

Planbeskrivning

► **Ändring av detaljplan för del av Råslätts haga 1:8 med fl.**
Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse för del av Älghornet 3.

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 för framtida fastighetsregleringar. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Stina Kilebrand Lantmäteriingenjör

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
Mark och vegetation	9

Plankarta

fastighetsindelningsbestämmelse

Allmän platsmark	10
Kvartersmark	10
Vattenområden	10

Genomförande

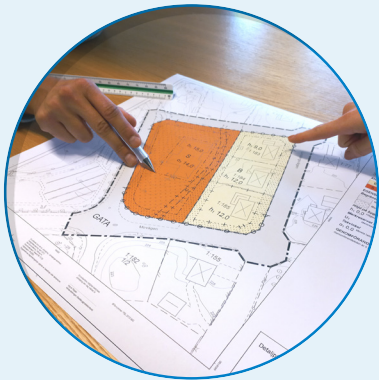
Mark- och utrymmesförvärv	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Organisatoriska frågor	12
Prövning enligt annan lagstiftning	12
Upplysningar	12

Konsekvenser

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

Planguiden

Vad är en detaljplan?



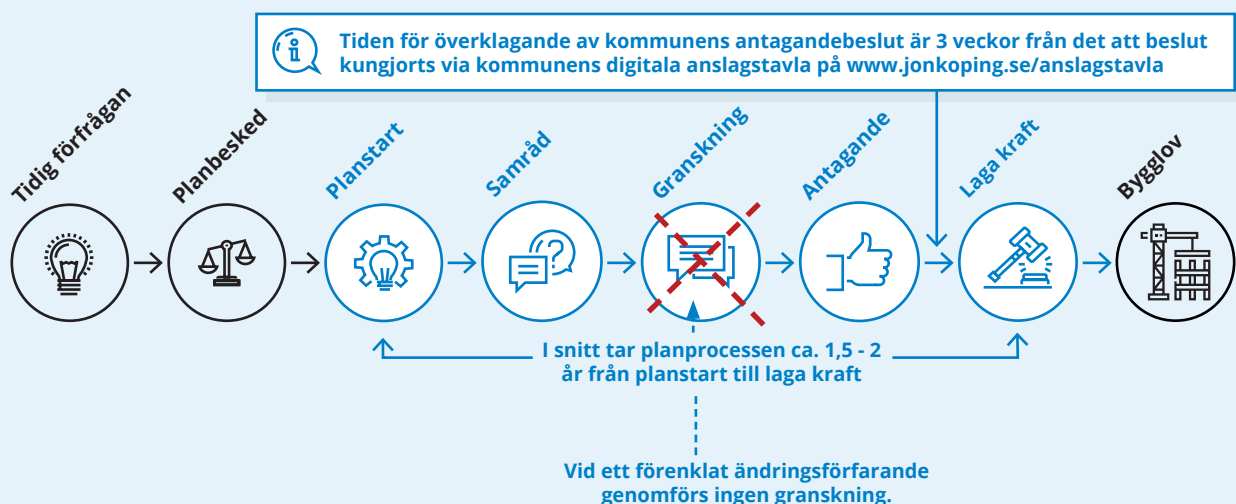
En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning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

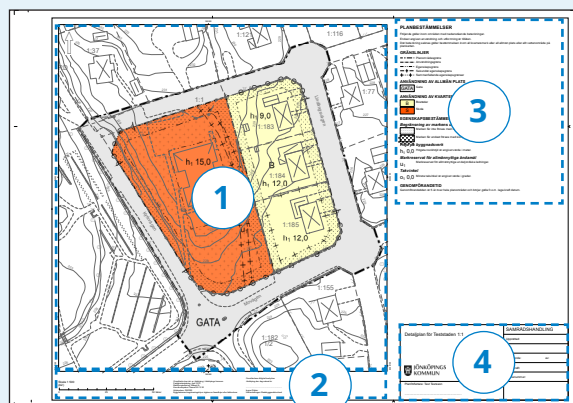


Hur läser man en plankarta?

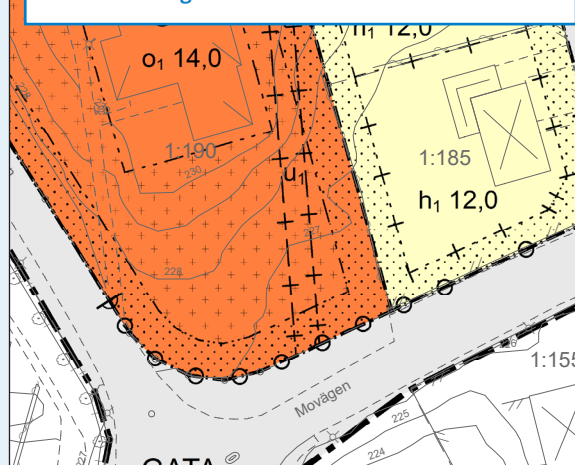
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

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

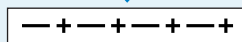
Egenskapsgräns

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 berörda fastighetsindelningar delvis upphävas. Syftet med gällande tomtindelningar går i samband med detta förlorat och bedöms därför lämpliga att upphävas i sin helhet.

Aktuell ändring syftar till att upphäva fastighetsindelningsbestämmelserna på Älghornet 3.

Ärendeinformation

Jönköpings kommun

Ändring av detaljplan för del av Råslätts Haga 1:8 m.fl.

(Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse för del av Älghornet 3)

Stbn/2025:148

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

Planstart: 2024-12-18

Beslut om samråd: Stbn 2025-06-04 §238

Beslut om antagande: Stbn ÅÅÅÅ-MM-DD §xx

Beslut om laga kraft: ÅÅÅÅ-MM-DD

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 Älghornet 3 m.fl. (dnr: 2024:164) för att planlägga om mindre ytor kvartersmark till allmän platsmark (väg) för bullerplank. Det pågår även ett ärende som syftar till ett upphävande av resterande delar av fastighetsindelningsbestämmelser för Älghagen 1 (dnr:2025:149) som berörs av Ändring av detaljplan för Strömsberg, Strand och Råslättsområdena m.fl. i (Europaväg 4, delen A6 -Röde påle) Jönköping) med aktbeteckning 06-JÖS-732).

Varför ändring av detaljplan valts

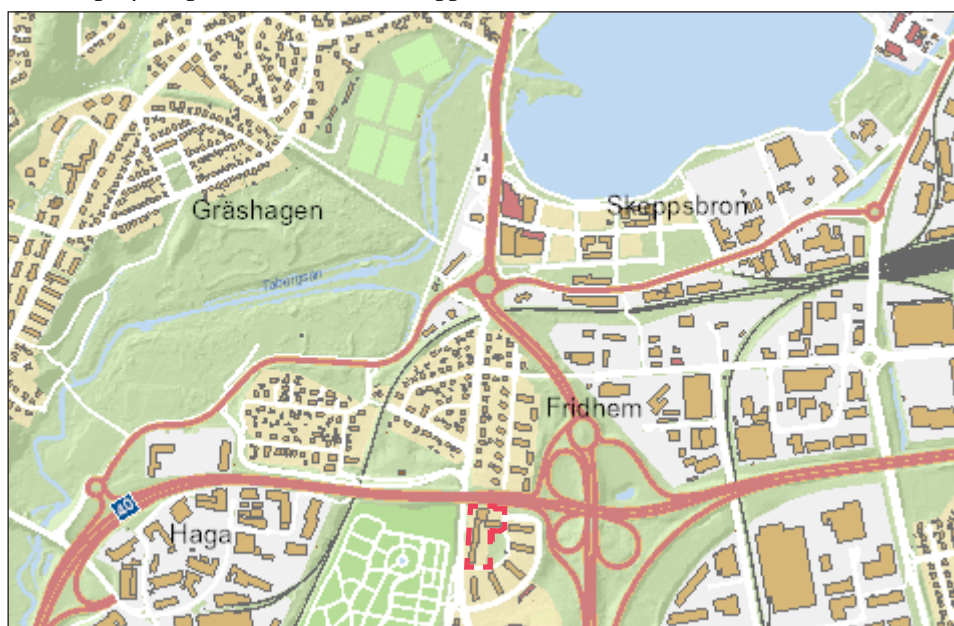
En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att ta fram en ny detaljplan. Fastighetsplaner enligt 1987 års plan- och bygglag (ÄPBL, SFS 1987:10) och tomtindelningar enligt äldre lagstiftningar är enligt 2011 års plan- och bygglag (PBL, 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.

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Planområdet består av fastigheten Älghornet 3 som är 8845 m² stor och ägs av Jönköpings Bygginvest. Älghornet 3 är en av flera fastigheter längs med bostadsområdet vid Älgstigen. På fastigheten finns bostäder och en verksamhetslokal.

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 bostadsområdet Gamla Råslätt.



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

Kommunala planeringsunderlag

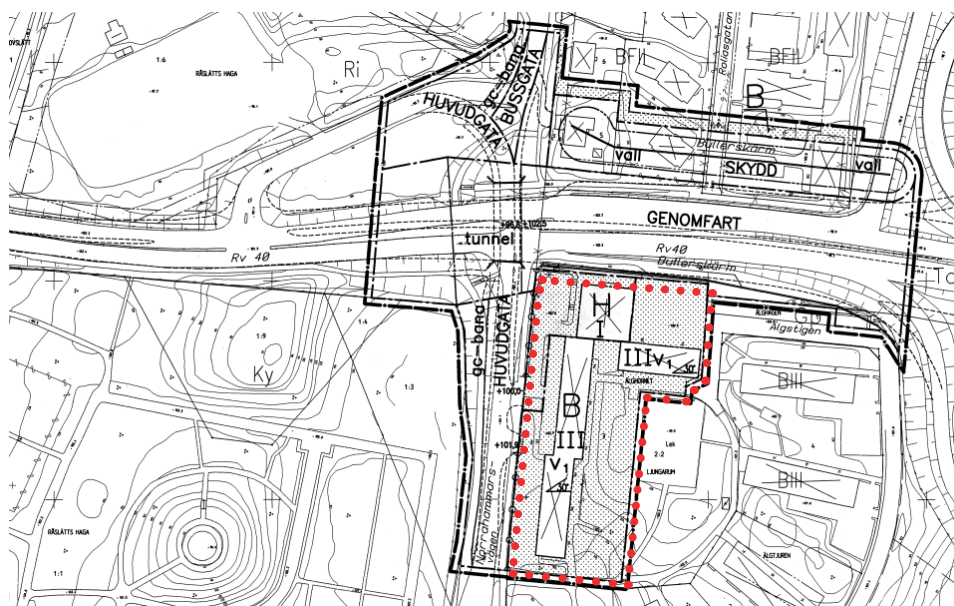
Översiktsplan för centrala tätorten

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 detaljplan för del av Råslätts Haga 1:8 m.fl (0680-P246). Älghornet 3 är planlagt för användningen H-handel samt användningen B-bostäder. Delar av marken är prickad med innebörden att den inte får bebyggas.

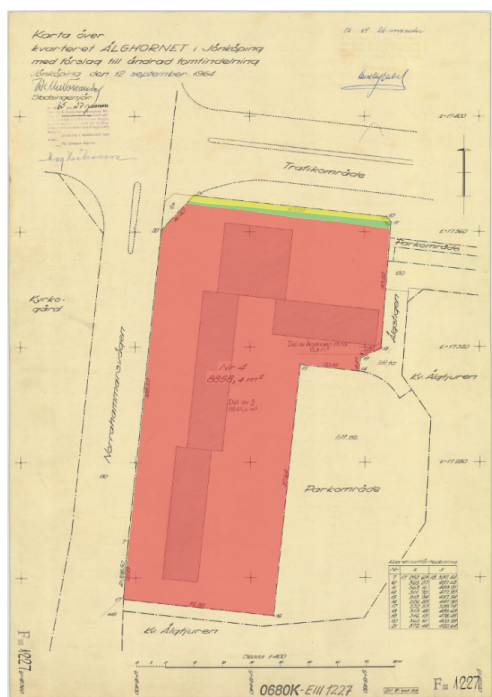


Bestämmelser om fastighetsindelning

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

Ändringsområdet berörs av tomtindelningen 0680K-EIII1227(Älghornet 3).

Delar av tomtindelningen upphörde att gälla i samband med att detaljplanen för del av Råslätts Haga 1:8 med fl. vann laga kraft 1995. En mindre del kommer att upphävas genom detaljplan för del av Älghornet 3 m.fl (dnr: 2024:164). Resterande delar upphävs genom denna planändring.



Bebyggelse

Bostäder

På fastigheten Älghornet 3 ligger tre stycken flerbostadshus i tre våningar + suterrängvåning. Byggnaderna är i gult tegel med indragna balkonger. Inne på gårdsmiljön finns en mindre lekplats. Parkeringsplatser för de boende finns både i norra delen av fastigheten samt i väster längs med bostadsfasadernas långsidor.

Verksamheter

I den norra delen av Älghornet 3 ligger en verksamhetsbyggnad i en våning som i dagsläget inhyser en pizzeria och ett plåtslageri. Pizzerian har sin entré mot väster där även besöksparkeringarna är placerade. Pizzerian har i dagsläget en mindre uteservering mot norr. Denna ska dock flyttas till den västra sidan i samband med uppförandet av planerat bullerplank längs med väg 40. Plåtslageriet har sin verksamhet vänd mot öster.



Figur 5 och 6

Kartan visar bilder på verksamhetslokal samt bostäder sett 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.

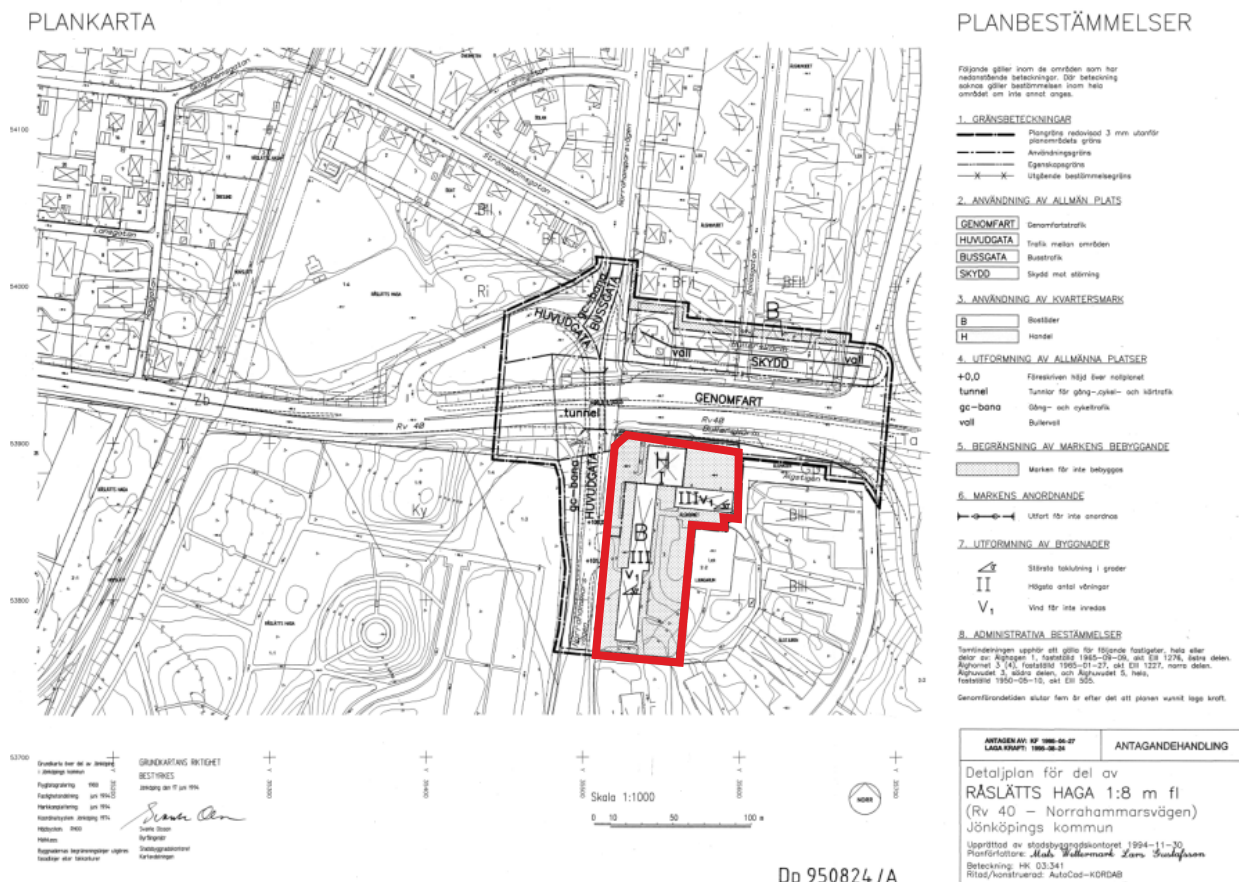
Ytorna inom själva planområdet består av asfalterad mark i form av bland annat parkeringsplatser, och körytor samt gräsbeklädd gårdsmiljö med inslag av träd och buskar. Inga naturvärden eller skyddsvärda träd har identifierats inom området.

Plankarta

Bestämmelser om fastighetsindelning upphävs i sin helhet och slutar att gälla för fastigheten Älghornet 3.

Figur 7

Kartan visar inom vilken yta ändringen av 0680-P246 (DP950824/A) görs.



Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

En mindre del av ytan inom området 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 Älghornet 3 och Älghagen 1 behövs för vägyta.

Fastigheter och rättigheter

I samband med detaljplanearbetet 2024:164 planläggs Älghornet 3 delvis för allmän platsmark - väg. Då delar av fastighetsindelningsbestämmelsen för Älghornet 3 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 Älghornet 3. 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 lantmåteriförrättningar och bygglovsprövningar. Inga allmänna intressen har bedömts påverkas av ett upphävande av berörd tomtindelning.

Levinsky

[illegible]F_{III} 1227