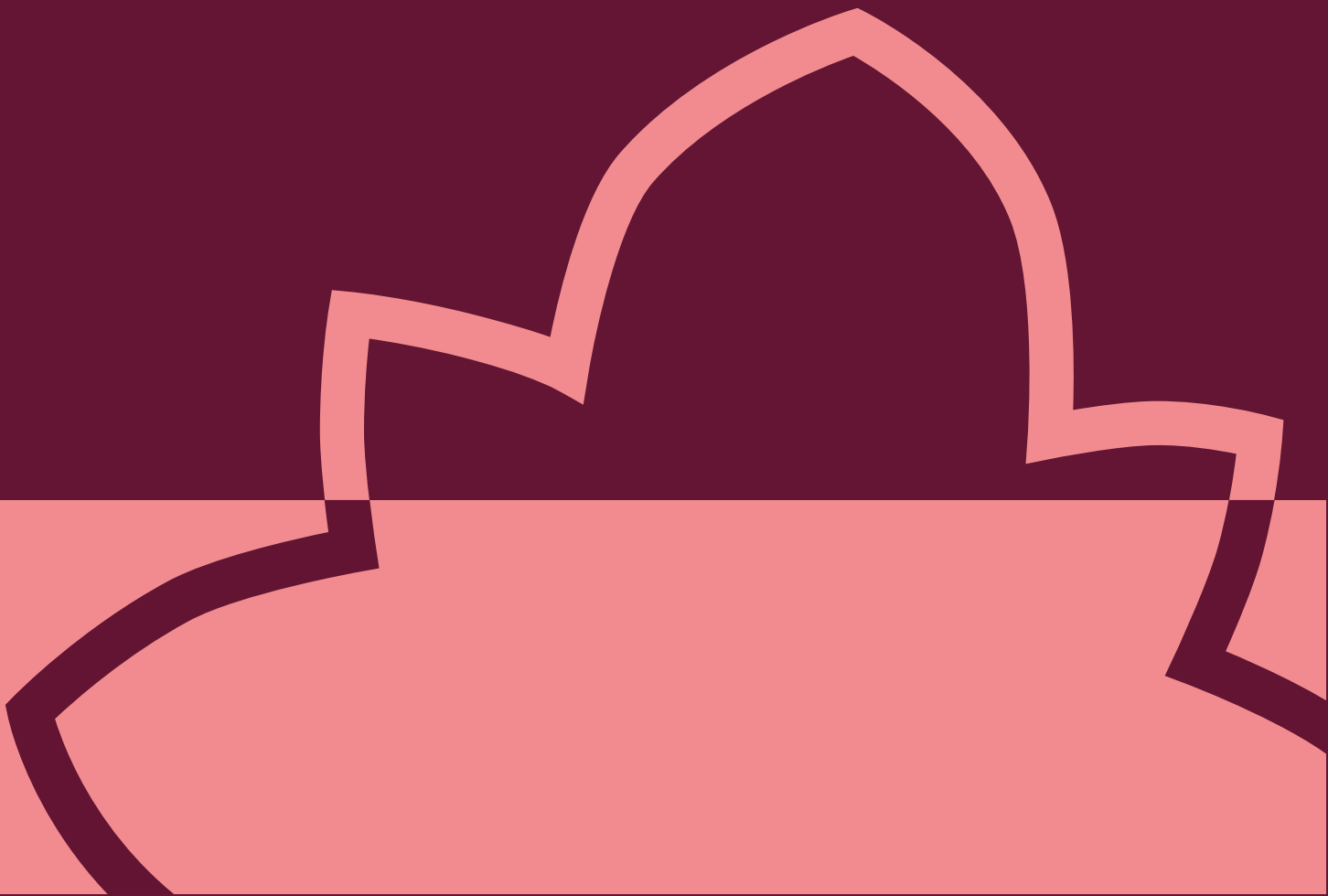




Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Malen 2 i Borstahusen, Landskrona stad

(Upphävande av fastighetsindelnings-
bestämmelse 1282K-1/851)



Innehållsförteckning

Ändring av detaljplan för Malen 2 i Borstahusen, Landskrona stad 1

Innehållsförteckning 2

1.	Ärendeinformation.....	4
1.1	Administrativ information	4
1.2	Politiska beslut	4
1.3	Planförfarande.....	4
1.4	Planhandlingar	4
1.5	Medverkande.....	4
1.6	Planområdets placering i staden	5
2.	Planeringsunderlag	6
2.1	Kommunala underlag	6
3.	Detaljplaneändringens syfte.....	6
3.1	Syfte.....	6
4.	Beskrivning av ändring av detaljplanen	7
4.1	Hela detaljplanen.....	7
4.1.1	Områdets disposition och gestaltning.....	7
4.1.2	Befintligt.....	7
4.1.3	Lägesbestämning och areal	7
4.1.4	Genomförandetid	7
5.	Planeringsförutsättningar	8
5.1	Kommunala förutsättningar.....	8
5.1.1	Detaljplan.....	8
5.1.2	Tomtindelning/fastighetsindelningsbestämmelse	9
5.1.3	Planbesked	9
5.1.4	Fördjupad översiktsplan.....	9
5.1.5	Planeringsstrategi 2023-12-11 § 212 KF	10
5.1.6	Riksintressen	10

6.	Konsekvenser	11
6.1	Fastigheter och rättigheter	11
6.1.1	Fastighetsbildning	11
6.2	Miljö.....	11
6.2.1	Miljöbedömning/bedömning av miljöpåverkan	11
6.3	Övriga konsekvenser	11
6.3.1	Fördjupad översiktsplan	11
6.3.2	Riksintressen	11
7.	Genomförandefrågor	12
7.1	Fastighetsrättsliga frågor	12
7.1.1	Fastighetsindelningsbestämmelser	12
7.1.2	Fastighetsbildning	12
7.2	Ekonomiska frågor	12
7.2.1	Planekonomisk bedömning	12
7.3	Administrativa frågor.....	12
8.	Om detaljplan	13
8.1	Vad är en detaljplan?.....	13
8.2	Planprocessen för förenklat förfarande (för att ta bort fastighetsindelningsbestämmelse/tomtindelning)	13
8.2.1	Uppdrag	13
8.2.2	Samråd	13
8.2.3	Antagande	13
8.2.4	Laga Kraft	14
8.3	Detaljplanprocessen, standard och utökat förfarande	14

1. Ärendeinformation

1.1 Administrativ information

Diarienummer: PLAN 2025.5

Nationellt aktnummer: 1282K-P2026/1

Lagakraft datum: 2026-01-08

Sökande: Privatperson

Markägoförhållanden: Fastigheten ägs av sökanden

Planhandläggare: Diana Nilsson och Carolina Gustafsson

1.2 Politiska beslut

Beslut om planuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden 2025-06-10, SBN § 38

Beslut om betydande miljöpåverkan: 2025-10-14, Besluts nr DP 2025-000007

Beslut om samråd: 2025-10-14, beslutsnummer DP 2025-000007

Beslut om antagande: 2025-12-09, SBN § 105

1.3 Planförfarande

Planförfarande: Förenklat förfarande, enl. 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 4:e kvartalet 2025.

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

Planprocessen begränsat planförfarande



1.4 Planhandlingar

Denna planbeskrivning

Samrådsredogörelse

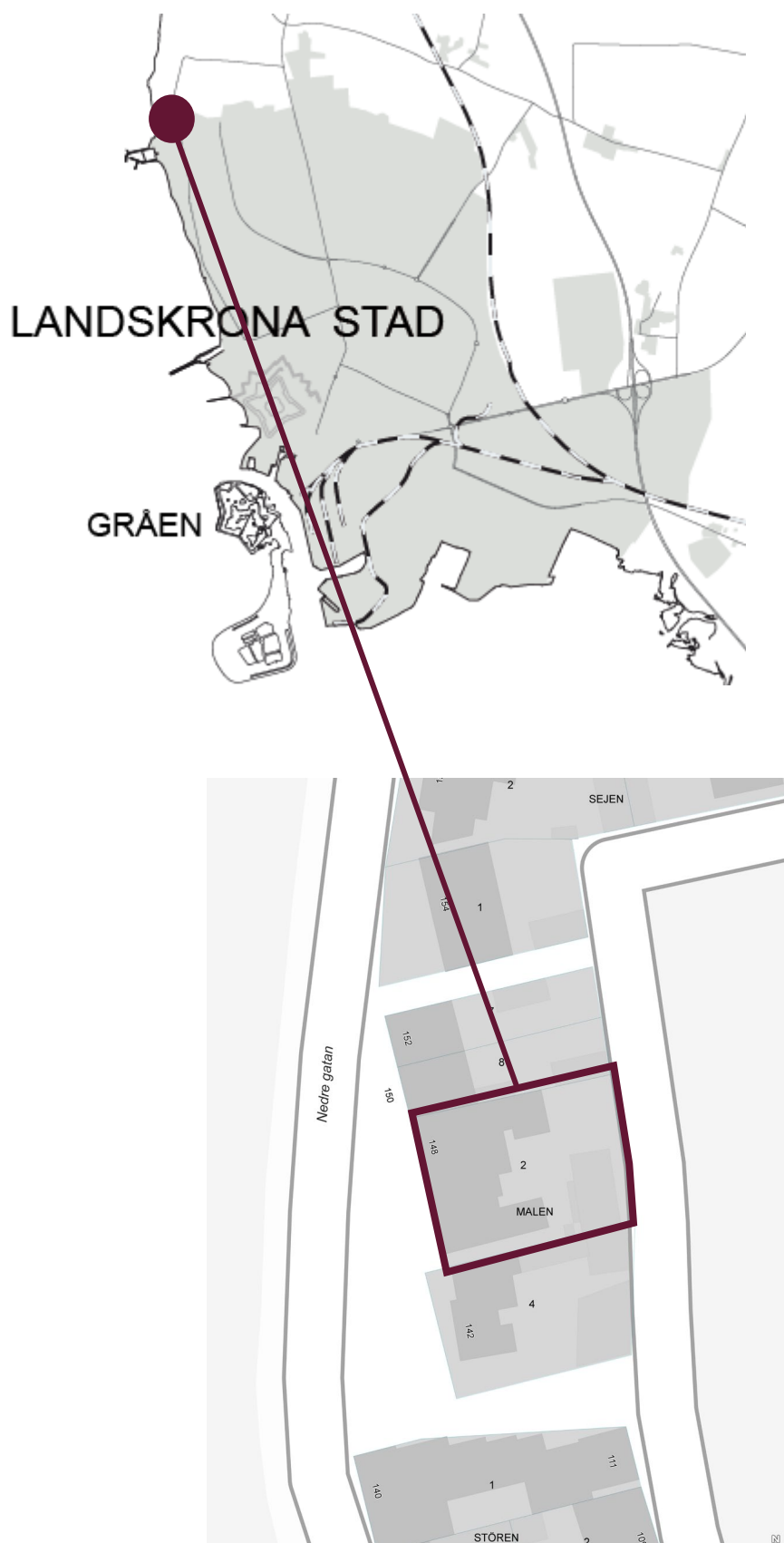
Bilaga till planhandlingar

Fastighetsförteckning

1.5 Medverkande

Detaljplanen har handlagts av planavdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen.

1.6 Planområdets placering i staden



2. Planeringsunderlag

2.1 Kommunala underlag

- Detaljplan: Befintlig stadsplan, beslutsdatum 1965-07-23, akt: nationell; 12-LAN-417, kommunal; 1282K-1171.
- Fördjupning av översiktsplan, Landskrona tätort 2014.
- Gällande fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelning): Tomtindelning för kvarteret Malen akt; 1282K-1/851, beslutsdatum: 1952-05-08.
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.

3. Detaljplaneändringens syfte

3.1 Syfte

Syftet med denna detaljplaneändring är att upphäva del av *Tomtindelning för kvarteret Malen* akt; 1282K-1/851, Beslutsdatum: 1952-05-08. Den del som avses upphävas gäller för fastigheten Malen 2. Tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelse till befintlig stadsplan, *Stadsplan för Kv. Malen i Borstahusen*, akt: nationell; 12-LAN-417.

Upphävandet görs för att kunna genomföra önskad delning av Malen 2, och skapa två stycken fastigheter.



Figur 1. Foto på de två byggnaderna som finns på Malen 2.

4. Beskrivning av ändring av detaljplanen

4.1 Hela detaljplanen

4.1.1 Områdets disposition och gestaltning

Planändringens avgränsning redovisas i figur 2 med vinröd linje.

Genom denna ändring av detaljplan upphävs, för fastigheten Malen 2, *Tomtindelning för kvarteret Malen* som fastställdes 1952-05-08.

Fastighetsindelningsbestämmelserna, enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen, är registrerade som tomtindelning, akt; 1282K-1/851-

Tomtindelningen upphävs inte i sin helhet utan fortsätter att gälla för fastigheterna Malen 7 och 8.

Planförslaget innebär i övrigt ingen ändring av befintlig stadsplan, *Stadsplan för Kv. Malen i Borstahusen*, akt: nationell; 12-LAN-417, kommunal; 1282K-1171.

4.1.2 Befintligt

På fastigheten Malen 2 finns två hus. Ett byggt på 1800-talet och ett på 1970-talet.

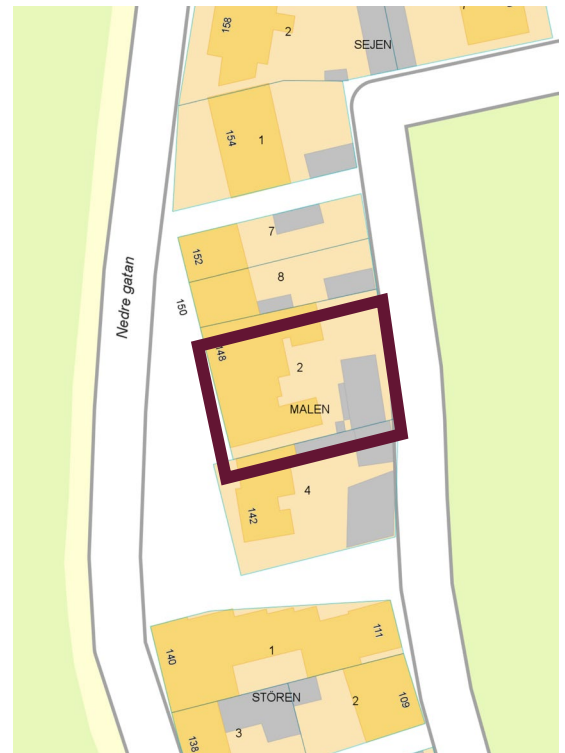
När det senare huset byggdes fungerade det som bostad och det äldre huset gjordes om till galleri Malen. Galleriet stängdes i början av 2000-talet och gjordes då åter igen om till bostad. Därefter har hela fastigheten använts som två bostäder.

4.1.3 Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Borstahusen, se översiktskartan på sidan 5. Det är knappt 500 kvadratmeter stort. Området består av fastigheten Malen 2. Området avgränsas i väster till Nedre gatan och i öster Mellangatan.

4.1.4 Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 21§ ska kommunen ange en genomförandetid för en detaljplan. Eftersom detaljplaneändringen endast avser upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser (f.d. tomtindelning) får underliggande detaljplan ingen ny genomförandetid (PBL 4 kap. 22 § 3 st.)



Figur 2. Utsnitt från registerkartan för Kv. Malen inom stadsdelen Borstahusen

5. Planeringsförutsättningar

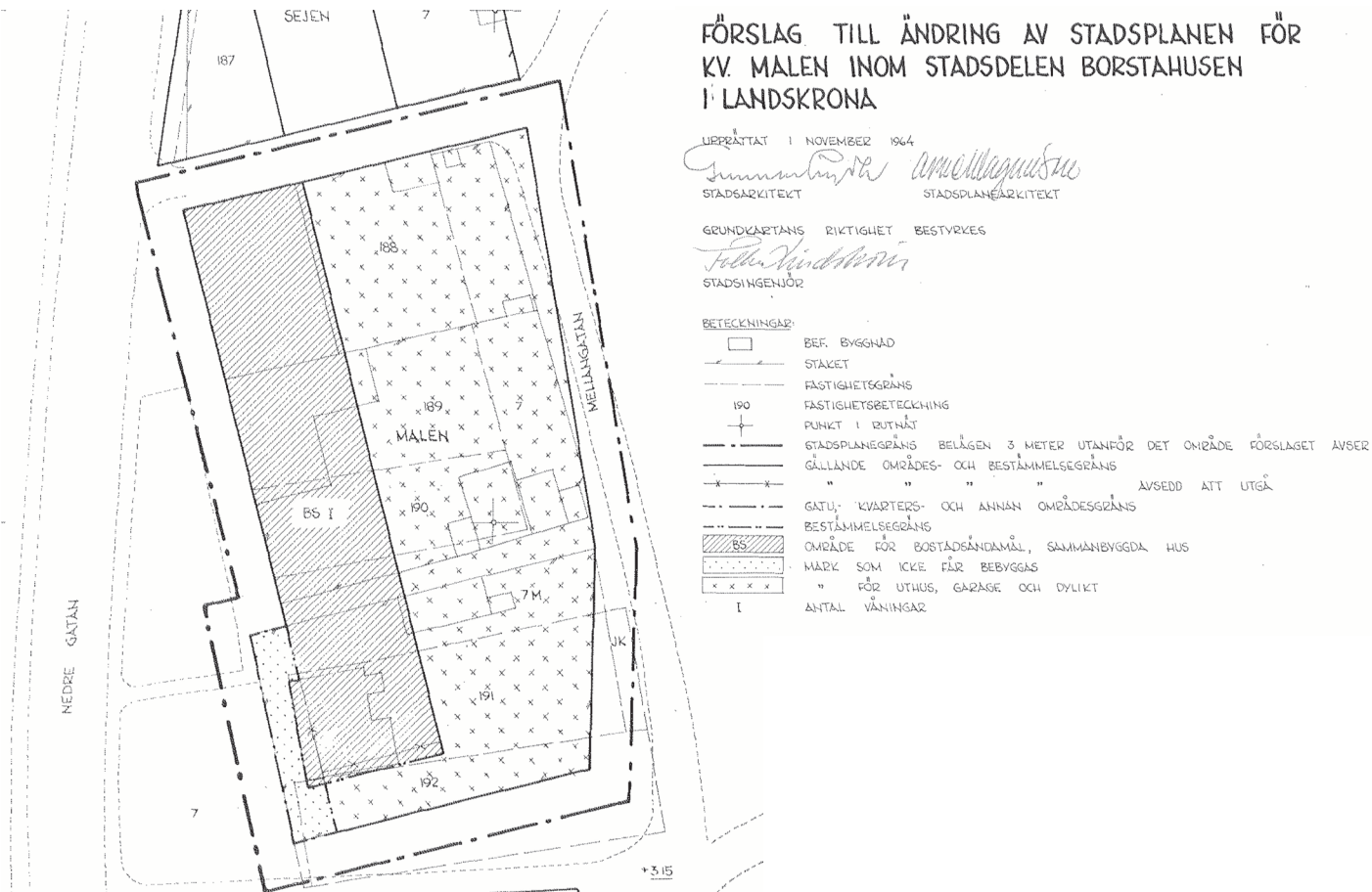
5.1 Kommunal förutsättningar

5.1.1 Detaljplan

Befintlig stadsplan *Förslag till ändring av stadsplan för Kv. Malen i Borstahusen*, akt: nationell; 12-LAN-417, kommunal; 1282K-1171, beslutsdatum 1965-07-23, möjliggör för; Område för bostadsändamål, sammanbyggda hus i en våning.

Genomförandetiden har gått ut.

Stadsplanen gäller fortsättningsvis efter att fastighetsindelningsbestämmelse/tomtindelning upphävs.

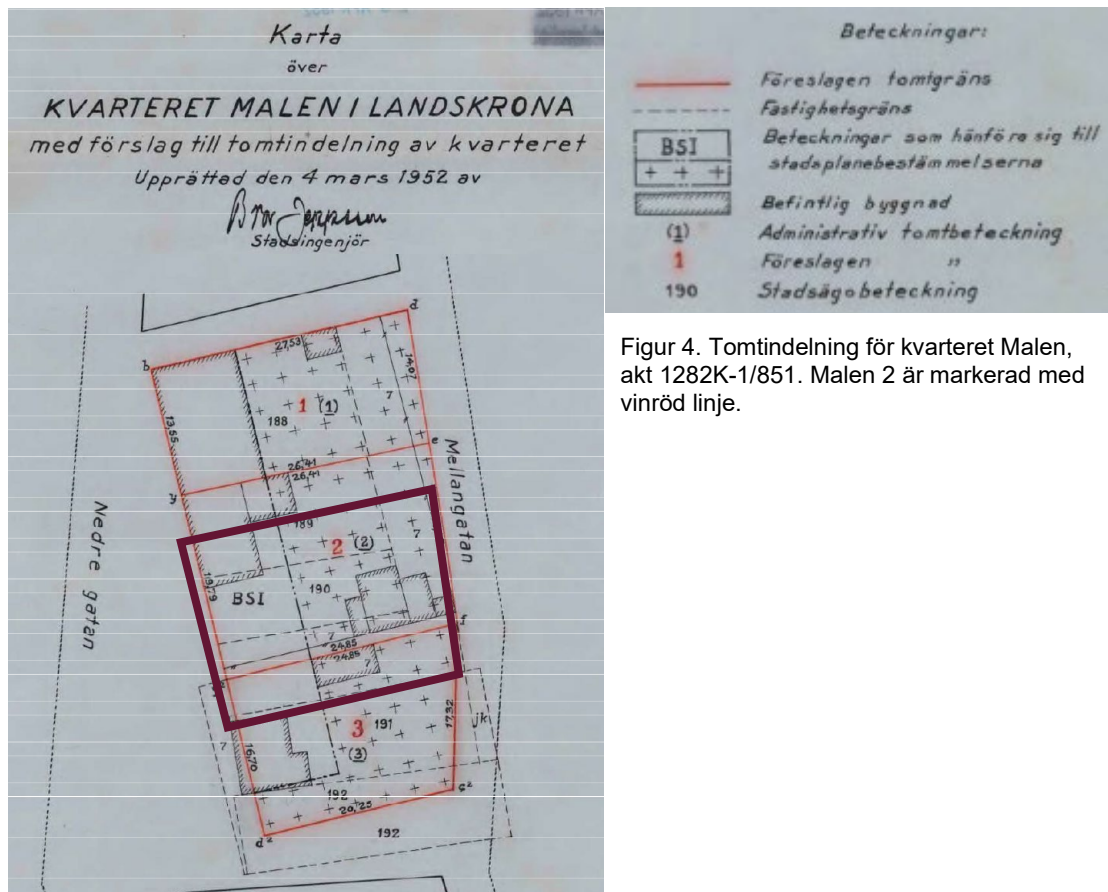


Figur 3. Utsnitt från befintlig stadsplan *Förslag till ändring av stadsplan för Kv. Malen i Borstahusen*, från 1965.

5.1.2 Tomtindelning/fastighetsindelningsbestämmelse

Fastigheten Malen 2 är bildad i enlighet med tomtindelning; *Tomtindelning för kvarteret Malen* akt; 1282K-1/851, beslutsdatum: 1952-05-08.

En tomtindelning fungerar idag som bestämmelser om fastighetsindelning i gällande planer, s.k. fastighetsindelningsbestämmelser. Bestämmelserna syftar till att låsa fastighetsindelningen i ett visst läge.



Figur 4. Tomtindelning för kvarteret Malen, akt 1282K-1/851. Malen 2 är markerad med vinröd linje.

5.1.3 Planbesked

Stadsbyggnadsförvaltningen beslutade 2025-06-10, utifrån 2 kap. plan- och bygglagen, att en ändring av detaljplan (upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse) enligt ansökan är lämplig att pröva.

5.1.4 Fördjupad översiktsplan

I fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort 2014–2030 ligger aktuell fastighet inom område där nuvarande markanvändning ska fortgå.

5.1.5 Planeringsstrategi 2023-12-11 § 212 KF

Slutsatsen i planeringsstrategin är att ställningstagandena kring markanvändningen i Landskrona stads översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort fortfarande är aktuella.

Men lagändringar, klimatanpassningsfrågan och möjligheten att tillgodose det långsiktiga behovet av mark för bostäder och verksamheter innebär att det finns ett behov av att revidera översiktsplanen. På sikt, i takt med att föreslagna utbyggnadsområden förverkligas, behöver även den fördjupade översiktsplanen revideras. Både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen kommer att fortsätta gälla tills de nya planerna är antagna.

5.1.6 Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresseområde för högexploaterad kust. Riksintresse friluftsliv berör havsområdet mellan Ven och Landskrona.

6. Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

6.1.1 Fastighetsbildning

Generellt gäller att fastighetsbildning inte får ske i strid med gällande planer.

Detaljplaneändringen innebär att Malen 2 inte längre har någon bestämmelse som låser fastighetsindelningen. Detta gör det möjligt att dela upp Malen 2 i flera mindre fastigheter.

För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan till Lantmäterimyndigheten i Landskrona. Där prövas önskad åtgärd utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

6.2 Miljö

6.2.1 Miljöbedömning/bedömning av miljöpåverkan

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

6.2.1.1 Ställningstagande

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplaneändringen 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:

- Detaljplaneändringen berör endast en fastighet om ca 500 kvadratmeter
- Befintlig stadsplan/detaljplan kommer fortsättningsvis gälla för platsen.

6.3 Övriga konsekvenser

6.3.1 Fördjupad översiktsplan

Plangenomförandet är i linje med fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort 2014–2030, och länsstyrelsens granskningsyttrande. Eftersom nuvarande markanvändning inte ändras medför genomförandet inga konsekvenser.

6.3.2 Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresseområde för högexploaterad kust. Riksintresse friluftsliv berör havsområdet mellan Ven och Landskrona. Eftersom markanvändningen inte förändras och underliggande, gällande stadsplan/detaljplan fortsättningsvis kommer gälla så bedöms inte riksintressena påverkas.

7. Genomförandefrågor

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplaneändringen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.

7.1 Fastighetsrättsliga frågor

7.1.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

När denna ändring av detaljplanen vunnit laga kraft kommer det inte längre finnas några bestämmelser som låser fast fastighetsindelningen för Malen 2.

7.1.2 Fastighetsbildning

Det krävs ingen fastighetsbildning för att genomföra detaljplaneändringen. Däremot öppnar detaljplaneändringen upp för möjligheten att ändra fastighetsindelningen för Malen 2.

En ansökan om att dela upp Malen 2 i två fastigheter har inkommit till Lantmäterimyndigheten, ärendenummer M258054.

7.2 Ekonomiska frågor

7.2.1 Planekonomisk bedömning

Framtagandet av planändringen bekostas av berörd fastighetsägare/sökande. Plankostnaden regleras i ett planavtal.

7.3 Administrativa frågor

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 21§ ska kommunen ange en genomförandetid för en detaljplan. Eftersom detaljplaneändringen endast avser upphävande av detaljplanebestämmelser får underliggande detaljplan ingen ny genomförandetid (PBL 4 kap. 22 § 3 st.)

8. Om detaljplan

8.1 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.

8.2 Planprocessen för förenklat förfarande (för att ta bort fastighetsindelningsbestämmelse/tomtindelning)

8.2.1 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 (ÄDP).

8.2.2 Samråd

Ett förslag till ÄDP 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.

8.2.3 Antagande

Vid en ÄDP med ett förenklat förfarande kan beslut om att anta planen tas direkt efter att samrådsredogörelsen skickats ut. Vilket innebär att planen inte genomgår en granskningsprocess.

Om det i samrådet inkommer synpunkter som gör att planförslaget förändras väsentligt så krävs ett granskningsskede innan planen kan antas. Beslutet att anta planen 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.

8.2.4 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.

8.3 Detaljplaneprocessen, standard och utökat förfarande

Planprocessen startar när exempelvis Staden själv, en byggaktör, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden ger uppdrag till Planavdelningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.