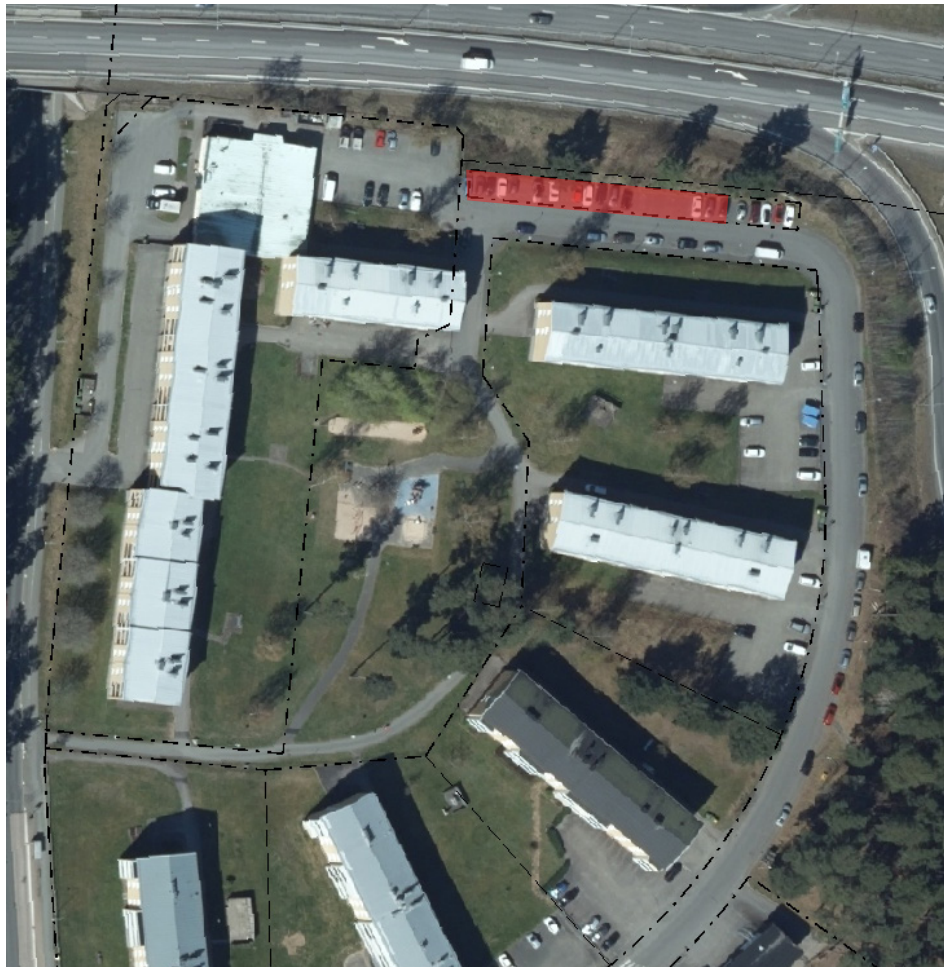


Planbeskrivning

► Ändring av detaljplan för Strömsberg, Strand och Råslättsområdena m.fl. i (Europaväg 4, delen A6 -Röde påle) Jönköping

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse för del av Älghagen 1

Stadsdel: Gamla Råslätt



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2024-08-22 att ta fram en detaljplan för Älghornet 3 m.fl. Som en konsekvens av denna har även detta ärende tagits fram för att möjliggöra framtida fastighetsregleringar. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Stina Kilebrand Förrättningslantmätare

Bilagor:

-

Louise Petersson Jenny Larsson
Planarkitekt Tillförordnad planchef

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte	6
Ärendeinformation	6
Varför ändring av detaljplan valts	6

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	7
Kommunala planeringsunderlag	7
Bebyggelse	9
Infrastruktur	9
Mark och vegetation	9

Plankarta

Genomförande

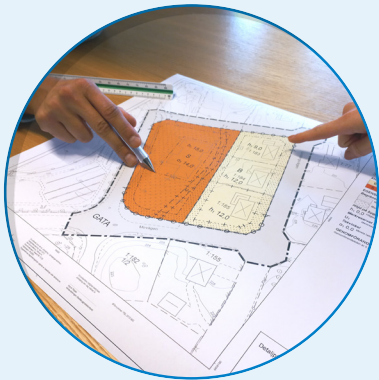
Mark- och utrymmesförvärv	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Organisatoriska frågor	12
Prövning enligt annan lagstiftning	12
Upplysningar	12

Konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan	13
Riksintressen	13
Fastigheter och rättigheter	13
Allmänna och enskilda intressen	13

Planguiden

Vad är en detaljplan?



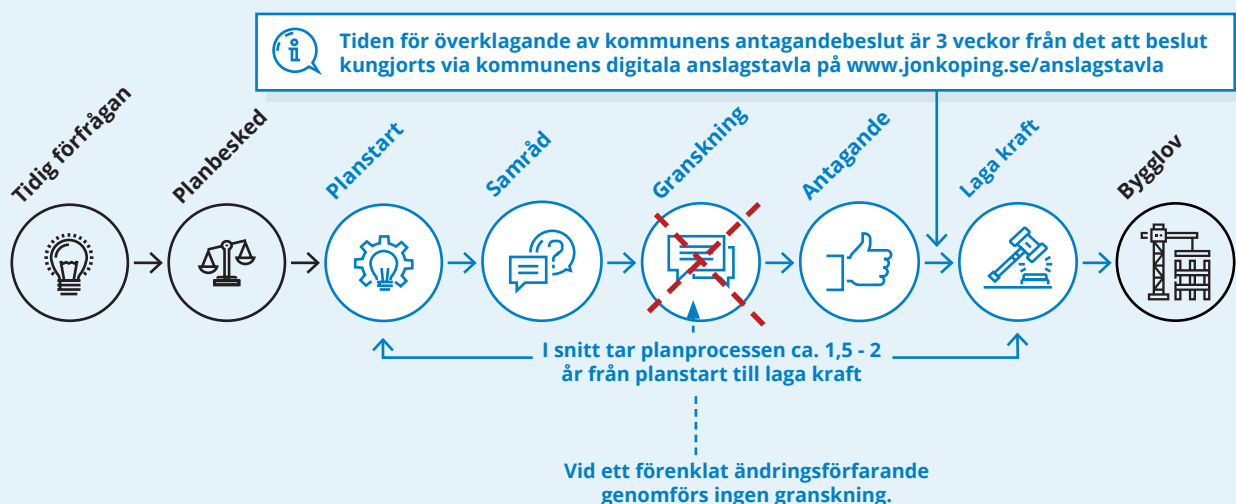
En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).



Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samråds- eller granskningsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. I ett så kallat förenklat ändringsförfarande genomförs ingen granskning. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild; besök vår hemsida www.jonkoping.se.

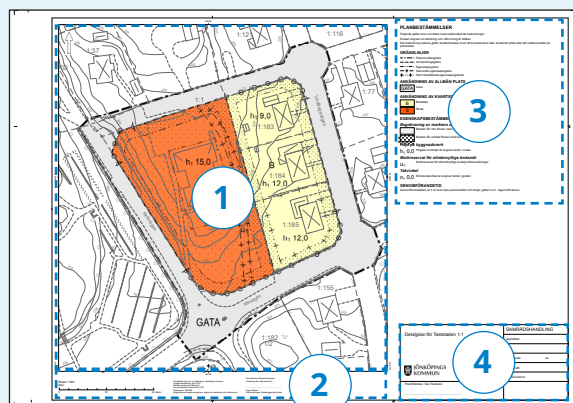


Hur läser man en plankarta?

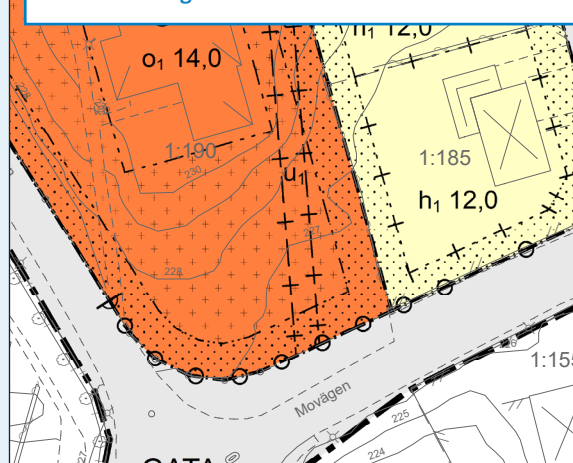
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram

Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.



I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.



2. Kartinformation

Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring

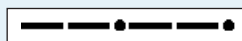
En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation

Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

Planområdesgräns

Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.



Överordnar

Användningsgräns

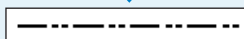
Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.



Överordnar

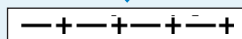
Egenskapsgräns

Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.



Sekundär egenskapsgräns

Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser.



I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.



Inledning

Detaljplanens syfte

Bestämmelser om fastighetsindelning är en typ av bestämmelse som syftar till att låsa fastighetsindelningen till ett visst läge och utesluter därmed alternativa lösningar. För att möjliggöra fastighetsregleringar i samband med planläggning av ett bullerplank (väg), i enlighet med Trafikverkets vägplan för E4, trafikplats Ljungarum, behöver berörd fastighetsindelning delvis upphävas. Syftet med gällande tomtindelningsplaner går i samband med detta förlorat och bedöms därför lämpliga att upphävas i sin helhet.

Aktuell ändring syftar till att upphäva fastighetsindelningsbestämmelserna på fastigheten Älghagen 1.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun

Ändring av detaljplan för Strömsberg, Strand och Råslättsområdena m.fl. i (Europaväg 4, delen A6 -Röde påle) Jönköping

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse för del av Älghagen 1
Stbn/2025:149

Beslut om planbesked: Stbn 2024-08-22 §270

Planstart: 2024-12-18

Beslut om samråd: Stbn 2025-06-04 §237

Beslut om antagande:

Beslut om laga kraft:

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser görs i aktuellt fall genom ändring av detaljplan och handläggs med ett förenklat ändringsförfarande enligt PBL 5 kap. 38 c §. Processen består av samråd, samrådsredogörelse, antagande och laga kraft.

Ärendet är en del av arbetet med att få fram trafikverkets vägplan för E4, trafikplats Ljungarum med objektsnummer 163677. Utöver detta pågår även en detaljplan för del av Älghornet 3 m.fl. (dnr: 2024:164) för att planlägga om mindre ytor som i gällande detaljplaner är planlagda som kvartersmark till allmän platsmark (väg) för bullerplank. Det pågår även ett ärende som syftar till ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser för Älghornet 3 (dnr: 2025:148) som berörs av detaljplan för del av Råslätts Haga 1:8m.fl (med aktbeteckning 0680-P246).

Varför ändring av detaljplan valts

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att ta fram en ny detaljplan.

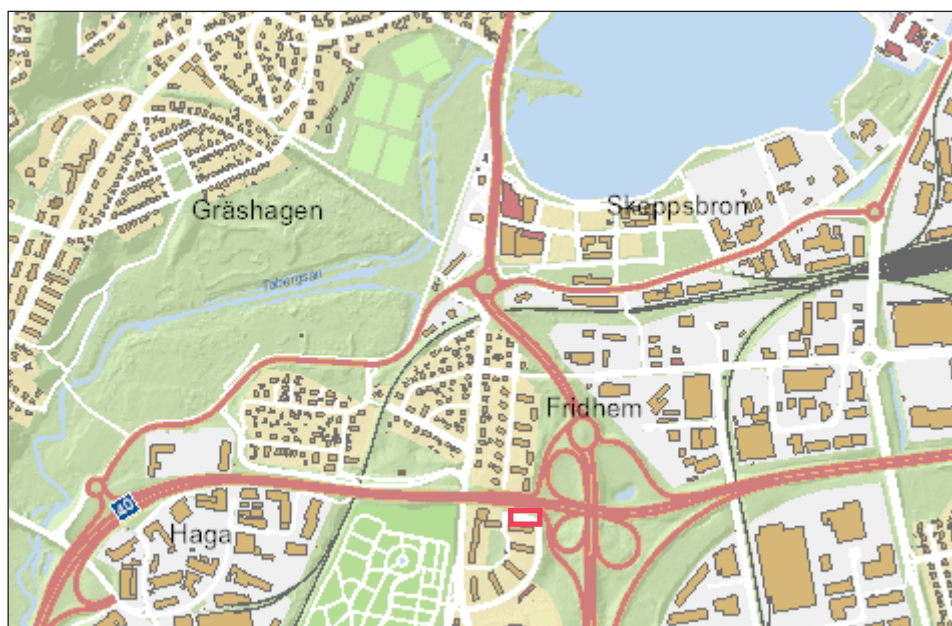
Fastighetsplaner enligt 1987 års plan- och bygglag (ÄPBL, SFS 1987:10) och tomtindelningsplaner enligt äldre lagstiftningar är enligt 2011 års plan- och bygglag (PBL, SFS 2010:900) att anse som bestämmelser om fastighetsindelning i gällande detaljplaner. Upphävande eller ändring av sådana bestämmelser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

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Planområdet består av del av fastigheten Älghagen 1 som är ca 350 m² stor och ägs av Jönköpings kommun. Fastigheten består av parkeringsyta.

Området ligger i nära anslutning till den centrala tätorten och är omringad av Väg 40 och trafikplats Ljungarum i norr och väster. I öster gränsar området till Skogskyrkogården och i söder ligger bostadskvarteren Älgtjuren samt bostadsområdet Gamla Råslätt.



Figur 1
Kartan visar
planområdets läge 
i förhållande till
sin omgivning och
befintliga fastigheter

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Ytorna inom aktuellt planförslag är i översiktsplanen utpekade för pågående markanvändning sammanhängande bebyggelse.

Detaljplaner

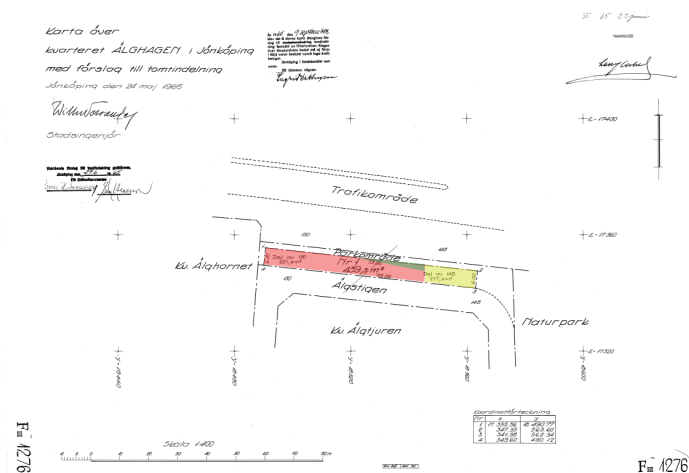
Området berörs av detaljplanen ”Ändring av detaljplan för Strömsberg, Strand och Råslättsområdena m.fl. i (Europaväg 4, delen A6 -Röde påle) Jönköping” (06-JÖS-732) med beslutsdatum 19640128. Området är planlagt för användningen Gp-parkeringsändamål.



Bestämmelser om fastighetsindelning

Sedan ändringen av plan- och bygglagen 2011 utgör tomtindelningar en bestämmelse om fastighetsindelning till gällande detaljplan.

Ändringsområdet omfattas av tomtindelning för fastigheten Älghagen 1, med aktbeteckning 0680K-EIII1276. Delar av tomtindelningen upphörde att gälla i samband med att detaljplanen för del av Råslätts haga 1:8 med fl. (0680-P246) vann laga kraft 1995. En mindre del kommer att upphävas genom detaljplan för del av Älghornet 3 med flera, dnr: 2024:164. Resterande delar upphävs genom denna planändring.



Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom fastigheten.

Infrastruktur

Parkeringsplatser

Älghagen 1 är i dagsläget en fastighet som endast nyttjas för parkeringsplatser.



Figur 5

Kartan visar ortofoto över fastigheten Älghagen 1 (rödmarkerad) med omgivning. Röd prickad linje visar området där tomtindelning 0680K-EIII1276 och detaljplan 06-JÖS-732 fortfarande gäller.

Figur 6 och 7

Bild 6 och 7 visar parkeringsplatserna på Älghagen 1 sett från Älgstigen och från väg 40.



Mark och vegetation

Miljön inom bostadsområdet vid Älgstigen kännetecknas av en karaktäristisk tallridå, stora gräsytor inom gårdsmiljön men även en hel del asfalterade ytor för parkering.

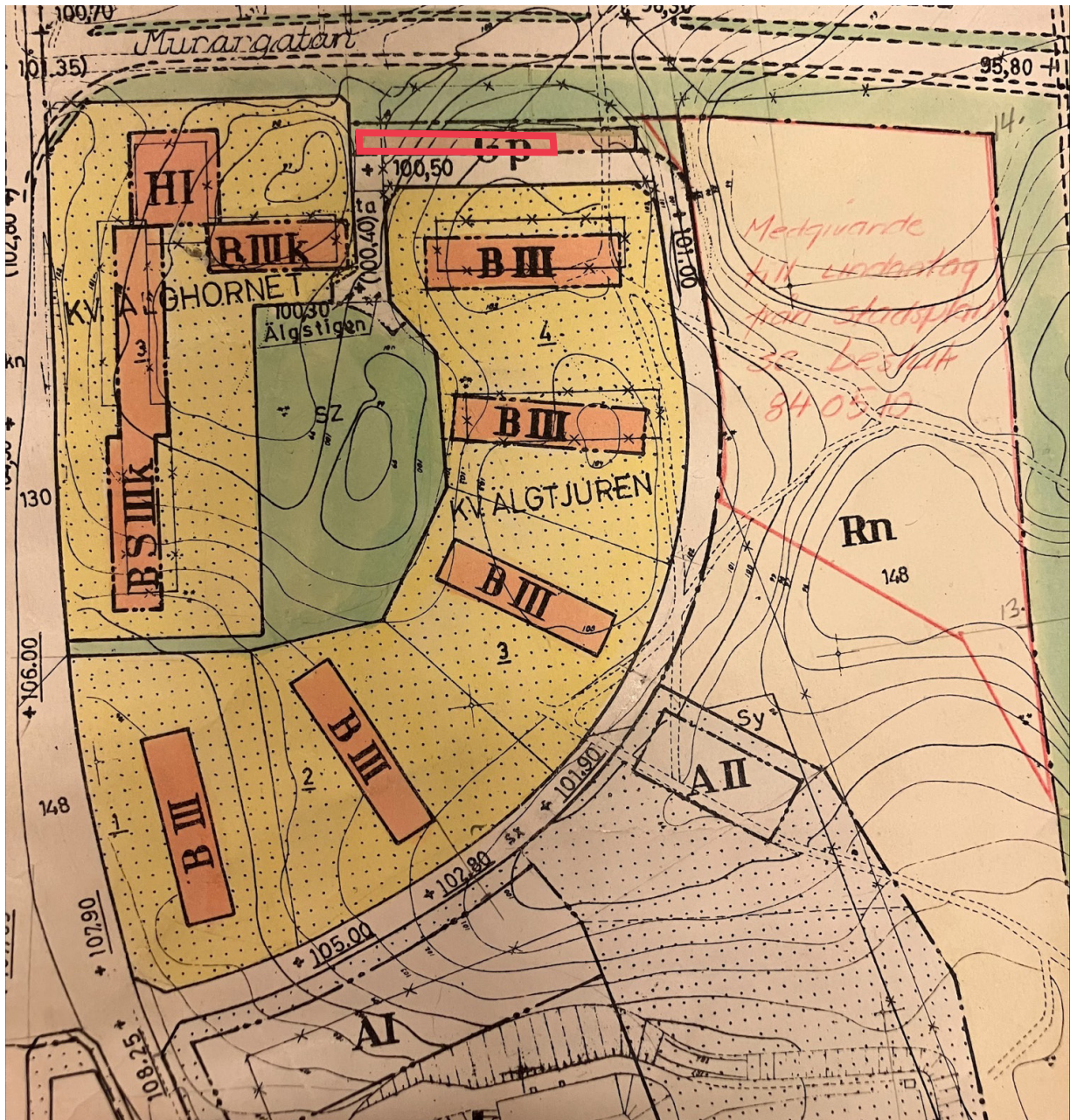
Ytorna inom själva planområdet består av asfalterad mark i form av parkeringsplatser.

Plankarta

Bestämmelser om fastighetsindelning upphävs i sin helhet och slutar att gälla för fastigheten Älghagen 1.

Figur 8

Kartan visar inom vilken yta ändringen av 06-JÖS-732 görs.



fastighetsindelingsbestämmelse fastställd som tomtindelning (aktbeteckning 0680K-EIII1276) att upphävas i sin helhet.



Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

En mindre del av ytan inom Älghagen 1 kommer att regleras till kommunal fastighet för allmän plats i samband med detaljplanärendet Älghagen 3 med fl. dnr 2024:164.

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.

När aktuell ändring av detaljplan fått laga kraft kommer det inte längre att finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för kvarteren. Framtida fastighetsbildningar berörande fastigheterna får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneändringen finansieras av kommunen. Utöver planändringskostnaden kan ytterligare kostnader uppstå som en effekt av att detaljplanen ändras. Detta kan t.ex. vara kostnader för fastighetsbildning. Fastighetsbildningar som sker som en konsekvens av Trafikverkets projekt bekostas av dem.

Organisatoriska frågor

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Ärendet berörs av projektet för trafikplats Ljungarum som prövas enligt Väglagen (1971:948).

Upplysningar

Ändringen är en konsekvens av pågående detaljplaneärende för del av Älghornet 3 m.fl (2024:164) som samordnas med vägplan för E4, trafikplats Ljungarum med objektsnummer 163677.

Konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

Detaljplaneändringen bedöms vara av begränsad karaktär. 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. Förslaget avviker inte från gällande översiktsplan.

Riksintressen

Ändringen bedöms inte påverka några riksintressen den är dock en konsekvens av Trafikverkets projekt "Trafikplats Ljungarum" där en mindre del av Älghagen 1 och Älghornet 3 behövs för vägyta.

Fastigheter och rättigheter

I samband med detaljplanearbetet 2024:164 planläggs Älghagen 1 delvis för allmän platsmark - väg. Då delar av fastighetsindelningsbestämmelsen för Älghagen 1 upphör pga detaljplanearbetet blir den inte längre genomförbar varför fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs i sin helhet. En konsekvens av att ta bort fastighetsindelningsbestämmelserna är att det inte längre kommer att finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för fastigheten Älghagen 1. Framtida fastighetsbildning får därför prövas utifrån de bestämmelser som finns kvar i gällande detaljplan, vilka bedöms tillräckliga.

Allmänna och enskilda intressen

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden i slutändan ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov.

Att upphäva tomtindelningen i sin helhet bedöms som en positiv påverkan för enskilda fastighetsägare då den inte längre blir genomförbar. Det bedöms underlätta vid framtida lantmäteriförrättningar och bygglovsprövningar. Inga allmänna intressen har bedömts påverkas av ett upphävande av berörd tomtindelning.

