

KS/2024/335

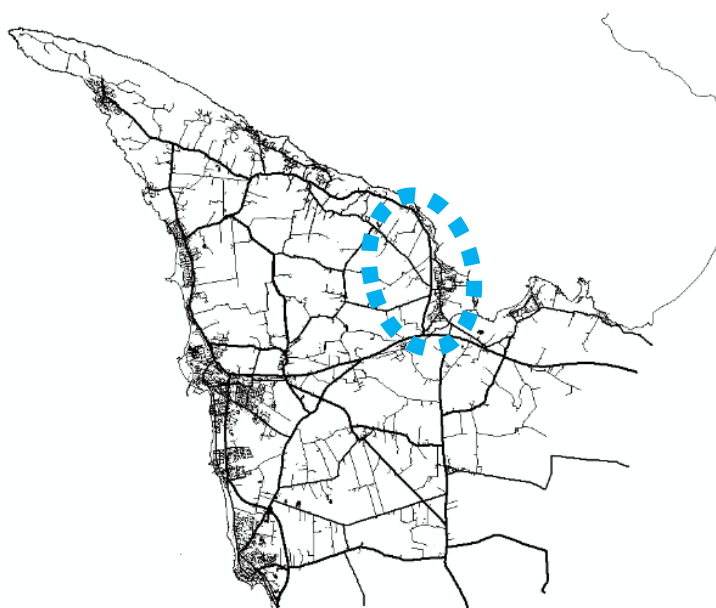


PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN

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.



SAMRÅDSHANDLING
2 MAJ 2024



**HÖGANÄS
KOMMUN**





FÖRORD

OM 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 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 detaljplan. 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.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)

Fastighetsförteckning har ersatts 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.

Planändringarna är gjorda enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) PBL, Boverkets föreskrifter och allmänna råd 2014:5 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
- Johan Gustavsson, planarkitekt (Sweco)
- Madeleine Meiby, planarkitekt (Sweco)
- Gunilla Sandebert, planchef

▶ INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Huvudidén med planförslaget är ändring från enskilt huvudmannaskap till kommunalt. Detaljplanearbetet är en del av en samling av 40 detaljplaner av samma karaktär i Jonstorp. Denna ändring omfattar följande detaljplan:

12-JON-833 (67/07)

Räkekroken

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 i 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 att Kommunfullmäktige 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 detaljplaner 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 detaljplanerna 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. Gemensamhetsanläggningen upphävs genom en lantmåteriförrättning 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 lantmåteriförrättning 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 kommunens planhandläggare 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 samt på kommunens digitala anslagstavla. Efter samrådet bearbetas förslaget.

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 detaljplanen 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.

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.

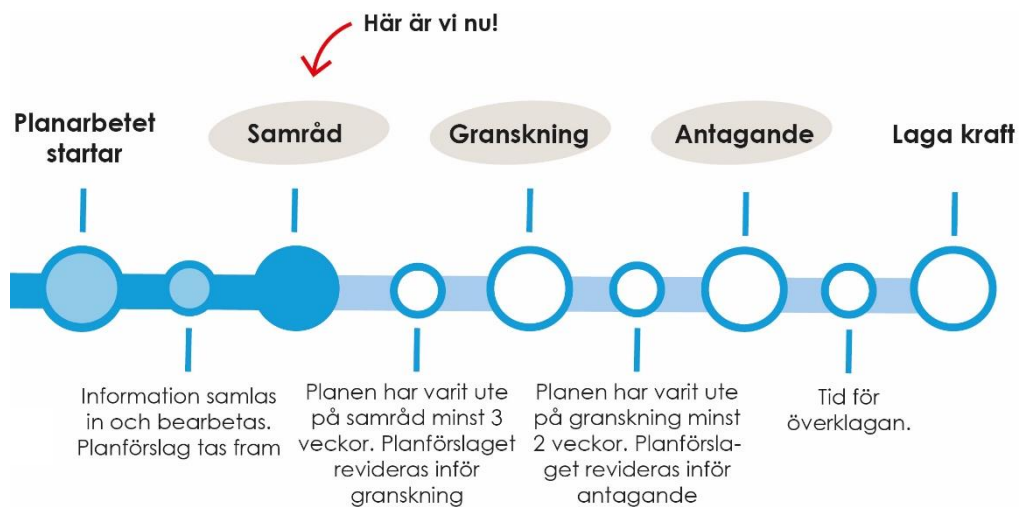


Bild: Processlinje över standardförfarandet, samt var denna ändring av detaljplan befinner sig på processlinjen.

▶ PLANDATA OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet omfattar delar av Jonstorp och ändringen är en del av 40 olika detaljplaneändringar. Detaljplaneändringarna är etapp 6, 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.

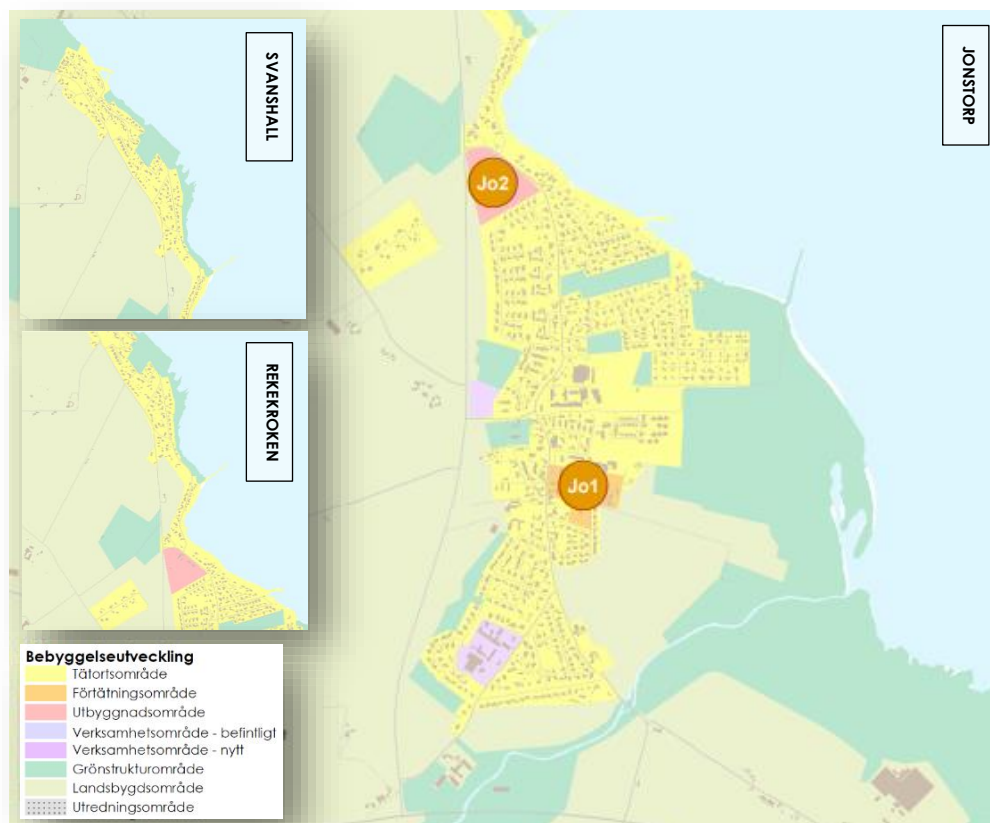


Bild: Kartan visar prioriterad utbyggnad och utveckling i Jonstorp, Svanshall och Rekekroken i översiktsplanen 2035.

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

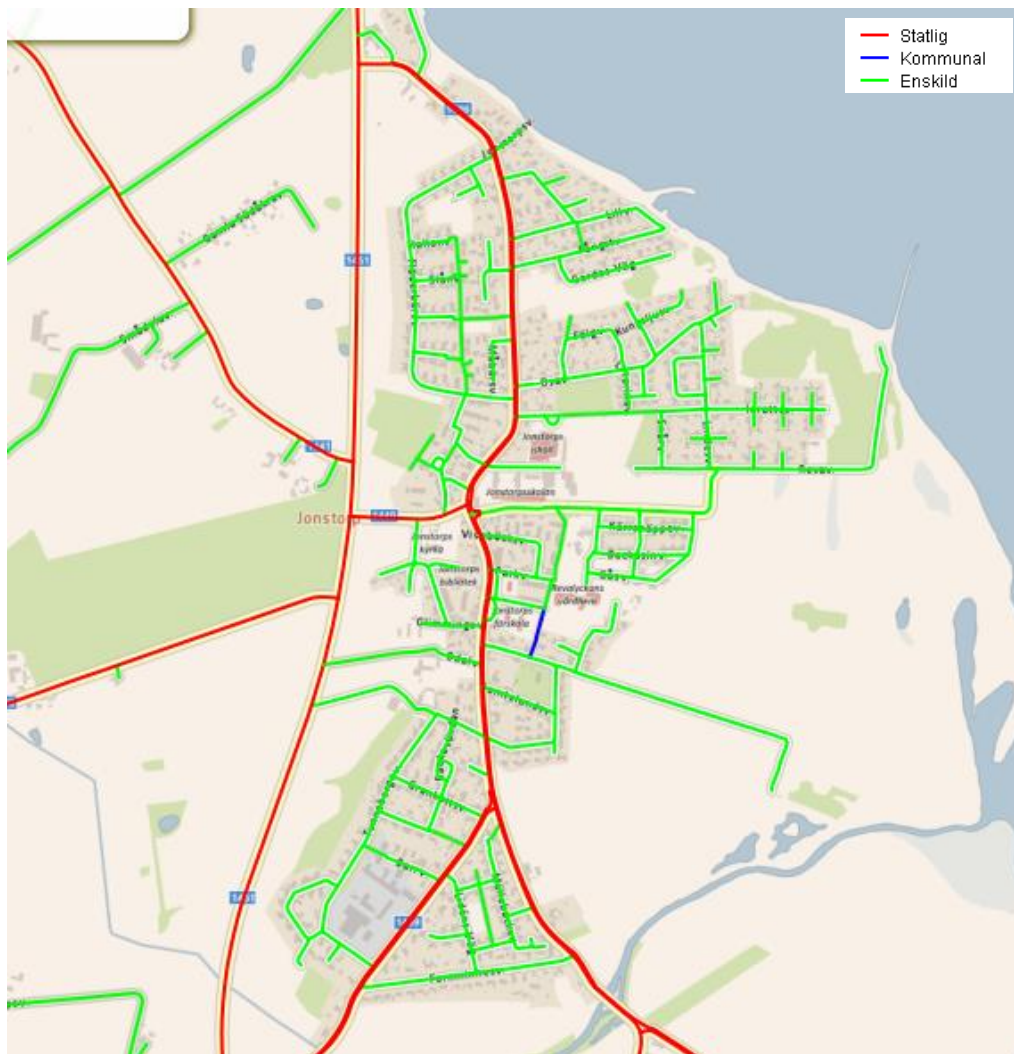
Rekekroken

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 vägdatas, NVDB. Kartan nedan visar att den största delen av vägnätet i Jonstorp har enskilt huvudmannaskap.



Karta: De enskilda vägarna är markerade med grönt.

GÄLLANDE DELTALJPLAN INOM PLANOMRÅDET

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

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

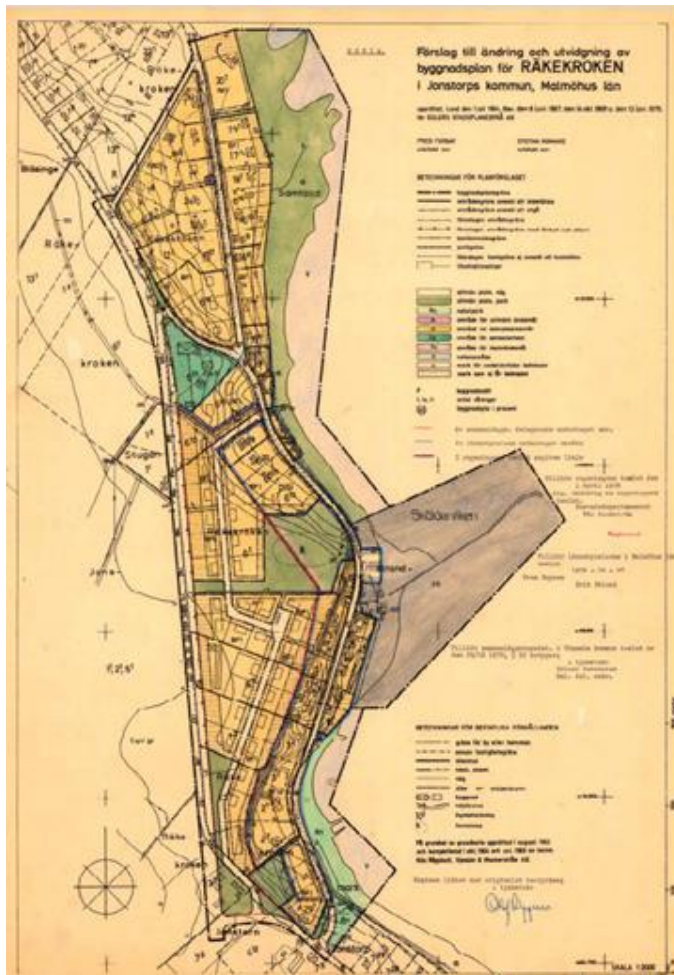
Kommunens plannummer: 67/07

Lantmäteriets plannummer: 12-JON-833

Detaljplanen 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



Karta: Gällande detaljplan.

FÖRESLAGET TILLÄGG

Huvudmannaskapet för delar av allmän plats övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Gällande bestämmelse med enskilt huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet

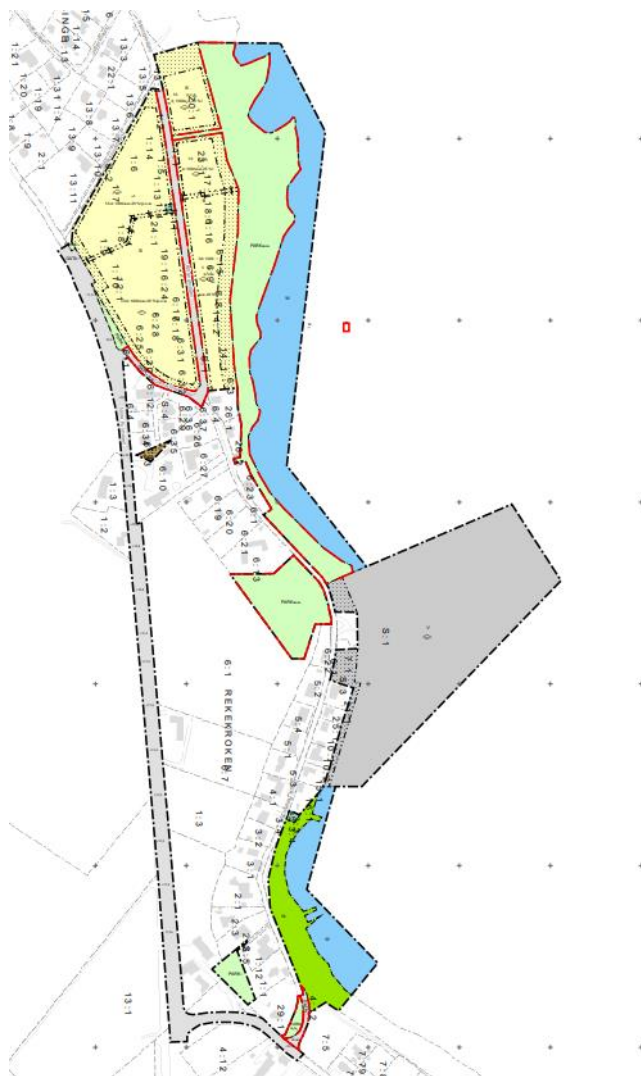
GATA
PARK

Förslag till ändring av bestämmelse, inom föreslaget område, till kommunalt huvudmannaskap

GATA₂
PARK₂

Förslag till tillägg inom föreslaget område

- a₁ Genomförandetiden för ändringen är 10 år den dagen planen fått laga kraft
- a₂ Kommunalt huvudmannaskap



Karta: Digitaliserad detaljplan med ändringen markerad med rött.

SAMMANFATTNING

Huvudidén med planförslaget är att ändra från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark inom 40 detaljplaner i Jonstorp som en sjätte etapp. Detaljplanearbetet för detaljplanen Råkekroken är en del av 40 olika ändringar av detaljplaner 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. Detaljplanen 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 intentioner.

▶ DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att ändringen av detaljplanerna 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 en del av den allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett 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 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare informeras genom kungörelse.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen 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 & ERSÄTTNING

Den del av detaljplanen som föreslås ändras utgörs idag endast av allmän platsmark. Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplanerna har gått ut.

Det finns en överenskommelse, ett avtal, mellan kommunen och Jonstorps vägförening, vilket beskriver överlämnandet och standarden. Angående inlösen av mark har kommunen, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Kommunen har en rätt att lösa in mark med kommunalt huvudmannaskap men också en skyldighet att göra det på fastighetsägarens begäran. En skillnad mellan enskilt och kommunalt huvudmannaskap är att vid kommunalt huvudmannaskap

ska genomförandet leda till kommunalt ägande av marken. Vilken ersättning inlösen leder till avgörs vid inlösenförfarandet eller om genomförandet sker genom lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten.

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 detaljplanerna 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 behöva ökad driftkostnad för underhåll. Drift och underhåll sköts idag av kommunen enligt befintliga 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.