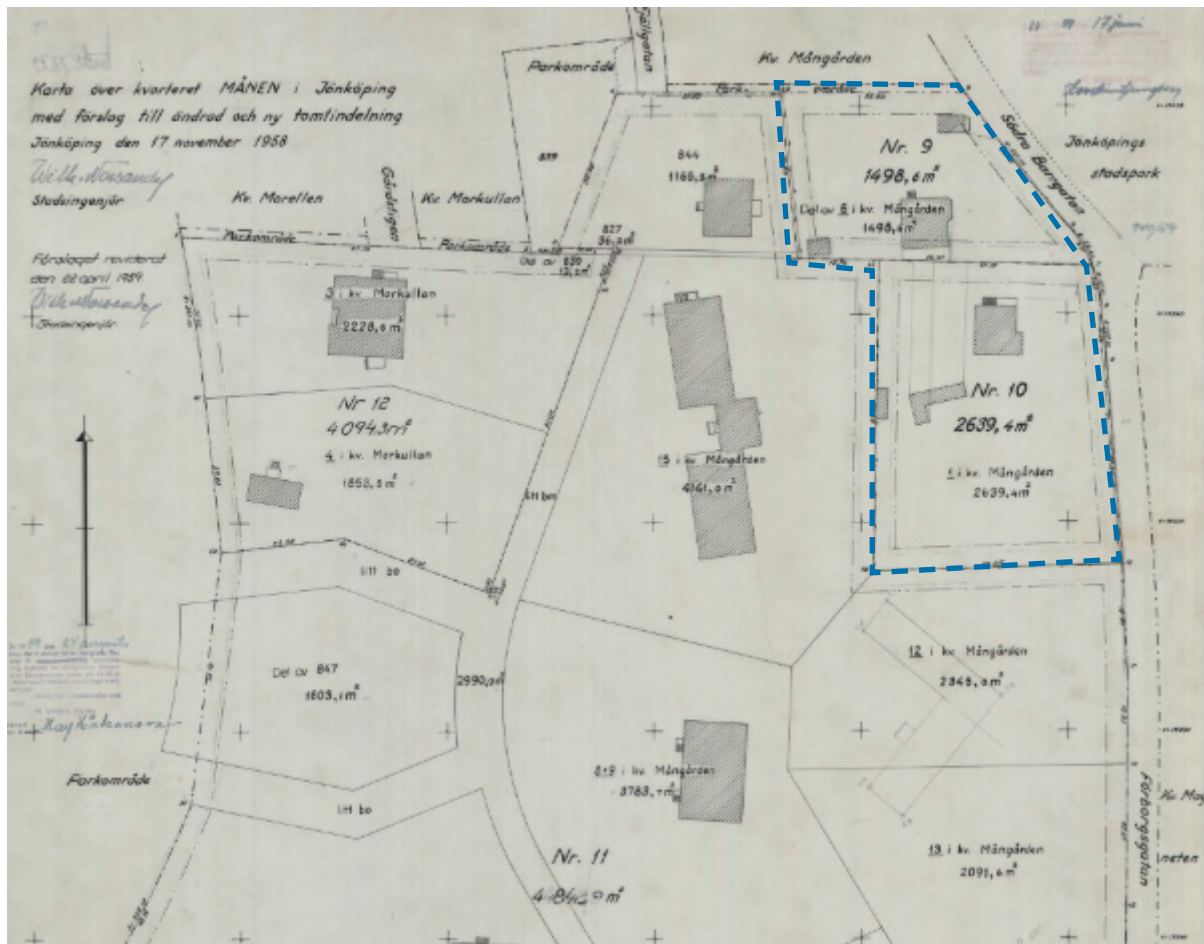


Upphävande av bestämmelse om
fastighetsindelning för Månen 10 och
Mångården 5.

Ändring av Stadsplan : Månen mfl.



Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Upphävande av planbestämmelser	6
Planändringens konsekvenser	7
Planändringens förutsättningar	8
Genomförande av planändringen	10

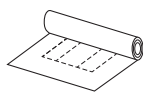
Handlingar

Planbeskrivning med karta som visar planändring.

Bilagor

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

Så här görs en detaljplan med förenklat förfarande



Planbesked

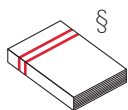
Ärendet påbörjas när en fastighetsägare ansöker om planbesked. I ansökan ska syftet med att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning uppges. Planavdelningen i samarbete med lantmäteriavdelningen sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå stadsbyggnadsnämnden tar beslut om en planändring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



Samråd

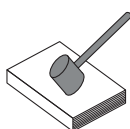
Ett förslag till planändring skickas ut till samrådskretsen bestående av Länsstyrelse, lantmäterimyndigheten samt kända sakägare inom det område som berörs av ändringen. Det berörda området är det geografiska område som omfattas av ändringen.

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.

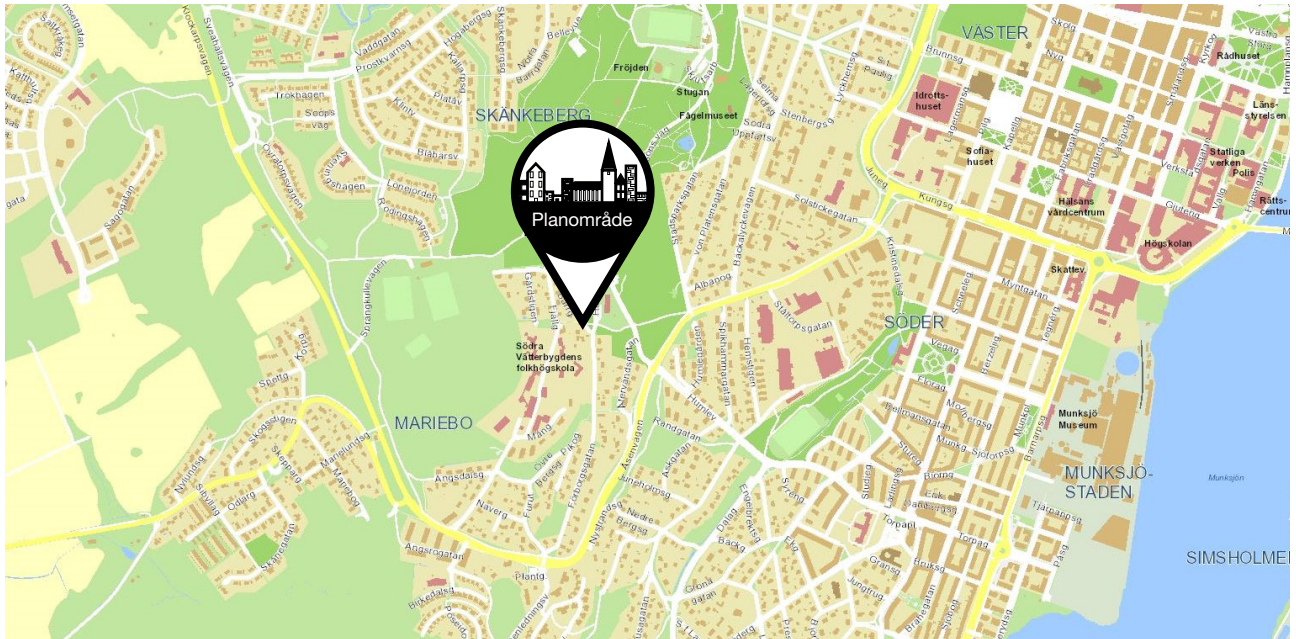


Laga kraft

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

Översiktskarta som visar fastigheternas läge.



Ortofoto. Röd markering visar fastigheten Mångården 5 och blå markering visar fastigheten Månen 10. Gul linje visar yta som överfördes från Mångården 5 till Månen 10 år 1974.



Området för ändringen ligger inom ett befintligt villaområde i Mariebo, längs Förborgsgatan och Södra Barrgatan. De flesta bostäder består av större stadsvillor från början av 1900-talet. Bostadsbyggnaden som finns på Månen 10 är uppförd år 1918 och den på Mångården 5 år 1909. Strax väster och söder om fastigheten Månen 10 ligger Södra Vätterbygdens folkhögskola.

Bild som visar del av fastighet samt byggnation på Månen 10.



Bild som visar del av fastighet samt byggnation på Mångården 5.



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 Månen 10 önskar göra förändringar i fastighetsindelningen berörande Månen 10, något som gällande detaljplanebestämmelser således hindrar.

Syftet med denna detaljplaneändring är att upphäva bestämmelse om fastighetsindelning för Månen 10 och Mångården 5. Fastigheterna berörs av Tomtindelning: Månen, fastställd som tomtindelning 1959-08-24, aktbeteckning 0680K-EIII902. Den detaljplan som ändras är Stadsplan: Månen mfl, fastställd som stadsplan 1980-10-08, aktbeteckning 06-JÖS-968. Anledningen till detta är att fastighetsägaren till Månen 10 senare vill kunna stycka av fastigheten i två delar och möjliggöra för ny bostadsbyggnation på den ena fastigheten.

Exempel på tillkommande bebyggelse på nuvarande fastighet Månen 10.



Nuvarande fastighetsindelning stämmer idag inte helt överens med gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Månen 10 eller grannfastigheten Mångården 5. Detta beror på att det skedde en fastighetsreglering 1974 där mark om 191 kvm överfördes från Mångården 5 till Månen 10, där fastigheterna fick rätt till undantag från tomtindelningen av byggnadsnämnden. Ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelsen för endast Månen 10 skulle innebära att en mindre yta som tillhör fastigheten inte skulle upphävas eftersom den i fastighetsindelningsbestämmelsen ingår i ytan för Mångården 5. Av den anledningen har även Mångården 5 tagits med i planarbetet.

Detaljplaneändringens avgränsning följer befintliga bestämmelser om fastighetsindelning för Månen 10 och Mångården 5 och sammanfaller även med befintliga fastighetsgränser för Månen 10 och Mångården 5.

Upphävande av planbestämmelse

Följande gäller inom område med nedanstående beteckning

Gränsar

 Planområdesgräns

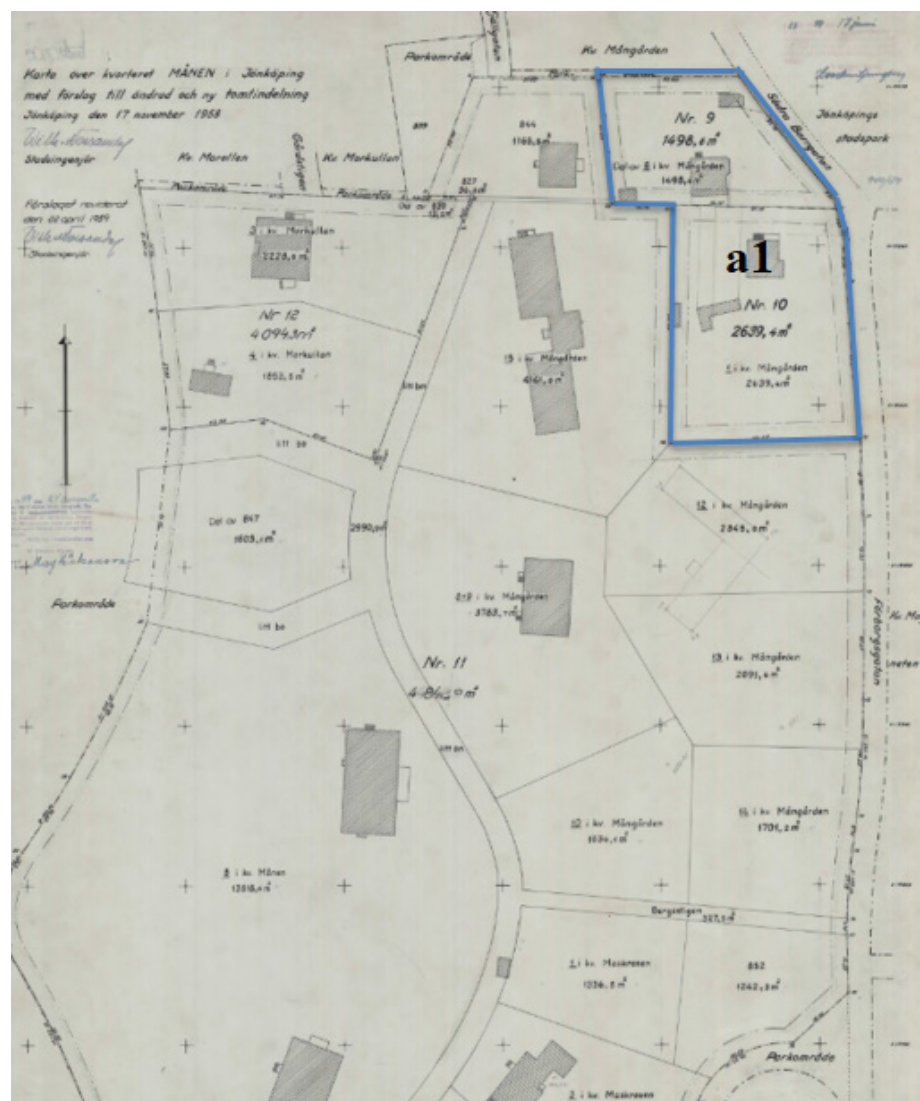
Administrativa bestämmelser

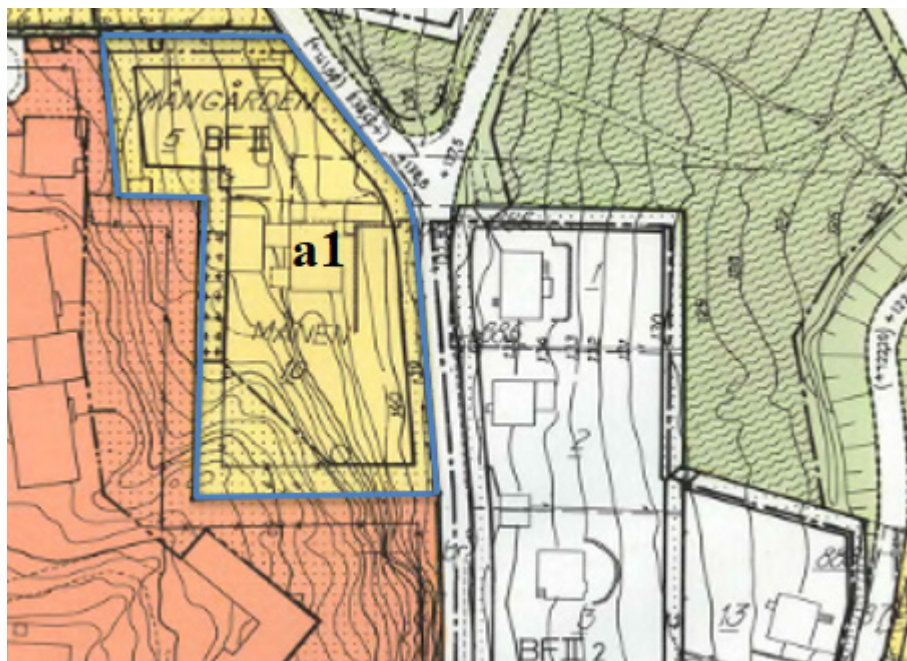
Upphävande av bestämmelser om fastighetsindelning genom ändring av detaljplan med aktbeteckning 06-JÖS-968, ursprungligen fastställd som stadsplan 1980-10-08.

a1

Inom detta område upphävs bestämmelse om fastighetsindelning med aktbeteckning 0680K-EIII902, ursprungligen fastställd som tomtindelning 1959-08-24.

Urklipp från akt 0680K-EIII902





Planändringens konsekvenser

Denna detaljplaneändring innebär att det för Månen 10 och Mångården 5 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 de berörda fastigheterna. Fråga om lov till uppförande av eventuell ny byggnad prövas i en separat bygglovsprocess.

Gällande detaljplan medger att en femtedel av fastigheterna bebyggs. Detta innebär att ytterligare bebyggelse är tillåten på befintliga fastigheter idag. Månen 10 har en fastighetsyta på ca 2800 m² vilket innebär att ca 560 m² får bebyggas. Om fastigheten skulle delas rakt av i två delar skulle det innebära två fastigheter om 1400 m², av vilka 280 m² får bebyggas. Konsekvenserna av föreslagen ändring innebär att byggrätten kommer att fördelas på två ytor om någon av fastigheterna styckas av.

Förslaget till detaljplaneändring bedöms inte avvika från gällande översiktsplan eller påverka de kulturhistoriska värden som finns utpekade angående Månen 11. Närområdet karaktäriseras av en blandad bebyggelse som tillkommit successivt med utgångspunkt i ett äldre bebyggelsebestånd som uppförts under 1900- och 1910-talen. Hänsyn till närområdets karaktär bedöms kunna hanteras i samband med eventuella bygglov. Enligt PBL 2 kap 6§ ska, i ärenden om bygglov, bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras med bland annat hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen.

Åtgården har endast bedömts lämplig i det specifika ärendet, fler liknande åtgärder inom närområdet skulle kunna innebära en annan påverkan och är därför inget som utan vidare utredning kan antas vara lämpligt.

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

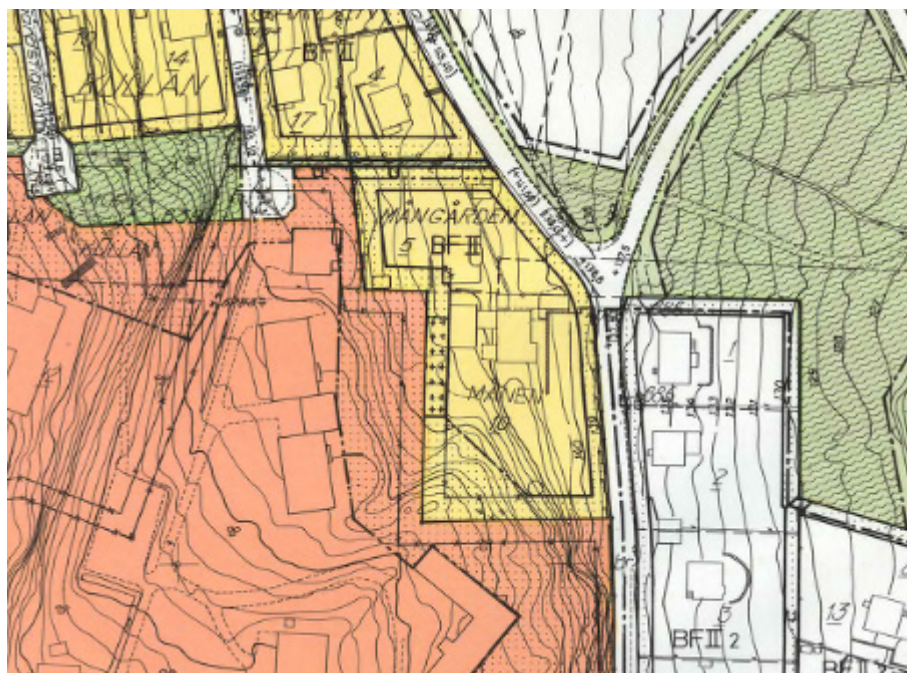
Översiktsplan

I översiktsplanen är området beläget inom tätortszon. Tätortsbebyggelsen ska enligt översiktsplanen utvecklas genom förtätning och omvandling av redan exploaterad mark. Genomförda analyser visar att den mest hållbara utvecklingen är att tätorterna växer genom förtätning och omvandling inom städernas och tätorternas gränser på redan exploaterad mark för att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur.

Planändringen bedöms inte avvika från översiktsplanen.

Detaljplan

Urklipp från detaljplan med aktbeteckningen 06-JÖS-968.



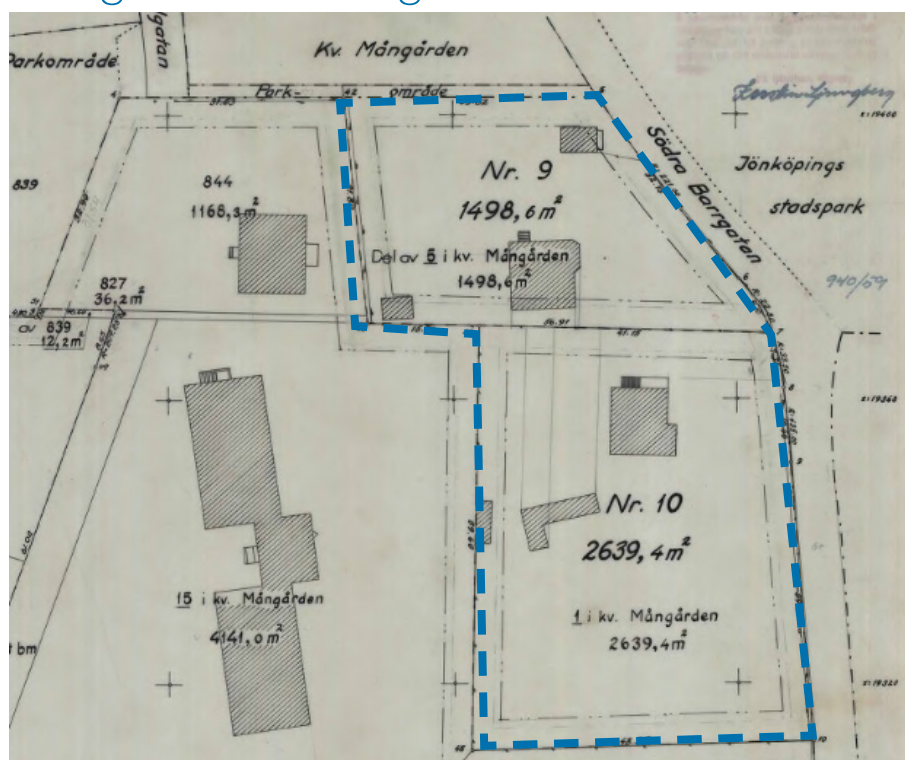
Gällande detaljplan, Stadsplan: Månen mfl, från 1980-10-08, aktbeteckning 06-JÖS-968 anger användning bostadsändamål i fristående hus i två våningar. Mot Förborgsgatan och Södra Barrgatan i öst, mot fastigheten Mångården 4 i norr

och mot fastigheten Månen 11 i syd och väst finns s.k. prickmark, mark som inte får bebyggas. Mot fastigheten Månen 11 i väst finns även s.k. korsmark, mark som endast får bebyggas med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader. 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 Månen ska vara indelat i fastigheter (se nästföljande stycke Gällande fastighetsindelingsbestämmelse).

Gällande bestämmelse om fastighetsindelning

Urklipp från akt
0680K-EIII902

Blå markering visar vilket område som omfattas av denna detaljplaneändring



Gällande bestämmelse om fastighetsindelning är fastställd som tomtindelning 1959-08-24, Tomtindelning: Månen, aktbeteckning 0680K-EIII902. 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: Månen, räknas som en bestämmelse till gällande detaljplan, Stadsplan: Månen mfl.

Nuvarande fastighetsindelning stämmer inte helt överens med gällande fastighetsindelingsbestämmelser. 1974 skedde en fastighetsreglering berörande Månen 10 och Mångården 5 där fastigheterna fick rätt till undantag från tomtindelningen av byggnadsnämnden i samband med att 191 kvm mark överfördes från Mångården 5 till Månen 10.

Kulturhistoria

Närområdet karaktäriseras av en blandad bebyggelse som tillkommit successivt med utgångspunkt i ett äldre bebyggelsebestånd som uppförts under 1900- och 1910-talen. De aktuella fastigheterna är dock inte särskilt utpekade i något av kommunens underlag för kulturmiljövården.

Kvarteret Månen 11, Södra Vätterbygdens folkhögskola, som ligger väster om Månen 10 och Mångården 5 är utpekad som ett särskilt värdefullt kulturmiljöområde i översiktsplanen. Området finns även med i "Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram Gråshagen, Haga, Hagaberg, Kettilstorp, Mariebo och Torpa villastad" från 1988.

Området beskrivs på följande sätt:

"Byggnadsbeståndet har tillkommit efterhand under flera årtionden. Folkhögskolan började anläggas på 1930-talet. Byggnaderna är i de flesta fall uppförda efter ritningar av en och samma arkitekt ; Carl Nyrén. Bebyggelse på folkhögskolan ger således en god överblick av arkitekt Nyréns produktion fram till 1980-talet."

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

8 april	STBN- beslut om planbesked
5 maj -25 maj	Samråd

11 juni
juli

STBN- beslut om antagande
Laga kraft

Ekonomiska frågor

Detaljplaneändringen finansieras av berörd fastighetsägare till fastigheten Månen 10. Utöver planändringskostnaden kan ytterligare kostnader uppstå, som en effekt av att detaljplanen ändras. Detta kan t.ex. vara anslutningsavgifter för VA 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: Månen mfl, fått laga kraft kommer det inte längre att finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för Månen 10 och Mångården 5. Framtida fastighetsbildningar berörande fastigheterna 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