



Samrådsredogörelse

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

Hur samrådet har bedrivits

Ett planförslag har upprättats över fastigheten Månsarp 1:186 mfl. Stadsbyggnadsnämnden har informerats i ärendet och beslutat att skicka ut planförslaget på samråd under tiden 2016-01-20 – 2016-03-16. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, berörda förvaltningar och myndigheter samt berörda fastighetsägare. Ett allmänt samrådsmöte ägde rum i Månsarpsskolan 2016-02-24. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunens utställningslokal i Juneporten. Informationen har dessutom funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna skrivelser

Vid utställningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

1. Kultur- och fritidsnämnden	2016-03-23, ingen erinran.
2. Svenska kraftnät	2016-03-23, ingen erinran.
3. Miljö och hälsoskyddsnämnden	2016-03-16, ingen erinran.
4. E.ON Elnät Sverige AB	2016-03-09, ingen erinran.
5. Räddningstjänsten	2016-03-04, ingen erinran.
6. Försvarmakten	2016-01-27, ingen erinran.
7. Trafikverket	2016-01-25, ingen erinran.
8. Skanova	2016-01-22, ingen erinran.
9. Länsstyrelsen	2016-02-19
10. Anna Benfante	2016-03-14
11. Hans & Christina Östhed	2016-03-14
12. Gunilla Härgestam	2016-03-15
13. Robert Engblom & Lisa Korsár	2016-03-15
14. Jan & Gunilla Bondesson	2016-03-15
15. Samverkansgruppen vid Månsarps förskole- och skolområde	2016-03-17
16. Tekniska nämnden	2016-03-17
17. Lena & Mats Ljungdahl	2016-03-14
18. Olof Sahlin	2016-03-11
19. Karl-Olof Fransson	2016-03-11
20. Lennart Edlund, 2:e v.ordf i kommunstyrelsen	2016-03-07
21. Villaägarna Södra Vätterbygden	2016-03-07
22. Utbildningsförvaltningen	2016-03-04
23. Lantmäterimyndigheten	2016-03-01

Inkomna yttranden med kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer.

9. Länsstyrelsen

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

Rubricerad detaljplan, daterad 2015-12-01, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap 11 §plan-och bygglagen (PBL 2010:900). Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning 2016-01-27.

Följande synpunkter lämnas på planförslaget:

Råd enligt 2 kap. PBL

Det bör framgå av planbeskrivningen att det har genomförts en arkeologisk förundersökning inom planområdet och vad den resulterade i.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Om permanent grundvattensänkning blir aktuell i området, krävs tillstånd för vattenverksamhet.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Den arkeologiska undersökningens resultat adderas till granskningshandlingarna. Permanent grundvattensänkning är inte aktuell för hela området, lokal sänkning kan förekomma men bedöms ej kräva tillstånd då detta inte får en negativ påverkan på grundvattnet.

10. Anna Benfante

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

I samband med byggnation i Månsarp 1:186 vill jag framföra min synpunkt vad gäller att ha förskola, fritidshem & skola som täcker bygdens behov.

Vi vet att det idag är så att alla barn som står i kö till Månsarps förskola inte får plats och det är därför av största vikt att förskolan byggs ut redan i nuläget. En expansion av Månsarp är såklart mycket positiv men behovet av förskola, fritidshem och skola som finns i området måste tillgodoses. Det är av största vikt att det arbetas fram en prognos och plan av byggnation inom/till BUN(barn och utbildningsförvaltningen). Kommunen i stort har gjort en omorganisation inom BUN där förskolan fått en egen förskolechef. Om förskolan expanderar i Månsarp kan det bli möjligt även här. Därmed skulle förskolans kvalitet få en större chans till att öka då förskolechef kan ha förskolans behov och utveckling i fokus. Likaså skolans, då rektor enbart kan hålla skolfrågor i fokus. Månsarpsbor, enligt min uppfattning, förespråkar "litenhet" och "lantlighet". Skulle jag komma med ett konkret förslag skulle det vara att bygga en eller två treavdelningsförskolor med möjlighet till påbyggnad av en fjärde avdelning vardera, dvs. möjlighet till 8 avdelningar totalt. Samtidigt kan man behålla

någon eller ett par avdelningar i befintlig förskola. Detta förslag skulle också gå i linje med Skolverkets riktlinjer där man förespråkar barngrupper med ett lägre antal barn än vad det är på flera avdelningar idag. (8-12 barn i åldern 1-3år/ 15 barn i åldern 3-6år) Här är dialogen med befintlig utbildningsenhet viktigast, hur vill professionen driva verksamheten, vilka budgetramar finns för verksamhetens innehåll mm.

Fritidshemmet har i Månsarp inte heller egna lokaler utan får till stor del samverka med förskoleklass och skolans lokaler. Forskning visar att det gynnar elevers skolresultat att vistas högre upp i åldrarna på fritidshemmet och det är därför av största vikt att kommunen väljer att sats på denna verksamhet.

Möjlighet till tillräckliga skollokaler blir i nuvarande byggnad om nya förskolor byggs.

Tack att ni tar med mina synpunkter i denna mycket positiva utveckling av vår bygd.

Kommentar

En ny förskola är planerad i Månsarp och denne ska då, förutom att ge nya förskoleplatser, också frigöra kapacitet för Månsarpsskola, lokalisering av denne är ej bestämd. Detaljplanen ändras så en förskola skulle kunna placeras i området, dock är huvudalternativet inte en placering här då huvudalternativet fortfarande är bostäder.

11. Hans & Chrstina Östhed

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

Synpunkter ang. Månsarp 1:186

- När vi flyttade till Björkängsvägen 1982 så var området på vår baksida parkområde och ingen byggnation skulle göras där enligt kommunen. Hur kan den detaljplanen bara försvinna? Vi vill ha grönområdet kvar mellan befintlig byggnation och det nya området.
- Angående den nya gatan som är planerad från Björkängsvägen in mot nya området är det bättre att lägga en cykelväg där för att slippa all genomfartstrafik i det befintliga villaområdet. Den nya gatan kunde istället läggas mellan Hustomtevägen och Ängsforsvägen.
- Byggnationen för hyreshus som är planerad vid nya gatan med infart från Björkängsvägen kan istället läggas utmed Ängsforsvägen då det finns en befintlig gata, för intresserade som vill bygga sitt hus vill nog inte ha hyreshus som granne.
- På vår tomt finns det dagvatten som rinner ut under vår fastighet. Vad händer när ni bygger en ny gata där? Det finns mycket vatten nu, hur påverkas det när all skog kommer att försvinna? Vi vill ha garanti för att inte vårt hus kommer att sätta sig eller att på annat sätt ta skada av byggnationen.

- Angående detaljplanen kunde ett boende med marklägenheter och gemensamma utrymmen vara en bra plan för många pensionärer som bor i hus idag och vill sälja.

Ägare av fastigheten Månsarp 1:411

Kommentar

Kommunen utvecklas ständigt och i en expansiv kommun som Jönköping får man som fastighetsägare räkna med förändringar i sin närmiljö. Vidare så är området bakom er tomt Månsarp 1:411 ej utlagt som ”park” i detaljplanen som gäller för er fastighet, området bakom er tomt är inte detaljplanelagt. De fastigheter som har detaljplanelagd parkmark angränsande är ifrån fastigheten Månsarp 1:413 till 1:417. Vidare har ovan nämnda detaljplans genomförandetid gått ut för flera år sedan vilket innebär att denne kan ändras eller ersättas.

Kommunen bedömer att gatan från Björkängsvägen kommer att behövas för att säkerställa utfarten ifrån området året runt.

Det går ej att styra upplåtelseformen i en detaljplan, således är det inte säkert vilken upplåtelseform som flerfamiljsbostäderna får. Nuvarande placering av dessa anses vara den mest lämpliga utifrån höjder, tillfarter och även för området som helhet.

Vattnet som rinner vid er fastighet kommer att tas om hand vid områdets utbyggnad. En riskbedömning av befintliga fastigheter kommer att utföras innan byggstart. Eventuellt även en besiktning.

Boende med marklägenheter kan byggas enligt föreslagen detaljplan.

12. Gunilla Härgestam

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

1. Jag vill inte att skog och ängsmark bebyggs så nära min fastighet. På ängen bakom växer idag Nattviol och fläckigt Nyckelblomster. De blommorna är fridlysta. Man hittar även Ängabollar (Smörbollar) där.
2. Jag är orolig för hur dräneringen kommer att lösas. Det är mark som idag innehåller mycket vatten. Området har också en bäck som leder bort en del vatten. Träden suger upp en del vatten. Vart kommer vattnet att ta vägen när de är nerhuggna?
3. Jag vill ha någon form av garanti för att det inte kommer att bli sättningar i mitt hus p.g.a. skövlingen av träden.
4. Jag vill inte att den planerade vägen från Björkängsvägen in i det nya området byggs. Med en så trafikerad väg nära husen, är risken överhängande att mitt hus minskar i värde. Det är jag inte intresserad av!

Med vänliga hälsningar

Kommentar

1. Exploatering innebär alltid en avvägning mellan olika intressen och i en expansiv kommun som Jönköping krävs det ibland att exploateringen sker skogs-, ängs- och åkermark. Vidare har ett ställningstagande redan gjorts i kommunens utbyggnadsstrategi om att marken kan komma att bebyggas.
2. När området byggs ut kommer området att dräneras av ledningar och byggnation. Ledningarna fungerar också som avskärande diken.
3. En riskbedömning av befintliga fastigheter görs innan byggstart. Eventuellt även en besiktning.
4. Kommunen bedömer att gatan från Björkängsvägen kommer att behövas för att säkerställa utfarten ifrån området året runt.

13. Robert Engblom & Lisa Korsár

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

”Jag som markägare (Månsarp 1:416) i direkt anslutning till tänkt nybyggnation av bostäder vill uttrycka min tydliga klagan gällande ny detaljplan där användningsområdet för den tidigare planlagda parkmiljön i direkt anslutning söder om Månsarp 1:416 ändrats till bostadsmark. Den detaljplan som refereras är Dnr:2014:59, som presenterats dels på kommunens hemsida dels vid samrådsmöte 20160224 i Månsarpskolan.

I samband med förvärvet av vår fastighet (Månsarp 1:416) 2011 kontaktades kommunen av mig Robert Engblom i syfte att förhöra mig om planerna för den parkmark som finns i direkt anslutning söderläge för Månsarp 1:416. Vid denna kontakt utlovades att parkmark väldig sällan eller aldrig förändrades mellan detaljplaner och det inte låg i kommunens intresse att förändra parkmiljöer i samband med att detaljplaner förnyades. Styrkt av detta besked förvärvade jag fastigheten Månsarp 1:416 till ett för mig i dagsläget för högt pris då delar av vårt intresse låg i att fastigheten var fri från tomter i två väderstreck.

Då tomtens läge och den öppna anslutande parkmarken var de största och starkaste aspekter till vårt förvärv ställer jag mig som fastighetsägare frågande till i första hand varför kommunens intresse att bebygga parkmark har förändrats och i andra hand hur stor ekonomisk ersättning kommunen kommer att erbjuda oss fastighetsägare till följd av denna exploatering?

Vid samrådsmöte 20160224 uppkom frågeställningen kring varför parken skulle bebyggas med bostäder. Det enda svar kommunens representanter kunde ge var att man inte vill sprida ut områden av denna typ för mycket. Med detta i åtanke vill jag ställa mig frågande till om ”vinsten” med att inte ”sprida ut” detta område är större än ”vinsten” för redan boende och ev nyinflyttade barn i att kunna utnyttja denna yta, som i dagsläget ger möjlighet till spontanlek och utrymme träning och motion. I denna ”parkmiljö” finns även områdets enda ”platta” yta vilket i dagsläget används som fotbollsplan.

Argumentet att man inte vill sprida ut områden av den här typen faller platt då

det uppenbarligen finns andra betydligt ”närmre” ytor att exploatera Månsarp med innan man som genom denna exploatering förlänger samhället ytterligare. Att behålla parkmarken intakt kan innebära att antalet tomter blir något färre men för befintliga boende såväl som för nyinflyttade torde vinningen bli så mycket större om parkmiljön förblir intakt. Som kommunen framförde vid samrådsmöte så planeras fler exploateringar i närområdet så denna reduktion av antalet tomter borde inte innebära ett problem för kommunen.

Då vi själva och troligtvis även de som bygger nya hus i området har barn som skall ta sig till och från lekplatsen skulle parkmarken innebära en säkrare väg till och från lekplatsen vilket även för kommunen borde vara en prioriterad fråga

Vid samrådsmötet framfördes från kommunens sida att denna parkmark i dagsläget blivit så kallade förlängda tomter vilket för mig som fastighetsägare känns främmande. Naturligtvis kan vårt nyttjande och underhåll uppfattas så eftersom vi fastighetsägare med tomter mot parkmiljön hållit efter och skött denna under alla år då kommunen uppenbarligen underlåtit att vårda och underhålla denna yta. Om parkmiljön bibehålls intakt kommer naturligtvis vårt för kommunen kostnadsneutrala underhåll att fortsätta om så är önskvärt.

Då planen innefattar flertalet souterränghus, en byggnadstyp som torde vara mindre attraktiva att uppföra i dagsläget ställer vi oss frågande till hur väl detaljplanen motsvarar marknadens krav, förväntningar och behov. Om intresset visar sig vara svalare än kommunens förväntningar riskerar området att förbli halvfyllt under lång tid framöver. Planen innefattar även flerfamiljshus vilket i sig inte är negativt för Månsarp men vid samrådsmötet framfördes att huvudsyftet med detta boende är att skapa generationsskifte i befintligt bostadsområde. Är detta verkligen ett troligt scenario då jag har svårt att se en äldre person som bor otroligt ”billigt” i sin villa i dag skall sälja denna för att betala höga hyror i allmännyttans nybyggda lägenheter. Är verkligen detaljplanen genomtänkt, anpassad till och förankrad i efterfrågan hos det samhälle och den omgivning där det byggs?

Sammanfattningsvis vill jag förtydliga att vårt krav består i att detaljplanen förändras så att parkmiljön söder om Månsarp 1:411 till 1:417 behålls intakt. Om detta trots ovan argument inte går att tillgodose förutsätter vi att detaljplanen ändras så att en del av parkmarken blir kvar mellan gränsande tomter söder om Månsarp 1:411 till 1:417.

Fastighetsägare Månsarp 1:416”

Kommentar

Givetvis är det olyckligt om olika besked om området har lämnats. Dock konstateras det, dels att ingen ansvarig för detaljplanen har kontaktats i ett sådant ärende och dels att området är upptaget i kommunens utbyggnadsstrategi som antogs 2011, vilket innebär att strategiskaplaner över områdets utbyggnad har funnits och varit beslutade sedan dess.

Kommunens intresse att bebygga marken är inget som förändrats utan har varit

påtalat i strategiska dokument tidigare. Kommunen har inga intentioner att ersätta fastighetsägare ekonomiskt för att kommunen exploaterar kommunägd mark. All exploatering innebär förändringar i närmiljön och detta är något som måste accepteras i en expansiv kommun. Vid upprättande av en ny detaljplan så görs givetvis en ny bedömning av markanvändning. Bara för att bedömningen gjordes 1976 att hela området skulle vara natur/park så innebär inte detta att så är fallet vid en ny bedömning.

Att inte använda mer mark än nödvändigt och således inte sprida ut området är givetvis ett starkt argument för att exploatera här. Vidare görs även bedömningen att den naturmark som möjliggörs i detaljplanen är tillräckligt. Det faktum att ytan används av lekande barn, har givits hänsyn. Detta torde framgå av planen då naturytan som åsyftas är avsedd för bl.a. lek. Denna yta kommer även att förstöras något gentemot samrådsversionen.

Vilka områden som ska utredas för exploatering har redan avgjorts på en strategisknivå. Vilka ”närmre” områden som åsyftas är oklart och några uppenbart ”närmre” kommunägda markytor av samma storlek som planområdet finns inte. Återigen påpekas det att områdets läge redan beslutats på en strategisknivå (se exempelvis kommunens utbyggnadsstrategi). Även om det givetvis i ett långsiktigt perspektiv kommer byggas i Månsarp så är områdets täthet baserat på att täcka ett visst boendebehov de kommande åren.

Kommunen bedömer att passagerna till och från lekplatsen och även för området i stort är säkra. Det är också oklart på vilket sätt parkmarken skulle kunna innebära säkrare passager till området.

Då parkytan idag är allmänplats så står det givetvis er fastighetsägare fritt att använda ytan. Samtidigt stämmer det också att ytan är eftersatt i fråga om underhåll etc. Oavsett om de fastighetsägare som bor där idag åtar sig skötsel eller inte så måste kommunen utgå ifrån att det är kommunen som är ansvarig för skötseln, således är inte de boendes skötsel ett argument att behålla ytan. Dock kommer parkmarken att förlängas så att den hamnar i linje med fastigheten Månsarp 1:414 tomtgräns.

Planen möjliggör för en varierad typ av bebyggelse och anledningen till att planen styr utformningen till souterränghus är för att följa terrängen och de höjdskillnader som finns. Anledningen till att detaljplanen innefattar flerfamiljshus är för att skapa en variation i bebyggelsen och således också en variation i utbudet av bostäder, att huvudsyftet är att skapa generationsskiften stämmer inte, dock är det fullt möjligt att så kan ske. Samtidigt är det givetvis så att villor är det som flest efterfrågar i Månsarp, dock innebär inte detta att det är den enda bebyggelse typ som ska ges utrymme vid en detaljplaneläggning. Detaljplanen kan inte styra upplåtelseformen.

Parkmiljön kommer ej bibehållas fullt ut, dock kommer parkmarken att förlängas öster ut så att den hamnar i linje med fastigheten Månsarp 1:414 tomtgräns.

14. Jan & Gunilla Bondesson

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

”Vi vill protestera mot förslaget på detaljplan för nybyggnation som tagits fram på Månsarp 1:186. Vi köpte vår fastighet Månsarp 1:417 1987 och har sedan under årens lopp vid olika tidpunkter kontrollerat med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret hur planen ser ut intill vår tomt som gränsar till kommunal mark och hela tiden fått beskedet att en parkremsa mot eventuell framtida bebyggelse finns inritad och att den inte kommer att ändras. Senaste beskedet var 2013. Därför var det med stor bestörtning och besvikelse vi tog del av den nya planen där kommunen med ett penndrag suddat ut hela parkområdet och föreslår nya tomter direkt anslutande till den gamla bebyggelsen. Vi ser detta som ett stort svek och känner oss helt överkörda.

Som förslaget ligger nu blir det inte ens möjligt att utföra underhåll på vårt eget staket utan att behöva gå in på granntomten, i detta sammanhang kan också sägas att detta inte är vanligt i resterande del av Månsarp där ca 80 procent av villatomterna har någon fri sida mot granntomter. Vi anser därför att då det varit så enkelt att ta bort hela parkområdet skulle det vara lika enkelt att rita in en gångväg mellan våra tomter i det gamla området och den planerade nybyggnationen det kan gärna vara en grusad eller asfalterad gångväg med tanke på att kommunen inte vill ha några extra gräsytor att klippa enligt uppgift på samrådsmöte 2016-02-24 i Månsarps skola. Vårt krav på en sådan mindre gångväg borde vara en väldigt liten ändring i planen i stort men betyda så otroligt mycket för oss som redan bor på området. Med tanke på att trafiken kommer att öka ganska markant ju flera personer som flyttar in berör ju detta också barnen som för att ta sig till lekplatsen får samsas med stark trafik på gator utan trottoarer även i detta fall är en gångväg mellan gamla och nya”

Kommentar

Givetvis är det olyckligt om olika besked har lämnats, dock har ingen av kommunens tjänstemän som på någotvis är ansvariga för detaljplanen haft denna kontakt. Kommunens utbyggnadstrategi antagen år 2011 markerar området för bostadsbebyggelse vilket innebär att det på ett strategiskplan varit känt att området kan bebyggas med bostäder, även området som markeras som park i den äldre detaljplanen.

Villatomter som ligger angränsande är inget ovanligt och vart andelen 80 % kommer ifrån är oklart. Visst är det så att det finns bostäder i Månsarp som har en ”fri sida” men dessa bostäder är byggda på detaljplaner uppförda från 60-talet till mitten av 80-talet där markanvändandet och hushållandet med mark var mindre. Vidare finns också motsatta exempel där husen angränsar direkt till granne utan ”fri sida”, exempelvis direkt norr om planområdet men även vid Månsarpsskola. Dock är argumentet för att detaljplanelägga utan en ”fri sida” inte baserat på övriga Månsarp utan på det faktum att det inte är hållbart att utnyttja mer mark än vad som krävs och således inte sprida ut områdena mer än nödvändigt. Dock kommer parkmarken att förlängas öster ut så att den hamnar i linje med fastigheten Månsarp 1:414 tomtgräns.

15. Samverkansgruppen vid Månsarps förskole- och skolområde

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

”Synpunkter med anledning av ny detaljplan i Månsarp

Samverkans gruppen vid Månsarps förskole- och skolområde vill framföra några synpunkter och reflektioner med anledning av den nya detaljplanen i Månsarp, som redovisades vid ett samrådsmöte den 24 februari i vår matsal.

Vi tycker det är mycket bra för Månsarp att det kommer att ske en utbyggnad av samhället. Det är gynnsamt för hela samhället och andas framtidstro och optimism.

Själva projekteringen och utbyggnaden i sig kan vi knappast ha synpunkter på. Våra synpunkter är inriktade på de konsekvenser byggnationen och utbyggnaden kan få för vår verksamhet, förskola, fritidshem och grundskola.

Skolan innehåller idag både skola, förskola och fritidshem.

Förskolan har idag 5 avdelningar med tillsammans 93 barn (15+15+21+21+21). Kommunens ambition är 12 respektive 18 barn per avdelning. Som ni då noterar har vi ca 3 barn ”för mycket” på varje avdelning. Några av ”våra barn” erbjuds plats på andra förskolor, eftersom de inte ryms här på någon av våra avdelningar, vi har ju överfullt! Trycket/efterfrågan på förskoleplatser är fortsatt högt till hösten och med kommande utbyggnad ser vi inte att vi kan hysa alla barn som tillhör Månsarp inom befintliga lokaler.

Skolan har i nuläget en klass/årskurs F-5, dvs 6 klasser. Antalet elever är idag 122 st. Med de barngrupper vi har i förskolan vet vi redan att antalet elever i klasserna kommer att öka. Över tid blir det aktuellt och nödvändigt att ha två klasser av varje eftersom alla eleverna inte ryms i ett klassrum, dvs det kommer att behövas fler klassrum/lokaler.

Flertalet av våra skolelever (97 st) går på ett av våra tre fritidshem. Fritidshemmen har delvis ”egna” lokaler, men företrädesvis används lokalerna tillsammans med skolan.

Vi noterade vid samrådsmötet att det hade tilldelats ett uppdrag att utreda framtida lokalbehov för förskola, fritidshem och grundskola i Månsarp. Samverkansgruppen, som företräder personalen vid Månsarps förskole- och skolområde deltar gärna som referensgrupp i detta”

Kommentar

En ny förskola är planerad i Månsarp och denne ska då, förutom att ge nya förskoleplatser, också frigöra kapacitet för Månsarpsskola. Lokalisering av denne är ej bestämd. Detaljplanen ändras så att en förskola är möjlig

att lokalisera inom planområdet, dock är denna lokalisering inte ett huvudalternativ utan huvudalternativet är fortfarande bostäder inom området. Möjligheten att delta i en referensgrupp får diskuteras och framföras direkt till utbildningsförvaltningen.

16. Tekniska nämnden

Tekniska nämndens beslut:

- Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt denna tjänsteskrivelse.
- Tekniska nämnden tillstyrker i övrigt upprättat förslag till detaljplan för del av Månsarp 1: 186 m.fl. (Månsarp), Jönköpings kommun.

Tjänsteskrivelse:

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Månsarp 1: 186 m.fl. som nu är ute för samråd.

Planområdet som ligger i östra delen av Månsarp och bara några hundra meter ifrån Månsarps station, ingår i kommunens utbyggnadsstrategi planerat för bostäder. Kommunen äger i huvudsak all mark inom planområdet.

Marken består av skog- och jordbruksmark och delar av denna har tidigare upplåtits med arrenden.

Planförslaget följer utbyggnadsstrategins intentioner genom att det möjliggör en blandad bostadsbebyggelse med friliggande enbostadshus, grupphus samt flerbostadshus. Inom området planeras också en ny lekplats. Antagandet till nedanstående kalkyl är att det kan byggas 25 friliggande villor, 10 grupphus och 5 flerbostadshus inom planområdet.

TK (Park och skog) gör bedömningen att området utlagt som naturmark i söder bör breddas till 5 meter, dels för att upplevas tillgängligt för allmänheten, dels för att möjliggöra för att ta väg för skogs- eller andra arbetsfordon vid behov.

Kalkylen för exploateringsområdet har uppdaterats och ser ut enligt följande:

Kostnader		
Mark	(inköp av mark inom planområdet)	640 tkr
Markarbeten	(undersökningar arkeologi, dagvatten m m)	360 tkr
Administration	(plan, fastighetsbildning, administration)	1 130 tkr
Gator	(projektering, utbyggnad och kontroll)	6 500 tkr
Parker	(lekplats, träd och gallring)	1 550 tkr
Ränta		800 tkr
Summa kostnader		10 980 tkr
Intäkter (2016-års tomtpriser)		
Tomter för friliggande villor		5 000 tkr
Flerbostadshus		850 tkr
Grupphus		1 200 tkr
Summa intäkter		7 050 tkr
Summering		
Kostnader		10 980 tkr
Intäkter		7 050 tkr
Netto		- 3 930 tkr
VA-anläggningar		
Intäkter	(anläggningsavgifter 2016-års taxa)	4 600 tkr
Kostnader	(projektering, utförande och kontroll)	3 200 tkr
Netto		1 000 tkr
Ökade driftkostnader		
Gata		110 tkr
Park		50 tkr
Summa ökade driftkostnader		160 tkr

Kalkylen i samrådshandlingen bör ersättas med ovanstående kalkyl. Beskrivande text till den ursprungliga kalkylen bör ses över för att överensstämja med den nya.

Det negativa resultatet får anses godtagbart p.g.a. att de förhållandevis låga tomtpriserna i Månsarp inte fullt ut kan bära kostnaderna för utbyggnaden av gator och annan allmän plats. Resultatet för va-anläggningar å andra sidan förväntas vara positivt då förutsättningar för va-utbyggnaden är gynnsamma eftersom befintliga ledningsdragningar kan utnyttjas på ett bra sätt, utan behov av tillkommande långa anslutningsledningar. Ambitionen är att underrespektive överskott för vissa exploateringsområden ska balanseras av andra områden där motsatta förhållanden råder.

Kostnader och intäkter som rör planområdet förutsätts finansieras via områdets exploateringsbudget, objekt 4393, Månsarp 1: 186.

Kommentar

Naturmarken i söder breddas. Kalkylen har uppdaterats i samråd med TK/mark och exploatering och skiljer sig något emot den i yttrandet ovan.

17. Lena & Mats Ljungdahl

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

”Överklagan av detaljplanen för bostäder på fastigheten Månsarp 1:186, i Månsarp

Vi vill protestera mot det förslag som Jönköpingskommun tagit fram angående bebyggelse på Månsarp 1 :186

Vi är ägare till fastighet Månsarp 1:415 och vill kraftigt protestera mot den byggnation som planeras bakom vår tomt! Vi vill absolut inte ha kedjehus/ parhus där!

Vi köpte denna fastighet i stort sett enbart för den fria baksidan på tomten. Allt enligt den detaljplan som upprättades 1976, då bakomliggande mark rubricerades som parkmark. Vi fick också betala flera hundra tusen kronor extra för vår fastighet, för att få detta unika läge i Månsarp. Vid telefonkontakt med tjänsteman på stadsbyggnadskontoret i Jönköpings kommun 1994, då vi köpte vårt hus, hävdade denne att det var parkmark bakom huset och skulle så förbli. Vid förnyad kontakt under hösten 2015, när byggplaner började planeras, hävdar fortfarande tjänsteman på statsbyggnadskontoret, att parkmarken inte ska och inte kan bebyggas. Vid de samtalen -fyra stycken! - sades samma sak! INGEN BEBYGGELSE PÅ PARKMARK. Det blev vi lovade!”

Vi anser att kommunen handlar helt fel när man vill omvandla denna parkmark till tomter. Omvandlar parkmark gör man ogärna på andra stället i vår kommun. Ej heller på mark i området där privat ägare har ansökt om att få sin parkmark omvandlad till tomtmark, vilket då i detta fall upplevs som ytterst märkligt.

Kommunens representant hävdade på informationsmötet i Månsarpsskolan 160224, att anledningen till att man omvandlar parkmark och gör tomtmark

dikt med tomterna mot Björkängsvägen 10-20, är att ”tomterna ligger så här tätt i Månsarp”. När vi själva granskar tomtkarta , visar det sig att 85 % av alla hus i Månsarp, har minst en ”fri sida”!! Ren lögn alltså!

Vi vill också påpeka att säkerheten för barn som ska gå till lekplatsen som är planerad i området minskar drastiskt, då det enligt kommunens förslag till byggnation måste ta sig dit via Björkängsvägen- där trafiken kommer att öka kraftigt och inte har några trottoarer! Skulle de kunna gå via parkmark bakom vår fastighet vore säkerheten betydligt högre!

Vi anser även att sk. förtätad byggnation skapar problem . De grannar som bor på andra sidan Björkängsvägen vittnar som ständiga problem med bråk om häckar, löv och barr samt irriterande utebelysning mm. Det vill vi undvika genom att ha parkmark kvar.

Därför anser vi att hela tomt B1 och B2 bakom fastigheterna Månsarp 1:415 ,1:416, 1:417 skall förbli parkmark , så att hela parkområdet kommer att finnas kvar i orört skick!

Skulle inte detta vara möjligt så anser vi att det åtminstone skall lämnas en obebyggd remsa bakom dessa fastigheter som kan användas för att ta sig fram och tillbaka till lekplatsen.

Skötsel av detta område (bakom Månsarp 1 :415) åtar vi oss att klippa och sköta som vi gjort i 20 år.”

Kommentar

Detaljplanen går inte att överklaga i detta skede utan det är endast möjligt att lämna yttrande.

Detaljplanen ändras så att området bakom er fastighet blir friliggande enbostadshus.

Givetvis är det olyckligt om olika uppgifter i ärendet har lämnats, dock är det så att kommunen växer och bedömningar som gjort tidigare är inte giltiga för all framtid. Vidare har ingen ansvarig för detaljplanen varit i kontakt med sakägaren innan samrådet. Vilka byggplaner som hänvisas är oklart då detaljplanarbetet startade långt innan hösten 2015.

Det är viktigt att i sammanhanget särskilja på bygglov och detaljplan, i detta fallet görs en ny detaljplan och parkmarken ersätts med bostäder. Detaljplanen blir sedan styrande vid byggloven. Så att parkmark inte kan bebyggas är både rätt och fel, utan en ny detaljplan går det inte att bygga på parkmark då detta är i strid mot detaljplan. Görs istället en ny detaljplan där parkmarken ersätts med kvartersmark, i detta fallet för bostadsändamål, går det att bygga då den nya detaljplanen reglerar marken som bostäder.

Vidare bedömer kommunen att passagerna till lekplatsen är säkra och att det inte kommer att ske någon kraftig trafikökning på Björkängsvägen.

Grannsämjan är inget argument för att inte bygga tätare, det finns flertalet exempel på tät bebyggelse i kommunen där detta fungerar bra.

18. Olof Sahlin

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

”På byggmötet i Månsarps skola den 16 02 24 talades det om en positiv utveckling av Månsarp. Så kallat samrådsmöte med berörda kommuninvånare.

En folder utsänd från Jönköpings Kommun var underlag för kvällens samråd.

Men av någon anledning redovisades tex. inte den Geotekniska undersökningen i sin helhet. Möjligen kan den missen förklaras med att det finns två större områden i planen där Grundvattnet är ett spadtag (20 cm) under markytan. När gräs, buskar och större träd skalats bort. Så är den naturliga dräneringen borta. Schaktar man sedan bort eventuell matjord. Så lär dom tillänkta fastigheterna komma att stå i vatten. Lösningen på detta lär vara att permanenta grundvattenpumpar plus standar dränering, för att hålla undan grundvattnet.

Denna kraftiga typ av dränering ,kommer att skapa en ejektor verkan på hela området. Dvs. grundvatten även utanför planområdet kommer att påverkas.

Fastigheter som gränsar till detaljplaneområdet kan således komma att påverkas negativt genom sättningar i husgrunder.

För att skapa en mer naturligt ekobalans så skall Ett större grönområde finnas mellan befintliga villor och nybyggnation.

Lösningen på vart dagvattnet skall ta vägen är helt otrolig !!

En dagvattendamm. Den dammen kommer att bli en miljöbomb .. Dammen kommer att lagra Bly ,koppar, kadmium, surt regnvatten o,s,v .Att sedan låta detta rinna vidare till Tabergsåån måste vara snudd på miljöbrott.

Låt dagvattnet följa med spillvattnet till Simsholmens avloppsreningsverk.

Kommentar

Att den geotekniska undersökningen inte redovisas i sin helhet i planbeskrivningen är för att öka läsbarheten, detta görs i alla detaljplaner i kommunen oavsett resultat på utredningen. Kommunen har inget intresse av att undanhålla information. Alla gjorda utredningar finns att hämta på hemsidan i sin helhet, detta skrivs också i planbeskrivningen på sidan 1. ”Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: detaljplan Månsarp 1:186”.

Grundvattennivån ligger med största sannolikhet längre ner än 20 cm. Ledningar kommer i området att fungera som dränering, vid behov kommer även gatorna att dräneras.

Dagvatten går inte till avloppsreningsverket på Simsholmen. Finns vissa äldre system där det inte delas på spill- och avloppsvatten men det bygger man nu bort i kommunen. Dammen kommer att lagra de föroreningar som dagvattnet för med sig. Detta är enbart bra då dagvattendammen kommer få en skötselplan och föroreningarna kommer då att omhändertas och behandlas. Byggs inte dagvattendammen kommer dagvattnet att gå mer direkt ut i Tabergsåån utan någon egentlig rening vilket givetvis vore betydligt sämre.

19. Karl-Olof Fransson

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

Det känns bra att man bygger i ytterområdena som Månsarp.

En synpunkt som jag anser man bör ta hänsyn till är att bilväg ut på Björkängsvägen bör vara en cykel och gångväg, varför: man kommer att få mycket trafik in i befintligt bostadsområde som på Triangelvägen och Björkängsvägen.

Vidare kan man lägga ut bilvägen direkt till Ängforsvägen.

Kommentar

Huvudinfart för området ska- och kommer vara infarten från Hustomtevägen. Kommunen gör bedömningen att vägen i nordväst ändå behövs och att placeringen är den lämpligaste utifrån exempelvis höjdskillnader etc. Bedömningen görs också att trafiken här inte kommer att få en markant ökning.

20. Lennart Edlund, 2:e v.ordf i kommunstyrelsen

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

”Synpunkter/förslag gällande detaljplan för del av Månsarp 1 : 186.

Först - mycket positivt att kommunens utbyggnadsplaner nått även Månsarp. I stort ser förslaget mycket bra ut med den varierade bebyggelseutformning som föreslås - men här kommer ändå några synpunkter och ändringsförslag.

Helt klart är att behovet av sk. 55+ bostäder är mycket stort i närområdet där många som byggde sina villor på 1960 och 1970-talet nu vill flytta till mindre bostäder på orten. För detta ändamål är naturligtvis de föreslagna flerbostadshusen lämpliga men kanske räcker det med de 2 som planeras på planområde B4, förslagsvis med 3 våningar. Istället bör hela område B3 användas för mindre rad-/kecljehus. Område B2 omvandlas då till villatomter. Förslaget bygger på att jag tror mig veta att 40-talistgenerationen främst söker denna typ av ”reträttboende”. På detta område finns även utrymme för en ”gemensamhetsbyggnad” med plats för sophantering, hobbyrum etc. Upplåtelseform - helst hyresrätter men även bostadsrätter kan komma i fråga då sådana helt saknas i närområdet.

Markanvisning till ”rätt” exploatör för dylik byggnation leder med stor säkerhet till att husen ”går åt som smör i solsken” och som då också startar en eftersökt flyttkedja. (Bottnaryds Bostads AB har byggt denna typ av bostäder

med god erfarenhet)

Ett annat förslag. I områdets sydvästra del finns två befintliga fastigheter, Månsarp 1:27 och Månsarp 1:173. Kartmaterial som visar kommunens markinnehav i närområdet antyder att en smal markremsa mellan dessa fastigheter faktiskt är kommunal mark. Om så är fallet - använd då denna för att ytterligare förkorta gång-/cykelavståndet till tåg och busshållplats, främst för den södra delen av området. Denna kan då ersätta den föreslagna gc-vägen mot Ängsforsvägen som då kan omvandlas till tillfartsväg istället för tillfart från Björkängsvägen som i sin tur omvandlas till gc-väg. Denna förändring eliminerar risken för ökad biltrafik inom befintligt område. Endast en liten justering av tomtindelningen krävs för denna förändring.”

Kommentar

Hela område B3 (B3 enligt samrådsversionen) kan redan idag användas för rad/kedjehus, bilden på sidan 3 är endast ett förslag på hur planen skulle kunna bebyggas och det är plankartan som är det gällande. Således är detta förslag redan tillgodosett. Detaljplanen ändras så att område B2 (B2 enligt samrådsversionen) görs om till villatomter. Hur den detaljerade utformningen av område B3 och B4 (B4 enligt samrådsversionen) blir regleras inte i detaljplanen utan här kommer en markanvisning och sedmera bygglovet att reglera närmre. Vad gäller upplåtelseformen så är detta inget som kan regleras i detaljplanen.

Den cykelväg som föreslås i yttrandet är inte möjlig att genomföra på ett bra sätt då lutningarna gör att den hade blivit alldeles för brant. Sen ökar det även tillgängligheten till grönområdet om gång- cykelvägen behålls i nuvarande läge.

21. Villaägarna Södra Vätterbygden

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

Villaägarna Södra Vätterbygden har beretts tillfälle och har tagit del av planförslag över nämnda område. Vi har även deltagit i samrådsmöte och har besökt området.

Villaägarnas intresse är framförallt inriktat på att bevaka byggnation av småhus, att drömmen om det egna boendet kan bli verklighet. I det sammanhanget får man dock inte glömma att boendet i den egna villan kan ha blivit mättat och att det egna boendet behöver förändras. Önskan därvidlag är ofta att kunna göra den förändringen utan att behöva lämna området. Det kräver då att dessa möjligheter finns till hands.

I Månsarp är bebyggelsen till nästan uteslutande del villabebyggelse. Det har dock framkommit att det finns önskemål från villaägare där, att kunna lämna villaboendet och flytta in i en lägenhet. Den nu framlagda planen är inriktad på att ge denna möjlighet vilket Villaägarna hälsar med tillfredsställelse.

Att det inte planerats för någon förskola i området måste ses som en brist eftersom de befintliga skollokaler i områdets närhet är helt fyllda. Genom att merparten av området beräknas till villabebyggelse medför det konsekvent fler barnfamiljer och behovet av förskola. Där behöver planen kompletteras.

Vidare anser vi att vägnätet, framför allt cykelvägarna, inte är färdigplanerat.

För området i helhet kommer givetvis den planerade byggnationen att bli ett lyft för Månsarp och som kommer att ge ytterligare möjlighet att beta av den stora tomtkön i Jönköpings kommun.

Vi tillstyrker förslaget som det nu är utformat.

Villaägarna Södra Vätterbygden

Kommentar

En ny förskola är planerad i Månsarp och denne ska då, förutom att ge nya förskoleplatser, också frigöra kapacitet för Månsarpsskola, lokalisering av denne är ej bestämd. Detaljplanen ändras så en förskola är möjlig inom området, dock är denna lokalisering inte huvudalternativet.

Kommunen anser att vägnätet är utrett, på vilket sätt vägnätet inte är färdigplanerat framgår inte vilket gör att en kommentar till detta blir spekulativ.

22. Utbildningsförvaltningen

Yttrandet är ordagrant enligt följande:

Utbildningsförvaltningen i Jönköpings kommun har mottagit detaljplaneförslag för Månsarp 1:186 m.fl. Förvaltningen är tjänstemannaorganisation för kommunens barn- och utbildningsnämnd samt utbildnings- och arbetsmarknadsnämnd. Ärendet är delegerat till förvaltningen.

Utbildningsförvaltningen noterar att planområdet som främst berör Månsarp 1: 186 och planeras för ca 60 bostäder kommer att påverka barn- och elevantalet på verksamheterna vid Månsarpsskolan. Då det kommande bostadsområdet finns omnämnt sedan tidigare i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet, är de barn som väntas bo där medräknade i aktuella befolkningsprognoser. Placeringen av bostäderna ligger relativt nära skolområdet. Utbildningsförvaltningen förutsätter att hänsyn för goda kommunikationer till såväl förskola som skola är eller kommer vara framarbetade.

Utbildningsförvaltningen har i ärendet inget att invända.

Kommentar

God närhet finns till kommunikationer och cykelvägar.

23. Lantmäterimyndigheten

Rubricerad detaljplan har översänts till Lantmäterimyndigheten för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11§.

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter efter det att planen har vunnit laga kraft är att med stöd av detaljplanen avstycka flera nya bostadsfastigheter från

Månsarp 1:186 samt att reglera mark från Månsarp s:2 och Månsarp 1:427 som är utlagd som allmän plats.

Efter granskning av planförslaget lämnar Lantmäterimyndigheten följande erinran:

När lantmäterimyndigheten ska fastighetsbilda med stöd av detaljplanen har de rätt att vid framtagandet av nya fastighetsgränser göra en tolkning inom användningsgränsernas tjocklek. I detaljplanen är det flera användningsgränser som har cirkelbåge. Ur ett juridiskt och fastighetsrättsligt perspektiv måste fastighetsgränser vara tydliga. Lantmäterimyndigheten anser därför att cirkelbågar i detaljplaner i möjligaste mån bör undvikas. Cirkelbågar kan behöva användas i vissa specifika fall. I denna detaljplan ser lantmäterimyndigheten det inte motiverat med att använda cirkelbågar.

Befintliga fastighetsgränser för fastigheten Månsarp 1:27 är tillkomna genom så kallad avsköndring (en form av privat delning). Fastigheten gränsar mot allmän plats och ingår i planområdet. Dessa gränser är i juridisk mening ej lagligen tillkomna gränser. För att gränserna ska bli i laga ordning behöver de fastighetsbestämmas. Eftersom det först är i en sådan lantmäteriförrättning som gränsernas lägen fastställs, anser lantmäterimyndigheten att gränserna bör fastighetsbestämmas innan detaljplanen vinner laga kraft. Det som annars kan hända om gränserna är fel inlagda är att bostadsmarken bli allmän plats enligt den föreslagna detaljplanen.

Befintliga fastighetsgränser mot planområdet saknar en god kvalite, gränsen mellan Månsarp 1:119 och 1:186. Besiktning på plats har genomförts för inmätning av befintliga gränsmarkeringar utan resultat. Eftersom gränserna saknar en god kvalité anser lantmäterimyndigheten att gränserna bör fastighetsbestämmas innan detaljplanen vinner laga kraft. Det som annars kan hända är att Månsarp 1:119 ingår i planområdet.

Kommentar

Cirkelbågarna ersätts. Gränserna har fastighetsbestämts enligt yttrandet ovan.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson
Planchef

Alexander Bredén-Jonsson
Planarkitekt