ett eventuellt planarbete är åtgärder som syftar till att minska extern belastning av kväve och fosfor; dagvattenreningsåtgärder och våtmarker/dammanläggningar med utloppsanordningar. I ett eventuellt planarbete behöver de åtgärder som beslutas att genomföras möjliggöras i en eventuellt detaljplan.



*Våtmarkslägen norra delen av sjön, från Åtgärdsunderlag för restaurering av Barnarpasjön.*

### Dagvattenreningsåtgärder

Dagvattenreningsåtgärder föreslås i form av exempelvis regnbäddar/biofilter eller mindre dagvattendamm. De föreslagna placeringarna av åtgärderna utgår från befintlig bebyggelse. Vid utbyggnad av ett nytt stadsdelområde vid östra sidan av sjön behövs åtgärder för dagvattenrening för att inte belasta sjön med ytterligare dagvatten.

### Våtmarker/dammanläggningar med utloppsanordningar

Anläggande av våtmarker eller dammanläggningar med utlopp i sjön. Föreslagna lägen för detta visas i kartan nedan. Föreslaget område nr 2 är lokaliserade ca 150-200 m från planbeskedsområdet. Område 2 har prioritetsordning 2 (1 är hög och 3 låg prioritering).

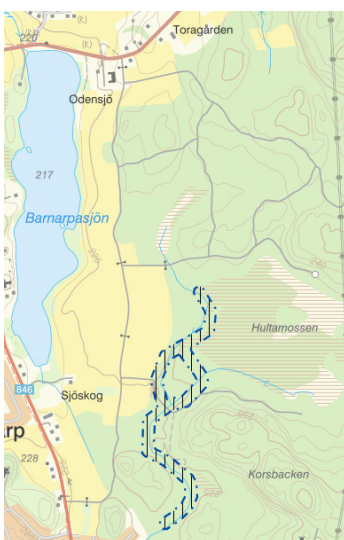
## Hälsa och säkerhet

### Stabilitet

Inom och runtomkring aktuellt område finns mycket höjdskillnader. På vissa ställen finns berg i dagen. Beroende på områdets omfattning kan ras och skred behöva utredas i samband med ett eventuellt planarbete men med tanke på berg så är stabilitet troligen inte en stor fråga.

### Dagvatten

Exploateringen får inte innebära ett ökat dagvattenpåslag till Barnarpasjön. Då det förekommer genomsläppliga jordarter inom området så finns det goda förutsättningar för att omhänderta dagvatten lokalt. Vid eventuell framtida planläggning av det aktuella området behöver dagvattenhantering ses över i ett större perspektiv och inte uppdelat i olika detaljplaner, vilket till exempel kan göras i ett planprogram eller en förstudie. Befintligt markavvattningsföretag kan också behöva ses över i samband med detta.



*Det blåskräfferade området visar befintligt markavvattningsföretag.*

## VA och fjärrvärme

Ingen fjärrvärme finns framdragen varken till aktuellt område eller till Barnarp. Barnarp ingår däremot i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Odensjö gård och bostäderna nordost om Barnarpasjön ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för VA eller dagvatten. Vid en omvandling enligt inkommen ansökan skulle området troligtvis behöva ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten. Ekonomin för detta bör utredas i ett tidigt skede.

I inkommen ansökan beskrivs att ett lokalt system för regnvatteninsamling kan användas för att lagra regnvatten för till exempel bevattning och avlopp. Grävatteninsamling och andra åtgärder för att begränsa belastningen på det kommunala vattennätet föreslås lyfts också som ett alternativ.

## Mark

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts för del av området år 2005 i samband med den gällande detaljplanen. I ett eventuellt planarbete behöver den befintliga geoteknikutredningen, inklusive radon och grundvatten, kompletteras och anpassas till föreslagen markanvändning.

Inom området finns inga kända förorenade områden. Det närmaste potentiellt förorenade området är en f.d. bilsprotupplag på fastigheterna Odensjö 8:18 och Odensjö 8:19, ca 200-300 m från aktuellt område. Riskklassen är okänd. Eftersom inget tyder på att det finns föroreningar inom området är en miljöteknisk utredning troligtvis inte nödvändigt.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom aktuellt område men det finns gott om kulturhistoriska lämningar och fornlämningar på andra platser runt Barnarpasjön. Vid Odensjö gård finns en övrig kulturhistorisk lämning, en fyndsamling där rester av en mangårdsbyggnad samt en lösfyndssamling hittats. Väster om aktuellt område finns ytterligare en lämning i form av en hård som påträffats vid arkeologisk utredning 2007. Söder om området finns ytterligare lämningar, till exempel ett område med skogsbrukslämningar. På grund av tidigare fynd i närområdet behöver en arkeologisk utredning troligtvis genomföras vid ett eventuellt planarbete.

### Värdefull bebyggelse

Odensjö gård nordväst om aktuellt område är utpekad i översiktsplanen som ett område med kulturmiljövärde och ett kulturmiljöområde med förhöjd bygglovsplikt. Området beskrivs enligt följande; *En gård med stor trädgård, placerad vid Barnarpssjöns nordöstra strand, omgiven av ett flackt odlingslandskap. Gården består av en huvudbyggnad från 1838, två flygelbyggnader från 1800-talets slut, en magasins- och uthuslänga från 1800-talets början och ett antal ekonomibyggnader från 1920-talet.*

Odensjö gård lyfts även i en kulturhistorisk utredning (Byggnadsvårdsrapport 2004:12) som genomförts av Jönköpings Läns museum i samband med detaljplanarbetet för den gällande planen. Föreslagen användning enligt ansökan bedöms ha viss påverkan på den befintliga kulturmiljön vid Odensjö gård.

## Omgivningspåverkan

Inom området finns ingen befintlig bebyggelse. I närheten finns Odensjö gård samt andra gårdar och bostadsbebyggelse med varierande karaktär. Utsikten från husen/gårdarna längs vägen Odensjö skulle kunna påverkas av föreslagna bebyggelse, beroende på ny bebyggelses omfattning och placering.

## Service och rekreation

Området består idag av mestadels skogsmark med stigar och slingor. Tillgången till rekreation i naturliga miljöer är därför god. Avstånd till nuvarande förskola och skola varierar från 1000 m upp till 5000 m, beroende del av området. Närmaste förskola och skola är i Barnarp. Närmaste livsmedelsbutik och bibliotek är i Norrahammar, dit avståndet är 3000 m och uppåt. Övrig service och rekreation finns främst i Jönköpings tätort. Sammantaget är tillgången till service i det föreslagna området inte särskilt god i nuläget och det förutsätter att antingen ny service tillkommer eller att kommunikationerna till exempelvis skola och förskola underlättas, t.ex. genom utvecklade gång- och cykelvägar.

I ansökan föreslås flera möjliga lösningar för att underlätta hållbara mobilitetssätt till och från området, bland annat investeringar i gång-, cykel- och elfordonsinfrastruktur, förbättrad kollektivtrafik och närhet till service. Arbetsplatser och andra typer av service föreslås finnas inom eller inom 15 min från området. Trots föreslagna åtgärder i ansökan skulle en utbyggnad enligt ansökan innebära mycket stora investeringar och utbyggnad av infrastruktur till ett område som idag inte har den typen av exploatering.

## Trafik och kommunikationer

Inom området behövs huvudgator och lokalgator, gc-vägar samt allmänna platser för torg, vistelse och dagvatten. Kostnaden för utbyggnad av gator, allmänna platser samt VA och annan infrastruktur faller på den nytillkommande bebyggelse. Den norra infarten utmynnar i en mindre enskild väg med allé, denna kan inte breddas vilket gör att det måste utredas hur mycket trafik som kan gå åt detta håll.

I nuläget trafikerar stadstrafik 24 (buss) Lovsjövägen. Närmaste busshållplats är Odensjö, ca 900 m från området, vilket gör att det med nuvarande kollektivtrafiksträckning är relativt långt till närmaste hållplats. Det är ytterst tveksamt om det går att förse området med kollektivtrafik.

Till området går en mindre landsväg från Lovsjövägen, utan gångnät. Cykelväg finns fram till Odensjö-ringen. För att tillgängliggöra hållbara kommunikationssätt till området behövs omfattande investeringar i den befintliga infrastrukturen.

För att undvika onödiga resor och utbyggnad av infrastruktur bedöms det finnas mer fördelar ur ett hållbarhetsperspektiv att koncentrera utvecklingen kring befintligt stadsdelscentrum i Barnarp, där det redan finns skola, förskola och planer på ytterligare centrumutveckling.

## 4. Bedömning

Från det föreslagna området är det relativt långt till befintlig service. Bebyggelse enligt ansökan skulle kräva omfattande investeringar för utbyggnad av infrastruktur som vägar och VA-nät. Det skulle också innebära betydande ingrepp i en i nuläget relativt orörd naturmiljö där det finns höga naturvärden. En utbyggnad av området skulle kunna innebära att en del jordbruksmark behöver tas i anspråk. Ur ett hållbarhetsperspektiv finns det därför mer lämpliga utvecklingsområden att bebygga, inom eller i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur.

Enligt översiktsplanen ska det aktuella området byggas ut efter 2050, vilket är en uppskattad utbyggnadsordning. Även om utbyggnadsordningen är uppskattad så är det viktigt hur utbyggnadsordningen i etapperna förhåller sig till varandra. Områden med utbyggnadsordning efter 2050 ska utvecklas efter att andra utbyggnadsområden på mer lämpliga platser har byggts ut, där bland annat bebyggelse i redan bebyggda områden prioriteras. Det finns dessutom flera pågående planarbeten i olika skeden som kommer möjliggöra olika typer av bostadsbebyggelse och centrumverksamheter i Barnarp och generera en framtida planberedskap. Det finns även en viss befintlig planberedskap för bostäder i nordöstra delen av Barnarp. Detta bedöms kunna tillgodose den framtida utvecklingen i Barnarp.

Stadsbyggnadskontoret ser det inte som ekonomiskt lämpligt att bygga ut föreslaget område när det i dagsläget finns utbyggnadsmöjligheter nära befintlig teknisk infrastruktur inne i Barnarps samhälle. Med detta i åtanke föreslås ett negativt planbesked.

## 5. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att negativt planbesked lämnas för del av fastigheten Odensjö 7:7 eftersom utbyggnaden som föreslås i ansökan är planerad till efter 2050 eller när tidigare utvecklingsområden i mer lämpliga lägen är genomförda enligt kommunens översiktsplan.

Stadsbyggnadskontoret

Malin Andersson  
Planarkitekt

Jenny Larsson  
Biträdande planchef

### Tillägg efter beslut i stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-01-18 att ett positivt planbesked lämnas enligt ansökan med nedanstående motivering;

*Kommunen har många planer i planportföljen men det är av yttersta vikt att hela tiden fylla på med planer för att klara intentionerna i utbyggnadsstrategin 200 000 invånare.*

*Bedömningen är att det går att genomföra området utan att ta jordbruksmark i anspråk samt att den går att påbörja under 2028.*

Nämnden beslutade även att planarbetet påbörjas senast 2028.

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget att utredningarna listade nedan kommer att behövas. Översiktlig ekonomisk bedömning inklusive framttagande av relevanta avtal ska genomföras innan ett planarbete startas.

### Översiktlig ekonomisk bedömning

En översiktlig exploateringskalkyl ska tas fram innan planarbetet inleds. I denna ska det ingå en bedömning utifrån vilka markarbeten och infrastrukturåtgärder (allmänna platser, gator m.m.) som behövs. Därutöver behöver frågan om området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde utredas, inklusive relaterade kostnader. Vid ett införlivande av det aktuella området i kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten behöver kapaciteten ses över på befintliga ledningar som det aktuella området eventuellt kan anslutas till vid exploatering.

Detta är nödvändigt för att tidigt få en bedömning om det går att få ihop den totala planekonomin.

### **Finansiering och avtal**

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

Vid beställning av utredningar ska kommunens specialister godkänna beställning och slutrapport så att rätt och användbar information erhålls.

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

Exploateringsavtalet ska vara godkänt av tekniska nämnden innan detaljplanen antas

### **Utredningar som ska genomföras före planstart:**

- Utredning / bedömning av planekonomin

### **Utredningar som kan genomgöras före planstart:**

- Naturvärdesinventering och ekosystemtjänstanalys samt inventering av invasiva arter (uppdatera tidigare utredningar)
- Arkeologi (uppdatera tidigare utredningar)
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell markmiljöteknisk utredning/radonundersökning/grundvattenprover/ras och skredrisk

### **Utredningar som kan genomföras i samband med planarbete:**

- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning

- Utredning om massbalansering
- Omgivningspåverkan - stads och landskapsanalys
- Solstudie
- Kulturhistoria (uppdatera tidigare utredningar)
- Arkitekturstrategin - granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin, baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och hur det bidrar till sin omgivning.

Ytterligare utredningar kan visa sig nödvändiga under planarbetets gång.

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