

KS/2024/335

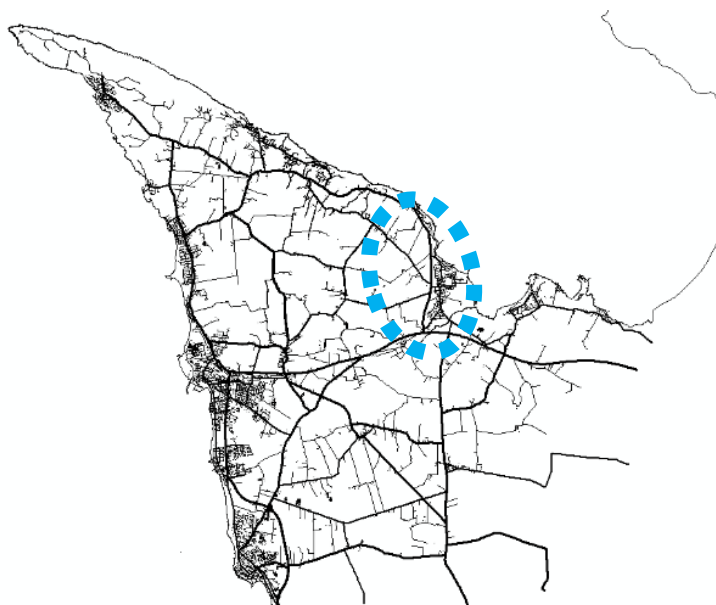


KOMPLETTERANDE PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN

Övertagande av huvudmannaskap
för allmänna platser i Jonstorp,
Svanshall och Rekekroken
I HÖGANÄS KOMMUN

Etapp 6, plan: *Räkekroken*



Ungefärligt planområde markerat i Jonstorp, Svanshall och Rekekroken.



ANTAGANDEHANDLING
17 DECEMBER 2024



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (till exempel för bostäder, handel, kontor, park etcetera), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark. En byggnadsplan, som denna handling omfattar, är en typ av plan som togs fram innan plan- och bygglagen (1987:10) började gälla 1987, som gav upphov till detaljplaner.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Detta är en ändring av en befintlig byggnadsplan. Det innebär att det mesta i den befintliga planen kommer att finnas kvar. Endast vissa planbestämmelser tas bort, eller ändras. Enstaka nya planbestämmelser kan tillkomma. I planbeskrivningen tas endast de frågor som rör ändringen upp. Övriga planfrågor finns redan beskrivna i planbeskrivningen till den befintliga planen.

En ändring av plan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap. PBL då motsvarande prövning skett i den gällande detaljplanen. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

När en detaljplan ska ändras ska den gällande planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av ändringen. Denna handling är den kompletterande planbeskrivningen.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

- Plankarta med ändring
- Kompletterande planbeskrivning (denna handling)
 - Ska läsas tillsammans med befintlig planbeskrivning

Fastighetsförteckning ersätts med kungörelse då antalet fastighetsägare överstiger vad som kan anses rimligt för brevutskick, i överenskommelse mellan lantmätare

på Geodataavdelningen, kommunjurist och planförfattare. Åtgärden är också av begränsad omfattning, endast ändring av huvudmannaskapet för allmän platsmark, och planändringen antas ha en ringa påverkan för varje enskild fastighetsägare. Dessutom är ändringen i praktiken redan genomförd.

Grundkarta har inte tagits fram. Motiveringen är att planändringen endast är av administrativ karaktär som endast berör allmän platsmark.

Planändringarna är gjorda enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) PBL, Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8 och Miljöbalken (1998:808) MB.

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

- Tove Olsson, planarkitekt
- Johanna Augustsson, planarkitekt
- Linda Adler, lantmäteringenjör
- Johan Gustavsson, planarkitekt (Sweco)
- Madeleine Meiby, planarkitekt (Sweco)
- Gunilla Sandebert, planchef



INLEDNING

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ärendets syfte är att genom ändring av detalj- och byggnadsplaner, ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt för allmän platsmark som ingår i gemensamhetsanläggningen Jonstorp GA:5 i Jonstorp, Svanshall och Rekekroken.

Planarbetet är en del av en samling av 40 ändringar av detalj- och byggnadsplaner av samma karaktär i Jonstorp, Svanshall och Rekekroken. Denna handling omfattar följande byggnadsplan:

12-JON-833 (67/07)

Räkekroken

ÄNDRINGENS RELATION TILL GÄLLANDE PLANS SYFTE

För att ändringen ska kunna genomföras måste den vara tillämplig inom ramen för syftet med gällande plan. I byggnadsplaner ställdes inte krav på tydlig syftesformulering. En mer indirekt formulering kan ibland finnas i planbeskrivningen. I denna plan är denna:

”Bättre överensstämmelse med befintliga förhållanden.”

Ändringen som föreslås i detta ärende bedöms vara förenligt med det ursprungliga syftet.

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade den 19 februari 2013, § 26, att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att förhandla fram förslag på avtal för ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet från de vägföreningar som tidigare beslutat att de önskar avvecklas. Teknik- och fastighetsförvaltningen har därefter inventerat statusen på gator och grönytor och ställt krav på vägföreningarna hur upprustning till kommunal standard ska ske för att möjliggöra ett övertagande av drift- och underhåll.

Kommunstyrelsen beslutade den 9 januari 2018, § 6, att ge teknik- och fastighetsavdelningen i uppdrag att under våren 2018 påbörja ett arbete med att förbereda inför en övergång till kommunalt huvudmannaskap för Jonstorp- och Arild. Tidigare etapper med huvudmannaskapsändringar har gjorts Nyhamnsläge, Mölle och Arild.

Ett drift- och underhållsavtal slöts mellan Höganäs kommun och Jonstorps vägförening den 17 september 2019 och den 31 oktober 2019, § 188 beslutade Kommunfullmäktige att godkänna drifts- och underhållsavtalet mellan Höganäs kommun och Jonstorps vägförening.

Huvudman för allmän platsmark som omfattas av gemensamhetsanläggning Jonstorp GA:5 är Jonstorps vägförening. Drift och underhåll har sedan år 2022 övertagits av kommunen genom ett skötselavtal. När ändringen av berörda detalj-

och byggnadsplaner har genomförts kan Jonstorps vägförening upplösas genom en lantmäteriförrättning.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 september 2014, § 191, att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning att påbörja arbetet med att förändra huvudmannaskapet till kommunalt i de berörda detalj- och byggnadsplanerna för respektive vägförening.

Kommunstyrelsen beslutade även att uppdra åt kommunledningskontoret att initiera lantmäteriförrättningar för att upplösa vägföreningarna.

ARBETSGÅNG

Ändring av huvudmannaskap gör kommunen genom ändring av detaljplan/byggnadsplan. Gemensamhetsanläggningen upphävs genom en lantmäteriförrättning och samfällighetsföreningen upplöses genom beslut hos länsstyrelsen. Ansökan angående upphävande av gemensamhetsanläggning gör kommunen och ansökan till länsstyrelsen om upplösande av samfällighetsförening gör Jonstorps vägförening.

Det finns andra sätt att upplösa en samfällighetsförening, det som beskrivs ovan innebär att förvaltningsobjektet, det vill säga gemensamhetsanläggningen, upphävs genom en lantmäteriförrättning och samfällighetsföreningen upplöses, då det samfällighetsföreningen förvaltar inte finns kvar. Då föreningen med fördel existerar fram till att gemensamhetsanläggningen upphävs, är ett upplösande enligt något annat sätt än det ovan beskrivna att föredra.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande. Förfarandets olika delar beskrivs detaljerat nedan.

SAMRÅD

Det formella planändringsförslaget tas fram av planarkitekt i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Underrättelse om samråd annonseras i Höganäs lokaltidning och på kommunens digitala anslagstavla. Efter samrådet bearbetas förslaget.

Samråd hölls 3-30 juni 2024.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i Kommunstyrelsens planutskott genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges nya möjligheter att inkomma med synpunkter. En underrättelse om granskning skickas i enlighet med sändlistor samt annonseras i Höganäs lokaltidning och på kommunens digitala anslagstavla. De som vill ha möjlighet att överklaga ändringen av detalj- eller byggnadsplanen när den är antagen måste inkomma med

synpunkter skriftligen senast under granskningen. Till granskningen hör en samrådsredogörelse där alla inkomna synpunkter från samrådet samlas och besvaras. Efter granskningen bearbetas förslaget.

Granskning hölls 1-31 oktober 2024.

ANTAGANDE

Det slutliga planändringsförslaget lämnas över till kommunstyrelsen för antagande. Till antagandet hör ett granskningsutlåtande där alla inkomna synpunkter under granskningen samlas och besvaras.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor efter justerat protokoll skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planändringen inte överklagas får handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

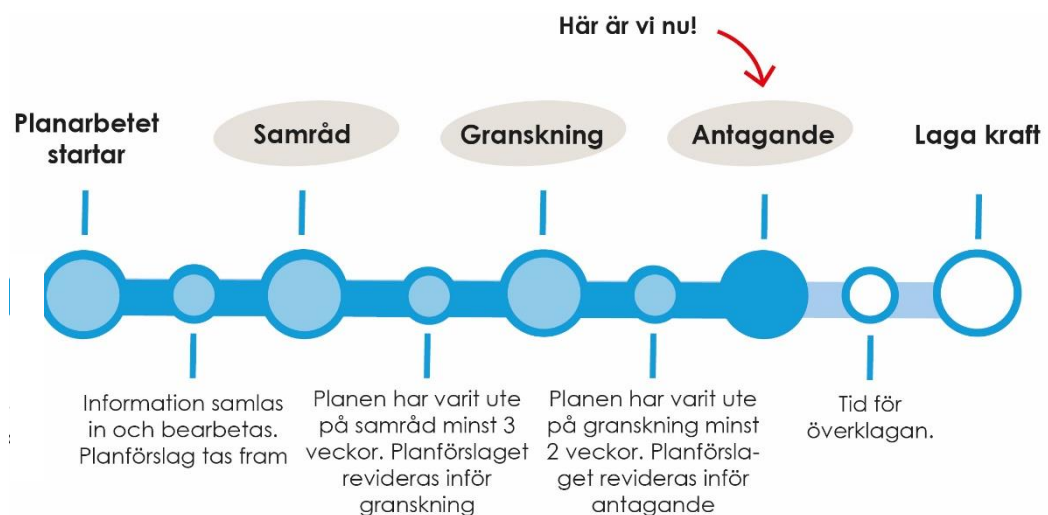


Bild: Processlinje över standardförfarandet, samt var denna ändring av byggnadsplan befinner sig på processlinjen.

▶ PLANDATA OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet omfattar delar av Rekekroken och ändringen är en del av 40 olika detalj- och byggnadsplaneändringar. Planändringarna är etapp 6 av ett större kommunövergripande arbete, där tidigare etapper har gjorts i Nyhamnsläge, Mölle och Arild.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035, antogs den 6 december 2019. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande. Ändringarna som föreslås strider inte mot översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen är Jonstorp utpekad som serviceort och förväntas växa med 400 invånare.

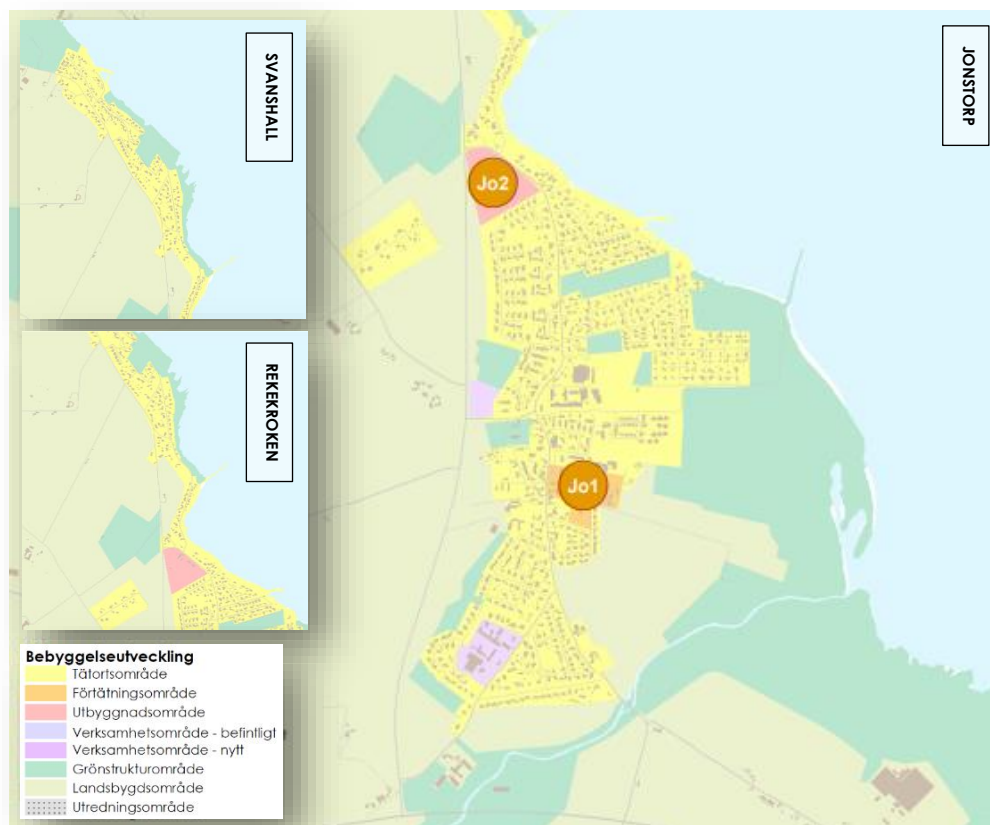


Bild: Kartan visar prioriterad utbyggnad och utveckling i Jonstorp, Svanshall och Rekekroken i översiktsplanen 2035.

Jonstorp

Jonstorpsvägen, bygatan genom Jonstorp, utgör själva ryggraden för ortens bebyggelsestruktur. Här ligger den äldsta bebyggelsen och de viktigaste

samhällsfunktionerna. En bit in från Jonstorpsvägen har stora, enhetliga bostadsområden vuxit fram på ömse sidor, från 1900-talets senare hälft fram till idag.

Jonstorp med Tunneberga bevarar en äldre bystruktur och många byggnader har stora kulturhistoriska värden.

- Område Jo 1 (Jonstorp 1) i kartan visar att ny bebyggelse i första hand ska uppföras genom förtätning i Jonstorps centrala delar. Det centrala läget lämpar sig väl för såväl bostäder som service och kan bidra till att stärka Jonstorps centrum.
- Området Jo 2 (Jonstorp 2) är Jonstorps enda potentiella utbyggnadsområde finns i de nordöstra delarna, längs Jonstorpsvägen, på mark som idag används för jordbruksändamål. Utbyggnaden ska i en första etapp ske längs befintlig infartsväg. Risk för erosion behöver utredas inför fortsatt planläggning.

Svanshall

Under 1800-talet färdigställdes Svanshalls hamn och det är runt hamnen som byn bebyggts. Hamnen som finns idag uppfördes under 1900-talet. Den äldre bebyggelsen närmast hamnen kompletteras av små, enhetliga och geografiskt spridda bostadsområden av yngre snitt till följd av att Svanshall från 1980-talet och fram till idag byggts ut i omgångar.

De kulturhistoriska värdena är knutna till bland annat hamnen och bebyggelsen från 1800-talet och 1900-talets första hälft. Området har en samlad bebyggelsemiljö med flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader som tillsammans bevarar en äldre fiskelägesstruktur.

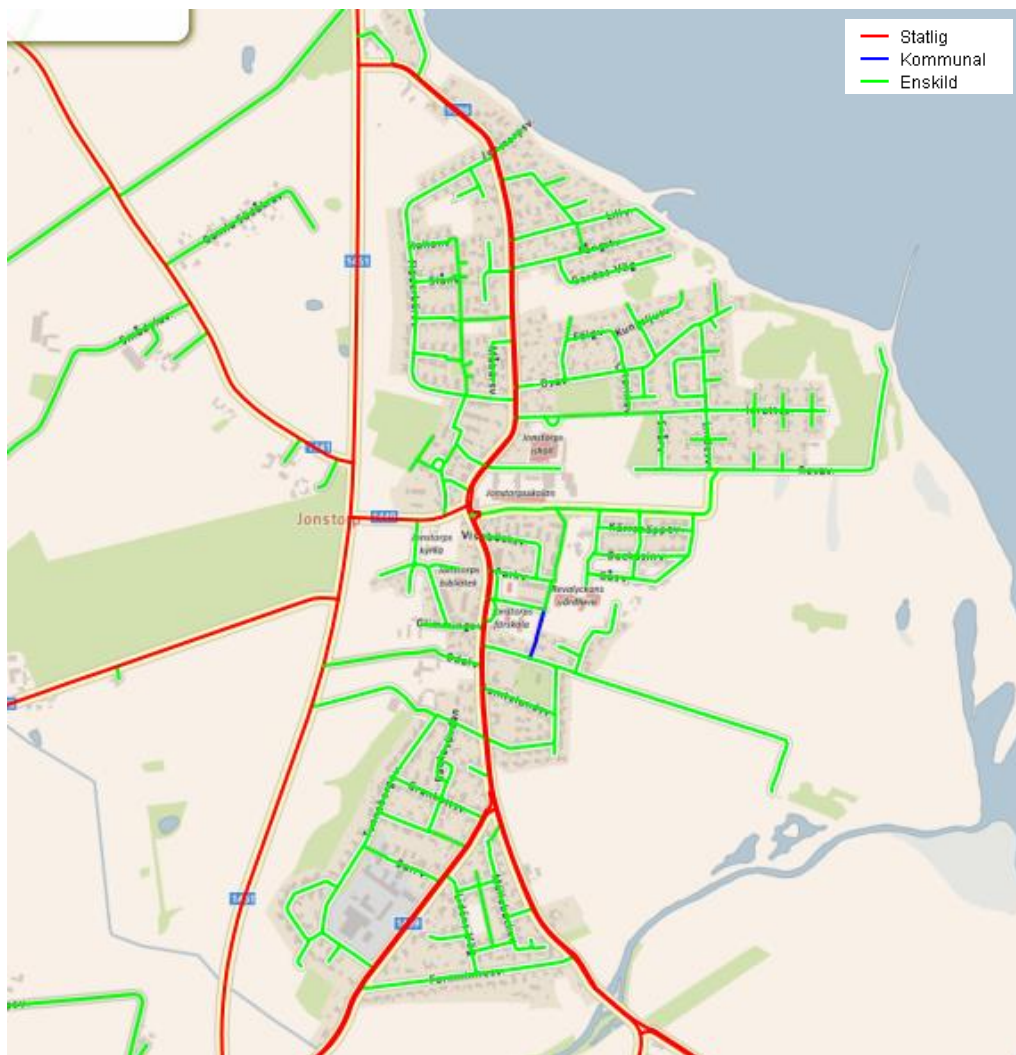
Rekekroken

Rekekroken utgörs av bebyggelsesamlingen mellan Jonstorp och Svanshall. Den äldsta bebyggelsen finns närmast Jonstorp och mot Svanshall övergår bebyggelsen i mer sentida bebyggelse på större tomter.

Orten ska bibehålla sin småskaliga karaktär i gränslandet mellan Skäldervikskusten och jordbrukslandskapet. Enstaka bostadsbebyggelse kan uppföras inom de lucktomter som finns utmed vägarna inne i byn.

ÖVERSIKTSKARTA FRÅN TRAFIKVERKET

Översiktskarta över de enskilda vägarna i Jonstorp. Kartan är från Trafikverkets nationella vägdatabas, NVDB. Kartan nedan visar att den största delen av vägnätet i Jonstorp har enskilt huvudmannaskap.



Karta: De enskilda vägarna är markerade med grönt.

GÄLLANDE BYGGNADSPLAN INOM PLANOMRÅDET

Räkekroken i Jonstorps kommun, Malmöhus län (12-JON-833)

Byggnadsplanen fick laga kraft den 1 april 1976. Genomförandetiden har gått ut.

Kommunens plannummer: 67/07

Lantmäteriets plannummer: 12-JON-833

Byggnadsplanen redovisar bland annat:

- ett område för allmän plats, väg
- ett område för allmän plats, park
- ett område för naturpark
- ett område för allmänt ändamål
- ett område för bostadsändamål
- ett område för semesterhem
- ett område för hamnändamål

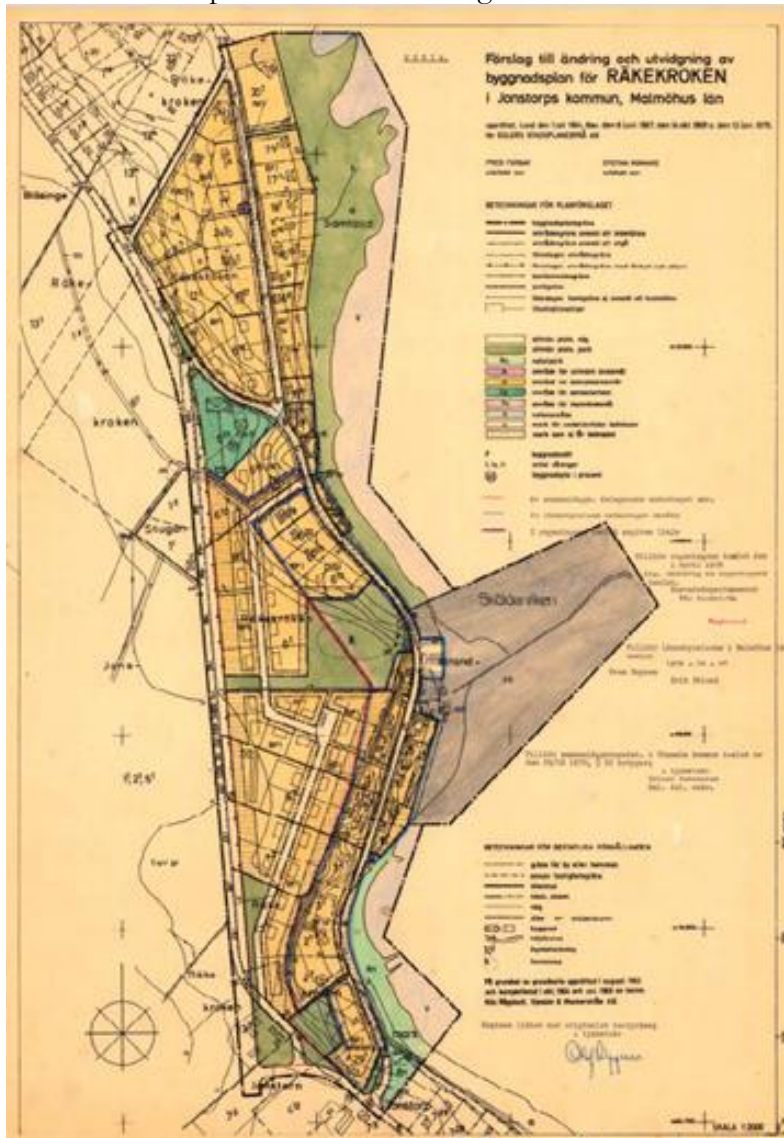
- ett område för vattenområde
- ett område för mark som inte får bebyggas
- ett område för underjordiska ledningar

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheter som ingår inom de områden i byggnadsplanen som ändras är:

- Rekekroken 1:1 – ägs av privatperson
- Rekekroken 6:1 – ägs av privatperson
- Jonstorp 7:5 – ägs av privatperson
- Jonstorp 4:12 – ägs av privatperson
- Jonstorp s:1 – samfällighet
- Jonstorp s:2 – samfällighet

Delar av allmän plats berörs av ändringen.



Karta: Gällande byggnadsplan.

FÖRESLAGEN ÄNDRING FÖRSLAGET

Huvudmannaskapet för delar av allmän plats övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Planbestämmelser som utgår inom rödmarkerat område

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Planbestämmelser som ersätter inom rödmarkerat område

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Administrativa bestämmelser inom rödmarkerat område/upplysning

Genomförandetiden för ändring av detaljplan är 10 år från den dag ändringen av detaljplanen får laga kraft.

DIGITALISERAD BYGGNADSPLAN

Nedan visas en digitaliserad version av planen, med områdena som avses i denna ändringsplan markerade i rött.



ändringen markerad med rött.

Karta: Digitaliserad plan med

SAMMANFATTNING

Huvudidén med planförslaget är att ändra från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark inom 40 detalj- och byggnadsplaner i Jonstorp som en sjätte etapp. Planarbetet för byggnadsplanen *Räkekroken* är en del av 40 olika ändringar av detalj- och byggnadsplaner med samma karaktär. Tidigare etapper har gjorts i Nyhamnsläge, Mölle och Arild.

Målsättningen med planarbetet är att all allmän platsmark som omfattas av gemensamhetsanläggning Jonstorp GA:5 och förvaltas av Jonstorps vägförening, ska bli kommunalt huvudmannaskap. Byggnadsplanen måste ändras för att vägföreningen ska kunna upphöra att bestå.

Drift och underhåll har sedan år 2022 övertagits av kommunen genom ett skötselavtal. Förslaget strider inte mot översiktsplanens eller gällande plans syfte och intentioner.

▶ **DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att ändringen av detalj- och byggnadsplanerna ska antas under 2024.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 120 månader (10 år) från den dag planen får laga kraft. I den här typen av plan kan genomförandetiden anses något oväsentlig.

AVTAL

Avtal finns mellan kommunen och Jonstorps vägförening, vilket innehåller en överenskommelse för övertagandet av skötsel.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun blir efter att planen fått laga kraft huvudman för delar av den allmänna platsmark som finns inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ansvar för drift och underhåll. Nuvarande huvudman är Jonstorps vägförening, vilka ansvarar för att den allmänna platsmarken överlämnas enligt kommunal standard när kommunen tar över som huvudman. Kommunen bli juridiskt bindande att anlägga de allmänna platserna till exempel vid nyanläggning.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare informeras genom kungörelse.

GRUNDKARTA

Grundkarta har inte tagits fram för planarbetet. Motiveringen är att planändringen endast är av administrativ karaktär som endast berör allmän platsmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Planarbetet bekostas av Höganäs kommun.

Vägföreningen som idag är huvudman för allmän platsmark kommer få en kostnad innan de upplöses gällande upprustning till kommunal standard.

INLÖSEN OCH ERSÄTTNING

Den del av byggnadsplanen som föreslås ändras utgörs idag endast av allmän platsmark. Genomförandetiden för byggnadsplanen har gått ut.

Kommunen har en rätt att lösa in allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap men också en skyldighet att göra det på fastighetsägarens

begäran. Vilken ersättning inlösen leder till avgörs vid inlösenförfarandet eller om genomförandet sker genom lantmäteriförrättning av Lantmäteriet.

Det finns en överenskommelse, ett avtal, mellan kommunen och Jonstorps vägförening, vilket beskriver överlämnandet och standarden. Vid upphävande av gemensamhetsanläggningar (antingen hela eller delar av) prövas frågan om ersättning av Lantmäteriet. Bestämmelsen om ersättning enligt § 40 a Anläggningslagen (1973:1149) AL är tvingande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Berörda samfällighetsföreningar, vägföreningen, har tagit beslut på sina stämmor om upplösning.

Länsstyrelsen måste godkänna att samfällighetsföreningen upplöses i detta fall då de gemensamhetsanläggningar som föreningen förvaltar upphör att bestå, vilket sker genom en lantmäteriförrättning. Föreningen kommer inte ha kvar några förvaltningsobjekt i Jonstorp.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN 1998:808 (MB)

De aktuella detalj- och byggnadsplanerna bedöms vara förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt MB.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Eftersom allmän platsmark, park och lokalgata föreslås få kommunalt huvudmannaskap kommer kommunen att få ökad driftkostnad för underhåll. Drift och underhåll sköts idag av kommunen enligt avtal med vägföreningarna. Kostnad kommer uppkomma för inlösen av allmän platsmark vilket kommer bekostas av kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER

Alla fastighetsrättsliga frågor anses utredda i det ursprungliga planarbetet. Kommunen ansöker och bekostar en lantmäteriförrättning angående upphävande av gemensamhetsanläggning.