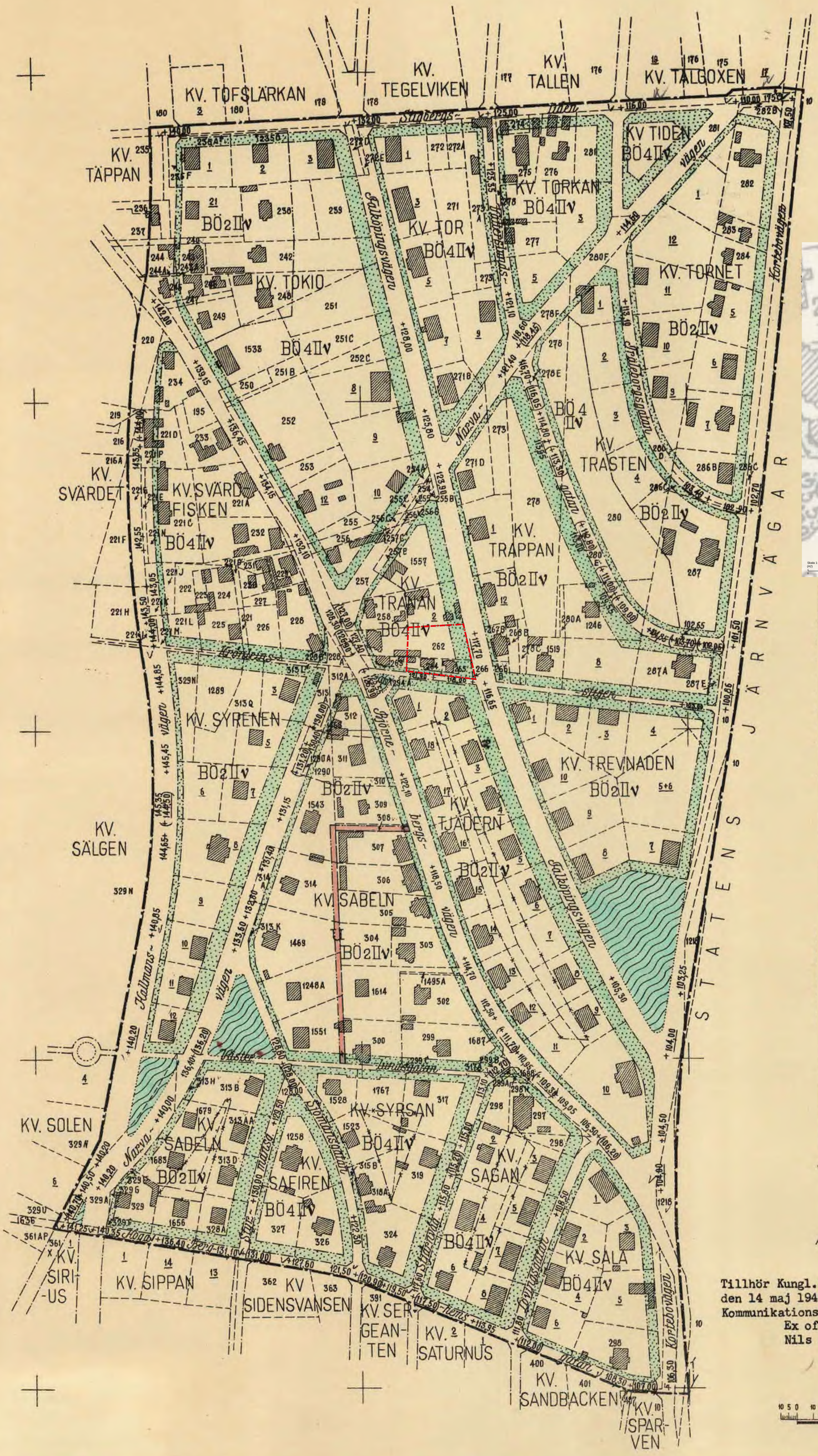
# FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR KVARTEREN TOKIO, TOR M.FL. Å VÄTTERSLUNDS- OCH BERGHEMSOMRÅDENA I JÖNKÖPING




§ 116 År 1947 den 13 november å sammanträde med byggnadsnämnden i Jönköping blev det å förestående karta avfattade förslaget till ändring av stadsplan godkänd på sätt protokollet närmare utvisar; betygar

På tjänstens vägnar:
Ingemar Åström

Tillhör Stadsfullmäktiges i Jönköping protokoll för den 23 januari 1948, § 20.
Ex officio:
Bror Johannesson

## Beteckningar:

- Befintliga byggnader
- Gällande områdesgräns
- Gällande bestämmelsegräns
- Gräns för park och plantering
- Gällande gräns, avsedd att utgå
- Föreslagen bestämmelsegräns
- Linje, begränsande det område varå fastställelse sökes.
- Ägogräns
- 0 Stadsägonummer
- 0 Tomtnummer
- +0,0 Gällande gatuhöjd
- (+0,0) Gällande gatuhöjd, avsedd att utgå
- +0,0 Föreslagen gatuhöjd
- II Antal våningar
- 2,4 Antal lägenheter
- v Vindsinredning
- BÖ Mark för bostadsändamål i öppet byggnadssätt
- U Mark, tillgänglig för underjordiska ledningar
- Mark, som ej får bebyggas
- Allmän plats (park och plantering)
- Allmän plats (gata)

Jönköping i september 1947

Einar Adéll — Stadsingenjör

Gösta Planck — Stadsarkitekt

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut den 14 maj 1948. Stockholm i Kommunikationsdepartementet.
Ex officio:
Nils Aurén

Kopians likhet med originalet betygas.
Stockholm den 4 okt. 1948.
STATENS REPRODUKTIONSANSTALT
H. Örtenblad

SKALA 1:2000
10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 150 200 Meter

Kompl. KB
Coll. 05

Statens Reproduktionsanstalt 1948

06-JÖS-509

---

Ändring av detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Tokio, Tor m.fl. å Vätterslunds-, och Berghemsområdena i Jönköping (06-JÖS-509, 0680K-EII305) Tranan 9 m.fl.

JÖNKÖPINGS KOMMUN

| | |
|---|---|
| ANTAGANDEHANDLING | |
| Upprättad: 2024-11-06 | |
| | |
| Antagande: 2024-11-14 | av: STBN |
| Laga kraft: 2024-12-13 | |
| Diarienummer: 2020:481 | |
| Planarkitekt ..... Malin Andersson | 0680K-P2024-10 |

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

**GRÄNSLINJER**

- Ändringsområdesgräns
- Sekundär egenskapsgräns

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

***AVGRÄNSNING VIA EGENSKAPSGRÄNSER***

***Höjd på byggnadsverk***

$h_1$ 3,0 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

***Utnyttjandegrad***

$e_1$ 60,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m² per huvudbyggnad

$e_2$ 20,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m² per komplementbyggnad.

***Ändrad lovplikt***

$a_1$ Bygglov krävs även för attefallsåtgärder.

***AVGRÄNSNING VIA SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER***

***Begränsning av markens utnyttjande***

Marken får inte förses med byggnad.

Marken får endast förses med komplementbyggnad.

***Varsamhet***

$k_1$ Byggnadens volym ska bibehållas från gatuvyn. Eventuell tillbyggnad ska ske mot norr. Utvändig takutformning ska bibehållas. Tak ska vara täckt av tvåkupigt rött lertegel. Skarpvinkliga stuprör ska bibehållas. Fasader ska vara av trä med karaktär av en traditionell locklistpanel.

$k_2$ Byggnadens volym ska bibehållas från gatuvyn från Kronleinstigen och Mäster Gudmunds väg. Eventuell tillbyggnad ska ske mot norr. Fasader ska vara av trä med utseende lika befintlig fasadpanel. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Utvändig takutformning ska bibehållas. Tak ska vara täckt av tvåkupigt rött lertegel.

***Rivningsförbud***

$r_1$ Byggnad får inte rivas.

***Skydd av kulturvärden***

$q_1$ Gatufasadernas form och indelning ska bevaras.

***Markreservat för allmännyttiga ändamål***

$u_1$ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

**GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 5 år över hela ändringsområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

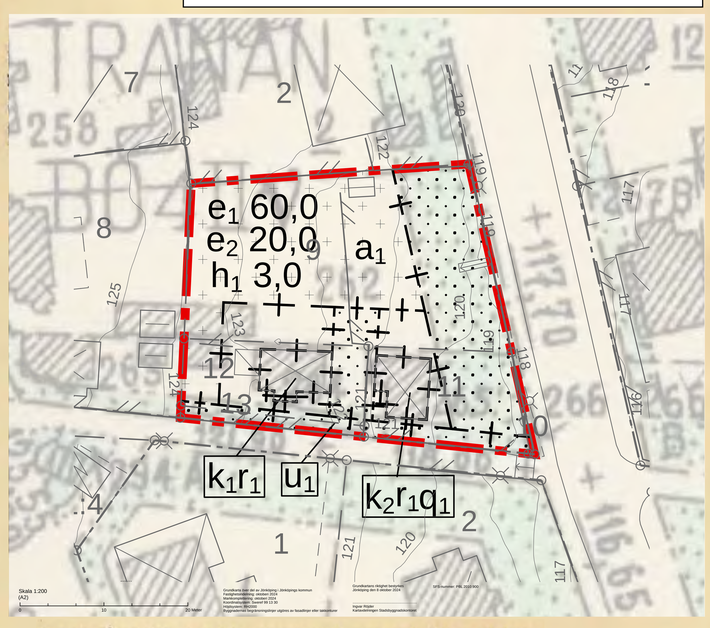
**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje - Heldragen
- Illustrationsyta

**UPPHÄVDA BESTÄMMELSER INOM ÄNDRINGSOMRÅDET**

2,4 Antal lägenheter

Tidigare bestämmelser i 39 § i byggnadsstadgan (SFS 1959:612) upphävs



# Karta över kvarteret Tranan å Vätterslundsområdet i Sofia församling i Jönköping med förslag till tomtindelning

Jönköping den 18 december 1946

Einar Adell

Stadsingenjör/ Wilh. Wåreus

Byggnadsnämndens i Jönköping protokoll den 18/12 1946 § 72

§ 10 År 1947 den 13 februari å sammanträde med byggnadsnämnden i Jönköping blev det ovanstående förslaget till tomtindelning x=21790 vitsordat på sätt protokollet närmare utvisar, betygar

På tjänstens vägnar:

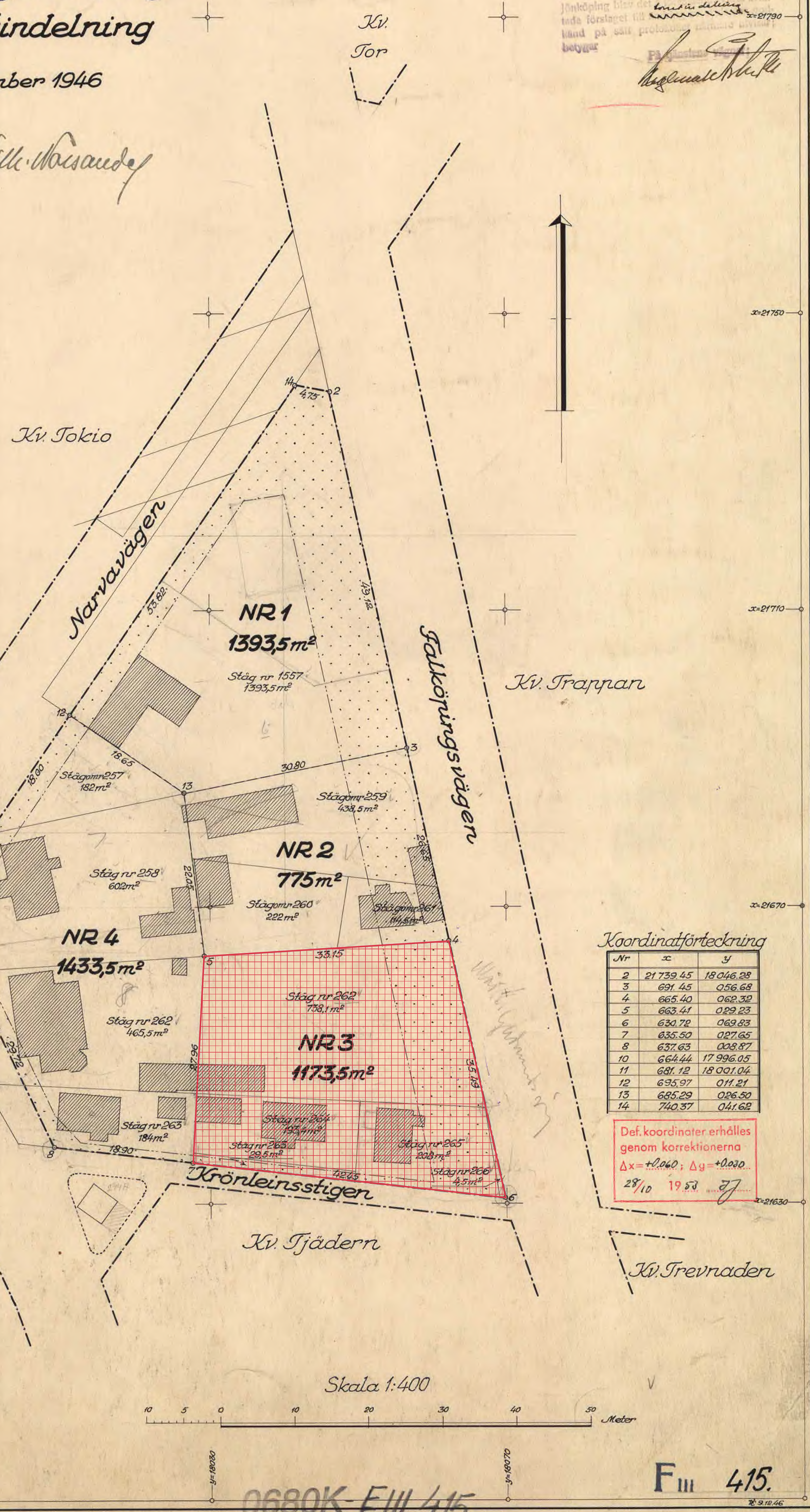
År 1947 den 13 mars blev det å denna karta återgivna förslag till ~~stadsplanändring~~ tomtindelning fastställt av länsstyrelsen. Jämlikt 75 § 2 mom. stadsplanelagen må klagan över länsstyrelsens beslut ej föras, i följd varav beslutet vunnit laga kraft, betygar.

Jönköping i landskansliet som ovan.

På tjänstens vägnar:

Stämpel ant. å exp.

| | |
|---|---|
| Ändring av detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Tokio, Tor m.fl. å Vätterslunds-, och Berghemsområdena i Jönköping (06-JÖS-509, 0680K-EII305) Tranan 9 m.fl. | ANTAGANDEHANDLING |
| | Upprättad: 2024-11-06 |
| | |
| | Antagande: 2024-11-14 av: STBN |
| JÖNKÖPINGS KOMMUN | Laga kraft: 2024-12-13 |
| | Diarienummer: 2020:481 |
| Planarkitekt ..... Malin Andersson | 0680K-P2024-10 |
| Bestämmelser om fastighetsindelning upphävs | |




Koordinatförteckning

| Nr | x | y |
|---|---|---|
| 2 | 21 739.45 | 18 046.28 |
| 3 | 691.45 | 056.68 |
| 4 | 665.40 | 062.32 |
| 5 | 663.41 | 029.23 |
| 6 | 630.72 | 069.83 |
| 7 | 635.50 | 027.65 |
| 8 | 637.63 | 008.87 |
| 10 | 664.44 | 17 996.05 |
| 11 | 681.12 | 18 001.04 |
| 12 | 695.97 | 011.21 |
| 13 | 685.29 | 026.50 |
| 14 | 740.37 | 041.62 |

Def. koordinater erhålles genom korrektionerna Δx = +0.060 ; Δy = +0.030
28/10 1958 ..... 

Beteckningar:

- Befintliga byggnader
- Gatu- och kvartersgräns
- Tomtindelningslinje
- Ägogräns
- Gräns inom område mellan delar med olika stadsplanebestämmelser
- Mark som ej får bebyggas
- Gräns för plantering
- Gränsmarkering

Skala 1:400

10 5 0 10 20 30 40 50 Meter

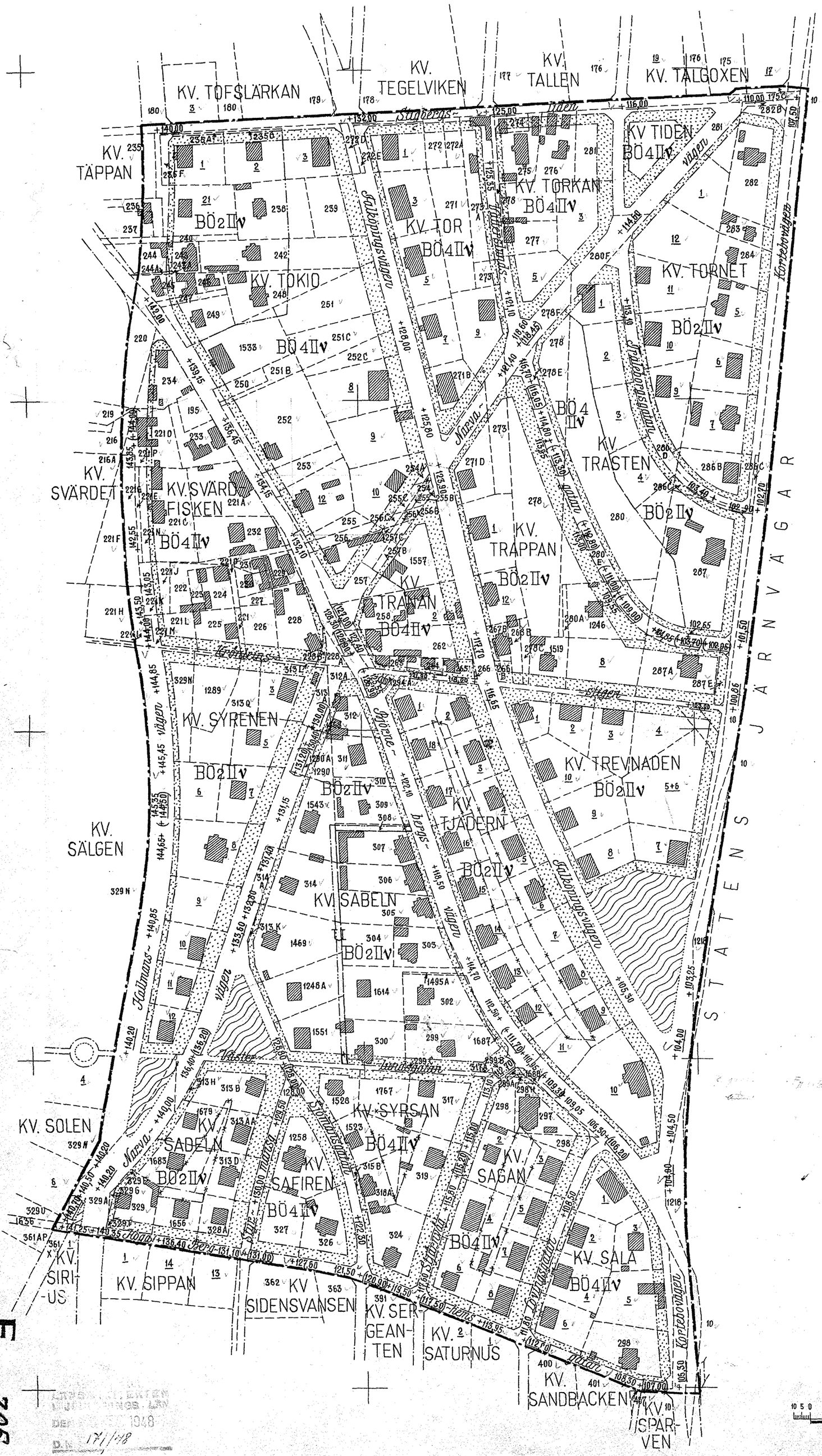
F III 415.

0680K-EIII 415

521

116 47 13 november

# FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR KVARTEREN TOKIO, TOR M.FL. Å VÄTTERSLUNDS- OCH BERGHEMSOMRÅDENA I JÖNKÖPING




Tillhör Kungl. Maj:ts beslut
den 14 maj 1948
Stockholm i Kommunikationsdepartementet.
Ex officio:

## Beteckningar:

- Befintliga byggnader
- Gällande områdesgräns
- Gällande bestämmelsegräns
- Gräns för park och plantering
- Gällande gräns, avsedd att utgå
- Föreslagen bestämmelsegräns
- Linje, begränsande det område varå fastställelse sökes.
- Ägogräns
- 0 Stadsägonummer
- 0 Tomtnummer
- +0,0 Gällande gatuhöjd
- (+0,0) Gällande gatuhöjd, avsedd att utgå
- +0,0 Föreslagen gatuhöjd
- II Antal våningar
- 2,4 Antal lägenheter
- v Vindsinredning
- BÖ Mark för bostadsändamål i öppet byggnadssätt
- U Mark, tillgänglig för underjordiska ledningar
- Mark, som ej får bebyggas
- Allmän plats (park och plantering)
- Allmän plats (gata)

Jönköping i september 1947.

Einar Adell — Stadsingenjör

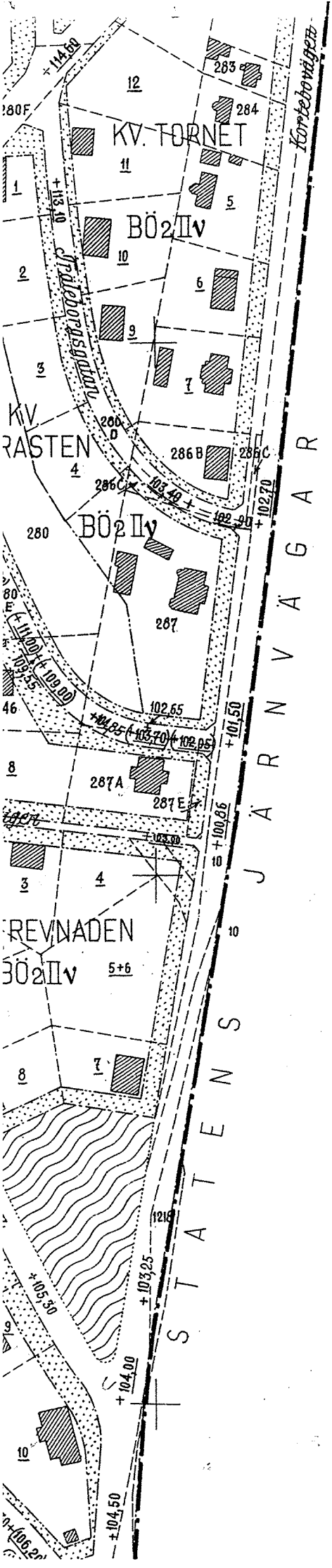
Sigfrid Wahlman — Stadsarkitekt

Stadsfullmäktige
Ägande protokoll 11 dec
den
Ex officio:

SKALA 1:2000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 150 200 Meter

F II 305.




Tillhör Kungl. Maj:ts beslut
den 14 maj 1948
Stockholm i Kommunikationsdepartementet.
Ex officio:

## Beteckningar:

- Befintliga byggnader
- Gällande områdesgräns
- Gällande bestämmelsegräns
- Gräns för park och plantering
- Gällande gräns, avsedd att utgå
- Föreslagen bestämmelsegräns
- Linje, begränsande det område varå fastställelse sökes.
- Ägogräns
- 0 Stadsägonummer
- 0 Tomtnummer
- +0,0 Gällande gatuhöjd
- (+0,0) Gällande gatuhöjd, avsedd att utgå
- +0,0 Föreslagen gatuhöjd
- II Antal våningar
- 2,4 Antal lägenheter
- v Vindsinredning
- BO Mark för bostadsändamål i öppet byggnadssätt
- U Mark, tillgänglig för underjordiska ledningar
- Mark, som ej får bebyggas
- Allmän plats (park och plantering)
- Allmän plats (gata)

# Planbeskrivning

Ändring av detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Tokio, Tor m.fl. å Vätterslunds-, och Berghemsområdena i Jönköping* (06-JÖS-509, 0680K-EII305)

Stadsdel: Bymarken

Antagandehandling
Upprättad: 2024-11-06
Laga kraft: 2024-12-13
Diarienummer: Stbn/2020:481
Standardförfarande (PBL 2010:900)

# Medverkande tjänstepersoner

Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

## Stadsbyggnadskontoret

| | |
|---|---|
| Christian Ahlstrand/Kajsa Starck | Bygglovingenjör |
| Anna Lundberg | Byggnadsantikvarie |
| Emelie Westin | Specialistlantmätare |
| Mats Ruderfors | Trafikingenjör |
| Mats Davidsson | Planarkitekt |

## Tekniska kontoret

| | |
|---|---|
| Josefine Bengtner | Mark- och exploateringsing. |
| Anders Larsson | Projektingenjör VA |
| Emma Gunnarsson | Enhetschef Gata Park |

| | |
|---|---|
| Malin Andersson | Liselott Johansson |
| Planarkitekt | Planchef |

# Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning av miljöpåverkan

## Bilagor:

Bilaga A - Kulturhistoriskt underlag
Beställare: Jönköpings kommun, Tekniska kontoret
Utförare: Jönköpings läns museum

# Innehållsförteckning


## Inledning

Ändringens syfte 6
Ärendeinformation 6
Varför ändring av detaljplan valts 6

## Förutsättningar

Läge, storlek och ägare 7
Kommunala planeringsunderlag 7
Hälsa och säkerhet 9
Mark och vegetation 10
Bebyggelse 10
Infrastruktur 12
Teknisk försörjning 13
Offentlig och kommersiell service 13
Kulturmiljö 13
Social hållbarhet 13
Platsanalys 14

## Förslag till planändring

Kvartersmark 15

## Utredningar och dispenser

Kulturhistoriskt underlag 16
Undersökning av betydande miljöpåverkan 16

## Plankarta
## Ändrade bestämmelser

Egenskapsbestämmelser 18
Upphävda bestämmelser 19

## Genomförande

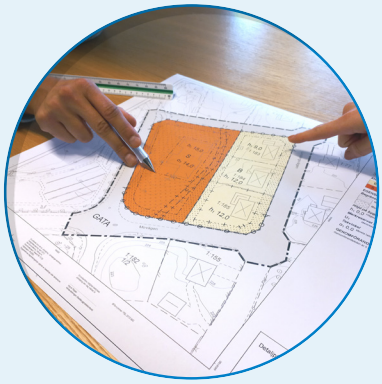
Mark- och utrymmesförvärv 21
Fastighetsrättsliga frågor 21
Tekniska frågor 21
Ekonomiska frågor 22
Organisatoriska frågor 23
Kulturvärden 23

## Konsekvenser

Kommunala planeringsunderlag 24
Mark och vegetation 24
Bebyggelse 24
Infrastruktur 24
Kulturmiljö 25
Fastigheter och rättigheter 25
Omgivningspåverkan 25

# Planguiden

## Vad är en detaljplan?



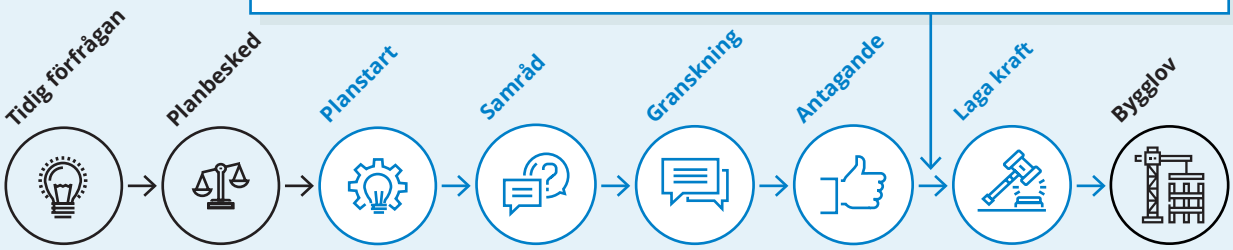
En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning 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 samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. 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.

**Tiden för överklagande av kommunens antagandebeslut är 3 veckor från det att beslut kungjorts via kommunens digitala anslagstavla på www.jonkoping.se/anslagstavla**

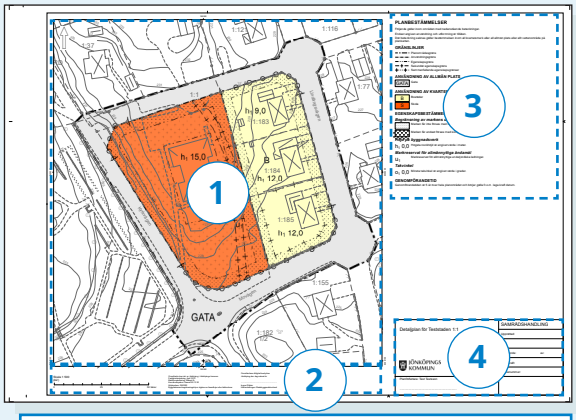



**I snitt tar planprocessen ca. 1,5 - 2 år från planstart till laga kraft**

# 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.

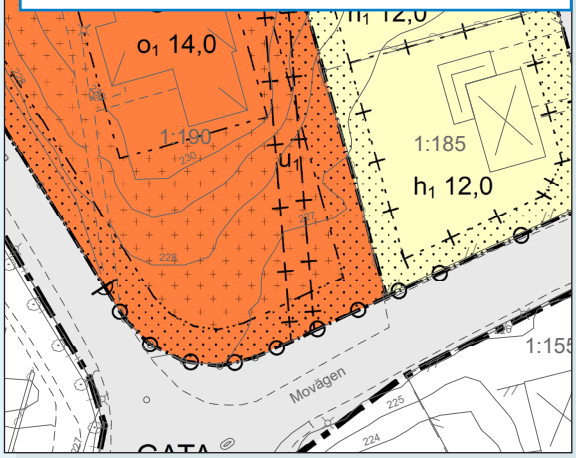



**2. Kartinformation**
Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

**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.

**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.**




**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

## Ändringens syfte

Syftet med ändringen av *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Tokio, Tor m.fl. å Vätterslunds-, och Berghemsområdena i Jönköping* (06-JÖS-509, 0680K-EII305) är att upphäva en bestämmelse om fastighetsindelning för fastigheterna Tranan 9-13. På så sätt finns det möjlighet att utöka Tranan 11 och Tranan 12. För att kunna göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en lantmäteriförrättning. Gällande fastighetsindelningsbestämmelse hindrar lantmäterimyndigheten att besluta om förändringar i fastighetsindelningen som inte överensstämmer med bestämmelsen. Föreslagen ändring möjliggör att nuvarande fastighetsindelning ändras. Flera av fastigheterna inom kvarteret Tranan ingår i en kulturhistoriskt värdefull stadsmiljö enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram. I planändringens syfte ingår därför även att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom ändringsområdet genom att lägga till varsamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud.

## Ärendeinformation

### Gällande detaljplan

Jönköpings kommun
Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Tokio, Tor m.fl. å Vätterslunds-, och Berghemsområdena i Jönköping
06-JÖS-509, 0680K-EII305
1948-05-14

### Planförslag

Jönköpings kommun
Ändring av detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Tokio, Tor m.fl. å Vätterslunds-, och Berghemsområdena i Jönköping (06-JÖS-509, 0680K-EII305)
Stbn/2020:481
Stbn 2021-03-18 §114 (planbesked)
Planstart: 2022-11-14
Samråd, granskning och antagande: 2024

I denna detaljplan används standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

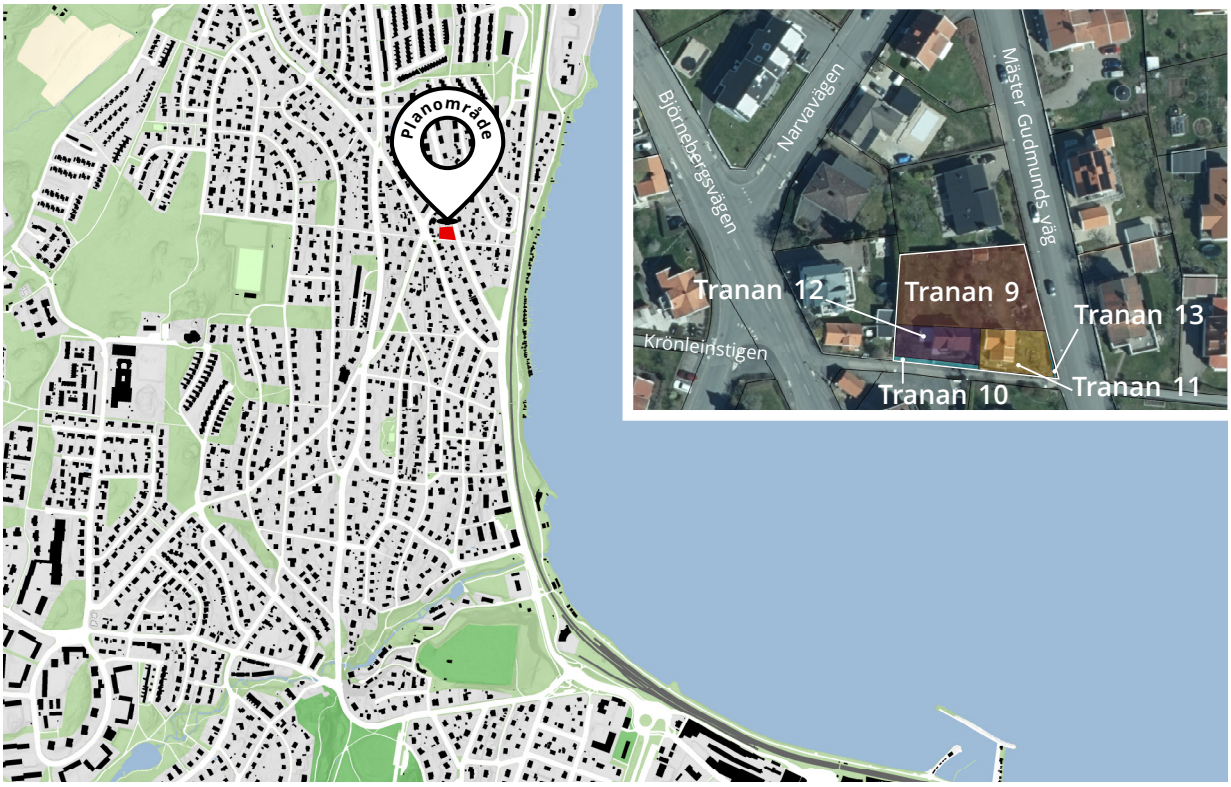
## Varför ändring av detaljplan valts

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. Ändring av detaljplan används i detta planförslag eftersom planändringen anses vara förenlig med den ursprungliga detaljplanens syfte. Området är lokaliserat inom gällande detaljplans planområde. Föreslagna ändringar bedöms inte vara av väsentligt intresse för allmänheten eller innebära en betydande miljöpåverkan. Planändringen bedöms även gå i linje med översiktsplanens intentioner.

# Förutsättningar

## Läge, storlek och ägare

Ändringsområdet är cirka 1 200 m². Fastigheterna som omfattas av planändringen är Tranan 9 som ägs av Jönköpings kommun, Tranan 11 och Tranan 12 som ägs av privatpersoner samt två mindre markremsor med fastighetsbeteckningarna Tranan 10 och Tranan 13 som inte har några officiella ägare. Planområdet är lokaliserat inom stadsdelen Bymarken som är belägen på sluttningen väster om Vättern. Området ligger inom ett befintligt villaområde inom kvarteret Tranan, i korsningen mellan gatorna Krönleinstigen och Mäster Gudmunds väg.




**Figur 1**
Kartan visar ändringsområdets läge i Jönköping. Flygfotot visar fastigheterna som ingår i ändringsområdet samt omkringliggande gator.

## Kommunala planeringsunderlag

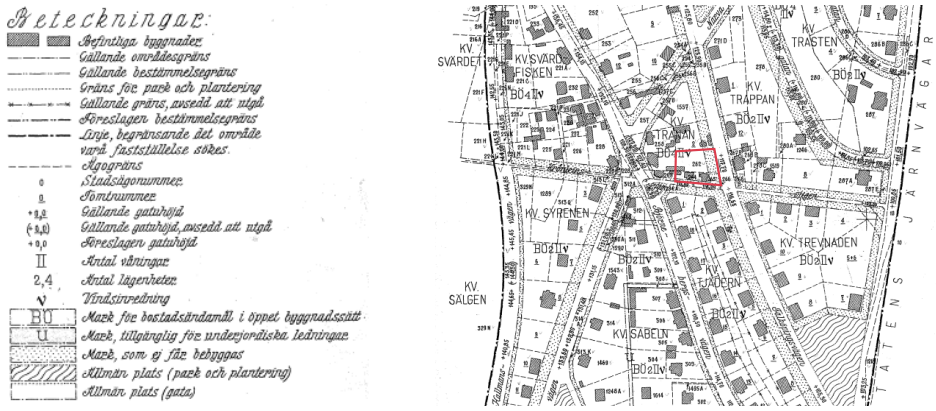
### Översiktsplan för centrala tätorten

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

Markanvändningen för aktuellt område är sammanhängande bostadsbebyggelse. För Bymarken eftersträvas en tätare bebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter. Området ingår i kulturmiljöområde med förhöjd lovplikt. Planändringen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

## Gällande detaljplan

Området som ändringen avser omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Tokio, Tor m.fl. å Vätterslunds-, och Berghemsområdena i Jönköping* (06-JÖS-509, 0680K-EII305) från 1948-05-14. För ändringsområdet anger detaljplanen kvartersmark för bostäder i öppet byggnadssätt. Bestämmelsen Ö reglerar att området endast får bebyggas med fristående hus eller två sammanbyggda hus i tomtgräns samt att 4/5 av tomten ska vara obebyggd. Marken är delvis prickad, vilket betyder att den inte får bebyggas. För de delar som inte är prickade tillåts maximalt fyra lägenheter i två våningar. Vind får inredas utöver våningsantalet, dock inte så höjden överstiger 7,6 m. Tillåtet takfall över oinredd vind är 30 grader.

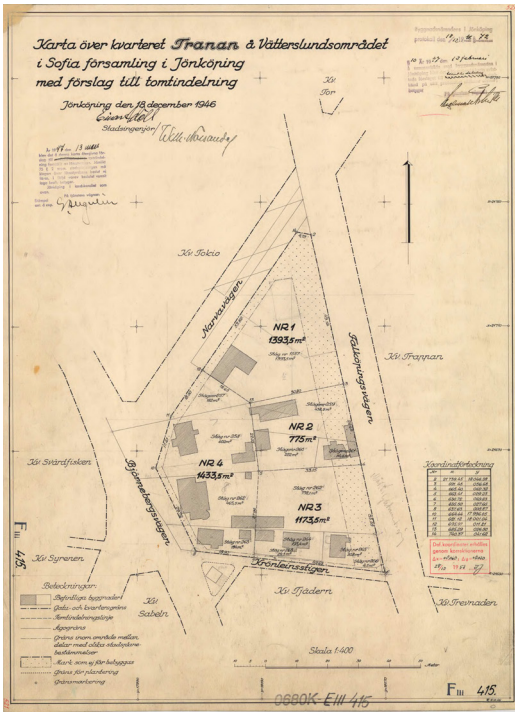



**Figur 2**
Utsnitt ur gällande detaljplan. Planbestämmelser (vänster) och del av plankarta med rödmarkerat ändringsområde (höger).

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. Dessa bestämmelser innebär bl.a. att byggnader ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.

## Gällande fastighetsindelningsbestämmelse

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse är fastställd som tomtindelning 1947-03-13, aktbeteckning 0680K-EIII415 (tomtindelning: Tranan). Sen ändringen av plan- och bygglagen 2011 utgör tomtindelningar en bestämmelse om fastighetsindelning till gällande detaljplan. Tomtindelningen från 1947 räknas därmed som en planbestämmelse till stadsplanen från 1948. I föreslagen ändring upphävs tomtindelningen för fastigheterna Tranan 9-13 (tomtnummer 3). Tomtindelningen för fastigheterna Tranan 5-8 (tomtnummer 1 och 4) har ersatts av andra tomtindelningar.




**Figur 3**
Tomtindelning för kvarteret Tranan.

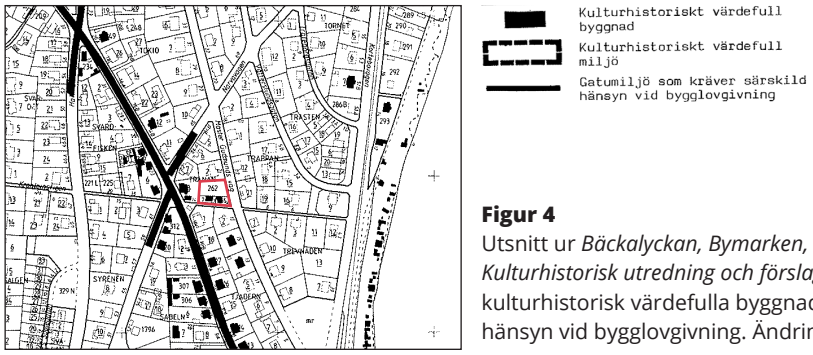
## Planbesked

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-18 om positivt planbesked för att pröva upphävande av gällande fastighetsindelningsbestämmelser (ursprungligen fastställd som tomtindelning). Enligt planbeskedet ska skydd av kulturhistoriska värden också ses över i planarbetet.

## Kulturminnesvårdsprogram för Jönköpings kommun

Kulturminnesvårdsprogrammet för Jönköpings kommun, antaget 1989-09-28, ska utgöra underlag i beslut om hur kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader i kommunen ska bevaras för framtiden. Nio delrapporter har tagits fram som underlag, varav en är relevant för denna plan; *Bäckalyckan, Bymarken, Dunkehalla och Skänkeberg i Jönköping. Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram* (1987).

I delrapporten är de två byggnaderna inom ändringsområdet utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. De beskrivs som bostadshus i 1 ½ våning av timmer med gul locklistpanel och tegeltak (s. 71). Fastigheterna som ingår i ändringsområdet ingår även i det i Kulturminnesvårdsprogrammet skyddade området *Kristineberg och Berghem gatusträckningar* (område nr 87).




**Figur 4**
Utsnitt ur *Bäckalyckan, Bymarken, Dunkehalla och Skänkeberg i Jönköping. Kulturhistorisk utredning och förslag till bevarandeprogram* som visar kulturhistorisk värdefulla byggnader samt gatumiljö som kräver särskild hänsyn vid bygglovgivning. Ändringsområdet är markerat i rött.

# Hälsa och säkerhet

## Brandskydd

Alla byggnader ska vara lättillgängliga för räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och möjliga uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter, i enlighet med BBR 5:72. Brandvatten ska anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Insatstiden till området är under 20 minuter. Avståndet till Mäster Gudmunds väg, med utrymme för uppställning av räddningstjänstens fordon, understiger 50 meter. Närmaste brandpost finns idag omedelbart sydost om planområdet i korsningen Krönleinstigen och Mäster Gudmunds väg.

# Mark och vegetation

## Dagvatten

Dagvatten leds från takytor och hårdgjorda ytor till befintligt VA-nät. Vid höga flöden/skyfall kommer dagvatten avrinna mot Dunkehallaån via grönyta. Idag är större delen av fastigheten Tranan 9 obebyggd och vegetationsklädd och fungerar fördröjande vid skyfall.

# Bebyggelse

Stadsdelen Bymarken har vuxit fram under 1900-talet och präglas främst av småhusbebyggelse från olika bebyggelseepoker. Inom planområdet finns två bostadsbyggnader mot Krönleinstigen, i södra delen av ändringsområdet. Byggnaderna är de äldsta husen i kvarteret Tranan och de är uppförda i slutet av 1800-talet. Fastigheten Tranan 9 är obebyggd bortsett från ett mindre uthus. Tranan 9 är 738 m² och är utarrenderad för trädgårdsodling till fastighetsägare för Tranan 11.

**Figur 5**
Byggnaderna på Tranan 11 och 12 sett från Krönleinstigen.

## Bebyggelse på Tranan 11

Fastigheten ligger i korsningen Krönleinstigen – Mäster Gudmunds väg. Den ca 190 kvm stora tomten är bebyggd med ett mindre enbostadshus i 1 ½ våning med full källarvåning som är placerat på dess västra del. Husets byggnadsår uppskattas till omkring 1880-tal. Huset hade ursprungligen en rektangulär form och bestod då av en hall, ett rum och ett kök på bottenvåningen och två rum på övervåningen.

År 1930 försågs huset med en tillbyggnad för trapphus mot väster. År 1937 gjordes en utvidgning av källaren, vilken fram till dess endast utgjort ett mindre utrymme under husets nordöstra del. Källaren grävdes ut under hela huset och inreddes för tvättstuga, matkällare, badrum, pannrum och vedförråd. Huset försågs med ett källarfönster mot öster. Källaren nåddes likt tidigare via en utvändig källarnedgång vid husets östra sida. På 1950-talet utfördes en invändig ombyggnad. Nu installerades ett badrum i husets bottenvåning och det var sannolikt vid denna tid som den nuvarande takkupan mot öster tillkom. År 1995 beviljades bygglov för en utvidgning av den befintliga tillbyggnaden vid husets västra sida.

Bostadshuset har en stomme av trä, troligen liggtimmer. Fasaderna är klädda med en stående locklistpanel med profilerade lister, oljefärgsmålade i en gul kulör. Fönster, foder och andra snickerier är målade i vitt. Huset vilar på en putsad betongsockel. Yttertaket har formen av ett sadeltak och är täckt av tvåkupigt lertegel. Taktassarna har en dekorativt utsågad form. Vid nock finns en sentida skorsten av rött tegel och på det östra takfallet en låg och bred takkupa med tre fönsterrutor. Fönstren utgörs av kopplade, spröjsade två- och treluftsfönster av trä med sidohängda bågar och tre rutor i varje både. Övervåningens fönster har en liggande form. Huvudentrén är förlagd till den tillbyggnad som finns på husets västra sida. Entrédörren är av modern typ. Utmed den östra sidan finns en utvändig källarnedgång försedd med två bräddörrar.

**Figur 6**
Byggnaden på Tranan 11 samt trappan till Krönleinstigen, sett från Mäster Gudmunds väg.

## Bebyggelse på Tranan 12

Den knappt 200 m² stora fastigheten ligger utmed Krönleinstigen. Tomtens östra del är bebyggd med ett mindre bostadshus i 1 ½ våning med full källarvåning. Husets byggnadsår uppskattas till omkring 1880-tal. Huset hade ursprungligen en rektangulär form, men har vid något tillfälle försetts med en envånings tillbyggnad vid gatufasaden mot söder. Ritningarna i bygglovsarkivet är få, men anger att det 1960 genomfördes en ombyggnad av huset. I källaren installerades ett pannrum och huset fick en ny murstock. På övre våningen anordnades ett badrum. Möjligen var det i samband med denna ombyggnad som huset fick de nuvarande fönstren, tillbyggnaden mot gatan och den överliggande balkongen. Någon gång har även fasadpanelen ersatts och försetts med en underliggande masonit. Huset hade sannolikt ett mindre källarutrymme då det byggdes, men har någon gång före 1960 försetts med full källarvåning.

Bostadshuset har en stomme av trä, troligen liggtimmer. Fasaderna är klädda med en stående locklistpanel bestående av masonit försedd med profilerade lister, oljefärgsmålade i en gul kulör. Mellan våningsplanen finns en profilerad midjebandslist, vilken sannolikt är ursprunglig. Fönster, foder och andra snickerier är målade i vitt. Huset vilar på en putsad betongsockel. Yttertaket har formen av ett sadeltak och är täckt av tvåkupigt lertegel med plåtinklädda vindskivor. Taktassarna har en dekorativt utsågad form och takavvattningen är försedd med skarpvinklade stuprör av äldre karaktär. Vid nock finns en sentida, plåtinklädd skorsten.

På det södra takfallet finns en frontespis försedd med en balkongdörr. Fönstren utgörs av pivåhängda enluftsfönster och tvåluftsfönster med kopplade, sidohängda bågar utan spröjs. Huvudentrén är förlagd till den tillbyggnad som finns på husets södra sida. Entrédörren är av modern typ. Tillbyggnaden är försedd med en balkong med svartmålat smidesräcke. Utmed den östra gaveln finns en källarnedgång med utvändig betongtrappa. Vid den västra gaveln finns en sentida uteplats försedd med ett skärmtak.

**Figur 7**
Byggnaden på Tranan 12, sett från Krönleinstigen.

## Omgivande bebyggelse

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 som uppfördes i mitten av 1900-talet.

**Figur 8**
Byggnader på Tranan 8, sett från Björnebergsvägen.

**Figur 9**
Byggnad på Tranan 2, sett från Mäster Gudmunds väg.

# Infrastruktur

## Gång och cykel

Tillgängligheten för gångtrafikanter bedöms vara relativt bra i området. Trottoar finns på båda sidor om de omgivande gatorna Mäster Gudmunds väg och Björnebergsvägen. Planförslaget omfattar endast kvartersmark och planområdet är beläget inom cykelavstånd från centrala staden och lokal service i Dalvik centrum. Möjligheterna att ta sig fram med cykel är trots nivåskillnaderna ofta goda.

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Mäster Gudmunds park drygt 300 m från området, där det går flera busslinjer, bland annat mellan Habo och Ryhov. Hållplatsen Narvavägen är ca 350 m från området och trafikeras av stombusslinje 4, som kör Huskvarna Viktoriaplan - Vätterslund med hög turtäthet.

### Motortrafik

Kvarteret Tranan avgränsas av Björnebergsvägen, Narvavägen, Mäster Gudmunds väg och Krönleinstigen. Höjdskillnaden mot Mäster Gudmunds väg gör att Tranan 11 endast nås via en trappa. Angöring till tomterna sker från Björnebergsvägen. Krönleinstigen är tillgänglig för motortrafik fram till infarten för Tranan 12. Tranan 11 har ingen bilinfart.

### Parkering

Tranan 12 har parkering på egen tomt. Tranan 11 har ingen parkering.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till kommunens vatten- och avloppsnät. Ledningarna går längs Krönleinstigen söder om ändringsområdet.

### Avfallshantering

Avfallskärlen dras av berörda fastighetsägare till Björnebergsvägen, där avfallsbilen har åtkomst.

## Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen service. Till Vätterslundsskolan samt befintlig matbutik norr om området är det ca 700 m och till Bymarksvallen ca 600 m. Till Dalvik centrum, där det bland annat finns skola, förskola och matbutik, är det drygt 1,5 km.

## Kulturmiljö

### Byggnader med höga kulturvärden

Huvudbyggnaderna på fastigheterna Tranan 11 och 12 är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla objekt i kommunens kulturminnesvårdsprogram.

## Social hållbarhet

### Folkhälsa

Närområdet saknar natur- och rekreationsområden. Denna brist uppvägs i viss mån av de äldre uppvuxna och lummiga villaträdgårdarna, som dock inte är allmänt tillgängliga. Inom gångavstånd finns Vätterns strand samt naturområdet norr om Hisingstorpskolan och mot Häggeberg/Kortebo, som båda erbjuder rekreationsmöjligheter.

# Platsanalys

Ändringsområdet upplevs bestå av två villatomter. Åt söder avgränsas området av Krönleinstigen, ett gångstråk som går i öst-västlig riktning genom Bymarken, från Bymarksvallen till gång- och cykelvägen längs Vätterstranden. Järnvägen utgör en barriär mot Vättern. Stråken runt området visas i kartan nedan.

I det kulturhistoriska underlaget beskrivs platsen enligt följande.
Fastigheten Tranan 11 har en rektangulär form och omgärdas mot Mäster Gudmunds väg av en drygt en meter hög stödmur av betong försedd med Gunnebostängsel och häck, mot Krönleinstigen av ett Gunnebostängsel och mot grannfastigheten i väster av en häck. Huset omges av en trädgård mot öster och mot norr, på den del som utgör Tranan 9. Trädgården utgörs av en gräsyta med flera äldre fruktträd, buskar och planteringar.

Tranan 12 har en långsmal, rektangulär form och omgärdas mot Krönleinstigen i söder av ett Gunnebostängsel försett med en grön smidesgrind och mot grannfastigheterna mot väster respektive öster av häckar.
Huset på tomten omges av en trädgård med gräsyta, enstaka träd och buskar i form av idegran och rhododendron. Vid Tranan 9, mot Mäster Gudmunds väg, finns en stödmur på cirka 1 meter och ovan den är det buskage mot gatan. Åtkomst till fastigheten sker via en trappa från Mäster Gudmunds väg.

**Figur 10**
Målpunkter och stråk (gång och cykel) i ändringsområdets närhet.

# Förslag till planändring

Ändringen består av att gällande fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1947-03-13 (aktbeteckning 0680K-EIII415) upphävs. Detta innebär att gällande fastighetsindelning förändras så befintliga fastigheter kan bli större. I ändringen införs också bestämmelser för varsamhet, kulturvärde och rivningsförbud för huvudbyggnaderna. Viss tillbyggnad är möjlig, men krav ställs på anpassning till platsens och byggnadernas kulturhistoriska värden i enlighet med framtaget kulturhistoriskt underlag. Prickmarkens lydelse och utbredning ändras något i föreslagen ändring.

# Kvartersmark

Bebyggelsestrukturen med småskaliga bostadsvolymer och placeringen utmed den forna skiftesgränsen, idag Krönleinstigen, utgör värdefulla karaktärsdrag. Ingen ytterligare bebyggelse tillåts därför på förgårdsmarken mot gata. Utifrån det framtagna kulturhistoriska underlaget bör nya tillbyggnader begränsas till de norra gavlarna samt till 1/3 av ursprungsvolymens byggnadsarea. För att bevara den småskaliga karaktären föreslås därför huvudbyggnadernas byggnadsarea att begränsas till 60 m$^2$, vilket möjliggör tillbyggnader på ca 1/3 av befintliga byggnaders byggnadsarea. Enligt underlaget bör tillbyggnaden vara smalare än huvudbyggnaden med ett indrag om 15-20 cm från hörnen så ursprungsvolymen förblir läsbar och tillbyggnadsvolymen underordnar sig ursprungsvolymen.

För byggnaden på fastigheten Tranan 11 rekommenderas tillbyggnad att endast vara i en våning eftersom det är en gavelfasad. Eftersom den norra gaveln på byggnaden på Tranan 12 är en långsida kan en tillbyggnad enligt rekommendation utföras i 1,5 våningar, i likhet med ursprungsvolymen. Taknocken bör vara lägre än huvudvolymen. Inga nya huvudbyggnader bedöms vara lämpligt då det skulle innebära för stor påverkan på karaktären.

Komplementbyggnader i form av redskapsförråd och liknande bör vara möjligt att uppföra på de nya, förstorade tomterna utan att kulturhistoriska värden och fastigheternas småskalighet påverkas. Tänkbar byggnadsarea enligt det kulturhistoriska underlaget är 10–15 m$^2$. Enligt föreslagen ändring är det möjligt att uppföra komplementbyggnader om 20 m$^2$ samt 3 m nockhöjd inom de delar inom ändringsområdet som inte är försedda med prickmark. Tillsammans med angiven byggnadsarea för huvudbyggnader ersätter detta exploateringsgraden i befintlig detaljplan. Bygglovsbefriade friggebodar är möjligt att uppföra på fastigheterna utöver det som regleras i detaljplan. Bygglovsbefriade attefallsåtgärder såsom tillbyggnad på 15 m$^2$, takkupor eller attefallshus kan inte tillämpas då huvudbyggnaderna är särskilt värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt (se PBL 9 kap 4a-d §). Dessa åtgärder kräver bygglov.

Bestämmelsen om att antal tillåtna lägenheter är fyra föreslås upphävas för ändringsområdet då det inte överensstämmer med pågående användning enbostadshus. Placeringsbestämmelsen som innebär att byggnader ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns upphävs också då befintliga byggnader är närmare fastighetsgräns. Placeringen regleras istället med kors- och prickmark. Formuleringen på prickmarken från den gällande planen justeras för att överensstämma med dagens formulering. Delar av prickmarken förses med u-område för att reservera marken för framtida ledningar. I övrigt gäller bestämmelserna från gällande detaljplan.

# Utredningar och dispenser

## Kulturhistoriskt underlag

Jönköpings läns museum har under 2023 på uppdrag av Jönköpings kommun tagit fram kulturhistoriskt underlag till arbetet med planändringen (Byggnadsvårdsrapport 2023:05). Utredningen tydliggör kvarterets och närområdets generella kulturhistoriska värden samt definierar och fastställer aktuella fastigheters och byggnaders kulturhistoriska värden och värdebärande karaktärsdrag. I utredningen förs även resonemang om miljöns och byggnadernas tålighet respektive känslighet för förändring.

I underlaget framkommer att fastigheterna Tranan 9, Tranan 11 och Tranan 12 samt byggnaderna på de två senare har tydliga kulturhistoriska och miljöskapande värden. De två bostadshusen bedöms ur antikvarisk synpunkt sammantaget ha så höga värden att de är att betrakta som sådana särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader som anges i plan- och bygglagens bestämmelser (PBL 8 kap 13 §). Tillsammans med de två bostadshusen på Tranan 8 och Krönleinstigens stråk bedöms miljön utgöra ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde enligt samma paragraf. Byggnaderna och området får därför inte förvanskas och ändring ska ske varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och värden. I underlaget lyfts också att området bidrar till viktiga karaktärsdrag för Bymarken, såsom terränganpassande, organiskt formade gatunät, de oregelbundna kvarteren samt tomter med varierande former och storlekar. Som en av få ännu bevarade sammanhållna bebyggelsemiljöer med Bymarkens tidigaste bebyggelse är den därför mycket känslig för förändringar.

Planändringens bestämmelser om varsamhet, kulturvärden samt rivningsförbud har anpassats efter utredningens rekommendationer. Det kulturhistoriska värdet hos de två bostadshusen skiljer sig något åt och därmed även hur tåliga de är för förändringar, vilket avspeglas i föreslagna egenskapsbestämmelser.

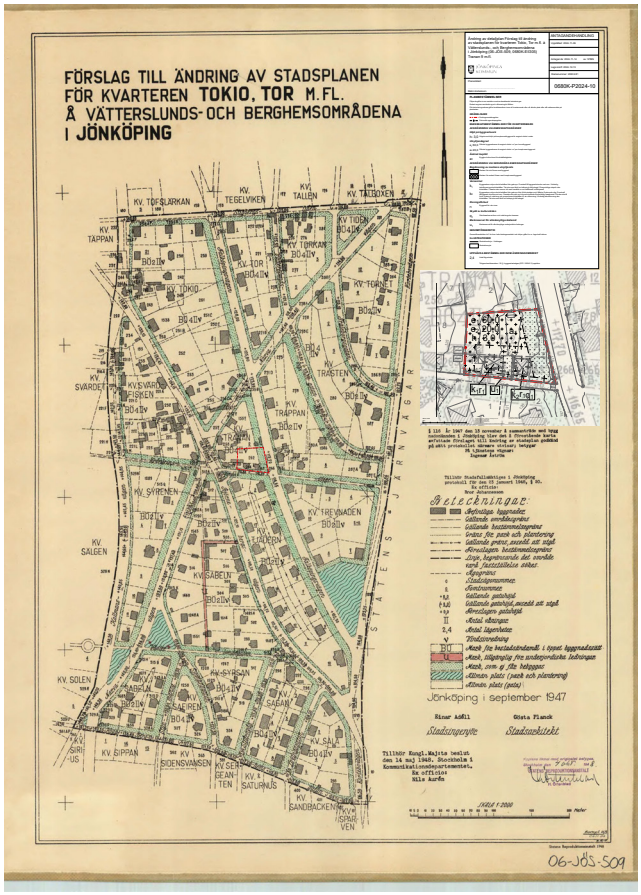
## Undersökning av betydande miljöpåverkan

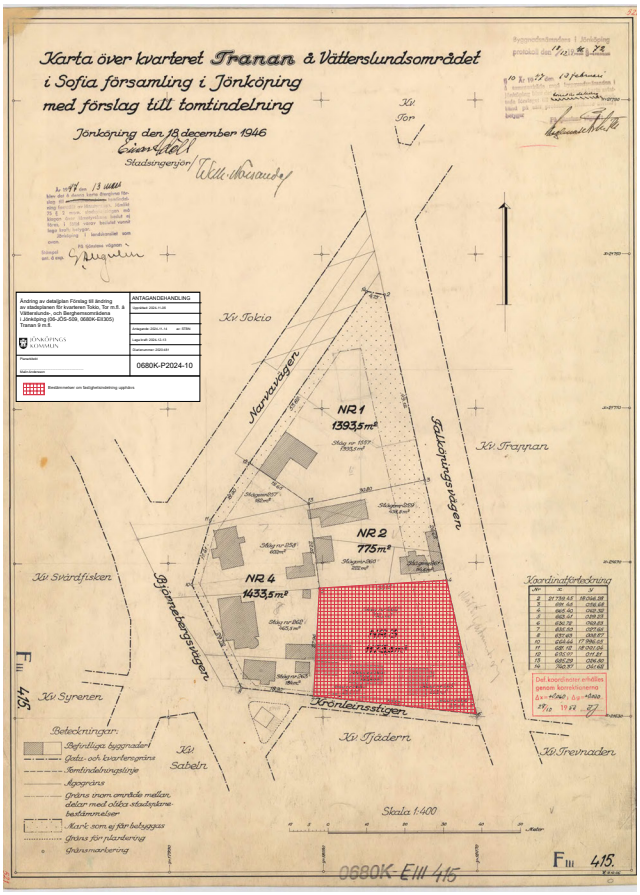
I detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan inte uppkommer.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadsnämnden fattade följande beslut genom delegation den 2024-07-03; *Stadsbyggnadsnämnden finner, utifrån dagens kännedom av projektets omfattning, att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap§11-18 miljöbalken (1998:808).*

# Plankarta




**Figur 11**
Plankarta. För att se en mer högupplöst plankarta går det att ladda ner denna via www.jonkoping.se/detaljplaner

# Ändrade bestämmelser

## Egenskapsbestämmelser

### Kvartersmark

*Avgränsning via egenskapsgränser*

#### Höjd på byggnadsverk

**Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.**
Högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnader är 3 m. Motivet är att begränsa höjden på framtida komplementbyggnader.

$h_1$

#### Utnyttjandegrad

**Största byggnadsarea är angivet värde i m² per huvudbyggnad.**
Huvudbyggnaders byggnadsarea begränsas till 60 m² för att möjliggöra tillbyggnader som inte är för dominerande eller ändrar den småskaliga karaktären på befintlig bebyggelse. Enligt rekommendationer i det kulturhistoriska underlaget bör tillbyggnader begränsas till 1/3 av befintliga byggnaders byggnadsarea. Eftersom befintlig huvudbyggnad på Tranan 11 är lite mindre än huvudbyggnaden på Tranan 12 möjliggörs tillbyggnaden vara något större än 1/3 av den befintliga byggnadsarean på Tranan 11.

$e_1$

**Största byggnadsarea är angivet värde i m² per komplementbyggnad.**
Komplementbyggnaders byggnadsarea tillåts vara 20 m². Syftet med bestämmelsen är att bevara områdets småskaliga karaktär.

$e_2$

#### Ändrad lovplikt

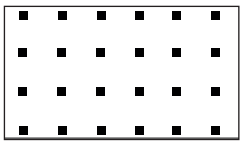
**Bygglov krävs även för attefallsåtgärder.**
Bestämmelsen innebär att bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap PBL 4 a-c§, ofta kallade attefallsåtgärder, kräver bygglov. Exempel på åtgärder som kräver bygglov är tillbyggnad på 15 m², takkupa samt attefallshus. Friggebod är däremot möjligt att uppföra utan bygglov. Syftet med bestämmelsen är att bibehålla huvudbyggnadernas och platsens kulturhistoriska värden.

$a_1$

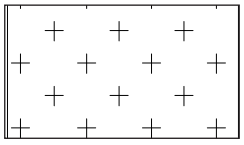
*Avgränsning via sekundära egenskapsgränser*

#### Begränsning av markens utnyttjande

**Marken får inte förses med byggnad.**
Bestämmelsen begränsar var det är tillåtet att uppföra byggnader. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa avstånd mot Krönleinstigen och Mäster Gudmunds väg samt mellan befintliga huvudbyggnader.



**Marken får endast förses med komplementbyggnad.**
Bestämmelsen tillåter komplementbyggnad. Korsmark reglerar enbart byggnader och innebär inte förbud mot andra byggnadsverk. I ändringen läggs den korsprickade marken till i syfte att möjliggöra uppförande av redskapsbod och liknande samt för att inte möjliggöra fler huvudbyggnader inom ändringsområdet.



### Varsamhet

**Byggnadens volym ska bibehållas från gatuvyn. Eventuell tillbyggnad ska ske mot norr. Utvändig takutformning ska bibehållas. Tak ska vara täckt av tvåkupigt rött lertegel. Skarpvinkliga stuprör ska bibehållas. Fasader ska vara av trä med karaktär av en traditionell locklistpanel.**
Syftet med bestämmelsen är att bibehålla platsens kulturhistoriska värden. $k_1$

**Byggnadens volym ska bibehållas från gatuvyn från Krönleinstigen och Mäster Gudmunds väg. Eventuell tillbyggnad ska ske mot norr. Fasader ska vara av trä med utseende lika befintlig fasadpanel. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Utvändig takutformning ska bibehållas. Tak ska vara täckt av tvåkupigt rött lertegel.**
Syftet med bestämmelsen är att bibehålla platsens kulturhistoriska värden. $k_2$

### Rivningsförbud

**Byggnad får inte rivas.**
Bestämmelsen innebär att huvudbyggnaderna inte får rivas. Syftet med bestämmelsen är att bibehålla byggnadernas och platsens kulturhistoriska värden. $r_1$

### Skydd av kulturvärden

**Gatufasadernas form och indelning ska bevaras.**
Bestämmelsen innebär att huvudbyggnadernas fasader mot gata ska bevaras, i syfte att bevara platsens kulturhistoriska värden. $q_1$

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

**Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**
I föreslagen ändring avsätts ett markreservat (u-område). Syftet med bestämmelsen är att reservera området för allmännyttiga underjordiska ledningar. $u_1$

### Genomförandetid

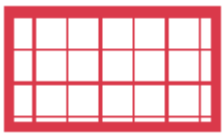
**Genomförandetiden är 5 år över hela ändringsområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.**
Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en ny genomförandetid för de bestämmelser som planändringen avser. För denna ändring är genomförandetiden 5 år.

# Upphävda bestämmelser

**Antal lägenheter.**
Bestämmelsen om att fyra lägenheter är tillåtet föreslås upphävas för ändringsområdet. Eftersom befintliga huvudbyggnader används för enbostadshus har bestämmelsen ingen relevans och föreslås därför upphävas. 2,4

**Tidigare bestämmelser i 39 § i byggnadsstadgan (SFS 1959:612) upphävs**
Syftet med upphävandet är att möjliggöra tillbyggnader mot gården (åt norr), vilka kommer placeras närmare fastighetsgränsen än 4,5 m. Syftet är också att inte göra befintliga bostadsbyggnader planstridiga eftersom de också är placerade närmare befintlig fastighetsgräns än 4,5 m. Övriga bestämmelser i 39 § i byggnadsstadgan bedöms inte vara aktuella för ändringsområdet och föreslås därför också upphävas.

**Bestämmelser om fastighetsindelning upphävs.**
För att kunna ändra nuvarande fastighetsindelning föreslås gällande fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1947-03-13 (aktbeteckning 0680K-EIII415) att upphävas.



# Genomförande

## Mark- och utrymmesförvärv

Den mark som kommunen äger inom området, Tranan 9, är tänkt att överlåtas för att sedan genom lantmäteriförrättning överföras till respektive angränsande fastigheterna Tranan 11 och 12. Allmän platsmark saknas inom området och planändringen medför därmed ingen rättighet eller skyldighet för kommunen att lösa in annan mark.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Genom planändringen upphävs gällande fastighetsindelningsbestämmelse, akt 0680K-EIII415.

### Förändrad fastighetsindelning

För att göra förändringar i fastighetsindelningen eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. När aktuell ändring av detaljplan fått laga kraft kommer det inte längre att finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för Tranan 9-13. Framtida fastighetsbildning berörande fastigheterna får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

### Rättigheter

Inom område betecknat med u ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär dock inte någon formell rättighet för att ha ledningar inom områdena, utan för att uppnå detta måste ledningsrätt bildas eller avtalsservitut skrivas.

Befintlig optoledning på Tranan 9 kommer att omfattas av servitut.

## Tekniska frågor

Planområdet ansluter till redan befintliga gator. Ingen ytterligare utbyggnad av gator planeras eller krävs för ändringen av detaljplanen. Fastigheterna är anslutna till kommunens VA-nät samt till befintligt el- och optoledningsnät i området. Det finns en befintlig optokanalisation på Tranan 9 som förser Tranan 11 och 12 med fiber. Ingen ytterligare utbyggnad av dessa planeras.

Fastighetsägarna ombesörjer eventuell nyanslutning eller ändring av teknisk infrastruktur i samband med ändringar inom respektive fastighet.

## Tekniska åtgärder

Inom Bymarken pågår ett förnyelsearbete av det kommunala VA-nätet. När VA-nätet i anslutning till ändringsområdet förnyas kan det bli aktuellt med en ny dagvattenledning längs Krönleinstigen. Mark för ny dagvattenledning avsätts i förslaget till planändring genom ett markreservat för allmännyttiga ledningar.

# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning

Jönköpings kommun äger delar av marken, Tranan 9, inom ändringsområdet. Övrig mark är i privat ägo. Planändringen medför att fastighetsägarna till Tranan 11 och 12 kan köpa till mark och utöka sina fastigheter. För att utöka befintliga fastigheter behöver fastighetsägarna bekosta lantmäteriförrättning samt köpa fastigheten Tranan 9. Fastighetsägarna ombesörjer kostnader för eventuell nyanslutning eller ändring av kostnad för teknisk infrastruktur i samband med ändringar inom respektive fastighet. Eftersom planändringen befäster pågående markanvändning uppkommer inga ytterligare kostnader i samband med ändringen.

För att genomföra planförslaget kommer kommunen att ha kostnader för att upprätta detaljplanen, utredningar, administration m.m.

## Planavgift

Kommunen svarar för kostnader för att ta fram ändring av gällande detaljplan.

## Driftkostnader

Efter genomförande av detaljplanen bedöms kommunen inte få ökade kostnader för drift och skötsel av redan befintlig allmän plats som ligger i anslutning till detaljplanen.

## Ersättningsanspråk

Huvudbyggnaderna regleras i planändringen med rivningsförbud (r). Huvudbyggnaden på Tranan 11 regleras även med skydd av kulturvärde (q). Om en detaljplan innehåller skyddsbestämmelser eller rivningsförbud kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför (PBL 14 kap. 7§, 10§). Rätten till ersättning gäller om pågående markanvändning avsevärt försvåras av skyddsbestämmelsen inom berörd del av fastigheten eller om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda fastigheten. Beroende på skadans omfattning kan kommunen även bli skyldig att lösa in fastigheten på fastighetsägarens begäran (PBL 14 kap. 13§). Jönköpings kommun har i samband med granskning förelagt berörda fastighetsägare att inom två månader anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen, enligt PBL 5 kap. 26§. Inget anspråk inkom under den utsatta tiden.

I planen finns också två varsamhetsbestämmelser ($k_1$ och $k_2$). Varsamhetsbestämmelser medför inte rätt till ersättning.

# Organisatoriska frågor

## Avtal

Kommunen har tecknat avtal med respektive fastighetsägare för Tranan 11 och Tranan 12 för att avyttra det som idag utgör Tranan 9 till ett bedömt marknadsvärde. Avtalet reglerar marköverlåtelse, förrättningskostnader, eventuella utökade tomtyteavgifter för VA m.m. Innan detaljplanen antas ska ovan nämnda avtal med respektive fastighetsägare tecknas.

Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal eller markanvisningsavtal inom ramen för denna detaljplaneändring.

## Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

| | |
|---|---|
| 2022 november | Planstart |
| 2024 mars | Beslut om samråd (delegation) |
| 2024 mars - maj | Samråd |
| 2024 juli | Beslut om granskning (delegation) |
| 2024 juli - september | Granskning |
| 2024 november | STBN Beslut om antagande |
| 2024 december | Laga kraft (om planändringen inte överklagas) |

# Kulturvärden

Ändringen av detaljplanen medför ett starkare skydd med bestämmelser om varsamhet och skydd av kulturvärden.

## Rivningsförbud

Ändringen av detaljplanen reglerar bestämmelsen rivningsförbud ($r_1$). Detta innebär att huvudbyggnaderna på Tranan 11 och Tranan 12 inte får rivas.

## Bevarandekrav

Ändringen av detaljplanen reglerar varsamhetsbestämmelserna $k_1$ och $k_2$ samt skyddsbestämmelsen $q_1$. Bestämmelserna betecknade med k medför att huvudbyggnaderna på Tranan 11 och Tranan 12 bland annat ska bibehålla sin volym ut mot gatan och att tillbyggnad ska ske mot norr. Vid en ombyggnad ska också hänsyn tas till bland annat proportioner och material. Bestämmelsen $q_1$ medför att huvudbyggnadernas gatufasader ska bevaras i form och indelning.

# Konsekvenser

## Kommunala planeringsunderlag

### Översiktsplan för centrala tätorten

Föreslagen planändring bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Eftersom planförslaget möjliggör små förändringar i ett befintligt villaområde skulle ett nollalternativ inte innebära att översiktsplanens intentioner misslyckas att förverkligas.

## Mark och vegetation

### Dagvatten

Ändringen innebär att delar av Tranan 9 kan bebyggas. Fastighetens fördröjande funktion vid skyfall kan därmed minskas från nuläget. Den gällande detaljplanen medger dock också byggrätt på fastigheten i form av en huvudbyggnad. Ett nollalternativ där ändringen inte genomförs skulle därför också kunna innebära en ökad hårdgjord yta på befintlig vegetation.

## Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse påverkas av planändringen genom att storleken på befintliga byggnader kan utökas till maximalt 60 $m^2$ byggnadsarea. Två komplementbyggnader per huvudbyggnad är möjligt. Ny bebyggelse ska enligt ändringen anpassas till områdets och byggnadernas kulturhistoriska värden.

## Infrastruktur

### Parkering

Planändringen möjliggör inte för någon ny parkering eller angöring till fastigheten Tranan 11. Vid behov är det möjligt att parkera längs Mäster Gudmunds väg eller vid annan gatuparkering i närområdet.

En ny angöring i västra delen av Tranan 11, mot Mäster Gudmunds väg, bedöms inte lämpligt, dels pga. höjdskillnaderna mot Mäster Gudmunds väg, men även då tomten med omgärdning i form av stödmur och gunnebostängsel pekas ut som värdebärande karaktärsdrag i det kulturhistoriska underlaget.

# Kulturmiljö

## Byggnader med höga kulturvärden

Befintliga byggnader inom ändringsområdet som är kulturhistoriskt värdefulla får i och med ändringen ett starkare skydd med bestämmelser om varsamhet och skydd av kulturvärden. Ett nollalternativ skulle innebära att byggnaderna endast är skyddade genom att vara utpekade i kommunens Kulturminnesvårdsprogram.

# Fastigheter och rättigheter

Planändringen medför att fastigheterna Tranan 9-13 kan ombildas.

# Omgivningspåverkan

## Stadsbild

De föreslagna bestämmelserna är anpassade för att stadsbilden och de utpekade värden som finns inom och i anslutning till ändringsområdet ska bevaras; till exempel gatustrukturen och byggnadernas placering i förhållande till gatan. Befintliga byggnader har enligt det kulturhistoriska underlaget också stor betydelse för stadsbilden likväl som läsbarheten av stadsdelen Bymarken.

Den föreslagna fastighetsregleringen där Tranan 9 läggs samman med Tranan 11 respektive Tranan 12 kommer att påverka områdets tomtstruktur. De två senare fastigheterna har idag anmärkningsvärt små tomter. Fastighetsregleringen som möjliggörs kommer radera denna småskaliga tomtstruktur som kännetecknar den äldsta torpbebyggelsen i området. Fysiskt är dock denna tomtstruktur otydlig redan idag, då tomtmarken på Tranan 9 upplevs tillhöra tomterna Tranan 11 respektive Tranan 12. Att slå samman fastigheterna kommer således inte ge någon fysisk påverkan och därmed inte inverka på de kulturhistoriska värdena som är kopplade till bebyggelsemiljön.

**Stadsbyggnadskontoret**
Västra Storgatan 16
551 89 Jönköping
Tel: 036-10 50 00

7:3 J:3

protokoll den 25/9 1947 107

Byggnadsnämnden

13/11 47 116

Beskrivning över förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Tokio, Tor m.fl. å Vätterslunds- och Berghemsområdena i Jönköping.

Tillhör Stadsfullmäktiges i Jönköping protokoll för den 23 januari 1948 § 20.

Ex officio:

d. 23 APR. 1948

För ifrågavarande ändringsområde gäller dels av Kungl. Maj:t den 29 november 1929, 19 december 1941 och 10 januari 1947 fastställda stadsplaner, dels av Konungens Befallningshavande den 9 april 1937, 19 april 1939, 10 juni 1939, 10 augusti 1940, 2 november 1943 och den 14 juni 1946 fastställda stadsplaner.

Förslaget är uppgjort enligt beslut av byggnadsnämnden sedan i stadsfullmäktige väckts motion om sådan ändring av för villaområdena i staden gällande bestämmelser, att vindsrum skall få inredas utöver två våningar. Någon annan ändring av stadsplanen föreslås ej.

Jönköping i september 1947.

Göste Plauth
Stadsarkitekt.

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut den 14 maj 1948
Stockholm i Kommunikationsdepartementet.
Ex officio:

Av Kungl. Maj:t den 14 maj 1948 fastställda stadsplanebestämmelser för kvarteren Tokio, Tor m.fl.[x)] å Vätterslunds- och Berghemsområdena i Jönköping.

x) Torkan, Tiden, Tornet, Trasten, Trappan, Tranan, Tjädern, Trevnaden, Svärdfisken, Syrenen, Sabeln, Sadeln, Safiren, Syrsan, Sagan, Sala.

§ 1.

Stadsplaneområdets användning.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden må dock medgiva inredning av samlingssalar och garage samt lokaler för handel och hantverk.

§ 2.

Byggnadssätt.

Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus, sa uppföras fristående eller ock två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

§ 3.

Hushöjd.

Å med IIv betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 m.

§ 4.

Våningsantal.

Mom. 1. Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.

Mom. 2. Å med v betecknat område må byggnadsnämnden kunna medgiva att utöver stadgat våningsantal vind inredes.

§ 5.

Områden, som icke få bebyggas.

Mom. 1. Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

Mom. 2. Av tomt, som omfattar med Ö betecknat område, skola minst 4/5 lämnas obebyggda.

§ 6.

Lägenhetsantal.

Inom med arabisk siffra efter BÖ betecknat område får på varje tomt inredas högst det antal bostadslägenheter som siffran angiver.

§ 7.

Takfall.

Tak över oinredd vind får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.

§ 8.

Område, som skall hållas tillgängligt för särskilt allmänt ändamål.

Å med u betecknat område få anordningar icke vidtagas, som hindra underjordiska, allmänna ledningars framdragande och underhåll.

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut
den 14 maj 1948.
Stockholm i Kommunikationsdepartementet.

Ex officio:

Torsten Nilsson

/Nils Aurén

209/48

KUNGL. KOMMUNIKATIONS-
DEPARTEMENTET

Avskrift.

Överlämnas till
byggnadsnämnden Jönköping
till kännedom.

Till länsstyrelsen i Jönköpings län.

K u n g l. M a j : t finner - efter framställning av stadsfullmäktige i Jönköping, i anledning varav utlåtanden avgivits den 21 april 1948 av länsstyrelsen i Jönköpings län och den 4 maj 1948 av byggnadsstyrelsen - gott att, jämlikt 26 § byggnadslagen, fastställa ett av stadsfullmäktige vid sammanträde den 23 januari 1948 antaget förslag till ändring av stadsplanen för staden beträffande kvarteret Tokio m.m., vilket förslag, innehållande jämväl stadsplanebestämmelser, angivits å en av stadsingenjören Einar Adèll och stadsarkitekten Gösta Flanck i september 1947 upprättad karta med därtill hörande beskrivning.

Detta får jag, på nådig befallning, härigenom meddela. Stadsplanekartan, bestämmelseförslaget och beskrivningen, försedda med påskrift att de tillhöra Kungl. Maj:ts beslut, överlämnas härjämte för att tillställas vederbörande. Stockholm den 14 maj 1948.

Kungj. 1/6-48

Torsten Nilsson

/Nils Aurén

Bestyrkes å tjänstens vägnar:

Kurt Ånäck

Angående ändring av stadsplanen för kvarteret Tokio m.m. i Jönköping.