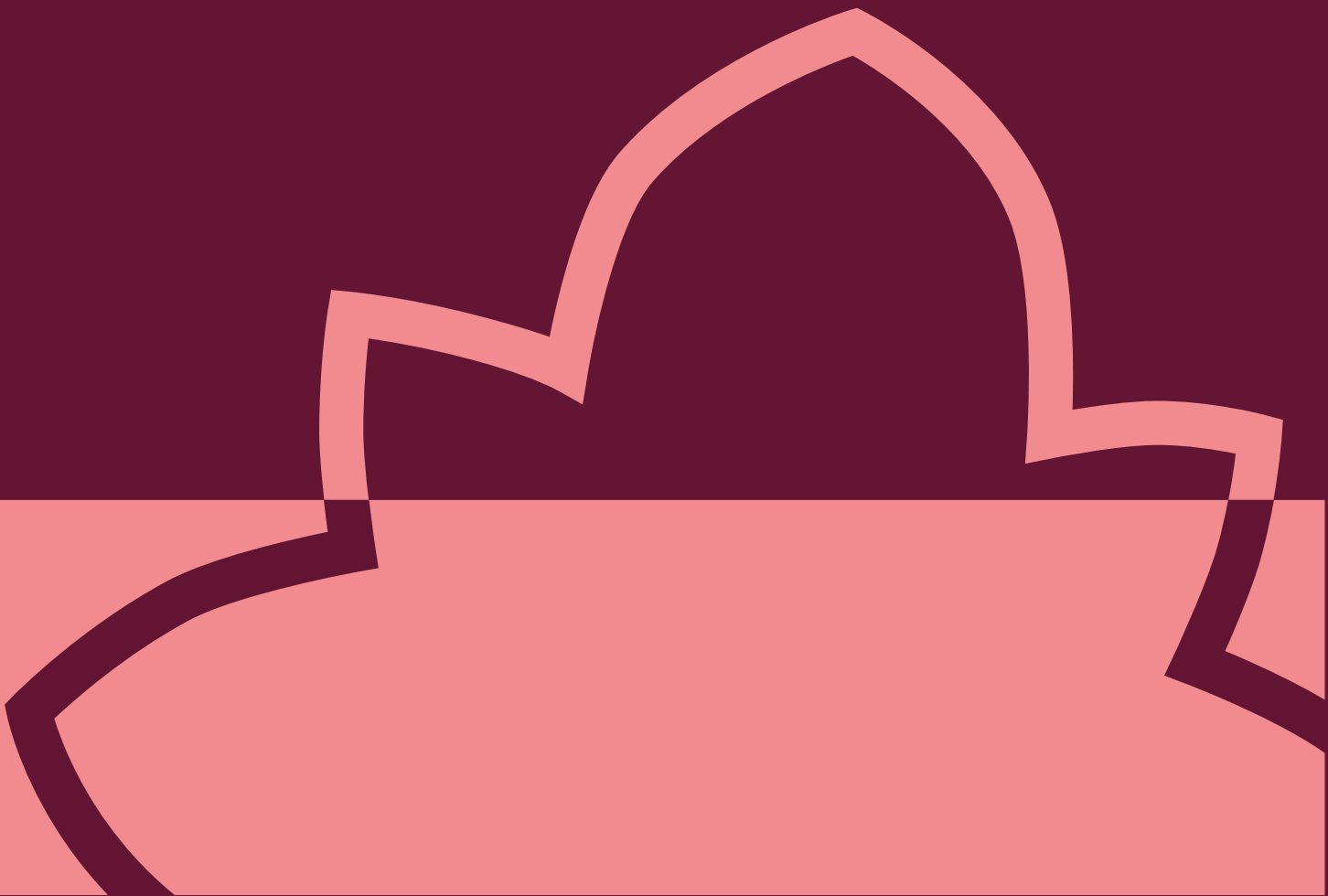




LANDSKRONA
STAD

Planbeskrivning

**Ändring av detaljplan –
”Detaljplan för Esperanza 112 i
Landskrona”
(upphävande av
fastighetsindelnings-
bestämmelser, akt
1282K-1/1263, för fastigheterna
Esperanza 112, 121 och 122)**



Stadsbyggnadsförvaltningen Stadsbyggnad

Ändring av detaljplan – "Detaljplan för Esperanza 112 i Landskrona" (upphävande av fastighetsindelnings-bestämmelser, akt 1282K-1/1263, för fastigheterna Esperanza 112, 121 och 122)

Handläggare: Gustafsson, Carolina

Datum: 2025-01-08

0. Innehåll

Ändring av detaljplan – "Detaljplan för Esperanza 112 i Landskrona" (upphävande av fastighetsindelnings-bestämmelser, akt 1282K-1/1263, för fastigheterna Esperanza 112, 121 och 122)..... 1

0.	Innehåll	2
1.	Ärendeinformation.....	3
2.	Detaljplanens syfte.....	5
3.	Planeringsunderlag	5
4.	Beskrivning av förslag till ändring av detaljplan	6
5.	Planeringsförutsättningar	10
6.	Konsekvenser	12
7.	Genomförandefrågor.....	13
8.	Om detaljplan	13

1. Ärendeinformation

Administrativ information

Diarienummer: PLAN 2024.5

Nationellt aktnummer: 1282K-P2025/2

Lagakraft datum: 2025-01-08

Sökande: Privat fastighetsägare av Esperanza 122

Markägoförhållanden: Fastigheten Esperanza 112 ägs av Landskrona Stad,

Esperanza 121 ägs av privatpersoner och Esperanza 122 ägs av sökanden.

Handläggare: Jonathan Nygaard, Carolina Gustafsson

Politiska beslut

Beslut om planuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden 2024-09-23, SBN § 94

Beslut om betydande miljöpåverkan: 2024-11-05, DP 2024-000006

Beslut om samråd: 2024-11-05, DP 2024-000006

Beslut om antagande: Stadsbyggnadsnämnden 2024-12-10, SBN § 123

Planförfarande

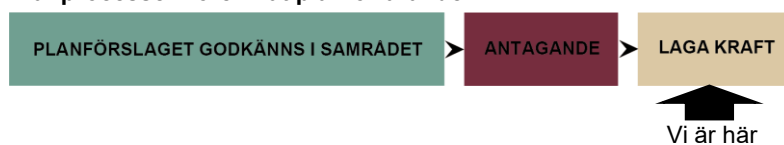
Planförfarande: Förenklat förfarande, enligt plan- och bygglagen, PBL, 5 kap 38c.

Planprocessen består av samråd, samrådsredogörelse, beslut om antagande och laga kraft. Om förslaget förändras väsentligt efter samrådet krävs ett granskningssteg innan planen kan antas.

Planen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden fjärde kvartalet 2024.

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900).

Planprocessen förenklat planförfarande

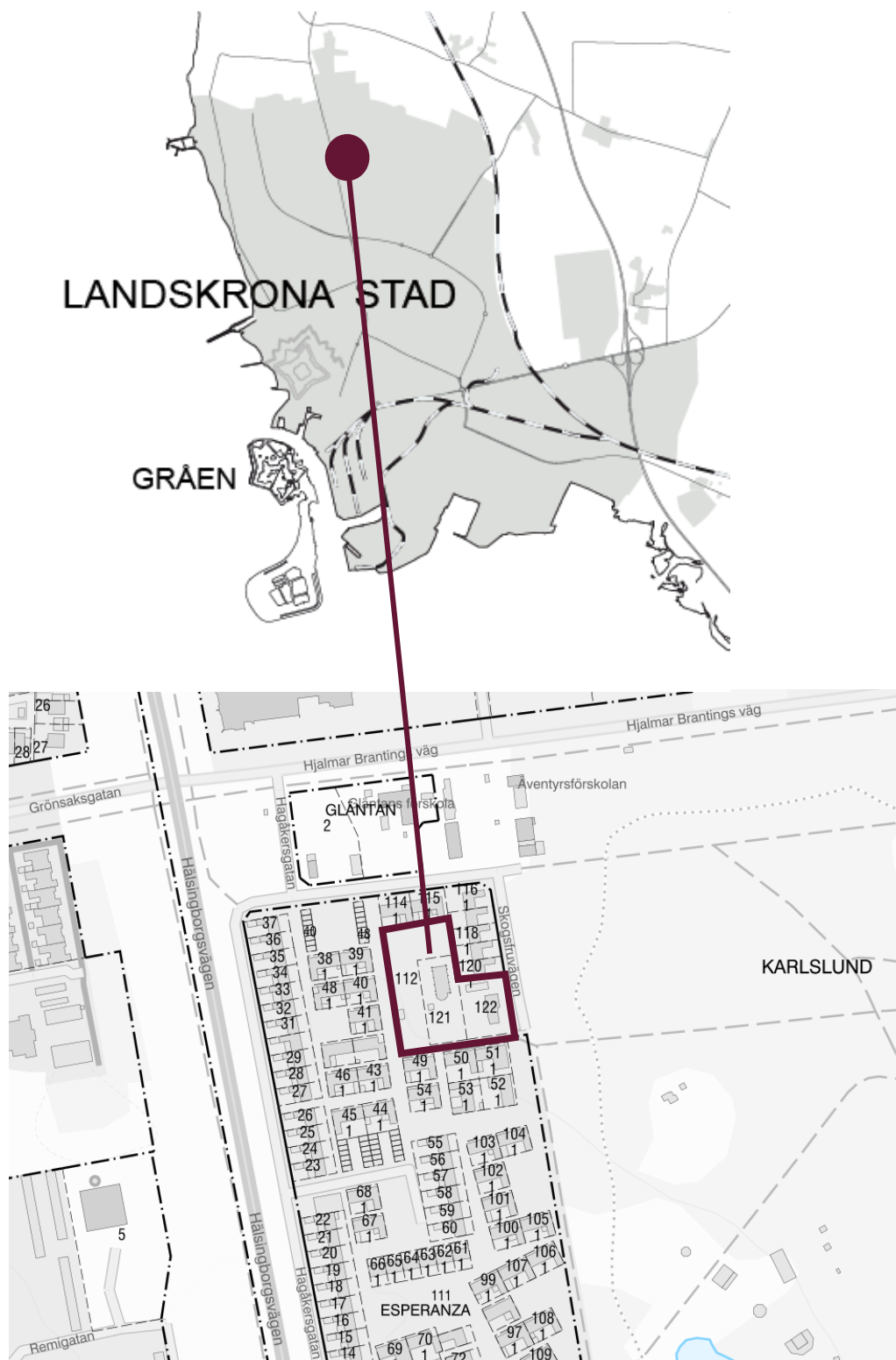


Medverkande

Detaljplanen har handlagts av Planavdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen.

Lantmäterimyndigheten Landskrona har varit rådgivande samt medverkat med material och information.

Planens placering i staden



2. Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med denna detaljplaneändring är att möjliggöra fastighetsreglering mellan Esperanza 121 och 122.

Förlaget innebär därför att den tomtindelning som beslutades 1968-06-14, akt 1282K1/1263, upphävs för Esperanza 121 och 122 samt för Esperanza 112. Den gamla tomtindelningen gäller idag som fastighetsindelningsbestämmelse till "Detaljplan för Esperanza 112", och medger inte den förändring av fastighetsgränser som önskas.

Ansökan om fastighetsreglering har inkommit till Lantmäterimyndigheten Landskrona, ärendenummer M228091.

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

3. Planeringsunderlag

- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Kommunala underlag

- Gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning):
"Tomtindelning inom kvarteret Esperanza"
- Detaljplan: "Detaljplan för Esperanza 112"
- Fördjupning av översiktsplan, Landskrona tätort 2014-2030
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

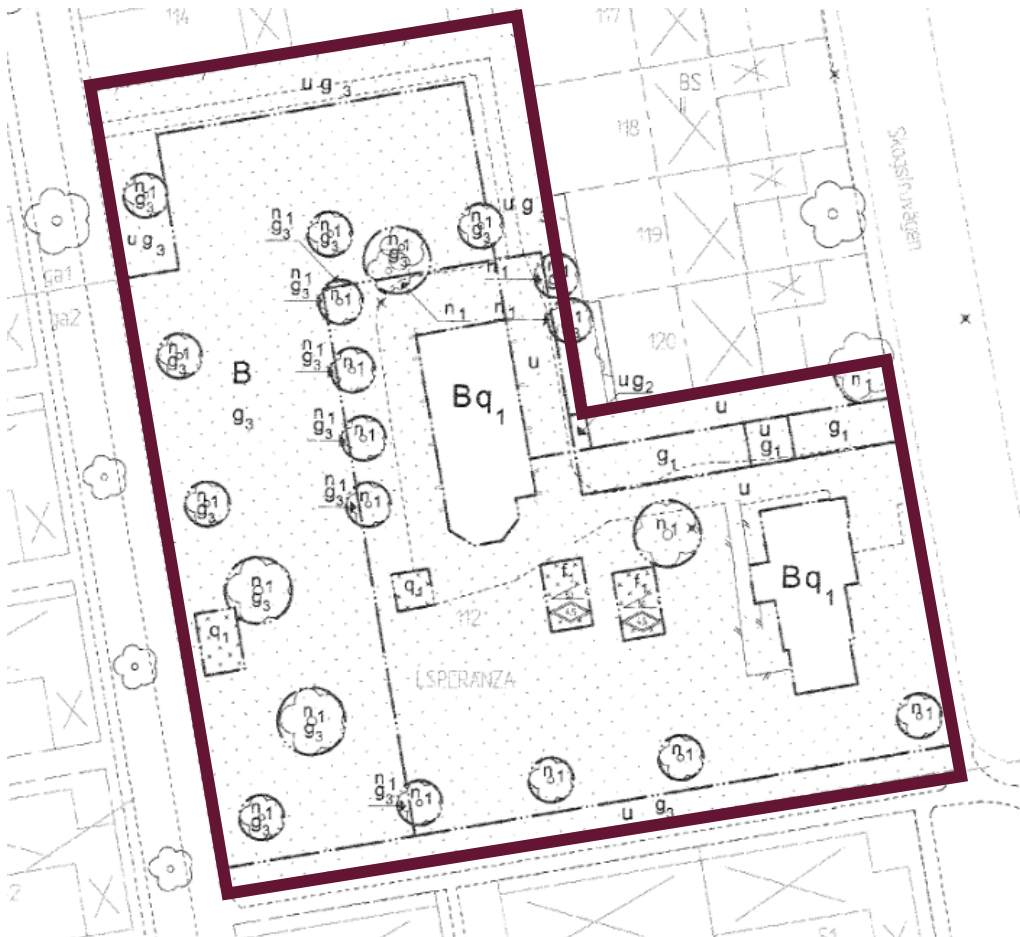
4. Beskrivning av förslag till ändring av detaljplan

Gällande detaljplan med fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning)

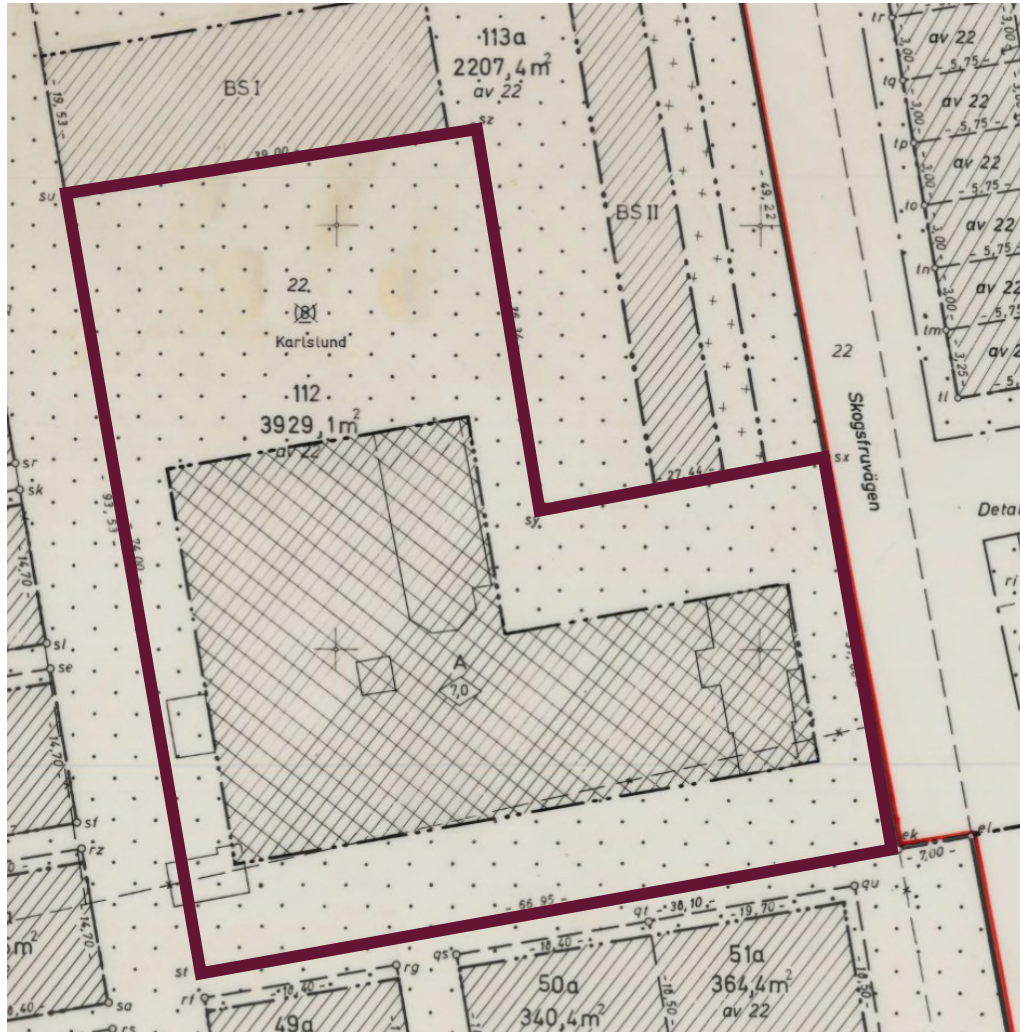
Planändringens avgränsning redovisas i bilderna nedan med vinröd linje.

Genom denna ändring upphävs för Esperanza 112, 121 och 122 de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelningsbestämmelser) som beslutades 1968-06-14. Bestämmelserna är registrerade som tomtindelning, akt 1282K-1/1263.

Planförslaget innebär ingen ändring av gällande detaljplan "Detaljplan för Esperanza 112", akt 1282-P01/186, i övrigt.



Utsnitt från detaljplanekartan, akt 1282K-P01/186, från 2001. Hela planområdet från 2001 omfattas av planändringen.

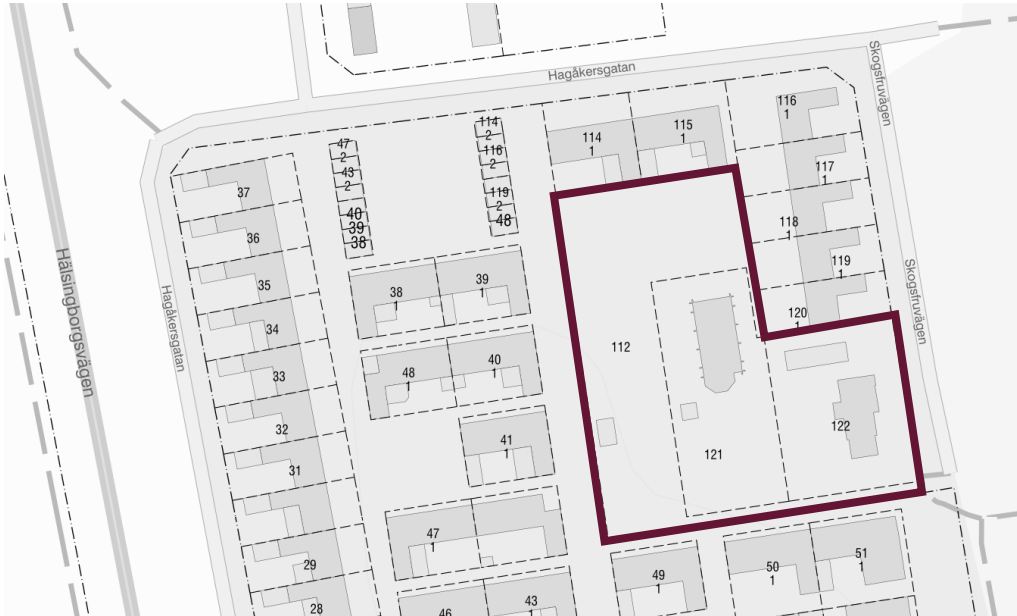


Utsnitt från tomtindelning "kvarteret Esperanza", akt 1282K-1/1263, från 1968.
Fastighetsgränsen för fastigheten ska vara enligt den vinröda linjen.

Lägesbestämning, areal och bebyggelse

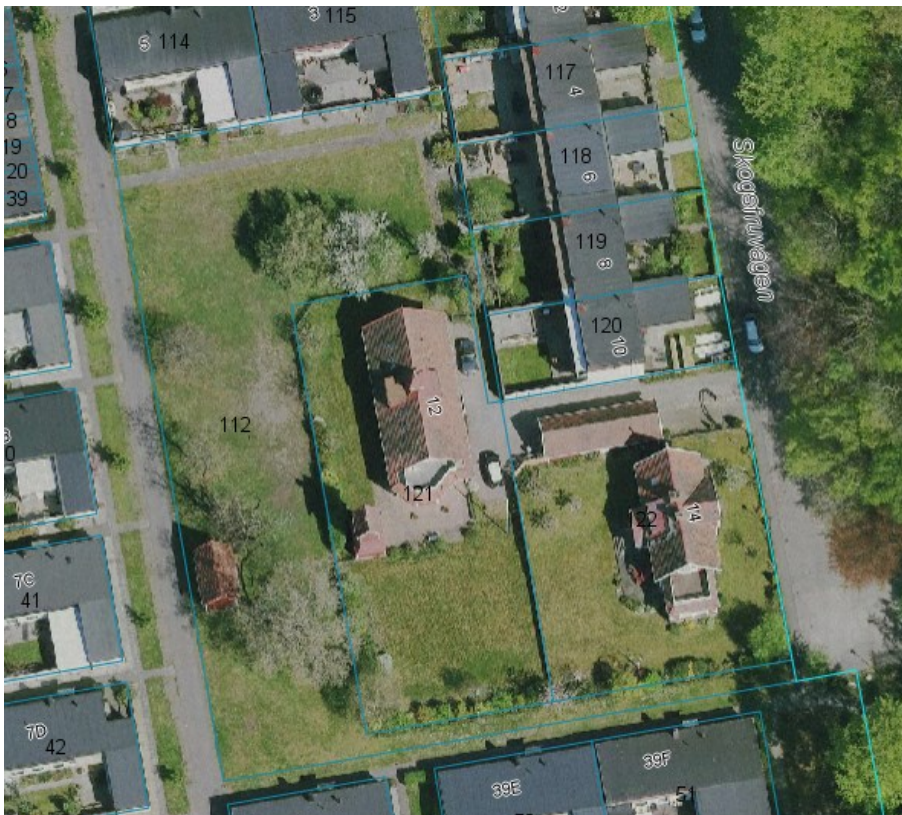
Planområdets läge i kommunen framgår av översiktskartan på sidan 4.

Det ligger i kvarteret Esperanza, öster om Hälsingborgsvägen och väster om Karlslundsparken. Planområdet omfattar fastigheterna Esperanza 112, 121 och 122. Planområdets areal är 3929 kvadratmeter.



Utsnitt från den digitala registerkartan (241106). Berörda fastigheter/planområdet är markerade med vinröd färg.

Fastigheterna Esperanza 121 och 122 är bebyggda med bostadshus. På Esperanza 122 finns även garage som används av båda fastigheterna. Utöver detta finns det även uthus på Esperanza 112 och 121.



Utsnitt från Ortofoto (2023) över aktuella fastigheter.

I samband med att Esperanza 121 och 122 avstyckades bildades även ett antal rättigheter, se bild nedan. Dessa påverkas inte av planändringen. Eventuella förändringar av rättigheter kan komma att ske vid lantmåteriförrättning.

- Ledningsrätt, 1282K-00/60.5, (blått område) för VA- och dagvattenledningar till förmån för Landskrona Stad.
- Servitut för gångväg, 1282K-00/60.2 och 1282K-00/60.3, (rosa områden) till förmån för Esperanza 119 och 120.
- Servitut för vatten och avloppsledningar, 1282K-00/60.1, (rosa område) till förmån för Esperanza 121.
- Gemensamhetsanläggning, Esperanza ga:3, (grönt område) för väg samt vatten och avloppsledningar. Delägare är Esperanza 121 och 122.



Utsnitt från digitala registerkartan över rättigheter inom planområdet.

5. Planeringsförutsättningar

Kommunala förutsättningar

Planbesked

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-09-23, SBN § 94, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med ansökan för ändring av detaljplan för Esperanza 112 i Landskrona.

Gällande detaljplan

För fastigheterna Esperanza 112, 121 och 122 gäller befintlig detaljplan "Detaljplan för Esperanza 112" med laga kraft 2001-09-07, akt 1282K-P01/186. Ändamålet för området ändrades från allmänt ändamål till bostad i denna plan. Syftet var också att tomtindelningen skulle upphävas men det formella beslutet saknas.

Genomförandetiden har gått ut.

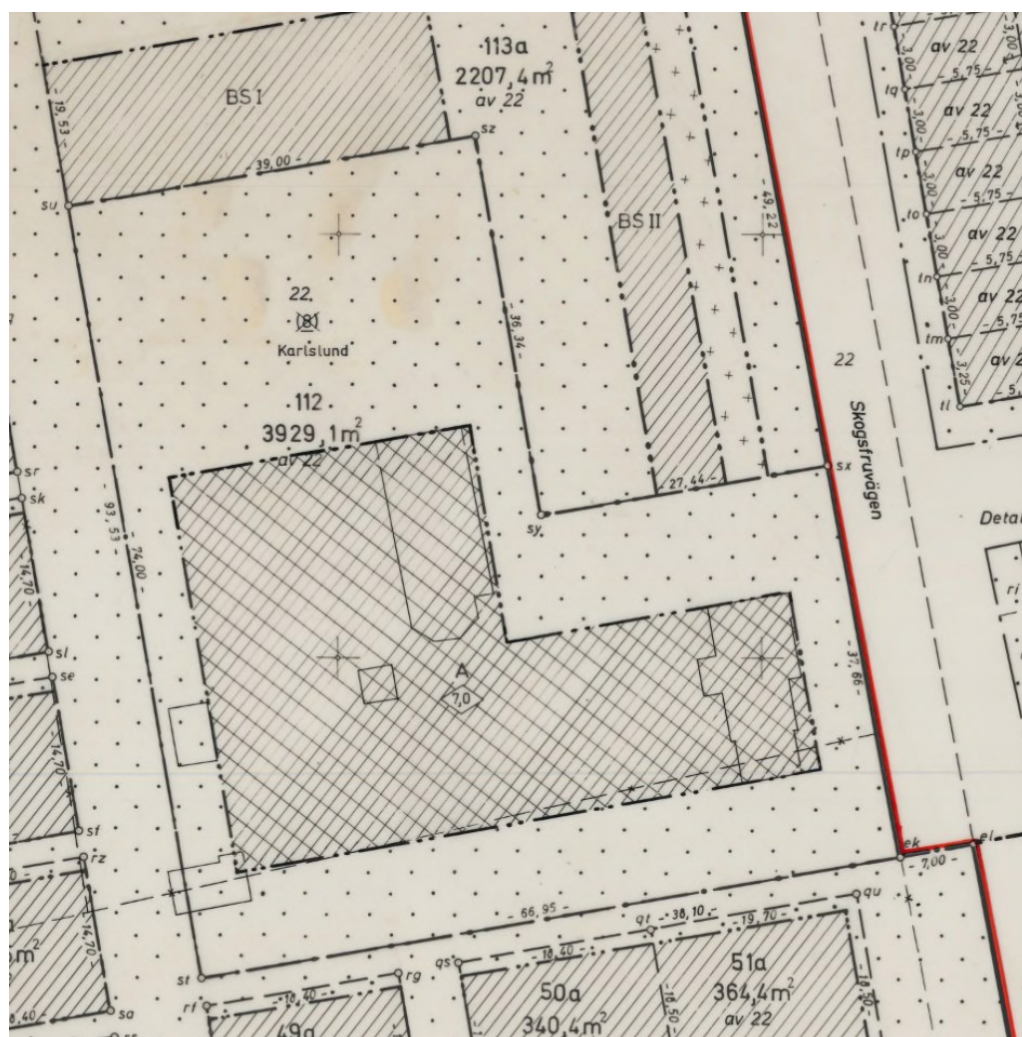


Utsnitt från detaljplan, akt 1282K-P01/186, från 2001.

Gällande tomtindelning

För Esperanza 112, 121 och 122 gäller utöver detaljplan även en tomtindelning, "Tomtindelning inom kvarteret Esperanza" akt 1282K-1/1263 beslutad 1968-06-14. Tomtindelning enligt äldre lagstiftning är enligt 2011 års plan- och bygglag (PBL, SFS 2010:900) att anse som bestämmelser om fastighetsindelning i gällande planer. Dessa bestämmelser syftar till att låsa fastighetsindelningen i ett visst läge.

Esperanza 112, 121 och 122 är inte bildade enligt bestämmelser om fastighetsindelning. De ska enligt tomtindelningen alla tre tillsammans vara en gemensam fastighet.



Utsnitt från tomtindelning "kvarteret Esperanza", akt 1282K-1/1263, från 1968.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort 2014-2030 ligger aktuell fastighet inom område där nuvarande markanvändning ska fortgå. Den fördjupade översiktsplanen är aktuell. En planeringsstrategi har beslutats av Kommunfullmäktige 2023-12-11, § 212.

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Landskrona tätort, berörs av riksintresse för högexploaterad kust. Riksintresset omfattar ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust och är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter

6. Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

När denna ändring av detaljplanen vunnit laga kraft kommer det inte längre finnas några bestämmelser som låser upp fastighetsindelningen för Esperanza 112, 121 eller 122. För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan till Lantmäterimyndigheten. Där prövas önskad åtgärd utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. En ansökan om fastighetsreglering finns redan hos Lantmäterimyndigheten Landskrona.

Fastigheten Esperanza 112 berörs inte av önskad fastighetsreglering, men enligt den gamla tomtindelningen ska dagens Esperanza 112, 121 och 122 ingå i en och samma "tomt". Samtliga fastigheter som idag som ligger inom den tänkta "tomten" behöver få tomtindelningen upphävd för att inte bli olämpliga. Därav berörs även Esperanza 112 av planändringen.

Rättigheter inom planområdet påverkas inte av själva planändringen. Om rättigheterna ska ändras så sker det i en lantmäteriförrättning där prövning sker.

Miljö

Miljöbedömning/bedömning av miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har inte genomförts i samband med planarbetet.

Ställningstagande

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ändring av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Det är endast en fastighetsindelningsbestämmelse om hur fastighetsgränser ska utformas som tas bort. Detaljplanen gäller i övrigt oförändrat.

7. Genomförandefrågor

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Framtagandet av planen bekostas av sökande.

8. Om detaljplan

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning som t.ex. husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att få en komplett bild av vad plankartan möjliggör för behöver den läsas tillsammans med planbeskrivningen. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

Planprocessen för förenklat förfarande (för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning/tomtindelning)

Uppdrag

Ärendet börjar när en fastighetsägare ansöker om att ändra en detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om planuppdrag och ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till ändring av detaljplan.

Samråd

Ett förslag till planändring skickas ut till berörda inom det geografiska läge som omfattas av ändringen samt till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten.

Efter samrådstiden sammanställs eventuella synpunkter i en samrådsredogörelse. Utifrån dessa justeras eventuellt planhandlingarna. Samrådsredogörelsen skickas ut till de som lämnat synpunkter.

Antagande

Vid en planändring med ett förenklat förfarande kan beslut om ändring tas direkt efter att samrådsredogörelsen skickats ut.

Om det inkommer synpunkter som gör att planförslaget förändras väsentligt så krävs ett granskningsskede innan planen kan antas. Beslutet tas av stadsbyggnadsnämnden.

Har man som sakägare lämnat synpunkter i samrådet kan man överklaga beslutet om planändringen. Ett överklagande måste ske inom tre veckor från tillkännagivandet av antagandebeslutet. Överklagandet behandlas sedan av mark- och miljödomstolen.

Laga Kraft

Planändringen får laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat.

Blir planändringen överklagad skickas ärendet till mark- och miljödomstolen för prövning. Skulle ärendet bli överklagat även här går det vidare till mark- och miljööverdomstolen. När ärendet är avgjort får planen laga kraft eller så upphävs antagandebeslutet.