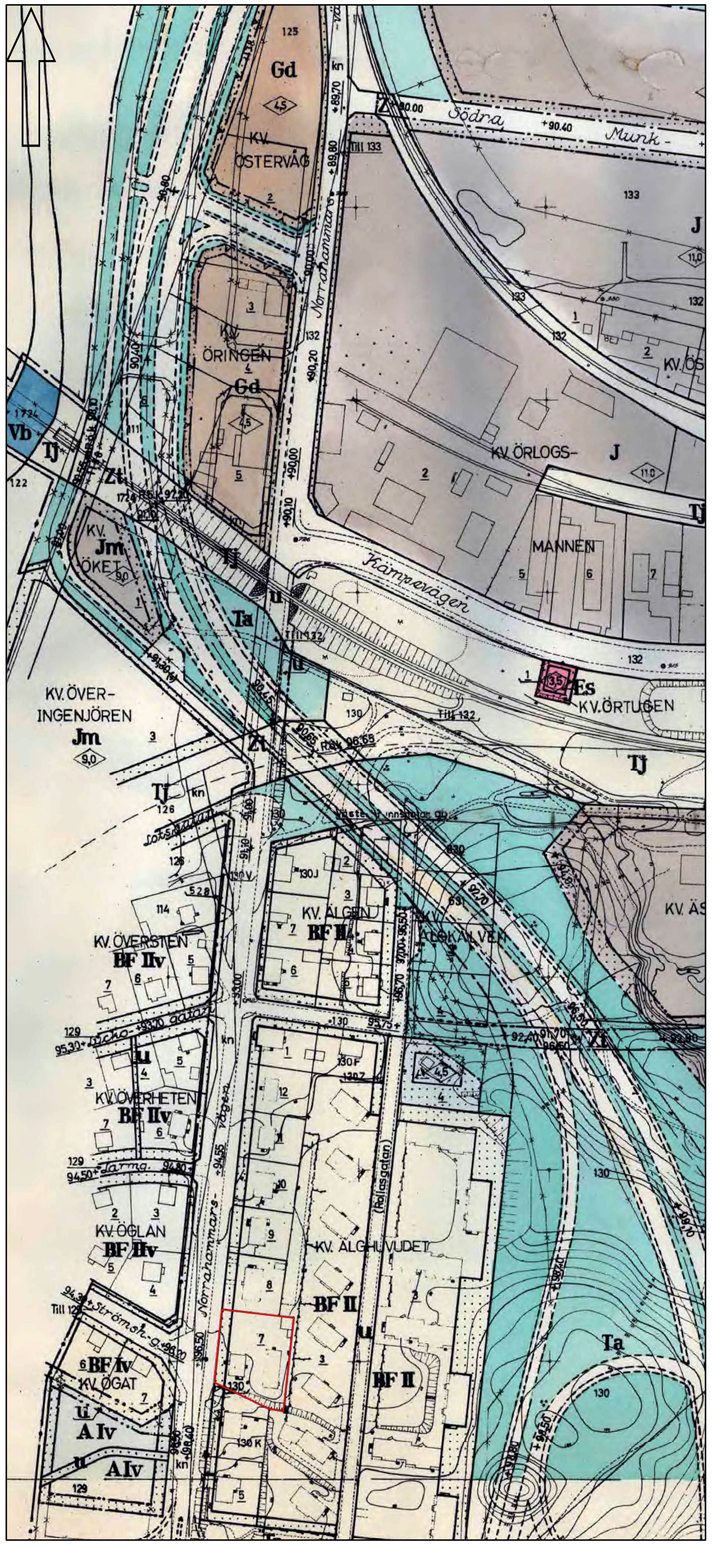
Del av GÄLLANDE DETALJPLAN (06-JÖS-732)

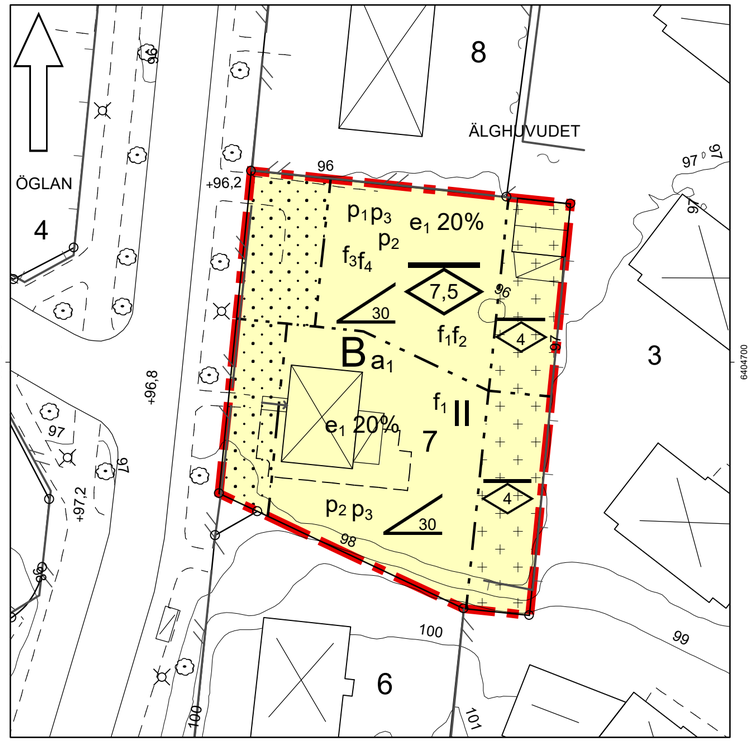


Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: September 2020
Markkomplettering: September 2020
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet besty rkes
Jönköping den 1 september 2020

.....
Ingvar Röjder
Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

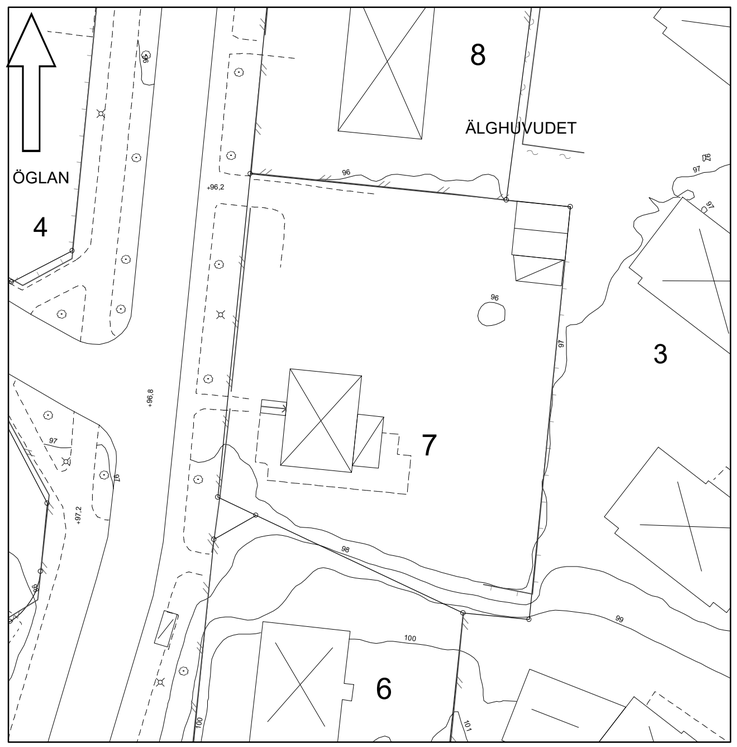
PLANKARTA ÄNDRING AV DETALJPLAN



Skala 1:500

0 25 50 Meter

GRUNDKARTA



Skala 1:500

0 25 50 Meter

PLANBESTÄMMELSER
inom Älghuvudet 7 efter ändring av detaljplan

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Ändringsområde

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B — Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad får placeras, minst 2 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

II — Högsta antal våningar är angivet som II, dock högst 7 meter.

0,0 — Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_1 0,0% — Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

0,0 — Största takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1 — Endast friliggande villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2 — Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3 — Tak ska vara tegelrött, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_4 — Fasad ska utformas i ljus kulör, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

p_1 — Huvudbyggnad ska placeras i egenskapslinje mot prickmark mot Norrahammarsvägen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_2 — Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_3 — Komplementbyggnad ska placeras 6,0 meter från fastighetsgräns mot Norrahammarsvägen och minst 2 meter från övriga fastighetsgränser, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år ., PBL 4 kap. 21 §

Övrigt

a_1 — Bestämmelse om fastighetsindelning med aktbeteckning 0680K-EIII505, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1950-05-10, upphävs., PBL 4 kap.

Ändring av detaljplan 06-JÖS-732
för fastigheten Älghuvudet 7
Strömsholm, Jönköping

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Planförfattare:

.....
Felicia Wilén

ANTAGANDEHANDLING	
Upprättad: 2020-09-09	
Antagande: 2020-09-17	av:STBN
Laga kraft: 2020-10-20	
Diarienummer: 2016:255	
0680K-P2020-15	

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Antagandehandling 2020-09-09
Laga kraft 2020-10-20
Dnr:2016:255

Ändring av detaljplan 06-JÖS-732 för fastigheten Älghuvudet 7

Strömsholm, Jönköpings kommun

Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag 4
Förslag till ändring 6
Ändringens konsekvenser 11
Förutsättningar. 15
Genomförande av ändring. 17

Handlingar

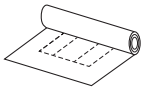
Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Granskningsutlåtande

Bilagor

Behovsbedömning
Samrådsredogörelse
Kartbilaga 1 - Detaljplan för *Strömbergs-, strand- och råslättsområdena m.fl del av i Jönköping* (06-JÖS-732)
Kartbilaga 2- *Karta över kvarteret Älghuvudet i Jönköping med förslag till tomtindelning*

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: Älghuvudet 7

Så här görs en ändring av detaljplan med standardförfarande



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.

Samråd

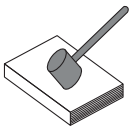
Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådskretsen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen. Tiden för samrådet annonseras i tidningen.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under samrådstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.

Granskning

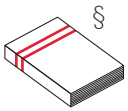
Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst två veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter ska lämnas in skriftligen under granskningstiden och skickas till Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, 551 89 Jönköping. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från samrådet och granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Jönköpings kommun används följande upplägg:

Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen.

Förslag till ändring – En beskrivning av den föreslagna ändringen som föreslås i detaljplanen.

Plankarta och bestämmelser - En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.

Ändringens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

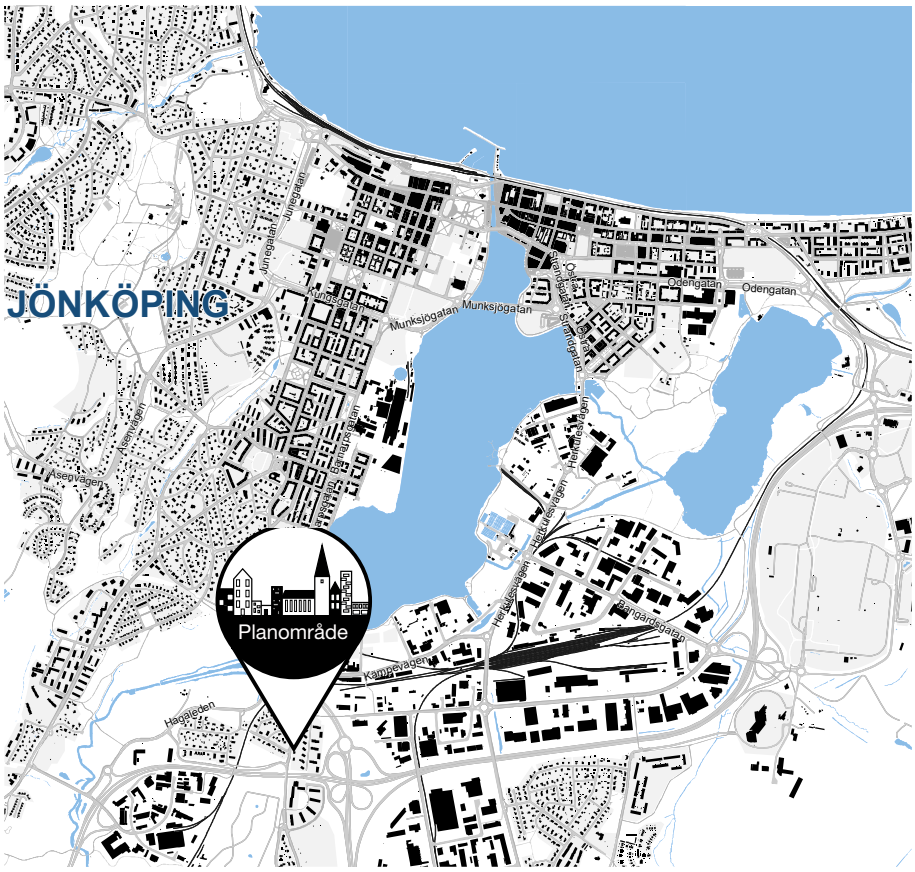
Syftet med ändringen av detaljplanen 06-JÖS-732 (*Strömsbergs-, strand- och råslättsområdena m.fl del av i Jönköping*) från 1963 är att upphäva fastighetsindelningen för Älghuvudet 7 för att möjliggöra en framtida avstyckning av fastigheten. Ändringen syftar även till att reglera kommande bebyggelse med planbestämmelser för att anpassa byggrätten till befintlig byggd miljö.

Fastighetsindelningsbestämmelser är en typ av bestämmelse som syftar till att låsa fastighetsindelningen i ett område och utesluter därmed alternativa lösningar. Upphävande eller ändring av fastighetsindelningsbestämmelser måste därmed ske genom ändring av detaljplan (ändring genom att bestämmelsen upphävs eller ändring genom att planen ersätts med ny detaljplan).

Syftet med ändringen är därför att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen *Karta över kvarteret Älghuvudet i Jönköping med förslag till tomtindelning*, fastställd som fastighetsindelningsbestämmelse 1950-05-10, aktbeteckning 0680K-EIII505. Den detaljplan som ändras är detaljplan för *Strömsbergs-, strand- och råslättsområdena m.fl del av i Jönköping*, från 1964-01-28, aktbeteckning 06-JÖS-732. Utöver detta innebär ändringen att ytterligare planbestämmelser läggs till med syftet att anpassa kommande byggrätt till befintlig byggd miljö.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ändringen är förenlig med detaljplanens ursprungliga syfte.

Översiktskarta, aktuellt planområde markerat med pil.


JÖNKÖPING
Planområde
Munksjögatan
Munksjögatan
Odengatan
Odengatan
Junegatan
Junegatan
Kungsgatan
Kungsgatan
Asenvägen
Asenvägen
Hagalegen
Kampevägen
Kampevägen
Hedvigsvägen
Hedvigsvägen
Hedvigsv

Flygbild över området, Älghuvudet 7 markerat i rött

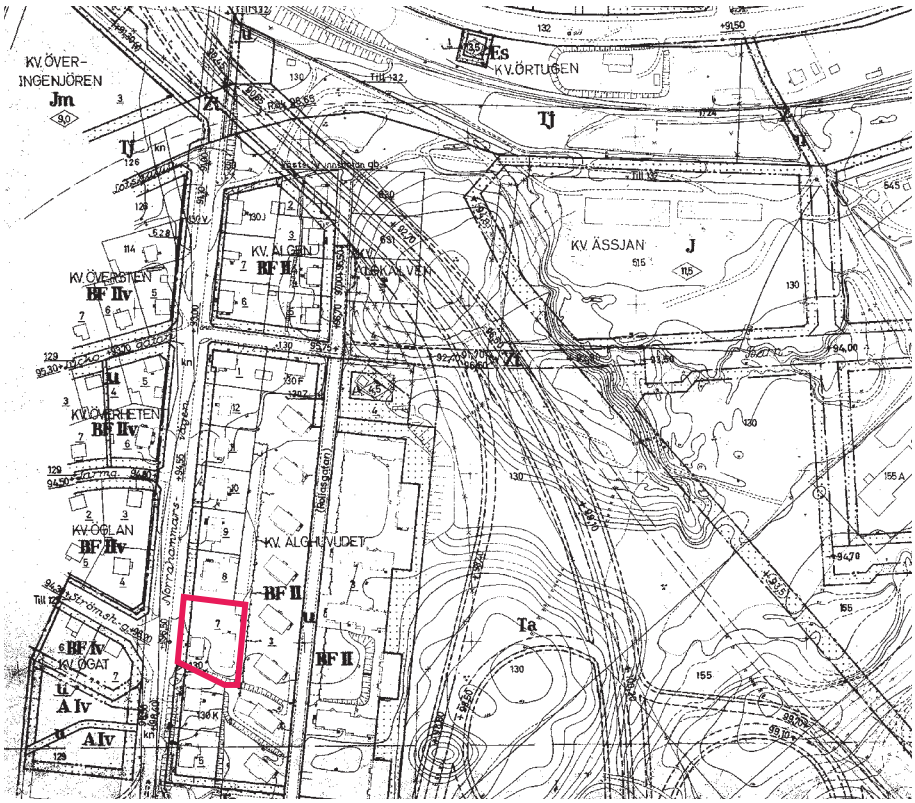
Fotografi från Norrahammarsvägen som visar befintlig byggnad på Älghuvudet 7

Förslag till ändring

Gällande detaljplan

Området som ändringen avser omfattas av detaljplanen *Strömsbergs-, strand- och råslättsområdena m.fl, del av i Jönköping,* från 1963-04-01, aktbeteckning 06-JÖS-732. Gällande detaljplan anger användning BF II, friliggande bostadshus i två våningar för fastigheten Älghuvudet 7. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot granntomt såvida brandmur inte anordnas. För västra delen av den berörda fastigheten, mot Norrahammarsvägen, finns ett mindre område med så kallad prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Gällande detaljplan reglerar exploateringsgraden genom bestämmelse om att högst en femtedel av fastigheten får bebyggas, och huvudbyggnaden får inte vara större än 400 kvm. Uthus får max vara 30 kvm. Gällande detaljplan medger ett friliggande bostadshus om två våningar med en maxhöjd satt till 7 meter och en bestämmelse om en maximal takvinkel på 30 grader.

Utsnitt från gällande detaljplan med området för ändringen markerat i rött.



Gällande fastighetsbestämmelse

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse är fastställd som tomtindelning den 10 maj 1950, 0680K-EIII505 (Tomtindelning för kvarteret Älghuvudet i Jönköping).

Bebyggelse efter ändring

Föreslagen bebyggelse

Tillkommande byggnad är tänkt att uppföras som en gavelvänd tvåplansvilla, med en byggnadsyta på cirka 105 kvm, men max 20 % av fastigheten. Huset kommer ha en maximal nockhöjd på 7,5 meter och taket ska utformas som sadeltak med

en takvinkel på max 30 grader, i tegelröd kulör. Byggnadens fasad ska ha ljus kulör. Byggnaden ska placeras i egenskapslinje mot prickmark mot Norrahammarsvägen och minst 4,5 meter från övriga fastighetsgränser.

Illustrationsplan, skala 1:400

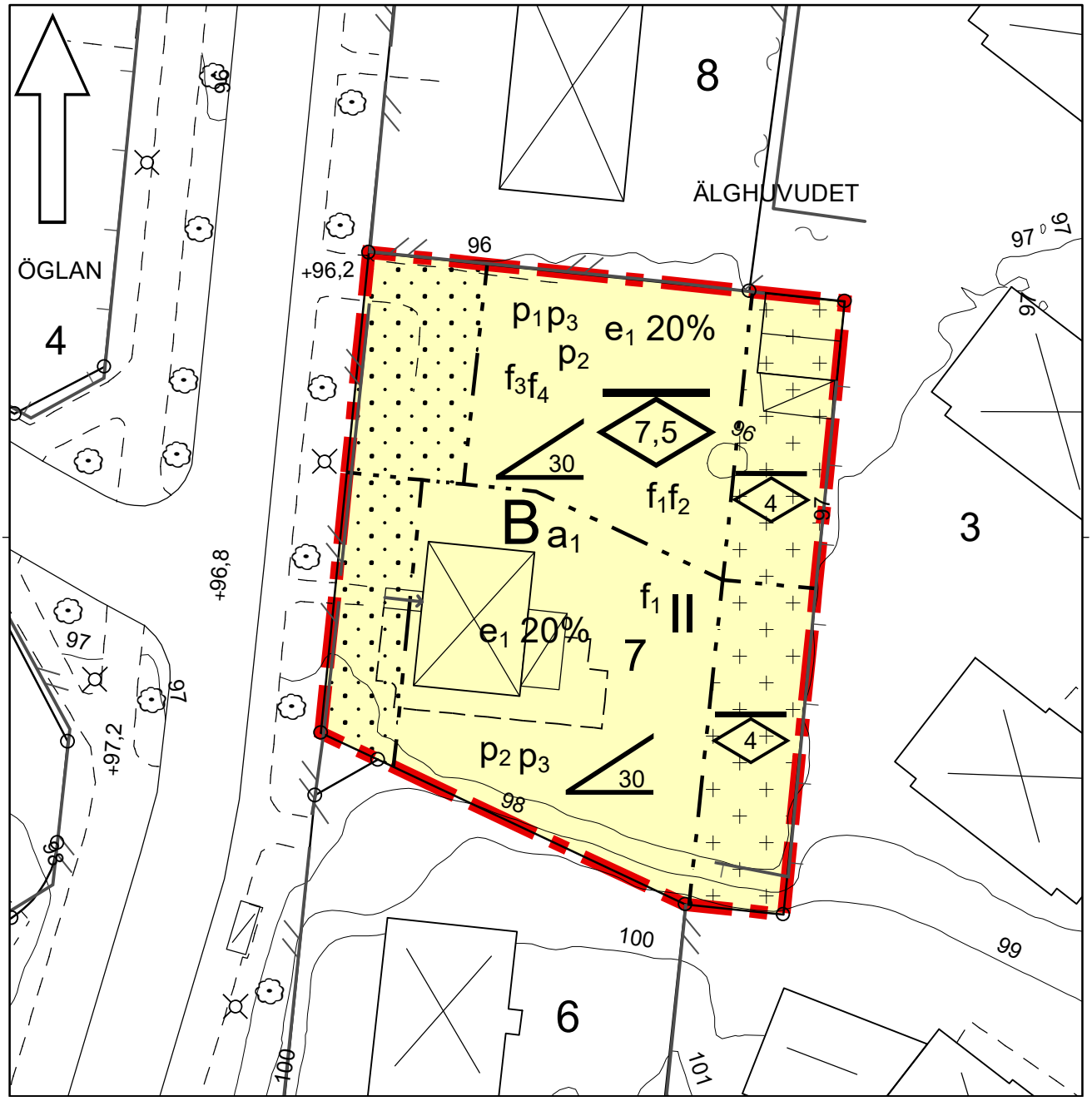
Teknisk försörjning

VA

Fastighetsägarna kommer behöva ansöka om nya VA-serviser till båda fastigheterna då den befintliga vattenservisen ansluter vid tomtgränsen där den nya fastigheten ska bildas.

Även den befintliga fastigheten kommer behöva dagvattenseparera sin installation då den troligen är ansluten till spillvattenledningen i dagsläget.

Älghuvudet 7 efter ändring - plankarta och planbestämmelser



Användning av mark och vatten

Kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta inom fastigheten som får bebyggas. Bestämmelsen reglerar byggnadens placering och har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad får placeras, minst 2 meter från fastighetsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en del av tomten är fri från huvudbyggnad, bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

II

Högsta antal våningar är angivet som II, dock högst 7 meter.

Syftet med bestämmelsen är att reglera antalet våningar.

0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjden för tillkommande bebyggelse, bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_1

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen syftar till att reglera hur stor del av fastigheten som får bebyggas, bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1p.

0-0

Största takvinkel är angivet värde i grader.

Syftet med bestämmelsen är att reglera takets maximala vinkel i grader, bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1

Endast friliggande villor.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast friliggande villor kan uppföras. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2

Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att taket utformas som sadeltak. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3

Tak ska vara tegelrött.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa byggnaden till befintlig miljö. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_4 Fasad ska utformas i ljus kulör.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa byggnaden till befintlig miljö. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

p_1 Huvudbyggnad ska placeras i egenskapslinje mot prickmark mot Norrahammarsvägen.

Syftet med placeringsbestämmelsen är att tillkommande byggnad ska uppföras med avstånd från kulturmiljön i öster. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_2 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens placering till intilliggande fastigheter, bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_3 Komplementbyggnad ska placeras 6,0 meter från fastighetsgräns mot Norrahammarsvägen och minst 2 meter från övriga fastighetsgränser.

Syftet med bestämmelsen är att reglera komplentbyggnaders placering till intilliggande fastigheter, bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 21 §.

Övrigt

a_1 Bestämmelse om fastighetsindelning med aktbeteckning 0680K-EIII505, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1950-05-10, upphävs. PBL 4 kap.

Ändringens konsekvenser

Föreslagen planändring innebär en möjlighet att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen *Kartaöverkvarteret Älghuvudet i Jönköping med förslag till tomtindelning*, fastställd som fastighetsindelningsbestämmelse 1950-05-10, aktbeteckning 0680K-EIII505. Upphävandet av tomtindelningsbestämmelsen möjliggör en avstyckning av Älghuvudet 7 för byggnation av ytterligare ett bostadshus.

I samband med åtgärden adderas ett antal egenskapsbestämmelser, för att reglera kommande byggrätts anpassning till befintlig byggd miljö. Sammantaget bedöms konsekvenserna av den justerade detaljplanen vara så pass begränsade att den inte kan anses innebära någon betydande påverkan.

Sammanfattning av ändring

Bestämmelser som utgår eller ändras

- Området med prickmark justeras på den norra delen av Älghuvudet 7.
- Fastighetsindelningen upphävs.
- Bestämmelse om att högst en femtedel av fastigheten får bebyggas, och att huvudbyggnaden inte får vara större än 400 kvm, samt uthus max 30 kvm upphör och ersätts med en exploateringsgrad på max 20% per fastighet.

Bestämmelser som tillkommer

- En bestämmelse om en maximal nockhöjd på 7,5 meter.
- Ett område med korsmark, där komplementbyggnad får placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, med en maximal nockhöjd på 4 meter.
- Placeringsbestämmelser om att tillkommande huvudbyggnad ska placeras i egenskapslinje mot prickmark mot Norrahammarsvägen och minst 4,5 meter från övriga fastighetsgränser.
- En placeringsbestämmelse om att komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot Norrahammarsvägen samt minst 2 meter från övriga fastighetsgränser.
- Utformningsbestämmelser som anger att tillkommande byggrätt ska utföras med ljus fasad samt tegelrött sadeltak.

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.

Alternativ och andra ställningstaganden

Eftersom förslaget gäller en ändring av gällande detaljplan, där föreslagen användning redan gäller, bedömer stadsbyggnadskontoret att ett nollalternativ inte är nödvändigt.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Eftersom förslaget gäller en ändring av gällande detaljplan, där föreslagen användning redan gäller, bedömer stadsbyggnadskontoret att en bullerutredning inte behöver upprättas.

Omgivningspåverkan

Föreslagen planändring följer gällande detaljplans användning, men när den genomförs möjliggörs byggnation av ytterligare ett bostadshus på Älghuvudet 7. Planområdets yta bedöms vara tillräckligt stor för att inrymma vad som krävs och för att hålla tillräckliga avstånd till grannfastigheter. Byggrätten regleras genom planbestämmelser för att anpassas till omgivande bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att föreslagen ändring inte kommer ge upphov till någon påtaglig omgivningspåverkan, nedan redovisas den möjliga påverkan som identifierats.

Infart

Befintlig infart till Älghuvudet 7 är tänkt att användas av tillkommande byggrätt, vilket gör att existerande byggnad kommer förlora sin infart och behöver anlägga en ny. Det finns två alternativ, söder eller norr om existerande byggnad. Om det norra alternativet genomförs kommer ett äppelträd på fastigheten behöva tas ner, om det södra genomförs kommer ett gatuträd eventuellt behöva tas ner och två brunnsbetäckningar kommer behöva justeras. Tekniska kontoret har gjort bedömningen att gatuträdet kan tas ner om det alternativet blir aktuellt. Sikttriangeln ska uppfyllas vid införandet av ny infart. Eventuella kostnader står byggexploatören för.

Skiss som redovisar två alternativ till ny infart för existerande byggnad.

Biotopskydd för allé

Eftersom gatuträdet ingår i en allé kan det omfattas av biotopskydd, vilket byggexploatören i så fall behöver söka dispens för att få ta ner hos Länsstyrelsen.

Tekniska kontoret har gjort bedömningen att den här allén inte omfattas av biotopskydd då träden planterades för mindre än 30 år sedan och eftersom merparten av träden i allén har en stamdiameter på under 20 cm i brösthöjd.

Grannfastigheter

Intilliggande fastigheter kan komma att påverkas av ändringen, främst boende på Älghuvudet 8 och då främst under den eventuella byggtiden av tillkommande byggrätt. Eftersom byggnation väntas ske under en kortare period får eventuell påverkan anses vara av begränsad karaktär.

Särskilt värdefull kulturmiljö

Området ligger intill särskilt värdefull kulturmiljö. Kulturmiljön anses extra värdefull ur kultumiljösynpunkt på grund av den mycket enhetliga hyreshusbebyggelsen från 1950-talet. Hyreshusen är av två olika typer, dels med putsade fasader, dels med tegelfasader. Väster om Roliasgatan, som går genom kulturmiljön, är husen placerade med en gavel snett mot gatan samt placerade parallellt efter varandra. Öster om gatan är husen placerade kring en öppen gård.

Fågelperspektiv som visar delar av det närliggande kulturmiljöområdet, markerat med gult. Älghuvudet 7 markerat i rött.

Riktlinjer för områden med värdefull kulturmiljö är följande:

• Nya byggnader och anläggningar ska endast tillåtas om de kan komplettera befintlig bebyggelse och kulturmiljö på ett välanpassat sätt. Hänsyn ska även tas till de areella näringarnas drift.

• Byggnader och anläggningar ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt för landskapets karaktärsdrag, platsens identitet, bebyggelsestrukturer och kulturvärden på platsen. Samråd ska vid behov ske med antikvarisk sakkunnig.

Tillkommande byggrätt anpassas genom planbestämmelser till övrig bebyggelse längs med Norrahammarsvägen och Stadsbyggnadskontoret anser därför att riktlinjerna uppfylls.

FN:s Barnkonvention

I enlighet med kommunens arbete med FN:s konvention om barns rättigheter ska konsekvenser om barns rättigheter redovisas utifrån de faktorer som detaljplanen beslutar om. Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för en god stads- och samhällsplanering. Eftersom att föreslagen ändring följer gällande detaljplans användning och därmed bör ses som begränsad bedöms ändringen inte påverka barn negativt.

Mål för hållbar utveckling

Planförslaget tar hänsyn till relevanta mål och delmål i de nationella miljömålen och i kommunens lokala Agenda 21-dokument.

Miljömål ”begränsad klimatpåverkan”

”Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig.

Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås.”

Miljömålet ”begränsad klimatpåverkan” handlar om att minska utsläppen av växthusgaser. Eftersom föreslagen användning redan gäller, och eftersom ändringen möjliggör en låg exploatering, bedöms ändringen av detaljplanen inte påverka målet anmärkningsvärt.

Miljömål ”god bebyggd miljö”

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Genom att ändringen föreslår placeringsbestämmelser samt utformningsbestämmelser bedöms förslaget ta hänsyn till befintlig byggd miljö. Att ändringen möjliggör förtätning hushåller med markresurser.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget gäller en ändring, föreslagen användning gäller redan. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för järnväg - Götalandsbanans framtida sträckning. Då ny bebyggelse uppförs på redan ianspråkstagen mark för bostäder bedöms inte riksintresset påverkas.

Planområdet ligger mindre än 150 meter från riksintresset riksväg 40. Den justerade planen bedöms inte orsaka någon betydande påverkan på riksintresset.

Detaljplaner

Området som ändringen avser omfattas av detaljplanen *Detaljplan för Strömbergs-, strand- och råslättsområdena m.fl, del av i Jönköping*, från 1963-04-01, aktbeteckning 06-JÖS-732. Gällande detaljplan anger användning BF II, friliggande bostadshus i två våningar för fastigheten Älghuvudet 7. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot granntomt såvida inte brandmur anordnas. För västra delen av den berörda fastigheten, mot Norrahammarsvägen, finns ett mindre område med så kallad prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Gällande detaljplan reglerar exploateringsgraden genom bestämmelse om att högst en femtedel av fastigheten får bebyggas, och huvudbyggnaden inte får vara större än 400 kvm. Uthus får vara max 30 kvm.

Tomtindelningen med aktbeteckning 0680K-EIII505 räknas som en bestämmelse till detaljplanen och den anger att marken ska vara indelad i en fastighet så som Älghuvudet 7 idag ser ut.

Bebyggelse

Bebyggelse

Ett friliggande enfamiljshus byggt 1945 ligger på fastigheten, huset är i två våningar med fasad i vit puts och sadeltak med takpannor.

Trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykelväg finns i anslutning till planområdet, längs med Norrahammarsvägen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger 30 meter söder om planområdet på Norrahammarsvägen.

Bil

Infart till befintlig byggnad sker från Norrahammarsvägen.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark.

Genomförande av ändring

Administrativa frågor

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2016	
7 oktober	STBN- planuppdrag
2020	
30 april	Beslut om samråd
maj	Samråd
juli	Granskning
september	STBN - beslut om antagande
oktober	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Avtal

För reglering av plankostnaden finns ett planavtal träffat mellan kommunen och exploatören. För att reglera genomförandet av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet kommer reglera ombyggnaden av gatan med en ny infart till det befintliga huset.

Ekonomiska frågor

För att genomföra detaljplanen kommer Tekniska kontoret få kostnader för projektering och ombyggnation av ny infart och eventuellt borttagning och nyplantering av gatuträd som kan behöva plockas bort för att möjliggöra ny infart. Tekniska kontoret har också kostnader för administration, kontroll och besiktning. Tekniska kontorets kostnader kommer att bekostas av exploatören genom uttagande av exploateringsersättning.

Exploatören ska till följd av byggnationen betala kostnaden för vatten- och avloppsanlutning. Denna kostnad, kallad anläggningsavgift, kommer att faktureras efter att förbindelsepunkt har upprättats enligt vid tiden gällande VA-taxa. Övriga kostnader för att genomföra detaljplanen åligger exploatören, så som utredningar, markarbeten, lantmäteriförrättning samt all byggnation inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överenstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

Detaljplaneändringen medför att det för Älghuvudet 7 inte längre kommer att finnas några bestämmelser som låser fastighetsindelningen, vilket gör det möjligt att göra förändringar i fastighetsindelningen och bilda nya fastigheter. Den norra delen av Älghuvudet 7 är tänkt att bebyggas med ny byggnad och avstyckning från fastigheten är tänkt att genomföras.

Bestämmelser om fastighetsindelning

Något behov av att fastställa nya bestämmelser om fastighetsindelning för planens genomförande anses inte föreligga. Om ett sådant behov uppstår kan sådana bestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Em Modén	Planavdelningen
Louise Petersson	Planavdelningen
Mats Ruderfors	Utvecklings- och trafikavdelningen
Emelie Westin	Lantmäteriavdelningen
Anna Klahr	Bygglovsavdelningen

Tekniska kontoret

Lars Wärn	Gata
Anders Larsson	VA
Linn Svahn	Park
Linda Broddegård Gydevik	Mark- och exploateringsavdelningen
Annica Magnusson	Vattensamordnare

Liselott Johansson	Felicia Wilén
Planchef	Planarkitekt