

93t2

Ändring av detaljplan – upphävande av fastighetsplan för Falsterbo 23:30, 26:11, 26:4, 26:19 och del av 2:1, vid Almgatan och Östergatan, Falsterbo



Översiktskarta med områden som omfattas av ändring av detaljplan genom upphävande av fastighetsplan inom vit markering

	Datum	Signatur
Antagen av KS	2019-04-02 § 78	
Laga kraft	2019-05-03	

Tillväxtavdelningen

Ändring av detaljplan – upphävande av fastighetsplan för

**Falsterbo 23:30, 26:11, 26:4, 26:19 och del av 2:1,
vid Almgatan och Östergatan**

Planbeskrivning

Handlingar

- Plankarta med berört område markerat
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning*

** handlingen finns tillgänglig på Tillväxtavdelningen.*

BAKGRUND

Ett antal fastigheter i Falsterbo har idag delar av sin tomtmark på kommunalt ägd mark. Dessa är ofta inhägnade med staket eller häck och upplevelsen av denna mark är att den är en del av den privata tomtmarken för respektive fastighet. Vellinge kommun önskar sälja denna mark till de som idag brukar den som sin tomtmark. På grund av att underliggande tomtindelningar inte överensstämmer med detaljplanen är det dock inte juridiskt möjligt att genomföra dessa försäljningar. Med utgångspunkt i detta vill Vellinge kommun genomföra ett upphävande av tomtindelningarna genom ändring i detaljplan så att en försäljning blir möjlig. Bakgrund och juridiska förutsättningar utvecklas nedan.

Fastigheterna Falsterbo 2:1 och 23:30 omfattas av en tomtindelning från 1913 (12-SKF-2389). Fastigheterna Falsterbo 2:1, 26:11, 26:4 och 26:19 omfattas av en tomtindelning från 1937 (12-SKF-2413). 1976 antogs en detaljplan vars planområde omfattar båda dessa tomtindelningar. Detaljplanen från 1976 ändrades 2005 genom Falsterbo bevarandeplan. Här ligger således flera olika lager av bestämmelser ovanpå varandra, där tomtindelningarna och detaljplanens intentioner på vissa platser inte är förenliga. I samband med att plan- och bygglagen förändrades 2011 så ger övergångsbestämmelse 9 (2010:900) att det som tidigare gällde som tomtindelning nu istället ska gälla som detaljplanebestämmelse i form av fastighetsplan. Vellinge kommun har därför gjort bedömningen att det är bestämmelser och linjer i tomtindelningarna från 1913 respektive 1937, som genom övergångsbestämmelse 9 har blivit en del av fastighetsplan i detaljplan, som är juridiskt gällande och således är avgörande för vilka fastighetsförändringar som får göras. Vellinge kommun har även gjort bedömningen att det är detaljplanen som är det planinstrument som ska ändras då tomtindelningarna har blivit en detaljplanebestämmelse genom övergångsbestämmelse 9. Då fastighetsplanen inte överensstämmer med de intentioner som redovisas i detaljplanen från 1976 angående kvarterersmark respektive allmän platsmark måste fastighetsplanen aktivt upphävas genom upphävande av fastighetsplan i detaljplanen.

Fastigheterna som berörs av omständigheterna ovan har idag delar av sina tomter på kommunalt ägd mark. Även om en försäljning är i enlighet med de intentioner som redovisas i detaljplanen från

1976, så är det inte juridiskt möjligt att sälja marken till de fastighetsägare som idag nyttjar marken som egna tomter då fastighetsplanen står i konflikt med detta.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER OCH BEGREPP

I juridiskt gällande akter från 1913 (12-SKF-2389) och 1937 (12-SKF-2413) benämns bestämmelser och reglerande kartor som ”tomtindelningar”. Som beskrivs ovan, under rubriken *Bakgrund*, så har tomtindelningarna genom övergångsbestämmelse 9 (2010:900) blivit en del av fastighetsplanen i överliggande detaljplan. När Vellinge kommun använder begreppet ”fastighetsplan”, och att denna ska upphävas, så hänvisas därför genom övergångsbestämmelse 9, till de bestämmelser och reglerande kartor som i akterna 12-SKF-2389 och 12-SKF-2413 benämns som ”tomtindelningar”.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Upphävandet av fastighetsplan syftar till att göra det möjligt att genomföra de intentioner som finns i detaljplanen från 1976 samt i de tillägg till detaljplan med bevarandeambitioner från 2005, men som inte är juridiskt möjliga då fastighetsplanen förhindrar detta. Syftet är således att den mark som idag upplevs och brukas som privat tomt också ska kunna bli en del av privat tomt rent juridiskt genom att denna mark överförs och blir en del av privat fastighet.

Bestämmelsemässigt gäller fortfarande detaljplanen från 1976, med tillägsbestämmelser från 2005, i sin helhet med undantag för fastighetsplan inom de områden som berörs av denna planändring.

UNDERSÖKNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

Att göra det juridiskt möjligt att fastighetsreglera tomter som redan idag delvis upplevs som privata beräknas inte leda till någon direkt eller indirekt påverkan på naturmiljön. Det beräknas heller inte påverka kulturmiljöer eller rekreativstråk på ett betydande sätt. Kommunens samlade bedömning är att ett upphävande av fastighetsplan inom berört område inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte göras.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSINDELNINGAR SEDAN SAMRÅDET

Under tiden detaljplanen har varit på samråd så har Falsterbo 23:30 och 23:31 fastighetsreglerats genom sammanläggning till att bli en fastighet. Dessa båda fastigheter har efter fastighetsreglering blivit Falsterbo 23:30. Detta har genomgående förändrats i såväl planbeskrivning som kartorna från samrådshandling till antagandehandling. Fastighetsregleringen påverkar inte upphävandet av fastighetsplan i sak. Ändringen i fastighetsfördelning förändrar således inte förutsättningarna för planändring.

Följande förtydliganden har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen från samråd till antagande:

- Ett förtydligande angående de ekonomiska följderna för den enskilde fastighetsägaren har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen.
- Ett förtydligande angående vems skyldighet det är att genomföra eventuell flytt av kablar till följd av detaljplanens genomförande har införts.

Detaljplanen har inte ändrats i sak från samråd till antagande. Justeringarna av planbeskrivningen har endast gjorts i syfte att förtydliga att Vellinge kommun avser sälja marken till marknadspris efter lagakraftvunnen plan och att eventuell flytt av kablar ska bekostas enligt ingångna avtal för ledningsrätt.

PLANPROCESS OCH TIDPLAN

Planändringen innebär endast ett upphävande av fastighetsplan. Ett upphävande av fastighetsplan beräknas inte innebära betydande miljöpåverkan. Ett upphävande av fastighetsplan bedöms heller inte vara av betydande intresse för allmänheten eller vara i övrigt av stor betydelse. Planändringen har i sak inte ändrats sedan samrådet. Kommunens samlade bedömning är därmed att den i enlighet med PBL 5 kap. §38c upphävs med ett så kallat *förenklat förfarande*.

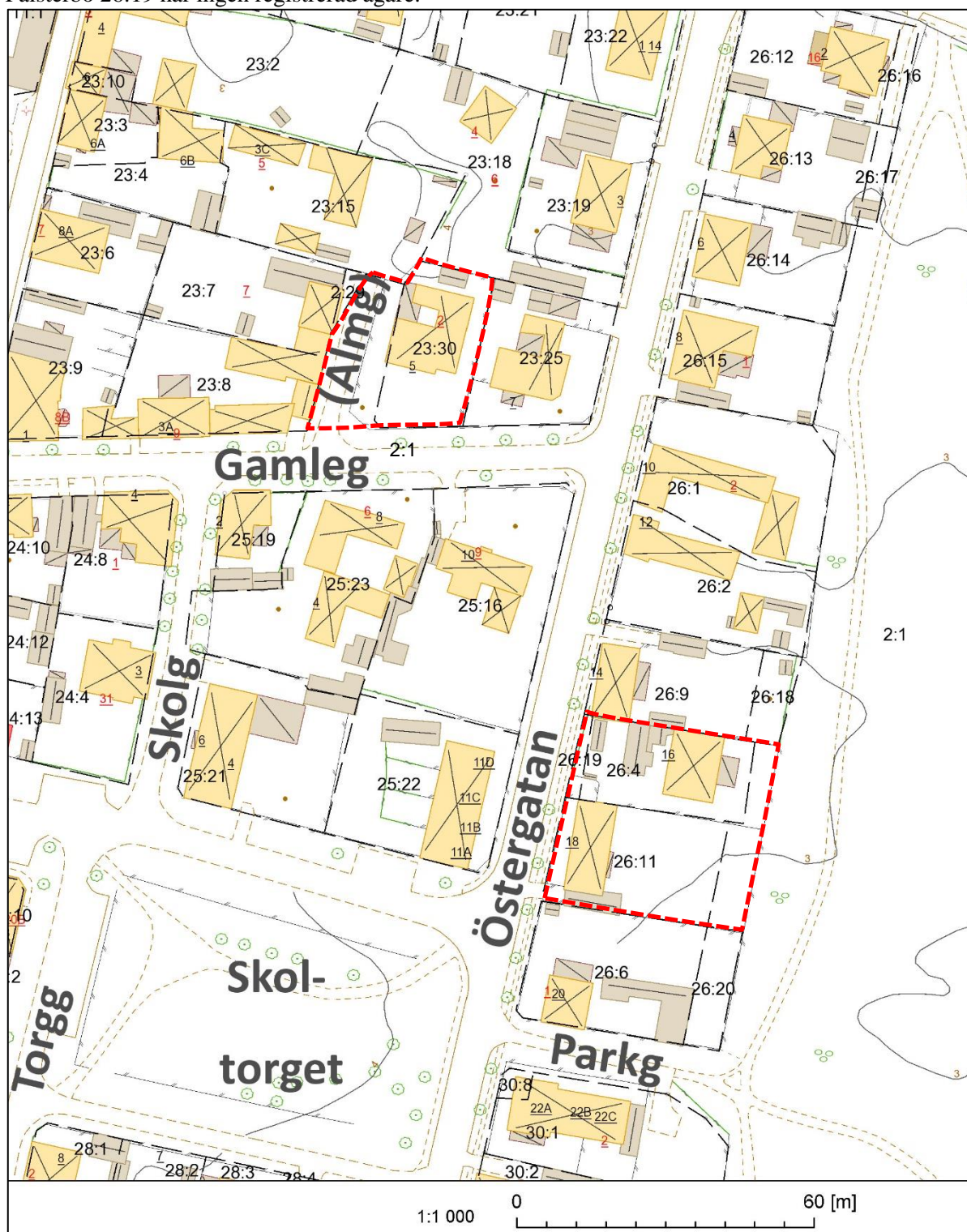
När kommunen ändrar i detaljplaner så finns det en lagstyrd process genom Plan- och bygglagen (PBL) som reglerar hur detta ska gå till. Ett *förenklat förfarande* innebär att förslaget (detta dokument tillsammans med plankarta) samråds. De inkomna synpunkterna som framkommer i samrådet sammanställs tillsammans med svar i en samrådsredogörelse. Efter detta fattas ett beslut om ändring i kommunstyrelsen. Detta beslut vinner laga kraft cirka tre veckor efter beslut i kommunstyrelsen.

Vellinge kommun gör bedömningen att det inte har inkommit synpunkter i samrådet som gör att handlingarna måste ändras på ett väsentligt sätt. Upphävandet av fastighetsplan genom ändring i detaljplan kommer därför att prövas i kommunstyrelsen direkt efter samrådet.

Detaljplanen var ute på samråd 2018-06-27 till 2018-09-15. Upphävandet av fastighetsplan genom ändring av detaljplan kan prövas för antagande i kommunstyrelsen 2019-04-02.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Falsterbo 2:1 ägs av Vellinge kommun. Falsterbo 23:30, 26:4 och 26:11 ägs av privatpersoner. Falsterbo 26:19 har ingen registrerad ägare.



Fastighetsplan upphävs i område inom röd markering ovan.

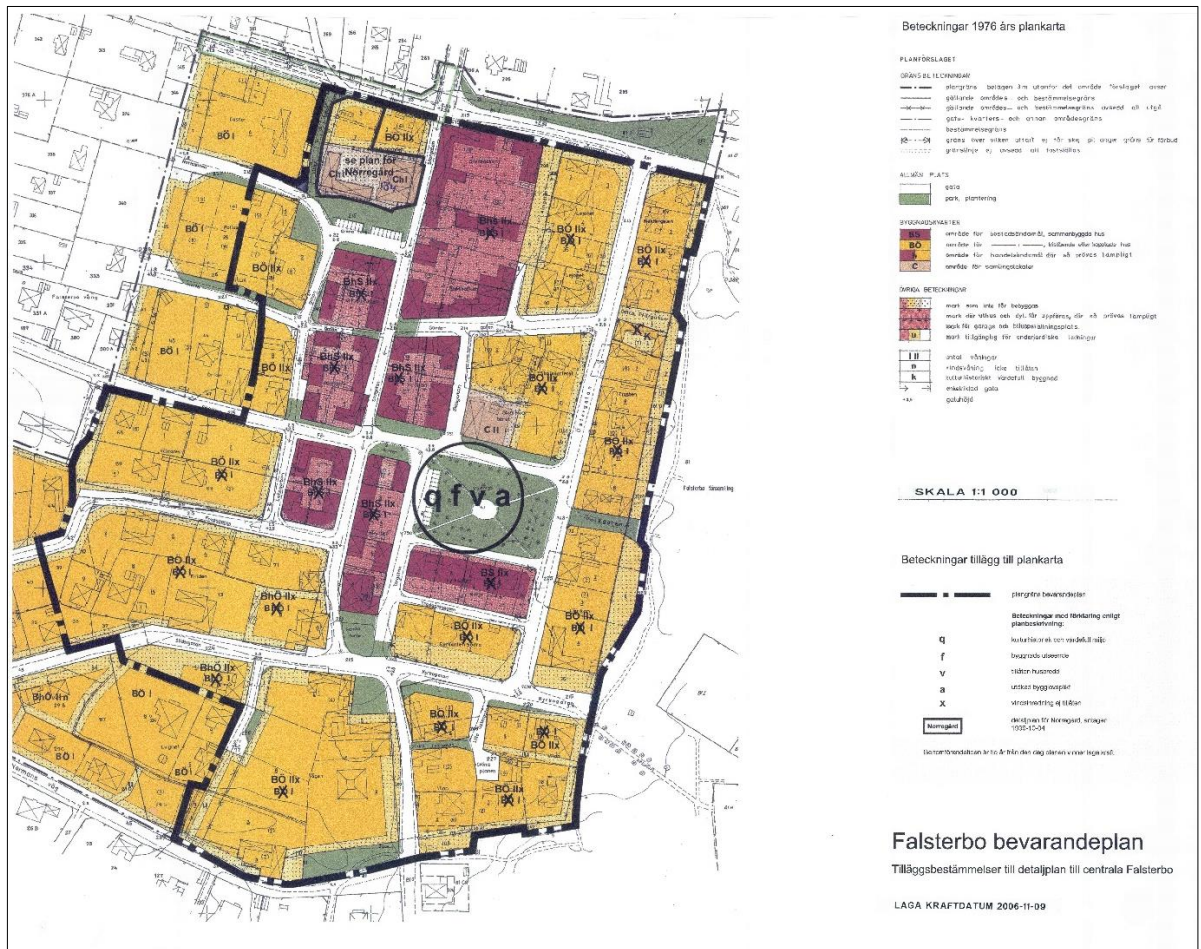
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner



Detaljplanen från 1976 i sin helhet

Stora delar av Falsterbo täcks av en detaljplan från 1976. Denna redovisas ovan. Detaljplanen från 1976 kompletterades genom tilläggsbestämmelser i form av Falsterbo bevarandeplan från 2005. Denna redovisas på nästa sida.

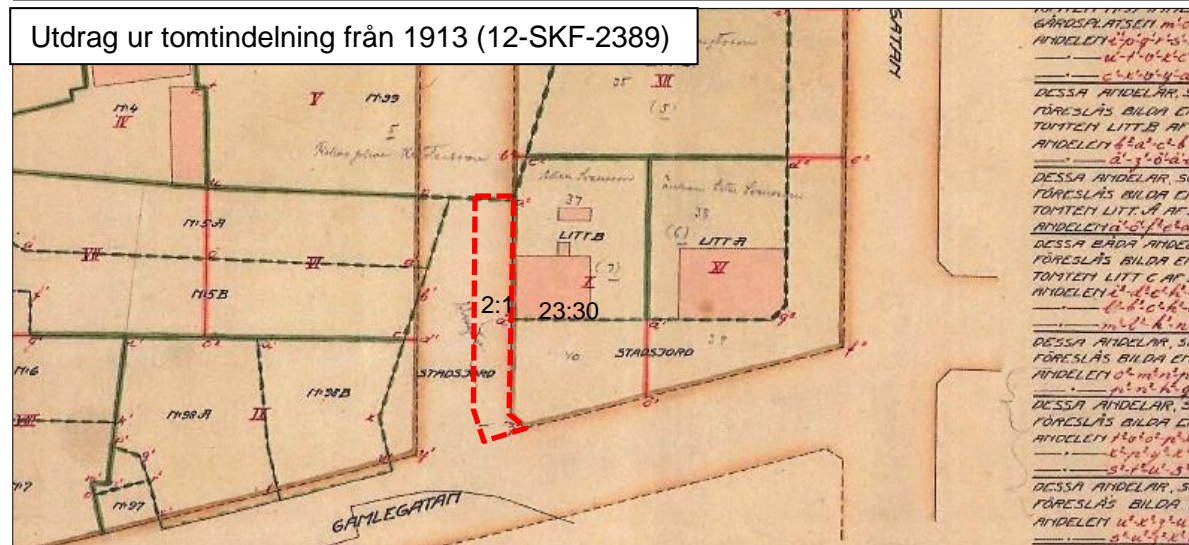
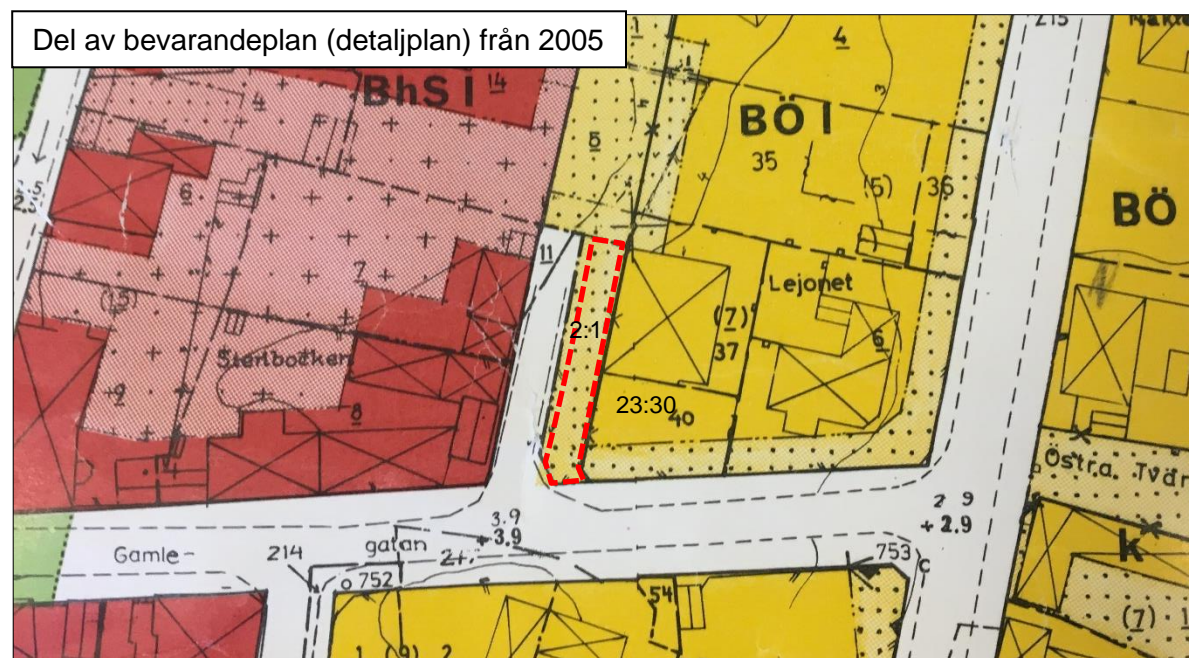


Falsterbo bevarandeplan från 2005

Falsterbo bevarandeplan från 2005 anger bland annat en minsta tomstorlek i syfte att bevara karaktären som återfinns i Falsterbo. Kartan ovan kommer att användas som underlag för upphävningen av fastighetsplan i denna detaljplaneändring.

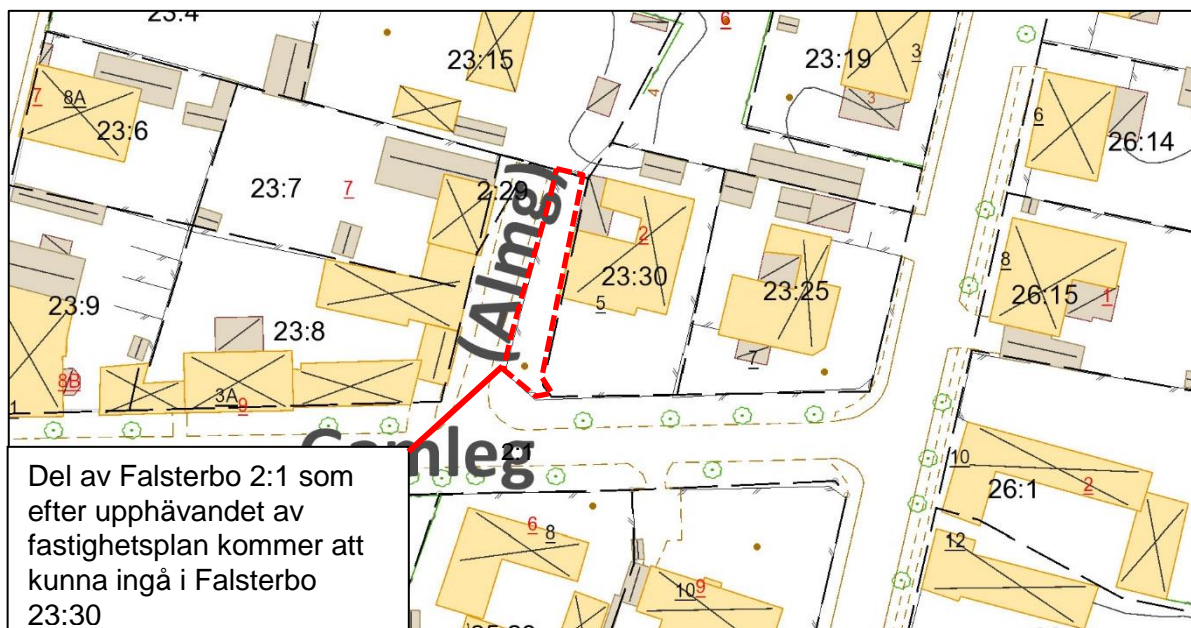
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Falsterbo 2:1 (kommunens fastighet) och 23:30 (privat fastighet)



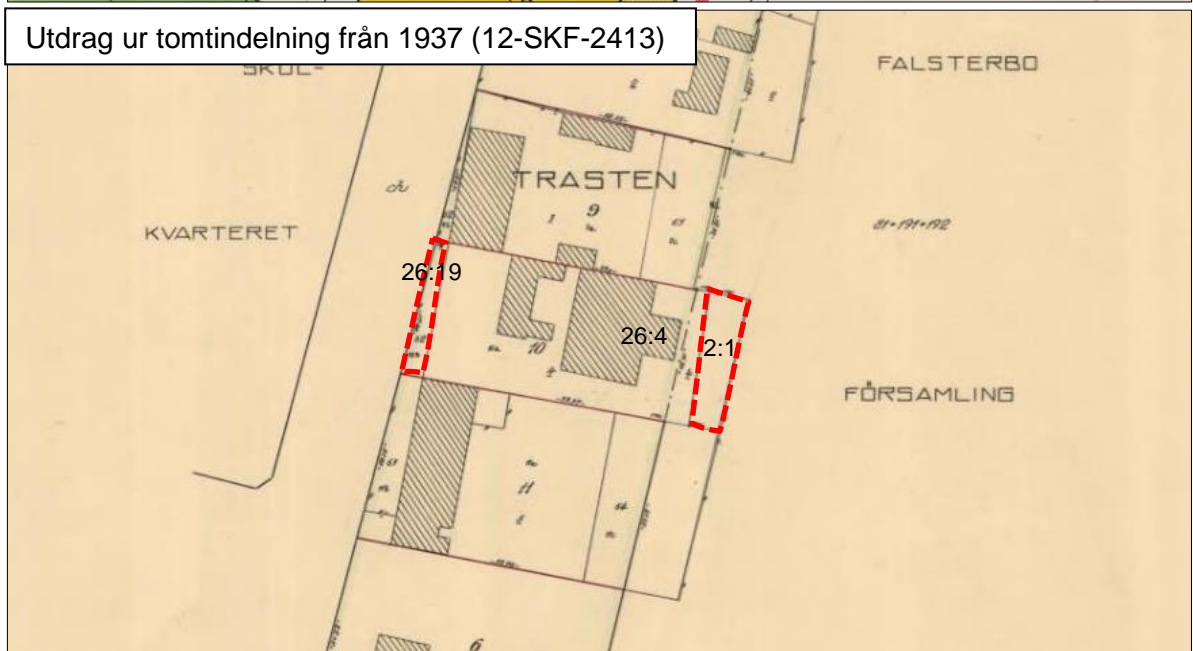
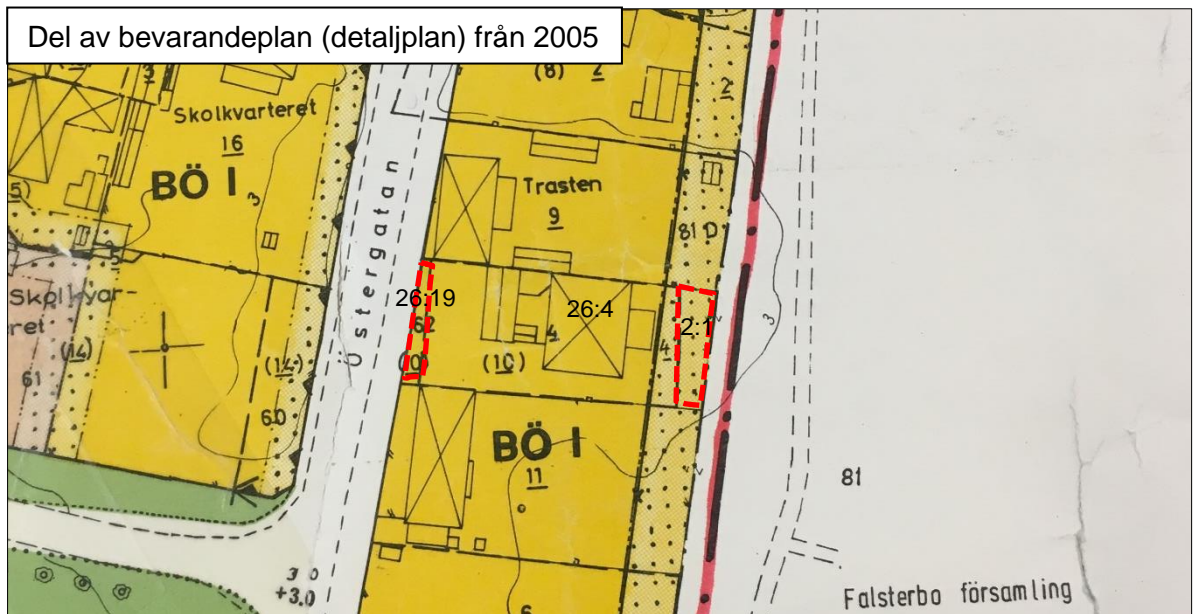
Kartorna ovan redovisar samma område. Tomtindelningen, som genom övergångsbestämmelse 9 (2010:900) blivit fastighetsplan i detaljplan, reglerar att tomten ska vara indelad på ett visst sätt. Detta överensstämmer inte med det sätt som detaljplanen reglerar att förhållandet mellan kvartersmark och allmän platsmark ska se ut. Ett upphävande av fastighetsplanen leder till att det område som befinner sig inom röd markering ges möjlighet att ingå i fastighet Falsterbo 23:30 i enlighet med intentionerna i detaljplanen ovan.

Fastighetskonsekvenser för Falsterbo 2:1 (kommunens fastighet) och 23:30 (privat fastighet)



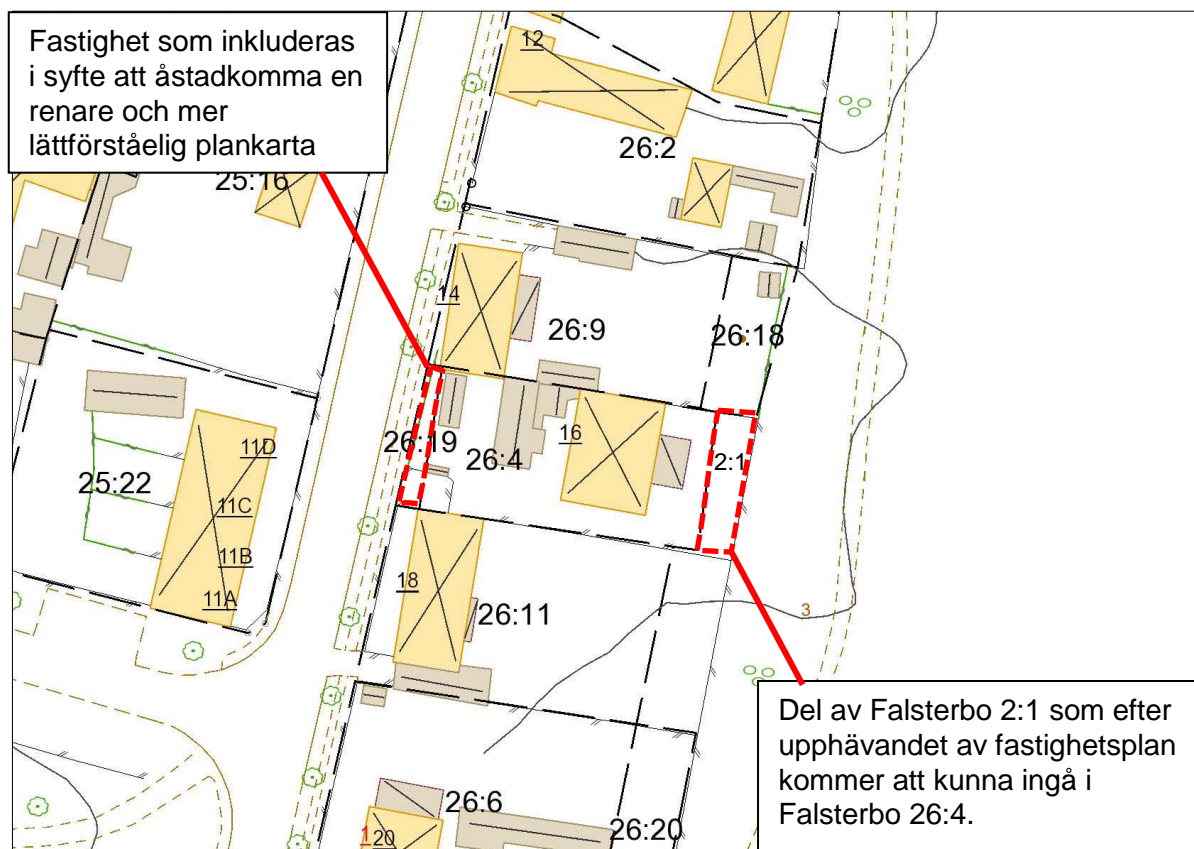
Ett upphävande av fastighetsplanen kommer att beröra Falsterbo 23:30 samt 2:1, där den senare ägs av Vellinge kommun. Ett upphävande av fastighetsplanen för berört område kommer att göra det möjligt att låta den del av Falsterbo 2:1 som redovisas i kartan ovan att bli en del av Falsterbo 23:30 enligt intentionerna från detaljplanen från 1976 och bevarandeplanen från 2005. Den nya totala arean för denna fastighet, inkluderat del som illustreras genom röd markering i kartan ovan, kommer genom sammanslagning bli cirka 700-750 kvadratmeter. Bevarandeplanen från 2005 reglerar berört område till att tomterna inte får understiga 600 kvadratmeter. Detta för att bevara Falsterbos karaktär. Ett upphävande av fastighetsplanen kommer således inte kunna leda till att ny fastighet får en sådan storlek att den går att stycka upp i två olika nya bostadsfastigheter. Kommunens intentioner med upphävandet av fastighetsplan är att den mark som genom staket idag upplevs tillhöra Falsterbo 23:30 också ska kunna vara en del av dessa fastigheter rent juridiskt.

Falsterbo 2:1 (kommunens fastighet), 26:4 (privat fastighet) samt 26:19 (okänd fastighetsägare)



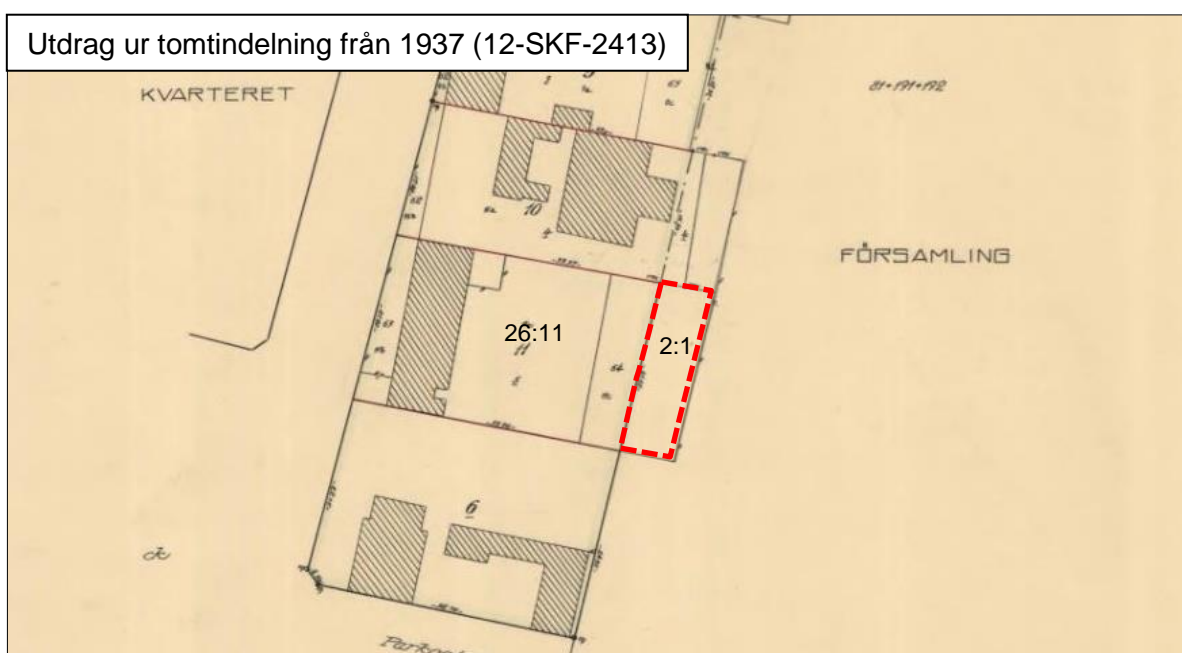
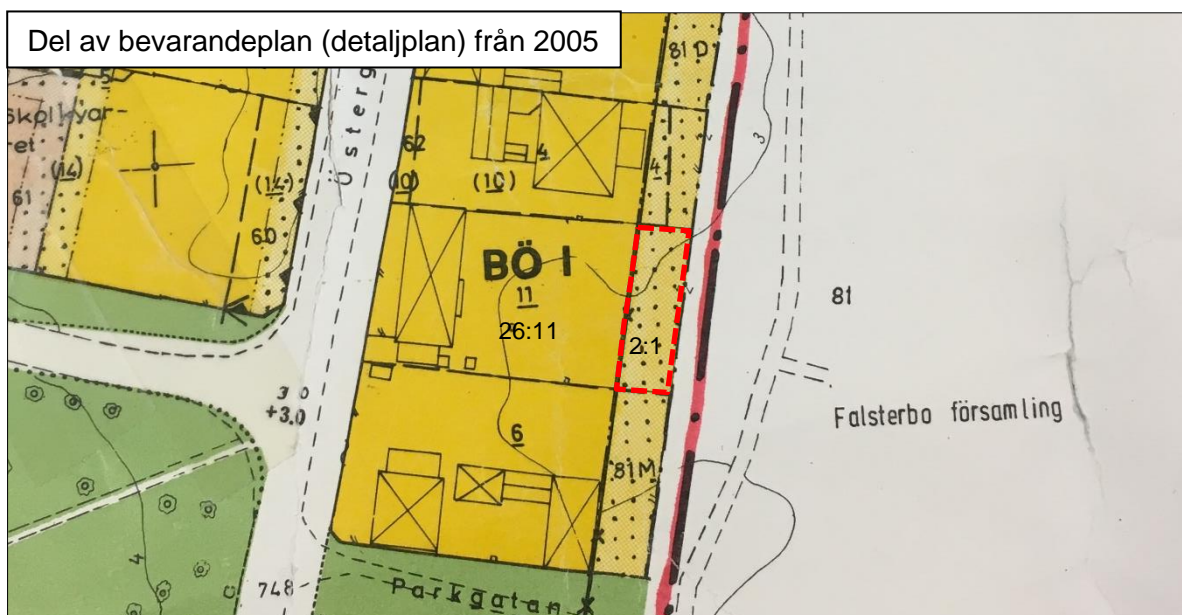
Kartorna ovan redovisar samma område. Tomtindelningen, som genom övergångsbestämmelse 9 (2010:900) blivit fastighetsplan i detaljplan, reglerar att tomten ska vara indelad på ett visst sätt. Detta överensstämmer inte med det sätt som detaljplanen reglerar att förhållandet mellan kvartersmark och allmän platsmark ska se ut. Ett upphävande av fastighetsplanen leder till att det område inom röd markering med beteckningen 2:1 samt 26:19 ges möjlighet att ingå i fastighet 26:4 i enlighet med intentionerna i detaljplanen ovan.

Fastighetskonsekvenser för Falsterbo 2:1 (kommunens fastighet), 26:4 (privat fastighet) samt 26:19 (okänd fastighetsägare)



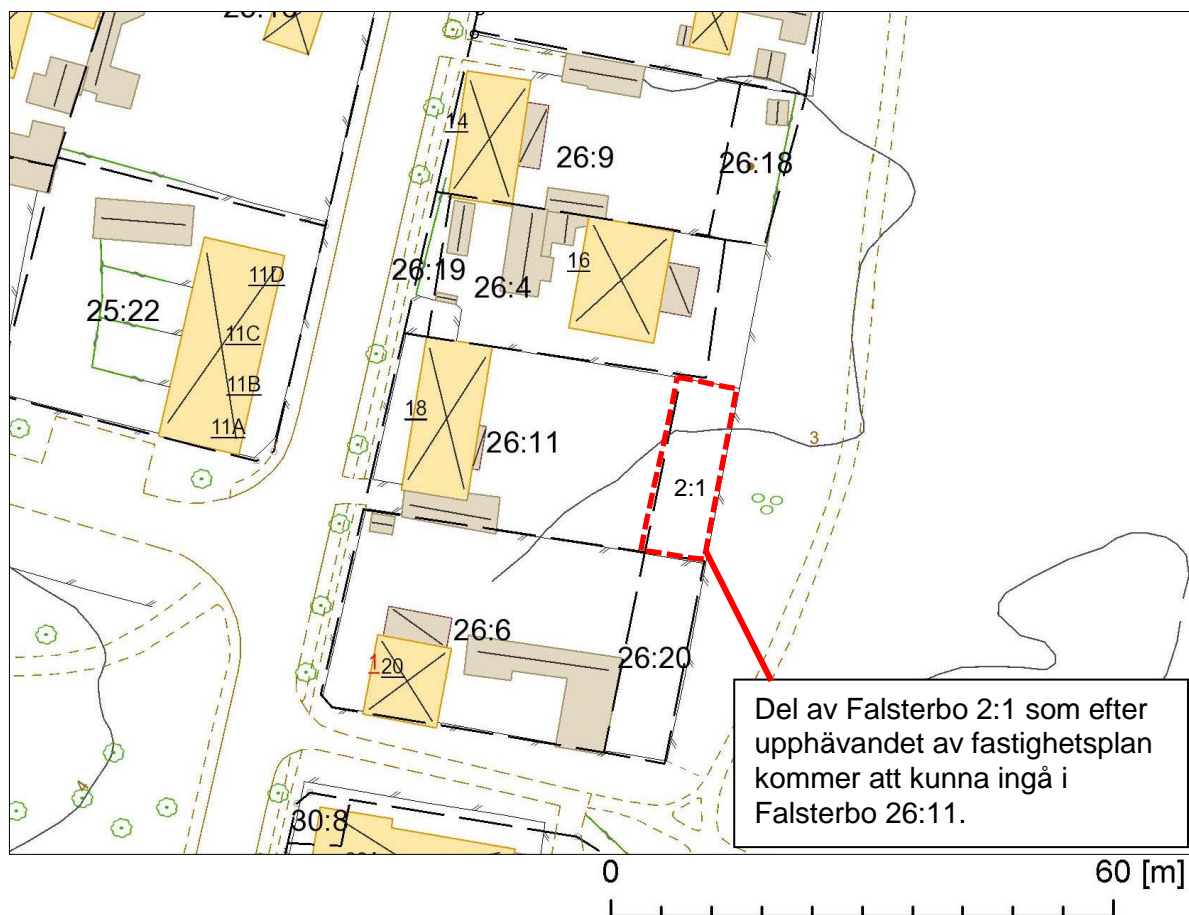
Ett upphävande av fastighetsplanen kommer att beröra Falsterbo 26:4, 26:19 samt del av 2:1, där den senare ägs av Vellinge kommun. Ett upphävande av fastighetsplanen för berört område kommer att göra det möjligt att låta den del av Falsterbo 2:1 som redovisas i kartan ovan att bli en del av Falsterbo 26:4 enligt intentionerna från detaljplanen från 1976 och bevarandeplanen från 2005. Även Falsterbo 26:9 kommer att vara möjlig att slå samman med 26:4. Den nya totala arean för denna fastighet, inkluderat del som illustreras genom röd markering i kartan ovan, kommer genom sammanslagning bli cirka 650 - 700 kvadratmeter. Bevarandeplanen från 2005 reglerar berört område till att tomterna inte får understiga 600 kvadratmeter. Detta för att bevara Falsterbos karaktär. Ett upphävande av fastighetsplanen kommer således inte kunna leda till att ny fastighet får en sådan storlek att den går att stycka upp i två olika nya bostadsfastigheter. Kommunens intentioner med upphävandet av fastighetsplan är att den mark som genom staket idag upplevs tillhöra Falsterbo 26:4 också ska kunna vara en del av denna fastighet rent juridiskt.

Falsterbo 2:1 (kommunens fastighet) och 26:11 (privat fastighet)



Kartorna ovan redovisar samma område. Tomtindelningen, som genom övergångsbestämmelse 9 (2010:900) blivit fastighetsplan i detaljplan, reglerar att tomten ska vara indelad på ett visst sätt. Detta överensstämmer inte med det sätt som detaljplanen reglerar att förhållandet mellan kvartersmark och allmän platsmark ska se ut. Ett upphävande av fastighetsplanen leder till att det område som befinner sig inom röd markering ges möjlighet att ingå i fastighet Falsterbo 26:11 i enlighet med intentionerna i detaljplanen ovan.

Fastighetskonsekvenser för Falsterbo 2:1 (kommunens fastighet) och 26:11 (privat fastighet)



Ett upphävande av fastighetsplanen kommer att beröra Falsterbo 26:11 samt 2:1, där den senare ägs av Vellinge kommun. Ett upphävande av fastighetsplanen för berört område kommer att göra det möjligt att låta den del av Falsterbo 2:1 som redovisas i kartan ovan att ingå i del av Falsterbo 26:11 enligt de intentioner som finns i detaljplanen från 1976 och bevarandeplanen från 2005. Den nya totala arean för denna fastighet, inkluderat del som illustreras genom röd markering i kartan ovan, kommer genom sammanslagning att bli cirka 860 kvadratmeter. Bevarandeplanen från 2005 reglerar berört område till att tomterna inte får understiga 600 kvadratmeter. Detta för att bevara Falsterbos karaktär. Ett upphävande av fastighetsplanen kommer således inte kunna leda till att ny fastighet får en sådan storlek att den går att stycka upp i två olika nya bostadsfastigheter. Kommunens intentioner med upphävandet av fastighetsplan är att den mark som genom staket idag upplevs tillhöra Falsterbo 26:11 också ska kunna vara en del av denna fastighet rent juridiskt.

Övriga konsekvenser av planens genomförande

Utöver upphävandet av fastighetsplanen så ändras ingenting i detaljplanens bestämmelser. Detaljplanen från 1976, med sitt tillägg från 2005, gäller alltså i övrigt i sin helhet. För grannar till de områden som berörs av upphävande av fastighetsplan, gör kommunen bedömningen att konsekvenserna inte kommer bli märkbara. De berörda områdena upplevs redan idag som del av tomtmark genom exempelvis staket.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

Ett upphävande av fastighetsplan ger möjlighet att genomföra fastighetsregleringar i enlighet med vad som beskrivs ovan under rubrikerna ”fastighetskonsekvenser”. Ett upphävande av fastighetsplanen bedöms inte påverka någon gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Vellinge kommun bekostar planändringen.

Inlösen, ersättning

Ett upphävande av fastighetsplan beräknas inte ge upphov till varken inlösen eller ersättning till någon part. Efter upphävande av fastighetsplan kommer marken gå att sälja till marknadspris, se rubrik *Kostnader för enskilda vid köp av mark* nedan.

Kostnader för kabelflytt

Upphävandet av fastighetsindelningen genom planändring bekräftar rådande kvartersmark och innebär inga förändringar i förhållandet mellan kvartersmark och allmän platsmark. Flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga kabelanläggningars funktion ska ersättas och bekostas enligt ingångna avtal.

Kostnader för enskilda vid köp av mark

Vellinge kommun värderar och säljer marken till marknadspris.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän har varit planarkitekt Johan Mattisson, samhällsbyggnadschef Anna Möller, planadministratör Ingbritt Nilsson, exploateringsingenjör Eric Arnehed och markförvaltare Patrik Karlsson.

TILLVÄXTAVDELNINGEN

Upprättad 2019-02-21

Anna Möller
Samhällsbyggnadschef

Johan Mattisson
Planarkitekt