

KS/2020/547

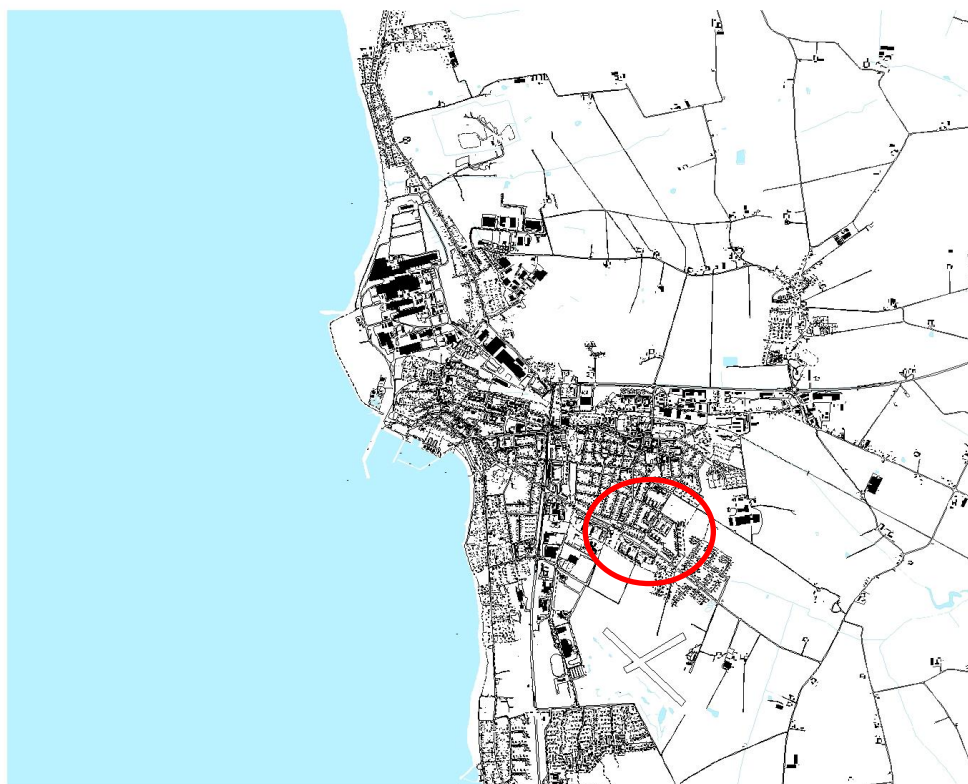


PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR STADSPLENEN FÖR OMRÅDET VID RÅGÅNGSGATAN 14 (12-HÖS-430)

I HÖGANÄS,

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



SAMRÅDSHANDLING, 2021-05-14



**HÖGANÄS
KOMMUN**

▶ Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)

▶ Övriga handlingar

- Tomtindelning för Gamsen 1284K-14/1965
- Tomtindelning för Lertakten 1284K-8/1965
- Tomtindelning för Stolen 1284K-10/1965
- Tomtindelning för Kärran 1284K-7/1965
- Tomtindelning för Hissen 1284K-6/1965
- Tomtindelning för Linbanan 1284K-9/1965
- Tomtindelning för Kolet 1284K-5/1965

▶ Planprocessen

Planen genomförs med standard planförfarande.

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i kommunstyrelsens planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. Den som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I vilket även anges om synpunkterna tillgodoses eller inte.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige i Höganäs kommun eller till bygg- och miljönämnden i Höganäs kommun för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom tre veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att upphäva tomtindelningar inom detaljplanen 12-HÖS-430 och att bekräfta rådande förhållanden.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade den 29 oktober 2020, att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för ett projektarbete vid namn ”rådande förhållande” eftersom ett antal bygglov inte kunnat ges] på grund av planstridigt utgångsläge

Ett sådant exempel är bygglovsärendet för Gamsen 14 vilket resulterade i beslutet nedan:

Skäl för beslut

Aktuell tillbyggnad/orangeri är i sig – som enskild byggnad – inte i strid med gällande detaljplan. Orangeriet är mycket väl anpassad till såväl anslutande huvudbyggnad som omgivande byggnads- och kulturmiljö. Bygg- och miljönämnden har gett plan- och bygglovsavdelningen i uppdrag att ändra bland annat i detta ärende gällande plan för att undanröja de inlåsningseffekter som får till följd att planenliga byggnationer inte kan tillåtas på grund av att till exempel huvudbyggnaden blivit planstridig i och med antagandet av detaljplanen. Med hänsyn härtill och till att stadsarkitekten inte har några erinringar mot tillbyggnaden ska bygglov ges i enlighet med ansökan.

Mot bakgrund av planstridigt utgångsläge har en analys gjorts som visar på de vanligaste avvikelserna som ligger till grunden för planstridigt utgångsläge. Resultatet visar följande: planbestämmelsen ”prickad mark”, planbestämmelser rörande höjden på byggnaderna och fastighetsindelingsbestämmelse.

Enligt [plan- och bygglagen (2010:900) gäller tomtindelingsplan som planbestämmelse kopplat till detaljplanen vilket kan utgöra ett hinder för den som önskar göra en ny fastighetsbildning. För att genomföra en förändring i fastighetsindelningen krävs en planändring som upphäver tomtindelningen för berörd fastighet.

GÄLLANDE DETALJPLAN



Utdrag ur gällande detaljplan 12-HÖS-430

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLANEN FÖR OMRÅDET VID RÅGÅNGSGATAN (12-HÖS-430).

Ändringen av stadsplanen vann laga kraft den 25 januari 1963 och har ingen genomförandetid och planbestämmelserna redovisar bland annat:

- att delar av området ska användas som kvartersmark för bostäder.

GÄLLANDE FASTIGHETSBESTÄMMELSE

För planområdet gäller följande fastighetsindelningar:

- Tomtindelning för Gamsen 1284K-14/1965
- Tomtindelning för Lertakten 1284K-8/1965
- Tomtindelning för Stolen 1284K-10/1965
- Tomtindelning för Kärran 1284K-7/1965
- Tomtindelning för Hissen 1284K-6/1965
- Tomtindelning för Linbanan 1284K-9/1965
- Tomtindelning för Kolet 1284K-5/1965

Aktuell planändring innebär att fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs.

▶ TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Tomtindelningar inom detaljplanen 12-HÖS-430 upphävs.

a₁ avvikelser som uppstod när detaljplanen den 25 januari 1963 vann laga kraft ska inte påverka bygglovsprövningen om ansökan i övrigt uppfyller samtliga förutsättningar för bygglov och i övrigt överensstämmer med aktuell detaljplan.

▶ GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Detaljplanens intentioner kan genomföras.

▶ ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om samråd Q2

Beslut om granskning Q3

Antagande Q 3-4

Ekonomiska frågor

Planarbetet finansieras av bygg- och miljönämnden

▶ KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

Gällande detaljplan påverkas i övrigt inte av planändringen och fortsätter att gälla. Detaljplanens intentioner möjliggörs genom exempelvis att planstridiga fastigheter blir planenliga och det blir möjligt att ge bygglov enligt den aktuella detaljplanens förutsättningar.

Tomtindelningarna upphör att gälla då planändringen vinner laga kraft. Därefter är det möjligt att genomföra eventuella förändringar i fastighetsbildningen.

▶ MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Fredrik Zelmerlöw, planarkitekt och planförfattare

Linda Adler, lantmäteringenjör

Gunilla Sandebert, stadsarkitekt

Damir Kacapor, bygglovshandläggare

Torsten Rosin, kommunjurist

Brian Nielsen, GIS-Ingenjör

Amir Sladic, mätingenjör