

KS/2017/136



PLANBESKRIVNING

FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR HEDEN 1

I VIKEN,

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



ANTAGANDEHANDLING, 2018-03-05



**HÖGANÄS
KOMMUN**



► Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)

► Övriga handlingar

- Tomtindelning för kvarteret Heden, 1284k-B24, upprättad den 7 februari 1946.

► Planprocessen enligt PBL-Kunskapsbanken

Förenklad ändringsprocess för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning och vissa bestämmelser om rättighetsområden.

Det förenklade förfarandet kan användas för att ta bort planbestämmelser som anges i 4 kap. 18 § andra stycket punkt 1 eller 2 plan- och bygglagen, PBL. Det innefattar planbestämmelser som avser:

- hur området ska vara indelat i fastigheter, och
- de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas.

Även motsvarande åtgärder enligt äldre bestämmelser omfattas, vilket innebär att det förenklade förfarandet även kan användas för att ta bort motsvarande bestämmelser i:

- tomtindelningar enligt den upphävda byggnadslagen (1947:385), och
- fastighetsplaner enligt den upphävda plan- och bygglagen (1987:10).

Ett förenklat förfarande kan endast tillämpas när genomförandetiden gått ut och om ändringen är:

- förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna,
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det förenklade förfarandet är enbart till för att ta bort gällande bestämmelser och är inte tillämbart 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.

Processtegen består av samråd, samrådsredogörelse, beslut om ändring och laga kraft. Undantaget är om förslaget ändras väsentligt efter samrådet, då krävs en granskning innan beslut om ändring kan fattas. Ett detaljplaneförslag upprättas och samråd sker med Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten samt kända sakägare inom det område som berörs av ändringen. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

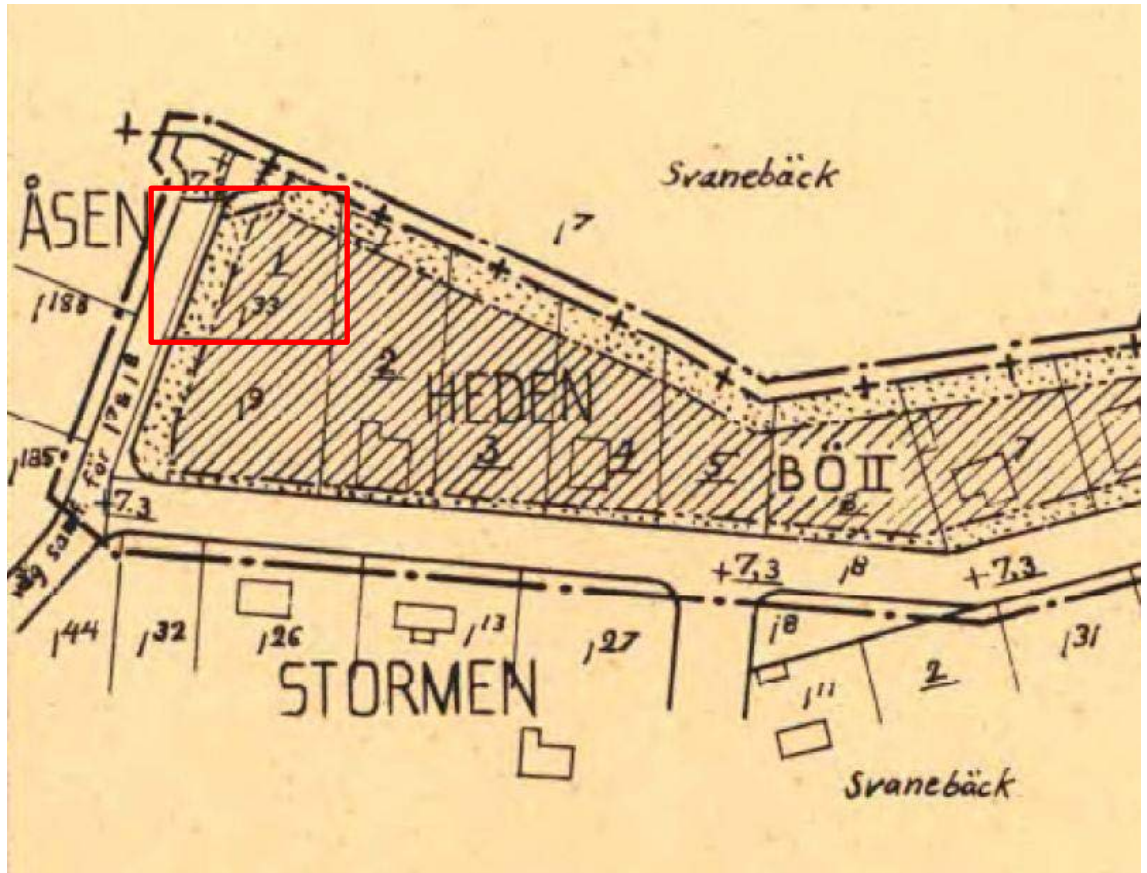
Detaljplanens syfte är att upphäva tomtindelning för Heden 1.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2017-04-04 , att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för Heden 1. Ägaren till fastigheten Heden 1 i Viken har kontaktat kommunen med anledning av att fastighetsägaren har sökt rivningslov och bygglov på sin fastighet. Vid bygglovsgranskningen konstaterades att tomtindelningen inte överensstämmer med detaljplanen och plan- och bygglagen anger att fastighetsregleringen måste genomföras innan bygglov kan beviljas. Lantmäteriet som genomför avgör ärenden om tomtreglering beviljar inte en reglering när tomtindelningen inte överensstämmer med detaljplanen. Således måste tomtregleringen upphävas.

Enligt plan- och bygglagen efter 2010 gäller fastighetsplan eller tomtindelnings- plan som planbestämmelse kopplat till detaljplanen vilket kan utgöra ett hinder för den som önskar göra en ny fastighetsbildning. För att genomföra en fastighetsreglering krävs en planändring som upphäver tomtindelningen för berörd fastighet.

GÄLLANDE DETALJPLAN



Utdrag ur gällande detaljplan för Heden 1 (röd markerad på bilden), 12-VIS-77

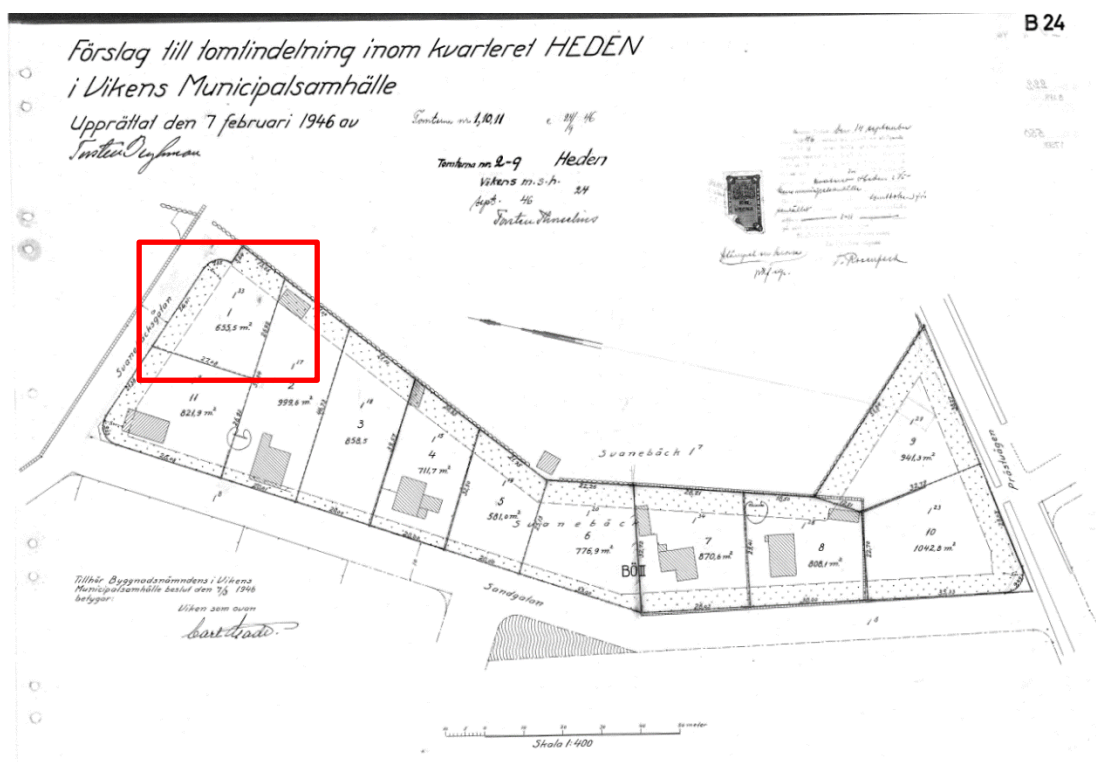
**FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR DELAR AV VIKENS
MUNICIPALSAMHÄLLE I MALMÖHUS LÄN (12-VIS-77).**

Ändringen av stadsplanen vann laga kraft den 24 maj 1952 och har ingen genomförandetid. Ändringen hänvisar till planbestämmelserna från stadsplanen som vann laga kraft den 2 september 1938 där planbestämmelser redovisar bland annat:

- att området ska användas som kvartersmark, för bostäder med ett öppet byggnadssätt i upp till två våningar. I byggnadslinje mot gata eller förgård får dock hus sammanbyggas i gemensam tomtgräns.
- att om byggnadsnämnden prövar lämpligt får garage inredas samt lokaler för handel, hantverk och samlingslokaler uppföras.
- att byggnad som ej sammanbygges i tomtgräns får ej uppföras närmre tomtgränsen än 4,5 meter. Om byggnad uppförs med brandsäkra väggar kan dock byggnadsnämnden godkänna en placering närmre tomtgränsen. Uppförs byggnad i två våningar utan brandväggar må ej uppföras närmre granntomt än 6 meter.
- att huvudbyggnad får uppföras i två våningar jämte vindsvåning upp till 7,6 meter.

- att max 25% av tomten får bebyggas.

► GÄLLANDE TOMTINDELNING



Planområdet i gällande tomtindelning för Heden 1 (röd markerad på bilden).

För Heden 1 gäller en tomtindelningsplan i form av (1284K-B24) "Förslag till tomtindelning inom kvarteret Heden i Vikens Municipalsamhälle", upprättad 7 februari 1946.

Aktuell planändring innebär att tomtindelningsplanen 1284K-B24 upphävs i sin helhet.

► TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

"Förslag till tomtindelning för Heden 1 i Vikens Municipalsamhälle", upprättad 7 februari 1946 upphävs.

▶ GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Inga genomförandefrågor bedöms till följd av planändringen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att ske genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Inga servitut eller andra fastighetsrättsliga frågor bedöms påverkas av planändringen.

▶ ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om samråd december 2018

Samråd preliminärt januari 2018

Antagande preliminärt mars 2018

Ekonomiska frågor

Planarbetet finansieras av plan- och bygglovsavdelningen.

▶ KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

Gällande detaljplan påverkas i övrigt inte av planändringen och fortsätter att gälla.

Tomtindelningen upphör att gälla för Heden 1 efter att planändringen vinner laga kraft. Efter planändringen blir det möjligt att fastighetsreglera genom lantmäteriförrättning.

▶ MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Fredrik Zelmerlöw, planarkitekt och planförfattare

Anders Skoog, tf plan- och bygglovschef

Erik Bredmar, plansamordnare

Linda Adler, lantmäteringenjör

Pär Ragvald, exploateringsansvarig

Oliver Werth lantmäteringenjör