



Kristinehamns
kommun

Datum: 2025-02-27
Dnr: 2022:249

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Granskningshandling

Planbeskrivning för Ändring av detaljplan för Svanen, Ankan och Kalkonen m.m, Kristinehamns kommun



VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen:

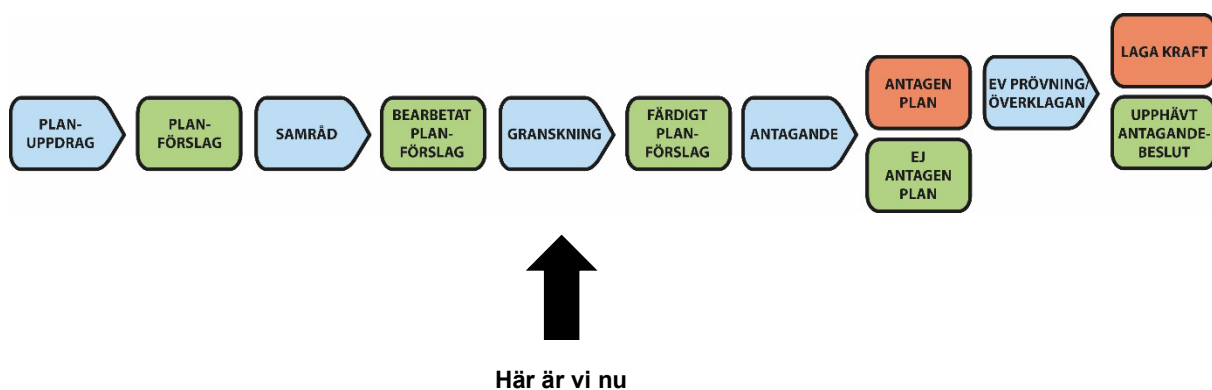
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplaneändringen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun. Medverkande tjänstepersoner har i huvudsak varit Petra Hallberg Rudsvik, planarkitekt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

.....	1
VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?	2
Berörda kan påverka detaljplanen:	2
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN	4
Planuppdrag	4
Planhandlingar	4
Bakgrund	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	5
Detaljplan	5
Översiktsplan	8
Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).....	8
Plandata	9
Hela detaljplanen	10
Genomförandetid.....	11
Huvudmannaskap	11
KONSEKVENSER	11
Konsekvenser av upphävande av tomtindelning.....	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
Fastighetsrättsliga frågor	12

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med beslutet är att genom en ändring av detaljplanen upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheterna Gåsen 22, Gåsen 28 Smedby 1:7 m.fl., Kristinehamns kommun, för att möjliggöra fastighetsreglerande åtgärder.

BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN

Planuppdrag

Fastighetsindelningsbestämmelserna i gällande tomtindelning Gåsen, akt 1781K-1002/1953 rörande Smedby 1:7, Gåsen 22 och 28 behöver upphävas inom de aktuella fastigheterna och därmed möjliggöra sammanslagning. Enligt kommunstyrelsens beslut 2022-11-14 gavs kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upphäva fastighetsindelningsbestämmelserna. Under samrådet stod det klart att åtgärden krävde en planändring varför en plankarta nu tagits fram.

Upphävandet sker genom en ändring av detaljplanen för Svanen, Ankan och Kalkonen m.m, Kristinehamns kommun. Akt: 1781K-501/1979, med standardförfarande enligt 2010:900 och BFS 2020:5.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning

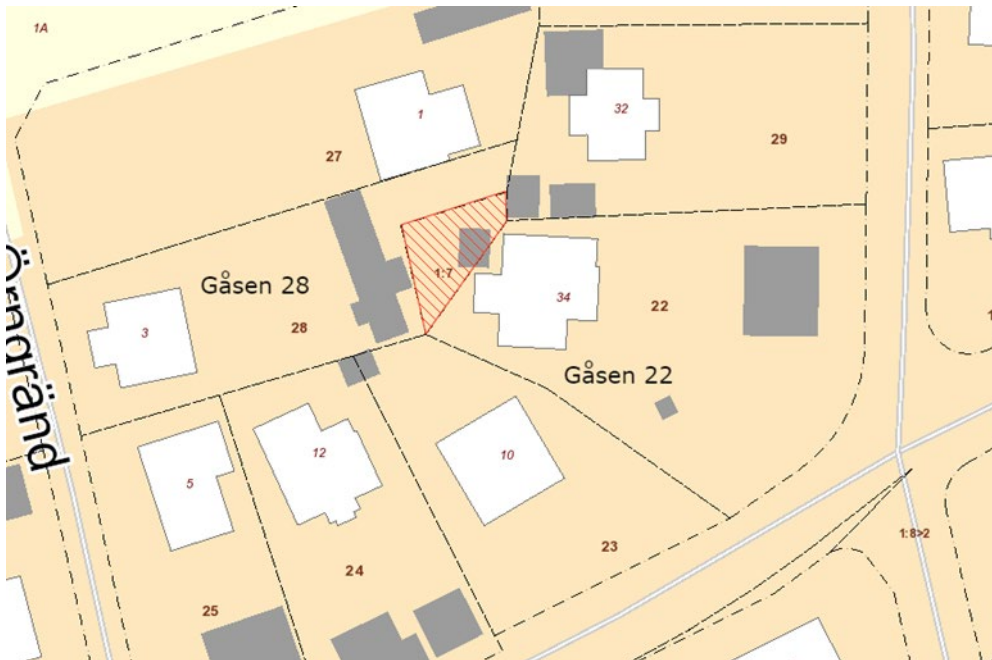
Planändringens planbeskrivning ska läsas tillsammans med den ursprungliga planbeskrivningen tillhörande stadsplanen för Svanen, Ankan och Kalkonen m.m, Kristinehamns kommun. Akt: 1781K-501/1979.

Bakgrund

Före plan- och bygglagen trädde i kraft 1987 var det obligatoriskt att upprätta en tomtindelningsplan som reglerade fastighetsbildningen. Enligt plan- och bygglagen efter 2010 gäller fastighets- eller tomtindelningsplan som planbestämmelse kopplat till detaljplanen vilket kan utgöra ett hinder för den som önskar göra en ändrad fastighetsindelning. För att genomföra önskad fastighetsreglering krävs att tomtindelningen upphävs för berörda fastigheter. Fastighetsägarna till Smedby 1:7, Gåsen 22 och Gåsen 28 vid Örngränd/Smedbygatan i området Smedby i östra Kristinehamns tätort har kontaktat kommunen för att diskutera möjligheten att genom fastighetsreglering skapa naturligt användbara gränser för fastighetsägarnas nyttjande. För att uppnå detta måste marköverföringar mellan fastigheterna ske och gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävas.

Därför behöver fastighetsindelningsbestämmelserna i gällande tomtindelning Gåsen, akt 1781K-1002/1953 rörande Smedby 1:7, Gåsen 22 och 28 upphävas för de aktuella fastigheterna och därmed möjliggöra sammanslagning.

Granskningshandling



Karta: Smedby 1:7 i skrafferat rött. Fastigheten avses fastighetsregleras till Gåsen 22 och Gåsen 28.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Detaljplan

Fastigheterna omfattas av detaljplanen för Svanen, Ankan och Kalkonen m.m i Kristinehamns församling i Kristinehamns kommun Akt: 1781K-501/1979 samt tomtindelingsbestämmelser för Gåsen, akt 1781K-1002/1953.

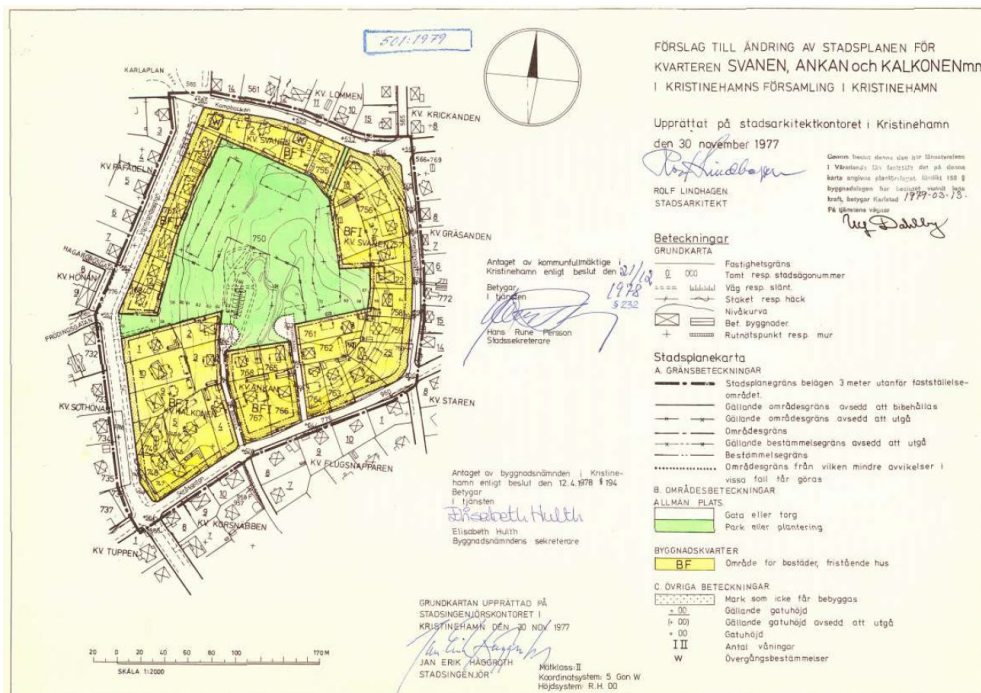


Bild: Stadsplanen för Svanen, Ankan och Kalkonen m.m i Kristinehamns församling i Kristinehamns kommun som är föremål för planändringen.

Granskningshandling



Bild: Fastigheterna som berörs av tomtindelningen som behöver upphävas är Gåsen 22, Gåsen 28 och Smedby 1:7.

Granskningshandling

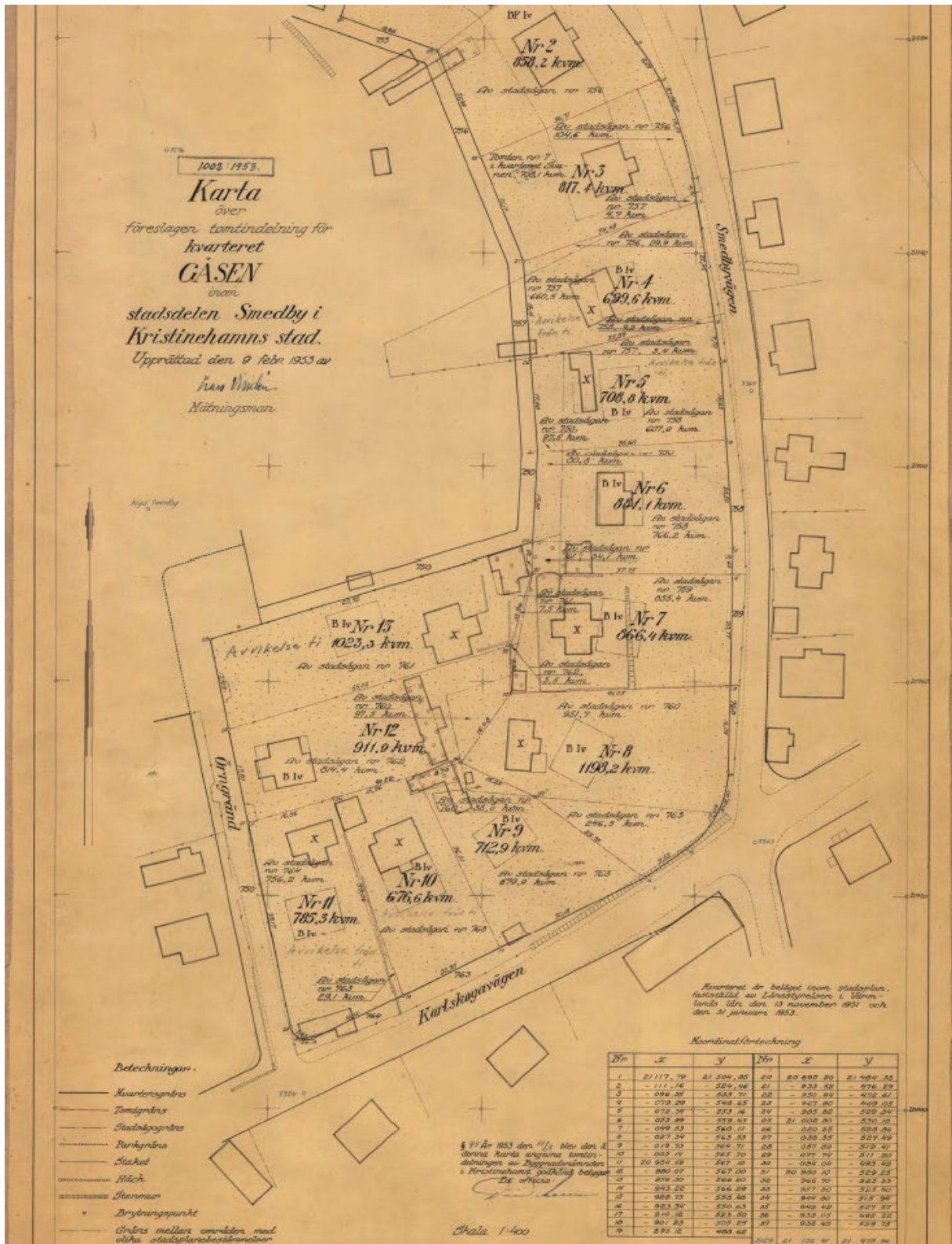


Bild: Tomtindelningsbestämmelserna för kvarteret Gäsen, akt 1781K-1002/1953 som är föremål för partiellt upphävande.

Granskningshandling

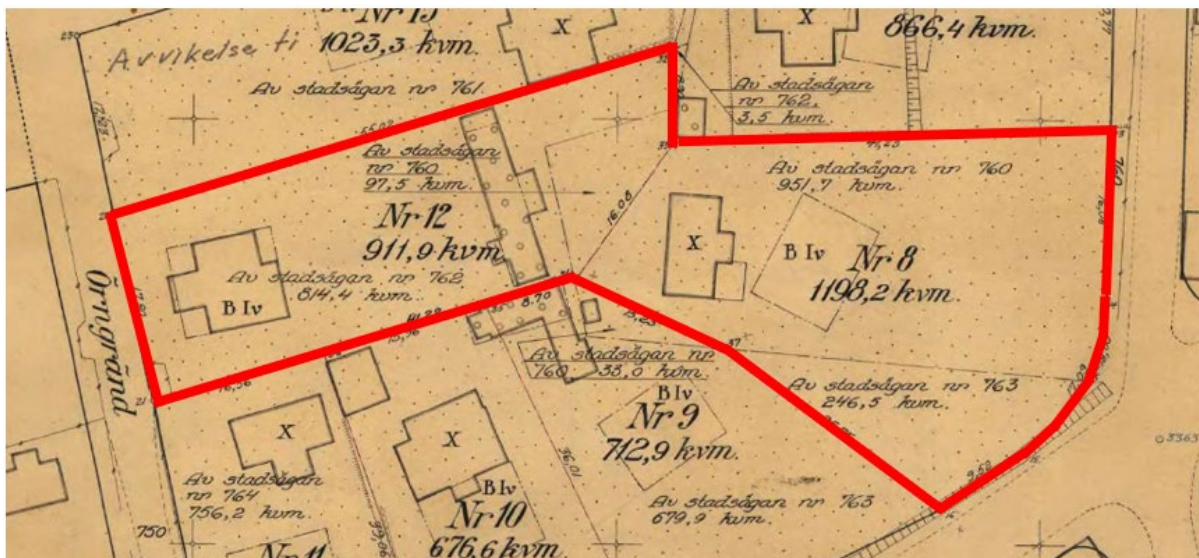


Bild: Tomtindelningsbestämmelserna för kvarteret Gäsen, akt 1781K-1002/1953 som är föremål för partiellt upphävande, berörda fastigheter rödmarkerade. Inom denna markering föreslås att tomtindelningsbestämmelserna upphävs.

I stadsplanen regleras del av området med användningsbestämmelserna:

- BF – Område för bostäder, fristående hus.
- Byggnader får uppföras i 1 plan till en större höjd än 5,6 m.
- Delar av tomten Gäsen 22 och Gäsen 28 omfattas av prickmark; mark som icke får bebyggas.

I planbeskrivningen finns beskrivet att:

- På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad uppföras.
- På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd areal än 200 m². Fristående gårdsbyggnad får ej uppta större areal än 60 m².
- På med 1 betecknat område får inte byggnader uppföras till en större höjd än 5,6 m.

Dessa bestämmelser gäller både före och efter den nu aktuella planändringen.

Översiktsplan

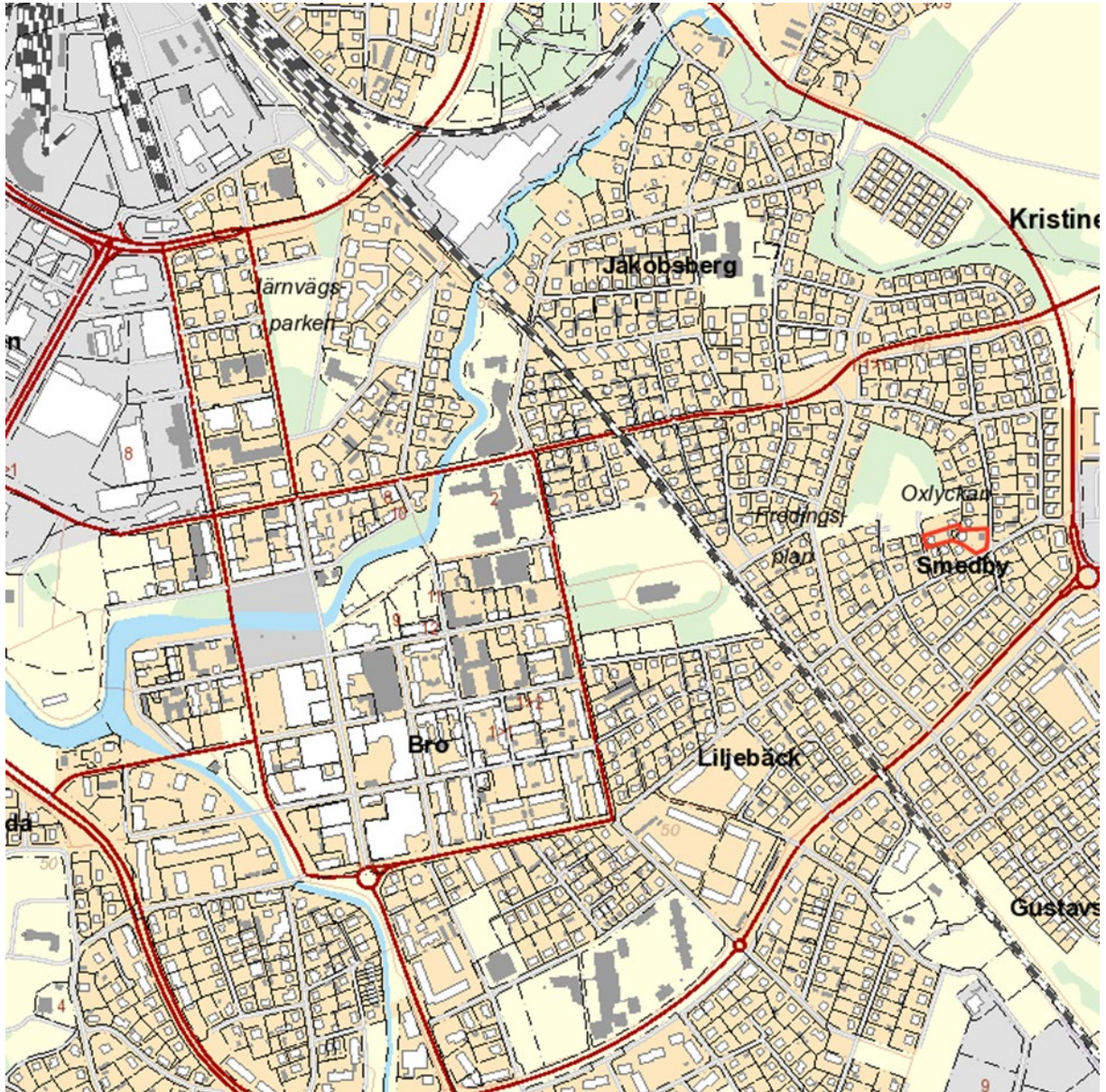
I kommunens översiktsplan ingår planändringsområdet i området befintlig, blandad stadsbygd.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Planändringen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning ska därmed inte tas fram delarna av den gällande stadsplanen.

Plandata

Läge och areal



Karta: Översiktsbild med fastigheterna inom kvarteret Gåsen som omfattas av planändringen markerade i rött.

Planändringsområdet är ca 2110 m² och omfattar endast en del av det område som är omfattas av detaljplanen för Stadsplanen för Svanen, Ankan och Kalkonen m.m,

Granskningshandling

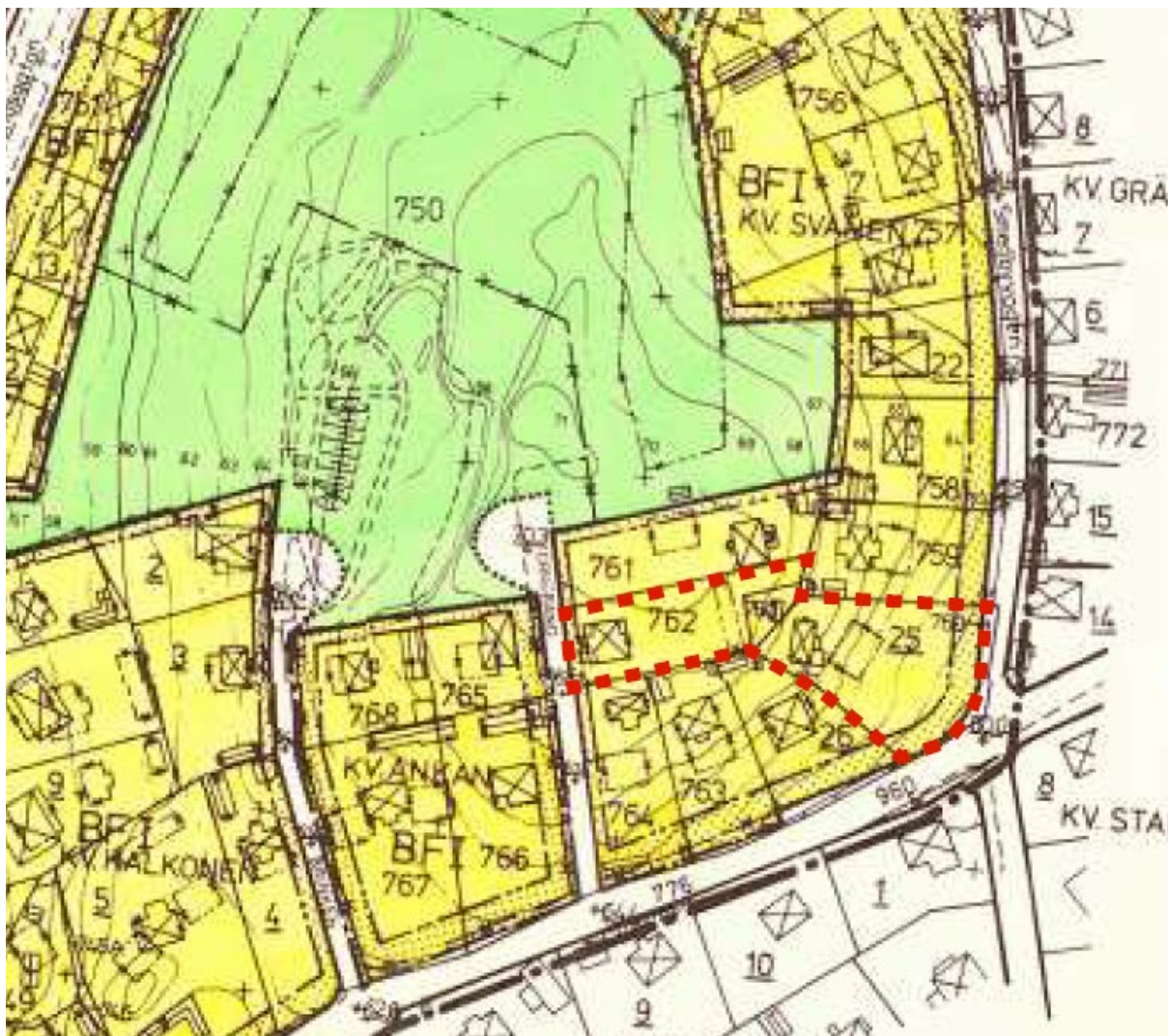


Bild: Röd markering visar gräns för aktuellt planändringsområde.

Markägoförhållanden

Marken inom planändringsområdet är privatägd.

Hela detaljplanen

Inom kvarteret Gåsen så gäller sedan 1955 tomtindelningsbestämmelser. Planändringen behövs för att kunna möjliggöra att fastigheten Smedby 1:7 kan överföras till fastigheterna Gåsen 22 och 28. Detta är i dagsläget inte möjligt eftersom berörda fastigheter omfattas av tomtindelningsbestämmelser som styr tomterna, och därmed fastighetsgränserna, till den indelning de har idag. Inom området för planändringen upphävs endast tomtindelningsbestämmelserna, resterande planbestämmelser i plankarta och planbeskrivning i Stadsplanen för Svanen, Ankan och Kalkonen m.m. fortsätter gälla oförändrat. Planändringshandlingarna ska därför läsas tillsammans med planhandlingarna för Stadsplanen för Svanen, Ankan och Kalkonen m.m.

Granskningshandling

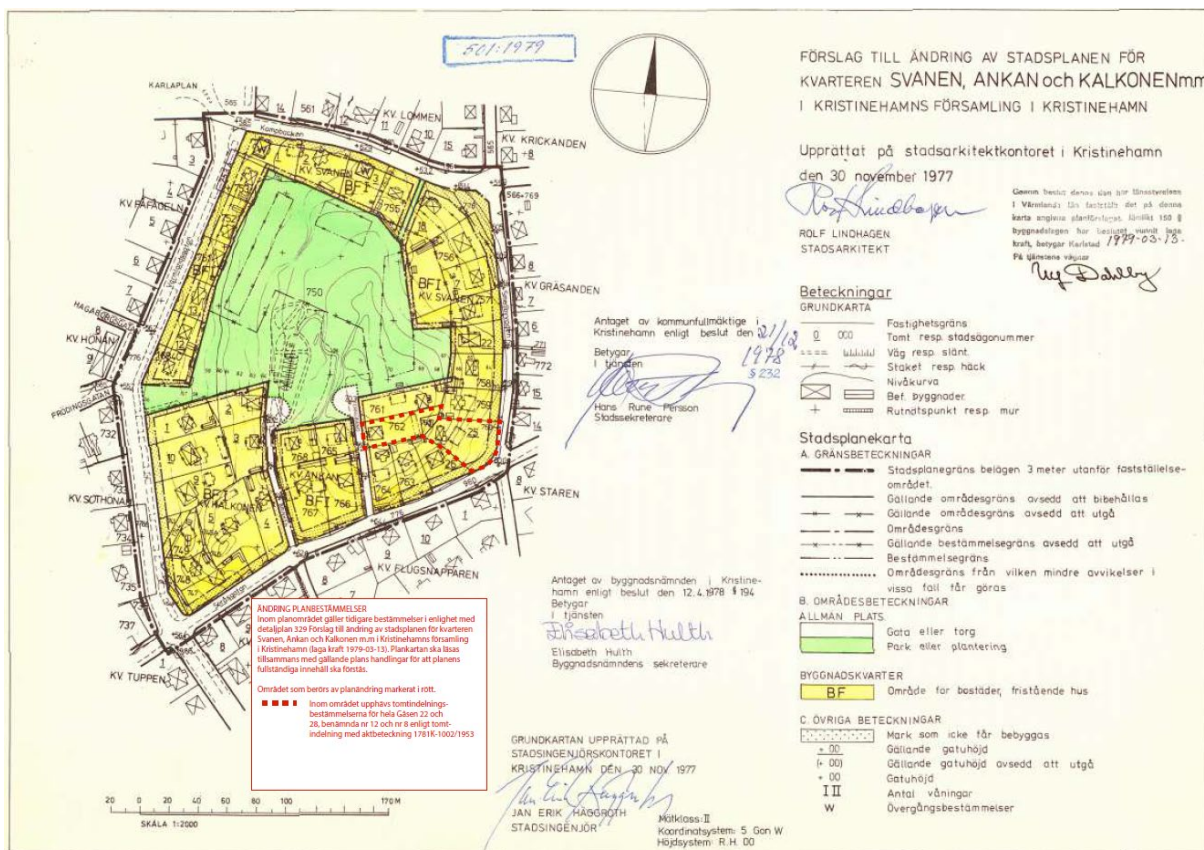


Bild: Ändringsplankartan ovan. Ändringar redovisas i rött och föreslås endast på Gåsen 22, Gåsen 28 och Smedby 1:7.

Genomförandetid

Detaljplanen för gällande plan vann laga kraft 1979 och genomförandetiden har sedan länge passerat. Ny genomförandetid är 5 år från att ändringen vinner laga kraft. Den nya genomförandetiden gäller endast ändringarna.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark i planändringsområdet. Huvudmannaskapet för allmän plats i närområdet är kommunalt.

KONSEKVENSER

Konsekvenser av upphävande av tomtindelning

Befintlig stadsplan inom kvarteret påverkas inte av planändringen och fortsätter gälla. Efter att upphävandet av aktuell tomtindelning fått laga kraft blir det möjligt att fastighetsreglera utan de begränsningar som tomtindelningen innebär på fastigheterna Gåsen 22, Gåsen 28 och Smedby 1:7. Framtida fastighetsindelning får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande stadsplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten.

Granskningshandling



Karta: Kartan visar de marköverföringar som önskas av fastighetsägarna till Gåsen 22 och 28.

Marköverföring:

- Till Gåsen 28 överförs obebyggd tomtmark (figur 1 rosa område) från Smedby 1:7.
- Till Gåsen 22 överförs tomtmark som delvis är bebyggd med trädäck, (figur 2) från Smedby 1:7

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Gällande tomtindelning som omfattar fastigheterna Gåsen 22, Gåsen 28 och Smedby 1:7 utgör hinder för att en fastighetsreglering ska kunna genomföras. Den planändring som föreslås, att upphäva regleringen om tomtindelning, möjliggör genomförandet av fastighetsregleringen.

Fastighetsägarna inom ovanstående fastigheter ansvarar för att ansöka om samt bekosta fastighetsbildning.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Gåsen 22	Gällande tomtindelningsbestämmelser upphävs inom fastigheten.
Gåsen 28	Gällande tomtindelningsbestämmelser upphävs inom fastigheten.
Smedby 1:7	Gällande tomtindelningsbestämmelser upphävs inom fastigheten.