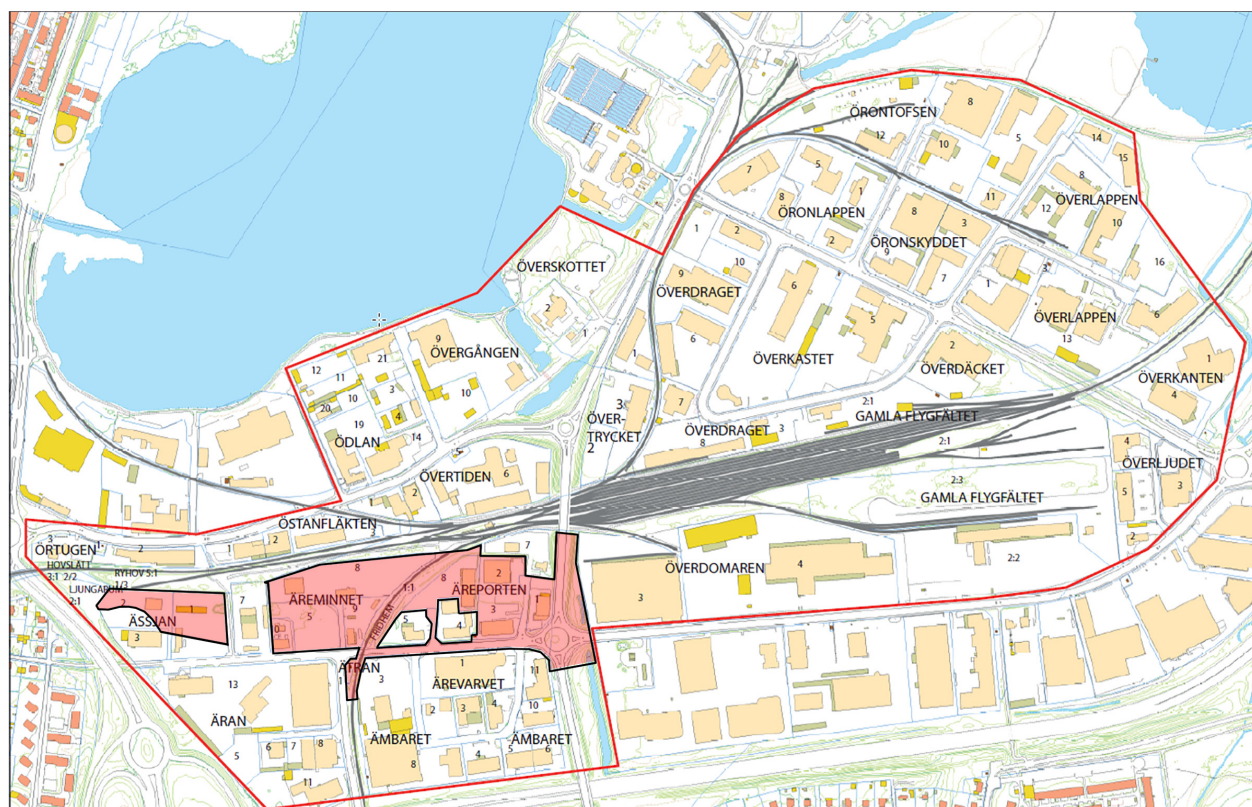


Upphävande av del av detaljplanerna SPL850312, EII559, EII531 och EII580

Fridhem (Södra Munksjön), Jönköpings kommun



Orienteringskarta

Planbeskrivning

Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Beskrivning av upphävandet	4
Upphävandets konsekvenser	11
Förutsättningar	13
Genomförande av upphävandet	16

Handlingar

Planbeskrivning
Plankartor med upphävandeområden
Granskningsutlåtande
Undersökning av miljöpåverkan/checklista

Samtliga handlingar och bilagor finns på
www.jonkoping.se

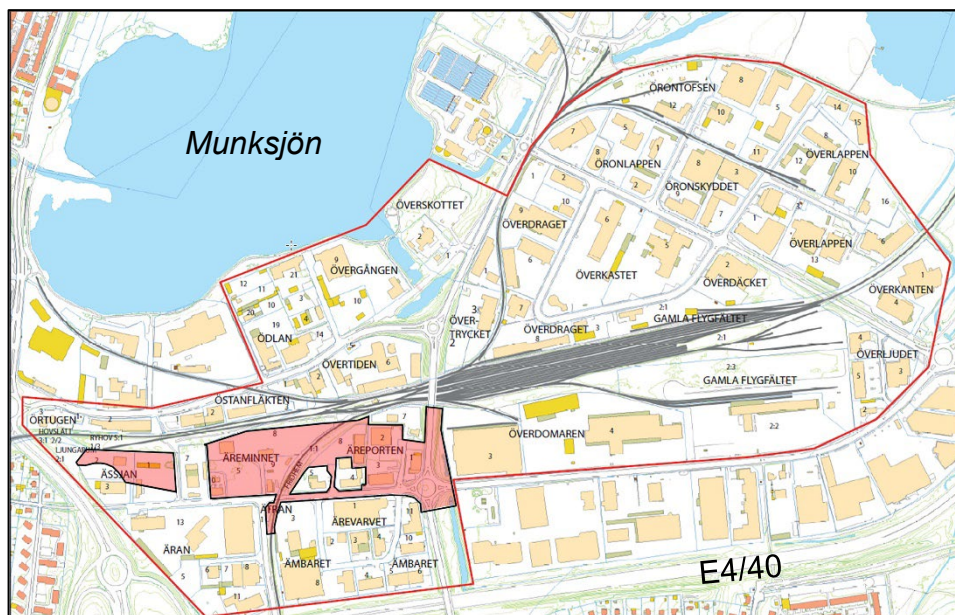
sökord: upphävande av detaljplan SPL850312

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Ett bygglov på Äreminnet 9 bordlades av stadsbyggnadsnämnden 2023-02-09 och man gav då planavdelningen i uppdrag att upphäva eller ändra gällande detaljplan, vilket ska göras i samband med att ny detaljplan upprättas för del av Barnhemsgatan, södra infarten och en ny satellitstation för räddningstjänsten. Arbetsgruppen ska också utreda vilka övriga delar/detaljplaner i anslutning som bör upphävas.

Syftet med upphävandet är att säkerställa översiktsplanens genomförande. Förslaget innebär att det allmänna intresset att omvandla en stadsdel i anslutning till planerad station för ny stambana ges företräde före enskilda intressen. Att ytterligare bebygga industrifastigheterna medför investeringar som ekonomiskt riskerar att belasta framtida stadsförnyelse och därmed hindra kommunens vision om en ny stadsdel för blandad bebyggelse intill ett framtida resecentrum med en stor statlig kommunikationsanläggning. Samtidigt kan bredare användning än industri prövas.

Planbeskrivningen i sin helhet beskriver syftet mer ingående.



Översikt

Beskrivning av upphävandet

Upphävandets omfattning och lokalisering

Området inom vilket delar av gällande fyra detaljplaner upphävs ligger i norra delen av stadsdelen Fridhem i södra utkanten av centrala Jönköping.

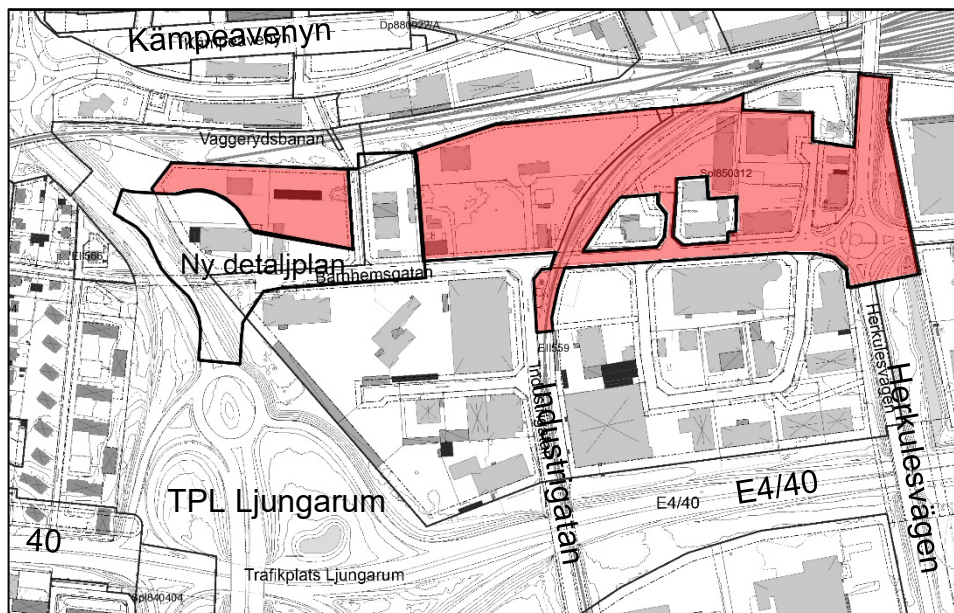
Området begränsas i norr i stort av Vaggerydsbanan och Jönköpings godsbangård, i öster av Herkulesvägen, i söder av Barnhemsgatan och i väster av södra infarten och planområdet för pågående planläggning för ny infart till Barnhemsgatan och ny satellitstation för räddningstjänsten.

Idag består planområdet främst av kvartersmark för industri och förutom gräsklädda väglänter och några enstaka träd är marken asfaltbelagd eller bebyggd. Inom de berörda fastigheterna bedrivs idag bland annat grossisthandel, bilservice, åkeriverksamhet och teknisk service mm.

En mindre del kvartersmark för järnvägsändamål ingår längs en äldre järnvägssträcka ner mot Ljungarums industriområde.

Allmän plats planlagd som gata ingår i de delar där planerad strukturplan avviker från nuvarande gatunät och där största delen av gällande plan upphävs, som i detaljplanen SPL850312 (aktbeteckning SPL850312 eller 06-JÖS-1651).

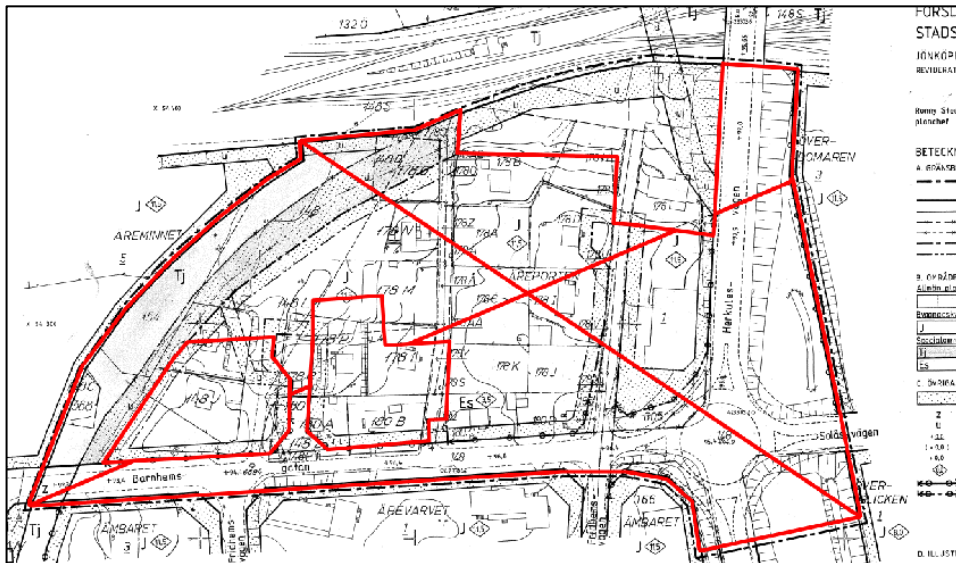
Området kommer efter upphävande succesivt eller i sin helhet att ersättas av nya detaljplaner i linje med den fördjupade översiktsplanen Ramprogram för Södra Munksjön, antagen av KF 2012-11-29.



Området där gällande detaljplaner upphävs (rödmarkerad yta). Området där ny detaljplan tas fram redovisas också.

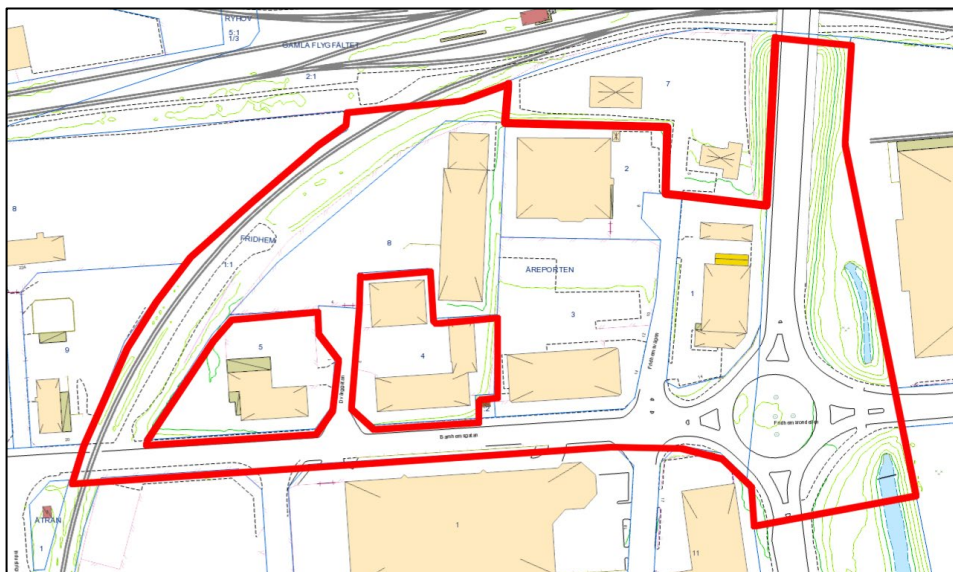
SPL850312

Den första av gällande detaljplaner, som upphävs förutom inom fastigheten Äreporten 7, är detaljplanen SPL850312 (aktbeteckning SPL850312 eller 06-JÖS-1651) Kv Äreporten mm. Ljungarums församling, Jönköpings kommun, Förslag till ändring av detaljplan. Två delar av denna plan har tidigare upphävts, motsvarande de nuvarande fastigheterna Äreporten 4 och 5.



Detaljplanen SPL850312 (aktbeteckning SPL850312 eller 06-JÖS-1651) med markerat område som föreslås upphävas.

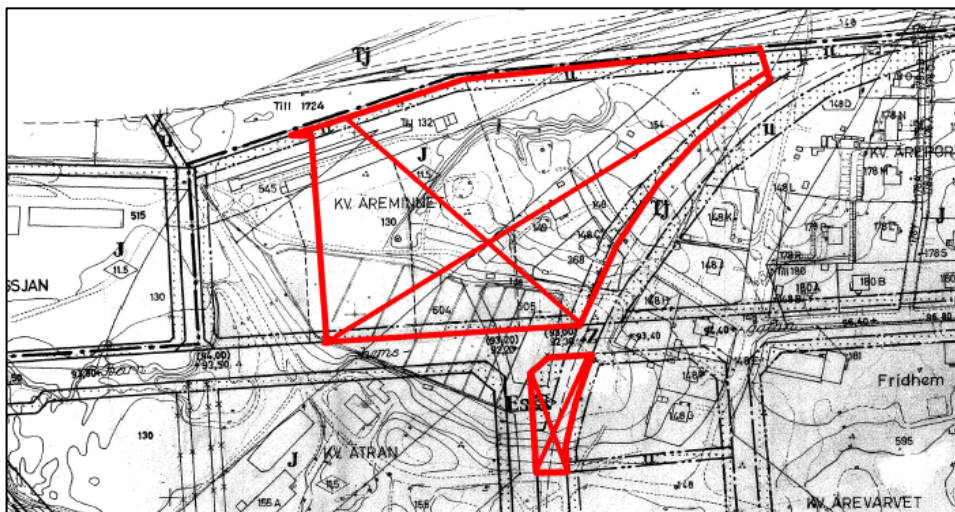
De fastigheter som berörs av upphävandet är Äreporten 1, 2, 3 och 8, Fridhem 1:1 och 1:2 samt Ljungarum 2:1.



Fastigheter berörda av att största delen av detaljplanen SPL850312 upphävs

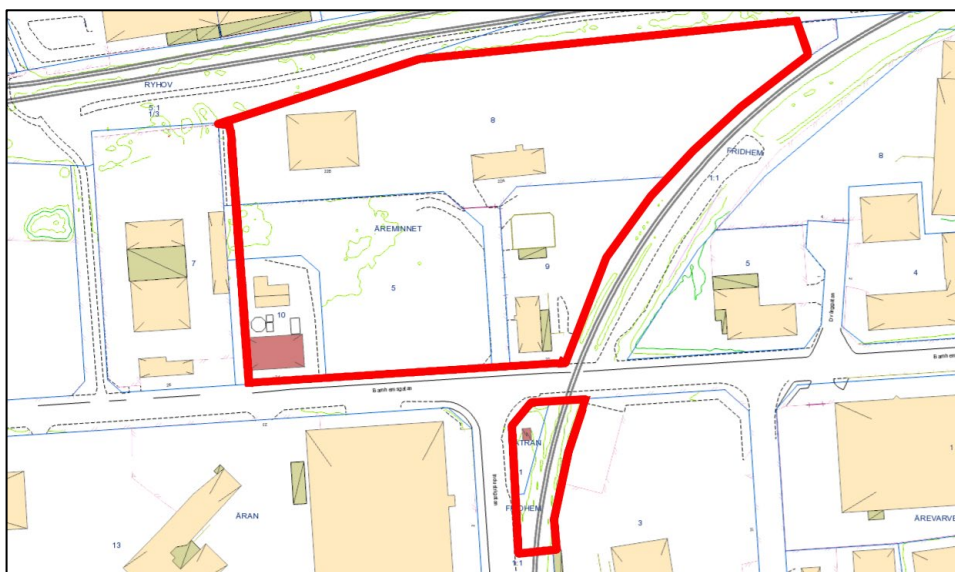
EII559

Den andra av gällande detaljplaner, som upphävs i två mindre delar, är detaljplanen EII559 (aktbeteckning SPL0680K-EII559 eller 06-JÖS-759) Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Strömsbergsområdet m.m. (Fridhem) i Jönköping.



Detaljplanen EII559 (aktbeteckning SPL0680K-EII559 eller 06-JÖS-759) med markerade områden som föreslås upphävas.

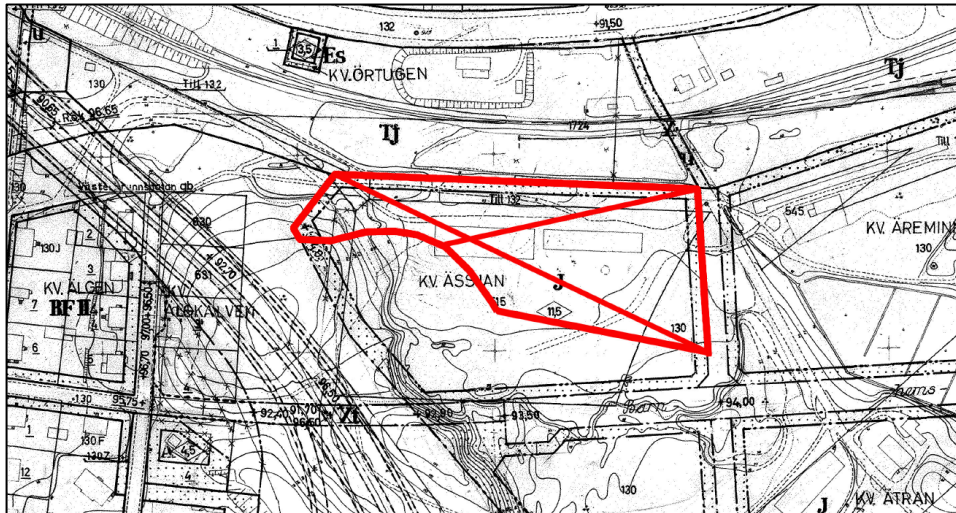
De fastigheter som berörs av upphävandet är Äreminnet 5, 7, 8, 9 och 10 samt Ätran 1 och Fridhem 1:1. Äreminnet 5, 7, 8 och 10 berörs också av pågående planläggning för ny detaljplan.



Fastigheter berörda av att del av detaljplanen EII559 upphävs

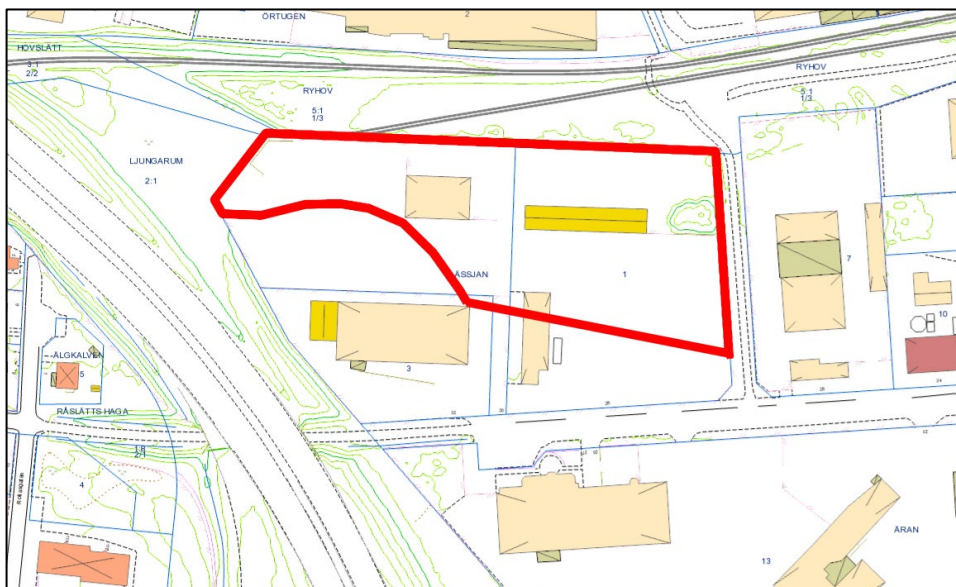
EII531

Den tredje av gällande detaljplaner, som upphävs i en mindre del, är detaljplanen EII531 (aktbeteckning 0680K-EII531 eller 06-JÖS-732) Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av Strömsbergs-, Strand- och Råslättssområdena m.fl. (Europaväg 4, delen A6-Röde påle) m.m. i Jönköping.



Detaljplanen EII531 (aktbeteckning 0680K-EII531 eller 06-JÖS-732). Nordvästra delen med markerat område som föreslås upphävas.

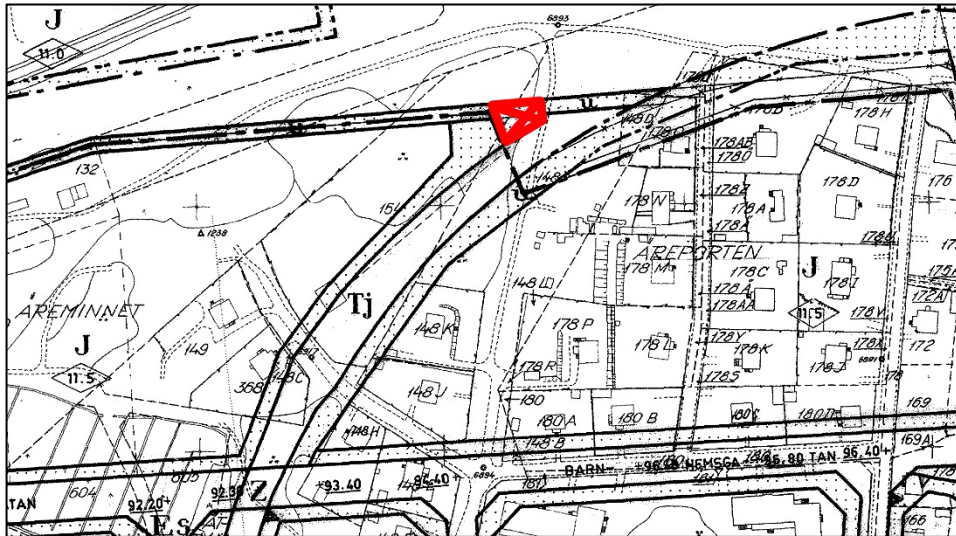
De fastigheter som berörs av upphävandet är Åssjan 1, 2 och nordöstra hörnet av 3. Alla tre fastigheterna berörs också av pågående planläggning för ny detaljplan.



Fastigheter berörda av att del av detaljplanen EII531 upphävs

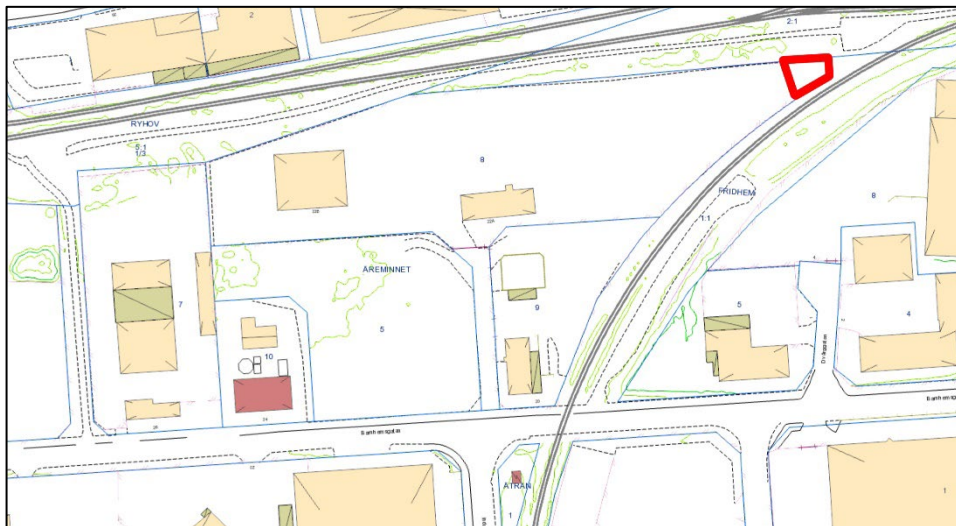
EII580

Den fjärde av gällande detaljplaner, som upphävs i en mindre del, är detaljplanen EII580 (aktbeteckning 0680K-EII580 eller 06-JÖS-781) Förslag till ändring av stadsplanen för delar av Strömsbergs- och Strandområdena (nya gods-bangården) i Jönköping.



Detaljplanen EII580 (aktbeteckning 0680K-EII580 eller 06-JÖS-781). Utsnitt ur västra delen med markerat område som föreslås upphävas.

Den fastighet som berörs av upphävandet är nordöstra hörnet av Äreminnet 8.



Fastighet berörd av att en mindre del av detaljplanen EII580 upphävs

Upphävandets bakgrund och syfte

Ramprogram för Södra Munksjön, som antogs av Kommunfullmäktige 2012, är en vidareutveckling och fördjupning av Stadsbyggnadsvision 2.0 från 2008. Ramprogrammet är en fördjupning av översiktsplanen och utgör ett underlag för kommande detaljplaner i området. Ambitionen är att förtäta staden och stärka regionens centrum genom en hållbar och successiv stadsutveckling runt Munksjöns södra del. Inom omvandlingsområdet ryms 6 000 bostäder och 10 000 arbetsplatser varav 6 000 är nya. I den södra delen av området skapas det utrymme för en ny station för ny stambana i vars närhet det kommer att skapas förutsättningar ett stort antal arbetsplatser. Ramprogrammets struktur är dock planerad för att kunna fungera även utan en ny station, varför Ramprogrammets fortfarande är aktuell med eller utan ny järnväg. Kommunen har, trots de statliga besluten, fortsatt har kvar sin planering för att det kommer byggas ny järnväg och att ett nytt stationsläge söder om Munksjön är det bästa läget för att få en central placering i Jönköping. Även om det idag inte finns några beslut avseende ny järnväg så måste kommunen fortsatt reservera mark för att möjliggöra detta. För att en eventuell ny järnväg ska bidra till en bra samhällsutveckling och arbetsmarknadsförstoring är det viktigt med centrala lägen och då måste kommunerna ha en långsiktig och uthållig planering.

Stöd i gällande översiktsplan

Förslaget om upphävande är förenligt med nu gällande översiktsplan för centrala tätorten, som antogs av Kommunfullmäktige den 23 februari 2023.

Ramprogrammet, som utgör en fördjupning av översiktsplanen, ger en rad rekommendationer för strategiska områden som stärker önskemålet om upphävanden av äldre industriplaner. Här tillåts endast pågående markanvändning till dess kommunen i översiktsplan, detaljplan eller vid lokaliseringsprövning visat att annan markanvändning är lämplig.

När en exploateringsidé avviker från ramprogrammet informeras intressenten om detta. Beroende på hur intressenten då agerar kan följande fall bli aktuella:

- Markägaren ändrar sina exploateringsönskemål så att de är förenliga med ramprogrammet. Detaljplanen ändras då i enlighet med ramprogrammet.
- Diskussion med markägaren om förvärv av fastigheten och lämplig ersättningsmark.
- Markägaren avvaktar med sina exploateringstankar.
- Markägaren står fast vid sina exploateringsplaner som varken har stöd i gällande detaljplan eller ramprogrammet. Stadsbyggnadsnämnden

lämnar då ett negativt förhandsbesked/planbesked med hänvisning till ramprogrammet.

- Eventuellt bygglovärende i enlighet med gällande detaljplan tas upp i stadsbyggnadsnämnden som beslutar om anstånd under två år med att avgöra ärendet i avvaktan på ändring av detaljplanen. Detaljplanen upphävs då med hänvisning till att genomförandetiden är utgången och att bygglovansökan inte är förenlig med antaget ramprogram.

I förtätnings- och omvandlingsområden ska det normalt eftersträvas en hög exploatering om det kan ske med hänsyn till platsens karaktär och stadsbild. Vidare sägs att områdenas framtida utnyttjandemöjligheter även ska beaktas vid planläggning av angränsande områden.

Genomförande

Upphävandearbetet handläggs med standardförfarande. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Förslagets konsekvenser

Effekter

Nuvarande detaljplaner medger byggrätter som upphör att gälla för berörda fastigheter.

Avsikten är att undvika investeringar som inte följer översiktsplanen och sedan sannolikt måste lösas in och rivas. Upphävandet bedöms underlätta förändrad markanvändning och syftar till att säkerställa stadsutveckling enligt översiktsplanen.

Mindre ändringar bör kunna tillåtas och prövas efter rådande förhållanden genom bygglov. Större förändringar och investeringar bör avslås med stöd av översiktsplanen och ramprogrammet för Södra Munksjön. På kort sikt begränsas troligen hyresnivåernas utveckling eftersom utvecklingsmöjligheterna är begränsade. På lång sikt bedöms dock markvärdet öka genom stadsomvandling och ny järnvägsstation.

För de delar av nuvarande detaljplaner som anger allmän plats (gata) sker ingen egentlig förändring. Kommunen kommer fortsatt att vara fastighetsägare och huvudman. Anläggande av väg utanför detaljplanelagt område är inte bygglovspflichtigt (jfr 6 kap. 1 § PBL). För andra åtgärder än just vägbygge kan dock bygglov krävas.

Av 6 kap. 21 § PBL följer att kommunen ska svara för underhållet av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för. Detta gäller även om detaljplanen upphävs.

Undersökning av miljöpåverkan

Vid detaljplanering är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön. I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För dessa planer ska bl.a. en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en s.k. undersökning av miljöpåverkan. Som stöd för undersökningen använder kommunen en checklista som ingår som bilaga till undersökningen. Här redovisas i sammanfattande form de slutsatser som dragits i detta arbete.

Slutsatser och ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att det aktuella upphävandet inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på kännedom om platsens nuvarande status samt en uppskattning av vilka konsekvenser ett upphävande av del av detaljplanerna SPL850312, EII559, EII531 och EII580 innebär.

En sammanfattning av upphävandets konsekvenser redovisas i checklistan.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap. 34 § PBL behöver därför inte upprättas för upphävande av del av detaljplanerna SPL850312, EII559, EII531 och EII580.

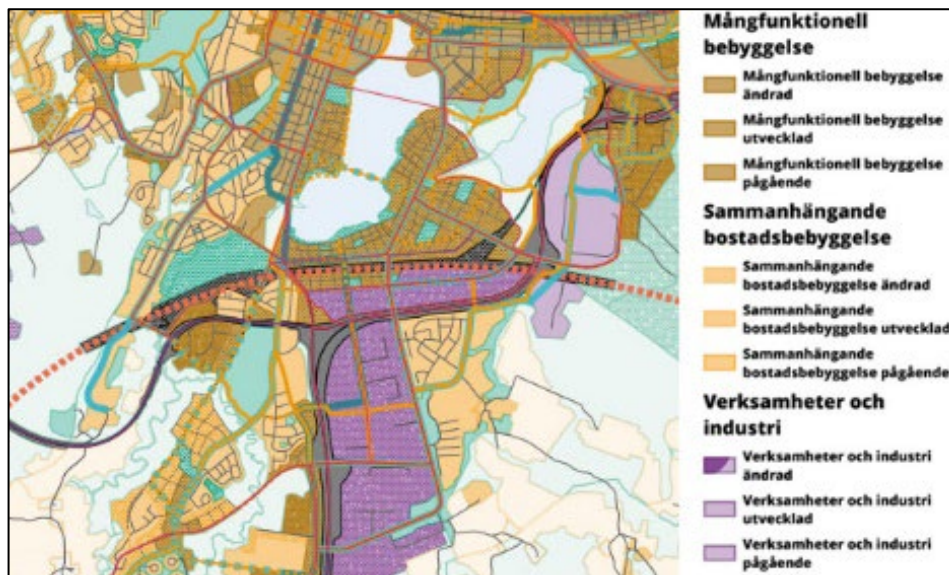
Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för centrala tätorten antogs av Kommunfullmäktige (KF) den 23 februari 2023. Som fördjupning av översiktsplanen har KF 2012-11-29 antagit ett Ramprogram för Södra Munksjön. Där föreslås stadsutveckling runt en kommande station för ny stambana.

Översiktsplanen anger mångfunktionell bebyggelse inom det område där gällande detaljplaner föreslås upphävas.



Utdrag ur gällande översiktsplan för centrala tätorten

Riksintressen

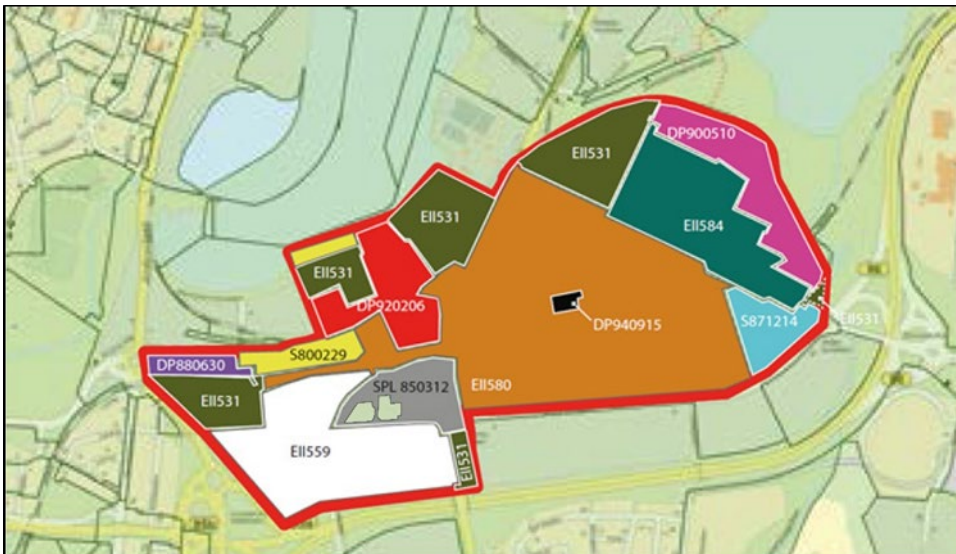
Inom området är det riksintresse för ny stambana enligt kommunens översiktsplan (rödskratterat på nedanstående karta), och befintlig järnväg enligt Trafikverkets beslut (svart linje på nedanstående karta). Staten har dock tagit bort riksintresse för ny stambana sedan kommunens gällande översiktsplan antogs.

Se karta på nästa sida



Riksintresse ny stambana och befintlig järnväg enligt kommunens gällande översiktsplan. Staten har dock tagit bort riksintresse för ny stambana sedan kommunens gällande översiktsplan antogs.

Detaljplaner



Gällande detaljplaner inom ramprogramsområdet som succesivt kommer föreslås upphävas eller ersättas med nya detaljplaner

Detaljplan SPL850312 (aktbeteckning SPL850312 eller 06-JÖS-1651) Kv Äreporten m.m., Ljungarums församling, Jönköpings kommun, Förslag till ändring av detaljplan, fastställdes 1985-03-12. Planen medger kvartersmark för industri, järnväg och transformatorstation, samt allmän plats för gata och gatuplantering. Planens genomförandetid har gått ut.

Detaljplan EII559 (aktbeteckning 0680K-EII559 eller 06-JÖS-759) Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Strömsbergsområdet m.m. (Fridhem) i Jönköping. Planen medger för den del som föreslås upphävas kvartersmark för industriändamål. Planens genomförandetid har gått ut.

Detaljplan EII531 (aktbeteckning 0680K-EII531 eller 06-JÖS-732) Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av Strömsbergs-, Strand- och Råslättsområdena m.fl. (Europaväg 4, delen A6-Röde påle) m.m. i Jönköping. Planen medger för den del som föreslås upphävas kvartersmark för industriändamål. Planens genomförandetid har gått ut.

Detaljplan EII580 (aktbeteckning 0680K-EII580 eller 06-JÖS-781) Förslag till ändring av stadsplanen för delar av Strömsbergs- och Strandområdena (nya godsbangården) i Jönköping. Planen medger för den del som föreslås upphävas kvartersmark för industriändamål som icke får bebyggas. Planens genomförandetid har gått ut.

Genomförande av upphävandet

Administrativa frågor

Upphävandet har ingen genomförandetid, utan verkställs vid det datum beslutet får laga kraft.

Organisatoriska frågor

Ärendeinformation

Jönköpings kommun

Stbn/2023:366

Planbesked Stbn 2023-02-09 §91

Planstart för upphävande 2023-09-07

Samråd Stbn 2024-03-14 §90 (2024-04-03 till 2024-05-15)

Granskning STBN 2024-06-13 §224 (2024-06-26 till 2024-08-12)

Upphävande av del av detaljplanerna SPL850312, EII559, EII531 och EII580 (standardförfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900)

Detta förslag till upphävande stämmer överens med översiktsplanen. Kommunstyrelsens och Länsstyrelsens synpunkter på granskningshandlingen inhämtas under granskningstiden. Kommunen anser att detta upphävande inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Upphävandet bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har instämt i denna bedömning vid samrådet. Punkterna i PBL 5:27 är inte uppfyllda.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

9 februari 2023	STBN beslut om planbesked
7 september 2023	Planstart
14 mars 2024	STBN beslut om plansamråd
april-maj	Plansamråd
13 juni	STBN beslut om granskning
juli-augusti	Granskning
19 september	STBN beslut om antagande
oktober	Laga kraft

Avtal, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor

Kvartersmark för industriändamål

Genom rubricerat upphävande av detaljplaner försvinner befintliga markreservat för underjordiska ledningar (u-områden). Inom dessa markreservat finns det kommunägda va-ledningar. En formell rättighet i form av servitut eller ledningsrätt saknas för några av ledningarna. Tekniska kontoret har inlett ett arbete med att teckna servitut med vissa berörda fastighetsägare för att säkra ledningarnas placering. Oavsett utfall kommer inte bygglov ges för åtgärder som kan påverka ledningarna.

I övrigt föranleder inte upphävandet några nya avtal eller överenskommelser. Outnyttjad byggrätt som inte kan nyttjas kommer inte att ersättas då planens genomförandetid har gått ut.

Nuvarande verksamhet får finnas kvar och verka på platsen tills ny detaljplan och nya genomförandeavtal träffas.

Trafikanläggning och allmän plats

Gata och gatuplantering omfattas av upphävande.

Upphävande av gällande tomtindelningsbestämmelse

Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelser.

Bestämmelse om fastighetsindelning, ursprungligen fastställd som tomtindelning 0680K-EIII1340 inom Ätran 1, upphävs inom upphävandeområdet av detaljplanen 06-JÖS-759, enligt 4 kap PBL.

Medverkande tjänstepersoner

I arbetet med detaljplanernas upphävande har följande medverkat med material och information. Listan omfattar både arbetsgrupp och referenspersoner.

Stadsbyggnadskontoret

Mats Davidsson	plan (UL)	
Mikael Enarsson	utveckling och trafik (from oktober 2023)	
Anna Klahr	bygglov	
Sofia Hallefält	lantmäteri	REF

SMUAB

Johan Tryggvesson	(tom oktober 2023)
Henrik Zetterholm	(from oktober 2023)

Tekniska kontoret

Anders Larsson	vatten och avlopp
----------------	-------------------

Mats Davidsson
Planarkitekt

Jenny Larsson
Biträdande Planchef

På följande sidor bifogas de plankartor med bestämmelser som upphävs helt eller i markerad del.
Observera att plankartorna ska skrivas ut i angivet format för att angiven skala ska gälla.