

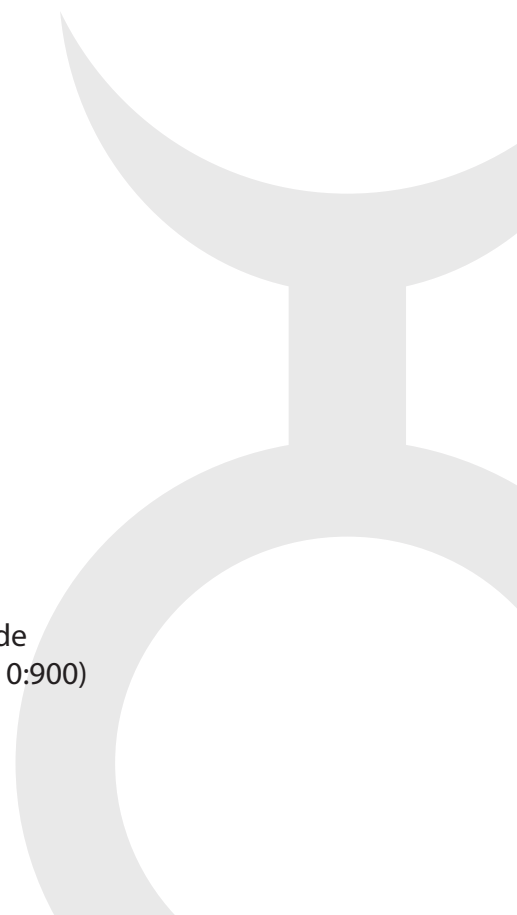
OBS !

PLANBESKRIVNING GÄLLER BARA
"ÄNDRING FÖR DEL AV
DETALJPLAN FÖR EKBACKEN BURSERYD 1:115"
FÖR ÖVRIGA DELAR GÄLLER PLANBESKRIVNING
SOM VUNNIT LAGA KRAFT 1994-09-26

Ändring för del av detaljplan för EKBACKEN Burseryd 1:115

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Begränsat Standard Förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
April 2020

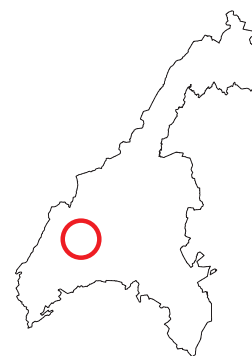


INNEHÅLLSFÖRTECKNING

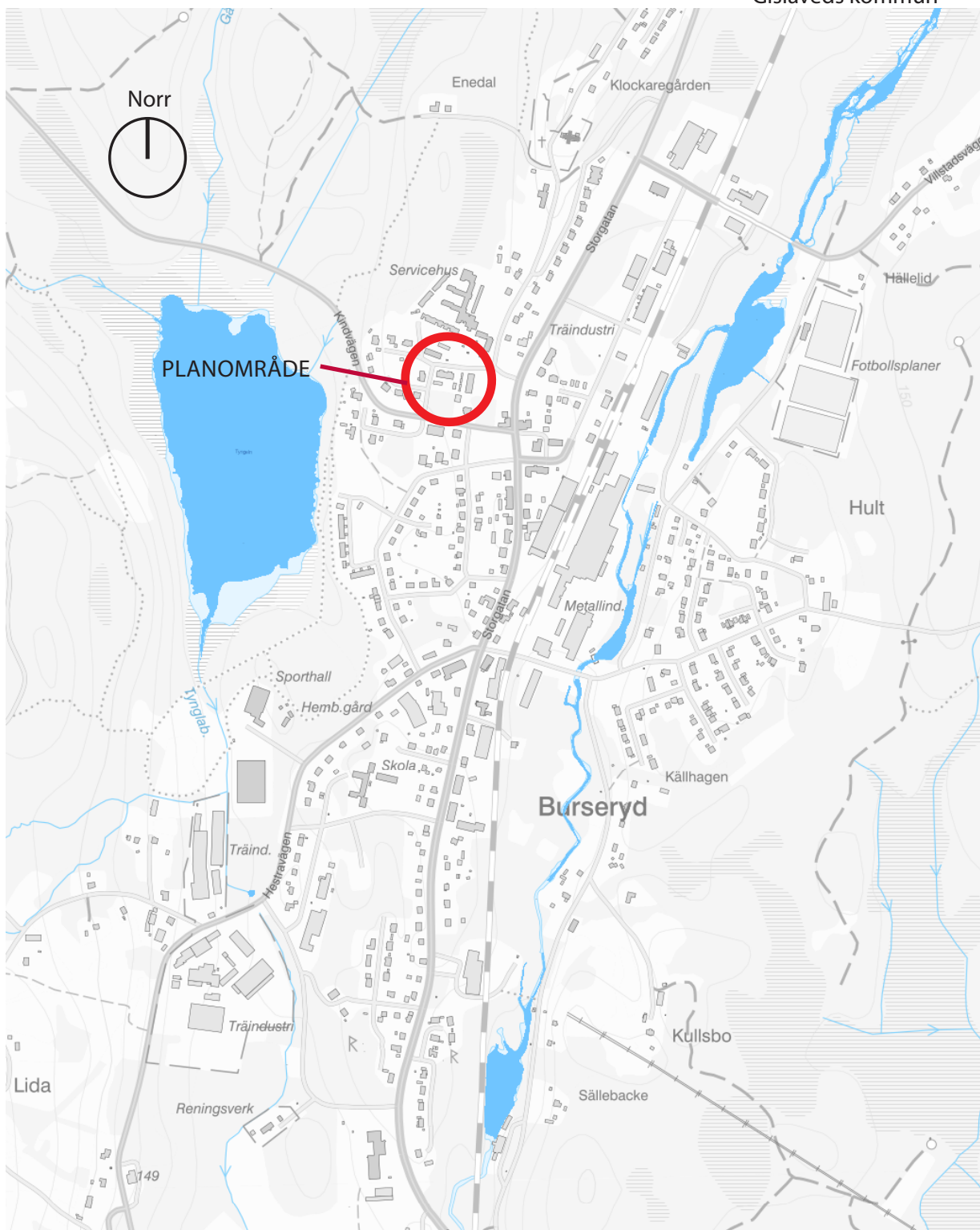
HANDLINGAR	3
SAMMANFATTNING	4
ÄNDRING AV DETALJPLAN	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANKARTA OCH PLANÄNDRINGAR	6
BESTÄMMELSER SOM FÖRÄNDRAS	6
PLANBESKRIVNING	7
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
PLANDATA	7
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	11

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser



Gislaveds kommun

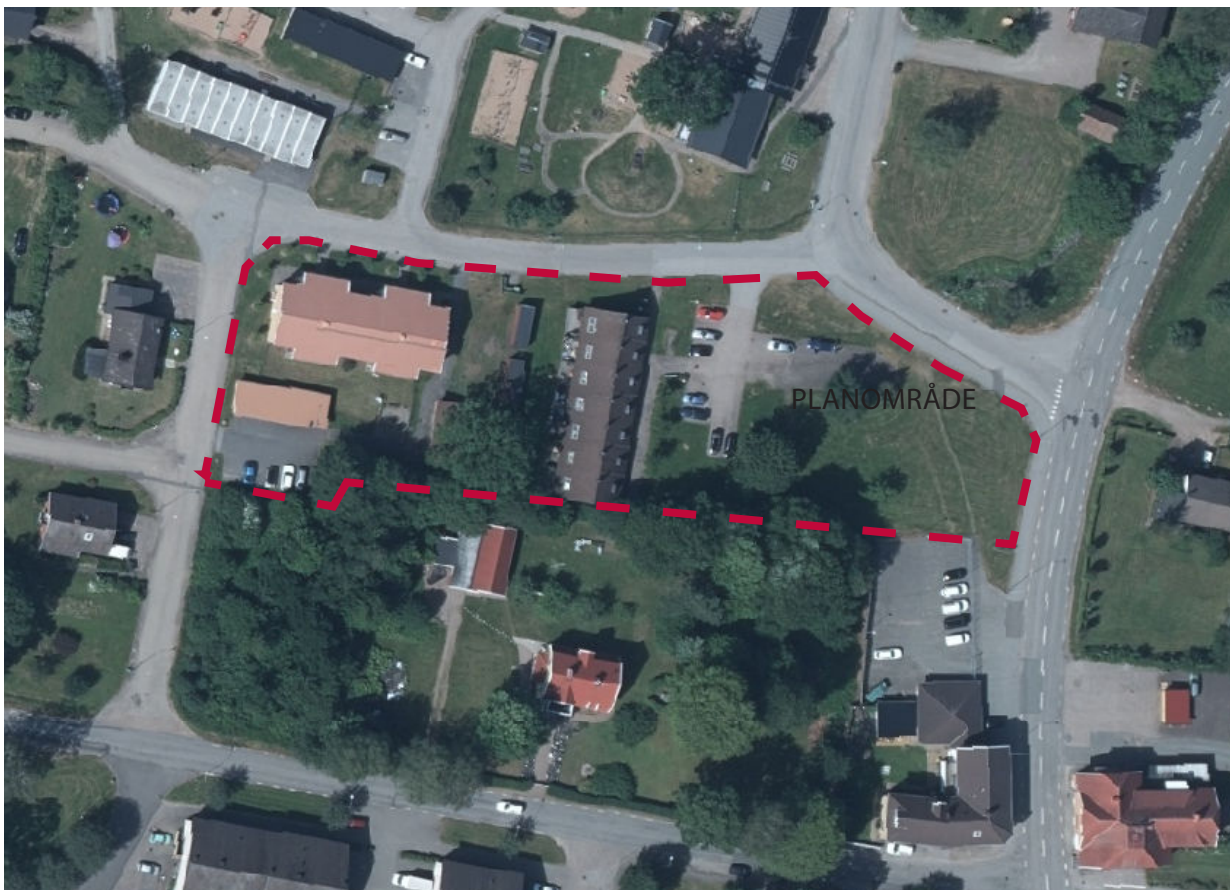


SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget centralt i Burseryd. Området innefattar del av nuvarande "detaljplan för EKBACKEN, Burseryd 1:115". AB Gislavedshus äger fastigheten Burseryd 1:28 som ingår i södra delen av nuvarande detaljplan. Bolaget har för avsikt att stycka av och sälja del av fastigheten.

Om fastigheten styckas av kommer bruttoarean att överstiga vad som är tillåtet enligt gällande detaljplan. Därmed kan inte åtgärden genomföras. För att kunna genomföra avstyckning måste nuvarande bestämmelse om största bruttoarea av 25 % av fastighetsarean förändras för den del av nuvarande detaljplanen som AB Gislavedshus äger. Det ter sig rimligt att åtgärden även innefattar den kommunala marken Burseryd 1:6 som gränsar till AB Gislavedshus fastighet. Förslaget är att fastigheterna ska ges en maximal byggnadsarea på 40 %. I sammand med ändringen tas även utfartsförbudet bort som gäller för fastigheten Burseryd 1:6. I övrigt ska inga andra bestämmelser förändras mot gällande detaljplan för dessa fastigheter.

Befintlig detaljplan ska i övrigt inte ändras, men kommer att digitaliseras i samband med ändringen.



Ortofoto över delen av detaljplanen där ändringen sker

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 bostads ändamål 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 byggrätten 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 klimatanpassning.

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.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Avsikten med ändringen av del av detaljplan för EKBACKEN, Burseryd 1:115 är att begränsningen av bruttoarean på 25 % av fastighetsarean förändras för fastigheterna Burseryd 1:28 och Burseryd 1:6. Förslaget är att fastigheterna ska ges en maximal byggnadsarea på 40 %. I samband med detta slopas även utfartsförbudet för fastigheten Burseryd 1:6, så att det blir tillåtet att anordna in- och utfarter till fastigheten. I övrigt ska inga andra bestämmelser förändras mot gällande detaljplan för dessa fastigheter.

PLANKARTA OCH PLANÄNDRINGAR

Det är enbart för fastigheterna Burseryd 1:28 och Burseryd 1:6 som planändringen genomförs. Plankartan för "Detaljplan för EKBACKEN, Burseryd 1:115" kommer i samband med ändringen att digitaliseras. Digitaliseringen görs i samband med ändring av detaljplan för att göra plankartan mer begriplig och användarvänlig.

BESTÄMMELSER SOM FÖRÄNDRAS

Detta dokument är en komplettering till tidigare planbeskrivning. De ändringar som redovisas i detta dokument är gällande för den del av befintlig detaljplan som förändras.

KVARTERSMARK

Den nuvarande bestämmelsen E2, största bruttoarea 25 % av fastigheten ersätts med en bestämmelse om största byggnadsarea 40 % av fastigheterna som berörs. Utfartsförbudet för fastigheten Burseryd 1:6 slopas. I övrigt kvarstår nuvarande bestämmelser.



Ändring för del av detaljplan för EKBACKEN Burseryd 1:115

Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget upprättas för att pröva möjligheten att ändra exploateringsgraden för fastigheterna Burseryd 1:28 och Burseryd 1:6. Fastigheterna ingår i "detaljplan för EKBACKEN, Burseryd 1:115". I övrigt berörs inte gällande detaljplan. I nuvarande detaljplan finns bestämmelse om en största bruttoarea av 25 % av fastighetsarean får exploateras. Bestämmelsen innebär att det inte är möjligt att stycka av AB Gislavedshus fastighet, för att försälja del av fastigheten. Bestämmelsen ersätts med en bestämmelse om största byggnadsarea på 40% av fastigheten. För fastigheten Burseryd 1:6 tas även utfartsförbudet bort.

PLANDATA

Planområdet är beläget centralt i Burseryd. Planområdet som förändras har en yta på ca. 6000 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

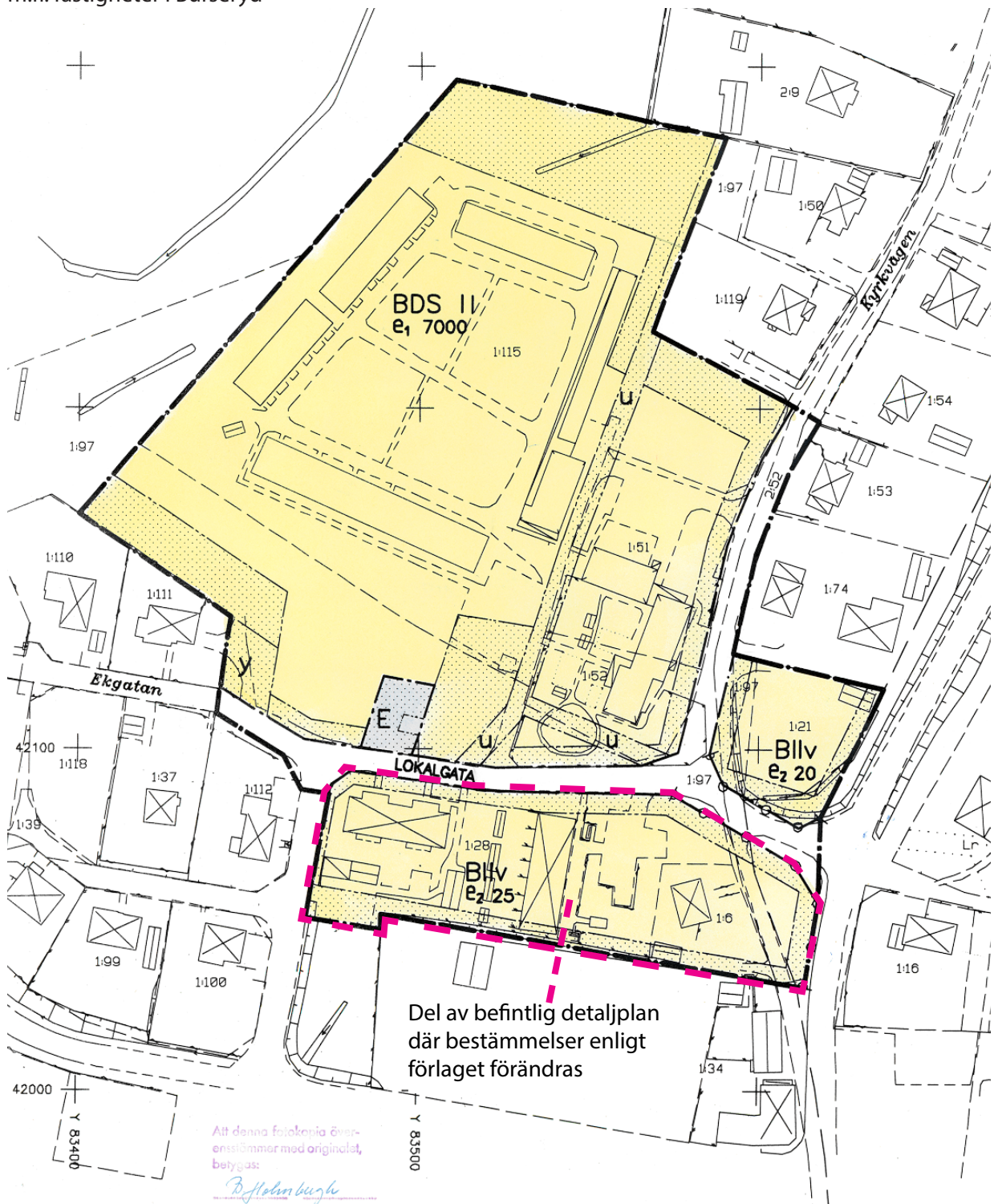
AB Gislavedshus äger fastigheten Burseryd 1:28. Gislaveds kommun äger fastigheten Burseryd 1:6. Övriga fastigheter inom befintlig detaljplan berörs inte av någon ändring.

DETALJPLANER

Nuvarande detaljplan

Detaljplan för EKBACKEN, Burseryd 1:115

m.fl. fastigheter i Burseryd



Gällande planbestämmelser inom del av detaljplanen som ska Andras

B Bostäder

II Högsta antal våningar

v Vind får inte inredas utöver högsta antal våningar

e2 25 Största bruttoarea i procent av fastighetsarean

Marken får inte bebyggas.



Mindre utskjutande byggnadsdelar som balkonger, skärmtak och dylikt får finnas

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inom den del av planområdet som tillhör fastigheten Burseryd 1:28 finns det två stycken flerbostadshus samt byggnader för carport och förråd. I anslutning till byggnaderna finns det parkeringsytor samt grönytor med inslag av träd. Inom den kommunala marken på fastigheten Burseryd 1:6 finns ingen bebyggelse utan bara hårdgjord yta som används för parkering samt gräsyta med inslag av några träd.

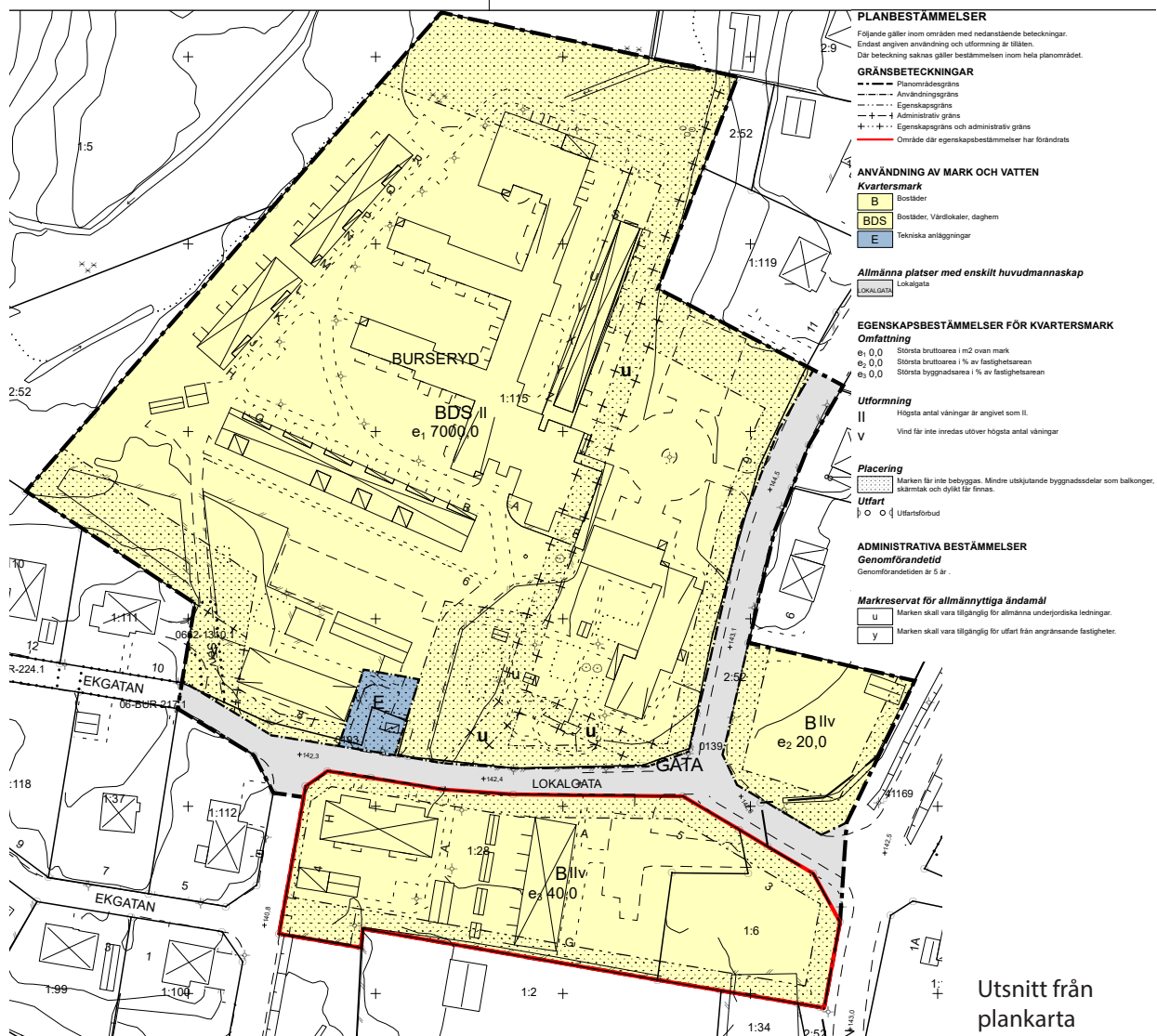
Den ändrade exploateringsgraden kommer inte att medföra några stora förändringar för fastigheten Burseryd 1:28, då området redan är hårt exploaterat. På den kommunala fastigheten kan det bli möjligt att bygga någon byggnad men då arealen är begränsad kommer inte ev. förändringar medföra någon väsentlig förändring.

BEHOVSBEDÖMNING

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra så stor påverkan att någon miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

Inom rödmarkerat område kommer det att bli tillåtet att exploatera till en byggnadsarea av 40% (e 3). Samtidigt slopas utfartsförbudet för fastigheten Burseryd 1:6. I övrigt ändras inga bestämmelser.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beställning av detaljplan har inkommit från AB Gislavedshus.

TIDSPLAN

Planen hanteras med begränsat normalt förfarande och ska efter samråd antas av bygg- och miljönämnden.

PRELIMINÄR TIDSPLAN

Beslut om samråd bygg- och miljönämnden: februari 2020

Beslut om antagande bygg- och miljönämnden: april 2020

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 bygg rätt 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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, säkerställande av rätt till utfart, bildandet av gemensam parkeringsanläggningar med mera. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller kommunens mark och exploateringsenhet.

Ändringen av detaljplanen innebär att den av AB Gislavedshus önskade avstyckning är möjlig att genomföra.

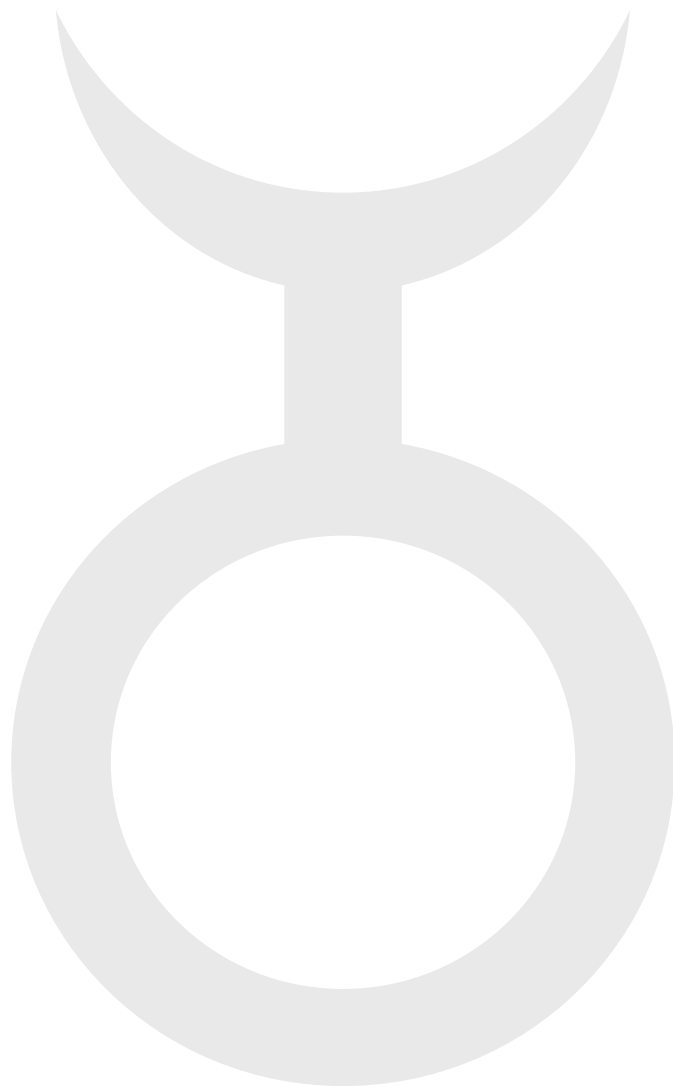
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Ansvarig handläggare för ändringen av detaljplanen är planarkitekt Per-Åke Gustafsson bygg- och miljöförvaltningen, Gislaveds kommun. I arbetet har dessutom planarkitekt Wasim Fanari, stadsarkitekt Sven Hedlund, bygglovsingenjör Mohamad Khalaf Mohsen, deltagit.

Gislaveds kommun, april 2020

Per-Åke Gustafsson
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