



Del av Odensjö 7:5 m.fl.

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 (sökord: planbesked).

1. Ansökan och förslag till beslut

Huvudsakligt syfte

Ansökan om planbesked för nybyggnation av bostäder.

Beskrivning av ansökan

Enligt ansökan föreslås del av fastigheten Odensjö 7:5 att bebyggas med flerfamiljshus i 1-4 våningar som sammanlagt ska inrymma 70-80 lägenheter. För att få ett helhetsgrepp om områdets utveckling inkluderas även kommunens mark på en del av fastigheten Barnarp 3:1 (se karta på nästa sida) i planbeskedet, där bostäder och centrumverksamheter planeras för att stärka ett framtida stadsdelscentrum i Barnarp.



Situationsplan från
inkommen ansökan.

Fastighet

Del av Odensjö 7:5 och del av Barnarp 3:1.

Fastighetsägare

Fastighetsägare till Odensjö 7:5 är Pär och Anette Serenvik. Jönköpings kommun äger Barnarp 3:1.

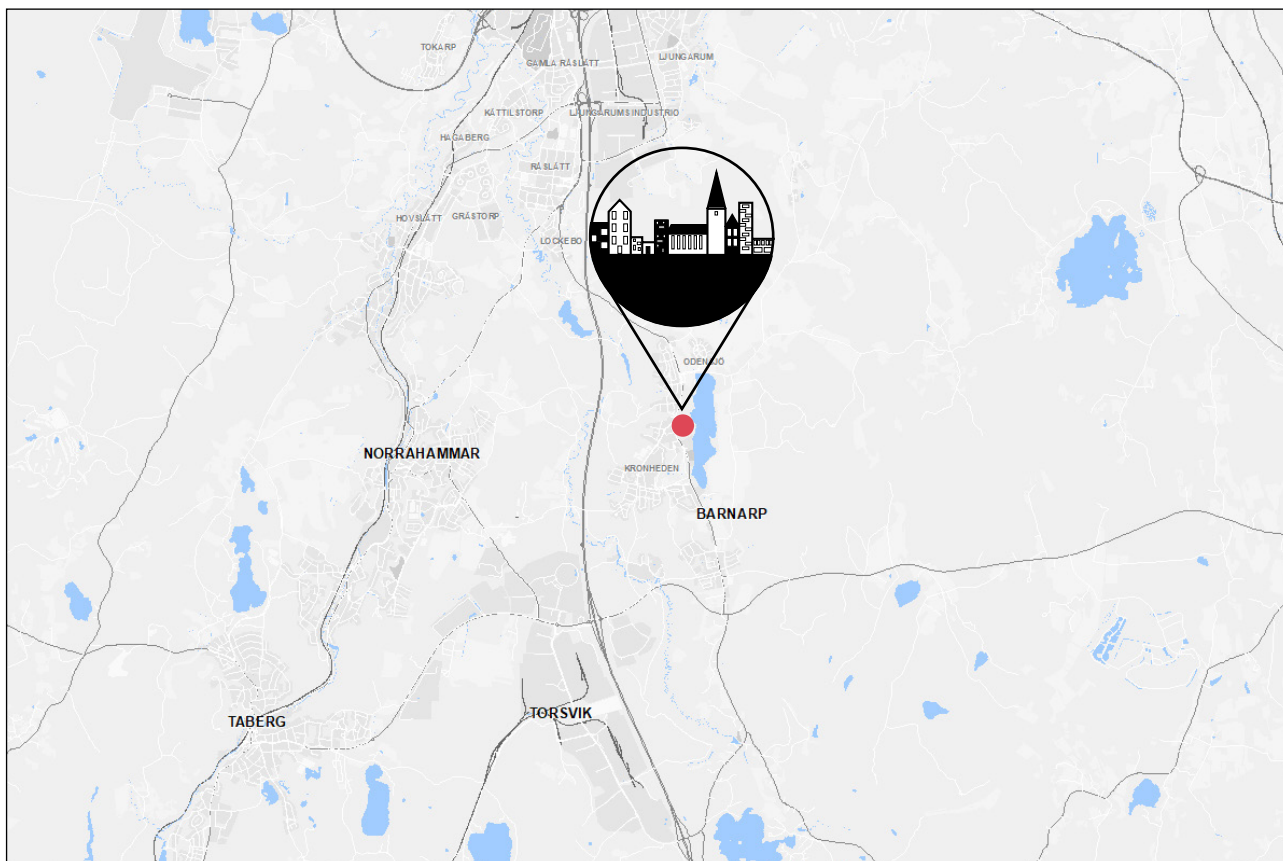
Sökande

GBJ Bygg AB genom Fredrik Andersson.

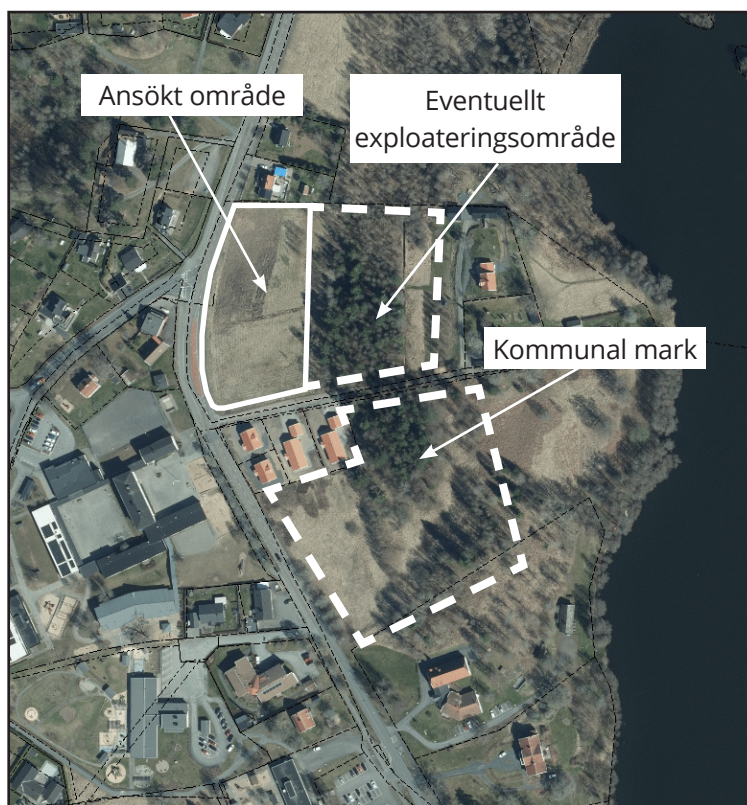
Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för del av fastigheten Odensjö 7:5 samt del av Barnarp 3:1.

2. Beskrivning av området



Lokalisering av aktuellt område.



Flygfoto (2021) med området som ansökan avser, eventuellt exploateringsområde och kommunens mark som inkluderas i planbeskedet. Exakta gränser studeras i kommande planarbete.

Området är beläget i Barnarp i södra delen av kommunen, mellan Lovsjövägen och Barnarpasjön. På andra sidan Lovsjövägen, åt väst, finns Barnarps skola och förskola. Idag består Odensjö 7:5 av mindre betesmark som i nuläget inte nyttjas till jordbruksverksamhet.



Aktuell del av Barnarp 3:1 består av betesmark samt skogsmark. I nordvästra delen av Barnarp 3:1 finns fyra en- och tvåplansvillor. Söderut angränsar området till Barnarps församlingsgård. Från församlingsgårdens tomt sluttar marken ner mot området.



Åt öster gränsar hela det framtida planområdet till en mindre skogsmark samt villabebyggelse vid Barnarpasjön. Åt norr finns två villor.



Stadstrafik 24 (buss) trafikerar Lovsjövägen vid området förutom mellan korsningen Lovsjövägen/Mobrovägen och Lovsjövägen/Kronhedsvägen, där bussen kör väster om Barnarps skola och förskola. Närmaste busshållplats är Barnarpskolan, ca 150-300 m från området. Biltrafiknät finns i anslutning till området längs Lovsjövägen, där även gång- och

cykelväg finns utmed västra sidan. Skomakarevägen som går mellan området ansökan gäller och kommunens mark består i nuläget av grusväg.

3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Området är inte detaljplanelagt i nuläget.

Översiktsplan 2016

Odensjö 7:5 ingår i bebyggelsezon "tätort" och är en del av kommunens centrala tätort enligt översiktsplanen från 2016. I tätortsbebyggelse ska redan exploaterad mark utvecklas genom förtätning och omvandling. Aktuell del av Barnarp 3:1 är ett förtättnings- och omvandlingsområde där hög exploateringsgrad eftersträvas. Förutom fyra villor mellan de båda fastigheterna är området inte exploaterat tidigare.

Enligt översiktsplanen ska nya exploateringsområden lokaliseras i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och där det finns goda förutsättningar för kollektivtrafik. I områden nära kollektivtrafikstråk och centrumfunktion eftersträvas hög exploateringsgrad.

Det aktuella området har nära till kollektivtrafikstråk och är i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse. I närheten finns centrumfunktioner som skola, förskola, gruppboende, frisör och antikvitetsaffär. Kommunen eftersträvar en varierad bebyggelse vad gäller bostadstyp och upplåtelseform. Befintlig omkringliggande bebyggelse består mestadels av villor, skol- och förskolebyggnader. Flerfamiljshus och ytterligare centrumverksamheter bidrar därmed till ökad variation.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplan 2016.

Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare (granskningsversion, ej antagen)

Utbyggnadsstrategin för centrala tätorten, som förväntas att antas under hösten 2022, kommer tillsammans med Utbyggnadsstrategi för mindre tätorter och landsbygden att ersätta gällande översiktsplan.

I utbyggnadsstrategin för centrala tätorten bedöms Barnarp vara en integrerad stadsdel i Jönköpings tätort år 2050. I stadsdelarna ska det

finnas stadsdelscentrum med lokal service och ny bebyggelse ses som positivt. Det aktuella området är ett utvecklingsområde för att stärka Barnarps stadsdelscentrum, där centrumverksamheter, skola, bostäder och stadsmiljö planeras. Området västerut, vid den befintliga skolan och förskolan, är ett strategiskt område med syfte att stärka Barnarps stadsdelscentrum.

Odensjö 7:5 består av sammanhängande bostadsbebyggelse och är ett utvecklingsområde för skola, bostäder och centrumverksamheter. Området öster om Barnarp 3:1 är utvecklingsområde för grönområde och park för att öka tillgängligheten till Barnarpasjön.

- Mångfunktionell bebyggelse ändrad
- Mångfunktionell bebyggelse utvecklad
- Mångfunktionell bebyggelse pågående
- Sammanhängande bostadsbebyggelse ändrad
- Sammanhängande bostadsbebyggelse utvecklad
- Sammanhängande bostadsbebyggelse pågående
- Grönområde och park, Utvecklad

*Utsnitt ur
granskningshandling för
Utbyggnadsstrategi 200 000
invånare.*



Kollektivtrafikstråk med täta avgångar ska koncentreras till Lovsjövägen, vilket höjer områdets tillgång till kollektivtrafik.

Sammantaget bedöms förslaget vara förenligt med Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare.

Riksintressen

Platsen berörs ej av något riksintresse.

Strandskydd

Den sydöstra delen av Barnarp 3:1 berörs av Barnarpasjöns strandskydd samt en liten del av nordöstra hörnet av det eventuella planområdet (se karta). Framtida placering av byggnader, parkeringsplatser med mera behöver ta hänsyn till strandskyddet.

Karta över aktuellt område och Barnarpasjöns strandskydd (skrafferat område). Exakta gränser studeras i kommande planarbete.



Jordbruksmark

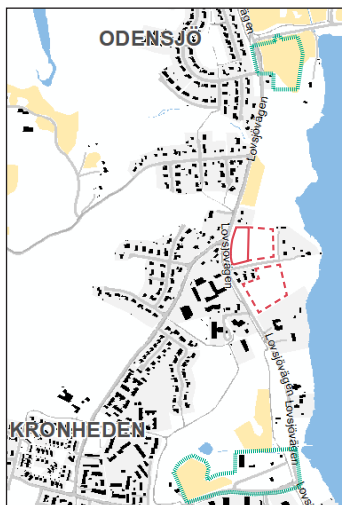
Brukningsvärd jordbruksmark är en viktig nationell naturresurs för att säkra nutida och framtida livsmedelsproduktion. Under år 2020 fattade Jönköpings kommun ett politiskt beslut om att framtida exploatering av brukningsvärd jordbruksmark inte ska ske. Mindre områden insprängda i tätortsstrukturen eller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

Jordbruksmark som allmänt intresse

I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion.

Läge: Det tänkta planområdet är sammanlagt ca 3 hektar. Det eventuella exploateringsområdet norr om Skomakarevägen består av skogsmark. Övrig mark, ca 2 hektar, utgörs av mindre betesmarker. Området är lokaliserat intill befintlig bebyggelse, avskilt från annan jordbruksmark.

Beskaffenhet: Delar av området har tidigare använts för jordbruksverksamhet. Denna verksamhet har upphört under de senaste 10 åren. Jordbruksmark kan vara brukningsvärd även om den inte används men tidigare har varit brukad.



Karta över block med jordbruksmark runt Barnarpasjön (gul färg). De gröna områdena visar möjlig exploatering på befintliga jordbruksblock i Barnarp.

Övriga förutsättningar: I Barnarps tätort finns flera utspridda jordbruksblock. Vissa av dessa kommer att försvinna om pågående planer genomförs (se karta). Det norra markerade blocket är planlagt för bostadsbebyggelse. Området i söder planeras att utvecklas med bostäder och centrumverksamheter. I likhet med det södra jordbruksblocket tillhör det aktuella området inte någon större sammanhängande jordbruksmark, vilket kan minska brukningsvärdet.

Samtidigt bidrar kommunens jordbruksmarker till flera ekosystemtjänster enligt rapporten "Jordbruksmarkens värde i Jönköpings kommun" (WSP 2017), bland annat markinfiltration och jordbruksproduktion. Genom att bebygga mindre jordbruksblock, inklusive det aktuella området, kan marken inte längre utnyttjas till jordbruksverksamhet och den ökade andelen hårdgjord yta minskar markens möjlighet att infiltrera vatten. Områdets möjlighet att bidra till dessa ekosystemtjänster minskar därför vid exploatering.

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.

Föreslagen exploatering möjliggör fler bostäder, vilket svarar på det väsentliga samhällsintresset bostadsförsörjning. Att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra är ytterligare ett väsentligt samhällsintresse, vilket främjas av föreslagen utbyggnad då det bland annat finns arbetstillfällen på närliggande skola, förskola och gruppboende samt kopplat till eventuell framtida centrumverksamhet. Ca 4 km från området finns också industriområdet Torsvik, där fler närliggande arbetsplatser är lokaliserade.

Lokaliseringsprövning

I översiktsplan 2016 är aktuell del av Barnarp 3:1 utpekad som förtätningsområde för centrum i Barnarp. I utbyggnadsstrategin planeras aktuell del av Barnarp 3:1 samt Odensjö 7:5 att utvecklas till Barnarps stadsdelscentrum.

I utvecklingsstrategin är även området sydväst om Barnarpsskolan utpekad som utvecklingsområde för sammanhängande bebyggelse för en framtida stadsdel i Barnarp, vilket är en alternativ lokalisering för föreslagen exploatering. Enligt avvägning i Utbyggnadsstrategi 200 000 finns det dock inga andra områden med samma goda förutsättningar för närservice och kollektivtrafik i Barnarp utan att andra intressen motverkas.

Ytterligare alternativ är mindre exploatering på det aktuella områdets skogsmark. Det motverkar dock strävan efter sammanhållen tätortsbebyggelse och hög exploateringsgrad i närheten av stadsdelscentrum.

Sammanvägd bedömning

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. I detta fall vägs intresset av att bevara jordbruksmark mot behovet av nya bostäder och centrumverksamheter. Fler bostäder, service och centrumverksamheter i Barnarp bidrar till den kommunala strategin att bebygga nära stadsdelscentrum för att nå en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Eftersom området ligger inom 500 meter från stadsdelscentrum inryms föreslagen exploatering i denna strategi.

Att ta det aktuella områdets jordbruksmark i anspråk kan motiveras med att etableringen kan tillgodose de väsentliga samhällsintressena bostadsförsörjningsbehov och lokalisering av arbetsplatser och bostäder nära varandra. Lika lämpliga alternativ till exploatering för att utveckla Barnarps stadsdelscentrum finns inte tillgängliga. Området består av före detta mindre betesmark omgiven av bebyggelse, vilket gör att förslaget inte går emot det politiska beslutet om att inte exploatera brukningsvärd jordbruksmark.

Övriga förutsättningar

Grönstrukturplan

Stranden vid Barnarpasjön, öster om och till viss del inom aktuellt område, är utmarkerat som grönområde i Grönstrukturplan för Jönköpings kommuns tätorter 2019. Målsättningen för grönområdet är en strand för rekreation, vattenaktivitet, sjönära lek och picknick samt vatten med god kvalitet. I nuläget finns en scoutstuga, grillplatser, bänkar och en flytbrygga. Aktuellt område ingår i en ekologisk värdestrakt, det vill säga områden som växter och djur kan röra sig eller sprida sig inom samt i ett större område med högsta möjliga tillgång till sociala kvaliteter. Kvaliteterna består av grönska, oas, promenad, vila, lek, blomning och upplevelse. Stranden vid Barnarpasjön har också sociala kvaliteter, bland annat lek, picknick, mötesplats, vila och vinterlek. I kommande planarbetet är befintliga kvaliteter och kopplingen mellan området till Barnarpasjöns strand viktiga att inkludera för att uppnå grönstrukturplanens målsättningar.



Naturvärden klass 3 utpekade i naturvårdsprogrammet som påverkas av föreslagen exploatering.

Naturvårdsprogram

I Naturvårdsprogram för Jönköpings kommun 2019 framkommer det att Barnarpasjön är kraftigt övergödd och otjänlig som badsjö. I planeringen av området är det därför viktigt att säkerställa att områdets dagvatten inte försämrar sjöns vattenkvalitet. I delar av det tilltänkta planområdet på Odensjö 7:5 finns sumpskog och kärr med naturvärden klass 3 (se foto). Detta område bör enligt naturvårdsprogrammet reserveras för våtmarksvärden, inklusive buffertar mot framtida bebyggelse.

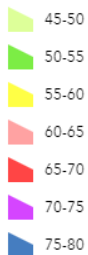
Utredning om höjning av Barnarpasjöns vattennivå

Kommunens miljöskyddsenhet utreder en eventuell höjning av Barnarpasjön med 2 dm för att minska övergödningen och gynna biologiska värden i och omkring sjön. Utredningen beräknas vara klar under september 2022. En höjning av vattennivån skulle innebära att en våtmark som tidigare funnits på fastigheten Odensjö 7:7, norr om framtida planområde, skulle återställas. Eftersom nordöstra delen av Odensjö 7:5 ligger på samma höjd som den före detta våtmarken behöver utfallet av utredningen och en eventuell efterföljande sjöhöjning beaktas i planarbetet.

Buller

Delar av området är utsatt för buller från Lovsjövägen (se karta). Bullret behöver hanteras och påverkar placering av nya byggnader.

Buller från väg, (Leq)

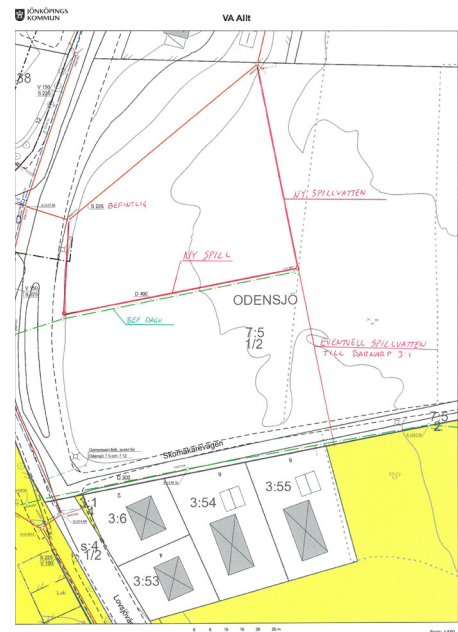


Utsnitt från
Bullerkartläggning 2011.



Ledningar

I nuläget finns spill- och dagvattenledningar som korsar aktuell del av fastigheten Odensjö 7:5. Beroende på placering av framtida bebyggelse kan de behöva flyttas.



Befintlig och förslag på ny placering
av dag- och spillvattenledningar.

Kommunal service - skola och socialtjänstens behov

Enligt aktuell områdesprognos för Barnarps skola kommer det att finnas utrymme för fler elever på grund av en nedåtgående barn- och elevtrend fram till 2031. Tillkommande elever till följd av fler bostäder i Barnarp är därmed möjligt med skolans förväntade kapacitet.

Vid bostadsbyggnation gäller allmänt att socialtjänsten ska ha rätt till anvisning av hyresbostäder motsvarande 12,5% av antalet bostäder. Anvisningsrätten regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

Utredningar som kan genomföras före planstart:

- Naturvärdesinventering
- Arkeologi
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med eventuell radonundersökning/grundvattenprover/ras och skredrisk

Utredningar som ska genomföras i samband med planarbete:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Trafikutredning
- Omgivningspåverkan - stads- och landskapsanalys
- Solstudie
- Granska föreslagen bebyggelse och struktur utifrån arkitekturstrategin, baserat på projektets arkitektoniska idé, samspel med sin omgivning och bidrag till sin omgivning

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Det framtida planområdet är lämpligt att bebygga med bostäder och centrumverksamheter då det bidrar till en mer sammanhållen bebyggelse, närhet till befintliga centrumverksamheter och god tillgänglighet till kollektivtrafik. Förslaget går i linje med intentionerna i Översiktsplan 2016 och Utbyggnadsstrategi 200 000, där det framgår att området ska utvecklas för att stärka Barnarps stadsdelscentrum. Exakta plangränser för exploatering behöver studeras vidare i kommande planarbete.

Planens genomförande kommer innebära att jordbruksmark ianspråk tas. Syftet att tillgodose de väsentliga samhällsintressena bostadsförsörjningsbehov samt lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra kan i detta fall motivera exploatering.

En naturvärdesinventering behöver genomföras i samband med planarbetet för att undersöka om det finns biotopsskyddade objekt kopplat till jordbruksmarken. Det finns även en potentiell allé utmed Lovsjövägen. Alléer omfattas av biotopskydd vilket kräver dispens av länsstyrelsen. Planområdets närhet till sumpskog och blöta områden kring Barnarpasjön gör att det kan finnas ytterligare naturvärden som behöver inventeras.

I planarbetet behöver bästa placering av utfart till Lovsjövägen och exploateringsgrad utredas. Lämplig exploateringsgrad anses vara ca 3+1 våning men måste utredas vidare. Marknivån på ny bebyggelse ska vara i samma nivå som Lovsjövägen med entréer riktade mot Lovsjövägen. Utformningen ska beakta att den nya bebyggelsen blir en entré till Barnarp centrum norrifrån.

Inom kommunens område ska det någonstans finnas en centrumbildning med torg och centrumverksamheter. I placeringen av torget är det viktigt att beakta området på andra sidan Lovsjövägen för ett större helhetsgrepp kring Barnarp centrum. God framkomlighet för fotgängare och cyklister längs Skomakarevägen samt koppling till befintligt GC-nät behöver också säkerställas i planarbetet.

I kommande gestaltning är det angeläget att säkra god tillgänglighet till Barnarpasjön på grund av sjöns nuvarande rekreativa värden och eventuella framtida värden om vattenkvaliteten förbättras. I nuläget går sjön att nå via en stig på Missionskullen norr om planområdet. Eftersom kommunen enbart äger en liten del av marken vid Barnarpasjöns västra sida, bland annat vid planområdet, är en liknande stig till sjön en framtida möjlighet.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att positivt planbesked lämnas för del av fastigheten Odensjö 7:5 samt del av Barnarp 3:1.

Detaljplanen bedöms få laga kraft ca 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.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2025.

Stadsbyggnadskontoret

Malin Andersson
Planarkitekt

Jenny Larsson
Biträdande planchef