



Mödan 3

Gränna, 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

Möjliggöra för en avstyckning av fastigheten Mödan 3 som tillåter en ny tomt med friliggande enbostadshus att upprättas.

Fastighet

Mödan 3

Fastighetsägare och sökande

Eksell-Magnusson Fastighetsbolag AB, Jan Magnusson.

2. Beskrivning av området



Översiktskarta 1



Översiktskarta 2

Planbeskedet berör fastigheten Mödan 3 som ligger på Missionsgränd 6 i Gränna. Fastigheten är på 2006 kvadratmeter och ligger intill Grännabergets branta bergsvägg, två kvarter bort från Brahegatan vilket är Grännas huvudgata. Närområdet utgörs främst av villor. Fastighetens huvudbyggnad uppfördes år 1863 och nyttjades som missionshus fram till 1953 då den delvis byggdes om till flerbostadshus. På fastigheten finns även en lagerlokal för mindre företagsverksamhet och två komplementbyggnader. En mindre del av lagerlokalen ser ut att ligga utanför fastighetsgräns på kommunal mark enligt uppgifter i kommunens baskarta.

Flygfoto sedd från norr. Röd streckad linje visar ungefärlig fastighetsgräns.

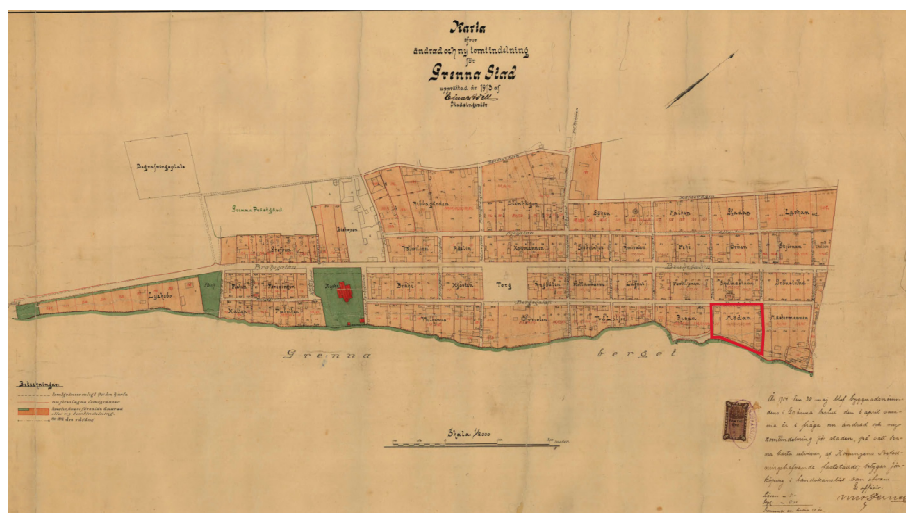


3. Förutsättningar

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan Stadsplan för Gränna Stad 130718 med tillhörande tomtindelning från 1913. Enligt gällande plan kan inga fastighetsgränser ändras. För att avstycka fastigheten Mödan 3 i två delar måste en ny detaljplan upprättas.

Tomtindelning för Gränna Stad, upprättad 1913. Kvarteret Mödan är markerad med röd streckad linje



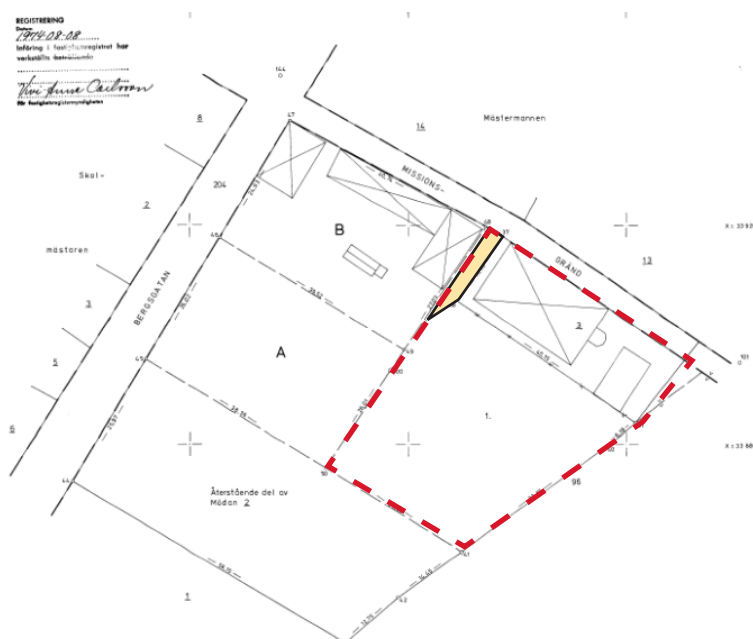
Detaljplanen tillåter uppförande av ett fristående boningshus i en våning med källare och vind samt ett uthus. Vindsvåning kan inredas för bostadsändamål, max två kök tillåts i varje boningshus. Detaljplanen reglerar inte minsta tomtstorlek.

Planen bedöms inte uppfylla dagens byggkrav enligt Plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900). Vid en eventuell planläggning bör detaljplanens gränser ses över och eventuellt utökas så att den befintliga planen från 1913 aktualiseras.

Fastighetsinformation

En fastighetsreglering för Mödan 3 gjordes 1974 då lagstiftningen tillät större avsteg från gällande detaljplan. Genom fastighetsregleringen fick Mödan 3 sin aktuella utformning.

Fastighetsreglering från 1974. Röd streckad linje visar fastighetsgränser för Mödan 3, aktuellt utredningsområde. Gulmarkerat område visar servitut för infart till fastighet Mödan 6.



Gränserna runt fastigheterna ska vid ny planläggning mätas in för att säkerställa kvartersmark, allmän platsmark och fastigheters exakta gränser.

Inom fastigheten Mödan 3 finns en rättighet för Mödan 6 att använda mark för att komma ut på allmän väg. Denna rättighet ska beaktas.

Översiktsplan 2016

För Gränna tätort medges utbyggnad i översiktsplan. Målet är att Gränna tätort ska kunna växa och ha en blandad bostadsbebyggelse. Översiktsplanen nämner också att stadens unika karaktär och läge innebär att det ställs höga krav på utformning vid förtätning.

Riksintressen

Gränna stad inklusive omgivet landskap utgörs av riksintresse för både natur- och kulturmiljövård. Inom och omkring Gränna tätort ska värdefull kultur- och naturmiljö skyddas och vårdas i enlighet med miljöbalken 3 och 4 kapitlet. Det betyder att kommunen ska hushålla med mark på det mest ändamålsenliga sättet vid förtätning med hänsyn till området identitet, bebyggelsestruktur, natur och landskap.



Ovan visas utsnitt ur Gränna stadsplan efter karta av Einar Adéll 1947. Mödan 3 är markerad med röd punkt.



Ovan visas ortfoto med markerade fastighetsgränser i gult. Mödan 3 är markerad med röd punkt.

Till höger visas foto på fastighetens huvudbyggnad, det gamla missionshuset. Byggnaden ligger ut med gatan Missionsgränd.

Övriga planeringsunderlag

Grännas bebyggelsestruktur

Länsstyrelsen i Jönköpings län sammanställde 1990 rapporten *Gränna riksintressen* som ett planeringsunderlag för Jönköpings kommun. I rapporten kännetecknas delar av Gränna identitet i den gamla kvartersstrukturen från 1600-talet som utgör ett sluttande rutnät. Bebyggelsekaraktären har en struktur från tiden innan laga skifte med långsmala tomtarealer där huvudbyggnader är placerade mot gata med mindre uthus inne på gården.

För att Grännas historia ska vara läsbar i landskapet är det viktigt att ny bebyggelse underordnar sig terrängen, naturen och stadens struktur. Nya byggnader bör därför förläggas i anslutning till befintlig bebyggelse och vägnät samt utgöra småskaliga tillägg. Bebyggelsen får inte klättra upp för bergsbranten.

Mödan 3 ligger i mötet med sentida kompletteringar av bebyggelse i Gränna. I området tar en modern villastad vid i bebyggelsestrukturen med en stark prägel från 50-talet och framåt. Planbeskedet för Mödan 3, som avser tillskapa en skafttomt för enbostadshus, bedöms därmed inte utgöra en risk för påtaglig skada av riksintresset för Gränna eftersom bebyggelsemönster är väl etablerat i närområdet. För att inte äventyra landskapets och den småskaliga villastadens dominans är det däremot angeläget att begränsa utbredning, höjd och volym för byggnation på tillkommande skafttomt. Utformningsbestämmelser vilket kan beröra fasad, tak, material och färgsättning, ska ses över vid förtätning av skäl till Grännas kulturmiljö och identitet.

Kulturarhistorisk byggnadsinventering Gränna

Planbeskedet rör fastighet Mödan 3 som har två identifierade kulturarhistoriskt värdefulla byggnader, fastighetens huvudbyggnad och ett av uthusen.

Huvudbyggnaden byggdes 1862 och nyttjades som missionshus fram till 1953 då den byggdes om till flerbostadshus. Byggnaden är uppförd av timmer i en våning med fasad av grå locklistpanel med rundade locklister. Byggnaden har ett sadeltak belagt med tvåkupiga tegelpannor.



Med anledning av att det finns byggnader inom Mödan 3 som är identifierade som kulturhistoriskt värdefulla ska man vid ett eventuellt planarbete förankra dessa värden i skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Sådana bestämmelser specificerar de egenskaper hos byggnaderna som nämns i den kulturhistoriska utredningen och ämnar säkerställa att byggnadernas kulturvärde inte förvanskas eller förändras i framtiden.

Gröna stad och utpekade utredningsområde ligger intill en brant bergsslätt. Jönköping kommun har gjort en förstudie och översiktlig kartering av stabiliteten i raviner och slänter i morän och grov sedimentjord (2011-07-07). Objekt 2 är relevant för planbeskedet. För att utreda lämpligheten för förtätning i området genom avstyckning krävs en markteknisk utredning samt en bedömning kring hur skyfall riskerar påverka risker för ras och skred.

Area
gstyp
Slänt

Ravin

Text
Punkt

ader)

0-2

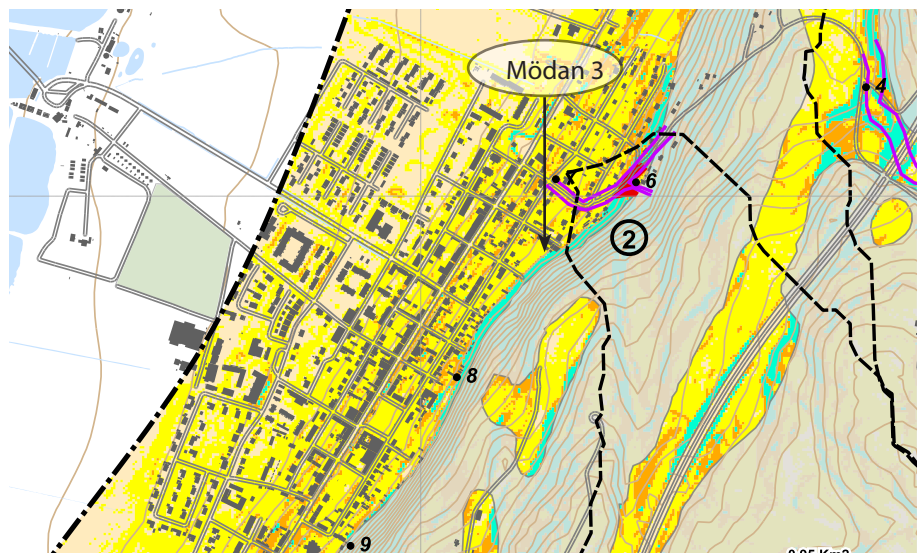
2-10

10-17

17-

Skred

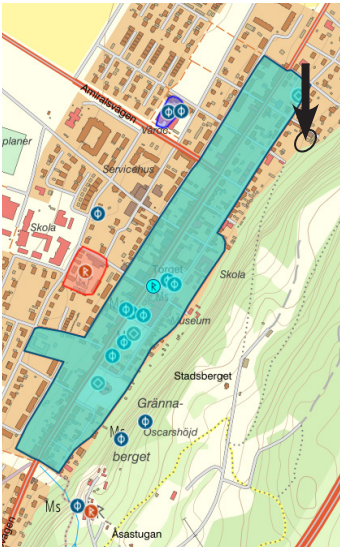
Area



Dagvatten och skyfallskartering

8

Utsnitt från Riksantikvariatämbetets öppna databas och söktjänst över fornlämningar.



Arkeologi

50 meter från utpekat utredningsområde ligger Riksantikvariatämbetets inventerade fornlämningsobjekt för Gränna (objekt 79:1). Objektet går under kategorin Stadslager och utgör stora delar av Gränna stadskärna. Enligt Riksantikvariatämbetet kan man inom utpekat området påträffa kulturlager från medeltid 1500-1600-tal.

Det kan komma att krävas mer kunskap för att ta reda på om fornlämningar riskeras att beröras inom utpekat utredningsområde. Det är länsstyrelsen som gör bedömningen om en arkeologisk utredning behövs enligt kulturmiljölagen. En sådan eventuell utredningen ger svar på om eventuella fornlämningar berörs eller finns på platsen. Utredningen ger också viktig information för placering och lokalisering av bebyggelse. Ett beslut om arkeologisk utredning fattas normalt efter ett tidigt samråd med länsstyrelsen om fornlämningar.

Markföroreningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har uppgifter om att det finns eller har funnits en cistern på fastigheten. Status för denna cistern och kringliggande mark är idag okänd, förutom att cisternen har anmälts tagen ur drift 2006. När det blir aktuellt med byggnation kommer det krävas att detta undersöks och att marken eventuellt saneras.

Gata och trafik

Fastigheten Mödan 3 är belägen längs missionsgränd, en återvändsgata som idag inte uppfyller kommunens krav på vändplan. Förtätning längs Missionsgränds medför behov av utredning för anläggning av vändplan i slutet av vägen. Återvändsgator ska enligt gällande riktlinjer ha vändningsmöjlighet för hämtningsfordon. Backning av hämtningsfordon ska undvikas, särskilt i bostadsområden.

4. Utredningsbehov

I kommande detaljplanearbete bedöms i dagsläget följande utredningar komma att behövas:

- Kulturhistorisk bedömning avseende utformningsbestämmelser vad gäller nybyggnad och annan ändring i förhållande till Gränna kulturmiljö
- Geoteknisk utredning med hänsyn till klimatanpassning med en markmiljöteknisk utredning kopplat till ras och skredrisk
- Dagvatten och skyfallsutredning med hänsyn till klimatanpassning
- Utredning och uppföljning av markföroreningar avseende cistern
- Utredning för vändningsmöjligheter för hämtningsfordon vid Missionsgränd

Ytterligare utredningar kan visa sig vara nödvändiga under planarbetets gång.

5. Bedömning

Fastigheten Mödan 3 ligger två kvarter in från Grännas huvudgata Brahegatan. Närområdet har karaktären av en modern villastad. En förtätning i form av skafttomt med enbostadshus bedöms inte strida mot närområdets bebyggelsemönster och Gränna Riksintresse. Grännas unika karaktär och läge innebär däremot att det ställs höga krav på utformning av tillkommande bebyggelse. Ny tillkommande bebyggelse ska lämplighetsprövas på platsen utifrån placering, höjd och volym samt utformningsbestämmelser som plockar upp Grännas uttryck och identitet. Kulturhistorisk/antikvarisk expertis kan komma att behövas för att utreda lämpliga utformningskrav i detaljplan.

För befintlig bebyggelse inom Mödan 3 ska skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser tas fram utefter de byggnadstekniska och arkitektoniska kvalitéer som beskrivs i kommunens kulturhistoriska inventering över Gränna. Lämplig utformning och placering av infart till den nya fastigheten från allmän gata kommer behöva beaktas och prövas. Redan befintligt servitut över fastigheten som ger Mödan 6 rättighet att ansluta till allmän väg genom Mödan 3 ska beaktas. Vidare ska behovet av ett vändplan i slutet av Missionsgränd utredas eftersom Missionsgräns inte uppfyller kommunens riktlinjer för vändningsmöjligheter för hämtningsfordon.

Bestämmelser om byggrätt i gällande detaljplan, Stadsplan för Gränna 1913, bedöms inte aktuell utifrån dagens byggnadskrav vid handläggning av bygglov. Därför är det angeläget att se över möjligheten att utvidga planområdet och modernisera bestämmelserna i enlighet med aktuell Plan- och bygglag. I samband med en eventuell prövning av detaljplan ska bestämmelser som reglerar minsta fastighetsstorlek ses över. Exakta gränser för fastigheter, kvartersmark och allmän platsmark ska mätas in för att säkerställa gränsdragningarnas kvalitet i grundkartan.

Mot denna bakgrund ser Stadsbyggnadskontoret positivt till att pröva lämpligheten för en tillkommande villafastighet i form av en skafttomt inom Mödan 3. Vid ett eventuellt planarbete kan det bli aktuellt med ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren som reglerar mark- och genomförandefrågor som till exempel marköverlåtelse och kostnader för iordningställande av allmän plats vilka blir en följd av byggnationen.

6. Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan om planbesked beviljas. Under ett planarbete ska detaljplanens omfattning utredas så att den befintliga detaljplanen över Gränna från 1913 aktualiseras och moderniseras utefter dagens Plan- och bygglag (PBL).

Detaljplanen bedöms få laga kraft 1,5 till 2 år efter det att ett detaljplanearbete startats, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplanen för ärendet kommer att styras i förhållande till andra projekt inom kommunen.

Ett detaljplanearbete bedöms tidigast kunna påbörjas år 2022.

Stadsbyggnadskontoret

Jenny Larsson

Planchef

Solveig Lönnervall

Planarkitekt