

ALLMÄN PLATSMARK

YSTADS KOMMUN



2022-06-15



UPPDRAG

Uppdragsnamn: Ystad_allmän platsmark_322050
Titel på rapport: Allmän platsmark_Ystads kommun
Version: Slutrapport
Datum: 2022-06-15

MEDVERKANDE

Beställare: Ystads kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen
Kontaktperson: Sofia Öreberg
Granskning: Emilia Löfgren, Andreas Andersson Kurdve,
Leila Ekman
Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig: Katarina Garre, Arkitekt
Handläggare: Ted Gustavsson, Planarkitekt
Kvalitetsgranskning: Ida Mattila, Planarkitekt

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte Stockholm
Org.Nr: 556194-7986



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	5
2	LOKALISERINGAR	6
2.1	Berörda områden	6
2.2	Möjlighet för nya detaljplaner	6
3	INLEDNING	7
3.1	Bakgrund, historik	7
3.2	Syfte och metod	7
3.3	Uppdragets begränsningar	7
3.4	Leverans	7
4	MARKENS ANVÄNDNINGSSOMRÅDE	8
4.1	Allmän platsmark	8
4.2	Kvartersmark	8
4.3	Upplåtelse av allmän platsmark	9
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG	10
5.1	Kommunala beslut och ställningstaganden	10
5.2	Översiktsplan 2030 och fördjupade översiktsplaner	10
5.3	Detaljplan och områdesbestämmelser	10
5.4	Bevarandeprogram	10
5.5	Riksintressen	10
5.6	Strandskydd	11
5.7	Aktuella lagar	11
6	ALLMÄNNA VS ENSKILDA INTRESSEN	12
6.1	Intresse för allmänheten	12
6.2	Intresse för den enskilde fastighetsägaren	12
7	ANALYS OCH KRITERIER	13
7.1	Gällande planer och framtidsspaning	13
7.2	Infrastruktur ovan och under mark	13
7.3	Klimatanpassning	13
7.4	Kulturhistorisk värdefull miljö	13
7.5	Trygghet, hälsa och trafiksäkerhet	13
7.6	Grönstruktur och naturvärde	13
7.7	Allmänna vs enskilda intressen	13



8	ÖVERTRÄDELSERNAS OMFATTNING OCH ANVÄNDNING	14
8.1	Utökad tomtmark mot grönområde eller park	14
8.2	Utökad tomtmark mot gata eller gång- och cykelväg	14
8.3	Utökad tomtmark som hindrar planlagd passage	14
8.4	Grönyta som används för nytillkommen privat angelägenhet.....	14
9	ÅTGÄRDSFÖRSLAG	15
9.1	Alt A. Fastighetsägare gör rättelse	15
9.2	Alt B. Ny detaljplan	15
10	SAMMANSTÄLLNING	16

BILAGA 1:

Åtgärdsförslag, Allmän platsmark



1 SAMMANFATTNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Ystad kommun har identifierat ca 80 fastigheter, fördelade över 15-20 platser, där enskilda fastighetsägare tagit allmän platsmark i anspråk. I nästan hälften av fallen har fastighetsgränserna flyttats, medvetet eller omedvetet, ut över närliggande grönområden, men det handlar även om fall där de boende exempelvis använder ytan mellan fastighetsgräns och gatumark/GC-väg till egna privata trädgårdar.

Denna rapport redovisar resultatet av den utredning som genomförts efter att samhällsbyggnadsnämnden beslutade att undersöka det ursprungliga syftet med den allmänna platsmark som tagits i anspråk. Varje enskild plats har analyserats utifrån givna kriterier, förutsättningar och gällande planeringsunderlag.

Efter kontakt med berörda fastighetsägare har det framkommit att det på cirka 1/3 av fastigheterna förekommer någon form av avtal med Ystads kommun. Juridiskt sett finns det ingen möjlighet för kommunen att skriva avtal med enskilda fastighetsägare på allmän platsmark. Samhällsbyggnadsnämnden har därför valt att undersöka möjligheten att ta fram nya detaljplaner med syfte att fastighetsägarna, efter markköp, fortsatt ska kunna nyttja den ianspråktaga marken.

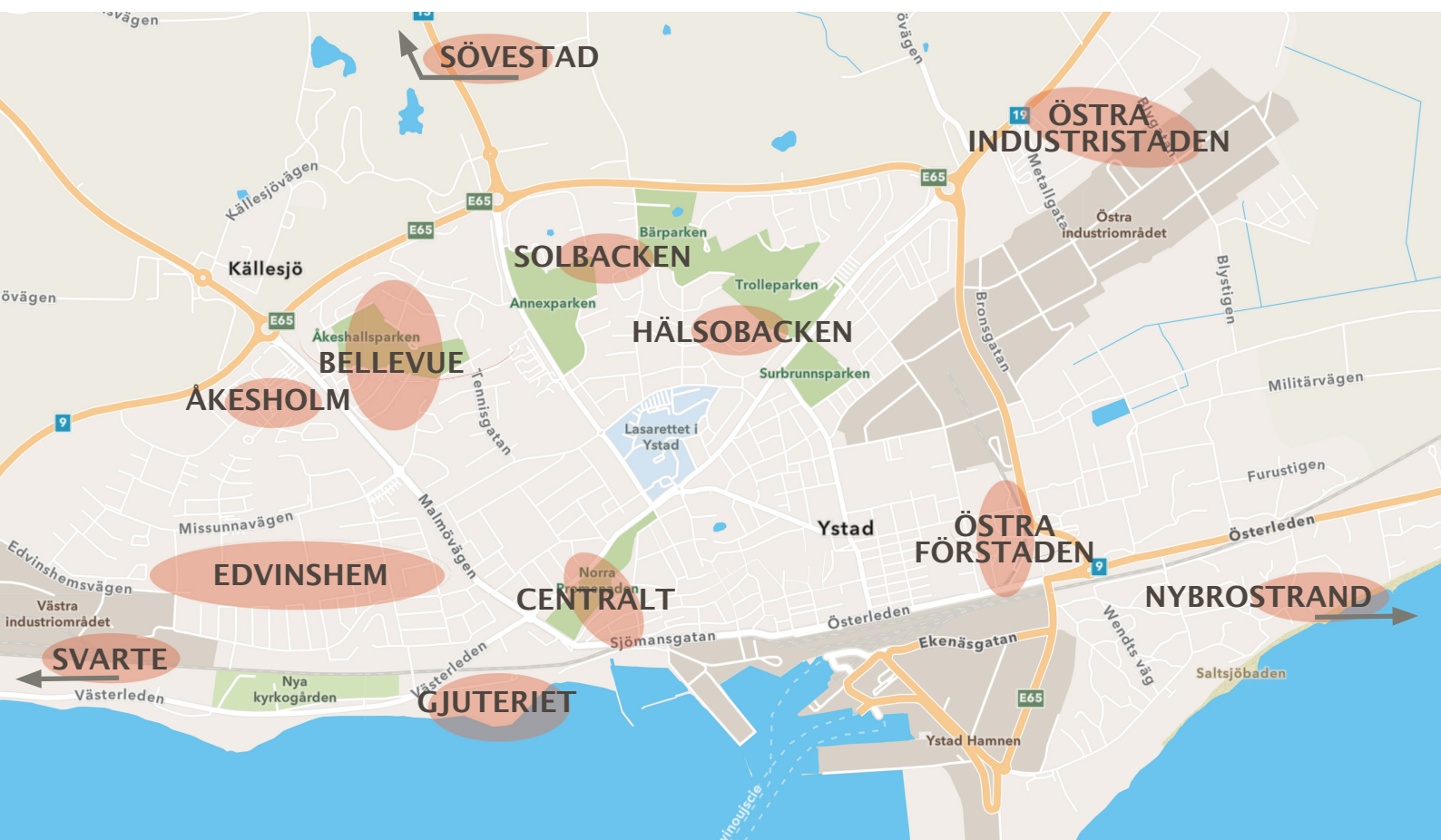
Syftet med analysen har alltså varit att utreda huruvida det är möjligt att den allmänna platsmarken ändras till kvartersmark i nya detaljplaner. Där kommunen finner det lämpligt med detaljplaneändringar kommer finansiering att diskuteras innan planbesked ges. Drygt 50 av de 80 fastigheterna bedöms kunna erbjudas möjligheten att framtagning av nya detaljplaner utreds, vilket efter effektiva grupperingar av fastigheterna kan innebära framtagning av 8-10 nya detaljplaner.

I de fall där nya detaljplaner inte är ett alternativ kommer fastighetsägarna bli ålagda att göra rättelse, dvs flytta tillbaka sina gränser enligt gällande fastighetskarta.

Sist i denna rapport finns en sammanställning av fastigheterna i förhållande till överträdelse, åtgärdsförslag och antal avtal som redovisats. Bifogat finns även en detaljerad översikt över de berörda fastigheterna, där ställningstaganden och motiv till åtgärdsförslag presenteras.



2 LOKALISERINGAR



2.1 BERÖRDA OMRÅDEN

Intill knappt 80 fastigheter nyttjas allmän platsmark av enskilda. Övervägande del av de berörda fastigheterna ligger inom stadsgränsen, men de återfinns även i mindre orter såsom Svarte, Sövestad och Nybrostrand. Eftersom flera av fastigheterna ligger intill varandra rör det sig totalt om 15-20 platser.

Under utredningen har det framkommit att flera fastighetsägare i östra Svarte har tagit kommunägd mark i anspråk. Den berörda fastigheten har beteckningen Balkåkra 18:53, skifte 4, och ligger vid stranden mellan Svarteåns utlopp och kommunens pumpstation. Platsen omfattas inte av detaljplan, och utgör inte allmän plats. Den har därför uteslutits ur utredningen. Platsen omfattas däremot av strandskydd, och ianspråktagandet av marken kan vara överträdelse mot strandskyddsbestämmelserna. Miljöförbundet är tillsynsmyndighet för strandskyddet. Samhällsbyggnadsnämnden behöver anmäla misstänkta överträdelse till Miljöförbundet för fortsatt utredning.

2.2 MÖJLIGHET FÖR NYA DETALJPLANER

Resultatet av analysen visar att det kan vara aktuellt att ändra detaljplaner intill 52 av de 77 berörda fastigheterna (68%). Beroende på hur det går att avgränsa effektiva detaljplaner, och hur många fastighetsägare som är beredda att betala för planarbeten, innebär det att det kan bli aktuellt att pröva planbesked för 8-10 nya detaljplaner.

3 INLEDNING

3.1 BAKGRUND, HISTORIK

I Ystads kommun har det uppmärksammats att allmän plats tagits i anspråk på ett sådant sätt att marken idag kan uppfattas som privat tomtmark. Allmän platsmark är till för gemensamma behov och intressen, och får endast tillfälligt upplåtas till enskilda.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har nu identifierat ca 80 fastigheter, fördelade över 15-20 platser, där enskilda fastighetsägare överträtt sina fastighetsgränser. I samband med detta har rapporten "Hantering av nyttjande av allmän platsmark, 2021-09-30", tagits fram. Syftet med rapporten är att tydliggöra de villkor som gäller för allmän platsmark respektive kvartersmark, samt utgöra ett underlag för samhällsbyggnadsnämnden och förvaltningen för fortsatt agerande i frågan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade, oktober 2021, att undersöka det ursprungliga syftet med den allmänna platsmark som tagits i anspråk. Detta ska göras för varje enskild plats, utifrån givna kriterier, för att säkerställa en likvärdig bedömning. Tyréns Sverige AB har därmed getts i uppdrag att se över kommunens behov av den ianspråktagna marken och möjligheterna att genom detaljplaneändring omvandla den till kvartersmark.

3.2 SYFTE OCH METOD

Syftet med uppdraget är att utreda kommunens behov av den ianspråktagna allmänna platsmarken i förhållande till den enskilde fastighetsägarens nytta. Utredningen ska ligga till grund för fortsatta inriktningsbeslut och redovisa möjliga behov av nya detaljplaner.

För att kunna erbjuda fastighetsägarna framtagning av ny detaljplan har varje fastighet undersökts utifrån samma kriterier. (Läs mer om dessa kriterier i avsnitt 6). I denna utredning har Tyréns använt sig av en kvantitativ metod där företeelser studerats avgränsat, men ändå satta i en kontext där man tagit hänsyn till infrastruktur både över och under mark, kulturhistoriska värden, klimatanpassning, grönstruktur, naturvärden samt social hållbarhet såsom trygghet och hälsa.

3.3 UPPDRAGETS BEGRÄNSNINGAR

Uppdraget är begränsat till att utreda de fastigheter som Ystads kommun identifierat och sedemera informerat ägarna om misstänkt överträdelse av fastighetsgräns. Både fastighetsägare med och utan skriftliga avtal har ingått i utredningen.

Rapporten redovisar både de fastigheter där det finns ett lågt allmänt intresse av att behålla allmän plats, och de fastigheter där det finns ett stort intresse av att behålla den. Åtgärdsförslagen är specifika utifrån varje plats unika förutsättningar, men är inte bindande för kommunen. Särskilda beslut krävs för fortsatt hantering.

I några fall skulle eventuellt delar av den mark som nyttjas kunna ändras till kvartersmark medan annan del behöver förbli allmän platsmark, till exempel där befintlig eller framtida infrastruktur kan göra att kommunen behöver marken. Denna rapport har inte i detalj studerat var nya fastighetsgränser kan placeras.

Geografiskt begränsar sig uppdraget till Ystads kommuns kommungräns. All kommunikation med medborgare sker via Ystads kommun.

3.4 LEVERANS

Utredningen redovisas i denna rapport, med tillhörande bilaga med åtgärdsförslag för respektive fastighet samt presentationsmaterial i powerpoint-format.

4 MARKENS ANVÄNDNINGSSOMRÅDE

4.1 ALLMÄN PLATSMARK

En allmän plats, eller allmän platsmark som det även kallas, är en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten.

Utgångspunkten är att allmän platsmark inte kan upplåtas till enskild juridisk eller fysisk person genom ett civilrättsligt nyttjanderättsavtal (t.ex. arrendeavtal eller hyresavtal) som ger den enskilde rätt att nyttja marken ifråga.

En allmän plats är endast avsedd för den användning som bestämmelserna i detaljplanen anger. I äldre tiders stadsplaner framkommer dock inte alltid syftet med den allmänna platsmarkens användning lika tydligt. Gräns mellan allmän platsmark och kvartersmark är dock tydlig även i de äldre planerna. Allmän platsmark kan antingen ha kommunal eller enskild huvudman.

4.2 KVARTERSMARK

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. I detaljplanen anges det vilken användning kvartersmarken ska innehålla.

Kvartersmark kan ägas av både enskild person och offentlig verksamhet.



4.3 UPPLÅTELSE AV ALLMÄN PLATSMARK

För att nyttja allmän platsmark krävs i de allra flesta fall tillstånd av Polismyndigheten i enlighet med ordningslagen. Dessa tillstånd kan endast utfärdas som tidsbegränsade, och ges exempelvis vid byggprojekt där man behöver ta del av gata i anspråk, eller vid tillfälliga evenemang på torg eller i en park. Kommunen har vetorätt, vilket innebär att polisen inte kan utfärda ett tillståndsbevis om kommunen avstyrkt ansökan.

4.3.1 NYTTJANDE AV MARK MED TILLSTÅND

Som redan nämnts är utgångspunkten att allmän platsmark inte lagligt kan upplåtas av kommunen till enskild juridisk eller fysisk person genom ett civilrättsligt nyttjandearräsavtal. I rättspraxis har dock undantag från detta ansetts möjligt vid exempelvis nyttjandearräsavtal på allmän platsmark, där man följer detaljplanens syfte och inte inskränker på allmänhetens möjlighet att nyttja marken.

4.3.2 NYTTJANDE AV MARK UTAN TILLSTÅND

Att olovligen nyttja allmän platsmark utgör ett brott (egenmäktigt förfarande) enligt brottsbalken, oftast med böter som påföljd. Det är inte tillåtet att sätta upp staket eller murar som kan ge intryck av att marken är privatägd. Även en uppställd husbil, studsmatta eller sandlåda kan ge intryck av att marken är privat och inte tillgänglig för allmänheten.

Den väsentliga skillnaden mellan om ett avtal är giltigt eller inte beror alltså på om marken används på det sätt som var syftet med detaljplanen, samtidigt som det fortfarande finns möjlighet för allmänheten att nyttja marken.

4.3.3 GAMLA AVTAL

Det är alla fastighetsägares ansvar att veta var den egna fastighetsgränsen går och hålla sig inom den. Om det finns gamla avtal påverkar det varken bedömning eller slutsats, fastighetsägare ska ändå göra rättelse alternativt ska ny detaljplan tas fram.

I de fall gamla avtal finns behöver kommunen säga upp dem, även om tiden för dem löpt ut, så att den som haft avtal får skälig tid för rättelse.

I rapporten "Hantering av nyttjande av allmän platsmark" (Ystads kommun, 2021) tydliggörs utförligt de villkor som gäller vid upplåtelse av allmän platsmark.



5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-10-20 att undersöka syftet med den allmänna platsmarken utifrån likvärdiga kriterier, och i första hand kommentera kommunens behov av marken och i andra hand möjligheten att ändra den till kvartersmark.

5.2 ÖVERSIKTSPLAN 2030 OCH FÖRDJUPADE ÖVERSIKTSPLANER

Ystads kommuns översiktsplan (ÖP) antogs av kommunfullmäktige 2021-06-17 och vann laga kraft 2022-01-12. Planen ger en överblick över kommunens framtidsvisioner och ska visa hur mark och vatten är tänkt att användas samtidigt som man skapar en långsiktig hållbar utveckling i kommunen. Översiktsplanen innehåller även politiskt förankrade ställningstaganden över hur olika allmänna intressen ska prioriteras.

Aktuella fördjupade översiktsplaner (FÖP) finns för staden Ystad (2016) samt tätorterna Köpingebro (2014) och Svarte (2009).

En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men vägledande för beslut om mark- och vattenanvändning inom kommunen.

5.3 DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Kommunen ansvarar för hur mark- och vattenområden får användas. Detta regleras juridiskt i detaljplaner. Det är i detaljplanen man kan utläsa om marken är allmän plats eller kvartersmark.

Kommunens tjänstemän tar fram underlaget till detaljplanen, medan det är kommunens förtroendevalda som fattar beslut om att anta detaljplanerna. Detaljplanekartan med dess egenskapsgränser och användningsbestämmelser är ett juridiskt bindande dokument.

Utanför detaljplanerat område kan kommunen besluta om områdesbestämmelser. Dessa bestämmelser reglerar enstaka frågor såsom markanvändning och bebyggelsens utformning och kan vara användbara för att t.ex. bevara värdefulla miljöer. Områdesbestämmelser indelar inte mark i allmänna platser respektive kvartersmark.

5.4 BEVARANDEPROGRAM

För att belysa och ta tillvara på kulturella värden tog Ystads kommun 2005 fram ett bevarandeprogram; *Ystad, en stad värd att bevara*. Programmet är inte bara ett underlag vid om- och tillbyggnation av värdefulla byggnader, utan redovisar även riktlinjer för fysisk planering och exploatering inom kulturellt värdefulla miljöer.

5.5 RIKSINTRESSEN

Riksintressen är ett verktyg för staten att tydligt redovisa sina anspråk och intressen så att kommunerna aktivt ska kunna förhålla sig till dessa i den kommunala fysiska stadsplaneringen. Ystads kommun berörs av riksintressen för naturvård och kulturmiljövård, vilka kan omfatta allt från små bebyggelsemiljöer och stadskärnor till historisk betydelsefulla allmänna grönstråk och vidsträckta landskap.

5.6 STRANDSKYDD

Strandskydd har som syfte att långsiktigt säkerställa förutsättningarna för allmänhetens tillträde till stranden samt att bevara förutsättningen för den biologiska mångfalden i strandmiljön. Skyddet gäller generellt 100 m från strandlinjen både upp på land och ut i vattnet, men kan på vissa ställen ha utökats till 300 m.

Strandskyddade områden kan vara allmänna platser, men kan också vara mark som inte reglerats i detaljplan.

5.7 AKTUELLA LAGAR

Det finns ett flertal lagar som styr stadens utformning. Här redovisas några av de viktigaste.

5.7.1 MILJÖBALKEN

Miljöbalken värnar om miljön i sin helhet. Det är i miljöbalken det finns bestämmelser om riksintressen för naturvård och kulturmiljövård.

5.7.2 PLAN- OCH BYGGLAGEN

Plan- och bygglagen reglerar kommunens planläggning av mark, vatten och byggande. Lagen anger hur handläggning av detaljplaner och bygglov ska bedrivas samt hur tillsyn ska bedrivas mot exempelvis "svartbyggen" och olovligt ianspråktagande av mark.

Ett av lagens huvudsyften är att ta hänsyn och göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen.

5.7.3 KULTURMILJÖLAGEN

Kulturmiljölagen innehåller bestämmelser om bland annat kulturminnesvärda miljöer, fornlämningar, kyrkliga kulturminnen samt Ortsnamn. Riksantikvarieämbetet har det övergripande ansvaret medan länsstyrelserna ansvarar för tillsynen på länsnivå.

5.7.4 FÖRVALTNINGSLAGEN

I förvaltningslagen kan man läsa om *proportionalitetsprincipen*, vilken i korthet anger att en myndighet endast får ingripa i ett enskilt intresse om åtgärden kan antas leda till det avsedda resultatet. Åtgärden får aldrig vara mer långtgående än vad som behövs och får vidtas endast om det avsedda resultatet står i rimligt förhållande till de olägenheter som kan antas uppstå för den som åtgärden riktas mot.

6 ALLMÄNNA VS ENSKILDA INTRESSEN

Ett av plan- och bygglagens huvudsyfte är att ta hänsyn till och göra avvägningar mellan olika intressen i samhället. Dessa kan vara allmänna likväl som enskilda.

6.1 INTRESSE FÖR ALLMÄNHETEN

Med allmänna intressen menas allmänhetens, medborgarnas och samhällets intresse, både idag och för kommande generationer. Exempel på sådana intressen kan vara infrastruktur, bostadsförsörjning, natur- och kulturvärden med mera.

6.2 INTRESSE FÖR DEN ENSKILDE FASTIGHETSÄGAREN

Med enskilda intressen menas de intressen som finns kopplade till fastighetsägare, grannar, ägare av byggnadsverk med flera. Ett enskilt intresse kan exempelvis handla om utsikt från bostaden, ljud från trafik eller möjlighet för utevistelse.



7 ANALYS OCH KRITERIER

För att göra en bedömning av vilken påverkan/konsekvens respektive gränsöverträdelse får har kriterierna nedan tagits fram. Varje överträdelse och fastighet har utretts utifrån kriterierna. Syftet är att med hjälp av dessa kriterier bedöma om fastighetsägaren behöver göra en rättelse eller om överträdelsen kan prövas i en detaljplaneprocess. Syftet med detaljplaneprocessen är i så fall att överträdelsen görs laglig. En detaljplanprocess är just en prövning och det finns inga garantier för att detaljplanen är genomförbar och vinner laga kraft. Följande frågor har beaktats under respektive kriterier:

7.1 GÄLLANDE PLANER OCH FRAMTIDSSPANING

Vad anger planeringsunderlag såsom översiktsplan, detaljplan och aktuella utredningar för respektive fastighet eller område? Finns det riksintressen och andra aktuella lagar som berör en eventuell överträdelse?

7.2 INFRASTRUKTUR OVAN OCH UNDER MARK

Hur ser vägnätet med bilvägar, gång- och cykelbanor, järnvägsräls etc ut? Finns det underjordiska ledningar, eller planer för sådana, som berör fastigheten?

7.3 KLIMATANPASSNING

Finns det risk för att exempelvis skyfall och havsnivåhöjningar påverkar möjligheten negativt för framtida byggnader på de aktuella platserna? Behövs marken för att kommunen långsiktigt ska kunna genomföra åtgärder för klimatanpassning och hantering av skyfall?

7.4 KULTURHISTORISK VÄRDEFULL MILJÖ

Är aktuellt område/fastighet omnämnt i någon bevarandeplan? Vilka restriktioner och kulturhistoriska värden finns på platsen? Har den eventuella överträdelsen någon betydelse för hur man upplever platsen i stadsbilden idag, och har den påverkat upplevelsen av platsen över tid? Har en rättelse en negativ effekt på kulturhistoriska eller antikvariska värden?

7.5 TRYGGHET, HÄLSA OCH TRAFIKSÄKERHET

Påverkar den eventuella överträdelsen upplevelsen av trygghet på platsen? Kan den innebära någon hälsorisk? Skymmer olovliga häckar, staket eller murar sikten vid vägkorsningar?

7.6 GRÖNSTRUKTUR OCH NATURVÄRDE

Kan den eventuella överträdelsen påverka florans och faunan på ett negativt sätt? Finns det möjlighet för människor, djur och växter att ta sig fram på stråk som är betydelsefulla för biotopiska spridningskorridorer? Kan en rättelse påverka biodiversitet samt djur- och växtliv negativt?

7.7 ALLMÄNNA VS ENSKILDA INTRESSEN

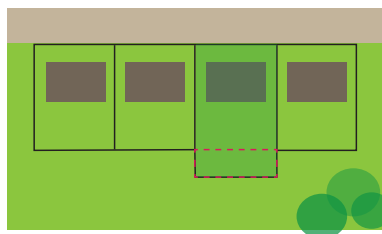
Är det av intresse för allmänheten att fastighetsägaren gör rättelse, eller bedöms det enskilda intresset vara större och heller inte påverka den allmänna platsmarken negativt?

8 ÖVERTRÄDELSERNAS OMFATTNING OCH ANVÄNDNING

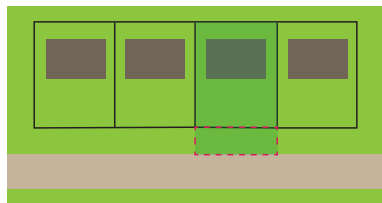
Följande kategorier av överträdelser på allmän platsmark har identifierats i utredningen. I denna del av utredningen har det inte beaktats om det finns skrivna avtal med kommunen eller ej. Varje fastighet har sina unika förutsättningar men en uppdelning i kategorier ger en överblick av förutsättningarna och underlättar en likvärdig bedömning av ett stort antal fastigheter.

I övervägande fall har privata fastighetsägare medvetet, eller omedvetet, ökat omfånget på sin trädgård ut över allmän platsmark genom uppförande av buskar, staket eller murar. I enstaka fall har privata intressenter tagit mark i anspråk för helt nya användningsområden, exempelvis parkeringplatser.

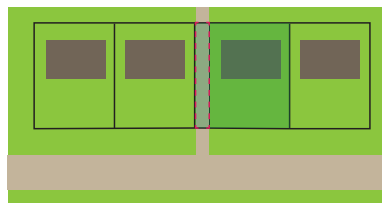
8.1 UTÖKAD TOMTMARK MOT GRÖNOMRÅDE ELLER PARK



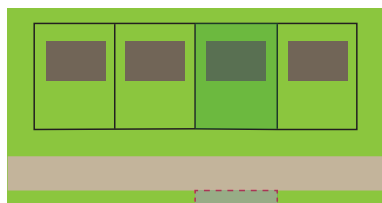
8.2 UTÖKAD TOMTMARK MOT GATA ELLER GÅNG- OCH CYKELVÄG



8.3 UTÖKAD TOMTMARK SOM HINDRAR PLANLAGD PASSAGE



8.4 GRÖNYTA SOM ANVÄNDS FÖR NYTILLKOMMEN PRIVAT ANGELÄGENHET



9 ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Under utredningens gång har det konstaterats att ingen av överträdelserna överensstämmer med användningsområdet som anges i gällande detaljplan.

Vid bedömning om det finns möjlighet för prövning av nya detaljplaner är det först och främst det allmänna intresset kontra det enskilda som beaktas, därefter vägs svaren på de övriga kriterierna in.

9.1 ALT A. FASTIGHETSÄGARE GÖR RÄTTELSE

Gällande detaljplan följs och fastighetsägaren åläggs att göra rättelse och följa de givna fastighetsgränserna. Om inte rättelse sker inom överenskommen tid har kommunen möjlighet att begära handräckning hos kronofogden.

9.2 ALT B. NY DETALJPLAN

Aktuell allmän platsmark ändras till kvartersmark. Den part eller de parter som har nytta av detaljplaneändringen ska också finansiera planarbetet. Detta kan ske direkt genom planavtal eller genom tomtpriset. Inför planändring ska fastighetsägaren bli erbjuden att köpa marken till ett pris som täcker kommunens kostnader för planarbete och fastighetsreglering.

I de fall då en yta delvis kan behövas för allmänna intressen redovisas det i denna rapport som att fastighetsägaren ska göra rättelse. För varje specifik fastighet behöver det preciseras hur rättelse ska göras och i dessa fall kan frågan om att delvis ändra detaljplan lyftas. Det innebär att det i detta skede inte bedömts om detaljplanen för en ianspråktagen yta delvis skulle kunna ändras och därmed tillföras en enskild fastighet.



10 SAMMANSTÄLLNING

Tabellerna på följande uppslag visar de berörda fastigheterna i förhållande till typ av överträdelse, åtgärdsförslag och befintliga uppvisade avtal.

Totalt har 77 fastigheter identifierats.

Avtal finns	Fastighet	Typ av överträdelse	Åtgärdsförslag
x	Basen 1	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagd passage eller utsikt	B. Ny detaljplan
	Bofinken 7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Emune 2	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Galären 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Galären 13	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
x	Galären 4,7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Gjuteriet - Degeln 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Gjuteriet - Edvinshem 2:59	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Gjuteriet - Modellen 1,2,3,4,5,6	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Gjuteriet - Tackan 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Gjuteriet 1 - Göten 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Jagaren 6,7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
x	Karossen 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Karossen 7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Lembke 13,27	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Lembke 23,24,25,26	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Livbåten 14,15,16,17	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Löfberg 1,2,3	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Nybrostrand 9:43	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Nybrostrand 9:913	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Pisken 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Sälladen 2,19,20,28,29	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
x	Sälladen 7,14,17,18,21,22	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Slagskeppet 12	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
x	Slagskeppet 8,9,10,11	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Slupen 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Spenaten 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagd passage	B. Ny detaljplan
	Spenaten 10/Rödkålen 13	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
x	Spölen 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Trasten 2	4. Allmän platsmark som används för nytillkommen privat angelägenhet	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Trasten 4,5	4. Allmän platsmark som används för nytillkommen privat angelägenhet	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Tygeln 1,2,3,4,5	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Ybes 1,2	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Östra Fårabacken 1	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagd passage eller utsikt	B. Ny detaljplan

43 % av fastigheterna har utökat sin tomtmark mot grönområde eller park. Övriga fastigheter har tagit yta ut mot gatemark och passager i anspråk, eller utnyttjar allmän platsmark som inte är kopplad direkt till egen fastighetsgräns, t.ex parkering.

Avtal finns	Fastighet	Typ av övervärdelse	Åtgärdsförslag
x	Emune 2	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Guteriet - Degeln 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Guteriet - Edvinshem 2:59	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Guteriet - Modellen 1,2,3,4,5,6	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Guteriet - Tackan 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Guteriet 1 - Göten 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Löfberg 1,2,3	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Plökan 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Salladen 2,19,20,28,29	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
x	Salladen 7,14,17,18,21,22	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Slupen 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Spenaten 10/Rödkålen 13	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Tygeln 1,2,3,4,5	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Borfinken 7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Galären 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Galären 13	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
x	Galären 4,7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Jagaren 6,7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
x	Karossen 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Karossen 7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Lembke 1,3,27	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Lembke 23,24,25,26	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Livbåten 14,15,16,17	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Nybrostrand 9:43	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Nybrostrand 9:913	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Slagskeppet 12	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
x	Slagskeppet 8,9,10,11	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
x	Spölen 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Ybes 1,2	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Spenaten 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagd passage	B. Ny detaljplan
x	Basen 1	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagd passage eller utsikt	B. Ny detaljplan
x	Östra Fårbacken 1	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagd passage eller utsikt	B. Ny detaljplan
	Trasten 2	4. Allmän platsmark som används för nytillkommen privat angelägenhet	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Trasten 4,5	4. Allmän platsmark som används för nytillkommen privat angelägenhet	A. Fastighetsägare gör rättelse

25 av de 77 fastigheterna föreslås göra rättelse och följa den gällande detaljplanens bestämmelser. Övriga 52 st (68%) erbjuds möjlighet för att ny detaljplan utreds.

Avtal finns	Fastighet	Typ av överträdelse	Åtgärdsförslag
x	Emune 2	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Plåkan 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Slupen 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller rättelse	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Tygelin 1,2,3,4,5	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Bofinken 7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Karossen 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Lembke 13,27	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Lembke 23,24,25,26	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Nybrostrand 9,43	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Nybrostrand 9,91,3	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Spolen 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Ybes 1,2	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Trasten 2	4. Allmän platsmark som används för nytillkommen privat anläggning	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Trasten 4,5	4. Allmän platsmark som används för nytillkommen privat anläggning	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Guteriet - Degelin 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Guteriet - Edvinshem 2:59	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Guteriet - Modellen 1,2,3,4,5,6	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Guteriet - Tacklan 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Guteriet 1 - Göten 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Löfberg 1,2,3	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Salladen 2,19,20,28,29	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
x	Salladen 7,14,17,18,21,22	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Spenaten 10/Rodkålen 13	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Galären 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Galären 13	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
x	Galären 4,7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Jagaren 6,7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Livbåten 14,15,16,17	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Slagskeppet 12	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
x	Slagskeppet 8,9,10,11	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Spenaten 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagt passage	B. Ny detaljplan
x	Basen 1	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagt passage eller utsikt	B. Ny detaljplan
x	Östra Fårbacken 1	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagt passage eller utsikt	B. Ny detaljplan

1/3 av fastighetsägarna har kunnat uppvisa ett skrivet avtal i form av arrende-, upp-
låtelse-, nyttjanderätts- eller gåvoavtal, anläggnings- eller lägenhetsarrende eller servitut.
Om det finns gamla avtal påverkar det varken bedömning eller slutsats.

Avtal finns	Fastighet	Typ av överträdelse	Åtgärdsförslag
x	Emune 2	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Karossen 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Lembke 23,24,25,26	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Spölen 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Ybes 1,2	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Trasten 4,5	4. Allmän platsmark som används för nytillkommen privat angelägenhet	A. Fastighetsägare gör rättelse
x	Salladen 7,14,17,18,21,22	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
x	Galären 4,7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
x	Slagskeppet 8,9,10,11	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
x	Basen 1	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagd passage eller utsikt	B. Ny detaljplan
x	Östra Fårabacken 1	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagd passage eller utsikt	B. Ny detaljplan
	Pliskan 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Slupen 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Tygeln 1,2,3,4,5	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Borinken 7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Karossen 7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Lembke 13,27	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Nybrostrand 9:43	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Nybrostrand 9:913	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Trasten 2	4. Allmän platsmark som används för nytillkommen privat angelägenhet	A. Fastighetsägare gör rättelse
	Gjuteriet - Degeln 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Gjuteriet - Edvinshem 2:59	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Gjuteriet - Modellen 1,2,3,4,5,6	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Gjuteriet - Tackan 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Gjuteriet 1 - Götan 1	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Löfberg 4,2,3	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Salladen 2,19,20,28,29	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Spenaten 10/Rödkålen 13	1. Utökad tomtmark mot grönområde eller park	B. Ny detaljplan
	Galären 1	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Galären 13	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Jagaren 6,7	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Livbåten 14,15,16,17	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Slagskeppet 12	2. Utökad tomtmark mot gata eller gång-/cykelväg.	B. Ny detaljplan
	Spenaten 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	3. Utökad tomtmark som hindrar planlagd passage	B. Ny detaljplan



Tyréns Sverige AB, 118 86 Stockholm, www.tyrens.se