

Ändring av detaljplaner nummer 12, 115 och 352

Upphävande av tomtindelning inom kvarteret Falken i Vetlanda tätort



Figur1: Området (kvarteret Falken) som berörs av detaljplanändring genom upphävande av tomtindelning, är avgränsad inom röd skraffering

Planbeskrivning

Antagandehandling

Förenklat förfarande

Upprättad 2024-02-08

Antagen KF 2024-03-20

Vetlanda – här växer människor och företag



Innehållsförteckning

Planens syfte och huvuddrag	3
Planprocess.....	3
Handlingar	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktligaplaner	5
Detaljplaner	6
Tomtindelning	7
Konsekvenser och överväganden.....	9
Miljöbedömning enligt 6 kap.11§ Miljöbalken	10
Barnperspektiv	10
Genomförande	10

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande tomtindelningsbestämmelser för fastigheterna inom kvarteret Falken.

Ett arbete med en ny detaljplan inom del av kvarteret ("Detaljplan för Falken 10, 16 och del av Falken 15 i Vetlanda tätort") har initierats av kommunen och pågår. Det finns inget behov av att planlägga hela kvarteret Falken. Den nya planområdesgränsen går rakt genom ett område som enligt tomtindelningen är bestämt att bli en fastighet. Gällande tomtindelning utgör hinder för att en fastighetsreglering ska kunna genomföras varför kommunen väljer att upphäva tomtindelningen för kvarteret Falken. Avsikten är att kunna planlägga en del av Falken 15 genom ny detaljplan för Falken 10, 16 och del av Falken 15 i Vetlanda tätort.

Ett upphävande av en tomtindelning hanteras som en ändring av detaljplan genom ett tillägg till den ursprungliga planens planbeskrivning.

Uppllysning

Fram till införandet av plan-och bygglagen 1987, reglerades fastighetsindelningsbestämmelser inte i dåtidens stadsplaner, utan i ett separat planverktyg som kallades tomtindelning. Som namnet antyder reglerar tomtindelningar hur ett område ska delas in i "tomter" eller egentligen fastigheter.

Sedan 2011 motsvaras tomtindelningar av fastighetsbestämmelserna i plan-och bygglagen 4 kap 18§ och regleras som en del av detaljplan.

Enligt övergångsbestämmelser är även tomtindelningar att betrakta som detaljplanebestämmelser och för att upphäva dem krävs därmed en detaljplanändring. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och innebär att fastighetsbildning inte får ske i strid mot dem.

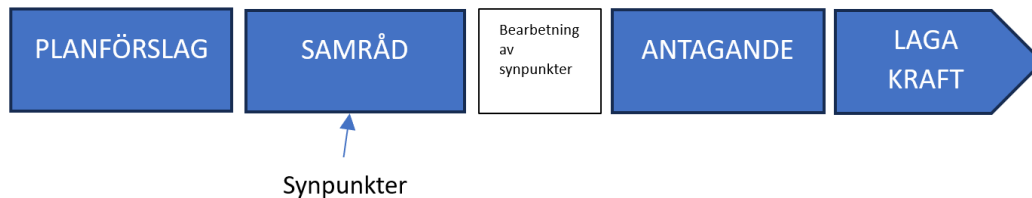
Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte ursprungligen var en del av detaljplanen går dessa inte att utläsa av de gällande planhandlingarna. Ett borttagande av sådana bestämmelser medför därför inte heller någon förändring av gällande plankarta. Denna planändring består därför endast av detta tillägg till planbeskrivningen. Detaljplanen som i övrigt reglerar fastighetens markanvändning, gäller oförändrat även efter upphävandet av tomtindelningen.

Planprocess

Det förenklade förfarandet är enbart till för att ta bort gällande bestämmelser och är inte tillämpligt vid införande av nya eller omformulering av befintliga bestämmelser. Ett borttagande innebär att bestämmelserna upphör att gälla och beslutet får ingen genomförandetid kopplat till sig.

Planändringen handläggs med förenklat förfarande i enlighet med Plan-och bygglagen (2010:900) 5 kap. 38 b §, då planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplan för Vetlanda tätort, bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Processen för förenklat förfarande består av samråd, samrådredogörelse, beslut om ändring och laga kraft. Samrådstillfället är alltså planprocessens enda kommunikationstillfälle. I ett förenklat förfarande samråder kommunen endast planförslaget med Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och sakägare inom planområdet.



Figur 2: Illustration av planprocess vid förenklat förfarande

Beslut om samråd fattades 2024-01-19 av planchef på delegation i enlighet med Kommunstyrelsens delegationsordning senast reviderad 2023-10-4 (KS §138), punkt 7.6.

Antagande tas genom ett politiskt beslut i Kommunfullmäktige. Beslut om betydande miljöpåverkan fattas i samband med ändringens antagande.

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan.

Handlingar

Upphävandet består av följande planhandlingar:

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse (utarbetas efter samrådstiden)
- Fastighetsförteckning (läggs inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen GDPR)

För planprocessen finns dessutom övriga handlingar:

- Plankarta och planbeskrivningar för underliggande detaljplaner nummer 12, 115 och 352 (dessa handlingar finns tillgängliga via Vetlanda kommuns webbkarta)

Läsanvisningar

Planhandlingarna till gällande detaljplaner nummer 12, 115 och 352 ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

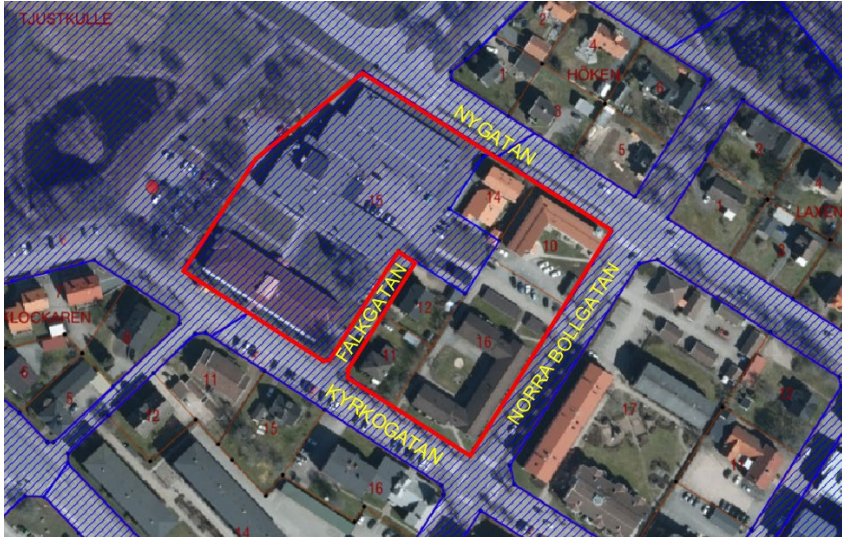
Planförslaget är förenligt med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Inget riksintresse berörs av tomtindelingsbestämmelserna.

Plandata

Omfattning och markägarförhållanden

Aktuella tomtindelingsbestämmelser som berörs av förslaget är belägna i centrala delen av Vetlanda tätort. Planområdet tillika kvarteret Falken upptar en sammanlagd yta på cirka 16 592 kvm fördelat på sex fastigheter med följande beteckning och area: Falken 16 = 3144 kvm, Falken 15 = 9535 kvm, Falken 14 = 801 kvm, Falken 12 = 733 kvm, Falken 11 = 807 kvm och Falken 10 = 1572 kvm.



Figur 3: Flygfotot visar området som avser ändringen inom rödmarkering samt med blå skraffering kommunägda marken inom eller runtomkring kvarteret Falken

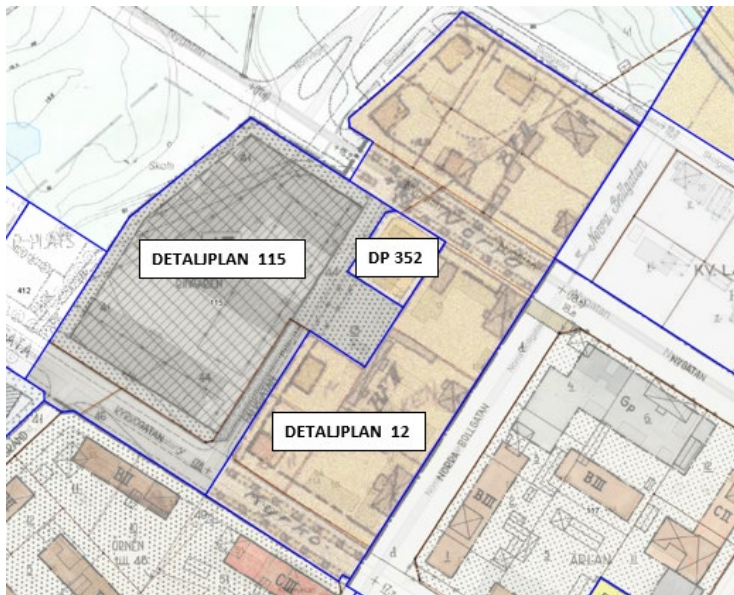
Samtliga fastigheter inom kvarteret är privatägda förutom fastigheten Falken 15 som ägs av kommunen. Kvarteret Falken gränsas åt samtliga håll av kommunal mark (park eller gata).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Kommunens översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige 2010-10-20 samt den Fördjupade översiktsplanen för Vetlanda tätort antagen i kommunfullmäktige 2020-02-19 anger inget särskilt angående tomtindelingsbestämmelser.

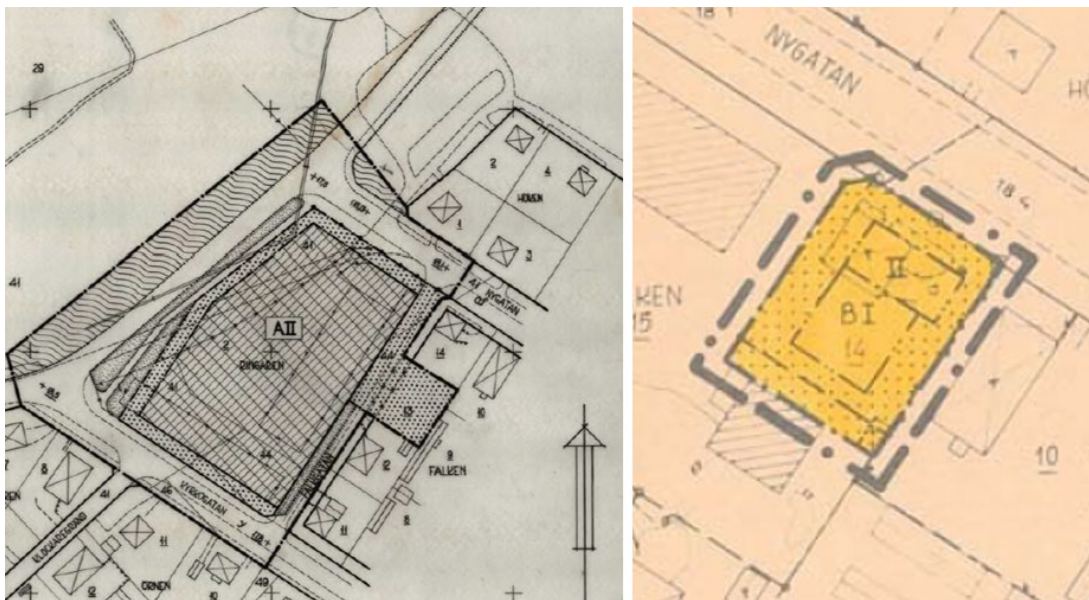
Detaljplaner



Figur 4: Utdrag ur Planmosaik med berörda detaljplaner som ändringen avser

Tomtindelningsskarta ligger inom detaljplanelagt område. Fastigheten Falken 15 är planlagd genom Detaljplan nummer 115 laga kraft 1964, med användningen allmänt ändamål (A). Fastigheten Falken 14 är planlagd genom Detaljplan nummer 352 laga kraft 1988-12-01, med användningen bostadsändamål (B). Resterande fastigheter inom kvarteret är planlagda genom Förslag till ändring och utvidgning av gällande stadsplan beträffande Vetlanda stad nummer 12, laga kraft 1937-10-15 med användning bostäder för respektive kvartersmark.

Genomförande tiden för samtliga detaljplaner har gått ut.



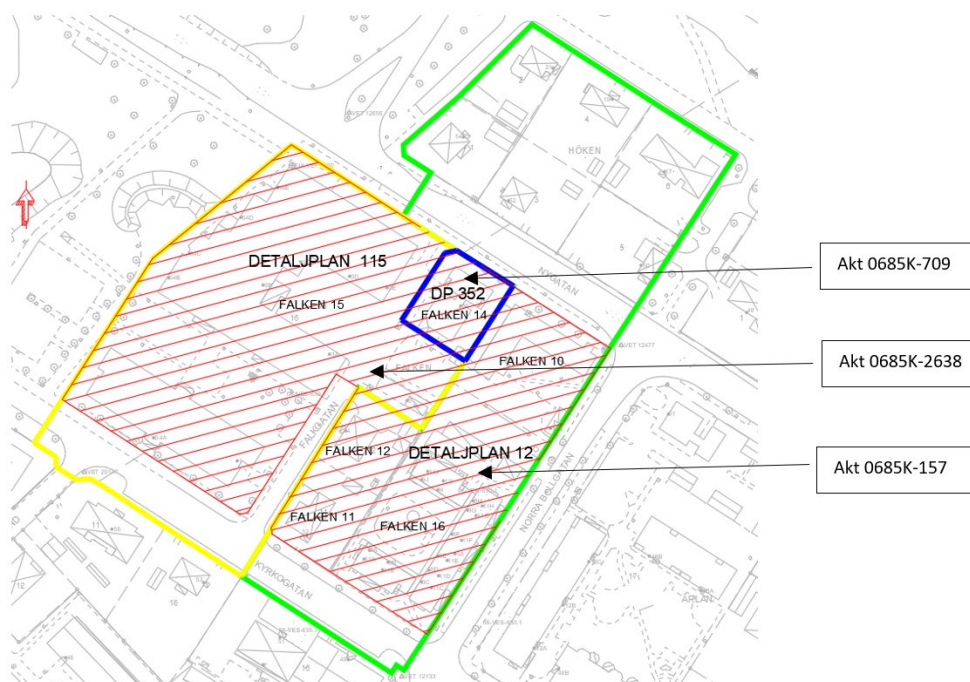
Figur 5: Utsnitt ur plankarta för gällande detaljplaner nummer 115 (på bild till vänster) och nummer 352 (på bilden åt höger)



Figur 6: Utsnitt ur plankarta för detaljplan nummer 12 med kvarteret Falken markerat i rött

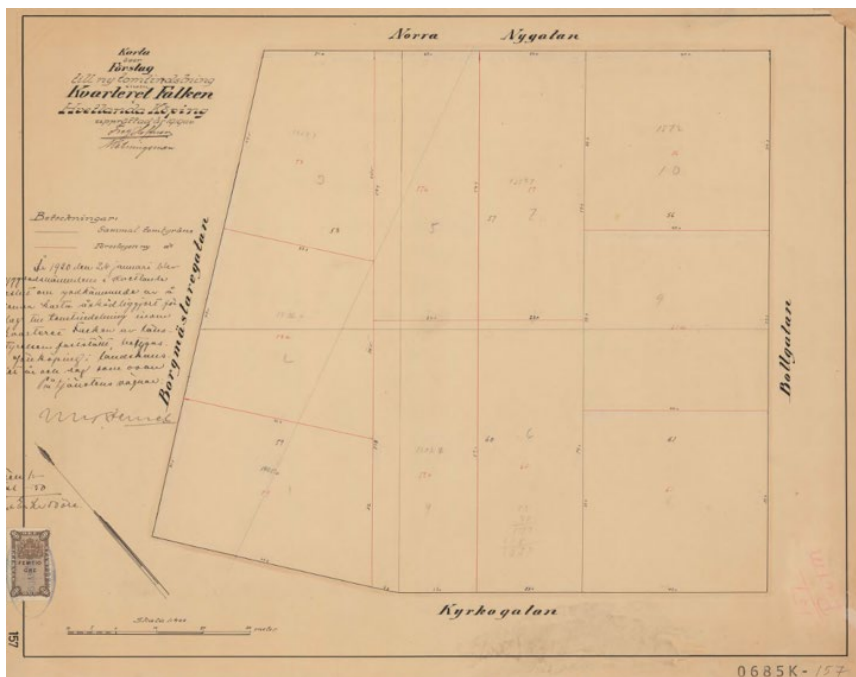
Tomtindelning

Olika delar av kvarteret Falken regleras av olika detaljplaner med olika tillhörande Lantmäteriakter för tomtindelning. Illustrationen nedan visar utbredningen av gällande detaljplaner 12, 115 och 352 i förhållande till området där fastighetsindelningen önskas hävas (hela kvarteret Falken). Pilarna kopplar olika delar av kvarteret till respektive Lantmäteriaakt som fastslår nuvarande fastighetsindelning som är tänkt att upphävas.



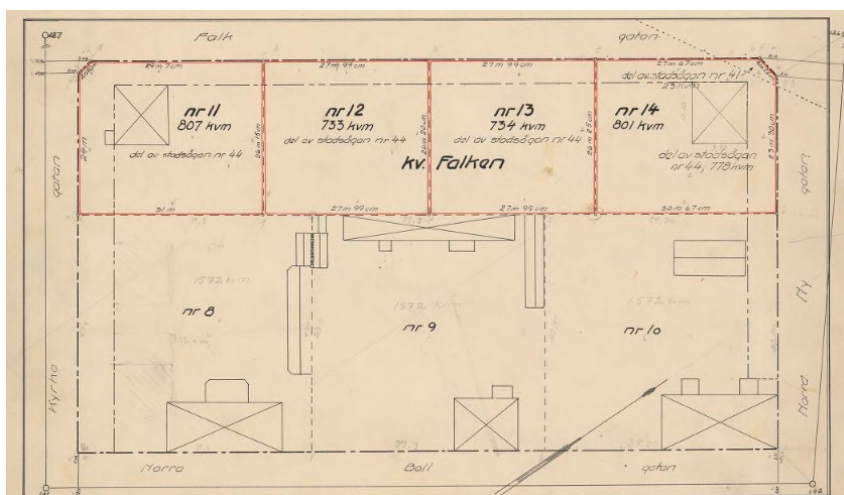
Figur 7: Karta över berörda fastigheter inom kvarteret Falken där tomtindelning önskas hävas är avgränsad inom röd skraffering. Gällande detaljplaners avgränsning syns i olikfärgad markering: detaljplan nr 352 är markerad med blått, detaljplan nr 115 är markerad med gult samt detaljplan nr 12 är markerad i grönt.

För hela kvarteret gällde ursprungligen förslag till tomtindelningen inom kvarteret Falken (Akt 0685K-157) fastställt 1920-01-24.



Figur 8: Akt 0685K-157: Karta över förslag till ny tomtindelning inom kvarteret Falken i Hvetlanda Köping från 1920-01-24

I likhet med att den ursprungliga stadsplanen har ersatts med för en del av kvarteret gällande detaljplan nummer 12 (Förslag till ändring och utvidgning av gällande stadsplan beträffande Vetlanda) från år 1937, har den ursprungliga fartighetsindelningsskarta också ersatts genom Akt 0685K-709, beslutad 1939-05-17, då fastigheterna Falken 11, 12, 13 och 14 tillskapades.



Figur 9: Akt 0685K-709, Karta över kvarteret Falken i Vetlanda stad med förslag till ändrad tomtindelning beslutad 1939-05-17

1966-04-05 fastställde Länsstyrelsen ett nytt förslag till ändrad och utökad tomtindelning för Falken 15, då bland annat gränsen mellan Falken 13 och 15 togs bort.



Figur 10: Akt 0685K-2638 Förslag till ändrad och utökad tomtindelning för del av kvarteret Falken i Vetlanda stad

I slutet på 1970-talet gjordes en ny fastighetsbildning där Falken 8 och Falken 9 ihop bildade den nuvarande fastigheten Falken 16 genom Akt. 06-VE-372, fastställd 1978-03-16.

De fastighetsindelningsbestämmelserna som en gång upprättades har genomförts och tjänat ut sitt syfte. Gator och kringliggande kvarter har anlagts, fastigheterna bildades och reglerades enligt gällande detaljplaner, vilket fastslår utbredningen och strukturen av kvarteret Falken som helhet. Effekten är ur detta perspektiv endast administrativ.

Följande tomtindelningsbestämmelser som omfattar kvarteret Falken upphävs i sin helhet:

Tomtindelning	Aktnummer
Karta över Förslag till ny tomtindelning inom Kvarteret Falken i Hvetlanda Köping	0685K-157, beslutad 1920-01-24
Karta över kvarteret Falken i Vetlanda stad med förslag till ändrad tomtindelning	0685K-709, beslutad 1939-05-17
Förslag till ändrad och utökad tomtindelning för del av kvarteret Falken i Vetlanda stad	0685K-2638, beslutad 1966-04-05

Figur 11: Tabell med samtliga tomtindelningsbestämmelser och respektive Lantmäteriet aktnummer som upphävs i sin helhet

Konsekvenser och överväganden

Upphävandet innebär att administration vid ny planläggning minskar och att förändringar vid fastighetsbildning blir möjligt. Avsikten är att kunna ta med en del av fastigheten Falken 15 i en ny

detaljplan för Falken 10, 16 och del av Falken 15 i Vetlanda tätort och samtidigt kunna reglera en liten yta från Falken 15 till Falken 14 där ett förråd byggdes över fastighetsgräns.

Upphävandeförslaget innebär ingen ändring av vare sig fastighetsbeteckning eller kvartersnamn. Inte heller villkor för taxeringsuppgifter påverkas. Eventuell ny fastighetsbildning ska prövas enligt villkoren i fastighetsbildningslagen. Det är inte möjligt för en fastighetsägare att förändra fastighetens utformning hur som helst även utan tomtindelingsplanerna. Detta då Lantmäteriet vid fastighetsbildning genomför en lämplighetsprövning där bland annat den nya fastighetens belägenhet, omfattning och utformning prövas.

Bebyggelsen och hela kvartersmarken regleras även i fortsättningen genom detaljplaner nummer 12, 115 och 352 för Vetlanda tätort, som fortsätter att gälla oförändrat.

Miljöbedömning enligt 6 kap. 6, 11§ Miljöbalken

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detta görs genom en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken som identifierar omständigheterna som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966). Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskap- eller internationell skyddsstatus. Upphävandet av fastighetsindelningen bedöms inte medföra någon påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Upphävandet bedöms därför inte medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Barnperspektiv

Upphävandet av tomtindelingsplanerna bedöms inte ha någon påverkan gällande barnperspektivet.

Genomförande

Genomförandetid

De ursprungliga och underliggande detaljplaner har ingen genomförandetid kvar. Denna planändring får ingen ny genomförandetid kopplad till sig.

Planekonomi

Processen med ändring genom tillägg för upphävande av fastighetsindelingsplaner av berörda detaljplaner bekostas av Vetlanda kommun.

Tidplan

- Planarbetet påbörjas: 2024-01-08
- Planförslaget sänds ut på samråd (förenklat förfarande): 2024-01-23 till och med 2024-02-07.
- Samrådsskedet avslutas och sammanställs i en samrådsredogörelse: 2024-02-08 t.o.m. 2024-02-12
- Planförslaget prövas för antagande vid Kommunfullmäktiges sammanträde 2024-03-20

- Planförslaget vinner laga kraft 3 veckor efter beslutet om antagandet kungjorts, d.v.s. 2024-04-17, under förutsättningen att beslutet inte överklagas.

I samband med att beslutet vinner laga kraft upphävs gällande tomtindelingsplaner för kvarteret Falken.

Planarkitekt,

Irina Fridén

ANTAGEN AV KF 2024-03-20