

Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: April 2012
Markkomplettering: 2015-06-29
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet bestyrkes
Jönköping den 1 december 2015

Helen Lerge
Lantmaterianvändningen Stadsbyggnadskontoret

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GATA Lokaltrafik,
- GÅNG OCH CYKEL Gång- och cykeltrafik
- NATUR Naturområde
- PARK Anlagd park exempelvis lekplats

Kvartersmark

- E Tekniska anläggningar
- S Förskola
- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad

MARKENS ANORDNANDE

Maximal släntlutning får vara 1:3 inom tomter

Stängsel och utfart

- Utfartsförbud.

Placering; Utformning; Utförande

- II Högsta antal våningar inkl. inredd vind och sutterängvåning.

sutterängshus Sutterängshus ska finnas där terrängen så medger.

Utformning

- f1 Endast friliggande enbostadshus.
- f2 Endast flerbostadshus.
- f3 För bostäder gäller att endast radhus, parhus, kedjehus eller flerbostadshus får uppföras.

Komplementsbyggnad får uppföras till en nockhöjd av högst 4,5 meter. Största tillåtna taklutning på komplementsbyggnad är 27 grader. Huvudbyggnad och ett vidbyggt garage ska uppföras minst 4.5 meter ifrån fastighetsgräns. Fristående komplementsbyggnad får placeras 2,0 meter ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns. Parhus, radhus och kedjehus får sammanbyggas i gemensam tomtgräns

Höjd på byggnader

- Högsta nockhöjd i meter.

0,0

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

INFORMATION

Detaljplanen påbörjades 2014-03-20

ILLUSTRATIONSLINJER

- Illustrationslinje

Detaljplan för Bostäder

Månsarp 1:186 mfl.

Månsarp



STADSBYGGNADSKONTORET

Planförfattare:

Alexander Bredén-Jonsson

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad: 2016-10-05

Antagande: 2016-12-15 av: STBN

Laga kraft: 2017-01-16

Diarienummer: 2014:59

DP161215



Detaljplan för bostäder på del av Månsarp 1:186 m.fl. Månsarp Jönköpings kommun



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	2
Planförslag	3
Plankarta och bestämmelser	6
Planens konsekvenser	9
Förutsättningar	11
Genomförande av detaljplanen	19

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning

Bilagor

Geotekniskundersökning
Markteknisk undersökning
Dagvattenutredning
Arkeologisk undersökning

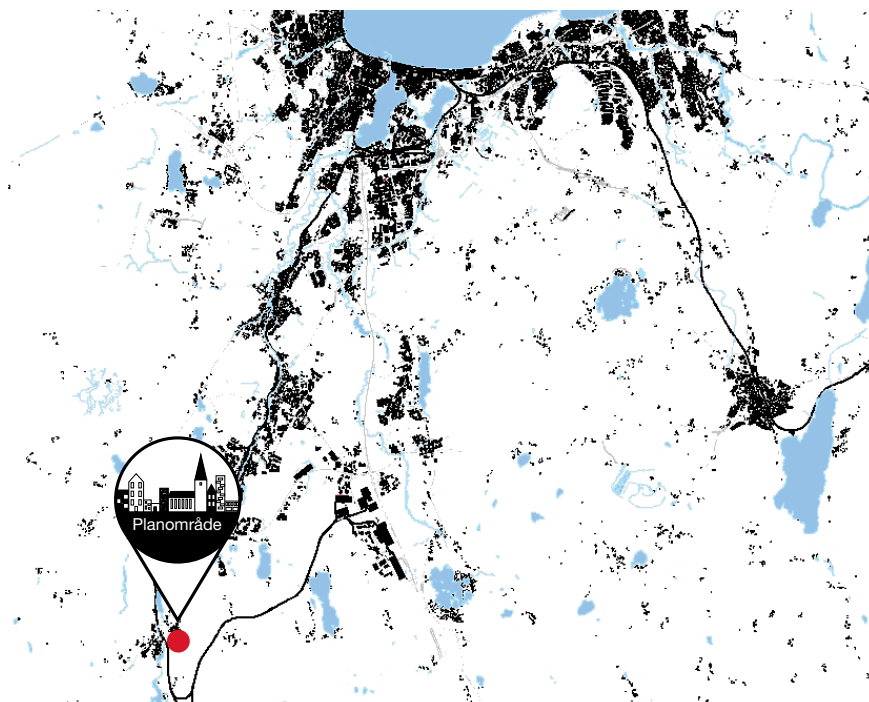
Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan
Månsarp 1:186

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planområdet ligger i östra delen av Månsarp och bara några hundra meter ifrån Måsarps station. Marken består av skogs- och jordbruksmark och ägs till största delen av Jönköpings kommun. Planens huvudsyfte är att pröva lämpligheten och möjligöra för framförallt bostäder av varierad karaktär på delar av fastigheten Månsarp 1:186 mfl.

Det är viktigt att inom kommunen möjliggöra för att även ytterområden utvecklas. I dessa områden är det också viktigt att skapa förutsättningar för de boendeformer som saknas i området. Flera av kommunens strategiska program understryker just behovet av en varierad bebyggelseutformning i Månsarp då merparten av den nuvarande bebyggelsen består av villor.

Översikt



Planförslag

Bebyggelse

Bebyggelse

Planen kommer att medge för bostadsbebyggelse av varierande karaktär. Detta innebär villor i en till två våningar, parhus/radhus i en till två våningar och flerbostadshus i maximalt fyra våningar. Således kommer området att präglas av bostäder av en blandad karaktär och utformning. De delar som medger för villor är utspritt över hela området. Rad-, par- eller kedjehusen medges i områdets mittersta del. Flerbostadshusen kommer att kunna placeras i Väster vid dagvattendammen och centralt. (Se plankarta). Detaljplanen möjliggör även för en förskola men där huvudsyftet dock fortfarande är bostadsändamål. Behovet av skol- och förskoleverksamhet är stort i Månsarp och med detaljplanen skapas det en möjlighet utifall annan lämplig plats för denna verksamhet ej kan hittas.



Illustration som visar hur planområdet skulle kunna exploateras.

Trafik

Gång och cykel

Det kommer finnas möjlighet att både gå och cykla till och från området. Inom området kommer gatorna vara av villakarraktär vilket möjliggör för gång- och cykeltrafik. Det är viktigt att säkerställa möjligheten att ta sig till och från de kollektivtrafikpunkter som finns i området. Det är också viktigt att det går att nå kommunens huvudcykelstråk. En särskild gång- och cykelväg finns i väster strax söder om flerbostadshusen och dagvattendammen, denna väg leder senare ner mot tågstationen. Även vid parkområdet i norr finns det möjlighet för genompassage till intilliggande villaområde. I övrigt är det, som ovan nämnts, gator av villakarraktär vilket möjliggör för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Inga nya kollektivtrafiklösningar planeras tillkomma i och med detaljplanen. Dock kan den tänkta utvecklingen i framtiden bidra till ett ökat reseunderlag då fler bostäder och boende innebär ett högre tryck på resor till och från Månsarp. Nuvarande kollektivtrafik utgörs av både buss och tåg, restiden till Jönköpings centrum är cirka 27 minuter med tåg och 40 minuter med buss.

Bil

Området kommer angöras med bil via huvudtillfarten vid Hustomtevägen. Vägen har nyligen fått en ny toppbeläggning för större delen av sträckan fram till befintligt villakvarter. Vägbredden är genomgående tillräcklig för möten och utbyggnad av möteszoner bedömdes således inte nödvändig. Däremot måste en liten del av befintlig grusväg som tar vid där befintligt villakvarter slutar asfalteras. Sträckan för vilken en sådan åtgärd är nödvändig bedöms inte vara längre än att det nya området ansluts. Den tänka exploateringen kommer innebära att biltrafiken ökar då antalet bostäder i området också ökar. Området kommer också att kunna angöras ifrån Björkängsvägen. Inom planområdet utgörs bilvägarna av villagator med sju meters bredd.

Parkering

Parkeringsplatser för både cykel och bil kommer att finnas på de enskilda tomterna. Kommunens parkeringsnorm ska följas.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

Teknisk försörjning

VA

Spillvattenförsörjningen anordnas med självfall mot Ängsforsvägen. Vattenanslutning till området utförs vid Ängsforsvägen och i Björkängsvägen utan behov av nya tryckstegringsstationer. Dagvatten tas om hand i ledningar och leds till naturområdet väster om exploateringen för fördröjning, infiltration och viss rening före det leds i befintliga ledningar till Tabergsån

Dagvatten

Det nya detaljplaneområdet bedöms ha goda förutsättningar för att omhänderta dagvatten. I området finns en naturlig lågpunkt där dagvattendamm med fördröjning avses anläggas. Dagvattnet från planområdet leds på ytan till denna lågpunkt och dagvattendamm.

Till denna planerade damm kommer även befintligt bostadsområdes dagvatten att avledas såsom det görs idag. Dagvattendammens utlopp kopplas till dagvattenledning i Ängsforsvägen och leds vidare till Tabergsån. Vid en eventuell bräddning av dagvattendammen kommer vattnet rinna över vid korsningen i Ängsforsvägen, härifrån kommer vattnet gå söderut.

Till detaljplanen finns en dagvattenutredning gjord (daterad 2015-09-15: Dagvattenutredning Månsarp – Tyréns) i vilken konsekvenser och tänkbara åtgärder redovisas i kap 6.1.

EI

Jönköpings energi har en transformatorstation inom planområdet, denna är inte tidigare detaljplanelagd och planläggs i detaljplanen som E-område (tekniskanläggning). Transformatorstationen bedöms klara det ytterliggare behovet som exploateringen kommer att medföra.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att ske på respektive tomt, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet skall undvika att backas.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Insatstiden till området är över tio minuter.

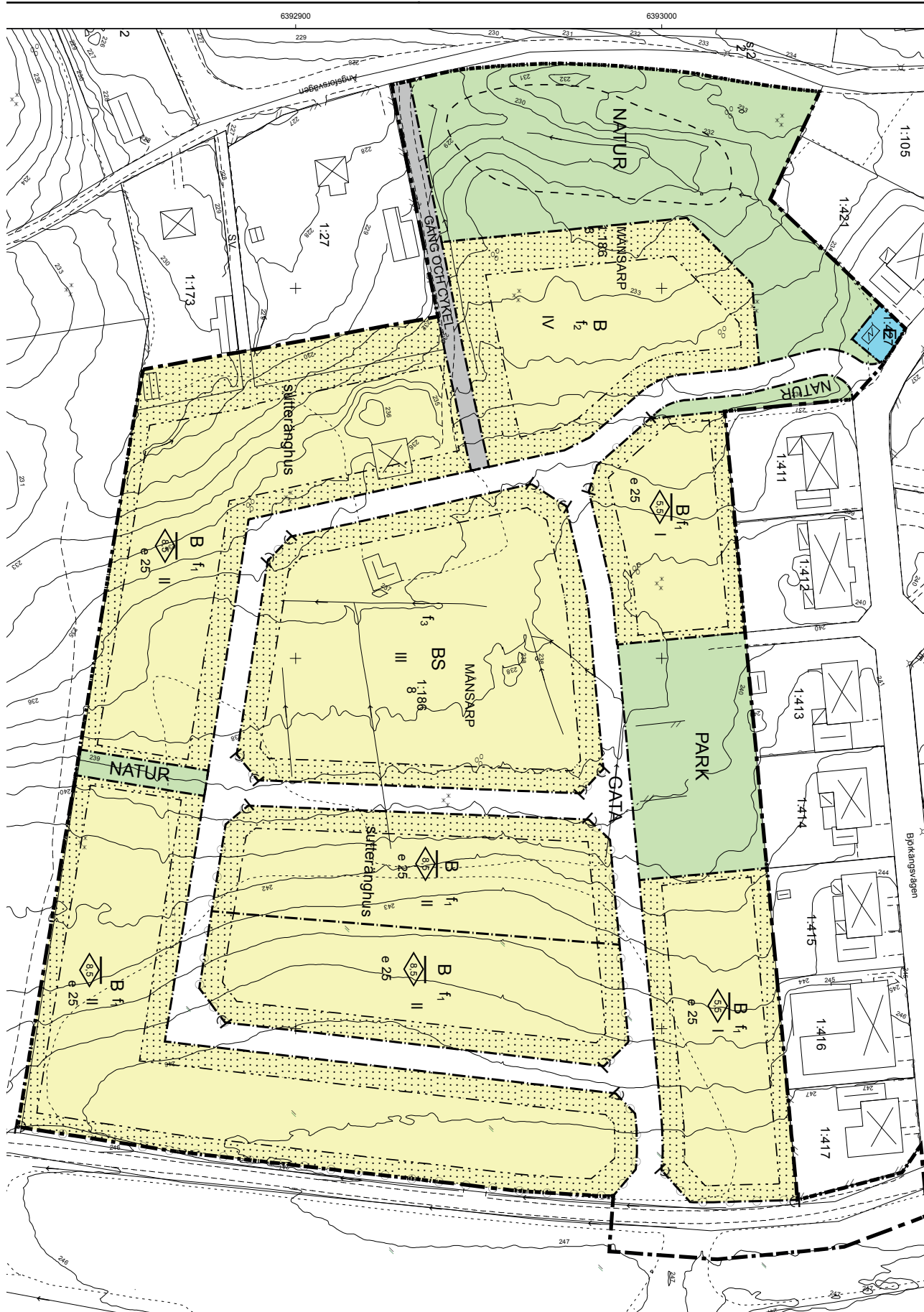
Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon. Tillgängligheten ska utformas enligt BBR 5:72. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Brandvatten

Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Plankarta och bestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser

GATA

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för trafik till- och från området. Gatorna är främst avsedda för lokaltrafik.

GÅNG OCH CYKEL

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för gång- och cykeltrafik.

NATUR

Syftet med bestämmelsen är att bevara grönytor inom området. Dagvattendamm kommer att placeras på naturmarken.

PARK

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en anlagd parkmiljö. Området är tillgängligt för exempelvis lekplats.

Kvartersmark

E

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för transformatorstation.

S

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för förskoleverksamhet eller liknande.

B

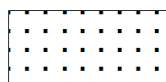
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder.

Utnyttjandegrad

e 00

Syftet med bestämmelsen är att styra utnyttjandegraden för kvartersmarken. Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea i procent av fastighetsarea.

Begränsning av markens bebyggande



Syftet med bestämmelsen är att reglera byggrätten inom kvartersmark.

Markens anordnande

Maximal släntlutning får vara 1:3 inom tomter.

Stängsel och utfart



Utfartsförbud, bestämmelsen syftar till att begränsa utfart inom de delar av planområdet där detta anses behövas.

Placering; Utformning; Utförande

II

Syftet med bestämmelsen är att reglera antalet våningar för bebyggelsen. Våningsantalet är inklusive inredd vind och sutterängvåning.

sutteränghus

Sutteränghus ska finnas där terrängen så medger.

Utformning

f₁

Bestämmelsen reglerar bebyggelsen till endast friliggande enbostadshus.

f₂

Bestämmelsen reglerar bebyggelsen till endast flerbostadshus.

f₃

Bestämmelsen reglerar bostadsbebyggelsen till endast radhus, parhus, kedjehus eller flerbostadshus.

Komplementsbyggnad får uppföras till en nockhöjd av högst 4,5 meter. Största tillåtna taklutning på komplementsbyggnad är 27 grader. Huvudbyggnad och ett vidbyggt garage ska uppföras minst 4,5 meter ifrån fastighetsgräns. Fristående komplementsbyggnad får placeras 2,0 meter ifrån fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns. Parhus, radhus, kedjehus får sammanbyggas i gemensam tomtgräns.

Höjd på byggnader



Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd i meter.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Information

Detaljplanen påbörjades 2014-03-20

Illustrationslinjer



Illustrationslinje.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för behovsbedömning finns som bilaga. Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Månsarp 1:186

Alternativ och andra ställningstaganden

Alternativa platser har diskuterats under arbetet med utbyggnadsstrategin och översiktsplanen. Således har inga alternativa platser behandlats under planarbetet. Dock har olika utformningsalternativ diskuterats under processen vilket sedmera lett fram till förslaget som presenteras i planbeskrivningen. Under processen framkom det att en förskola skulle kunna behövas inom området vilket innebär att detta införlivats i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Enligt kommunens översiktliga bullerutering är området idag inte utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. De förändringar som beskrivs i planen kan komma att öka trafikmängden i och runt planområdet. Dock torde inte förändringen medföra sådana trafikmängder att gällande riktvärden för buller överskrids.

Omgivningspåverkan

De förändringar som regleras i planen innebär att några av de villor som angränsar till planområdets norra delar får anslutande bebyggelse mot nuvarande uteplats. Detta är dock en struktur som är vanlig i denna typ av område och går också att hitta på andra ställen i Månsarp.

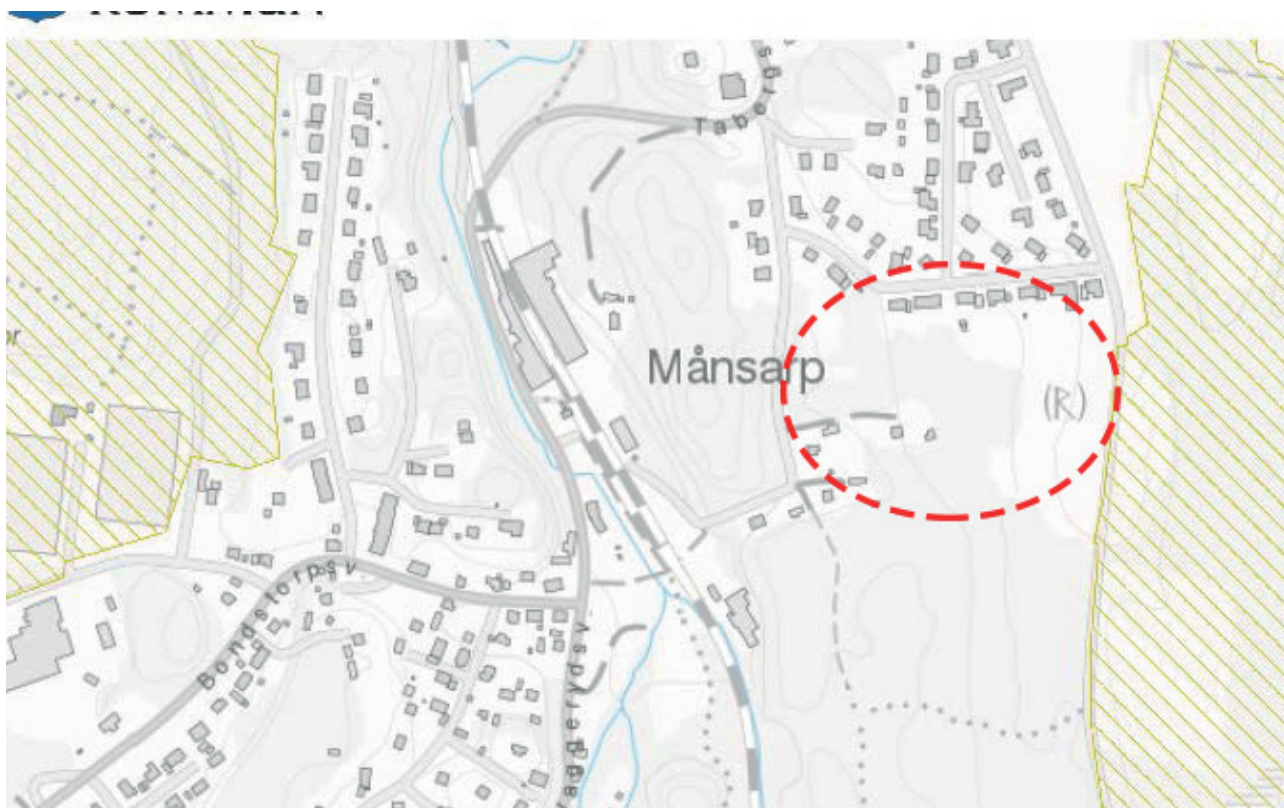
Exploateringen bedöms ge ringa påverkan på landskapsbilden eftersom planområdet redan angränsar till ett villaområde och således redan följer en existerande struktur.

Åkermark och skogsmark

Området är beläget på åkermark/närnatur vilken till stor del försvinner i och med planen. Området består av natur som av kommunen klassats som ”med-

elhögt naturvärde”. En del naturmark i nordväst kommer fortfarande finnas kvar. Områden angränsar också till två områden som i översiktsplanen 2015 (utställningsversion) är klassade som ”tätortsnära friluftsområde”. Detta definieras enligt följande:

”Friluftsområden är tätortsnära områden som enkelt kan nås från tätorternas bebyggelse till fots, med cykel eller en kortare kollektivtrafikresa. Deras funktion är i första hand att tillgodose människors dagliga behov av friluftsmarker. Redovisade områden är sådana som redan nu används för friluftsliv, vilket är synligt eftersom de innehåller stigar och andra anordningar för friluftsliv, har entréer från bostadsområden och innehåller positiva upplevelsevärden för friluftsliv. Områdena är också tillräckligt stora för att kunna användas för en timmes promenad. Även när staden växer bedöms dessa områden vara lämpliga för befolkningen i de nya stadsdelarna.”



Kartan visar planområdets läge i förhållande till de ”tätortsnära friluftsområdena” vilka är gulmarkerade. Den röda cirkeln visar planområdets ungefärliga läge.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2002

Översiktsplanen anger delar av området som utbyggnadsområde för bostäder och således stödjer översiktsplanen den tänkta förändringen. Övergripande så nämns det hur markvattenförhållandena i de östra delarna av Månsarp kan behöva utredas. Det beskrivs också hur det är viktigt att det finns kompletteringsmöjligheter gällande bebyggelsen även för mindre orter. Översiktsplanen finns på kommunens hemsida www.jonkoping.se sökord: översiktsplan

Digital översiktsplan 2016- Antagandehandling

Området är specifikt utpekade som ett nyexploateringsområde för bostäder, således kommer även den kommande översiktsplanen att stödja den tänkta förändringen. Området ingår även i den tätortsnära zonen vilket innebär att ny bebyggelse i första hand ska ske i samband med planläggning och/eller upprättas inom befintlig bebyggelsestruktur. Översiktsplanen finns på kommunens hemsida www.jonkoping.se sökord: översiktsplan

Utbyggnadsstrategi 150 000 invånare

Utbyggnadsstrategin stödjer den utveckling som detaljplanen medger. Planområdet beskrivs i utbyggnadsstrategin som ett nyexploateringsområde. Nyexploateringsområden definieras i strategin som hittills obebyggda markområden som tas i anspråk för en tätortsexpansion. Områdena ska ligga i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur.

Rekommendationer för nyexploateringsområden:

- Ett större nyexploateringsområde ska ha förutsättningar för en högkvalitativ kollektivtrafiklinje. Mindre områden ska ha närhet till en befintlig eller planerad kollektivtrafiklinje.
- Mindre kompletterande bebyggelseområden ska ha god kontakt till befintlig tätortsbebyggelse och närhet till befintlig kollektivtrafik eller förutsättningar för en ny eller förlängd kollektivtrafiklinje.
- Stadsutbredning ska begränsas genom lämplig bebyggelsetäthet.
- Utbyggnaden ska främja den kompletta bebyggelsemiljön, för att ge förutsättningar för en god livskvalitet. Det innebär bland annat tillgång till offentlig och kommersiell service, grönområden och ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät. Områdets karaktär och stads/landskapsbild och natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara.
- Utbyggnadsmöjligheter ska finnas i alla kommundelar och för att tillmötesgå olika människors behov av olika typer av bostäder. Om stadsdelen/tätorten har en brist på en viss bostadstyp eller upplåtelseform ska en nybyggnation kom-

plettera med den sorten.

- I de mindre tätorterna ska det finnas möjlighet till kompletterande bebyggelse som svarar mot den lokala efterfrågan.

Utbyggnadsstrategin finns på kommunens hemsida www.jonkoping.se, sökord: utbyggnadsstrategi.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för järnväg, dock påverkas området inte direkt av detta. Planområdet ligger också inom riksintresset för totalförsvaret med influensområde luftrum.

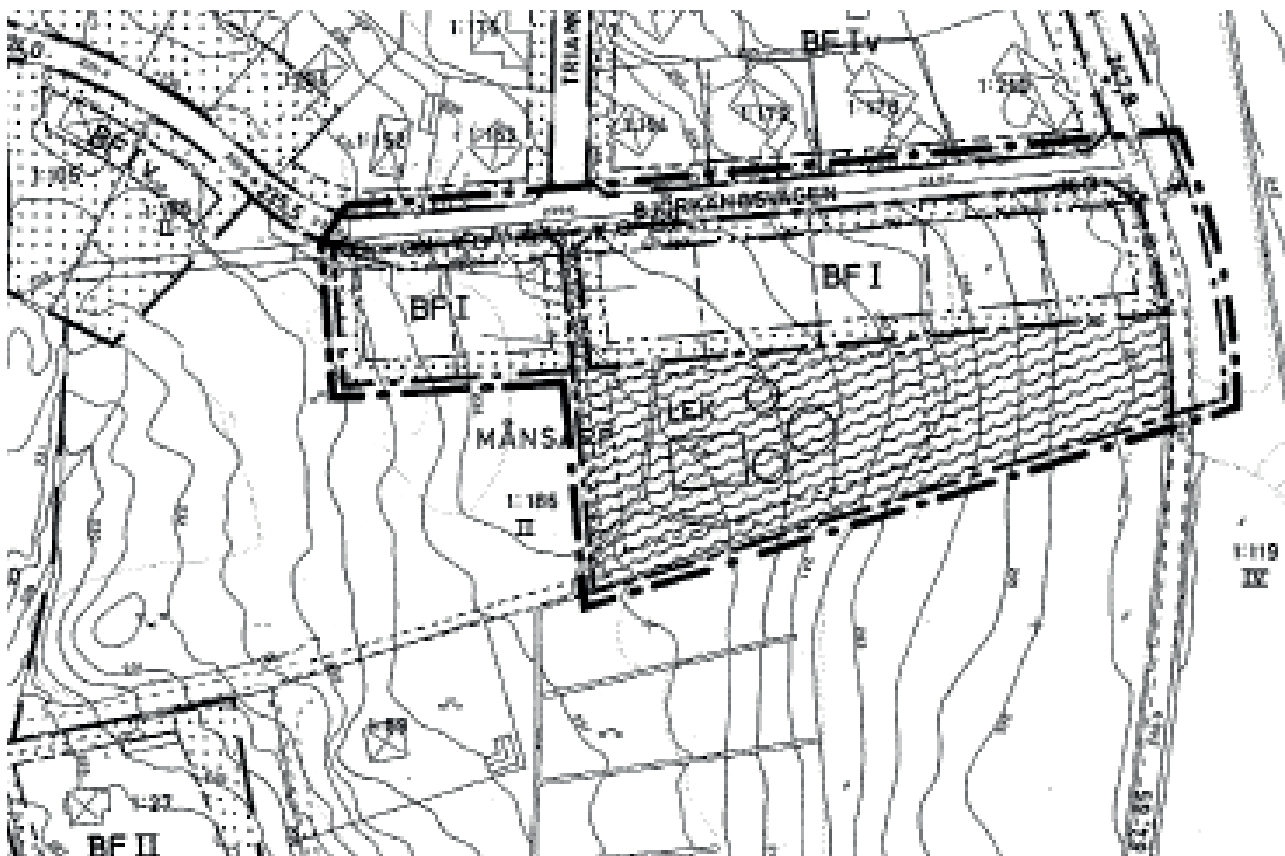
Kulturhistoria

Planområdet omgärdas av områden med särskilt höga kulturmiljövärden. I sydväst cirka 800 meter ifrån planområdet ligger Månsarps södra masugnsplats. I området finns ruiner och lämningar av anläggningar som hört till bergshanteringen. Den södra masugnen byggdes 1619, revs 1917-18 och idag återstår endast masugnens nedre del, dammanläggningar och slagghögar. Ytterligare två masugnar har legat i området, båda uppförda under 1670-talet och senare flyttade. Även här finns rester i form av grunder, dammanläggningar och slagghögar.

Direkt väster om planområdet ligger Tabergsdalen med Tabergsån. Längs åns flöde finns till exempel regleringsdammar, lämningar efter masugnar, kvarndammar, kvarnbyggnader, fabriker, hammare, kraftstationer och lämningar efter en äldre stenbro. Cirka 500 meter norr om planområdet ligger Månsarps kyrkby. Området ligger i ett öppet och flackt odlingslandskap, med åkrar och ängar. Byn domineras av Månsarps kyrka, från 1850-talet. Mitt emot kyrkan ligger en skolbyggnad i trä från 1896, i området i övrigt finns ett flertal bostadshus från mitten och slutet av 1800-talet. Väster om själva byn finns det även en gammal kyrkogård, kyrkobyggnaderna är borta, men gravstenar och mur kring ytan finns kvar.

Detaljplaner

Stora delar av området är inte detaljplanelagt. En liten del av planområdets norra del berörs av gällande byggnadsplan (B780421). Denna plan medger för bostadsbebyggelse och parkområde. Delen av denna plan som berör planområdet är de delar som är reglerade som park och väg. Även en liten del av planområdets nordvästliga delar berörs av en detaljplan (29.11.52), dessa delarna är planlagda som natur.



Gällande byggnadsplan från 1976, delarna som berör planområdet är här angett som park och väg.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP)

Området är upptaget i bostadsförsörjningsprogrammet, där anges området som nybyggnadsområde för bostäder.

Ålborgåtaganden

Jönköpings kommun skrev i oktober 2007 under Ålborgåtagandena, och tar därigenom ett helhetsgrepp kring arbetet med hållbar utveckling. Planförslaget exploaterar icke tidigare använd mark vilket inte ligger i linje med Ålborgåtagandena, dock är det viktigt att även kommunens ytterområden utvecklas. Genom att planområdet får en högre bebyggelsestäthet än övriga delar av Månsarp så kommer inte mer mark än vad som krävs att ianspåkostas. Detta ligger i linje med Ålborgåtagandena.

Barnkonventionen

Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad. Implementeringen av begrepp som tillgänglighet, jämställdhet, trygghet har varit ledande under arbetet med planen. Dessa begrepp bör även efter planen vunnit lagakraft vara vägledande för att tillgodose barnens bästa. De barn som berörs av den nu aktuella planen är främst de som bor inom Månsarp.

Månsarp består till 90 % av småhus samtidigt som där till största del också bor barnfamiljer. Detta innebär givetvis att en eventuell utveckling här har en inverkan på barnperspektivet. En del naturområde försvinner i det förslag som presenteras vilket kan påverka barnperspektivet negativt. Dock så innefattar

planförslaget utbyggnad av en ny lekplats samtidigt som det, trots exploateringen, fortfarande finns variationsrik miljö som ger möjlighet till rekreation på barnens villkor. Således påverkas barnperspektivet inte negativt gällande utemiljö utan området kommer även i fortsättningen erbjuda bra miljöer för barn. Trafiksäkerheten har beaktas genom att antalet infarter med bil till området har begränsats samtidigt som det finns flera tillfarter till och från området avsedda för gång- och cykel.

Program för anpassningar till klimatförändringar

Jönköpings kommun ska planera och arbeta aktivt för att förebygga och begränsa konsekvenser av de förväntade klimatförändringarna för samhället i allmänhet och viktiga samhällsfunktioner i synnerhet. Klimatanpassningsåtgärder ska beaktas vid all planering av nya byggnader och verksamheter men åtgärder kan även behövas inom kritiska områden i befintliga miljöer och kommunala verksamheter. Några av de punkter som ska givas hänsyn enligt programmet och som planförslaget följer är:

- Säkerställa att ingen inredd yta eller känslig utrustning i ny bebyggelse, ny samhällsviktig infrastruktur eller nya farliga verksamheter/varor förläggs till områden som kan översvämmas enligt klimatplaneringsförutsättningarna utan att riskerna och eventuellt behov av riskreducerande åtgärder utreds.
- Säkerställa att ingen ny bebyggelse eller ny samhällsviktig infrastruktur förläggs till områden med förhöjd ras- och skredrisk utan att riskerna och eventuellt behov av riskreducerande åtgärder utreds.
- Vid planering av ny bebyggelse utforma dagvattensystem enligt gällande klimatplaneringsförutsättningar.
- Planera krisberedskap och dimensionera räddningstjänst med utgångspunkt från gällande klimatplaneringsförutsättningar.

Luftkvalitet

Området ligger inte i anslutning till någon av de gator som ligger nära gränsvärdena för luftkvalitet. Trafikökningen i och runtomkring området bedöms inte vara av sådan karaktär att luftkvaliteten påverkas i sådan grad att riktvärden överskrids.

Bebyggelse

Bebyggelse

Stora delar av planområdet är idag obebyggt, två byggnader finns i områdets västra delar. Båda dessa byggnader är tomma och i dåligt skick. Planområdet gränsar, främst i norr, till villabebyggelse men även delvis i sydväst där två villor angränsar till planområdet.



Bilden visar en del av planområdet samt det angränsande bostadsområdet i planområdets norra delar.

Mark och vegetation

Natur och rekreationsområden

Området är genomgående friskt och i mellersta delarna av planområdet är sumpskogen kraftigt utdikad. Det finns ett antal tecken på att det är rikare område naturmässigt, troligen med kalkinslag. Nattviol, tibast, strutbräken och kommande askuppslag tyder på det, dock finns inga äldre askar. Några grova granar med 80 cm diameter finns i området. Trädslagen är gran, björk, sälg, jolster och i sumpigare områden olika viden som bindevide. Uppflygande tjäderunge tyder på att det finns biotoper i närheten med skog där tjäder kan trivas, dock knappast inom denna yta.

Området är ett närnaturområde och kan nyttjas av närboende för promenader och svamp- och bärplockning. Naturområdet väster om planområdet är också närnatur men ganska intensivt skött och svårare att använda för ovanstående bruk.

Geotekniska förhållanden

En geotekniskundersökning är utförd i området, undersökningen är daterad till 12 juni 2015.

Ytskiktet utgörs av ett 0,1-0,6 m tjockt lager av vegetation eller mulljord/mullhaltig jord. Vid undersökningen har mulljordsskiktet varit som mäktigast inom de centrala delarna av området (skogsmark). Under ytskiktet följer ett lager av sand, som i flertalet punkter har inslag av grus. Skiktets mäktighet varierar och har påträffats ned till mellan 1 och 7 m djup. Därunder återfinns moränmaterial. Moränen har främst klassificerats som en siltig sandmorän.

Den naturliga grundvattenytan bedöms följa topografin. Vid utförda mätningar

i mars 2015 har grundvattenytan påträffats mellan ca 0,8 och 3 meter under markytan. De lägre nivåerna har noterats inom de högre liggande områdena i öster och de högre nivåerna har uppmätts i väster ut mot Ångsforsvägen vilken ligger i en svacka genom terrängen. Grundvattennivån varierar med årstiderna då grundvattnet påverkas av nederbörd och växtlighet samt av tjäle och snösmältning. Uppmätta värden bedöms vara relativt höga och ligga i spannet mellan normal- och högvattenstånd. Denna bedömning baseras på SGUs kontinuerliga mätningar av grundvattennivåer över Sverige.

Stabilitetsproblem bedöms ej föreligga inom området. Problem med besvärande sättningar förväntas inte inom området. Inför vidare projektering bör man dock undersöka jordens hållfasthetsegenskaper mer i detalj för respektive byggnad/objekt då storlek, läge och grundläggningsnivå har bestämts.

Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas ytligt på plattor/grundsulor sedan organiska och lösa skikt i ytan bortschaktats. Ledningar kan grundläggas direkt i den naturligt förekommande jorden. Eftersom höga grundvattennivåer har påträffats inom de mer låglänta områdena kan det bli aktuellt med permanent grundvattensänkning vid djupare grundläggningar som t.ex. för källare. Alternativt utförs grundkonstruktionerna då vattentäta. En mer långsiktig mätning av grundvattennivåerna rekommenderas i den fortsatta planeringsprocessen.

De geotekniska förhållandena bedöms ej hindra eller ge upphov till restriktioner för planerad bebyggelse.

För fullständig geotekniskrapport se: www.jonkoping.se sökord: detaljplan Månsarp 1:186

Markföroreningar

Enligt de kartläggningar som är utförda finns inga kända potentiella förorenade områden inom planområdet. Skulle föroreningar upptäckas är byggherren skyldig enligt miljöbalken att anmäla detta till miljö- och hälsoskyddskontoret.

Radon

I samband med den geotekniskaundersökningen har radonhalterna i marken uppmätts. Mätningen visade på normalradonmark. Den geotekniskaundersökningen rekommenderar radonskyddatbyggande för området.

Arkeologi

I samband med en arkeologisk utredning hösten 2013 påträffades förhistoriska boplatslämningar inom fastigheten Månsarp 1:186 i Månsarps socken. Då Jönköpings kommun planerar att bygga bostäder i området gjordes en förundersökning ett år senare, 2014.

Området sökschaktades och förutom de 18 anläggningar som framkom under utredningen påträffades nu ytterligare 10 anläggningar: fem härdar, tre stolphål och två kokgröpar. Anläggningarna låg spridda över området och inga huskonstruktioner kunde konstateras. Anläggningarna daterades till romersk järnålder

eller 100–410 e.Kr. En av härdarna fick en datering i historisk tid.

Åtgärdsförslag

De arkeologiska insatser som gjordes inom förundersökningsområdet och fornlämning 270, Månsarps socken kunde inte fastställa spåren av en varaktig boplatz eller huskonstruktioner. Övervägande del av de framkomna förhistoriska anläggningarna har undersökts och dokumenterats inom ramen för förundersökningen. Vi anser därför inte att fler antikvariska insatser krävs inom förundersökningsområdet. Läns museet har samrått med Länsstyrelsen angående åtgärdsförslaget.

För fullständig rapport se: www.jonkoping.se sökord: detaljplan Månsarp 1:186

Trafik

Gång & cykel

Norr om det tänkta planområdet längsmed Tabergsvägen finns utbyggd cykelväg samt också längs med Smörviksvägen i väster. De omkringliggande gatunätet är främst villagator och går således att både gå och cykla på.

Kollektivtrafik

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser till- och från Månsarp, planområdet ligger på cirka 4-500 meters avstånd ifrån både busshållplats och tågstation. Tidsmässigt tar det cirka 30-40 minuter att ta sig ifrån Månsarp till Juneporten.



De gröna stjärnorna visar busshållplatser.

Bil

Området är idag oexploaterat men går att nå via Björkängsvägen och Hustomtevägen.

Service

Offentlig service

Runtomkring planområdet finns där en del offentlig service.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i Taberg.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem år från det datum den vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med normalt förfarande. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2014

20 mars	STBN- Planuppdrag
---------	-------------------

2015

10 december	STBN- beslut om samråd
-------------	------------------------

2016

20 jan- 16 mars	Samråd
12 oktober	STBN- beslut om granskning
19 okt-16 nov	Granskning
15 december	STBN- beslut om antagande

Ansvarsfördelning

Ansvaret för utbyggnad av de allmänna anläggningarna åligger kommunen (tekniska kontoret). Kvartersmark för bostadsändamål kommer att fördelas genom markanvisning för flerbostadshus/grupphus och för singeltomter via tomtkän. Exploatörer/tomtköpare ansvarar för husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Samtliga grupphus kommer att anvisas i kommunens tomtkö.

Avtal

Avsikten är att en markanvisning för områdena i detaljplanen som belagts med f_2 och f_3 ska genomföras och bekräftas genom att markanvisningsavtal träffas med en eller flera exploatörer. Markanvisningsavtalet kommer bl.a. att reglera tiden för vilken markanvisningen gäller, förväntad bebyggelseomfattning och kommunens generella rekommendation för t.ex. integrering av socialt boende, tillgänglighet och miljö.

Innan markanvisningsavtalets tidsram går ut ska ett marköverlåtelseavtal träffas med den/de utvalda exploatörerna. Marköverlåtelseavtalet reglerar marköverlåtelsen och andra genomförandefrågor mellan kommunen och exploatören.

Ekonomiska frågor

För att bygga ut området kommer kommunen att ha utgifter för gator, gc-vägar, ledningar och administration m.m. Intäkter fås från tomtförsäljningar respektive anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Kostnader och intäkter har beräknats och redovisas i tabellen nedan.

Kostnader	
Gata, GC-väg inkl. belysning	7,2 mnkr
Grönytor och lekplats	1,6 mnkr
Marköp, arkeologi och administration	2,4 mnkr
Räntor	0,7 mnkr
Totalt kostnader:	11,9 mnkr
Intäkter	
Tomtförsäljning	7,4 mnkr
Totalt intäkter:	7,4 mnkr
Netto	-4,5 mnkr
Drift och underhåll, gata och park	158 000 kr/m ² år
VA-anläggningar, inkl. dagvattendamm	
Kostnader	3,5 mnkr
Intäkter	5,0 mnkr
Totalat VA:	+ 1,5 mnkr

Kommunens finansiering kommer att ske via exploateringsbudgeten för Månarp. (Objekt 4394).

Respektive tomtköpare/exploator ansvarar för och betalar åtgärder inom kvartermark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Från Månsarp 1:186 kan nya bostadsfastigheter bildas genom avstyckning. Del av Månsarp s:2, Månsarp 1:119 och Månsarp 1:427 som är utlagd som allmänplats, gata bör regleras till den kommunägda fastigheten Månsarp 1:186. Kommunen har rätt att lösa in marken enligt PBL 6:13 och måste lösa in marken om fastighetsägaren begär detta enligt PBL 14:14. Om marken inlöses utan överenskommelse betalas ersättning enligt 4 kap. expropriationslagen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Något behov av fastighetsindelningsbestämmelser anses inte föreligga.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet. Förändringarna framgår av tabell nedan.

Fastighet / Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Månsarp 1:186	Mark för bostadsändamål kan avstyckas till flera nya fastigheter.
Månsarp s:2	Mark för allmän plats, gata överförs genom fastighetsreglering till lämplig kommunal fastighet, t.ex. Månsarp 1:186
Månsarp 1:427	Mark för allmän plats, gata överförs genom fastighetsreglering till lämplig kommunal fastighet, t.ex. Månsarp 1:186
Månsarp 1:119	Mark för allmänplats, gata överförs genom fastighetsreglering till lämplig kommunal fastighet, t.ex. Månsarp 1:186

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har följande medverkat med material och information.

Stadsbyggnadskontoret

Linus Welin	Trafik
Thomas Sandahl	Trafik
Per-Åke Gustavsson	Plan
Marcus Gullander	Kommunala lantmäteriet

Tekniska kontoret

Linda Bylefors	Mark och exploatering
Anders Larsson	VA
Per-Gunnar Axelsson	Gata
Emma Gunnarsson	Park

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Annica Magnusson	Vattensamordnare
------------------	------------------

Liselott Johansson
Planchef

Alexander Bredén-Jonsson
Planarkitekt