

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av
Odensjö 7:7 m.fl.
Odensjö, Jönköpings kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag upprättades över del av fastigheten Odensjö 7:7 m.fl. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 13 mars - 22 april 2019. Samrådshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum den 20 mars i Barnarpsskolan. Handlingarna fanns tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen fanns dessutom tillgänglig på kommunens hemsida.

Hur granskningen har bedrivits

Efter samrådet justerades planhandlingarna. Stadsbyggnadsnämnden informerades i ärendet och beslutade att skicka ut planförslaget på granskning under tiden 20 december 2019 - 31 januari 2020. Granskningshandlingarna skickades till Länsstyrelsen, kommunstyrelsen samt de förvaltningar, myndigheter och berörda fastighetsägare som yttrade sig under samrådstiden. Handlingarna fanns även tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten och på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid granskningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden.

1. Lantmäterimyndigheten	2020-01-10, ingen erinran
2. Länsstyrelsen	2020-01-13, ingen erinran
3. Tekniska nämnden	2020-01-17
4. Cykelfrämjandet	2020-01-23
5. Kommunstyrelsen	2020-01-27, ingen erinran
6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2020-01-28, ingen erinran
7. [REDACTED]	2020-01-29
8. Vänsterpartiet	2020-01-29

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer. De som inte haft någon erinran redovisas inte nedan.

3. Tekniska nämnden (genom tekniska kontoret)

Nedan följer sammanställning av tekniska kontorets synpunkter på utställd granskningshandling för detaljplanen ”Detaljplan för del av Odensjö 7:7 m.fl. Odensjö, Jönköpings kommun”:

Avdelning park framför att området på kvartersmarken i öster med egenskap g_2 (dike) och f_8 (häck) är smalt. Det är inte lämpligt att plantera häck i lågpunkt av diket, det bör vara fritt från vegetation för optimal funktion.

Tekniska kontoret tillstyrker planförslaget i övrigt.

Kommentar

I bestämmelsen f_8 förtydligas att även dike kan vara den fysiska avgränsning som avses med bestämmelsen, både häck och dike behöver således inte finnas inom samma område. Det är upp till fastighetsägarna att välja vilken avgränsning mot strandskyddat område de vill uppföra. Om dike uppförs är det fortfarande möjligt för fastighetsägarna att plantera häck väster om diket även om det skulle bli utanför det område som är markerat med f_8 .

Bestämmelsen g_2 innebär inte heller att en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering (dike) måste bildas inom området. Bestämmelsen används för att tydliggöra att område lämpligen skulle kunna användas för gemensam dagvattenhantering om fastighetsägarna väljer den lösningen.

4. Cykelfrämjandet

Cykelfrämjandet i Jönköping, infrastrukturgruppen, har granskat förslaget till detaljplan för Odensjö 7:7 som kungjordes 2019-12-04 och ber att få lämna följande kommentarer.

Genhets- och restidskvot

Ni har efter årtal av påtryckningar äntligen börjat göra genhets- och restidsanalyser, mycket bra.

Gång och cykelbana

Ni har justerat detaljplanen så att gång och cykelbanan kan ledas bakom busshållplatsen vilket ger en säkrare lösning, mycket bra. Placeringen av gång och cykelbanan in till området så att den ansluter till vändplanen känns också säkrare och genare än tidigare lösning.

Lokalgata

I och med nya utformningen av området blir lokalgatan mycket kortare och alla fastigheter får relativt kort väg till anslutande gång och cykelbana. Den kortare gatan gör även att hastigheterna inom området sänks. Med nya utformningen tror Cykelfrämjandet att samnyttjande av gatan mellan olika trafikslag kommer fungera.

Passage över Lovsjövägen

Cykelfrämjandet skrev i vårt samrådssvar att passagen över Lovsjövägen kommer att utnyttjas mer och att en översyn av dess trafiksäkerhet bör göras. Med ert svar i samrådsredogörelsen, "Passagerna över Lovsjövägen är byggd enligt Jönköpings kommuns standard vilket ger en trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter." tycker vi ni gör det lite lätt för er. Det är en rak och bred väg med 60 km/h hastighetsgräns och passagen har endast en minimal avsmalning och några plaststolpar. Detta anser Cykelfrämjandet inte är en trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter!

Vill ni att barn själva ska ta sig till Bamarpskolan (utpekad målpunkt i genhetsanalysen) så bör dess utformning ses över, tex med ljusreglering eller med en refug i mitten.



Jag vill gärna ha återkoppling på detta dokument.

Kommentar

Passage över Lovsjövägen

Detaljutformning av passager och övriga trafiksäkerhetsåtgärder i gaturummet styrs inte i detaljplanen utan regleras bland annat genom lokala trafikföreskrifter samt vid projektering och utförande. Befintlig passage över Lovsjövägen är byggd enligt Jönköpings kommuns standard vilket ska ge en trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter. I de fall åtgärder behöver genomföras hanteras de utanför detaljplanen.

Återkoppling på dokumentet sker genom utskick av granskningsutlåtande.

7. [REDACTED]

Vi vidhåller de synpunkter som framfördes i rubr. ärende 2019-04-15, samtidigt som vi konstaterar att i Stadsbyggnadsnämndens beslut 2019-12-11 har planområdet minskats och inte längre inbegriper något strandskyddat område.

Följande är – i samband med ett ev. bygglov på del av Odensjö 7:7 – enligt vår uppfattning viktigt att tas i beaktande:

Att inte bebygga åkermark

Principen att inte bygga bort vår åkermark uttrycks allt oftare och måste givetvis gälla även här. Det nu för byggnation väldigt begränsade området är de facto produktiv och brukningsvärd jordbruksmark. Bilagd bild (v g se bilagd fil) visar den s k andraskörden från september 2019, ett gott och tydligt exempel på hur just denna åker utgör odlingsbar mark och därmed ett bidrag till vår livsmedelsförsörjning. Här finns ett stycke åker som tydligt kan visa att vi alla – även i smått – måste leva upp till att ta ansvar för en hållbar stadsutveckling i Jönköping och dess omgivningar och detta genom att inte tillåta planerad byggnation.

Att enligt Stadsbyggnadsnämndens senaste förslag till beslut 2019-12-11 dessutom låta denna åker med sina nio parhus stå för kommunens lösning att minska en del av det man kallar bostadsbristen är inget trovärdigt argument för byggnation. Att i Barnarp hitta annan bebyggbar mark är dessutom fullt

möjligt, eftersom det i närområdet finns ett flertal andra, mindre skyddsvärda markområden.

Att behålla odlingslandskapets karaktär

Områdets ursprungliga karaktär, med sitt mycket och sällsynt vackert böljande åkerlandskap med höga kulturoch naturvärden, måste värnas och därigenom ges hög prioritet. Därmed understryks att tätortsnära åkermark måste bevaras både för oss och kommande generationer. På så sätt får denna del av Barnarp vara en bygd med en god blandning av bostäder och ett öppet landskap, en levande landsbygd. Dessa positiva värden måste i varje sammanhang få vara viktiga och prioriterade delar i skapandet av en attraktiv livs- och boendemiljö, vilken av många värderas allt högre.

Kulturhistoriska skäl

Det för byggnation nu aktuella markområdet, i äldre källor och kartmaterial benämnt "Bastakullen", har en tydlig och topografiskt sett naturlig avgränsning i förhållande till Barnarpasjön, den gamla och väl bevarade/underhållna allévägen mellan anrika Odensjö gård (länsväg 845) och Lovsjövägen. "Bastakullen" är således tveklöst att betrakta som en del av Odensjö gård och dess kulturmiljöområde, liksom det naturvärde som gården omfattas av. Området måste därför, även av kulturhistoriska skäl, bevaras i orört skick. Därmed värnar man de kultur- och naturvärden som annars skulle gå förlorade, ett ansvar om något.

Odensjö, Barnarp, Jönköping 2020-01-29



Bifogad fil till yttrande nr.7

Kommentar

Att inte bebygga åkermark

Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten att jordbruksmarken är brukningsvärd. Brukningsvärd jordbruksmark får dock tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Bostadsförsörjning är ett exempel på vad som kan räknas som ett väsentligt samhällsintresse (prop. 1985/86:3 s.53). Enstaka bostadshus är dock inte att räkna som ett väsentligt samhällsintresse. I den nu aktuella detaljplanen finns möjligheter för cirka 18 bostäder, vilket bedöms vara ett sådant tillskott så att det skulle kunna bedömas som ett väsentligt samhällsintresse.

Den samlade bedömningen är att det aktuella planförslaget med tätortsnära bebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till tätortsutveckling av Barnarp-Odensjö samt den kommunala bostadsförsörjningen.

Aktuella plats inryms i de generella riktlinjerna för bebyggelseutveckling inom tätort i Översiktsplanen då det ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur samt i direkt anslutning till kollektivtrafik. Det bedöms inte finnas några alternativa lokaliseringar som inte medför ett likvärdigt eller större intrång på jordbruksmark eller grönområden.

Att behålla odlingslandskapets karaktär

Föreslagen bebyggelse påverkar odlingslandskapets karaktär på platsen men i och med planområdets begränsade yta bedöms karaktären fortfarande vara läsbar i ett större sammanhang. Detaljplanen är utformad så att tillkommande bebyggelse håller sig på den högre platån i anslutning till Lovsjövägen. Till följd av att bebyggelsen är belägen på höjden bedöms den avskiljas på ett acceptabelt sätt från kringliggande odlingslandskap.

Sett från norr bedöms intrycket av bebyggelsen minimeras till följd av allén som avskärmar och ramar in bebyggelsen. Sett från väster blir bebyggelsen mer framträdande i landskapet då ingen inramande eller avskärmade vegetation finns utmed Lovsjövägen. I framtiden när häckar/vegetation i området vuxit upp kan det tillsammans med allén bidra till att rama in bostadsbebyggelsen på ett positivt sätt.

Kulturhistoriska skäl

Fornlämningar har identifierats inom planområdet och "Bastakullen" är en av dessa vilket också beskrivs i planbeskrivningen. Länsstyrelsen har bedömt att det ur fornlämningssynpunkt inte finns några hinder för planerad exploatering. Förslagsvis kan eventuellt namnsättning av gatan i området i ett senare skede ta upp den historiska kopplingen som finns på platsen.

Allévägen kan bevaras även vid exploatering enligt planförslaget och ett respektavstånd till allén har använts för att bevara dess livsförutsättningar, karaktär och ställning i landskapet.

8. Vänsterpartiet

Vänsterpartiet avstyrker detaljplanen eftersom den medför att brukningsvärd jordbruksmark förstörs för all framtid.

Vi anser inte att dessa bostäder utgör ett så väsentligt samhällsintresse att det står över intresset att bevara jordbruksmarken.

Brukningsvärd jordbruksmark kontra väsentliga samhällsintressen

Enligt Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark 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.

- Att det saknas bostäder i kommunen kan inte vara ett argument för att så fort det handlar om bostäder är åkermark tillåten.

- Fördelen att få fler invånare i Barnarp (eller vilket område som helst) kan inte heller motivera att man tar fin åkermark ur drift.

- Av åkerskiftet på 1,8 ha blir 0,8 ha kvar att bruka. Ett så litet skifte blir inte mer lättbrukat för att det ligger ett större skifte på andra sidan vägen. Detta skifte är dessutom planlagt som golfbana (ett annat sätt att ta bort livsmedelsproduktion). Blir golfbanan verklighet försvinner sambrukningsargumentet helt.

- Vid prövning av alternativ mark har område B1 avfärdats allt för lättvindigt. Detta område är utpekad i översiktsplanen som lämpligt förtätningsområde, till skillnad från det aktuella området som inte alls finns med i översiktsplanen.

Bedömning av Begränsad klimatpåverkan

Beskrivningen av planens bidrag till miljömålet Begränsad klimatpåverkan är allt för slentrianmässig. Eftersom det går att cykla eller åka kollektivt till området behöver folk inte åka så mycket bil och då minskar växthusgasutsläppen. Vi tycker att man måste lyfta blicken lite högre.

Hur husen byggs är en viktig faktor när det gäller klimatpåverkan. Är de energieffektiva? Bygga i trä? Försedda med solceller? I detaljplanen står "Kommunen rekommenderar dock att miljövänliga uppvärmningsalternativ ska väljas". Varför kan kommunen inte också rekommendera träbyggnader, solceller och annat som bidrar till att begränsa klimatpåverkan?

Eftersom föreliggande planförslag leder till minskad areal jordbruksmark minskar också möjligheterna till kolinlagring, en negativ post när det gäller att begränsa klimatpåverkan.

Vänsterpartiet i Jönköpings kommun

Kommentar

Brukningsvärd jordbruksmark kontra väsentliga samhällsintressen

Väsentligt samhällsintresse

Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten att jordbruksmarken är brukningsvärd. Brukningsvärd jordbruksmark får dock tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Bostadsförsörjning är ett exempel på vad som kan räknas som ett väsentligt

samhällsintresse (prop. 1985/86:3 s.53). Enstaka bostadshus är dock inte att räkna som ett väsentligt samhällsintresse. I den nu aktuella detaljplanen finns möjligheter för cirka 18 bostäder, vilket bedöms vara ett sådant tillskott så att det skulle kunna bedömas som ett väsentligt samhällsintresse.

Andra väsentliga samhällsintressen kan vara att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt säkerställa viktiga rekreationsintressen (prop. 1985/86:3 s.53). Genom den nu aktuella förslaget kan bostäderna lokaliseras intill befintlig infrastruktur, i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur och i direkt anslutning till ett kollektivtrafikstråk.

Skiftesstorlek

Det stämmer att kvarvarande skifte blir litet vid exploatering av planområdet, men så länge angränsande skiften inte bebyggs bedöms det finnas goda förutsättningar att sambruka skiftet med angränsande jordbruksmark. Den angränsande jordbruksmarken är genom en detaljplan, som fick laga kraft 2010, planlagd som golfbana. Nuvarande markägare har i dagsläget ingen intention att bygga ut golfbanan och utifrån de förutsättningarna finns det goda förutsättningar för markägaren, som är densamma, att sambruka skiftena. Skulle golfbanan byggas skulle situationen förändras men oavsett det bedöms skiftet som inkluderar planområdet vara av så pass liten storlek att det enbart har ett litet livsmedelsproducerande bidrag, och i sig själv inte lämpar sig för rationellt jordbruk.

Beskrivning av område B1

Beskrivning av området B1 har kompletterats i planhandlingarna. I huvudsak bestående av nedanstående:

Område B1 är utpekad som förtätningsområde (F:406) i översiktsplanen. Området är enligt kommunens kartunderlag att beakta som brukningsvärd jordbruksmark, precis som aktuellt område enligt planförslaget.

Även om område B1 är utpekad i översiktsplanen vilket aktuellt område inte är innebär det inte per automatik att det är med lämpat för bebyggelse utan ska ses som ett exempel, se nedanstående utdrag ur översiktsplanen.

”Ett förtätnings- eller omvandlingsområde behöver inte bebyggas, utan plankartans förslag till förtätning- och omvandlingsområden ska ses som exempel. Inom den befintliga tätortsstrukturen kan också områden utöver de som pekas ut i kartan bedömas som lämpliga för förtätning/omvandling, det viktiga är att samtliga områden bedöms utifrån angivna riktlinjer. Det kan även användas för idrott, parkanläggning, dagvattenanläggningar eller odlingslotter som också är viktiga för stadens struktur.” Översiktsplan 2016

Sammantaget bedöms planområdet inrymmas i de generella riktlinjerna för bebyggelseutveckling inom tätort i Översiktsplanen då det ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur samt i direkt anslutning till kollektivtrafik. Det bedöms inte finnas några alternativa lokaliseringar som inte medför ett likvärdigt eller större intrång på jordbruksmark eller grönområden i Barnarp-Odensjö.

Bedömning av Begränsad klimatpåverkan

Beskrivningen under begränsad klimatpåverkan har kompletterats med text angående att minskad areal jordbruksmark kan få negativa konsekvenser för miljömålet begränsad klimatpåverkan.

Kommunen kan inte ställa krav på byggnadsverkets tekniska egenskaper, så kallade särkrav. Kommunen kan således inte ställa krav på varken uppvärmningsätt eller byggnadsmaterial. I planbeskrivningen under rubriken uppvärmningen är ambitionen att redogöra för förusättningarna för anslutning till fjärrvärmenätet. Eftersom det idagsläget inte är utbyggt i området rekommenderas ett miljövänligt uppvärmningsalternativ men det är inte möjligt att ställa som krav. Det är självklart eftersträvänsvärt att all tillkommande bebyggelse utförs så att klimatpåverkan kan minimeras men eftersom det inte är möjligt att ställa som krav väljer stadsbyggnadskontoret att inte utveckla beskrivningen enligt synpunkten.

Sammanfattning

Ändringar har gjorts för att försöka tillmötesgå inkomna synpunkter, alla inkomna synpunkter har inte tillmötesgått.

- Egenskapsbestämmelse f8 förtydligas med att dike skulle kunna vara ett exempel på den fysiska avgränsning som avses.
- Beskrivning av planförslagets påverkan på miljömålet ”begränsad klimatpåverkan” har utvecklats.
- Beskrivning av ianspråktagande av jordbruksmark har utvecklats avseende beskrivning av område B1 och den sammanvägda bedömningen.
- Redaktionella ändringar av samtliga planhandlingar, rättningar av stavfel, förtydliganden, omflyttningar av stycken har gjorts för att handlingarna ska vara lättare att läsa.

Inga synpunkter har inkommit på konsekvensbeskrivningen, som medför att kommunens ställningstagande om att det inte föreligger någon betydande miljöpåverkan bör omprövas, i den mening som miljöbalken åsyftar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Jenny Larsson

Biträdande planchef

Puck Larsson

Planarkitekt