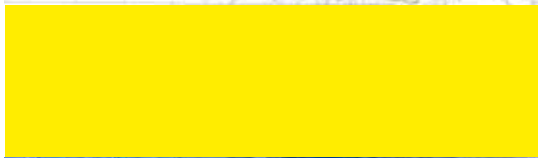


PLANBESKRIVNING



**ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV
SÖDERGÅRDSOMRÅDET,
ETAPP 3, B & C I GISLAVED**
GISLAVEDS KOMMUN, JÖNKÖPINGS LÄN

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
december-2019



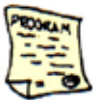
SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN



UPPDRAG

Framtagandet av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen.

På ansökan från tex. fastighetsägare eller beställning från tekniska kontoret beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan skall arbetas fram.



SAMRÅDS-REMISS

Den första planskissen utarbetas och sänds till berörda fastighetsägare, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och sammanslutningar som har väsentligt intresse av förslaget.

Annonsering sker i lokala dagstidningar.

Förslaget ställs ut i kommunhuset och lokalt på tex. ett bibliotek. Ett samrådsmöte anordnas.



SAMRÅDS-REDOGÖRELSE

De synpunkter som framförts sammanställs i en samrådsredogörelse. Förslaget bearbetas med utgångspunkt från remissvaren.



GRANSKNING

Det nya förslaget ställs ut för granskning.

Annonsering sker i lokala dagstidningar. Berörda under rättas med brev. Granskningstiden är normalt 3 veckor. Under tiden kan anmärkningar framföras skriftligen till Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved. Dessa redovisas i ett utlåtande som efter granskningstiden skickas till de som inte fått sina anmärkningar tillgodosedda.



ANTAGANDE

Planförslaget antas av kommunfullmäktige eller av bygg- och miljönämnden.



ÖVERKLAGANDE

Antagandet anslås på kommunens anslagstavla. De som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas med brev. Dessa har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt. Överklagan skickas till Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved, som vidarebefordrar överklagan till mark- och miljödomstolen.



LAGA KRAFT

Beslutet om antagande vinner laga kraft när tiden för överklagande har gått ut och ingen valt att överklaga planen. Länsstyrelsen kan på eget initiativ pröva och upphäva beslutet. Om planen överprövas vinner planen laga kraft först då ärendena är avgjorda och planen godkänd.

Se mer på Boverkets hemsida:

<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/>

INNEHÅLLSFÖRTEKNING

1. HANDLINGAR	4
2. ÄNDRING AV DETALJPLAN	5
3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
4. PLANKARTA OCH PLANÄNDRINGAR	6
4.1. BESTÄMMELSER SOM FÖRÄNDRAS	6
5. MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	9
6. BEHOVSBEDÖMNING	9
7. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
7.1. ORGANISATORISKA FRÅGOR	9
8. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	10

1. HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser



2. ÄNDRING AV DETALJPLAN

För ett geografiskt område kan det bara finnas en detaljplan som reglerar de ändamål och bestämmelser som gäller för området. En detaljplan som vunnit laga kraft, oberoende av när, gäller fram tills det att den antingen upphävs, ersätts eller som i detta fall ändras.

En gällande detaljplan kan inom ramen av ändring av detaljplan justeras genom att till exempel ändra huvudmannaskap för allmänna platser eller genomförandetid, ta bort eller införa nya planbestämmelser eller upphäva en geografisk del. Ändring av detaljplan tillämpar kommunen för att anpassa rådande detaljplan till nya förhållanden samt hålla planen aktuell och funktionell utan att genomföra lämplighetsbedömningar som görs vid upprättande av en ny detaljplan. I plan- och bygglagen, PBL, finns inget uttalat om vad som kan göras inom ramen av ändring av detaljplan men det ställs krav på tydlighet, hur ändringen skiljer sig från ursprunglig plan och att ändringarna rymms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som bedömer om det är lämpligt med detta åtagande vid ett enskilt fall.

Ändring av detaljplan kan tillämpas på befintliga detaljplaner där syftet fortfarande är aktuellt. Vid ändring av syfte, till exempel från bostadsändamål till industriändamål, eller utökning av planområdet ska en ny detaljplan upparbetas eftersom markområdets lämplighet inte prövats tidigare. Med ändring av detaljplan kan kommunen göra de justeringar av planen som behövs för att planen ska bli mer användbar och funktionell. Dessa justeringar kan vara att man ökar eller minskar byggrätt eller lovplikt i en befintlig bebyggelse. Det kan även vara att det finns behov att föra in bestämmelser om skydd av kulturmiljöer och bestämmelser för klimat anpassning.

Det som ansågs vara standard för 50 år sen kanske inte anses vara standard i dag. Samma kan gälla för detaljplaner. Sättet vi planerar, bygger och lever på har ändrats men många äldre planer möjliggör inte en anpassning till de nya förhållandena. Ett resultat av detta är att kommuner ibland medgett avvikelser mot en viss planbestämmelse vid bygglovshandläggning då man ansett bygglovet vara rimligt men inte planenligt. Med ändring av detaljplaner kan kommuner ta bort eller justera planbestämmelser så att planen bättre svarar mot dagens behov av standard och det kommunerna anser vara lämpligt i området. En annan positiv effekt av detta är att lovhanteringen blir enklare och mer förmånligt för både kommun och sökande.

När ändring av detaljplan vunnit laga kraft så är det beslutade ändringar som gäller. Gislaveds kommun har ett flertal detaljplaner som är föråldrade och omoderna där vissa bestämmelser inte är nödvändiga eller relevanta. En av dessa detaljplaner är för del av Södergårdssområdet, etapp 3, B & C i Gislaved



Planområdesgräns

3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Avsikten med ändring av detaljplan för del av Södergårdssområdet, etapp 3, B & C är att anpassa planen till rådande förhållanden samt göra plansituationen inom området mer aktuell och funktionell. Ändringen innebär justeringar av vissa planbestämmelser men följer gällande detaljplans syfte. Bland annat föreslås en utökning av byggrätternas storlek vilket ökar fastigheternas användbarhet.

Detaljplan för del av Södergårdssområdet, etapp 3, B & C är beläget i södra Gislaved och avgränsas av bostadsområde i norr, naturområde i söder, Södra Hagalundsgatan i väster och Nissan i öster. Planområdet utgör en del av fastigheten Södergårdssområdet med flera.

Området består av fastigheter med fristående bostäder i skiftande form och storlek. 69 fastigheter är privatägda. Inom området finns också naturytor där vegetationen i huvudsak utgörs av barrskog som ägs av kommunen.

Planändringen innebär ökning av den yta som får bebyggas per fastighet samt en ökning av byggnadshöjd från en till två våningar inom planområdet vilket ger fastigheterna större byggrätt. Ändringen innebär därför att fler bygglovsbeslut kan tas på delegation genom att färre avvikelser mot detaljplanens bestämmelser uppstår vid prövning av bygglovsärenden. Ändringen underlättar för bygg- och miljönämnden att fatta snabba beslut vilket innebär förkortade handläggningstider och inga extra avgifter för den som ansöker om bygglov. Vid ändring av detaljplan krävs i vanliga fall ingen ny plankarta.

4. PLANKARTA OCH PLANÄNDRINGAR

Bygg- och miljönämnden har i detta fall valt att digitalisera plankartan för detaljplan för del av Södergårdssområdet, etapp 3, B & C i Gislaved. Digitaliseringen görs i samband med ändring av detaljplan för att göra plankartan och planbeskrivningen mer begriplig och användarvänlig. Den digitaliserade plankartan finns som en bilaga.

4.1. BESTÄMMELSER SOM FÖRÄNDRAS

Detta dokument är en komplettering till tidigare planbeskrivning. Endast de ändringar som redovisas i detta dokument är gällande.

ALLMÄNNA PLATSER MED KOMMUNALT HUVUDMANSKAP

Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda. Av den anledningen regleras viss parkmark till bestämmelsen natur efter rådande förutsättningar. Denna ändring har ingen betydande påverkan för angränsande fastigheter och är endast en reglering efter rådande förhållanden.

KVARTERSMARK

De tidigare bestämmelserna för kvartersmark BF, fristående, har i regelverken utgått som användbar bestämmelse och ersatts med beteckningen B, bostäder. Beteckningen är en generell användnings bestämmelse för olika former av boende. Ändringen innebär att kvarters marken inte specificeras till en typ av byggnader utan istället möjliggörs i den ändrade detaljplanen bostadsändamål i olika former - friliggande bostäder, parhus, radhus och kedjehus (betecknas i plankartan med p1). Ändringen gör planen mer flexibel då den inte begränsar fastigheterna till en specifik byggnadstyp.

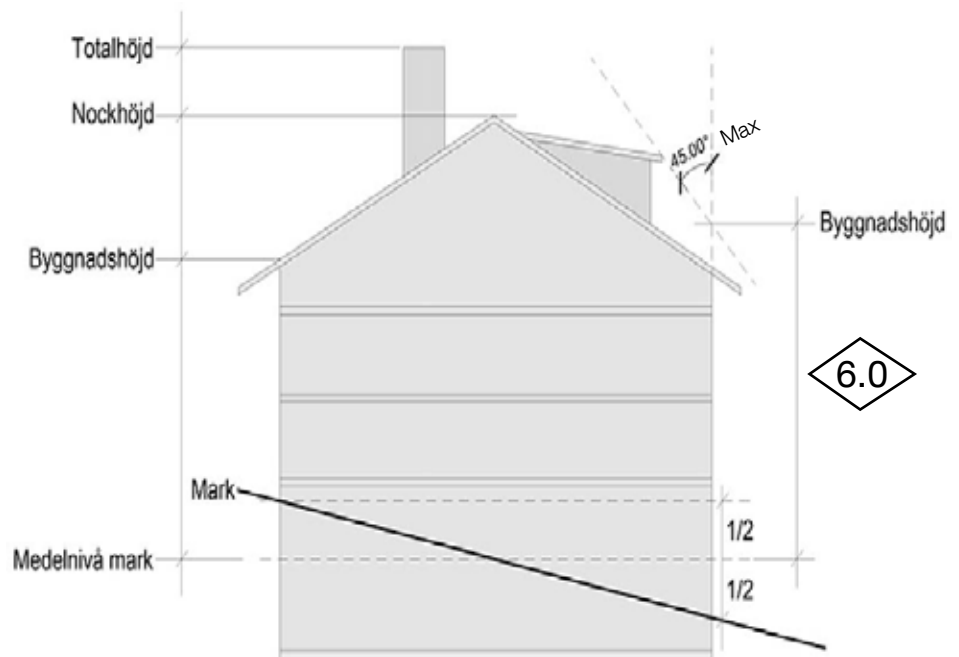
OMFATTNING

Tidigare detaljplan medgav 1 våning och att byggnad inte får uppföras till större höjd än 4,5 meter. Detaljplanen medgav fastigheter med friliggande hus med 1 huvudbyggnad med högsta byggnadsarea på 200 m² och komplementbyggnader på högst 50 m². Komplementbyggnader får inte uppföras till större höjd än 3,0 meter.

I planändringen har våningsantalet tagits bort och ersatts med byggnadshöjd på maximalt 6 meter (betecknas i plankarta med siffran 6 i en romb) vilket i praktiken möjliggör 2 våningar för samtliga fastigheter. Det innebär att en fastighetsägare som idag har en enplanshus har möjlighet att bygga ytterligare en våning med en högsta byggnadshöjd på 6 meter.

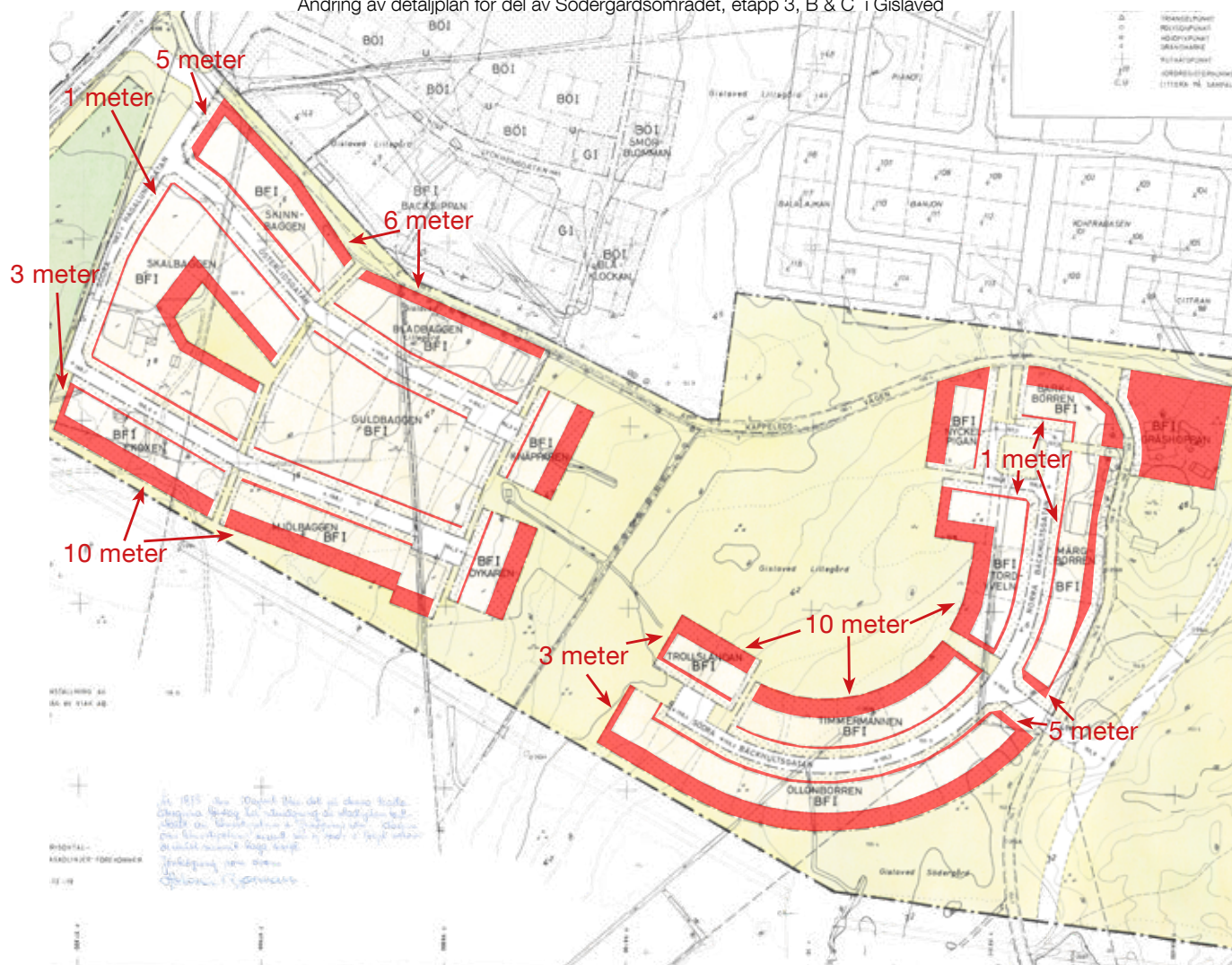
Ändringen medger en högsta byggnadsarea per fastighet på 30 %, med högsta byggnadsarea 300 m² (betecknas i plankarta med e₁ 30).

Komplementbyggnader som uthus, garage och andra gårdsbyggnader får uppta en yta på högst 75 m² per fastighet med en byggnadshöjd på 3 meter. Komplementbyggnader ingår i den yta som får bebyggas (30 % byggnadsarea). På en fastighet får högst en huvudbyggnad uppföras med högst två lägenheter och bestämmelsen gäller endast fristående hus (betecknas i plankarta med e₂).



Bilden illustrerar vad som är byggnadshöjd på en byggnad.

Fastighetsägare med en fastighetsyta på 1000 m² fick enligt tidigare detaljplan bygga en enplanshus på högst 200 m² med tillhörande komplementbyggnad på högst 50 m². Med ändring av detaljplan har fastighetsägaren istället möjlighet att bebygga 30 %, 300 m² max av fastigheten (inkluderat komplementbyggnader på högst 75 m²), det vill säga 225 m². Utöver detta möjliggör planen en villa på två plan med en byggnadshöjd på 6 meter.



Röda fält illustrerar borttagandet av prickmark.

PLACERING

Egenskapsbestämmelsen p_1 har tillkommit för att reglera placering av bebyggelse på fastigheten. Bestämmelsen säger att friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns på grund av tillgänglighet och säkerhetsskäl. Garage, uthus och andra gårdsbyggnader får placeras intill 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns. Parhus, radhus och kedjehus får sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns. I praktiken skulle detta möjliggöra att angränsande fastigheter med beteckningen p_1 kan bygga sina hus i fastighetsgräns.

Prickmark (mark får inte förses med byggnad) har reducerats eller helt tagits bort på de fastigheter som angränsar till bestämmelsen park eller natur.

I tidigare detaljplan planlades fastigheter som angränsade till park och natur med prickmark på mellan 3 och 6 till 10 meter. Syftet till denna ändring är att göra fastigheterna mer byggbara och mer funktionella. Istället råder bestämmelsen om placering som möjliggör byggnation närmare fastighetsgränsen, 4 meter för huvudbyggnad och 1 meter för komplementbyggnad. En fastighetsägare som önskar bygga en komplementbyggnad fick som närmast bygga 6 meter från fastighetsgräns (mot den sida som gränsade mot park/natur). Ändringen möjliggör istället att en komplementbyggnad kan byggas som närmast 1 meter från fastighetsgräns.

De flesta fastigheter som angränsar till gata har sedan innan 6 meter och i vissa fall 3 meter prickmark på grund av praktiska skäl och trafiksäkerhet. Detta förblir oförändrat från tidigare detaljplan för de som har 3 meter och blir 5 meter till gata för de som har 6 meter idag.

5. MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer är ett styrmedel för att kontrollera miljöpåverkan och berör främst luft, vatten och buller. Den föreslagna ändringen av detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljökvalitetsnormerna då planändringen endast innebär en mindre justering av befintliga bestämmelser.

LUFT

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar till försämrad luftkvalitet mest i länets tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. På en öppen väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering.

VATTEN

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten.

BULLER

Vid en tillämpning av ändring av detaljplan görs vanligtvis inga nya lämplighetsbedömningar då ändamålet vid tidigare planläggning kvarstår.

6. BEHOVSBEDÖMNING

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 4 kap 34 § i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och enligt 6 kap 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808). Behovsbedömningen görs för att utreda om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan för vissa utpekade ändamål.

Inga miljömål, miljökvalitetsnormer eller riksintresse påverkas negativt. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därmed erfordras ingen miljöbedömning.

7. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av ändring av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan men ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplan.

7.1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beställning av detaljplan har inkommit från bygg- och miljönämnden där man har som avsikt att anpassa planen till nya förhållanden, göra den mer aktuell samt öka byggrätterna.

TIDPLAN

Planen hanteras med standard planförfarande och ska efter samråd och granskning antas av bygg- och miljönämnden.

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att den antas i bygg- och miljönämnden om den inte överklagas.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år och räknas från den dagen planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada den lider. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

HUVUDMANNASKAP

Gislaveds kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och underhåll av dessa. Fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

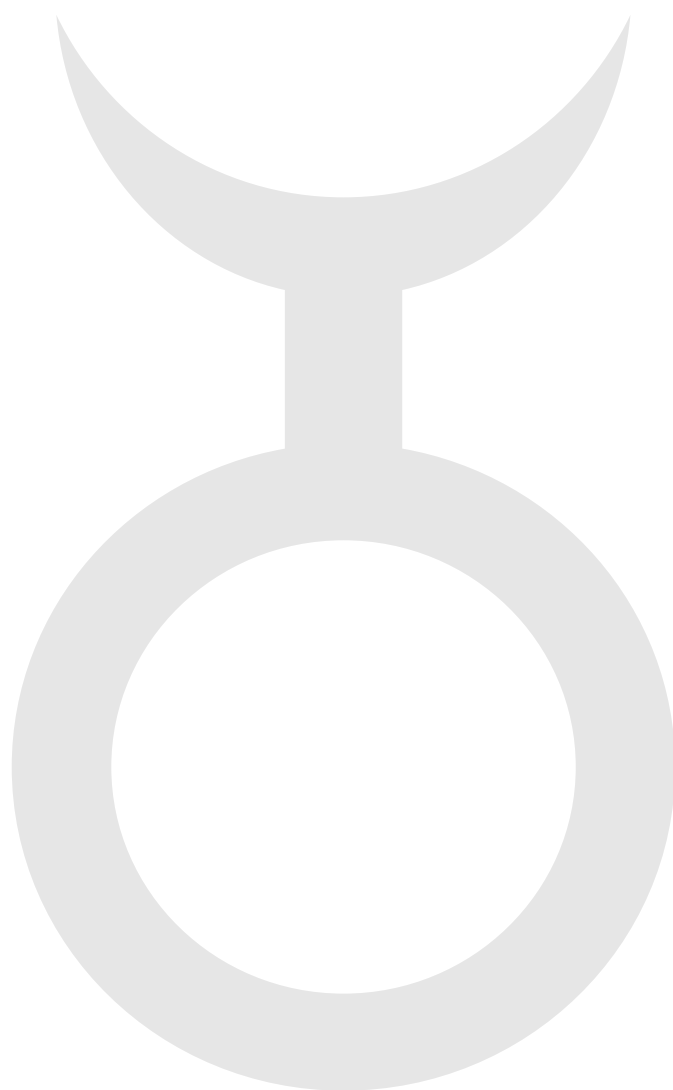
8. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Ansvarig handläggare för detaljplanen är planarkitekt Wasim Fanari, bygg- och miljöförvaltningen, Gislaveds kommun.
I arbetet har dessutom stadsarkitekt Sven Hedlund medverkat.

Gislaveds kommun, december-2019

Wasim Fanari
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt



BYGG OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved
BESÖKSADRESS Storgatan 1 TFN 0371-810 00 (kontaktcenter)
E-POST kommunen@gislaved.se WEBBPLATS gislaved.se