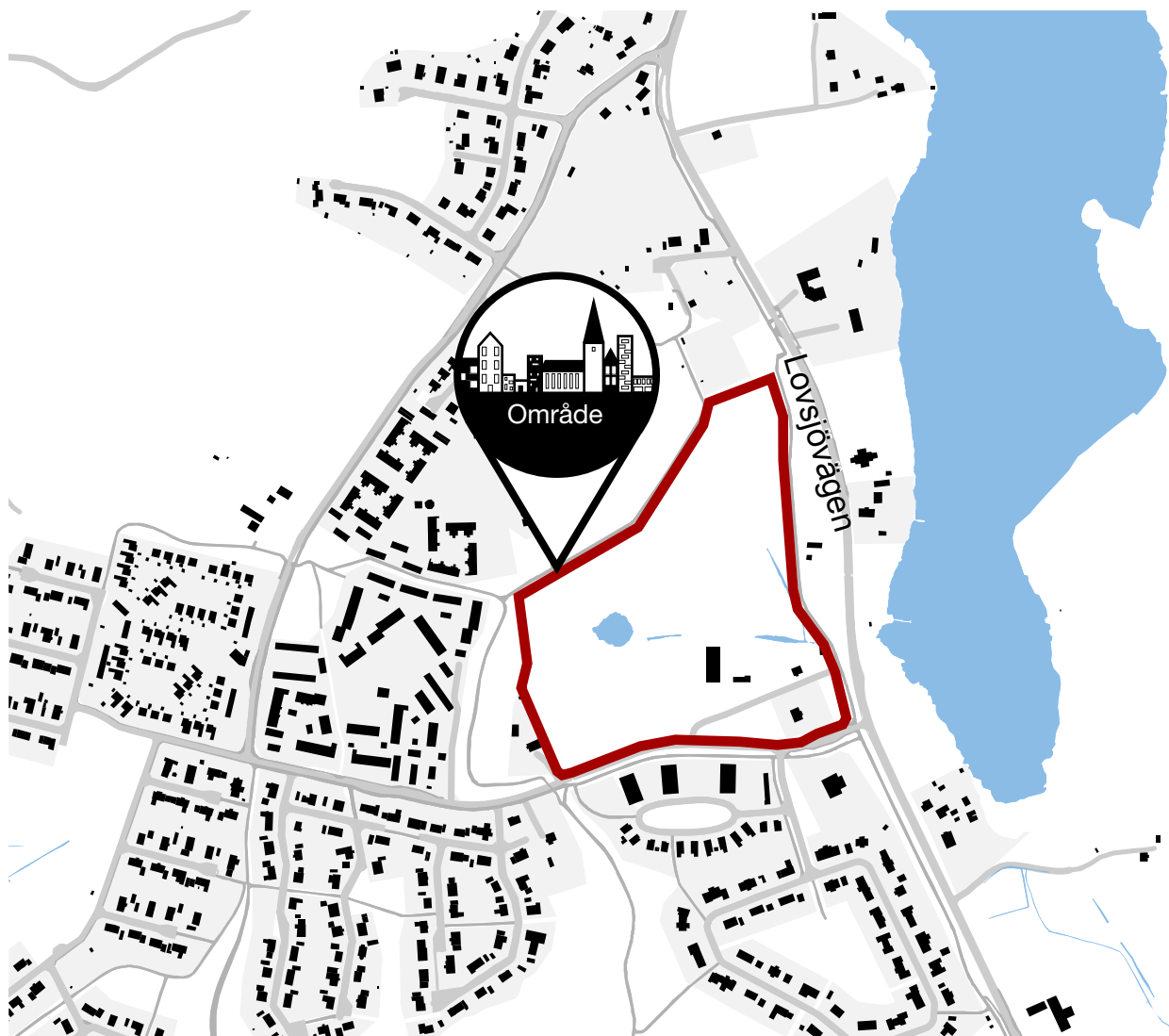




Barnarp 3:1

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.

I begäran ska ändamålet med åtgärden framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Ansökan som gäller byggnadsverk ska även innehålla en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda.

Beslut om planbesked ska lämnas av Stadsbyggnadsnämnden inom fyra månader från det att en fullständig ansökan kommit in till stadsbyggnadskontoret. Vid positivt besked redovisas när planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. 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.

Innehåll

1. Ansökan

Avsnittet innehåller material som den sökande har lämnat och bifogat i sin ansökan samt en tjänstemannabeskrivning av önskad åtgärd.

2. Planeringsunderlag

Stadsbyggnadskontorets beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstagande i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag.

3. Bedömning av ianspråktagande av jordbruksmark

En sammanvägd bedömning mellan jordbruksmarken som allmänt intresse och motivering till ett ianspråktagande av marken för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.

4. Utredningsområden

Förutsättningen på platsen som påverkar en utbyggnad. Här kan det även finnas riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför ett kommande detaljplanearbete.

5. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontorets motivering och förslag av beslut till Stadsbyggnadsnämnden. Vid förslag till positivt beslut finns en bedömning om när detaljplanen bedöms kunna påbörjas.

Bilagor

1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Barnarp 3:1

Fastighetsägare

Mark- och exploatering, Jönköpings kommun

Sökande

Företag

Jönköpings kommun

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Byggnation av bostäder

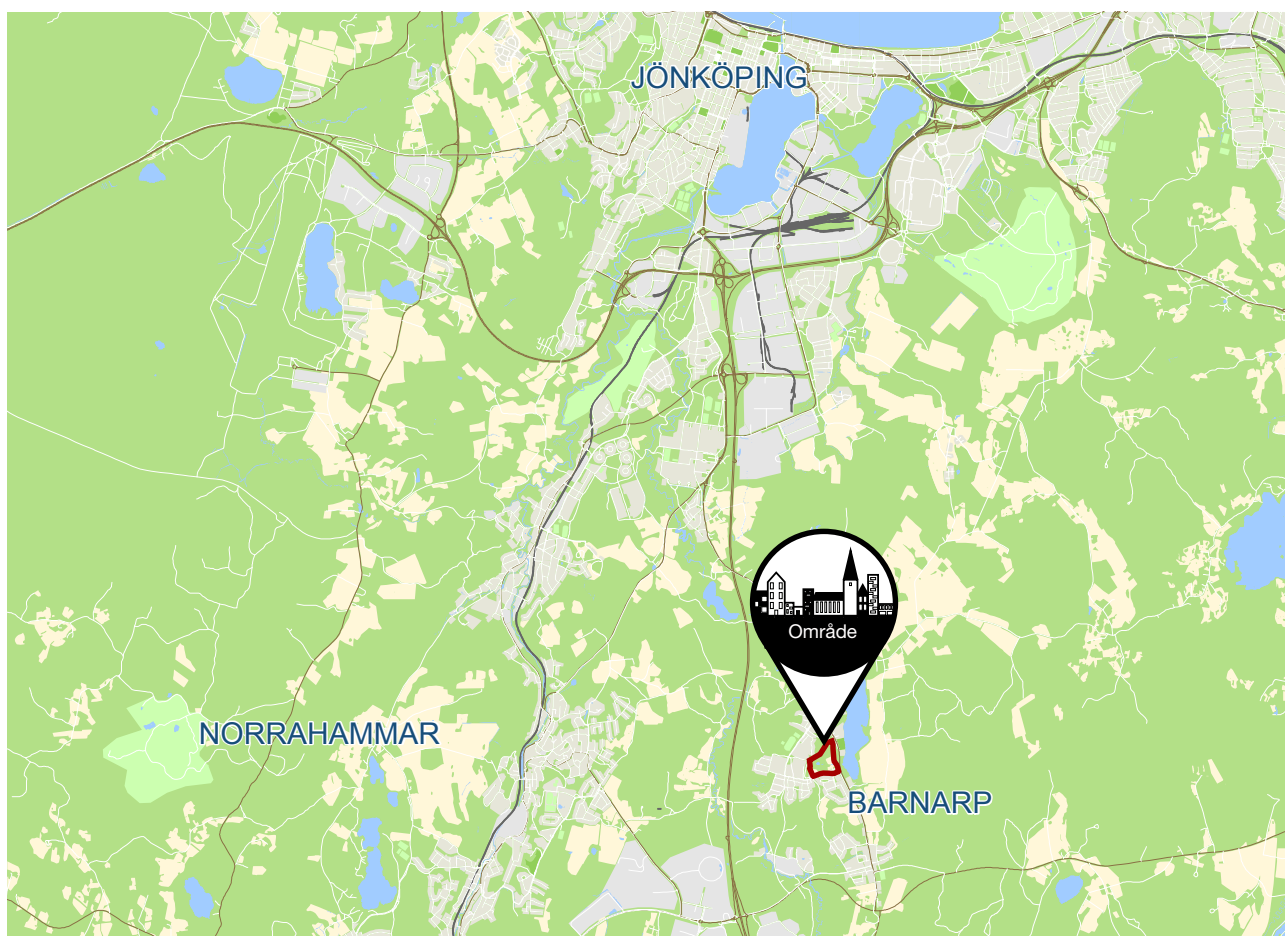
Beskrivning

Utbyggnad av bostäder i Barnarp enligt Kommunalt bostadsförsörjningsprogram.

Bilagor

Karta

2. Planeringsunderlag



Översiktskarta. Området ligger i Barnarp cirka 8,7 kilometer från centrala Jönköping.



Ortofoto

Beskrivning av området

Området ligger mellan befintliga bostadsområden och väster om Lovsjövägen. På platsen idag finns ett grönområde dominerat av öppen ängsmark men det finns även vissa skogspartier. Runt om området går cykelvägar. I västra delen finns ett blötare parti med en mindre göl. I sydöst finns ett antal hus, bland annat ett flerbostadshus i två våningar som tillkommit under 2017. Delar av området består av åker- och betesmark samt sandmark.

Det ansökta området har utökats för att området bättre ska koppla samman med planläga och befintliga områden. Detta för att inte skapa restytor som inte är planlagda.

Gällande detaljplan

Inom området finns ingen gällande detaljplan. Angränsade till området finns gällande detaljplan 06-BAP-904 och 06-BAP-1273 för Kronohedsleden och Lovsjövägen.

Översiktsplan 2016

Ansökan om planbesked går i linje med översiktsplanens intentioner då området är utpekats som ett nyexploateringsområde för bostäder. Enligt översiktsplanen skulle ny bebyggelse på platsen bidra till att binda samman bebyggelsen i Barnarp. Exploatering i centrala delar av Barnarp bör ges en högre exploatering för att skapa en karaktär av en tätort med ett centrum. Eftersom Barnarp har en låg andel bostads- och hyresrätter i förhållande till äganderätter bör en nybyggnation ges en blandad bebyggelse med tyngdpunkt på flerbostadshus. Det ansökta området berör dock jordbruksmark och för att det ska anses lämplig att exploatera platsen måste en bedömning utifrån jordbruksmarkens värden göras.

Vissa delar är relativt branta och frågor som dagvatten och risk för slamströmmar, ras och skred bör uppmärksammas vid kommande planläggning.

Friluftsliv

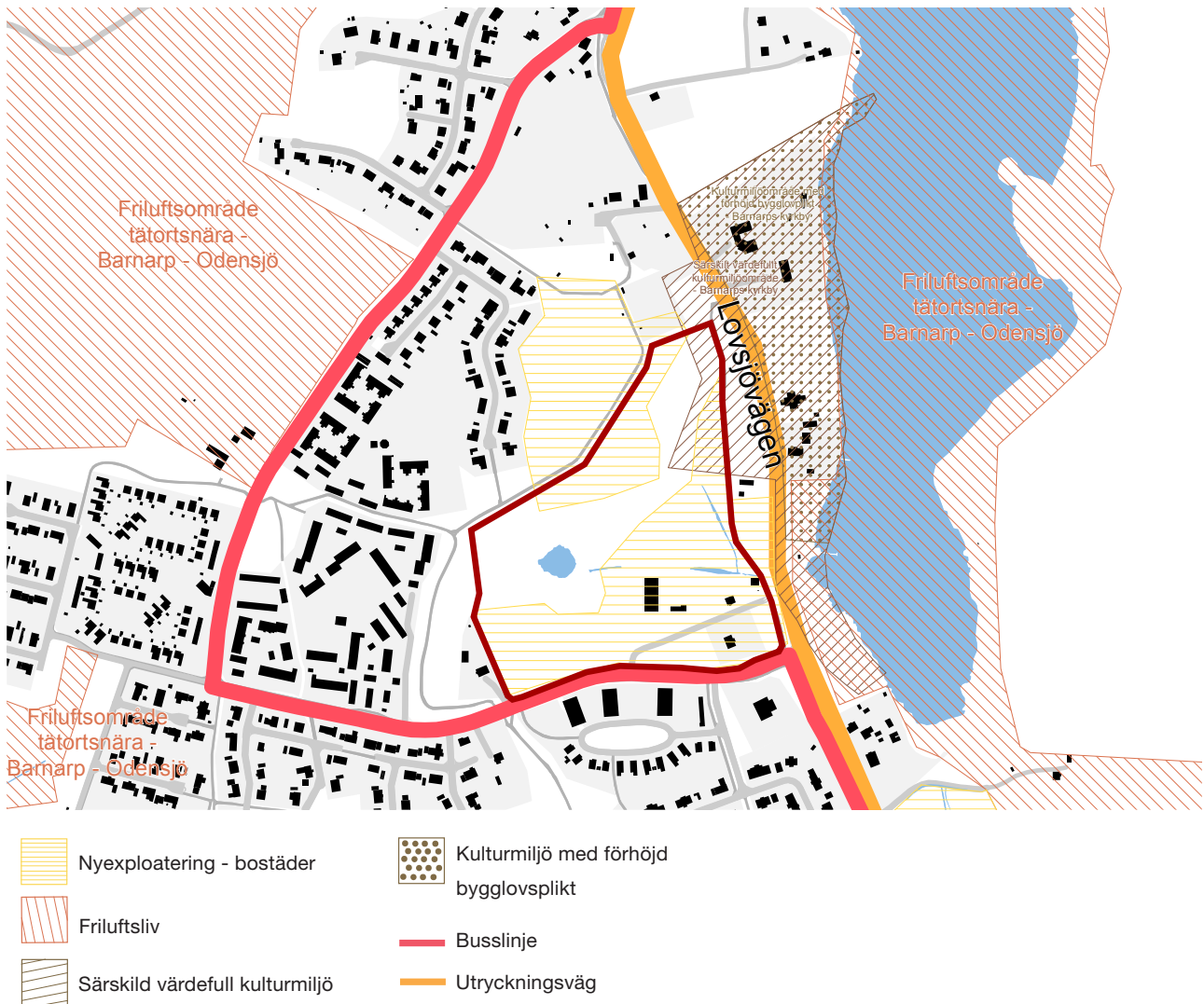
Öster om området på andra sidan Lovsjövägen finns friluftsområdet Barnarp - Odensjö. Riktlinjerna för tätortsnära friluftsområden är att de ska undantas från exploatering. Aktuellt område är tätortsnära natur och är passage mellan bebyggelsen.

Kulturmiljö

I norra delen och direkt öster om området ligger det särskilt värdefulla kulturområdet Barnarps kyrkby. Delar av kulturområdet har även förhöjd bygglovsplikt, vilket dock inte ligger inom det ansökta området. Kyrkan ligger på en höjd med öppet odlingslandskap i väster och samlad bebyggelse i nordväst. Som bevaransvärda listas Barnarps kyrka, från slutet av 1100-talet, prästgården och en gästgivaregård. Kyrkogården angränsar till det ansökta området.

Lovsjövägen, öster om området, är prioriterad utryckningsväg för räddnings- och utryckningsfordon.

Busslinje 24 går längs med Kronhedsvägen i angränsning till området.

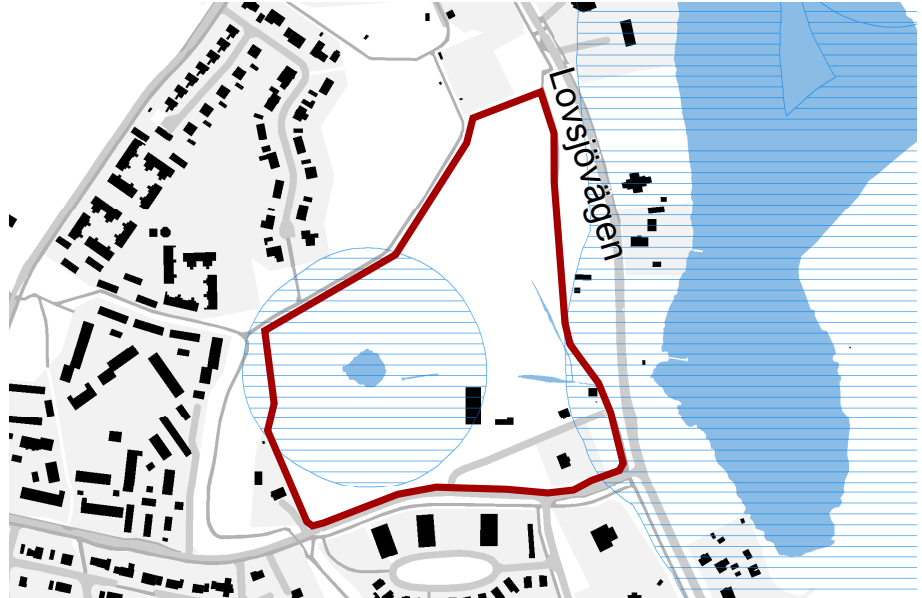


Det ansökta området är markerat med röd gräns

Cirka 100 meter söder om området ligger totalförsvarets influensområde för lufterum. Platsen berörs dock ej av riksintresset eftersom det ligger 100 meter utanför det ansökta området.

Strandskydd

Det ansökta området omfattas av strandskydd. Det finns två områden där strandskydd kan behöva upphävas. Den västra delen av det ansökta området ligger inom strandskyddszon för en mindre göl. Sydöstra delen av området ligger inom strandskyddszon för Barnarpssjön. Enligt miljöbalken kan det vara möjligt att upphäva strandskyddet för sjöar mindre än 1 ha om det inte motverkar strandskyddets syfte. Gölen är cirka 0,1 hektar och det bör därför ansökas hos länsstyrelsen om att upphäva strandskyddet.



Inom blåmarkerat område gäller strandskydd

Övriga planeringsunderlag

Grönstrukturplan

I Grönstrukturplanen är det ansökta området utpekad som grönområde som är över 10 ha. Grönområdet omfattar det ansökta området men sträcker sig även utanför. Det är ett grönområde med flera cykelvägar, dominerat av öppen ängsmark med en del grov björk, yngre lövträd och relativt mycket körsbär. Grönområdet innehar sociala kvaliteter. Vilda blommor växer rikligt där det kan vara en trevlig plats för picknick. Det finns även en hemmabyggt bmxramp samt skogparti med grov död ved med spår från både vilt och barns lek. Nära Barnarps IP finns frisbeekorgar. Ett blötare parti i sydväst tillsammans med buskage ger en del fågelliv åt området. I sydöst finns en gammal allé kvar. Området utgör värdeakt för ekologisk infrastruktur och ligger nära skolorna norr om.

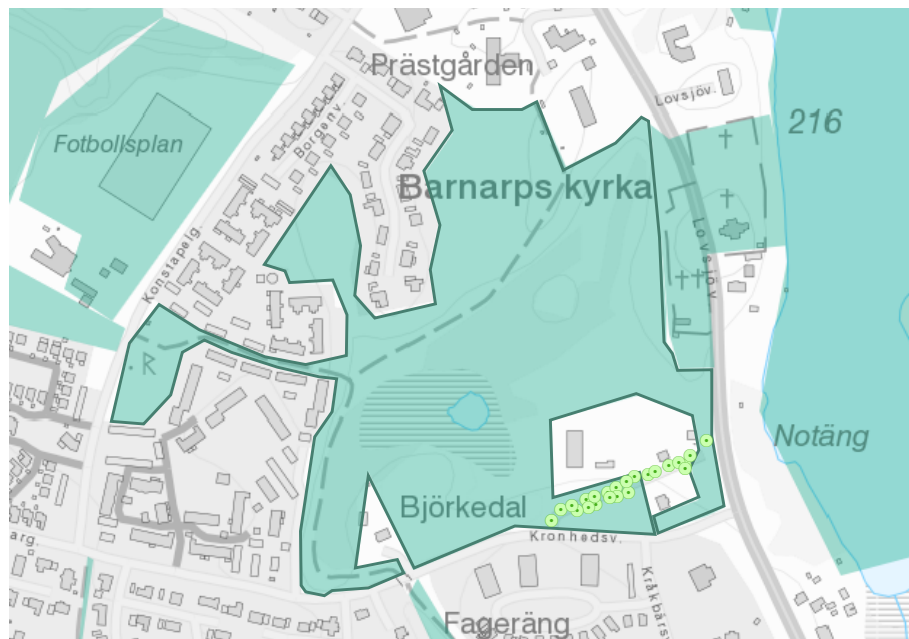
Målsättningen med grönområdet är att det ska vara en tätortsnära natur och genväg i bebyggelsen. Kantzon mot bebyggelsen bör upprätthållas. Det finns även goda förutsättningar för pionjärarter på öppen sand-grusmark. Grönområdet ligger även nära till busshållplats.

Grönområdet öster om området vid Barnarps kyrka utgör grönområde med kulturhistoriska spår.

Se bild nästa sida.

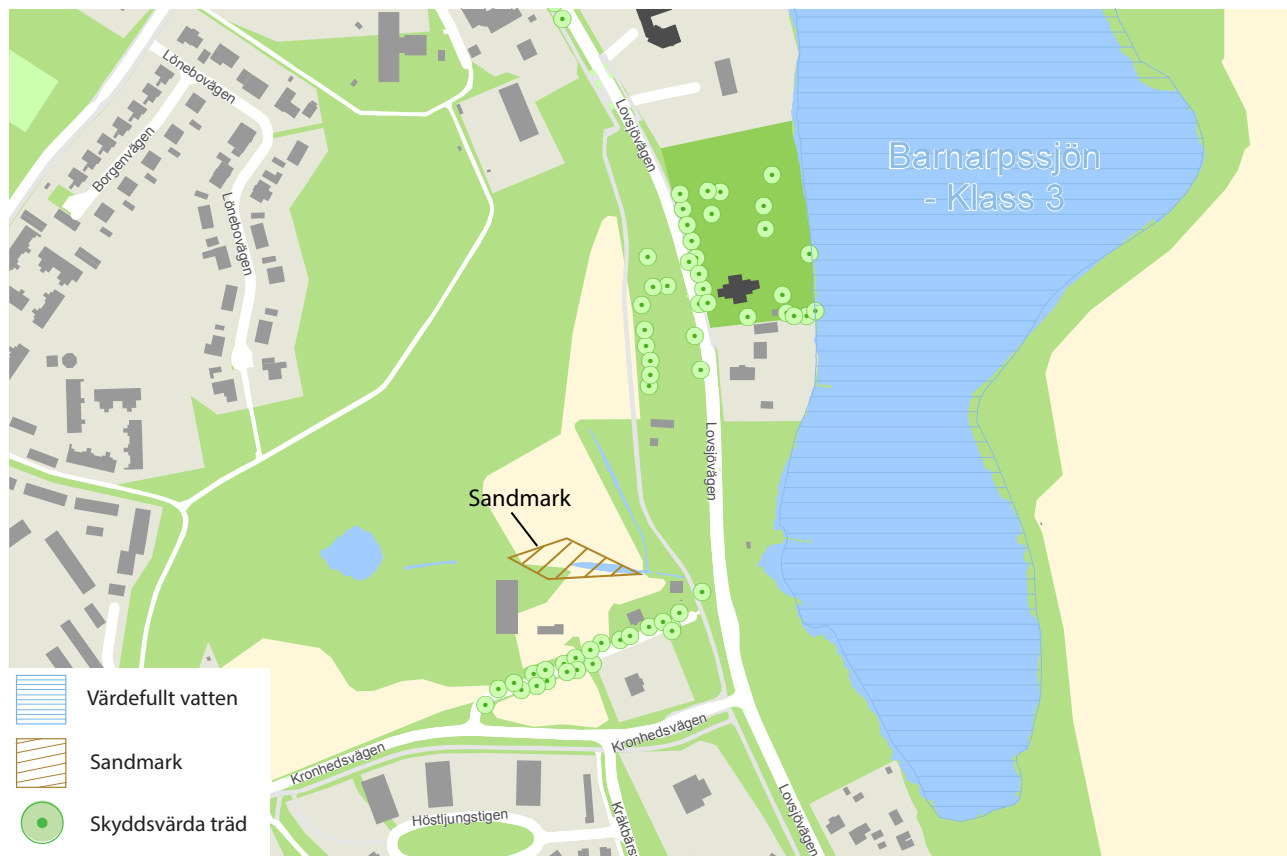
Grönområde utpekad i
Grönstrukturplanen 2018

● Allé



Naturvårdsprogram

Barnarpssjön utgör värdefullt vatten av klass 3. Inom det ansökta området finns sandmark med naturklass 3. Här växer den mycket sällsynta laven småfruktigt blågryn som klassades som nationellt utdöd i den förra rödlistan från 2010. I sydöstra delen av området och direkt öster om området finns skyddsvärda träd. Trädsorterna består av lind, alm, lönn, hästkastanj, björk samt oxel. Områdena där de skyddsvärda träden finns utgör även god livsmiljö för fladdermöss.



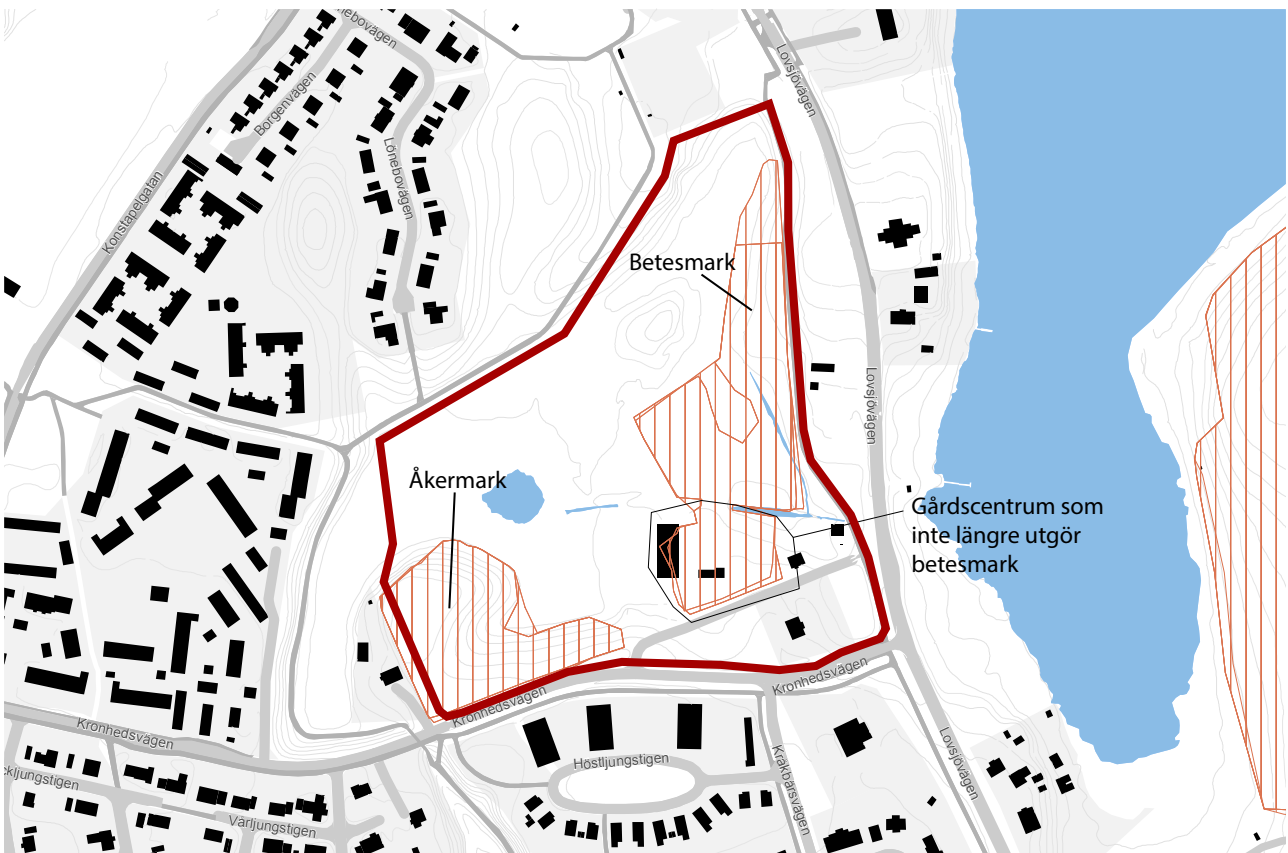
Skyddsvärda träd, sandmark och värdefullt vatten

3. Bedömning av anspråktagande av jordbruksmark

Delar av det ansökta området består av jordbruksmark. I väster finns ett område med cirka 1,1 hektar åker och i öster finns ett område med cirka 1,5 hektar betesmark.

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Ansökan syftar till att planlägga bostäder. Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet av att anlägga nya bostäder.



Jordbruksmark som allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge,

beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Enligt rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen kan jordbruksmark vara brukningsvärd även om den idag inte används men tidigare har varit brukad.

Aktuell mark har ett läge inne i Barnarp samhälle vilket gör den något mer svårbrukad än omkringliggande mark. Detta är dock inte skäl nog att bedöma marken som icke brukningsvärd. Åkermarken på ca 1,1 ha och den kvarvarande betsmarken på ca 1,3 ha är något mindre än medelstorleken på omkringliggande jordbruksblock men tillräckligt stora för att fortsatt vara brukningsvärda. Övriga förutsättningar att väga in i bedömningen är att det råder en generell brist på jordbruksmark i kommunen för produktion av framförallt foder och spridning av gödsel. Att marken är blocklagd som jordbruksmark (2015) stärker ytterligare bedömningen att marken är brukningsvärd och således lämpar sig för jordbruksproduktion. Jordbruksmarken bidrar med flera andra ekosystemtjänster såsom markinfiltration, klimatreglering och upplevelsevärden.

Väsentligt samhällsintresse

Eftersom att jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd krävs alltså enligt lagstiftningen att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. Behovet av bostäder i Jönköpings kommun är stort och det finns därför ett väsentligt samhällsintresse av att bygga bostäder i kommunen. Ansökan går i linje med översiktsplanen och stödjer Jönköpings vision om att kommunen i första hand ska växa genom förtätning och att mindre orter behöver en viss nybyggnation genom komplettering inom redan bebyggd miljö. Det finns således ett väsentligt samhällsintresse av att bygga tätortnära bebyggelse i Barnarp. Bostäder är dock ofta möjligt att placera på områden som inte berörs av jordbruksmark. Trots att byggnationen utgör ett väsentligt samhällsintresse krävs därför att kommunen gör en lokaliseringsprövning.

Lokaliseringsprövning

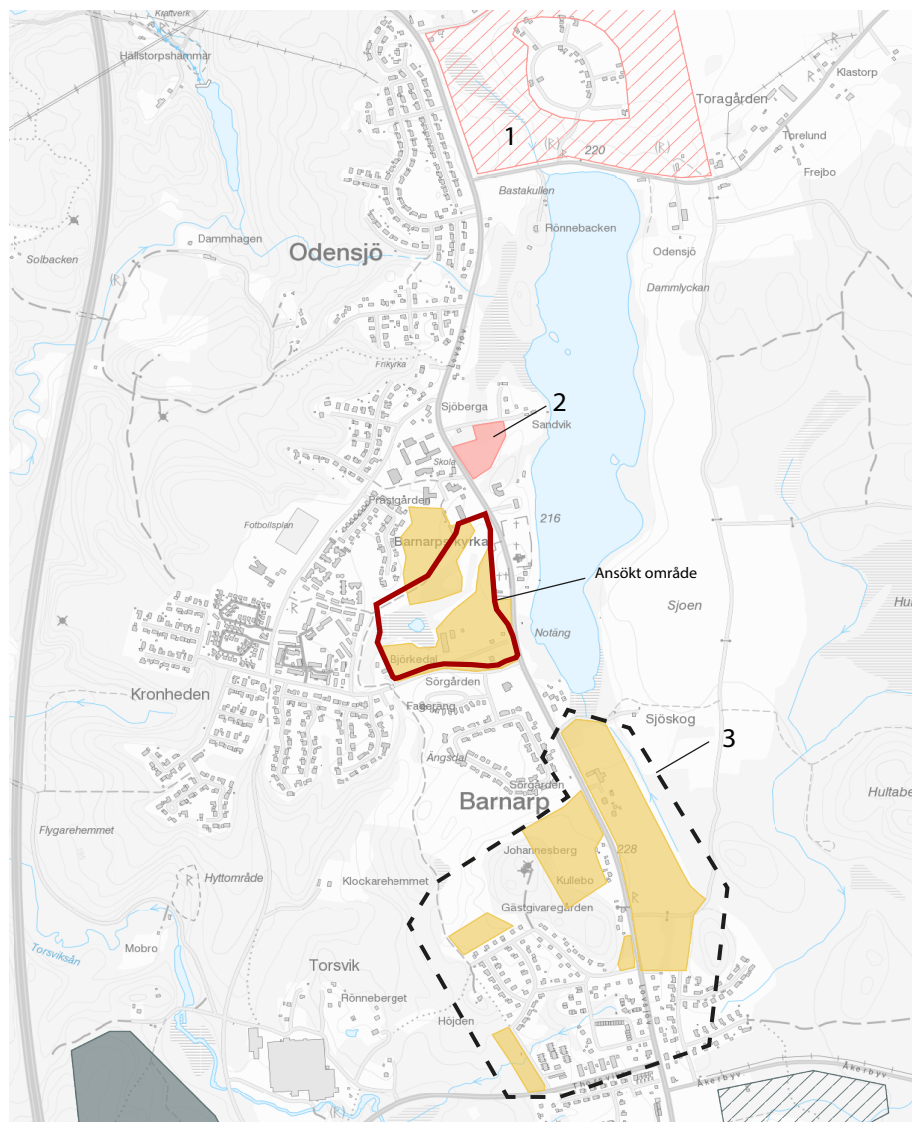
Planområdet är i översiktsplanen utpekad som nyexploateringsområde och anses som lämpligt område för bostäder. Jönköping har en målsättning om att det ska finnas utvecklingsmöjligheter i alla kommundelar. I Barnarp finns skola, idrottsplats och bussförbindelser till centrala Jönköping. Inom cirka 3 kilometer ligger arbetsplatsområdet Torsvik vilket ger relativt kort reseavstånd till arbetsplatser. Det innebär att det i Barnarp finns en befintlig samhällsstruktur som är lämplig att utveckla för att möta bostadsförsörjningsbehovet.

Enligt översiktsplanen har Barnarp idag många mellanrum vilket gör att karaktären av tätort med eget centrum saknas. Byggnation på den ansökta platsen motiveras med att en ny kompletterande bebyggelse skulle vara positivt då det kan binda samman de olika bebyggelsegrupperna i Barnarp och förstärka ett sammanhållet samhälle. Enligt översiktsplanen bör de centrala delarna av Barnarp ges en högre exploatering för att skapa karaktären av ett centrum vilket skulle innebära att marken nyttjas på ett effektivt sätt. Lokaliseringen innebär således en förtätning inom befintlig tätort som motverkar utglesning. Angränsande till området finns dessutom busshållplats och byggnationen skulle

på så sätt stärka underlaget för kollektivtrafiken.

Förutom jordbruksmark finns det även andra intressen att ta hänsyn till i Barnarp. Väster om Barnarp IP finns barrskog med rödlistade arter som är viktiga att bevara. I sydväst finns nyckelbiotoper av naturklass 2 och 3. Att anlägga ny bebyggelse i Barnarps ytterkanter har inte ansetts aktuellt då det skulle innebära en utglesning av orten och att tätortsnära friluftsområden tas i anspråk.

I översiktsplanen finns ytterligare några exploateringsområden utpekade i Barnarp-Odensjö som är möjliga för bostadsutveckling.



Ett område norr om Odensjö är utpekad som strategiskt område (1) och ligger också på jordbruksmark. I nuvarande detaljplan är det planlagt som golfbana. Området är inte aktuellt att bygga i nuläget då skulle innebära etablerande av en helt ny stadsdel då det upptar en stor yta. Det finns också osäkerhet kring Götalandsbanan.

Mitt i Barnarp finns även ett förtätningsområde (2) som består av mindre skogspartier och slagna/klippta gräsytor. Området är också delvis utpekad som ett grönområde i grönstrukturplanen med rekreativa värden. Då det inte är lika

stort som aktuellt område skulle det innebära att ett mindre antal bostäder kan etableras.

I södra Barnarp finns fyra nyexploateringsområden utpekade (3). Områdena består till stor del av jordbruksmark förutom några mindre områden som ligger på skogsmark. Dessa områden ligger inte i samma centrala läge som aktuellt område och består dessutom av mer jordbruksmark (cirka 11,7 ha totalt).

Kommunen har intentionen att pröva intentionen med bostadsutveckling för områdena i översiktsplanen på sikt. I närtid är det dock det ansökta området som är mest aktuellt. Detta eftersom de alternativa lägena inte har samma centrala läge i Barnarp och närhet till kollektivtrafiken. Någon annan lämplig lokalisering i Barnarp med samma centrala läge har därför inte gått att finna. För att orten ska kunna fortsätta utvecklas som tätort behöver således jordbruksmarken tas i anspråk.

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 jordbruksmarken mot behovet av att anlägga nya bostäder. Jordbruksmarksområdet är litet och isolerat från övrig odling, vilket försvårar arrondering. För att Barnarps centrala läge ska utnyttjas maximalt och ortens behov av att bindas samman är det därför lämpligt att jordbruksmarken tas i anspråk. Förslaget går i linje med översiktsplanen och stödjer Jönköpings vision om att kommunen i första hand ska växa genom förtätning och att mindre tätorter behöver en viss nybyggnation genom komplettering inom redan bebyggd miljö. Denna kompletterande byggnation innebär att Barnarp får en bättre struktur. Den sammanlagda bedömningen är således att tätortsnära bebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken.

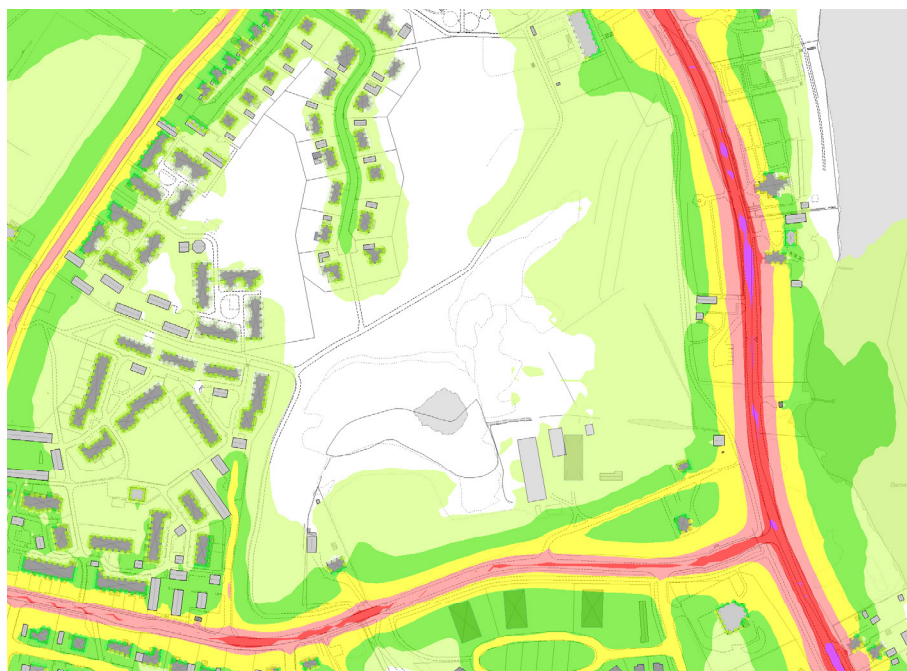
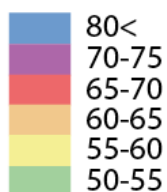
4. Utredningsbehov

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullernivåerna inom området är acceptabla. På angränsade vägar Lovsjövägen och Kronhedvägen ligger däremot nivåerna mellan 65-70 dBA ekvivalent ljudnivå. Eftersom ny bebyggelse bidrar till ökade trafikmängder bör det säkerställas att ljudnivåerna blir godtagbara i området.

Max ekvivalent
ljudnivå dB(A)



Framkörningstid

Framkörningstiden till området är 20 minuter med utskjutningsstege. Maskinsstege finns inte till området.

Mark

Det finns sedan tidigare en geoteknisk utredning gjord för ett flerbostadshus i området. Ytterligare undersökningar kan komma att behövas i kommande planarbete. Det behöver eventuellt göras en provtagning för att undersöka om det finns föroreningar i området.

Dagvatten

Gölen med omgivande våtmark och anslutande diken behöver studeras vid utformningen av området. En dagvattenutredning behöver tas fram för området, den får visa om det ska släppas till våtmarken och befintliga diken eller till någon annan dagvattenanläggning.

Kulturmiljö/Omgivningspåverkan

Vid Barnarps kyrka öster om området och längre söderut vid Barnarpssjön finns fornlämningar. Inom det ansökta området finns däremot inga kända. Bebyggelsen bör anpassas till befintlig bebyggelse samt den kulturhistoriska värdefulla miljön vid Barnarps kyrka. Området gränsar direkt till kyrkogården, vilken kan innebära en viss hänsynsavstånd.

Natur och grönstruktur

I kommande planarbete behöver en naturvärdesinventering göras för att bibehålla naturvärden och ta fram skötsel och ansvarsfördelning. Detta för att småfuktigt blågryn och barmarklevande arter ska kunna växa kvar trots ny markanvändning. Det behöver även göras en analys för att behålla gröna kvaliteter för närrekreation. I kommande planarbete bör befintliga gröna stråk och kopplingar utredas och om det finns behov av nya.

Service

Barnarp har i dagsläget ingen livsmedelsbutik. Undersökning i orten visar att främsta kritiken från invånarna i Barnarp är att orten har dålig service. Det har diskuterats om det kan vara lämpligt att ha handel i det ansökta området. Söder om det ansökta området finns dock en fastighet som är planlagt för handel där det tidigare legat en ica-butik. I kommande planarbete bör det utredas om det är lämpligt med handel på platsen eller om handel bör ligga på närliggande fastigheter.

Utredningar

I kommande detaljplanarbete bedöms följande utredningar komma att behövas:

- Geoteknisk utredning med grundvattenrör samt med kommentarer om att hänsyn har tagits till framtida klimatförändringar och en bedömning om ras- och skredförhållanden föreligger.
- Dagvattenutredning med anpassning till klimatförändringar
- Ev. markmiljöteknisk utredning
- Solstudie
- Naturinventering

5. Slutsats och förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas. Ansökan om planbesked går i linje med översiktsplanens inriktning då området är utpekad som ett nyexploateringsområde för bostäder. Området har utökats norrut för att i kommande planarbete utreda hur området ska ansluta till befintlig bebyggelse. I kommande planarbete är det viktigt att utreda socialtjänstens behov av bostäder för olika målgrupper samt behovet av livsmedelsbutik då det saknas i Barnarp.

Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnen 1,5 - 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 2019.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson

Bitr. planchef

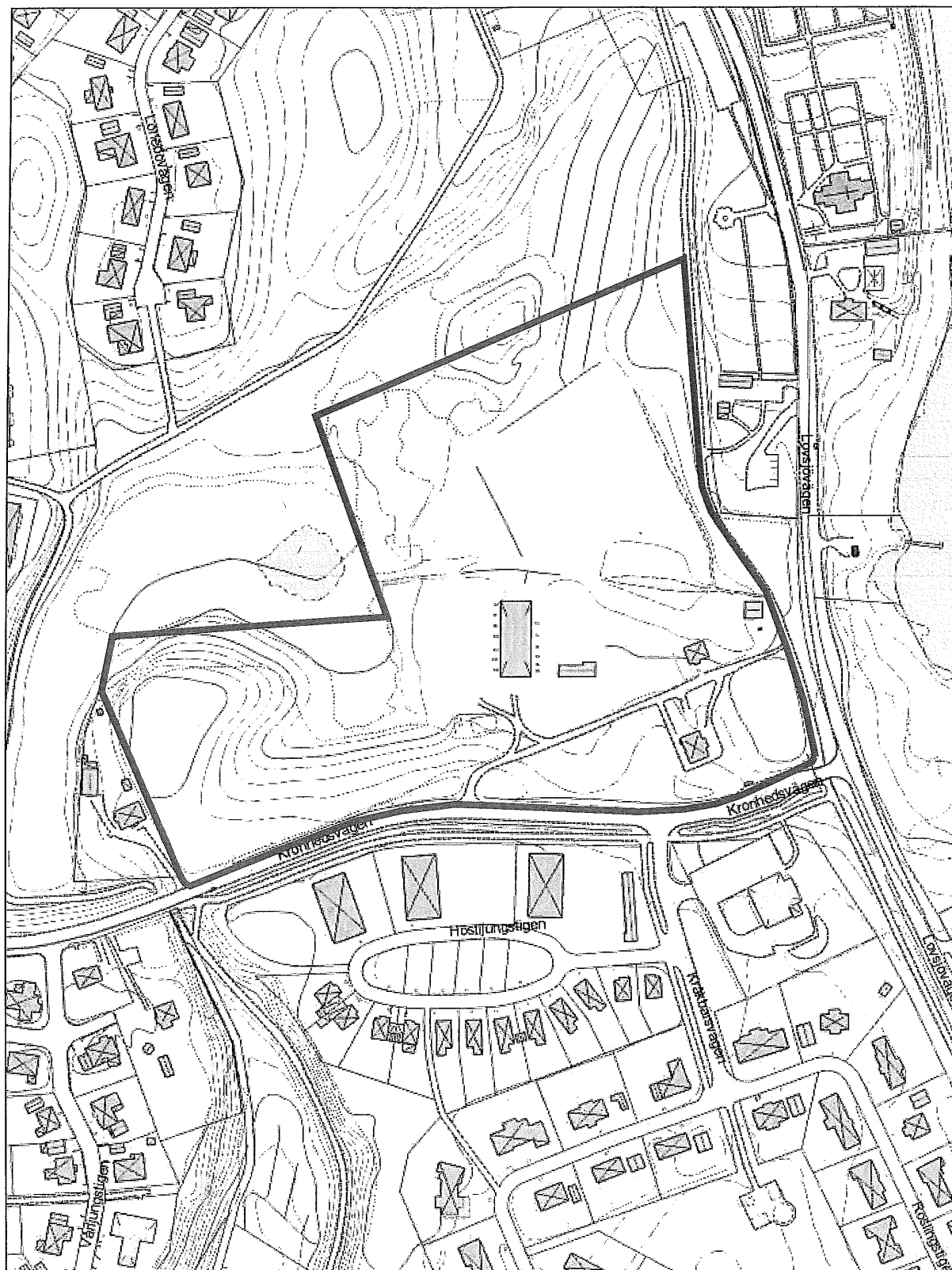
Elin Hallström

Planarkitekt

Bilaga 1



Baskarta



2018-04-27

0 50 100 m

Skala: 1:2 500

Redovisningen av fasthetsgränser och rättigheter varierar i läge snoggrannhet och är inte juridiskt gällande. Lantmäterihandlingarnas beslut gäller.