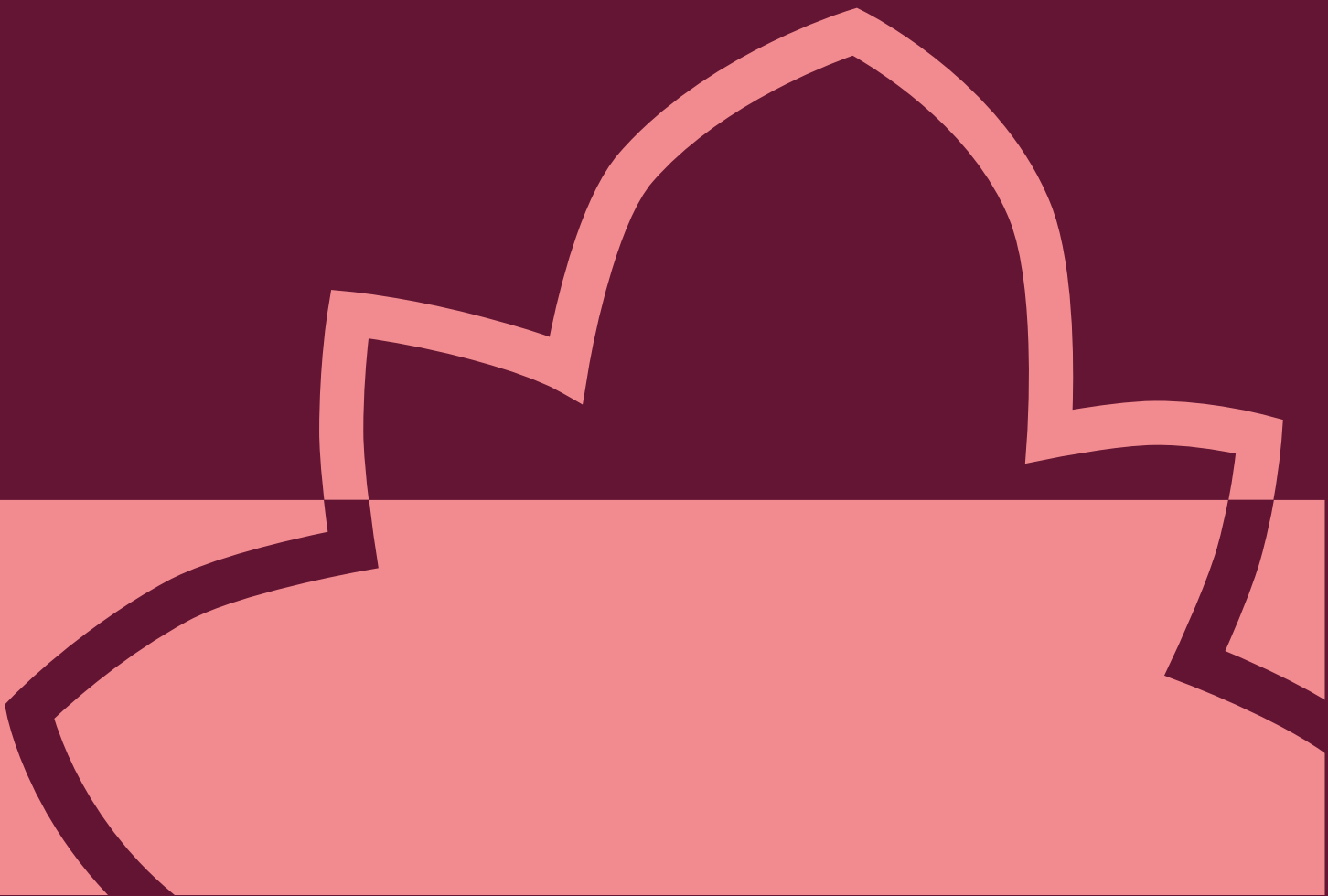




LANDSKRONA
STAD

Planbeskrivning

**Ändring av detaljplan –
”Ändring och utvidgning av
stadsplanen för kvarteren Ulken och
Kalkugnslyckan mm i Landskrona”
(upphävande av fastighetsindelnings-
bestämmelser, akt
1282K-1/1466, för fastigheterna
Kalkugnslyckan 10, 11, 13, 14, 15, 16
och del av Borstahusen 1:1)**



Stadsbyggnadsförvaltningen Stadsbyggnad

Ändring av detaljplan – "Ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteren Ulken och Kalkugnslyckan mm i Landskrona" (upphävande av fastighetsindelnings-bestämmelser, akt 1282K-1/1466, för fastigheterna Kalkugnslyckan 10, 11, 13, 14, 15, 16 och del av Borstahusen 1:1)

Handläggare: Gustafsson, Carolina

Datum: 2025-01-08

0. Innehåll

Ändring av detaljplan – "Ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteren Ulken och Kalkugnslyckan mm i Landskrona" (upphävande av fastighetsindelnings-bestämmelser, akt 1282K-1/1466, för fastigheterna Kalkugnslyckan 10, 11, 13, 14, 15, 16 och del av Borstahusen 1:1) 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	13
7.	Genomförandefrågor.....	15
8.	Om detaljplan	15

1. Ärendelinformation

Administrativ information

Diarienummer: PLAN 2024.8

Nationellt aktnummer: 1282K-P2025/1

Lagakraft datum: 2025-01-08

Sökande: Privat fastighetsägare till Kalkugnslyckan 11, 13, 15 och 16

Markägoförhållanden: Fastigheten Borstahusen 1:1 ägs av Landskrona Stad, resterande fastigheter ägs av privatpersoner.

Handläggare: Anna Fogelberg, Carolina Gustafsson

Politiska beslut

Beslut om planuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden 2024-09-23, SBN § 95

Beslut om betydande miljöpåverkan: 2024-11-05, DP 2024-000005

Beslut om samråd: 2024-11-05, DP 2024-000005

Beslut om antagande: Stadsbyggnadsnämnden 2024-12-10, SBN § 124

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



Landskrona stad - Ändring av detaljplan – "Ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteren Ulken och Kalkugnslyckan mm i Landskrona" (upphävande av fastighetsindelnings-bestämmelser, akt 1282K-1/1466, för fastigheterna Kalkugnslyckan 10, 11, 13, 14, 15, 16 och del av Borstahuset 1:1)

2. Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med denna detaljplaneändring är att möjliggöra fastighetsreglering mellan Kalkugnslyckan 11 och 17 för att anpassa fastighetsgränserna efter befintliga byggnader. Fastighetsägaren till Kalkugnslyckan 11, 13, 15 och 16 får också möjlighet att lägga ihop sina fastigheter till en fastighet.

Förlaget innebär att den tomtindelning som beslutades 1982-11-01, akt 1282K1/1466, upphävs för Kalkugnslyckan 10, 11, 13, 14, 15, 16 och del av Borstahusen 1:1. Den gamla tomtindelningen gäller idag som fastighetsindelningsbestämmelse till detaljplanen ”Ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteren Ulken och Kalkugnslyckan mm i Landskrona”. Fastighetsindelningsbestämmelserna medger inte den förändring av fastighetsgränser som önskas.

På grund av att fastigheternas utformning inte stämmer med tomtindelningen behöver vissa angränsande fastigheter också få sin tomtindelning upphävd.

Ansökan om fastighetsreglering har inkommit till Lantmäterimyndigheten Landskrona, ärendenummer M238065.

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

3. Planeringsunderlag

- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

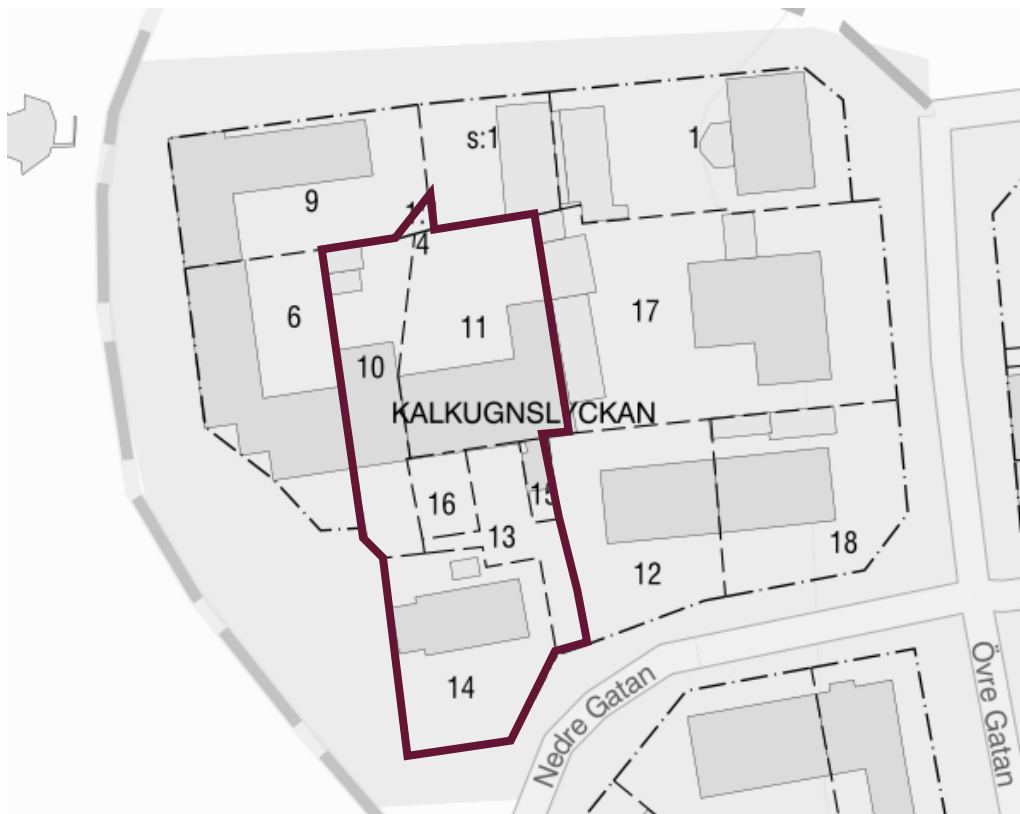
Kommunala underlag

- Gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning):
”Tomtindelning för kvarteret Kalkugnslyckan”, antagen 1982-11-01
- Detaljplan: ”Ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteren Ulken och Kalkugnslyckan mm i Landskrona”, antagen 1988-01-14
- Fördjupning av översiktsplan, Landskrona tätort 2014–2030, antagen 2014-06-18
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan, 2024-11-05

4. Beskrivning av förslag till ändring av detaljplan

Gällande detaljplan med fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning)

Planändringens avgränsning redovisas i bilderna nedan med vinröd linje.



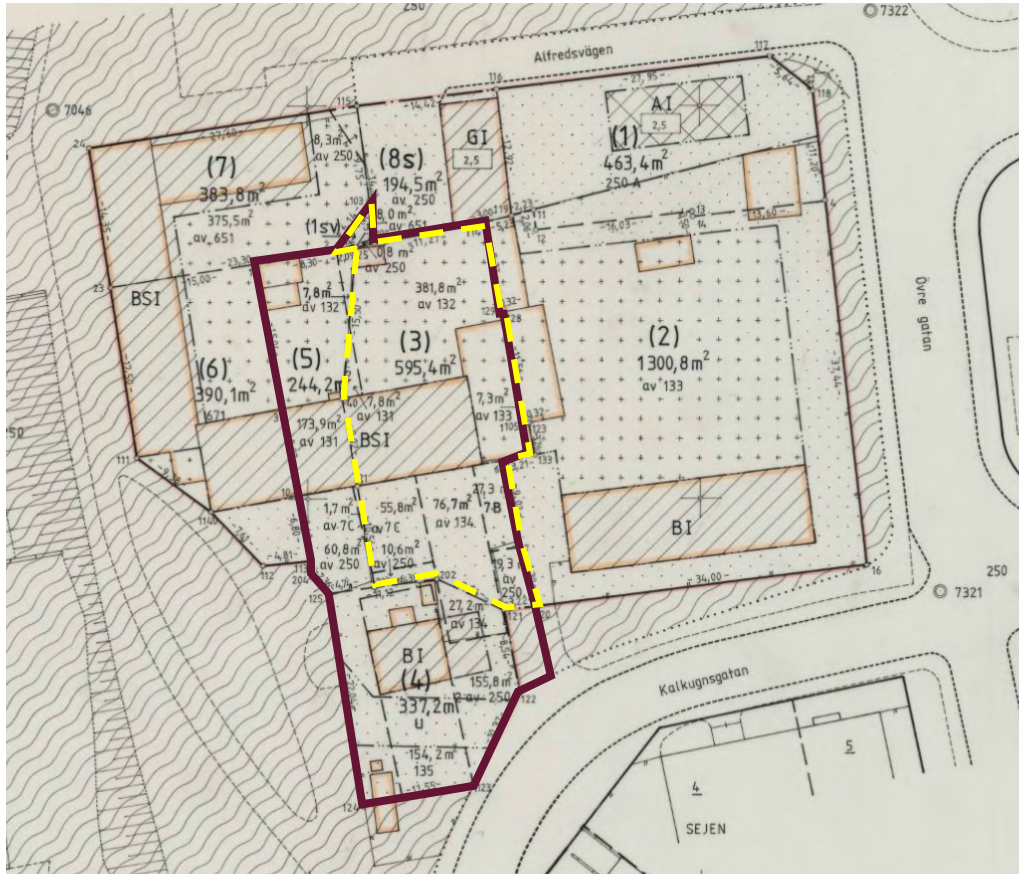
Utsnitt från digitala registerkartan (241106). Fastigheterna som ingår i planområdet.

Genom denna planändring upphävs för Kalkugnslyckan 10, 11, 13, 14, 15, 16 och del av Borstahusen 1:1 (område 4) de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelningsbestämmelser) som beslutades 1982-11-01. Bestämmelserna är registrerade som tomtindelning, akt 1282K-1/1466.

Planförslaget innebär ingen ändring av gällande detaljplan "Ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteren Ulken och Kalkugnslyckan mm i Landskrona", akt 1282-P41 från 1986, i övrigt.



Utsnitt från stadsplanekartan, akt 1282-P41, från 1988.

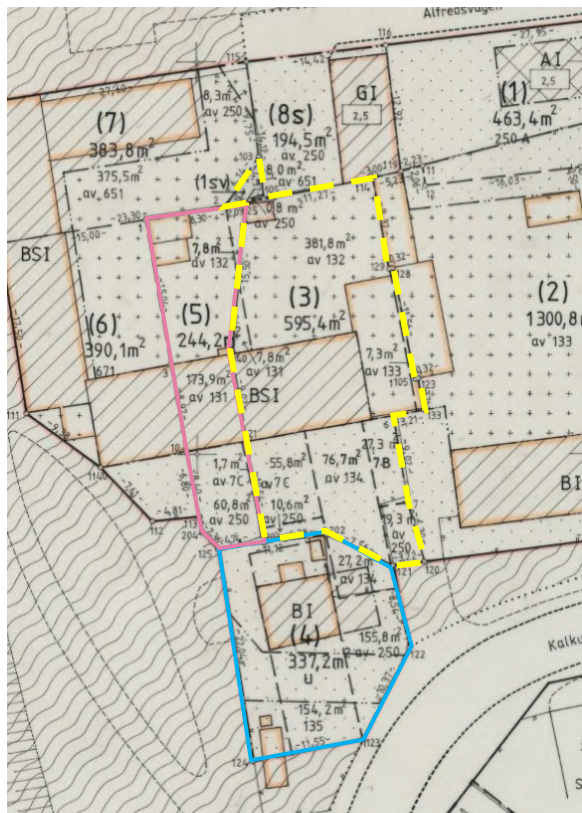


Utsnitt från tomtindelning "kvarteret Kalkugnslyckan", akt 1282K-1/1466, från 1882.

I kartorna ovan och nedan har det, som var tänkt i tomtindelningen för kvarteret att bli tomten "Kalkugnslyckan 3", markerats med gul linje. Inom den gula linjen ingår det som idag är fastigheterna Kalkugnslyckan 11, del av 13, del av 14, 15, del av 16 samt del av Borstahusen 1:1 (hela område 4), se karta nedan. Tomtindelningen ska upphävas för samtliga fastigheter inom denna "tomt".

Flera av fastigheterna inom kvarteret är inte bildade enligt gällande fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelning). Detta medför att när tomtindelningen upphävs inom fastigheter som ingår i flera tänkta "tomter" enligt tomtindelningen, så behöver angränsande "tomt" också upphävas. Till exempel så ska en remsa av det som idag är fastigheten Kalkugnslyckan 16 tillhöra fastigheten Kalkugnslyckan 10, enligt tomtindelningen. Upphävs tomtindelningen inom fastigheten Kalkugnslyckan 16 så påverkas även tomtindelningen för "tomten" "Kalkugnslyckan 5", och samtliga fastigheter inom tänkta "Kalkugnslyckan 5" (Kalkugnslyckan 10 och del av 16) behöver också upphävas. Därför blir planområdet och antalet fastigheter som tomtindelningen behöver upphävas inom så stor.

Tomtindelningen är redan upphävd för Kalkugnslyckan 12, 17 och 18.
Kalkugnslyckan 1, 6, 9 och s:1 är bildade enligt tomtindelningen.



Utsnitt från tomtindelning "kvarteret Kalkugnslyckan", akt 1282K-1/1466, från 1982, till vänster.
Del av digital registerkarta (241106), till höger. Utbredningen enligt tomtindelningen för tänkta
tomten "Kalkugnslyckan 3" är markerad med gul färg på båda kartorna. Tänkta tomten
"Kalkugnslyckan 4" är markerad med blått och "Kalkugnslyckan 5" med rosa.

Lägesbestämning och areal

Planområdets läge i kommunen framgår av översiktskartan på sidan 4.
Området ligger i kvarteret Kalkugnslyckan i norra delen av stadsdelen
Borstahusen med havet strax intill. Planområdet omfattar fastigheterna
Kalkugnslyckan 10, 11, 13, 14, 15, 16 och del av Borstahusen 1:1 (område 4).
Planområdets areal är ca 1200 kvadratmeter.

Genomförandetid

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

Befintligt

Fastigheterna Kalkugnslyckan 13, 16 och del av Borstahusen 1:1 (område 4) och är obebyggda. Resterande av berörda fastigheter är bebyggda med bostadshus mm.



Utsnitt från Ortofoto (2023) över kvarteret Kalkugnslyckan. Planområdet är markerat med vinröd linje.

5. Planeringsförutsättningar

Kommunala förutsättningar

Planbesked

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-09-23, SBN § 95, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med ansökan.

Gällande detaljplan

För berörda fastigheter i kvarteret Kalkugnslyckan gäller stadsplan ”Ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteren Ulken och Kalkugnslyckan mm i Landskrona” beslutad 1988-01-14, vilken gäller som detaljplan.

I detaljplanen har kvarteret utökats något åt öster och i sydöst och ändamålet för Kalkugnslyckan 1 har ändrats från allmänt ändamål till bostad, i jämförelse med föregående detaljplan och aktuell tomtindelning.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



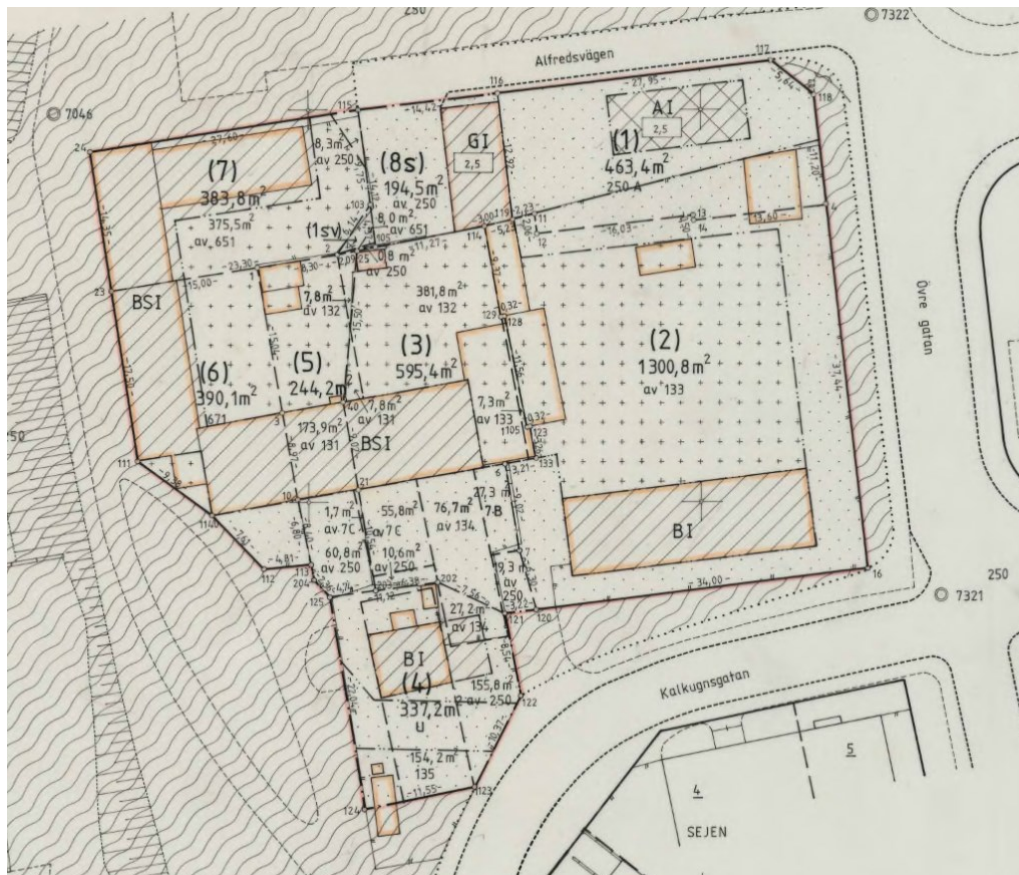
Utsnitt från detaljplan, akt 1282-P41, från 1988.

Gällande tomtindelning

För Kalkugnslyckan 10, 11, 13, 14, 15, 16 och del av Borstahusen 1:1 (område 4) gäller utöver detaljplan även en tomtindelning, ”Tomtindelning för kvarteret Kalkugnslyckan” akt 1282K-1/1466 beslutad 1982-11-01. 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.

Kalkugnslyckan 10, 11, 13, 14, 15, 16 och del av Borstahusen 1:1 (område 4) är inte bildade enligt bestämmelser om fastighetsindelning.



Utsnitt från "tomtindelning för kvarteret Kalkugnslyckan", akt 1282K-1/1466, från 1982.

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 Kalkugnslyckan 10, 11, 13, 14, 15, 16 och del av Borstahusen 1:1 (område 4). 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 berörande Kalkugnslyckan 11 och 17 finns redan hos Lantmäterimyndigheten Landskrona.

Flera av fastigheterna inom kvarteret Kalkugnslyckan är inte bildade enligt gällande fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelning). Fastigheterna Kalkugnslyckan 13, 15, 16 och del av Borstahusen 1:1 (område 4) berörs inte av önskad fastighetsregleringen, men ingår helt eller delvis i det som enligt den gamla tomtindelningen tillsammans ska vara "tomten Kalkugnslyckan 3" och behöver därför också omfattas i upphävandet av den gamla tomtindelningen.

De fastigheter som omfattas av upphävandet och som ligger inom fler "tomter" enligt tomtindelningen (Kalkugnslyckan 13 och 16) gör att fler "tomter" behöver upphävas och påverkar ytterligare fastigheter, så som Kalkugnslyckan 10 och 14.

Inom planområdet finns ett servitut och en två ledningsrätter, se karta nedan. Det finns även två avtalsrättigheter för ledning inom Kalkugnslyckan 13 och 14. Dessa finns inte med på kartan. Rättigheterna bedöms inte påverkas av planändringen. Förändringar av rättigheter kan ske vid lantmåteriförrättningar där ändringen prövas utifrån gällande planer och relevant lagstiftning.

- Ledningsrätt, 1282K-2017/21.1, (blåa områden) för fjärrvärme. Ledningshavare är Landskrona Energi AB. Ledningsrätten belastar, inom planområdet, Kalkugnslyckan 11 och 13.
- Ledningsrätt, 1282K-2017/21.2, (blåa områden) för elektronisk kommunikation. Ledningshavare är Landskrona Energi AB enligt

ursprungliga förrättningsakten. Ledningsrätten belastar, inom planområdet, Kalkugnslyckan 11 och 13.

- Servitut för gångväg, 1282K-14/38.1 (rosa område) till förmån för Kalkugnslyckan 10 och belastar Borstahusen 1:1.
- Servitut (avtals-) för ledning, 12-IM6-95/3823.1 till förmån för fastigheten Reningsverket 6 och belastar Kalkugnslyckan 14.
- Servitut (avtals-) för ledning, 12-IM6-95/3824.1 till förmån för fastigheten Reningsverket 6 och belastar Kalkugnslyckan 13.



Utsnitt från digitala registerkartan (241106) som visar officialrättigheternas utbredning inom kvarteret Kalkugnslyckan. Avtalsrättigheternas utbredning saknas i kartan.

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 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 väsentligt förändras 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 upphävs antagandebeslutet.