

Planbeskrivning



Ändring av detaljplan för

**del av Gunnarp 73:1 samt Målarmästaren 9 och 10,
upphävande av del av tomtindelning**

Tjörnarps, Höors kommun, Skåne län

Handlingar

Planbeskrivning

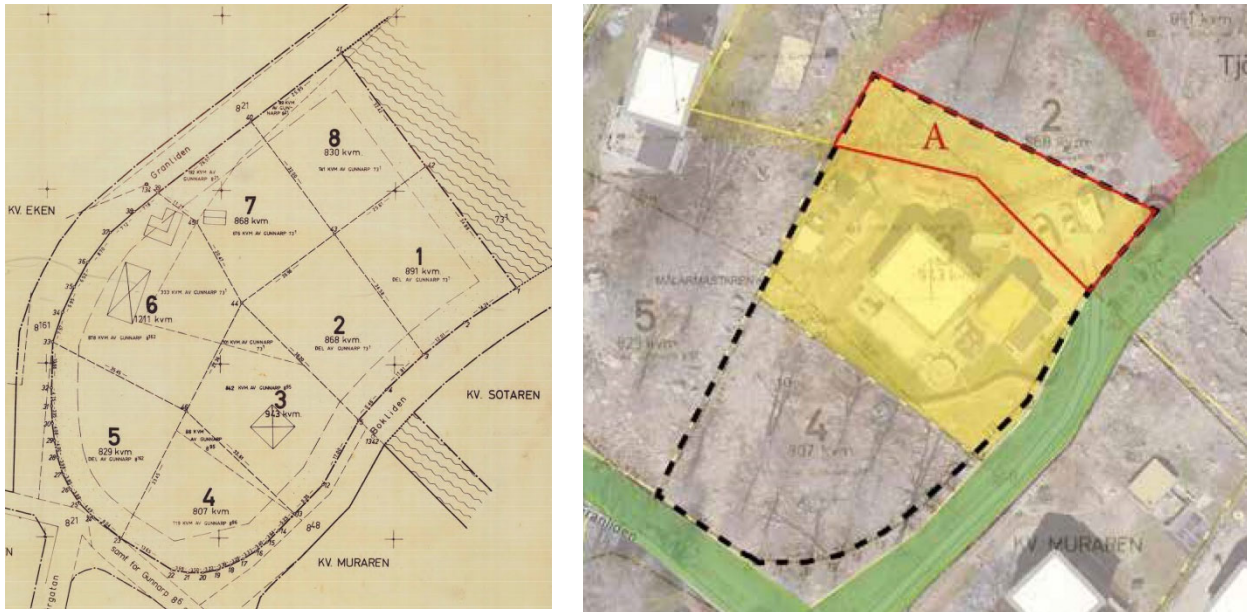
Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR.....	1
DEL AV GUNNARP 73:1 SAMT MÅLARMÄSTAREN 9 OCH 10, UPPHÄVANDE AV DEL AV TOMTINDELNING	1
TJÖRNARP, HÖÖRS KOMMUN, SKÅNE LÄN.....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
1 DETALJPLANENS SYFTE	3
1.1 SYFTE.....	3
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
2.1 HELA DETALJPLANEN	4
2.1.1 Förslag.....	4
2.1.2 Läge.....	4
2.1.3 Avgränsning	4
2.1.4 Ägoförhållanden.....	4
2.2 GENOMFÖRANDETID	4
2.3 KVARTERSMARK.....	4
2.4 BEFINTLIGT.....	4
2.5 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS.....	4
2.6 ÄRENDEINFORMATION.....	5
2.6.1 Tidplan.....	5
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
4 KONSEKVENSER	6
4.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	6
4.2 MILJÖ	6
5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
5.1 KOMMUNALA	7
5.1.1 DETALJPLAN	7
5.1.2 PLANBESKED.....	7
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	8
5.2 KULTURMILJÖ	9
5.3 ÖVRIGA BESTÄMMELSER	9
5.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	9
5.5 FYSISK MILJÖ	9
5.6 TRAFIK.....	9
6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
6.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	10
6.2 EKONOMISKA FRÅGOR	10
6.3 KULTURVÄRDEN	10
6.4 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med planändringen är att upphäva en reglering av tomtindelningar då den i dagsläget utgör ett hinder för fastighetsreglering. Avsikten är att upphäva del av tomtindelningen som finns på fastigheterna Målarmästaren 9 och 10 samt del av Gunnarp 73:1 för att möjliggöra att Målarmästaren 9 kan utöka sin fastighet genom att köpa till en bit mark från fastigheten Gunnarp 73:1.



Figur 1. Gällande tomtindelning från 1970 ses på den vänstra bilden och på den högra bilden ses vilket område som ska upphävas enligt det positiva planbeskedet.



Figur 2. Ortofoto över det aktuella planområdet. Här syns även att marken norr om fastighetsgränsen till Målarmästaren 9 nyttjas som parkering.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

2.1.1 FÖRSLAG

Förslaget innebär att del av tomtindelningen (12-TJS-35) på Målarmästaren 9 och 10 samt del av Gunnarp 73:1 upphävs. I och med upphävandet möjliggörs förändringar av gällande fastighetsindelning. Fastighetsgränsernas läge är inte möjliga att ändra idag då tomtindelningen inte kan frångås. Förändring av fastighetsgränsernas läge kan endast genomföras genom föreliggande detaljplaneändring. Förslaget innebär att två gränser upphävs, gränsen mellan tomt 2 och 3 samt gränsen mellan tomt 3 och 4 (numrena är hämtade från gällande tomtindelning, se figur 1).

2.1.2 LÄGE

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Tjörnarp.

2.1.3 AVGRÄNSNING

Planområdet avgränsas i väster av fastigheten Målarmästaren 11, av gata (Granliden) i öster samt väster och i norr finns naturmark och inte någon tydlig avgränsning.

2.1.4 ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Målarmästaren 9 och 10 samt Gunnarp 73:1 är i privat ägo. Målarmästaren 9 och 10 har samma lagfarna ägare.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Det finns inte någon genomförandetid eftersom planuppdraget är att upphäva en del av en tomtindelning.

2.3 KVARTERSMARK

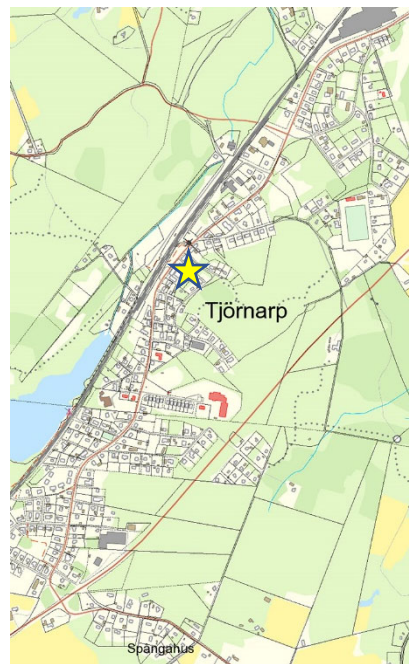
Gällande detaljplan fortsätter att reglera marken för bostadsändamål. Detaljplanen som reglerar markanvändningen påverkas inte av att del av tomtindelningen upphävs.

2.4 BEFINTLIGT

Fastigheten Målarmästaren 9 är bebyggt med en 1½ plans villa medan Målarmästaren 10 är obebyggt. Fastigheten Målarmästaren 10 har stora höjdskillnader vilket kan vara en anledning till varför den inte har bebyggts. Ytterligare en anledning kan vara att fastighetsägaren önskar en stor fastighet med avstånd till grannar och därmed inte velat ha fastigheten bebyggd och därmed köpt den.

2.5 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

För att möjliggöra att fastighetsägaren till Målarmästaren 9 ska kunna överföra en del av Gunnarp 73:1 behöver tomtindelningen upphävas eftersom den idag hindrar att fastighetens utformning får ett annat utseende. En tomtindelning har för avsikt att reglera hur bostadstomterna ska utformas. Eftersom upphävandet av tomtindelningen inte påverkar hur



Figur 3. Översiktsbild som visar det centrala läget för planområdet (markerat med en stjärna).

marken regleras så innebär inte detta planarbete att någon förändring av markens lämplighet prövas i aktuellt arbete, eftersom detta gjordes när planen togs fram.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

Kommunstyrelsen beslutade 2022-08-16 § 141 att ge positivt planbesked för upphävande av del av befintlig tomtindelning i enlighet med vad som anges i planutredningen.

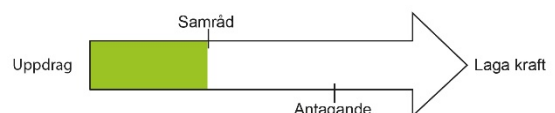
Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen med ett förenklat standardförfarande.

Om en detaljplan/tomtindelning är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen upphäva den. Med upphävande av tomtindelning avses ett sådant upphävande där delar upphävs helt eller för enbart en del av berörda fastigheter. Ett upphävande av tomtindelning innebär att det specifika området som planarbetet omfattas av inte längre omfattas av en tomtindelning. Detta innebär att fastigheter kan ändra sin utformning.

Kommunen kan själv ta initiativ till att upphäva en detaljplan eller tomtindelning. Det kan även vara någon annan aktör som planerar vidta en åtgärd som förutsätter att en detaljplan eller tomtindelning upphävs. När genomförandetiden för en detaljplan har gått ut har kommunen möjlighet att upphäva planen även om berörda fastighetsägare motsätter sig det. Kommunen kan då under särskilda förhållanden tillämpa ett förenklat standardförfarande vilket innebär att kommunen inte behöver göra någon underrättelse eller granskning. Ett förenklat standardförfarande kan endast tillämpas när genomförandetiden gått ut och om upphävandet är:

- förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna,
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Processtegen vid ett förenklat standardförfarande är samråd, samrådsredogörelse, antagande och laga kraft.



2.6.1 TIDPLAN

Tidplanen för aktuell planprocess (förenklat förfarande) beräknas fortgå enligt följande:

Samråd	mars-april 2023
Antagande (KS)	maj 2023
Laga kraft	juni 2023

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Till en detaljplans planbestämmelser ska det finnas en motivering till varje bestämmelse. För det aktuella planarbetet finns det inga planbestämmelser eftersom planarbetet inte innebär att det tas fram en plankarta med tillhörande regleringar, utan att delar av en tomtindelning upphävs. Därmed finns det inga motiv att redovisa.

4 KONSEKVENSER

Upphävandet av del av tomtindelning innebär att det, efter att förslaget vunnit laga kraft, är möjligt att ändra fastighetsgränser. Det kommer inte att finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för Målarmästaren 9 och 10 samt del av Gunnarp 73:1. När förslaget vunnit laga kraft är det möjligt att slå samman fastigheter som ingår i det aktuella planarbetet. Det innebär att fastigheten Målarmästaren 9 kan köpa mark från fastighetsägaren norr om och överföra detta markområde till fastigheten. Förslaget medför en ändring i gällande detaljplan genom att reglering av tomtindelning tas bort för det aktuella området. Ändringen innebär ingen ändring av de i detaljplanen angivna bestämmelserna. Användning av mark och byggrätter kommer inte att förändras och regleras fortsättningsvis genom gällande detaljplan (Förslag till ändring av stadsplan för del av Kv Muraren mfl, Tj3 - 12-TJS-4).

Framtida fastighetsbildningar berörande fastigheten får prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen

Planändringen innebär också att det inom det aktuella området är möjligt med förtätning eftersom det blir möjligt att dela upp fastigheterna i mindre fastigheter. Den begränsning som finns är att den fastighet som är bebyggd inte får ges en storlek som innebär att byggrätten blir planstridig (inom gällande detaljplanen får byggrätten inte överstiga 1/5 av fastighetsarean).

Det fornlämningsområde som berör planområdet bedöms inte påverkas negativt eftersom markområdet redan är i anspråkstaget och har inte inneburit några större markgrepp som skulle kunna ha en negativ effekt. Planområdet ligger i fornlämningsområdets yttre gräns. Skulle fornlämningar påträffas i marken behöver länsstyrelsen kontaktas.

Översiktsplanen redogör för rekreativvärde som finns direkt norr om planområdet (vilket också redogjordes i planutredningen som låg till grund för planbeskedet). Detta innebär att Höörs kommun anser att gällande detaljplan som aktuellt planområde berör är inaktuell och behöver ersättas. Det innebär att det framöver kan bli aktuellt med en ny detaljplan som kommer reglera marken närmast Målarmästaren 9 som natur.



Figur 4. Bild från planutredningen som visar del av fornlämningsområdet (blå-lila yta) och den tillkommande markytan till Målarmästaren 9 (röd streckadlinje).

4.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Fastigheterna Målarmästaren 9 och 10 kan överföras till en fastighet om fastighetsägaren önskar detta. Det är även möjligt för fastighetsägaren till Målarmästaren 9 att lägga till ytterligare mark till sin fastighet när denna har köpt mark från fastigheten Gunnarp 73:1.

Inga kända rättigheter berörs av det aktuella upphävandet.

4.2 MILJÖ

Ett genomförande av förslaget innebär ingen förändring av den befintliga miljön och bedöms inte kräva någon behovsbedömning. Därmed bedöms förslaget inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 KOMMUNALA

För att möjliggöra ändring av fastighetsutformning inom aktuellt planområde har positiv planbesked lämnats till fastighetsägaren till Målarmästaren 9 för att upphäva del av en bindande tomtindelning.

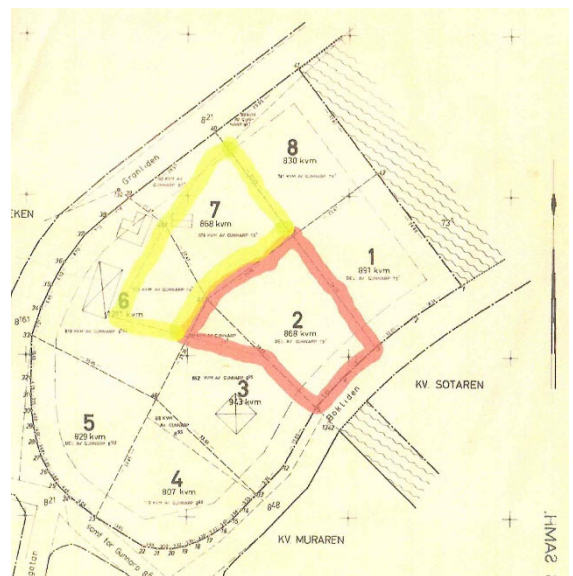
5.1.1 DETALJPLAN

Det finns en antagen detaljplan från 1965 som berör fastigheterna Målarmästaren 9 och 10 samt Gunnarp 73:1. Detaljplanen reglerar markanvändningen till bostadsändamål och tillåter att bebyggelsen inom kvarteret uppförs som fristående bostäder i en våning (där vind får inredas) med en bostadslägenhet. Byggrätten är reglerad till 1/5 av fastighetsarean och planen reglerar byggnadshöjden till 5,6 meter.

5.1.2 PLANBESKED

Fastighetsägaren till Målarmästaren 9 inkom med en ansökan om planbesked då de har önskemål om att upphäva tomtindelingsplan. Syftet med upphävandet är att fastighetsägaren har ett köpeavtal med fastighetsägaren till Gunnarp 73:1 om att köpa mark för att säkerställa den fortsatta användningen av den mark som redan nyttjas av Målarmästaren 9. Den tillkommande marken är bland annat tänkt att användas för parkering, biodling och eventuellt byggnation av garage.

I ansökan ingick även Målarmästaren 11 inledningsvis, men ansökan har under planbeskedets arbete reviderats till att bara beröra Målarmästaren 9.

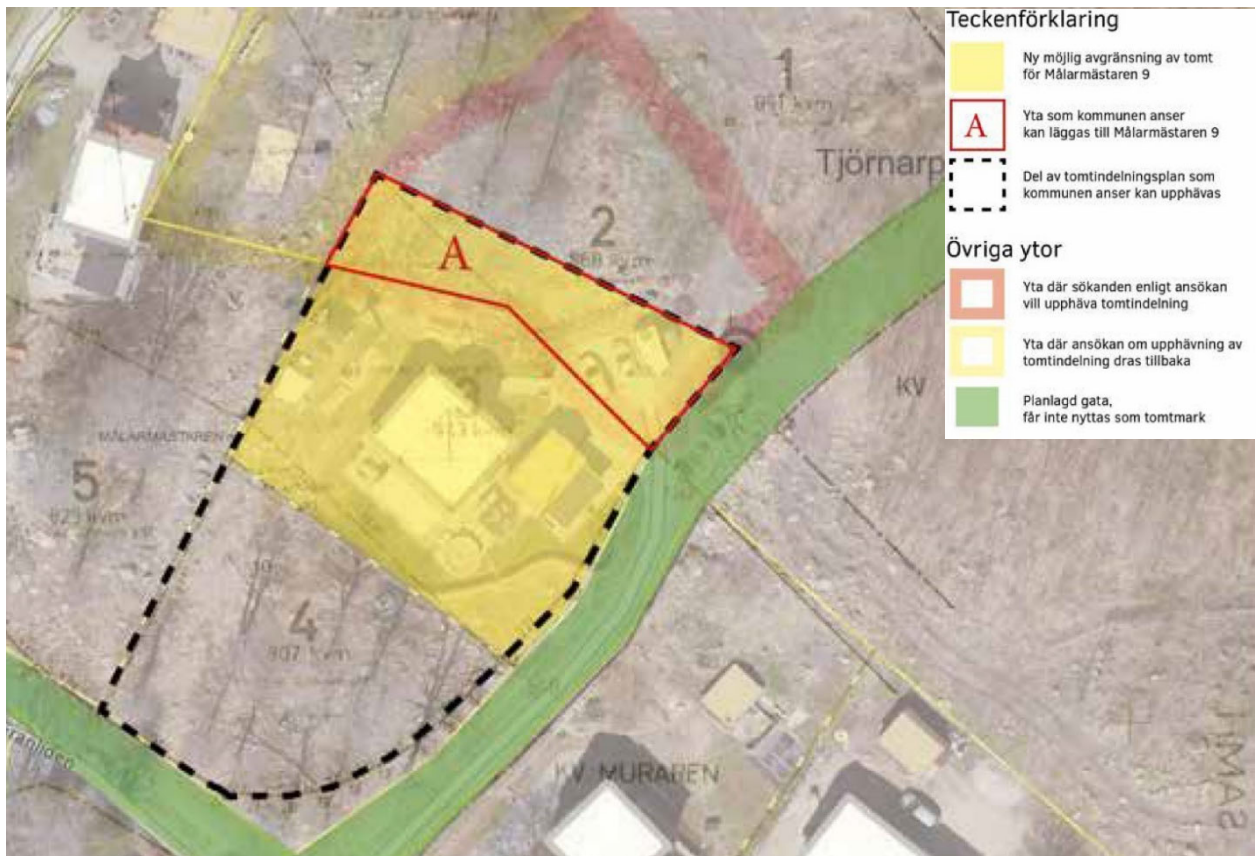


Figur 5. Avgränsningen för upphävandet enligt ansökan för planbesked.

Kommunstyrelsen beslutade i augusti 2022 att lämna positivt planbesked i enlighet med vad som anges i planutredningen. Planutredningen redovisar bland annat vilken yta som är aktuell att upphäva. Anledningen till att planutredningens yta inte överrensstämmer med sökandes utpekade yta är för att ett upphävande av tomtindelningen med syfte att utöka tomtmarken enligt vad som anges i ansökan saknar stöd i översiktsplanen samt att det riskerar att bli begränsande för utvecklingen av Tjörnarps om centralt belägna större tomter blir alltför stora.

En gles bebyggelse i centrala lägen riskerar att bli på bekostnad av stationsbyns framtida tillväxt. Samhällsbyggnadssektor upplever att det finns ett ökande tryck på bostäder i stationsnära lägen även i Tjörnarps och gör därför bedömningen att det behövs en restriktiv hållning till att låta enskilda tomter bli för stora.

Översiktsplanens markanvändningskarta anger området som grönområde i tätort. Kommunen hanterar även området i sitt pågående arbete med ny översiktsplan och pekar ut området som en viktig grönremsa med siktstråk mot Tjörnarpsjön och södra Tjörnarps.



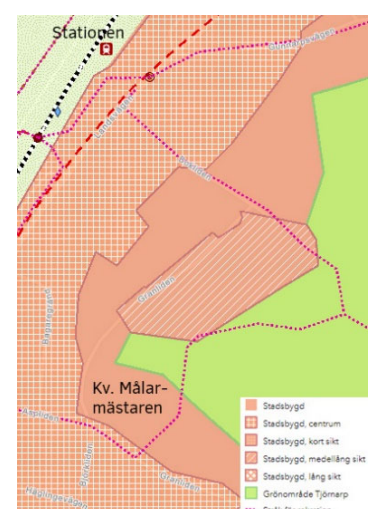
Figur 6. Planutredningens redovisade avgränsning för vilket område som ska upphävas från tomtindelningen. Område "A" är det område som kommunen har bedömt vara lämpligt att kunna ingå i Målarmästaren 9.

Det utpekade grönområdet i översiktsplanen kan på sikt regleras genom en ny detaljplan som kommer säkerställa markområdet direkt norr om Målarmästaren 9 nya gräns som natur. Säkerställandet handlar om att Hörs kommun vill tillgängliggöra naturområdet från bla Granliden i söder samt att det i framtiden finns ett behov av ett grönstråk eftersom översiktsplanen pekar ut ny bostadsbebyggelse norr om grönstråket (se figur 7).

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Marken norr om Målarmästaren 9 är i översiktsplanen (ÖPn) utpekad som grönområde. "Grönområden i markanvändningskartan är parker och naturmark i tätortsmiljö som behöver skiljas ut från bebyggelsen för att de har en stor betydelse för orten." "Området har betydelse från allmän synpunkt för sina naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet och ska därför så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada miljön. Behovet av grönområden i och nära tätorter ska särskilt beaktas (MB 3 kap 6 § första stycket). Det innebär att naturvärden och möjlighet till rekreation ska säkerställas och förstärkas vid förändringar av miljön. Det gäller både i grönområden och i byggda miljöer."

Hörs kommun ser grönområdet som ett viktigt område för rekreation. Flera centrala stråk för rekreation löper genom området bla från Granliden i söder och Bokliden i väster. Kopplingar finns till både befintlig och utpekad bebyggelse samt till anläggningar för



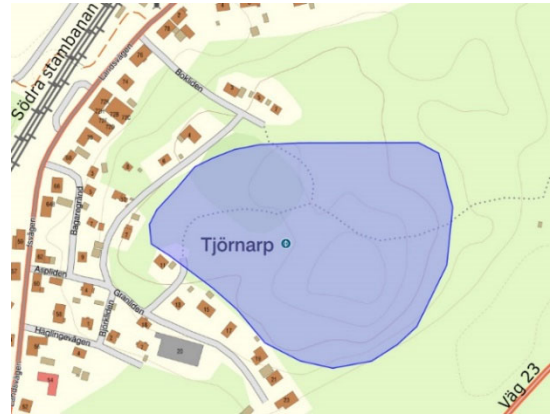
Figur 7. Utsnitt från ÖPns markanvändningskarta som visar bla grönstråket och bebyggelseområden.

friluftslivet vid stationen och väster om Södra stambanan. Grönområdet gränsar till flera utvecklingsområden för stadsbygd. Sammantaget kan det bli aktuellt med upp till ca 60 nya bostäder i nära anslutning till grönområdet. Det blir därför en viktig fråga att området kan säkerställas som grönområde. Säkerställandet sker genom detaljplan med regleringen "natur".

5.2 KULTURMILJÖ

Det finns ett fornlämningsområde inom fastigheten Gunnarp 73:1 som i sin västra utbredning sträcker sig fram till gränsen mellan Målarmästaren 9 och Gunnarp 73:1. Fornlämningsområdet (Tjörnarps 7:1) är fossil åkermark som består av ett tiotal röjningsrösen.

Den intilliggande fastigheten Målarmästaren 11 ingår i kommunens kulturmiljöprogram för Tjörnarps med klassningen av att ha ett högt bevarandevärde.



Figur 8. Fornlämningsområde (fossil åkermark), bild hämtad från Riksantikvarieämbetets hemsida.

5.3 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Planområdet berör inga riksintressen, omfattas inte av strandskydd eller biotopskydd.

5.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Områdena avser såväl olika bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Hushållningsbestämmelserna rör främst mark- och vattenområden, men i den paragraf som rör naturvården, kulturmiljövården och friluftslivet finns även tillägget: fysisk miljö i övrigt. Tillägget syftar på att paragrafen även skyddar kulturmiljön, det vill säga framförallt den bebyggda miljön och landskapsbilden.

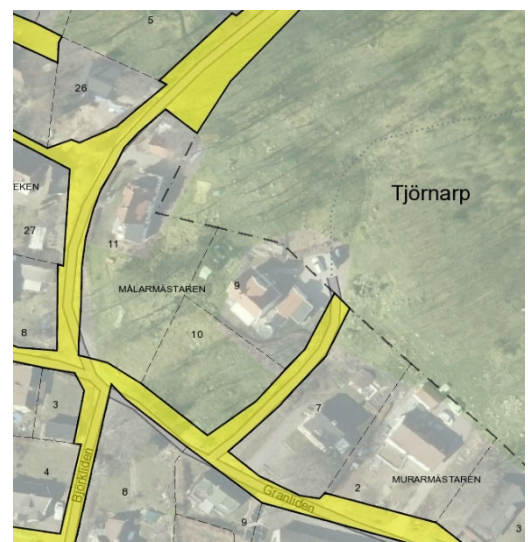
Översiktsplanen har pekat ut marken direkt norr om Målarmästaren som ett värdefullt naturområde för allmänheten.

5.5 FYSISK MILJÖ

Målarmästaren 9 är bebyggd med en 1½ plans villa. Marken som fastighetsägaren till Målarmästaren 9 önskar förvärva i sin ansökan är i anspråkstagen av fastighetsägaren genom grusad uppfart med parkeringsplatser (se figur 2).

5.6 TRAFIK

Infarten till fastigheterna Målarmästaren 9 och 10 samt Gunnarp 73:1 går idag via den kommunala fastigheten Gunnarp 8:21 (markerad med gul yta på figur 9). Den kortare vägsträckan upp från Granliden till Målarmästaren 9 sköts av kommunen. Gällande detaljplan reglerar gata vidare norrut vilket innebär att marken behöver vara tillgänglig även framöver.



Figur 9. Anslutning sker via den kommunala fastigheten (markerad med gult på bilden).

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planarbetet innebär att tomtindelningen upphävs för Målarmästaren 9 och 10 samt en mindre del av Gunnarp 73:1. Detta upphävandet möjliggör att fastigheterna kan överföras till en enda stor fastighet om det är det fastighetsägaren önskar göra.

Den enskilde fastighetsägaren till Målarmästaren 9 och 10 ansöker själva och står för kostnader gällande fastighetsreglering efter det att del av tomtindelningen upphävts. Det är den enskilde fastighetsägaren som själv beslutar när och om en sådan fastighetsreglering ska ansökas. Ansökan om fastighetsreglering görs hos Lantmäteriet.

6.2 EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren till Målarmästaren 9 och 10 är initiativtagare till upphävandet av del av tomtindelningen och svarar därmed för samtliga kostnader för planärendet.

Fastighetsägaren behöver ha kännedom över var det finns ledningar. Behöver ledningar flyttas ligger kostnadsansvaret för eventuell flytt av underjordiska ledningar fastighetsägaren.

Kostnad för eventuell tillkommande arkeologisk undersökning bekostas av exploatören om det under pågående markarbeten påträffas fornlämning som medför detta.

6.3 KULTURVÄRDEN

Om det vid markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

6.4 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av planförslaget har Anton Klacka, Samhällsplanerare (planutredning), Yvonne Hagström, Planarkitekt och Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef, från Höörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Hagström
Planarkitekt