

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan, tillägg till planbeskrivning
Upphävande av tomtindelning för fastigheten Städet 1,
Örkelljunga, Örkelljunga kommun, Skåne län
Förenklat standardförfarande
Antagandehandling

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2025-05-05

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
INLEDNING.....	3
<i>VAD ÄR EN DETALJPLAN?</i>	3
<i>VAD ÄR EN TOMTINDELNING?</i>	3
<i>PLANPROCESSEN</i>	3
DETALJPLANENS SYFTE	4
<i>Avsikt med ändring av detaljplanen</i>	4
<i>Bakgrund</i>	4
BESKRIVNING AV FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN.....	4
<i>Hela detaljplanen</i>	5
<i>Genomförandetid</i>	5
<i>Varför ändring av detaljplan valts</i>	6
<i>Ärendeinformation</i>	6
<i>Handlingar</i>	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Kommunala förutsättningar</i>	6
PLANERINGSUNDERLAG	7
<i>Kommunala planeringsunderlag</i>	7
KONSEKVENSER	7
<i>Fastigheter och rättigheter</i>	7
<i>Miljö</i>	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
<i>Ekonomiska frågor</i>	8
<i>Tekniska frågor</i>	8
<i>Organisatoriska frågor</i>	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	9

INLEDNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Detaljplaner ger en samlad bild av hur mark och vatten får användas, samt hur platser avses bevaras eller förändras. Alla betydande exploateringar måste i allmänhet föregås av detaljplanläggning. Ibland behöver detaljplaner tas fram även för enstaka fastigheter eller för ändring av ett områdes användning. En detaljplan gäller tills den ändras, upphävs eller ersätts. Bygglov kan beviljas först när detaljplanen har fått laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid (5–15 år) en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

VAD ÄR EN TOMTINDELNING?

En tomtindelning är en typ av äldre planinstrument som förr användes för att bestämma hur ett område skulle indelas i fastigheter. I samband med införandet av plan- och bygglagen (PBL) år 1987 ersattes tomtindelningar av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och innebär att fastighetsbildning inte får ske i strid mot dem. En tomtindelning kan endast upphävas genom planläggning. Detta görs i form av ett ändringstillägg till den underliggande detaljplanens planbeskrivning. Eftersom de äldre tomtindelningsbestämmelserna inte går att utläsa ur den underliggande detaljplanens handlingar, påverkar ett upphävande av tomtindelning inte den underliggande detaljplanens plankarta eller planbeskrivning. Detaljplanen, som i övrigt reglerar fastighetens markanvändning, gäller oförändrat även efter upphävandet av tomtindelningen.

PLANPROCESSEN



Figur 1: Processen vid standardförfarande och processen vid begränsat standardförfarande. Illustration: Boverket.

När kommunen har tagit fram ett planförslag ställs detta ut på samråd, där allmänheten, berörda sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten kan framföra synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter, tillsammans med kommunens respons på synpunkterna samlas i en samrådsredogörelse.

Kommunen kan uppdatera planförslaget utifrån inkomna synpunkter efter samrådet. Det uppdaterade förslaget läggs vid standardförfarande ut för granskning under två veckor. Granskningsperioden ska föregås av en underrättelse där sakägare och andra som har yttrat sig i samrådet får information om granskningen. Granskningen kan vara kortare om alla berörda är överens om detta.

Efter granskningen redogörs inkomna granskningsyttrande i samband med att detaljplanen ska antas av Kommunfullmäktige, vid större planer, eller i andra fall av Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden. Antagandebeslutet kan överklagas av berörd sakägare som yttrat sig skriftligt under processen.

Tre veckor efter att antagandebeslutet fastslås får detaljplanen laga kraft, förutsatt att antagandebeslutet inte har överklagats.

Det här planärendet handläggs med förenklat standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kapitel 38 c §. När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådsgruppen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning av planförslaget utan detaljplanen kan antas direkt efter samrådet.

DETALJPLANENS SYFTE

Avsikt med ändring av detaljplanen

Detta tillägg till gällande plan, stadsplanen för del av Örkelljunga municipalsamhälle (laga kraft 1963-09-12) syftar till att upphäva tomtindelningsbestämmelser som gäller för kvarteret Städet 1. I förlängningen innebär det att man undanröjer ett hinder för fastighetsreglering och gör det möjligt att stycka fastigheten Städet 1. Tillägget innebär inga andra ändringar i gällande plan.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Städet 1 önskar stycka och sälja en del av sin fastighet. Avstyckning och försäljning är inte möjlig i strid med gällande tomtindelningsbestämmelse.

BESKRIVNING AV FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

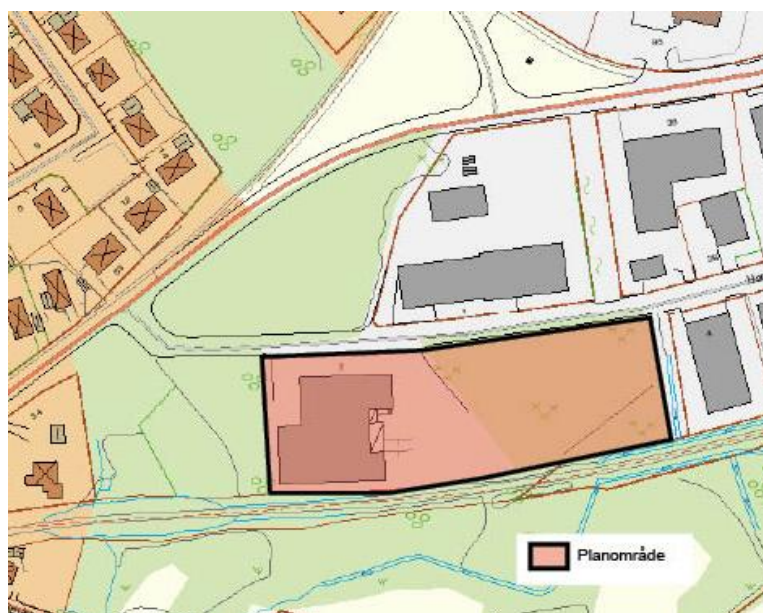
Detta tillägg till gällande plan, stadsplanen för del av Örkelljunga municipalsamhälle, nordöstra delen (laga kraft 1963-09-12) syftar till att upphäva tomtindelningsbestämmelser som gäller för kvarteret Städet 1. I förlängningen innebär det att man undanröjer ett hinder för att ändra fastighetsindelningen som berör Städet 1. Tillägget innebär inga andra ändringar i gällande plan.

Hela detaljplanen

Planområdet ligger på industriområdet i östra delarna av Örkelljunga. Fastigheten som berörs är Städet 1. Planområdet är 9958 kvadratmeter stort och idag bebyggt med en industribyggnad om ca 1880 kvadratmeter i västra delen av fastigheten.



Figur 2: Planområdet ligger i industriområdet i östra delen av Örkelljunga.



Figur 3: Planområdet utgörs av fastigheten Städet 1.

I gällande stadsplan är området avsett för industriändamål. Förslag till ändring av detaljplan är förenligt med mark- och vattenanvändningskartan i översiktsplanen ÖP2040, där området pekas ut som verksamhets- och industriområde - förtätning och omvandling.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dagen detaljplanen får laga kraft.

Varför ändring av detaljplan valts

Enligt Boverkets vägledning är beslut om ändring av detaljplan tillvägagångssättet för att upphäva tomtindelningar.

Ärendeinformation

Ändringen av detaljplan handläggs med förenklat standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Den har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6).

Planförslagets diarienummer: PLAN.2024.3

Detaljplanarbetet påbörjades: 2024-09-11

Samråd: 2025-03-10 – 2025-03-24

Antagande: 2025-05-05

Handlingar

Till detta planförslag hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning

Till ändringen av detaljplan hör även följande underlag:

- Plankarta och planbeskrivning till stadsplanen för del av Örkelljunga municipalsamhälle, nordöstra delen (laga kraft 1963-09-12)
- Karta och beskrivning till tomtindelning av kvarteret Städet, (laga kraft 1964-10-27)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala förutsättningar

Planbesked och planuppdrag

Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden beslutade 2024-08-26 § 45 att lämna positivt planbesked för Städet 1, att uppdra åt förvaltningen att teckna planavtal med fastighetsägaren, samt att därefter inleda planarbetet.

Gällande detaljplan

För fastigheten Städet 1 gäller ”Stadsplan för del av Örkelljunga municipalsamhälle, nordöstra delen” med laga kraft 1963-09-12. Gällande plan ska fortsätta gälla.

Genomförandetiden har gått ut.



Figur 4: Utsnitt ur gällande plan, som anger industriändamål.

Gällande tomtindelning

För kvarteret Städet gäller utöver detaljplan även en tomtindelning. ”Tomtindelning av kvarteret Städet”, akt nr 11-ÖRS-601/64 laga kraft 1964-10-27. 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. Städet 1 får enligt gällande tomtindelning inte styckas.

Översiktsplan

Förslaget är förenligt med mark- och vattenanvändningskartan i översiktsplanen ÖP2040, där området pekas ut som verksamhets- och industriområde för förtätning och omvandling. Förslaget är även förenligt med översiktsplanens utvecklingsinriktning. Området är en del av det som i ÖP2040 omnämns som kommunkärna. Utvecklingsinriktningen till 2040 anger att kommunhuvudorten har ett servicetätt centrum som är attraktivt och modernt.

PLANERINGSUNDERLAG

Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan

ÖP2040 – Översiktsplan för Örkelljunga kommun, 2024-02-24, www.orkelljunga.se/op2040

Tomtindelning

”Tomtindelning av kvarteret Städet” Akt nr 11-ÖRS-601/64

Detaljplan

”Stadsplan för del av Örkelljunga municipalsamhälle, nordöstra delen” med laga kraft 1963-09-12,

<https://gisportal.perstorp.se/dokument/Örkelljunga/Plandokument/Ö7/Ö7%20Planakt.pdf>

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen bedömer att ändring av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, då det endast är en fastighetsindelingsbestämmelse om hur fastighetsgränser ska utformas som tas bort.

KONSEKVENSER

I det här kapitlet redovisas en bedömning av konsekvenserna av planförslagets genomförande. Konsekvenserna sammanfattas och redovisas i en slutsats under respektive ämnesområde. Eftersom prövningen enbart omfattar ändringen av detaljplan är det endast konsekvenser av ändringarna som beskrivs.

Fastigheter och rättigheter

När denna ändring av detaljplanen vunnit laga kraft kommer det inte längre finnas några bestämmelser som låser upp fastighetsindelningen för kvarteret Städet. 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 fastighetsbildningsåtgärd finns redan hos Lantmäterimyndigheten.

Eftersom de äldre tomtindelingsbestämmelserna inte går att utläsa ur den underliggande detaljplanens handlingar, påverkar ett upphävande av tomtindelning inte den underliggande detaljplanens plankarta eller planbeskrivning. Detaljplanen, som i övrigt reglerar fastighetens markanvändning, gäller oförändrat även efter upphävandet av tomtindelningen.

Miljö

Miljöbedömning/bedömning av miljöpåverkan

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

Ställningstagande 4 kap. 33 B § Plan- och bygglagen (2010:900)

Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen 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 fastighetsindelingsbestämmelse om hur fastighetsgränser ska utformas som tas bort. Detaljplanen gäller i övrigt oförändrat.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. I kapitlet beskrivs hur genomförandet ska gå till samt vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Framtagandet av planen bekostas av sökande i enlighet med tecknat planavtal.

Tekniska frågor

Infrastruktur

Vid tillkomst av eventuellt nya in/utfarter upplyses om att det finns brunnar, brandposter och gatubelysning att tänka på.

Vatten och avlopp

Om fastigheten Städet 1 i nästa steg avses styckas upplyses om att det idag saknas VA-serviser för en sådan styckning. Vid eventuell fastighetsreglering kommer det att behövas upprätta nya förbindelsepunkter. NSVA vill därmed att en VA-anmälan görs genom

(<https://nsva.se/vatten-och-avlopp/nyansluta-eller-forandra/sa-gor-du-en-va-anmalan/>)
och det är ett krav.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan

Samråd Kvartal 1 2025

Antagande Kvartal 2 2025

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av stadsarkitekt Maria Månsson Brink, Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen, i nära samarbete med tjänstepersoner på Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen.

KULTUR- OCH SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN

Örkelljunga den 5 maj 2025

Ian Cortés Guzmán
Samhällsbyggnadschef

Maria Månsson Brink
Stadsarkitekt



Örkelljunga kommun, Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen
Besöksadress: Biblioteksgatan 10
Postadress: 286 80 Örkelljunga
E-post: kommunkontor@orkelljunga.se
Telefon: 0435-550 00
Organisationsnummer: 212000-0878