

Karta över förslag till ändrad tomtindelning inom del av kvarteret VARGEN i Höganäs.

Upprättad den 28 september 1946 av:

Ludvigsson
Mätningssman

1:400



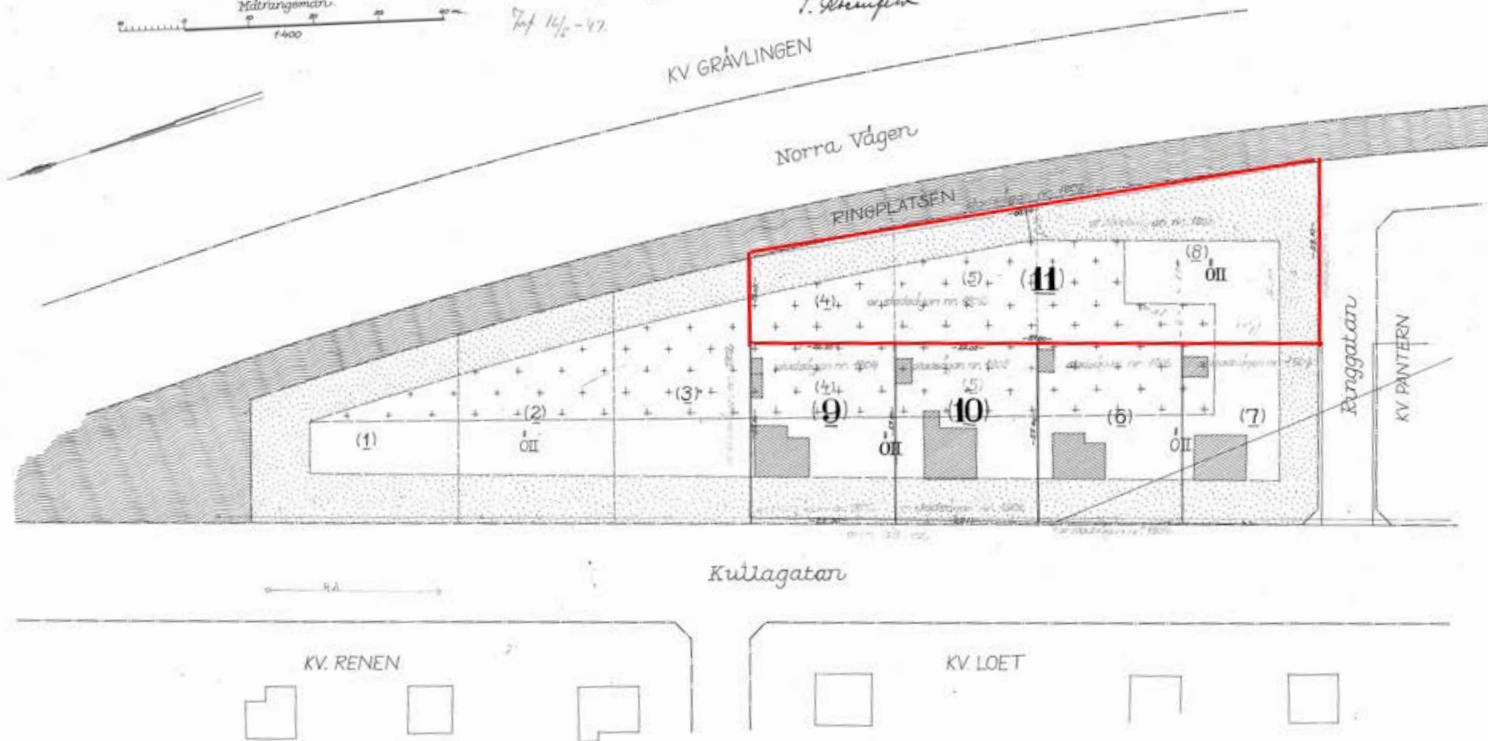
Klappstuga från
1946

Den 18 februari
1947, utfärdades på grund av delgivning
i 15 § 1 a avsnitt 1:sta stycket i lagen om
avlagan avseende på byggnadsföretag i Höganäs
kommun ett beslut om att i del av kvarteret Vargen i Höganäs
skall ändras tomtindelningen.
Beslutet skall tillämpas på de byggnadsföretag
som i detta beslut uttryckligen
nämns i beslutets motivering som ovan.
Så härmed utgives
T. Rönner

Följande byggmarknadsnämndens i Höganäs kommun beslut
1946, 1947. *Carlson* 4
1947

Gällande tomtindelning för Vargen 11 (rödmarkerad på bilden).

LAGA KRAFTHANDLING, 2022-09-29



KS/2021/239



PLANBESKRIVNING

UPPHÄVANDE AV DEL AV TOMTINDELNING INOM DEL AV KVARTERET VARGEN I HÖGANÄS, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Bild: Upphävandet av tomtindelningen (rödmarkerad på bilden).



LAGA KRAFTHANDLING, 2022-09-29



**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 (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), 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.

HANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling)
- Bild av gällande tomtindelning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Abdulmouneim Baradey, planarkitekt

Fredrik Zelmerlöv, planarkitekt och planförfattare

Gulistan Batak, plan- och bygglovschef



INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen 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.

Vargen 11 är en fastighet i norra Höganäs tätort som tidigare omfattades av en detaljplan, akt 12-HÖS-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. Detaljplanen med (bland annat) kvartersmark för bostäder upphävdes på 1980-talet, men tomtindelningen upphävdes inte.

Kommunens exploateringsavdelning ser möjlighet att stycka av Vargen 11 och sälja styckningslotterna som bostadsfastigheter.

För att detta ska vara möjligt behöver tomtindelningsbestämmelserna upphävas för Vargen 11. Upphävandet av tomtindelningsområdet utökades efter samrådet med fastigheten Vargen 12 men förutsättningarna av utökandet av upphävandet med Vargen 12 har förändrats efter granskningen då kommunen inte längre finner ett intresse att överföra restfastigheten av Vargen 11 till Vargen 12. Vargen 12 ingår därför inte längre i detta upphävande. Titeln ändrats till Upphävande av del av tomtindelning inom del av kvarteret Vargen i Höganäs.

PLANPROCESSEN

Planförfarandet har förändrats efter samråd från förenklat förfarande till standard förfarande.

Standardförfarande

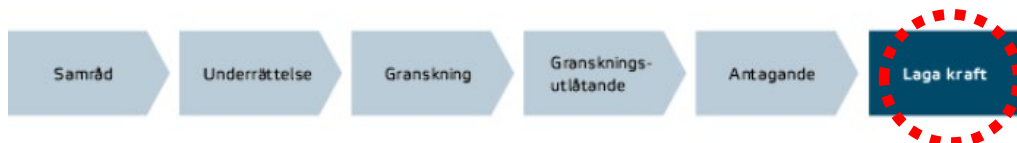


Bild: Röd ring visar var i planprocessen upphävandet av tomtindelningen befinner sig.

SAMRÅD

Det formella planförslaget 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. 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. De 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 den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

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

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, tre veckor från den dag då beslutet eller justerat protokoll över beslutet tillkännagetts offentligt.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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 och ska användas till kvartersmark bostäder.



Planområdet i översiktsplanen är tätortsområde och ska användas till kvartersmark bostäder.

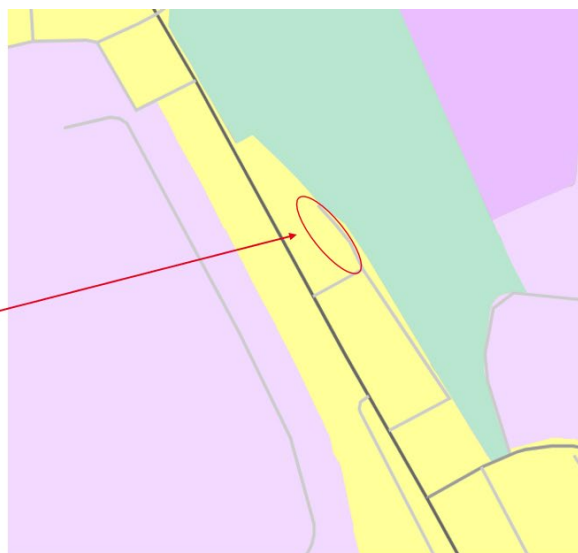


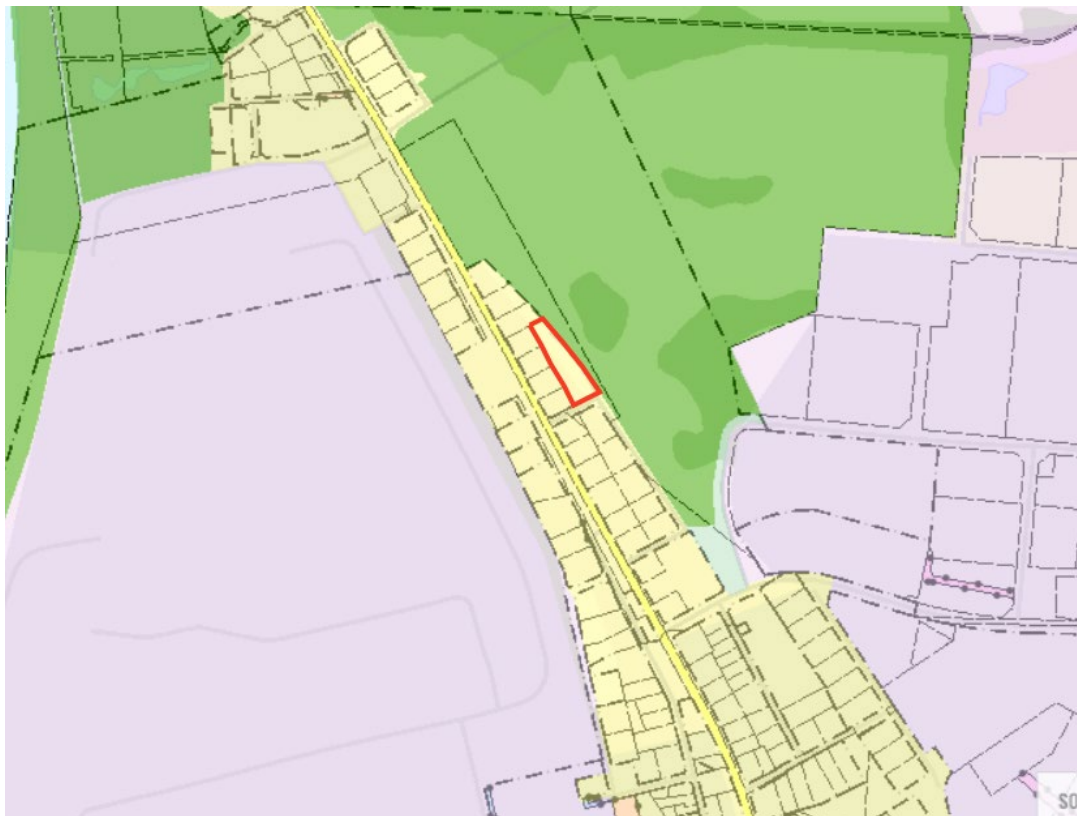
Bild: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Ingen gällande detaljplan finns för Vargen 11.

NATURVÅRDSPLAN

Värdefull natur i Höganäs kommun, Naturvårdsplan för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-02-23 (§ 18) och fungerar som en "kunskapsbank" och ett planeringsunderlag för framtida kommunala beslut som rör utnyttjandet av mark och vatten. I naturvårdsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet: att området inte infattas i naturvårdsområden.



Planområdet infattas inte i naturvårdsområdet i
Naturvårdsplanen.



► GÄLLANDE TOMTINDELNING

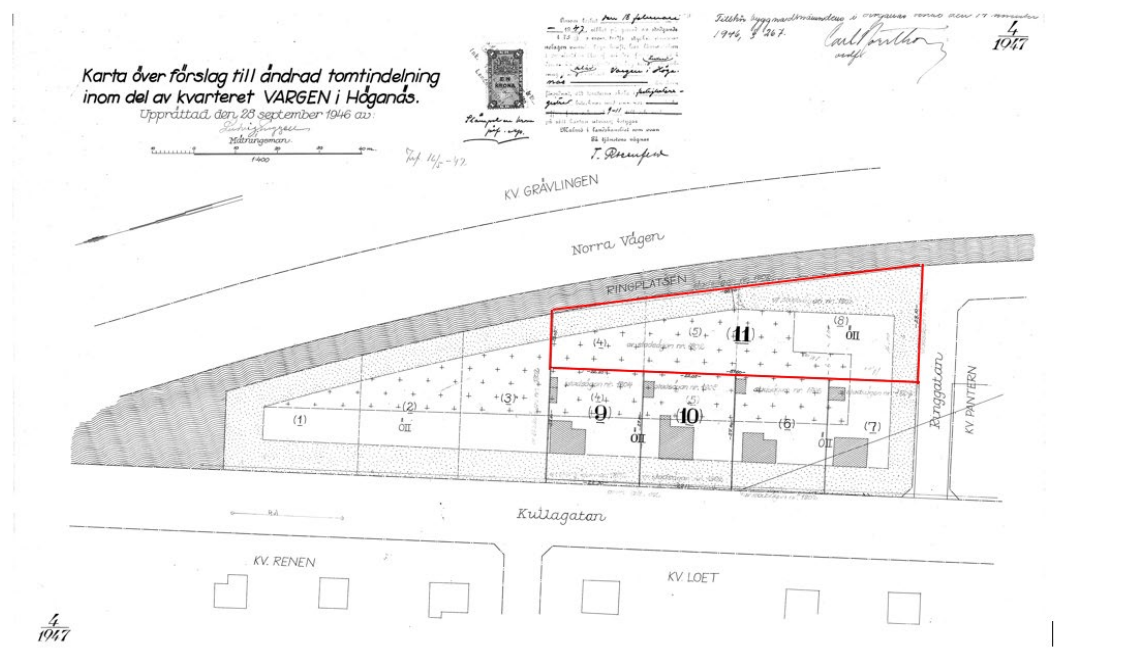


Bild: Gällande tomtindelning för Vargen 11 (rödmarkerad på bilden).

Aktuell upphävande av tomtindelningen innebär att del av tomtindelning 1284k-4/1947 som gäller Vargen 11 upphävs.

► DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Inga genomförandefrågor bedöms aktuella till följd av upphävandet av tomtindelningen.

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsbildning kommer att ske genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Inga servitut eller andra fastighetsrättsliga frågor bedöms påverkas av upphävandet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Beslut om samråd augusti 2021
Samråd genomfördes mellan den
09 – 30 september 2021
Granskning genomfördes mellan den
14 februari – 7 mars 2022
Antagande preliminär maj 2022

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet finansieras av exploateringsavdelningen.

KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

Tomtindelningen upphör att gälla för Vargen 11 efter att upphävandet vinner laga kraft. Efter upphävandet av tomtindelningen blir det möjligt att ändra fastighetsindelningen genom lantmäteriförrättning samt att stycka av nya bostadsfastigheter. även utfartsservitut behöver ordnas i samband med förrättningen.

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