

Tranan 9 m.fl.

Bymarken, Jönköpings kommun

Underlag för planbesked

Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära om planbesked. Detsamma gäller om en områdesbestämmelse behöver upphävas eller förändras.

Vid positivt planbesked redovisas vilket år planarbetet bedöms påbörjas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

För mer information om planbesked , se kommunens hemsida www.jonkoping.se (sökord: planbesked).

1. Ansökan

Huvudsakligt syfte

Upphävande av bestämmelse om fastighetsindelning för Tranan 9 samt 11-13.

Beskrivning

Sökande önskar sälja Tranan 9 till Tranan 11 och 12 och göra dessa fastigheter större. För att göra förändringar i fastighetsindelningen måste en lantmäteriförrättning göras. Gällande planbestämmelse om hur marken ska vara indelad i fastigheter hindrar dock att lantmäterimyndigheten beslutar om förändringar i fastighetsindelningen som inte överensstämmer med bestämmelsen.

Fastighet

Tranan 9, Tranan 11-13.

Fastighetsägare

Fastigheten Tranan 9 ägs av Jönköpings kommun, övriga fastigheter är ägda av privatpersoner.

Sökande

Jönköpings kommun.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta 1
(Karta från GIS)



Översiktskarta 2
(Ortofoto)

Kvarteret Tranan

Ansökt område ligger inom ett befintligt villaområde inom kvarteret Tranan längs med och i korsningen Krönleinstigen – Mäster Gudmunds väg. Området för ansökan ligger inom stadsdelen Bymarken som är belägen på sluttningen väster om Vättern. Stadsdelen har vuxit fram under 1900-talet och präglas främst av småhusbebyggelse från olika bebyggelseepoker.

Kvarteret Tranan avgränsas av Björnebergsvägen, Narvavägen, Mäster Gudmunds väg och Krönleinstigen. Längs med Björnebergsvägen finns två bostadshus från tidigt 1900-tal, mot Narvavägen finns tre hus som är uppförda under olika årtionden från 1930-tal till 1970-tal. Mot Mäster Gudmunds väg finns ett hus uppfört i mitten av 1900-talet och mot Krönleinstigen finns de äldsta husen i kvarteret som är uppförda i slutet av 1800-talet. Byggnaderna mot Krönleinstigen och en av bostäderna mot Björnebergsvägen är kulturhistorisk värdefulla enligt inventeringen av värdefull bebyggelse på Bymarken från 1988.

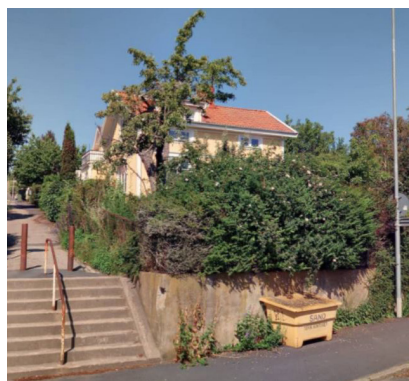
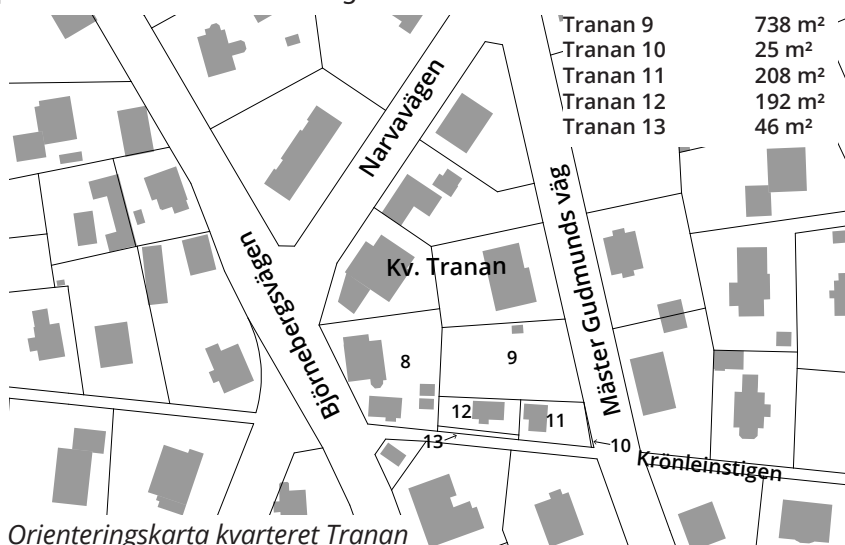
Fastigheten Tranan 9 är obebyggd bortsett från ett mindre uthus och utarrenderad för trädgårdsodling till Tranan 11. Fastigheten Tranan 9 är 738 m² stor, mot Mäster Gudmundsväg finns en stödmur på cirka 1 meter och ovan den är det buskage mot gatan. Åtkomst till fastigheten sker via en trappa från Mäster Gudmundsväg.



Byggnad Tranan 8 mot Björnebergsvägen, byggår 1910



Byggnad Tranan 8 mot Krönleinstigen, byggår 1909



Korsning Mäster Gudmundsväg och Krönleinstigen vid Tranan 11



Tranan 9 sett från Mäster Gudmundsväg

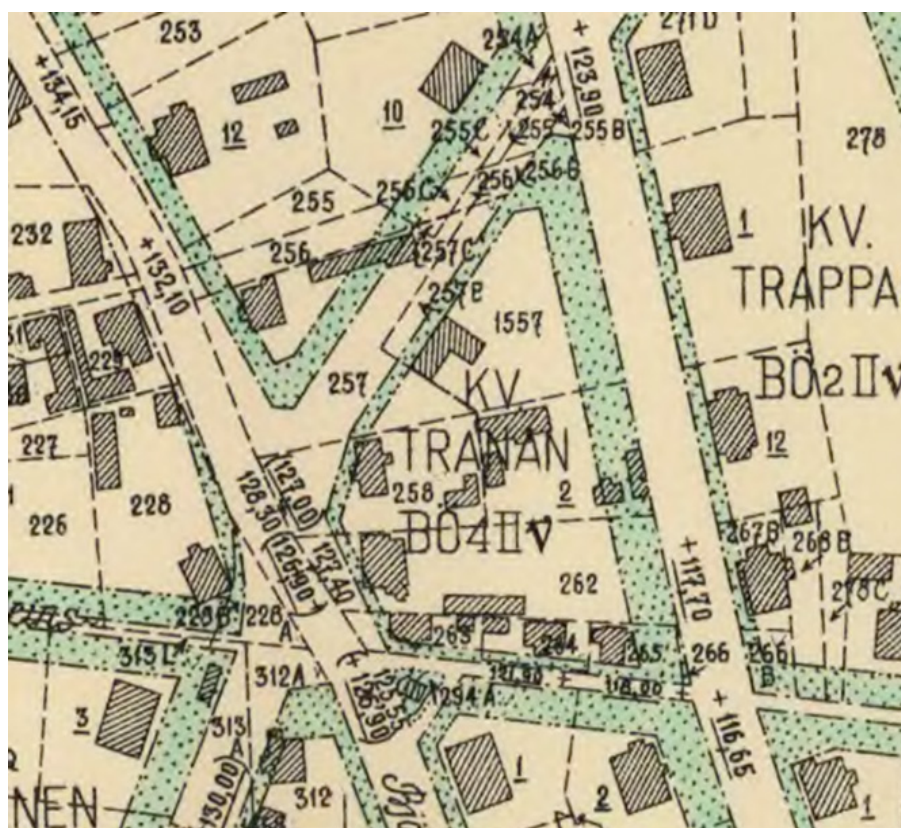
3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Stadsplan: Tokio, Tor m.fl. å Vätterslunds- och Berghemsområdena i Jönköping, aktbeteckning 0680J-8/1952HUS, från 1948-05-11 anger bostadsändamål med öppet byggnadssätt i två våningar. Byggnad ska uppföras fristående eller vara sammanbyggd med annan byggnad i fastighetsgräns. Högst en femtedel av fastigheten får bebyggas. Prickmark, mark som inte får bebyggas, finns längs med omgivande gatumark.

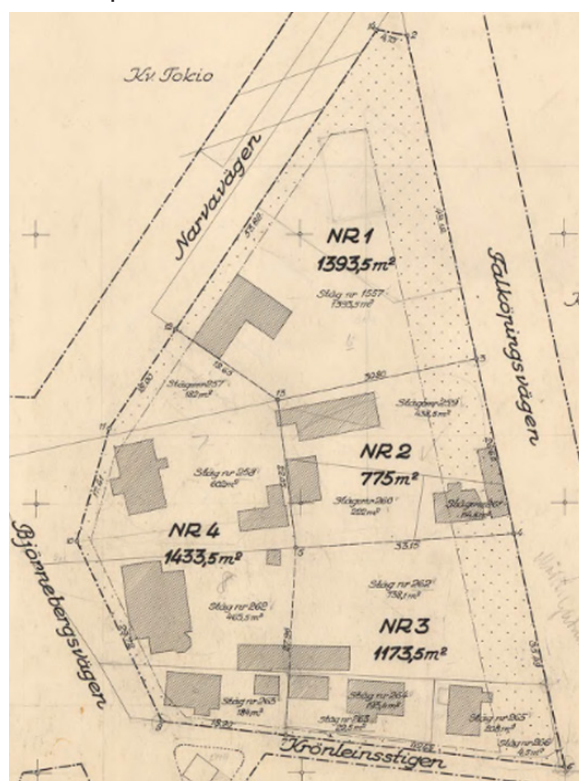
Eftersom gällande detaljplan inte innehåller några bestämmelser om minsta avstånd till fastighetsgräns för friliggande byggnader, gäller dåvarande regler i 39 § byggnadsstadgan (BS, SFS 1959:612) och senare övergångsbestämmelser i ÄPBL 17 kap. 4 §, vilka enligt punkt 5 i övergångsbestämmelser i 2011 års PBL fortfarande gäller.

Utöver detta finns bestämmelse om hur kvarteret Tranan ska vara indelat i fastigheter (se nästföljande stycke Gällande fastighetsindelningsbestämmelse).



Gällande fastighetsindelningsbestämmelse

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse är fastställd som tomtindelning 1947-03-13, aktbeteckning 0680K-EIII415 (Tomtindelning: Tranan). Sedan ändringen av plan- och bygglagen 2011 utgör tomtindelningar en bestämmelse om fastighetsindelning till gällande detaljplan. Tomtindelningen från 1947 räknas således därmed som en planbestämmelse till stadsplanen från 1948.



Översiktsplan 2016

Området är inte särskilt utpekad i översiktsplanen. Området ligger dock inom tätorten. 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.

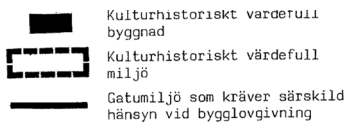
Åtgärden som ansökan om planbesked innebär inte ytterligare förtätning men skulle möjliggöra viss ytterligare byggrätt på befintliga fastigheter och tillåta att de fastigheterna kan göras större.

Riksintressen

Platsen berörs inte av något riksintresse.

Kulturmiljö

Flera av fastigheterna inom kvarteret Tranan ingår i en kulturhistoriskt värdefull stadsmiljö enligt kulturmiljövårdsprogrammet. Bostadsbyggnader på Tranan 8, 11 och 12 är kulturhistoriskt värdefulla. Förslag till åtgärd enligt kulturmiljöprogrammet är bevakning vid bygglovprövning och planläggning.



*Utsnitt ur Inventeringar
värdefull bebyggelse -
Bäckalyckan, Bymarken,
Dunkehalla och Skänkeberg
(1987)*

Platsspecifika förutsättningar

Fjärrvärme

Ny fjärrvärmeanslutning bedöms inte bli nödvändig.

VA-anslutning

Ny VA-anslutning bedöms inte bli nödvändig.

5. Bedömning

Stadsbyggnadskontoret anser att de förändringar i bebyggelsen som ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse skulle kunna innebära i form av att en befintlig fastighet överförs till två andra befintliga fastigheter för att göra dessa större (efter genomförd lantmäteriförrättning) kan vara lämplig på den aktuella platsen. Fastigheten Tranan 10 ingick inte i ansökan men bör inkluderas i processen.

Eventuellt kan fler ändringar av detaljplanen behövas och inte enbart en ändring innebärande ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelsen. Skulle en ändring av detaljplan göras innebärande fler ändringar bör den se över de kulturhistoriska värdena på plats och om det behöver skyddas samt eventuella övriga bestämmelser.

Planavdelningen har tidigare haft ett planuppdrag med samma syfte, att överföra mer mark till Tranan 11 - 12. Under 2006 hölls ett samråd. Därefter avskrevs ärendet på grund av att dåvarande ägare inte var beredda att fullfölja markköpen.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas

Detaljplanen bedöms få laga kraft 1 år efter det att ett detaljplanearbete startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även hur det prioriteras i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Vid upprättande av denna detaljplaneändring är stadsbyggnadskontorets lantmäteriavdelning medverkande med material och information.

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas år 2022.

Stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson

Planchef

Puck Larsson

Planarkitekt