



Byggnad på Mercurius 2 och tomtmark med infart på Mercurius 1.

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

Merkurius 1-9 och 11-12, upphävande av tomtindelning

Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2017-11-20

Planbeskrivning

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Hagström
Planarkitekt

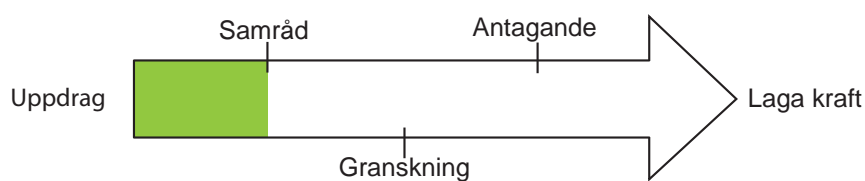
INNEHÅLL

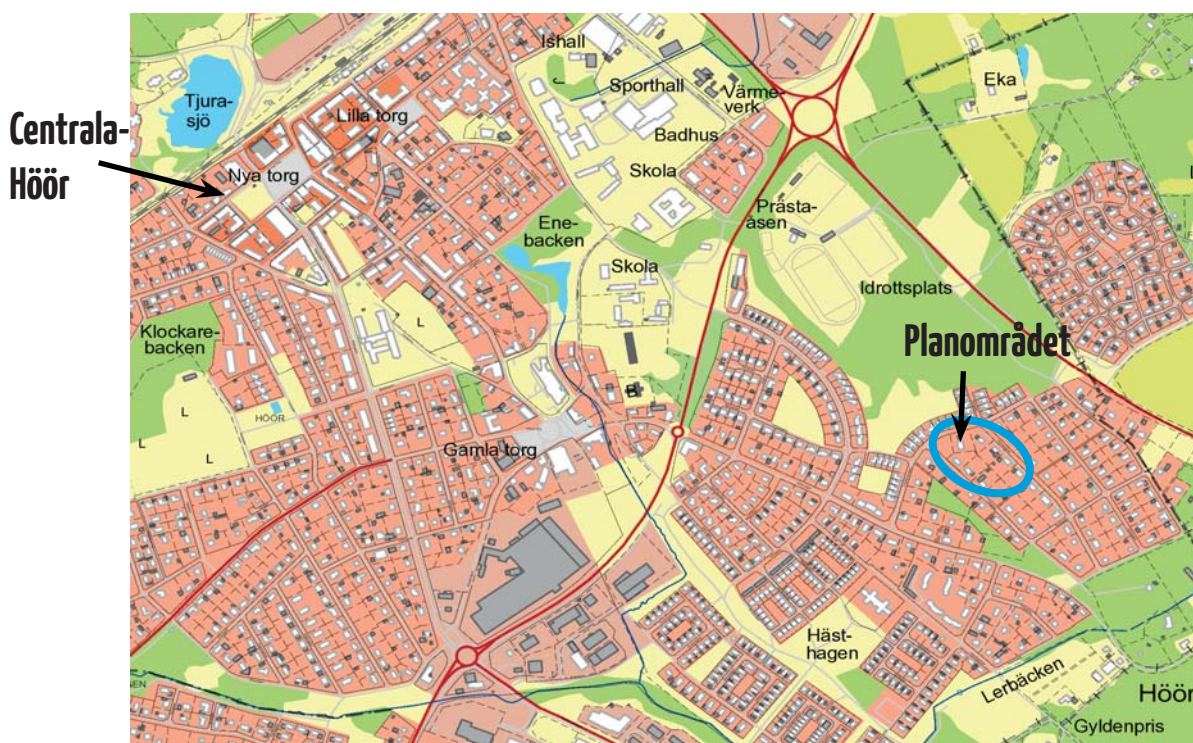
TIDPLAN	2
INLEDNING.....	3
FÖRSLAG.....	4
KONSEKVENSER.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	4
GENOMFÖRANDE.....	6
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	7

TIDPLAN

Planprocessen sker med **standardförfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	dec 2017
Granskning	feb 2018
Antagande (KS)	april 2018
Laga kraft	maj 2018





Översiktskarta som redovisar planområdets läge i förhållande till tätorten Höör.

INLEDNING

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att upphäva en reglering av tomtindelningar då den i dagsläget utgör ett hinder för fastighetsreglering (en sammanläggning av 2 fastigheter). Avsikten är att upphäva de tomtindelningar som finns på fastigheterna Mercurius 1-9 och 11-12 för att möjliggöra en sammanslagning av Mercurius 1 och 2.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i den östra delen av Höörs tätort.

Avgränsning

Planområdet avgränsas i väst av Fogdarödsvägen, i syd-sydväst av Vårgatan, i öst av Årstidsstigen och i nord-nordöst av sommargatan.

Ägoförhållanden

Fastigheterna Mercurius 1-9 och 11-12 är alla i privat ägo.

Miljöbedömning/MKB

Bedömning av miljöpåverkan

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.

FÖRSLAG

Upphävande av tomtindelningar

Förslaget innebär att tomtindelningarna på Mercurius 1-9 och 11-12 upphävs. I och med upphävandet möjliggörs förändringar av gällande fastighetsindelning. Dessa är inte möjliga att ändra idag då tomtindelningen inte kan frångås, utan kan endast genomföras med en detaljplaneändring.

KONSEKVENSER

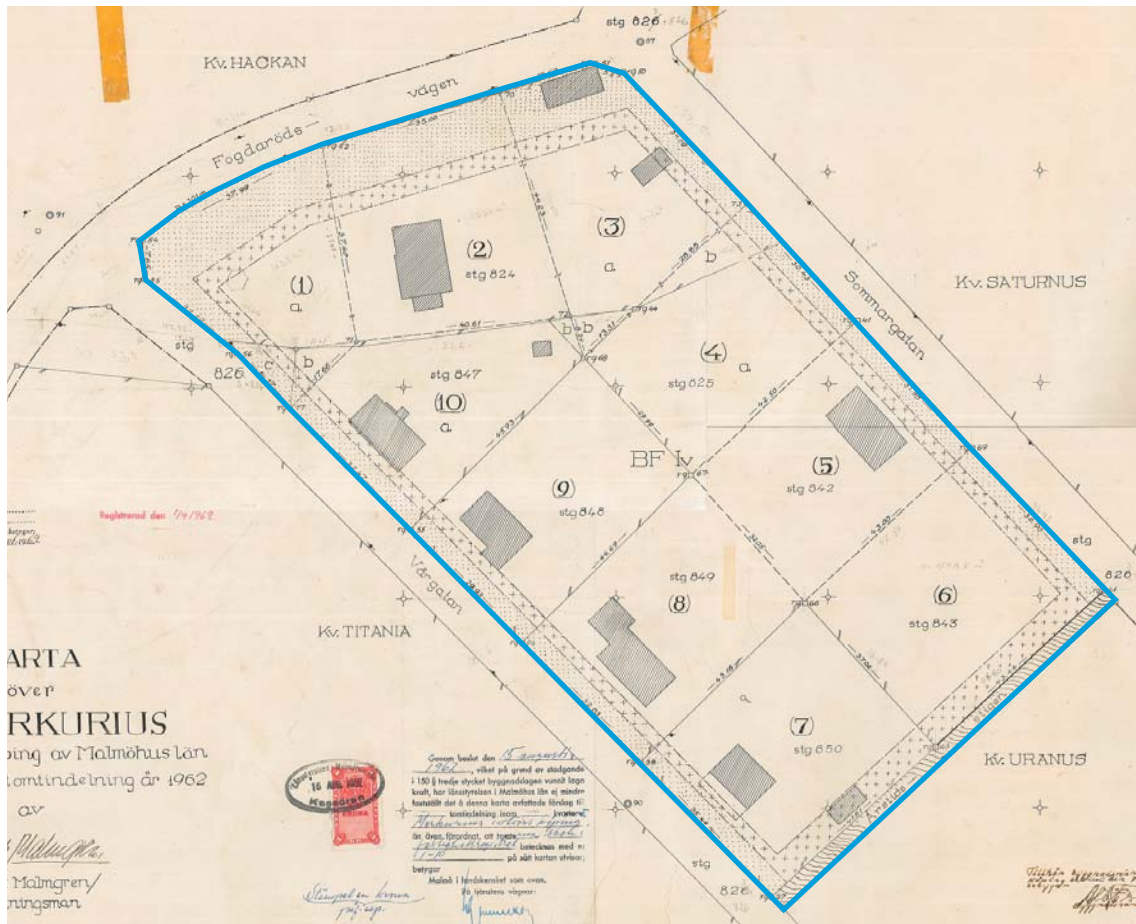
Upphävandet av tomtindelningar innebär att det, efter att förslaget vunnit laga kraft, är möjligt att ändra fastighetsgränser. När förslaget vunnit laga kraft är det möjligt att slå samman fastigheter. Förslaget medför en ändring i gällande detaljplan och innebär ingen ändring av de i detaljplanen angivna bestämmelserna. Användning av mark och byggrätter kommer inte att förändras och regleras fortsättningsvis genom gällande detaljplan (Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för sydöstra delen av Höörs köping, H24).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

Fastigheterna Mercurius 1-9 och 11-12 omfattas av en tomtindelning som fastslogs i augusti 1962. Tomtindelningars syfte är att fastlägga hur kvartersmark ska indelas i tomter och var tidigare obligatoriskt för att bilda fastigheter inom stadsplanelagda områden. I och med införandet av PBL 1987 kom tomtindelningar att gälla som fastighetsplaner. Från och med att nya PBL infördes 2011 ska dessa fastighetsplaner gälla som fastighetsindelningsbestämmelser i den detaljplan som gäller för respektive område. Om fastighetsreglering ska genomföras måste planbestämmelsen om fastighetsindelning tas bort och detta sker därför numera genom ändring av detaljplan.

Fastighetsägarna till Mercurius 1 och 2 har begärt planbesked för att upphäva gällande tomtindelningar för nämnda fastigheter (aktbeteckning 1267K-1030). I tjänsteskrivelsen till det politiska beslutet för positivt planbesked inkluderades de övriga fastigheterna inom kvarteret Mercurius. Detta gjordes utifrån att ”kvarteret Mercurius är sedan länge fastighetsindelad och utbyggt enligt gällande planer, med undantag för den nu aktuella fastigheten Mercurius 1 som är obebyggd. Eftersom hela tomtindelningen för kv Mercurius bedöms överspelad är det lämpligt att upphäva den i sin helhet, och inte bara för de två berörda fastigheterna.” Fastigheterna Mercurius 1 och 2 brukas som en bostadstomt, där bostaden ligger på Mercurius 2 och Mercurius 1 utgör trädgården och uppfarten till bostadshuset. Fastighetsägarna till Mercurius 1 och 2 redogör i sin ansökan att fastigheterna är planerade på ett sådant sätt att alternativ användning inte är möjlig. Längs Fogdarödsvägen och Vårgatan är fastigheterna avgränsade med en mur där enda infarten är genom en grind mot Vårgatan och en stenlagd uppfart som går genom båda fastigheterna. Det är således inte lämpligt med en VA-anslutning till den fastigheten. Från MittSkåne Vatten har en begäran inkommit att fastigheterna ska få var sin anslutning. För att inte behöva ansluta Mercurius 1 med nya VA-ledningar och istället utnyttja befintliga systemet, har fastighetsägarna till Mercurius 1 och 2 ansökt om fastighetsreglering för att kunna lägga samman de



Utdrag från gällande tomtindelning över området (laga kraft 15 augusti 1962). Mercurius 1-9 och 11-12 är markerade med en blå ram.



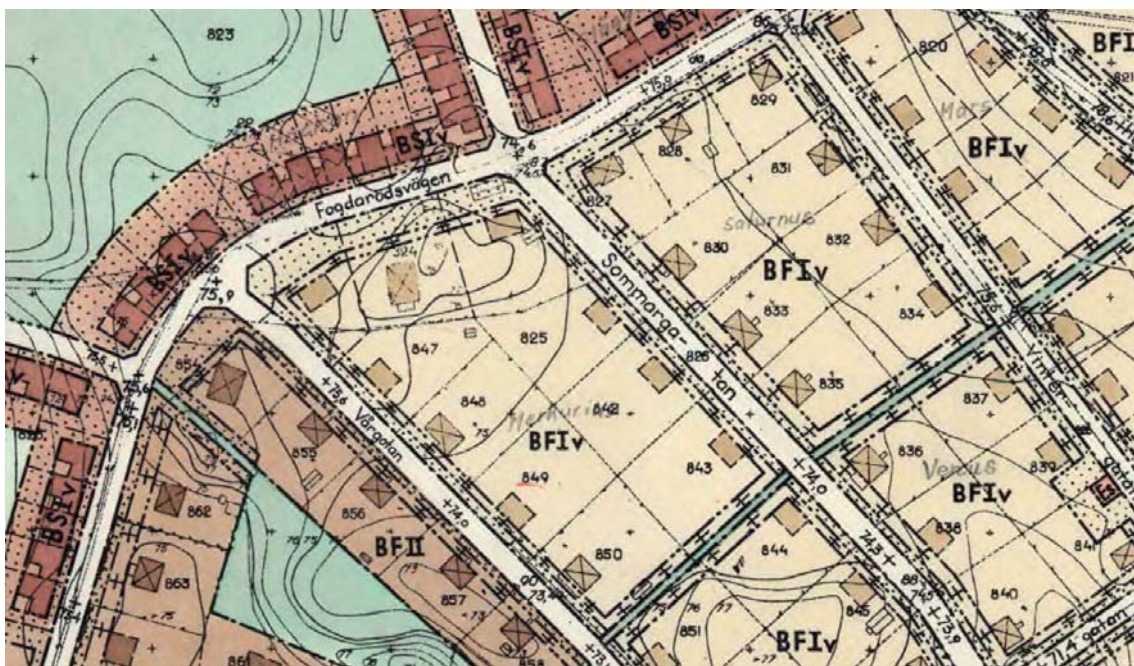
Utdrag från primärkartan över fastigheterna inom planområdet.

två fastigheterna till en. Med gällande tomtindelning omöjliggörs en fastighetsreglering och den måste upphävas för att ändringen ska kunna genomföras.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplan

För kvarteret gäller detaljplan (stadsplan), fastställd 1960-10-21. Detaljplanen medger användning BFIv, område för friliggande bostadsändamål med bland annat en tillåten byggnadshöjd på 4,8 meter, tillåten byggnadsarea till 1/5 av fastigheten och att vind får inredas.



Utdrag från gällande detaljplan över området (antagen 21 oktober 1960).

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2017-05-15 att planuppdrag ska ges för ändring av detaljplan för Mercurius 1-9 och 11-12.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns nio villor som huvudsakligen är 1 våning, det finns en villa som är 1½ våningar.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Den enskilde fastighetsägaren inom kvarteret Mercurius 1-9 och 11-12 ansöker själva och står för kostnader för fastighetsreglering efter det att tomtindelning upphävs. Det är den enskilde fastighetsägaren som själv beslutar när och om en sådan fastighetsreglering ska ansökas. Ansökan om fastighetsreglering görs hos lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren för Mercurius 1 och 2 är initiativtagare till upphävningen av tomtindelningen och svarar därmed för samtliga kostnader för planärendet.

Vid en sammanslagning av fastigheterna Mercurius 1 och 2 kommer Mittskåne Vatten att debitera fastighetsägaren kostnaden för borttagande av den servis som inte ska användas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av ändring av detaljplan har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef och Yvonne Hagström, planarkitekt från Höörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Yvonne Hagström
Planarkitekt