



Planbeskrivning

Upphävande av tomtindelning för Tulpanen 3

Broby, Östra Göinge kommun, Skåne län



► Innehåll

| | |
|------------------------------|----------|
| Inledning | 3 |
| Förutsättningar | 3 |
| Planförslag | 4 |
| Konsekvenser | 6 |
| Genomförande | 7 |

► Planprocessen

Ärendet hanteras som en ändring av gällande detaljplan och handläggs med förenklat förfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att planändringen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Efter samrådet går planändringen direkt till antagande i kommunstyrelsen.



► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Gällande tomtindelingsplan, med markering över området som ska upphävas
- Fastighetsförteckning

► Inledning

Detaljplanens bakgrund och syfte

Fastighetsägaren för Tulpanen 3 i Broby har inkommit 2 juli 2019 med en begäran om planbesked. Anledningen är att man vill kunna stycka av fastigheten till två fastigheter, vilket inte är möjligt idag då det finns en tomtindelingsplan från år 1971.

Syftet med planförslaget är att upphäva den del av gällande tomtindelingsplan som berör fastigheten Tulpanen 3.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Fastigheten Tulpanen 3 är belägen i östra delen av Broby och cirka 150 meter öster om Helge å. Fastighetsstorleken är cirka 2 045 kvadratmeter och fastighetsägare är Njuran Fastighet AB.

► Förutsättningar

Kommunala beslut

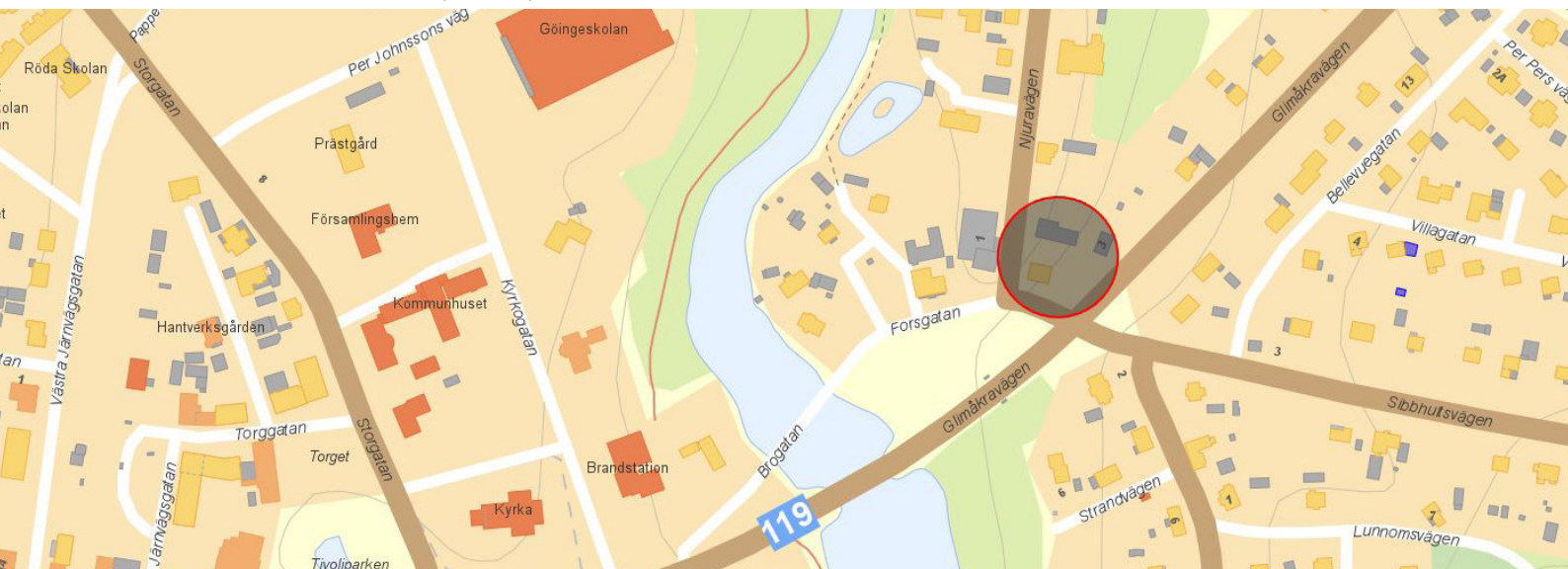
Kommunstyrelsen tog beslut den 11 september 2019 § 95 att ge kommunchefen i uppdrag att ta fram förslag till upphävande av tomtindelning för Tulpanen 3 i Broby.

Tidigare ställningstaganden Översiktliga planer

För området gäller den fördjupade översiktsplanen, *Broby – Navet i Skånes gröna hjärta*, som blev antagen av kommunfullmäktige 27 april 2017. För tillfället pågår även en aktualisering av den kommuntäckande översiktsplanen, där nästa steg i processen är antagande.

Området finns inte utpekade som något nytt utvecklingsområde i de båda översiktsplanerna, utan där redovisas pågående markanvändning, bostäder. Aktuell planändring bedöms därmed följa de båda översiktsplanernas intentioner.

Orienteringskarta över berörd fastighets (Tulpanen 3) placering



Detalj- och stadsplaner

För fastigheten Tulpanen 3 gäller stadsplanen *förslag till ändring av stadsplanen utmed Glimåkravägen och utvidgning betr. ny bro över Helgeån* (aktnummer 11-BRO-223/67) som fastställdes 10 november 1967. För tolkning av de planbestämmelser som gäller för aktuellt område gäller de stadsplanebestämmelser som står i stadsplanen *förslag till stadsplan för ett område å Västraby i Broby kommun* (aktnummer 11-VBY-1/63) som fastställdes 21 februari 1963.

Fastighets- och tomtindelningsplan

För Tulpanen 3 finns det en tomtindelning (aktnummer 11-VBY-21/71) som beslutades 3 september 1971. Tomtindelningen gäller för flera fastigheter, men då sökande endast är intresserad av att stycka av Tulpanen 3 kommer upphävandet endast beröra Tulpanen 3. För mer information se *Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor, Fastighetsbildning och övriga förättningar*.

Nuvarande förhållande

Precis väster om planområdet finns det uppgifter om fornlämning av typen skans. Fornlämningen har RAÄ-nummer Emmislöv 51:1. Nedan följer ett utdrag från RAÄ: ”Skans, plats för, okänd utsträckning. Enligt karta i Krigsarkivet, upprättad år 1678, låg skansen nära bron över Helgeå, på åns Ö strand och strax N om vägen till Glimåkra. Området utgörs idag av villatomter, utan några synliga lämningar efter skansen. Tillägg dnr 321-4672-2005: Vid arkeologisk förundersökning år 2005 i form av schaktövervakning i områdets Ö del påträffades inget av antikvariskt intresse.” Planförslaget bedöms inte påverka detta negativt.

På en närliggande fastighet, Violen 19, finns uppgifter om betning av säd. Eftersom planförslaget endast avser att upphäva gällande tomtindelning samt att sökande inte har något intresse av att bygga nytt, bedöms inte detta ha någon negativ påverkan.

► Planförslag

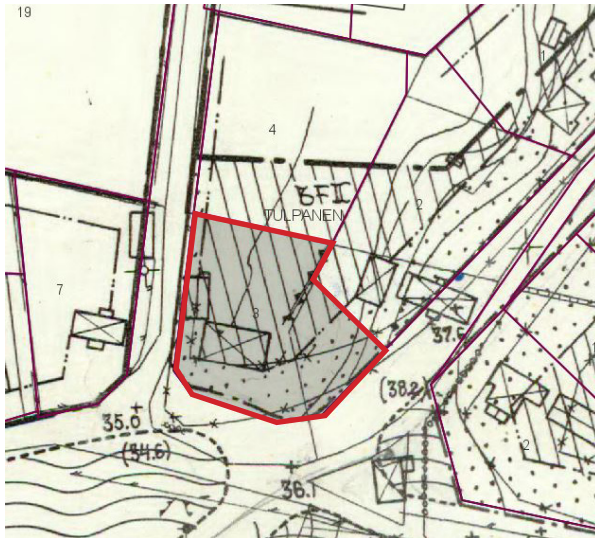
Pågående markanvändning

Inom fastigheten finns två byggnader, varav den ena är i 2 våningsplan och den andra i 1 ½ våningsplan. Inom fastigheten finns både bostad och serviceverksamhet.

Ändring av gällande detaljplan

Planer som tidigare räknades som fastighetsplaner och tomtindelningsplaner ska efter den 2 maj 2011 gälla som detaljplanebestämmelser. Fastighetsplaner och tomtindelningsplaner var ofta ett äldre sätt att styra och reglera fastighetsbildningen på ett ändamålsenligt sätt. Då dessa gäller som detaljplanebestämmelser går det endast att justera eller upphäva dessa genom en ändring av gällande detaljplan. I detta fall krävs ett upphävande av tomtindelningen.

Upphävandet av tomtindelningen innebär ingen ändring i vare sig fastighetsgränser, kvartersnamn, eller fastighetsbeteckningar. Upphävandet blir en ändring till detaljplanen men innebär ingen ändring av planbestämmelserna i gällande detaljplan. Ny fastighetsbildning



Utdrag ur gällande stadsplanekarta, "förslag till ändring av stadsplanen utmed Glimåkravägen och utvidgning betr. ny bro över Helgaån" (aktnummer 11-BRO-223/67). Aktuellt område är rödmarkerat.

prövas i enlighet med villkoren i fastighetsbildningslagen och bebyggelse regleras i detaljplanen.

För fastigheten Tulpanen 3 gäller stadsplanen *förslag till ändring av stadsplanen utmed Glimåkravägen och utvidgning betr. ny bro över Helgaån* (aktnummer 11-BRO-223/67) som fastställdes 10 november 1967. För tolkning av de planbestämmelser som gäller för aktuellt område gäller de stadsplanebestämmelser som står i stadsplanen *förslag till stadsplan för ett område å Västraby i Broby kommun* (aktnummer 11-VBY-1/63) som fastställdes 21 februari 1963.

För Tulpanen 3 gäller bestämmelserna BF II. Detta innebär att inom området är det tillåtet att upprätta byggnader för bostadsändamål i två våningsplan. Vind får inte inredas. Inredning av samlings-salar samt lokaler för handel och hantverk är också tillåtet om det bedöms vara lämpligt. Huvudbyggnad ska uppföras fristående och på tomten får det endast finnas en huvudbyggnad. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,6 meter och 3,0 meter för uthus eller annan gårdsbyggnad. Byggnad får inrymmas högst två lägenheter och i gårdsbyggnad får ingen bostad inredas. Högst en femtedel av tomten får bebyggas.

Gällande stadsplans bestämmelse om att högst en femtedel av tomten får bebyggas medför att vid avstyckning får fastighetsstorleken anpassas efter befintlig byggrätt så att det inte överstiger en femtedel av tomten.

Delar av fastigheten berörs av prickmark (byggnader får inte uppföras) enligt gällande stadsplan, men ingen av de befintliga byggnaderna ligger inom detta så de blir inte påverkade negativt.

För Tulpanen 3 gäller tomtindelingsplan med aktnummer 11-VBY-21/71 som beslutades 3 september 1971. Aktuell tomtindelingsplan gäller för flera fastigheter, men då sökande endast är intresserad av att stycka av Tulpanen 3 kommer detta upphävande endast beröra Tulpanen 3 (se bild på nästkommande sida).



Utdrag ur gällande tomtindelningsplan (aktnummer 11-VBY-21/71). Aktuellt område där tomtindelningen upphävs är rödmarkerat.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Om en detaljplan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras, i enlighet med 4 kapitlet 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt 6 kapitlet 11-18 §§ miljöbalken (MB 1998:808). Innan ett sådant ställningstagande görs genomför kommunen en undersökning gällande betydande miljöpåverkan. Denna undersökning ska fungera som ett underlag för beslut om huruvida genomförandet av detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om detaljplanens genomförande förväntas medföra en betydande miljöpåverkan ska man i undersökningen precisera vilka frågor som ska behandlas i den strategiska miljöbedömningen med miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunens ställningstagande för aktuellt detaljplaneförslag är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget medger ingen ny byggrätt och ändrar inte gällande markanvändning. Förslaget föreslår endast ett upphävande av befintlig tomtindelning vilket inte påverkar miljön. En särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Ärendet hanteras som en ändring av gällande detaljplan och handläggs med förenklat förfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detta innebär att planändringen skickas ut på samråd för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Efter samrådet går planändringen direkt till antagande i kommunstyrelsen.

Genomförandetid

Enligt PBL 4 kapitlet 21 § ska kommunen ange en genomförandetid för en detaljplan. I detta fall får underliggande detaljplan ingen ny genomförandetid eftersom detaljplaneändringen endast avser ett upphävande av detaljplanebestämmelse, se PBL 4 kapitlet 22 § tredje stycket.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Östra Göinge kommun och Njuran Fastighet AB, som är fastighetsägare för Tulpanen 3.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och övriga förättningar

För Tulpanen 3 finns det en tomtindelingsplan (aktnummer 11-VBY-21/71) som beslutades 3 september 1971. En tomtindelning hindrar framtida fastighetsbildningar och kan endast upphävas genom detaljplan. Gällande tomtindelingsplan gäller för flera fastigheter, men då sökande endast är intresserad av att stycka av Tulpanen 3 kommer detta upphävande endast beröra Tulpanen 3.

När denna ändring har vunnit laga kraft kommer det inte att finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för Tulpanen 3. Framtida fastighetsbildningar berörande fastigheten får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande stadsplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. Gällande stadsplans bestämmelse om att högst en femtedel av tomten får bebyggas medför att vid avstyckning får fastighetsstorleken anpassas efter befintlig bygrätt så att det inte överstiger en femtedel av tomten.

Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Inom fastigheten finns det en ledningsrätt för vatten och avlopp (aktnummer 11-ÖBR-842.1). En genomgång av denna görs vid en fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Inom fastigheten har E.ON markförlagd serviskabel. Väster om planområdet, längs med Njuravägen i norrgående riktning, har E.ON flertalet markförlagda högspänningskablar.

Vid en eventuell förändring på fastigheten som berör dessa ska en tidig kontakt tas med E.ON.

Vid en framtida avstyckning ska rättigheter för anläggningar som berör de nytilkomna fastigheterna föras över. E.ON vill även bli underrättade när detta blir aktuellt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av ändring till detaljplan genom upphävande av tomtindelning bekostas av Njuran Fastighet AB, enligt planavtal.

Plan- och byggenheten, Östra Göinge kommun, november 2019

Mikael Torberntsson
Samhällsbyggnadschef

Sandra Cornmark
Planarkitekt