



SVEDALA KOMMUN

Antagandehandling

2026-07-24

Dnr: KS2025-000285

Ändring av detaljplan för Svedala 12:8 m.fl., Kvarteret Uttern (Upphävande av tomtindelning) i Svedala, Svedala kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar hur marken får användas för ett begränsat område inom kommunen. Detaljplanen reglerar exempelvis om marken ska användas till bostäder, industri, handel eller kontor. Detaljplanen kan också reglera var gata ska anläggas, hur höga byggnader får vara och hur stor del av fastigheten som får bebyggas. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande är vanligast. Utökat förfarande används för planer som exempelvis är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om en plan är av en mycket begränsad omfattning och inte berör många kan ett begränsat eller förenklat standardförfarande användas där planförslaget godkänns av samtliga berörda under samrådet. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Efter granskning tas antagandehandlingar fram och kommunfullmäktige antar planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner planen laga kraft tre veckor efter att antagandet anslagits. Därefter kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas.

Tomtindelningsplan

En tomtindelning är juridiskt bindande och ett äldre planinstrument som styrde hur ett område delades upp i fastigheter och var fram till 1972 nödvändigt för att bilda fastigheter.

Tomtindelningsplanen är ett fristående planinstrument och regleras inte genom planbestämmelser i detaljplanen. Efter fastighetsbildningslagens ikraftträdande motsvaras den idag av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplaner, och äldre tomtindelningsplaner gäller fortfarande och måste följas vid fastighetsbildning. Vill man upphäva tomtindelningar krävs en ändring av detaljplanen. Eftersom det rör sig om en begränsad åtgärd med litet allmänt intresse är det möjligt att hantera åtgärden genom ett förenklat standardförfarande. Upphävandet påverkar endast tomtindelningsplanen, gällande fastighetsgränser och den underliggande detaljplanen med bestämmelser fortsätter att gälla.

INNEHÅLL

1 DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1 Avsikten med ändring av detaljplanen	4
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	4
2.1 Hela detaljplanen	4
2.2 Genomförandetid	7
2.3 Varför ändring av detaljplan valts	7
2.4 Ärendeinformation	7
3 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
3.1 Fastighetsrättsliga frågor	8
4 KONSEKVENSER	10
4.1 Fastigheter och rättigheter	10
4.2 Miljö	10
5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
5.1 Kommunala förutsättningar	10
6 PLANERINGSUNDERLAG	12
6.1 Kommunala underlag	12

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Avsikten med ändring av detaljplanen

Syftet är att ändra gällande detaljplan 73 "Ändring av stadsplan för kvarteret Laxen m.m." genom att upphäva tomtindelningsbestämmelserna i de delar som avser kvarteret Uttern i Svedala tätort för att möjliggöra fastighetsregleringar inom kvarteret. Kvarteret Uttern inkluderar fastigheterna Svedala 12:1, 12:8, 12:9, 12:10 och 12:11.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Hela detaljplanen

Sammanfattning av planförslaget

Gällande detaljplan för kvarteret Laxen m.m. Laga kraftvunnen 1984-05-04 aktnr. 1264-P04 anger att kv. Uttern tillåter flerbostadshus i två våningar i en sluten kvartersstruktur. Förslag till ändring av detaljplan (denna plan) syftar till att upphäva tomtindelningsplanen för de delar som avser kv. Uttern i syfte att möjliggöra en fastighetsreglering. Plansökande är ägare till två av fastigheterna i kvarteret Uttern och har försökt sammanlägga dessa men nekats av lantmäterimyndigheten varför den sökande har vänt sig till Svedala kommun i syfte att upphäva gällande tomtindelningsplan som hindrar möjligheten att fastighetsreglera inom kvarteret.

Överensstämmer med översiktsplan

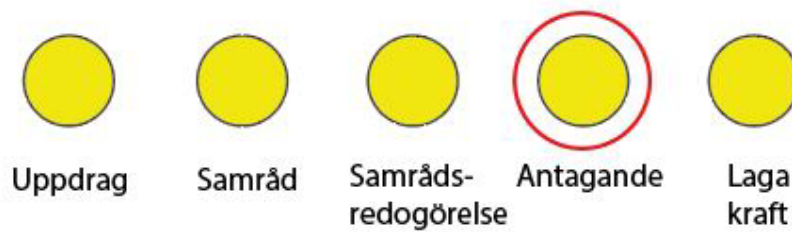
Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan 2018, laga kraftvunnen 11 mars 2020 och anger centrumförtätning för området. Den planerade åtgärden är likaså förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen Svedala 2018.

Förslaget överensstämmer även med markanvändningen "funktionsblandad bebyggelse" i Svedalas förslag till ny översiktsplan, ÖP 2046, som var utställd på samråd 15 oktober–31 januari 2026.

Planprocess

Planuppdrag beslutades av kommunstyrelsen 2025-12-08. Plan och exploateringsutskottet beslutade 2026-05-27 om att skicka förslaget på samråd. Samrådet varade under två veckor under perioden 2026-06-08 t.o.m. 2026-06-22. Under samrådet inkom 4 yttranden utan erinran. Då yttrandena inte föranlett några förändringar av förslaget skickas förslaget vidare för beslut om antagande.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen PBL 2010:900 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:5) om detaljplan samt föreskrifter och allmänna råd (2020:8) för planbeskrivning.

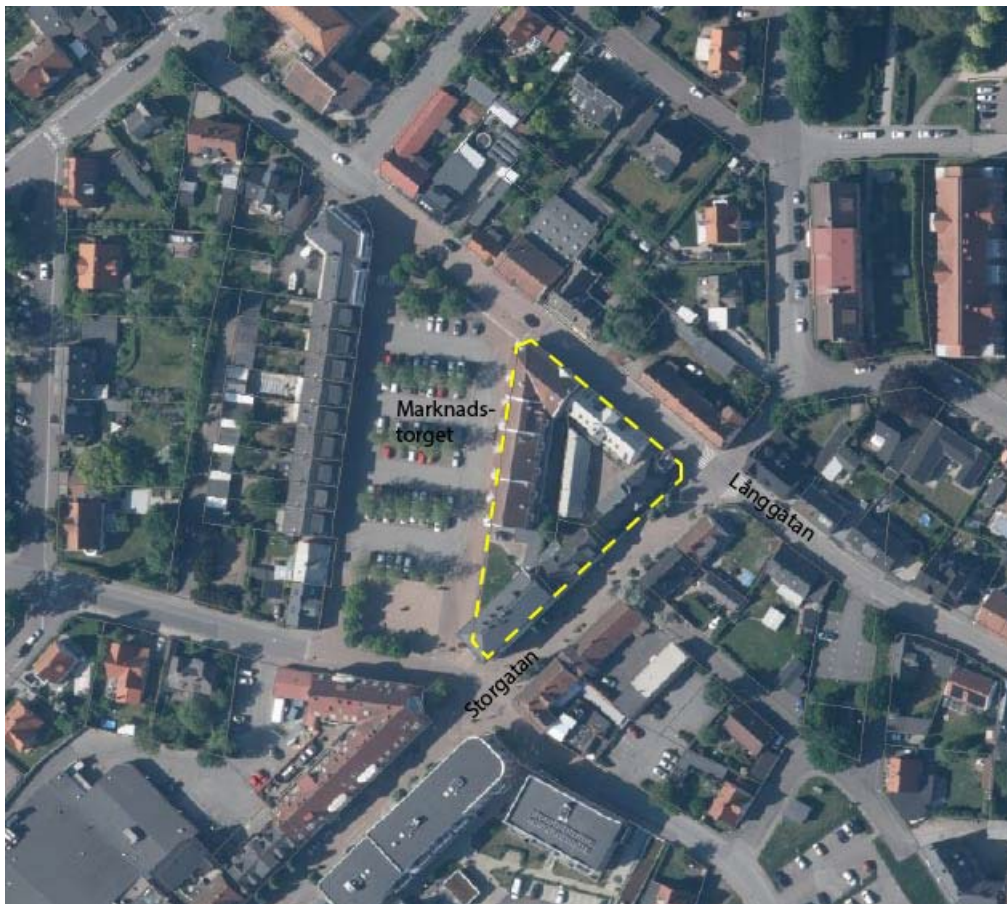


Figur 1 Planprocessen för förenklat förfarande och aktuellt skede markerat

Detaljplanen utförs med förenklat standardförfarande då förslaget är förenligt med Svedalas översiktsplan 2018 och länsstyrelsens granskningsyttrande. Förenklat förfarande kan tillämpas då förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande samt bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller antas medföra betydande miljöpåverkan. Det förenklade förfarandet innebär att samrådet är enda tillfället att lämna synpunkter för att senare ha rätt att överklaga beslutet. En samrådsredogörelse upprättas efter samrådet och kommunen kan därefter gå direkt till beslut om antagande av detaljplanen.

Plandata

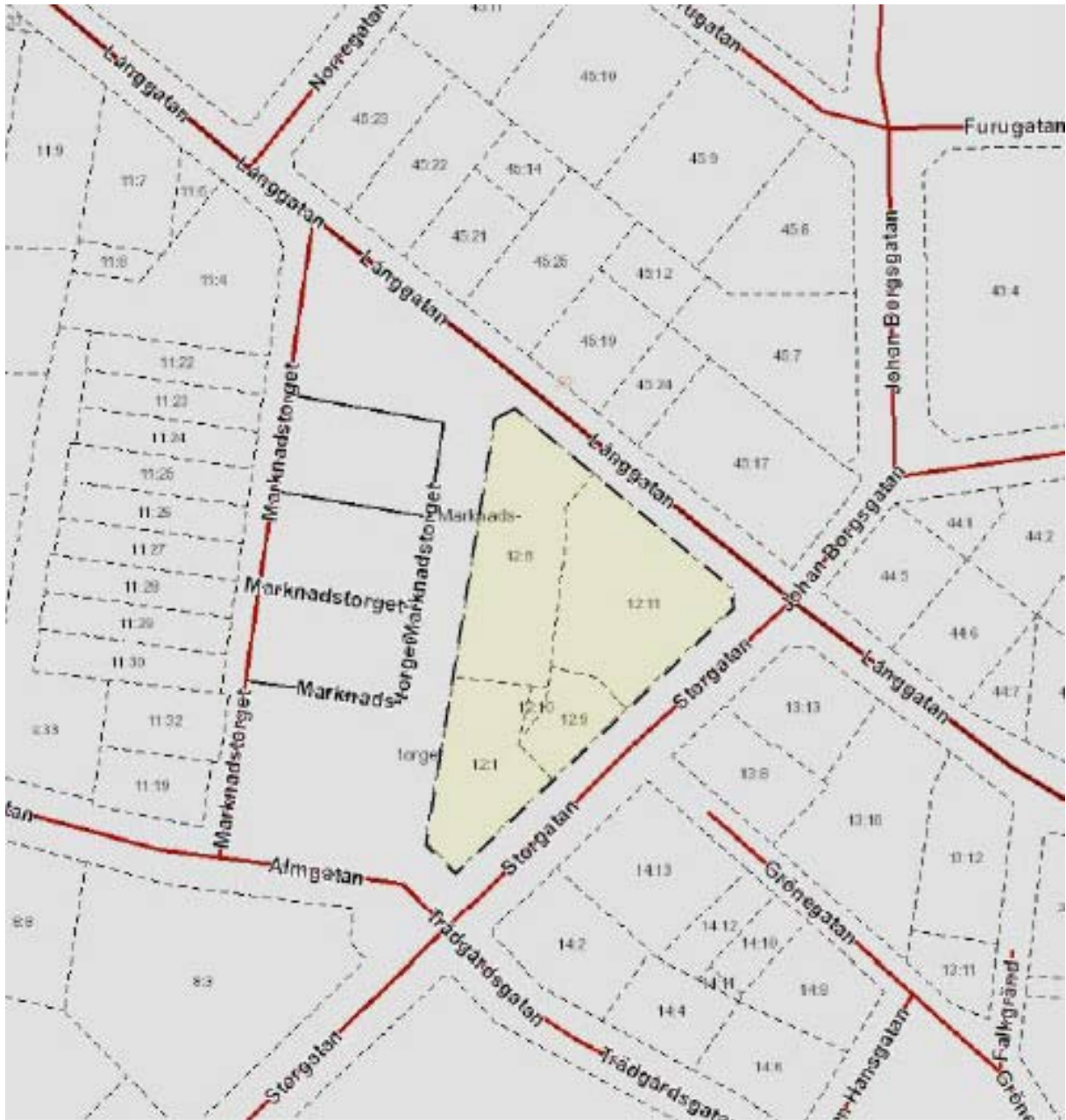
Planområdet ligger inom Marknadstorget och gränsar till Långgatan och Storgatan i Svedala tätort. Områdets area är cirka 2000 m².



Figur 2 Planområdet för kvarteret Uttern markerat

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar dels av fastigheterna Svedala 12:8 och 12:11 som ägs av Kjellerups Fastighets Förvaltning AB, dels av fastigheterna Svedala 12:1, 12:9 och 12:10 som är privatägda.



Figur 3 Fastighetskarta med kv. Uttern markerad i gult. Tomtindelningsplanen upphävs för samtliga fastigheter inom kvarteret. Kontrollerad 2026-07-24.

Plansökande

Plansökande är Kjellerups Fastighets Förvaltning AB som äger fastigheterna Svedala 12:8 och 12:11.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplanen har gått ut. Ingen ny genomförandetid genereras av förslaget till ändring av detaljplan för kvarteret Uttern.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

2.3 Varför ändring av detaljplan valts

Fram till införandet av plan- och bygglagen (1987:10) reglerades fastighetsindelningsbestämmelser inte för dåtidens stadsplaner, utan genom ett separat planinstrument som kallades tomtindelningsplan. Som namnet antyder avsåg tomtindelningen att ange hur ett visst område skulle delas in i tomter, det vill säga fastigheter.

Sedan 2011 motsvaras tidigare tomtindelningar av fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen. Enligt gällande övergångsbestämmelser ska även äldre tomtindelningar betraktas som detaljplanebestämmelser. Ett upphävande av tomtindelningar förutsätter därmed en ändring av detaljplanen.

Eftersom tomtindelningar ursprungligen inte utgjorde en del av detaljplanen, framgår de inte av gällande planhandlingar. Ett upphävande av tomtindelningar medför därför inte någon förändring av plankartan. Planförslaget (denna handling) utgör således enbart som ett tillägg till planbeskrivningen.

Tillägget (denna handling) ska läsas tillsammans med den ursprungliga planens handlingar. Den ursprungliga detaljplanen eller stadsplanen kvarstår i övrigt och fortsätter att reglera områdets markanvändning även efter att tomtindelningen har upphävts.

2.4 Ärendeinformation

Kommunens namn, planens diarienummer och lagakraftdatum.

- Svedala kommun.
- Ändring av detaljplan för kvarteret uttern "upphävande av tomtindelning" i Svedala, Svedala kommun.

- Diarienummer: KS 2025.000285
- Beslut om uppdrag: KS 2025-12-08 §164
- Beslut om samråd: KS 2026-05-27 §24
- Beslut om antagande: KS xxxx-xx-xx §xx
- Laga kraftdatum: xxxx-xx-xx

3 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

3.1 Fastighetsrättsliga frågor

Tomtindelningsplan/Fastighetsindelningsbestämmelser

För planområdet gäller tomtindelningsplan fastställd 1920-05-17 akt.1263K-147. Tomtindelningen är inte förenlig med fastighetsägarens intentioner för fastigheten Svedala 12:8 och 12:11 för kvarteret Uttern, och kommer när detaljplanen får laga kraft att upphöra att gälla för hela kvarteret.



Figur 4 Gällande tomtindelningsplan för kvarteret Uttern, notera fastighetsindelningen från 1-5.

Gällande tomtindelingsplan för kvarteret har tidigare varit föremål för ett delvist upphävande av tomtindelingsbestämmelser inom kvarteret. 1988-05-25 begärdes en förrättning mellan fastigheterna Svedala 12:8 och dåtida 12:4, fastighetsbeteckning 4 och 5 i figur 3 (varav 5 är avregistrerad numera). Syftet med åtgärden var en sammanläggning av de två fastigheterna.

Aktuellt planförslag syftar till att upphäva tomtindelingsbestämmelserna för hela kvarteret Uttern, dvs för fastigheterna 12:1, 12:8, 12:9, 12:10 och 12:11.

Förändrad fastighetsindelning

Befintliga fastighetsgränser inom planområdet förblir oförändrade i och med att förslag till ändring av detaljplanen får laga kraft. Detaljplanen möjliggör efter lagakraftvunnen plan att reglera fastighetsgränser genom ansökan om förrättning till lantmäteriet, vilket inte är möjligt så länge tomtindelingsplanen är styrande.

Det ankommer på berörd fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Rättigheter

Planområdet omfattas av följande rättigheter som förordnas fortsatt gälla:

Till förmån: Svedala 12:8

Last: Svedala 1:7

- Officialservitut för avlopp, akt: Län M 1263K-161.1
- Officialservitut för nödutgång, akt: Län M 1263K-161.2



Figur 6 Rättigheter tillhörande kvarteret Uttern i gult. Kontrollerad 2026-07-24.

4 KONSEKVENSER

4.1 Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser för fastigheter

Efter lagakraftvunnen plan upphävs tomtindelningsplanen och ger fastighetsägarna inom kvarteret uttern möjligheten att ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten. Befintliga fastighetsgränser förblir oförändrade till dess att en ansökan om förrättning inkommer och godkänns av lantmäterimyndigheten.

Konsekvenser för rättigheter

Samtliga rättigheter inom kvarteret uttern förordnas fortsatt gälla efter lagakraftvunnen plan.

4.2 Miljö

Miljöbedömning

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning (MKB), upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Upphävande av tomtindelningsplan för kvarteret uttern bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids eller påverkas. Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte medför en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Kommunal förutsättningar

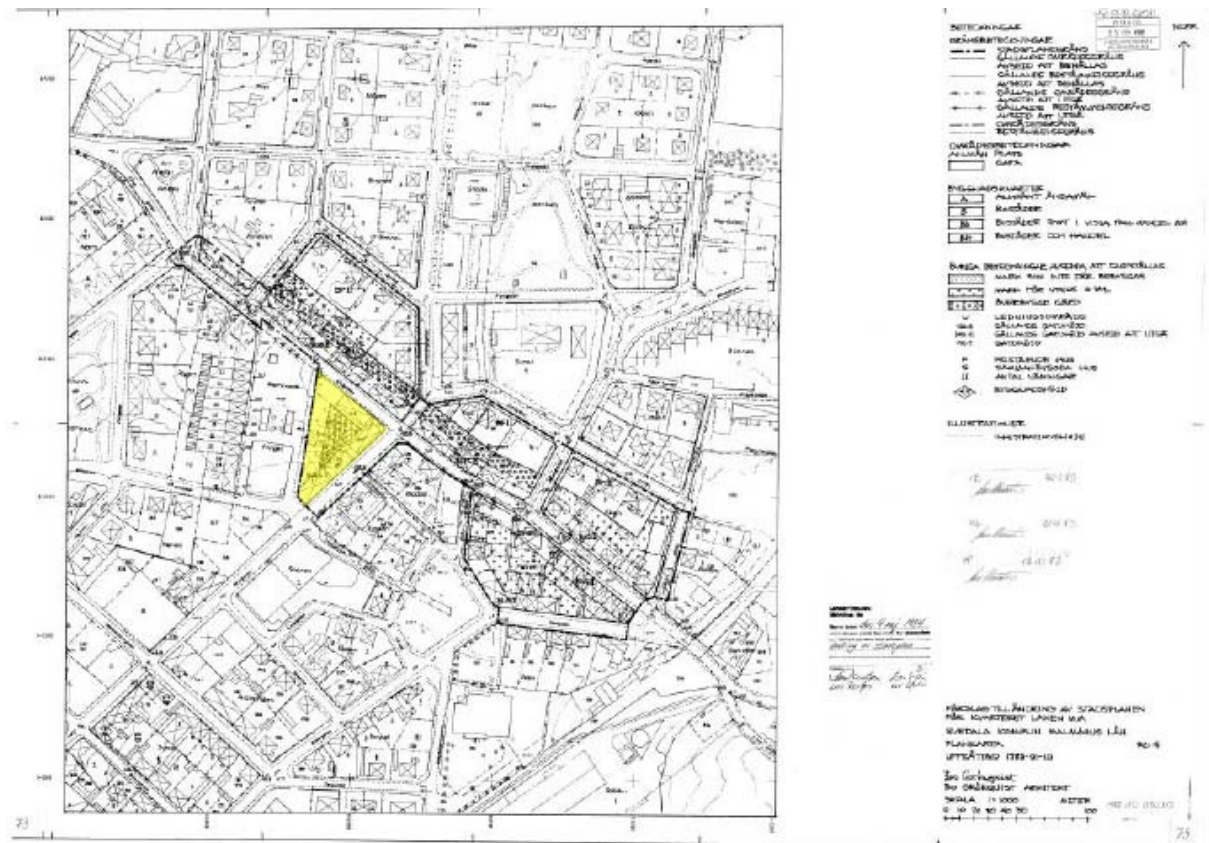
Översiktsplan

Planområdet är utpekad och överensstämmer med markanvändningen "centrumförtätning" i översiktsplan för Svedala 2018, som vann laga kraft 11 mars 2020. Den planerade åtgärden är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplan 2018.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 73 "Ändring av stadsplan för kvarteret Laxen m.m." Laga kraftvunnen 1984-05-04 aktnr. 1264-P04.

Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 1999-05-04.



Figur 7 Gällande detaljplan med kvarteret Utern markerad

Tomtindelningsplan

För kvarteret uttern gäller tomtindelningsplan, fastställd 1920-05-17 akt.1263K-147.

Planbesked

Kommunstyrelsen gav 2025-12-08 §164 positivt planbesked samt planuppdrag för ändring av detaljplan för kvarteret uttern "upphävande av tomtindelning" i Svedala, Svedala kommun.

Samråd

Plan och exploateringsutskottet beslutade 2026-05-27 om att skicka förslaget på samråd. Samrådet varade under två veckor under perioden 2026-06-08 t.o.m. 2026-06-22. Under samrådet inkom 4 yttranden utan erinran. Då yttrandena inte föranlett några förändringar av förslaget skickas förslaget vidare för beslut om antagande. Förslaget bedöms antas av fullmäktige under Q3 2026.

6 PLANERINGSUNDERLAG

6.1 Kommunala underlag

Översiktsplan

Svedala översiktsplan 2018, laga kraftvunnen 11 mars 2020

<https://www.svedala.se/bo/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/oversiktsplan-2018/>

Detaljplan

Detaljplan 73 "Ändring av stadsplan för kvarteret Laxen m.m." Laga kraftvunnen 1984-05-04
aktnr. 1264-P04

<https://maps.svedala.se/dokument/73.pdf>

https://maps.svedala.se/dokument/73_PB.pdf

Tomtindelning

Tomtindelning för kvarteret uttern, fastställd 1920-05-17 akt.1263K-147

SVEDALA KOMMUN

Strategisk planeringsenhet