

Upphävande av bestämmelse om fastighetsindelning för Musketören 6

Ändring av Stadsplan : Maximum, Minnet m.fl. å Juneholm i Jönköping



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Upphävande av planbestämmelser	5
Planändringens konsekvenser	6
Planändringens förutsättningar	7
Genomförande av planändringen	8

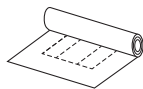
Handlingar

Planbeskrivning med karta som visar planändring.

Bilagor

Samtliga handlingar och bilagor finns på www.jonkoping.se sökord: musketören 6.

Så här görs en detaljplan med förenklat förfarande



Planbesked

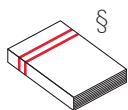
Ärendet påbörjas när en fastighetsägare ansöker om planbesked. I ansökan ska syftet med att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning uppges. Planavdelningen i samarbete med lantmäteriavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden tar beslut om en planändring kan påbörjas.



Samråd

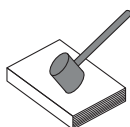
Ett förslag till planändring skickas ut till samrådskretsen bestående av Länsstyrelse, lantmäterimyndigheten samt kända sakägare inom det område som berörs av ändringen. Det berörda området är det geografiska område som omfattas av ändringen.

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



Antagande

Vid ett förenklat ändringsförfarande kan beslut om ändring tas direkt efter samrådet undantaget om förslaget ändras väsentligt efter samråd. I de fall krävs en granskning innan beslut kan tas. Planändringen antas av stadsbyggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske inom 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.

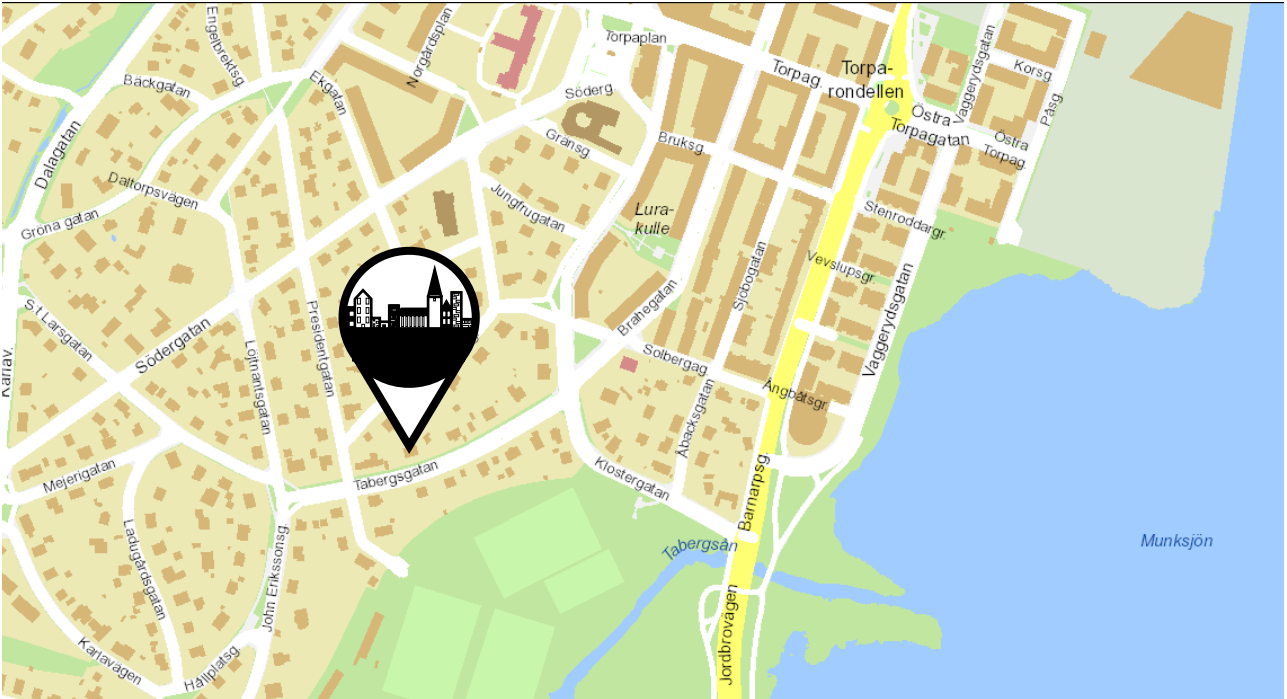


Laga kraft

Planändringen 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. Beslutet att genom planändring ta bort bestämmelser om fastighetsindelning får ingen genomförandetid utan gäller från dagen då planändringen vinner laga kraft.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Fastigheten för ansökan ligger inom ett befintligt villaområde på Torpa, längs Tabergsgatan. Närområdet består till stor del av större stadsvillor från 20- och 30-talet. Byggnaden som redan är uppförd på Musketören 6 är uppförd år 1930. Angränsande fastigheterna Musketören 16, 20, 10 och 11 är utpekade som värdefull bebyggelse i "Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram Gräshagen, Haga, Hagaberg, Kettilstorp, Mariebo och Torpa villastad" från 1988.



Översiktskarta som visar fastighetens läge.

Foto från fastigheten
Musketören 6.



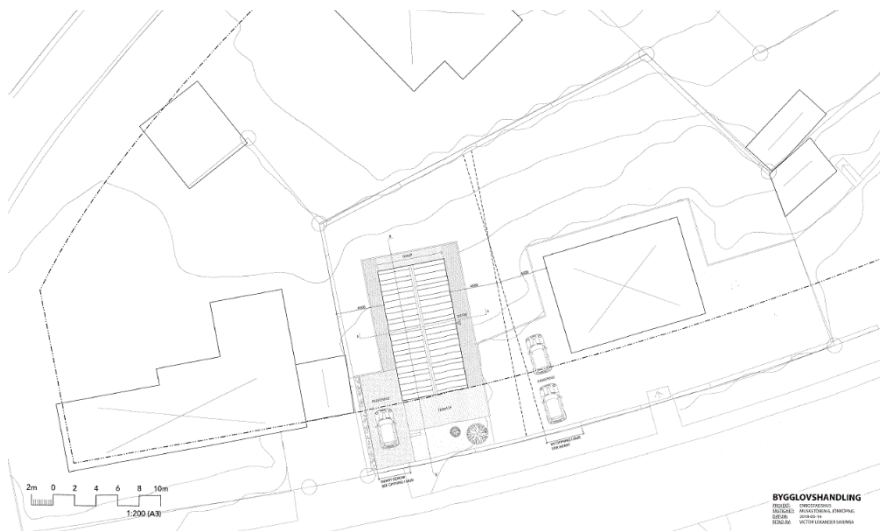
Fastighetsplaner enligt 1987 års plan- och bygglag (ÄPBL, SFS 1987:10) och tomtindelningar enligt äldre lagstiftningar är enligt 2011 års plan- och bygglag (PBL, SFS 2010:900) att anse som bestämmelser om fastighetsindelning i gällande detaljplaner. Upphävande eller ändring av sådana bestämmelser måste därmed ske genom ändring av detaljplan (ändring genom att bestämmelsen upphävs eller ändring genom att planen ersätts med en ny detaljplan).

Bestämmelser om fastighetsindelning är en typ av bestämmelse som syftar till att låsa fastighetsindelningen till ett visst läge och utesluter därmed alternativa lösningar. Ägaren av Musketören 6 önskar göra förändringar i fastighetsindelningen berörande Musketören 6, något som gällande detaljplanebestämmelser således hindrar.

Syftet med denna detaljplaneändring är att upphäva bestämmelse om fastighetsindelning för Musketören 6. Fastigheten berörs av Tomtindelning: Musketören, fastställd som tomtindelning 1929-02-05, aktbeteckning 0680K-EIII114. Den detaljplan som ändras är Stadsplan: Maximum, Minnet m.fl. å Juneholm i Jönköping, fastställd som stadsplan 1950-06-29, aktbeteckning 06-JÖS-545. Anledningen till detta är att fastighetens ägare senare vill kunna stycka av fastigheten i två delar. Det finns redan ett beviljat bygglov från 2019 för ytterligare bostadsbyggnad inom ansökt yta.

Detaljplaneändringens avgränsning följer befintliga bestämmelser om fastighetsindelning för Musketören 6 och sammanfaller även med befintliga fastighetsgränser för Musketören 6.

Ritningar från
bygglovshandlingar.



Upphävande av planbestämmelse

Följande gäller inom område med nedanstående beteckning

Gränser

 Planområdesgräns

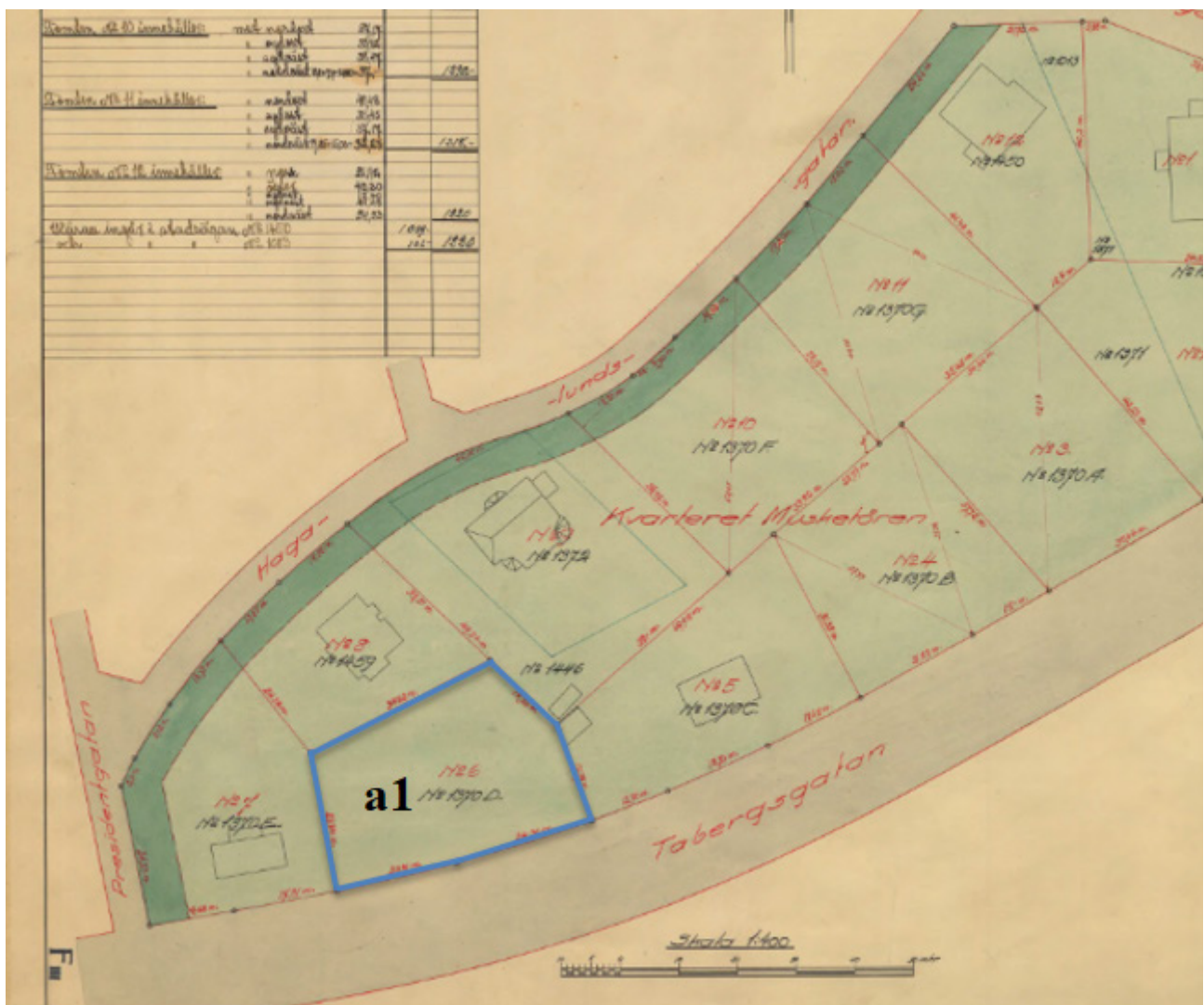
Administrativa bestämmelser

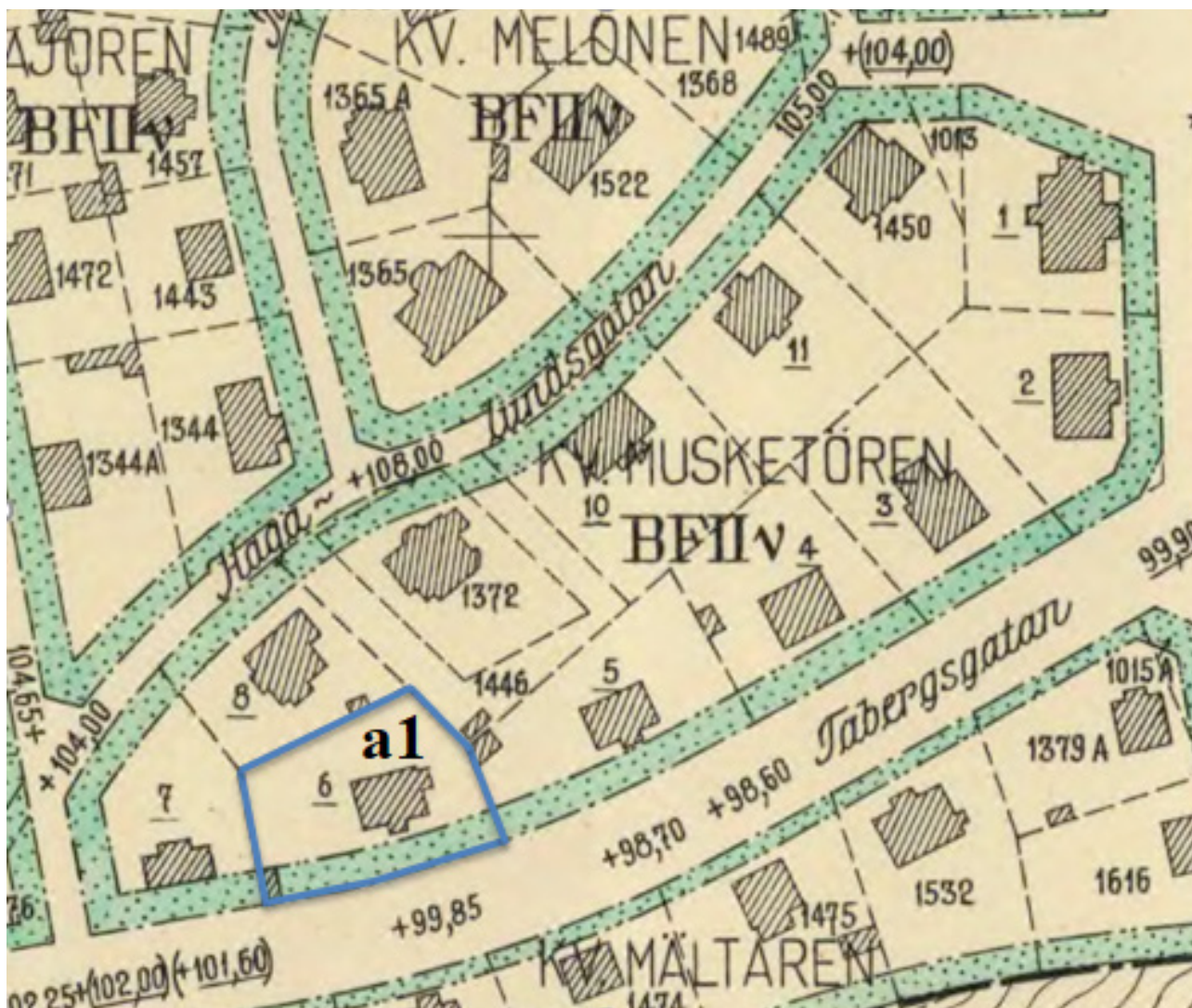
Upphävande av bestämmelser om fastighetsindelning genom ändring av detaljplan med aktbeteckning 06-JÖS-545, ursprungligen fastställd som stadsplan 1950-06-29.

a1

Inom detta område upphävs bestämmelse om fastighetsindelning med aktbeteckning 0680K-EIII114, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1929-02-05.

Urklipp från akt
0680K-EIII114.





Urklipp från detaljplan med
aktbeteckningen 06-JÖS-
545.

Planändringens konsekvenser

Denna detaljplaneändring innebär att det för Musketören 6 inte längre kommer att finnas några bestämmelser som låser fastighetsindelningen. Kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen bedöms som tillräckliga styrinstrument vid prövningen av eventuella framtida fastighetsbildningar för den berörda fastigheten. Fråga om lov till uppförande av eventuell ny byggnad prövas i en separat bygglovsprocess.

Det går redan i dagsläget att uppföra ytterligare byggnad/byggnader på fastigheten. Det finns redan ett beviljat bygglov på ytterligare ett bostadshus på ca 75 m² BYA inom ansökt yta.

Detaljplanen tillåter att en femtedel av tomten bebyggs. Skillnaden vid en avstyckning är att byggrätten blir fördelad på två delar av befintlig fastighetsyta. Rent praktiskt innebär det att det i dagsläget går att bebygga ca 235 m² BYA (byggnadsarea) på befintlig fastighet. Om fastigheten skulle styckas rakt av på hälften skulle det vara tillåtet med 117 m² (BYA) på vardera del.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Detaljplaneändringen bedöms vara av begränsad karaktär och ändrar inte påtagligt underliggande detaljplans användning. Kommunen bedömer därför att genomförandet av ändringen av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken (MB, SFS 1998:808). Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas.

Planändringens förutsättningar

Översiktsplan

I översiktsplanen är området beläget inom tätortszon. Planändringen bedöms inte avvika från översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan, Stadsplan: Maximum, Minnet m.fl. å Juneholm i Jönköping, från 1950-06-29, aktbeteckning 06-JÖS-545 anger användning bostadsändamål i fristående byggnadssätt i två våningar, inklusive inredd vind. Mot Tabergsgatan i söder finns s.k. prickmark, mark som inte får bebyggas. Eftersom gällande detaljplan inte innehåller några bestämmelser om minsta avstånd till fastighetsgräns för friliggande byggnader, gäller att sådana byggnader inte får uppföras närmare gränsen än 4,5 meter. Detta enligt dåvarande regler i 39 § byggnadsstadgan (BS, SFS 1959:612) och senare övergångsbestämmelser i ÄPBL 17 kap. 4 §, vilka enligt punkt 5 i övergångsbestämmelser i 2011 års PBL fortfarande gäller. Högst en femtedel av tomten får bebyggas. Utöver detta finns bestämmelse om hur kvarteret Musketören ska vara indelat i fastigheter (se nästföljande stycke Gällande fastighetsindelningsbestämmelse).

Urklipp från detaljplan med aktbeteckningen 06-JÖS-545



Gällande bestämmelse om fastighetsindelning

Gällande bestämmelse om fastighetsindelning är fastställd som tomtindelning 1929-02-05, Tomtindelning: Musketören, aktbeteckning 0680K-EIII114. Fastighetsplaner enligt ÄPBL och tomtindelning enligt äldre lagstiftningar är enligt 2011 års PBL att anse som bestämmelser om fastighetsindelning i gällande detaljplaner. Detta innebär att den fastställda tomtindelningen, Tomtindelning: Musketören, räknas som en bestämmelse till gällande detaljplan, Stadsplan: Maximum, Minnet m.fl. å Juneholm i Jönköping.

Urklipp från akt
0680K-EIII639

Blå markering visar vilket område som omfattas av denna detaljplaneändring



Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Enligt PBL 4 kap. 21 § ska kommunen ange en genomförandetid för en detaljplan. I detta fall får underliggande detaljplan ingen ny genomförandetid eftersom detaljplaneändringen endast avser upphävande av detaljplanebestämmelse, se PBL 4 kap. 22 § 3 st.

Organisatoriska frågor

Detaljplaneändringen handläggs med ett förenklat ändringsförfarande enligt PBL 5 kap. 38 c §. Stegen i processen består av samråd, samrådsredogörelse, beslut om antagande och laga kraft. Undantaget är om förslaget ändras väsentligt efter samrådet. Då krävs ytterligare steg i processen, ett granskningssteg, innan

beslut om ändring kan fattas.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2020

12 Mars	STBN- beslut om planbesked
27 mars -17 April	Samråd
11 Juni	STBN- beslut om antagande
Juli	Laga kraft

Ekonomiska frågor

Detaljplaneändringen finansieras av berörd fastighetsägare. Utöver planändringskostnaden kan ytterligare kostnader uppstå, som en effekt av att detaljplanen ändrats. Detta kan t.ex. vara anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme eller kostnader för fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning till lantmäterimyndighet. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m.

Fastighetsbildning

När denna ändring av detaljplan, Stadsplan: Maximum, Minnet m.fl. å Juneholm i Jönköping, fått laga kraft kommer det inte längre att finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för Musketören 6. Framtida fastighetsbildningar berörande fastigheten får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättande av denna detaljplaneändring har stadsbyggnadskontorets lantmäteriafdelning medverkat med material och information.

Liselott Johansson
Planchef

Louise Petersson
Planarkitekt