KS/2021/239

# PLANBESKRIVNING

# UPPHÄVANDE AV TOMTINDELNING FÖR VARGEN 11

# I HÖGANÄS,

# HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

SAMRÅDSHANDLING, 2021-08-06

HÖGANÄS KOMMUN

# Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)

# Planprocessen enligt PBL-Kunskapsbanken

**Förenklad ändringsprocess för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning och vissa bestämmelser om rättighetsområden.**
Det förenklade förfarandet kan användas för att ta bort planbestämmelser som anges i 4 kap. 18 § andra stycket punkt 1 eller 2 plan- och bygglagen, PBL. Det innefattar planbestämmelser som avser:

- hur området ska vara indelat i fastigheter, och
- de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas.

Även motsvarande åtgärder enligt äldre bestämmelser omfattas, vilket innebär att det förenklade förfarandet även kan användas för att ta bort motsvarande bestämmelser i:

- tomtindelningar enligt den upphävda byggnadslagen (1947:385), och
- fastighetsplaner enligt den upphävda plan- och bygglagen (1987:10).

Ett förenklat förfarande kan endast tillämpas när genomförandetiden gått ut och om ändringen är:

- förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna,
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det förenklade förfarandet är enbart till för att ta bort gällande bestämmelser och är inte tillämpbart vid införande av nya eller omformulering av befintliga bestämmelser. Ett borttagande innebär att bestämmelserna upphör att gälla och beslutet får ingen genomförandetid kopplat till sig.

Processtegen består av samråd, samrådsredogörelse, beslut om ändring och laga kraft. Undantaget är om förslaget ändras väsentligt efter samrådet, då krävs en granskning innan beslut om ändring kan fattas. Ett detaljplaneförslag upprättas och samråd sker med Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten samt kända sakägare inom det område som berörs av ändringen. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat.

# PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

**Detaljplanens syfte är** att upphäva tomtindelning för Vargen 11.

## BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-23, att uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra planprocess för Vargen 11.

I rådande situation med bostadsbrist i Sverige har det talats mycket om byggnation av nya bostäder. Höganäs kommun (212000-1165) har bostadsprojekt i hela kommunen. En del av byggnationen sker på jordbruksmark men Höganäs kommun försöker i så stor utsträckning som möjligt att även förtäta.

Vargen 11 är en fastighet i norra Höganäs tätort som tidigare omfattas av en detaljplan, akt 12-HOS-543. Bestämmelserna i den detaljplanen möjliggjorde byggnation av enbostadshus. Fastigheten omfattas även av tomtindelningsbestämmelser, vilket betyder att avstyckning av fastigheten endast kan ske enligt tomtindelning. Kvartersmark för bostäder upphävdes på 1980-talet men tomtindelningen upphävdes inte.

Exploateringsavdelningen ser möjlighet att stycka av Vargen 11 och sälja styckningslotterna som bostadsfastigheter. Vargen 11 kommer då bli en restfastighet som genom fastighetsreglering kan överföras till grannfastighet. För att detta ska vara möjligt behöver tomtindelningsbestämmelserna upphävas. Detta görs av planavdelningen.

# ÖVERSIKTLIGA PLANER ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

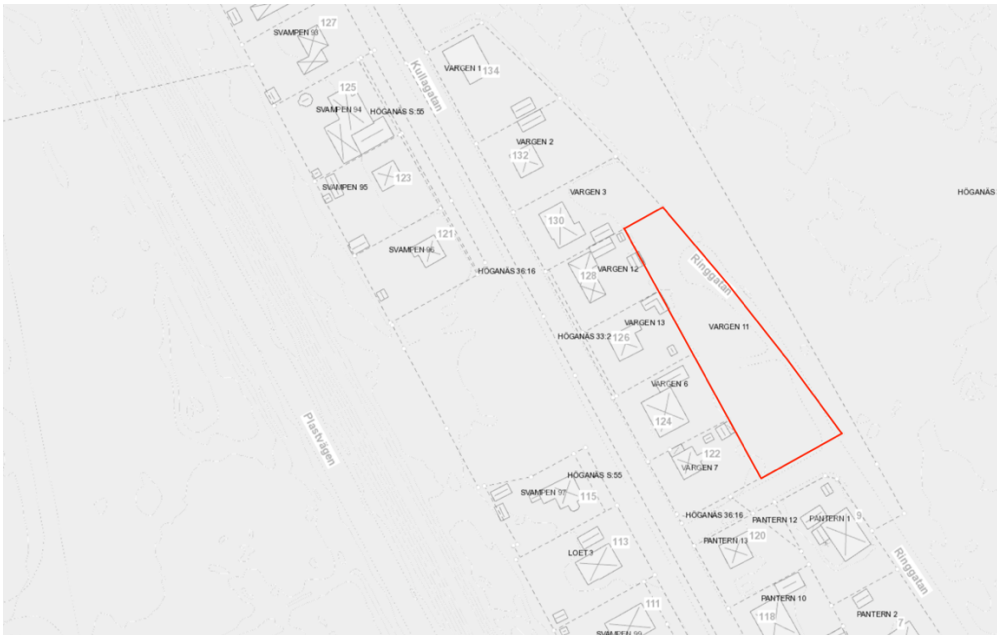
Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att området ska användas till tätortsområde

# GÄLLANDE DETALJPLAN

Ingen gällande detaljplan finns för Vargen 11.

# GÄLLANDE TOMTINDELNING




***Planområdet i gällande tomtindelning för Vargen 11 (röd markerad på bilden).***

Aktuell planändring innebär att tomtindelningsplanen upphävs i sin helhet.

# GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Inga genomförandefrågor bedöms till följd av planändringen.

*Fastighetsbildning*
Fastighetsbildning kommer att ske genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Inga servitut eller andra fastighetsrättsligafrågor bedöms påverkas av planändringen.

# ORGANISATORISKA FRÅGOR

*Tidplan*
Beslut om samråd augusti 2021
Samråd preliminärt augusti 2021
Antagande preliminärt oktober 2022

*Ekonomiska frågor*
Planarbetet finansieras av exploateringsavdelningen.

# KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

Tomtindelningen upphör att gälla för Vargen 11 efter att planändringen vinner laga kraft. Efter planändringen blir det möjligt att fastighetsreglera genom lantmäteriförrättning.

Ekonomiska konsekvenser blir kostnad för lantmäteriet och inkomst vid försäljning av fastigheten Vargen 11.

# MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

***I planarbetet har*** följande tjänstemän medverkat:
Fredrik Zelmerlöw, planarkitekt och planförfattare
Dino Krcic Exploateringavdelningen
Gulistan Batak plan-och bygglovschef
Sofia Holmqvist, praktikant
Agnes Werner, praktikant
Joakim Andersson, praktikant