

KOMMUNSTYRELSEN

Dnr KSF 2020/657

§ 171 Ansökan om planbesked Klinta 5:25 - Klinta 5:43

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

Positivt planbesked lämnas för upphävande av strandskydd på Klinta 5:25 m fl.

Reservation mot beslutet

Stefan Lissmark och Maria Truedsson reserverar sig muntligen. Olle Krabbe (V) lämnar skriftlig reservation.

Ärendebeskrivning

Wrangelsborgs intresseförening har ansökt om planbesked för åtta fastigheter vid Wrangelsborg. Intresseföreningen består av fastighetsägarna till dessa fastigheter. Huvudanledningen till önskan om detaljplan är att intresseföreningen vill undvika förfarandet med att söka strandskyddsdispens för varje bygglov eller annan åtgärd som kräver dispens. Föreningen önskar därför få strandskyddet upphävt.

Kommunen har ett intresse att säkerställa allmänhetens tillträde till Ringsjön via Håkantorps 1:5 och tillskapa en bra tillgänglighet till Klintaskogens naturreservat. Området planeras i framtiden bli anslutet till kommunalt vatten och avlopp varför statusen på kvarvarande tomter i området behöver fastställas. Kommunen har också långtgående planer för att tillskapa en gång och cykel led från Gamla Bo till Snogeröd längs med Ringsjöns strand. Planområdet ligger inom denna sträckning tillsammans med Klintaskogens naturreservat varför det vore bra om frågorna sågs över i ett planarbete.

Ekonomiska konsekvenser för Höors kommun

Planbeskeder innebär en kostnad för kommunen för de delar som avser att tillgodose allmänhetens intresse i området. Bedömd kostnad om maximalt 100.000kr som belastar budget 2021.

Yrkanden

Camilla Källström (M) och Stefan Liljenberg (SD) föreslår att kommunstyrelsen ska besluta att lämna positivt planbesked till för Klinta 5:25 – 5:43.

Stefan Lissmark (S) och Olle Krabbe (V) föreslår att kommunstyrelsen ska lämna negativt planbesked i enlighet med kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut.

Beslutsordning

Ordföranden ställer kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag mot Camilla Källströms (M) och Stefan Liljenbergs (SD) förslag om att lämna positivt planbesked och finner att kommunstyrelsen har beslutat lämna positivt planbesked. Votering begärs.

KOMMUNSTYRELSEN

Kommunstyrelsen godkänner följande beslutsordning:

JA = bifall till Camilla Källströms (M) förslag.

NEJ = bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag.

Omröstningen genomförs med upprop och utfaller med 6 röster JA, 6 röster NEJ och en ledamot som avstår vilket innebär att ärendet avgörs på ordförandens utslagsröst. Då kommunstyrelsens ordförande Johan Svahnberg (M) röstat JA innebär det att kommunstyrelsen beslutat lämna positivt planbesked.

Följande ledamöter röstade JA: Roger Stenberg (SD), Rolf Streiffert (SD), Stefan Liljenberg (SD), Erik Mårtensson (KD), Camilla Källström (M) och Johan Svahnberg (M).

Följande ledamöter röstade NEJ: Olle Krabbe (V), Maria Truedsson (MP), Maria Boström-Lambrén (S), Lars-Olof Andersson (C), Katarina Gisow (L) och Stefan Lissmark (S).

Följande ledamöter avstod från att rösta: Jörgen Ekman (L).

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse planbesked Klinta 5_25 mf (Wrangelsborg).docx
2. Planutredning Planbesked Klinta 5_25 m fl (Wrangelsborg).pdf
3. Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2020-10-06 (2020-10-06 KSAU §197).pdf

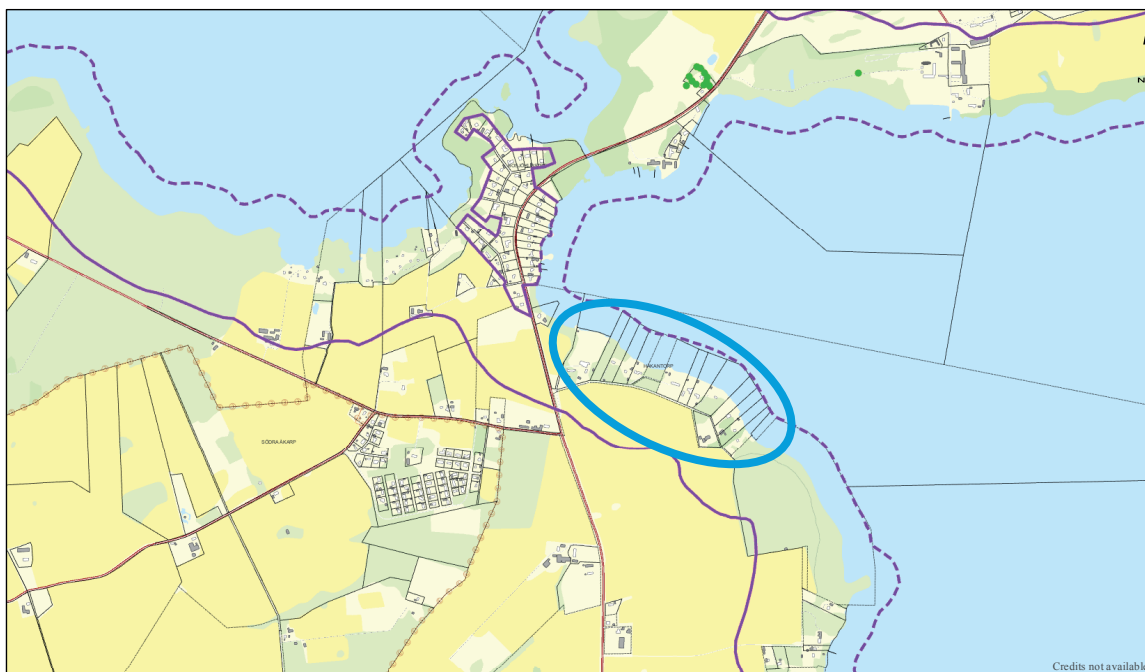
Ansökan om planbesked för Klinta 5:25 m fl (Wrangelsborg)

Sammanfattning

Wrangelsborgs intresseförening vill få strandskyddet upphävt på sina fastigheter. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Wrangelsborgs intresseförening har dock inte presenterat något annat intresse av planen än just att undvika strandskyddsreglerna. Samhällsbyggnadssektor bedömer därför att det saknas förutsättningar att upphäva strandskyddet genom detaljplan och att det inte går att upprätta en detaljplan vars enda syfte är att upphäva strandskyddet.

Bakgrund

Wrangelsborgs intresseförening har ansökt om planbesked för åtta fastigheter vid Wrangelsborg. Intresseföreningen består av fastighetsägarna till dessa fastigheter. Huvudanledningen till önskan om detaljplan är att intresseföreningen vill undvika förfarandet med att söka strandskyddsdispens för varje bygglov eller annan åtgärd som kräver dispens. Föreningen önskar därför få strandskyddet upphävt. Föreningen önskar att detaljplanen inte ska vara begränsande för framtida bebyggelse på fastigheterna och avser precisera tomt för tomt längre fram. Föreningens förslag till tillåten byggnadsarea är 400 m² i huvudsak på den högre delen av tomten och 1-2 våningar. Vid sjön önskas typ båthus.



Figur 1, Översiktsskarta. Wrangelsborg markerat med blå oval och strandskyddsgränserna i magenta-linje.

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

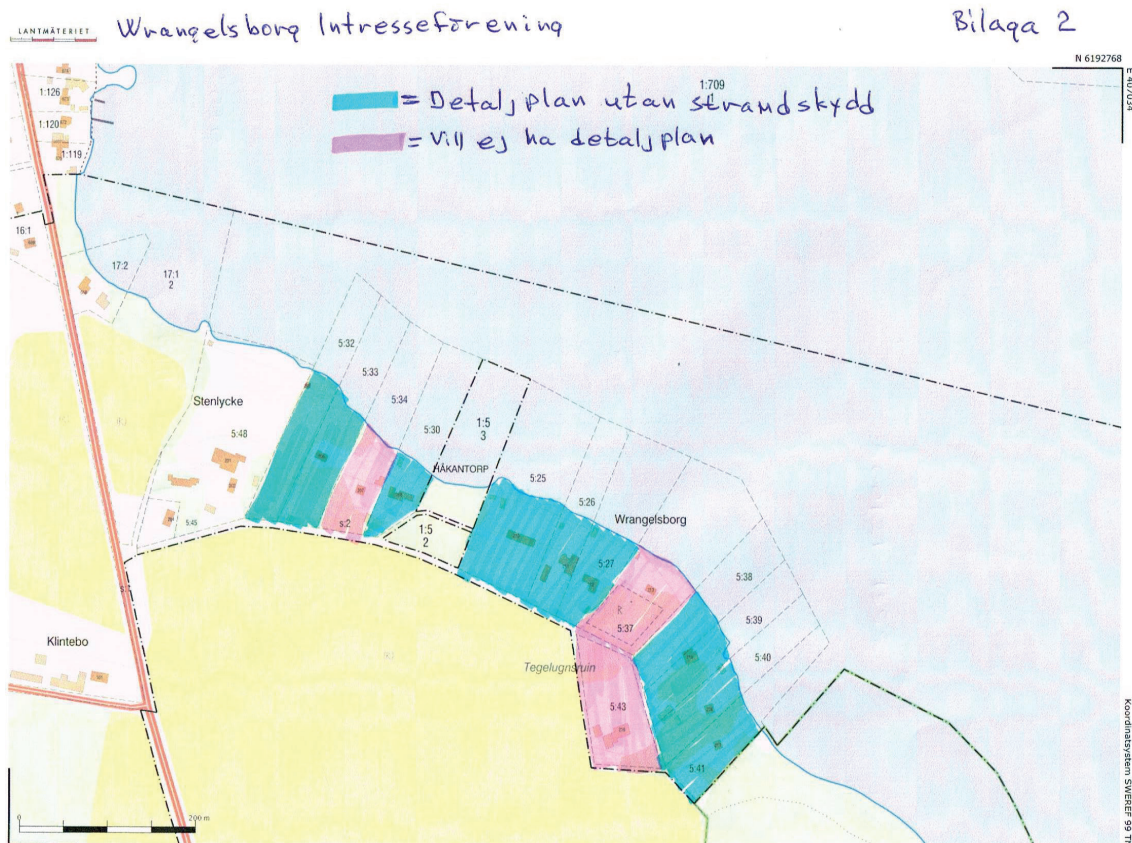
Strategiska enheten

Om det inte går att få strandskyddet hävt vill intresseföreningen att hela tomten på land för alla angivna tomter blir av kommunen beslutad som ianspråkstagen tomtplats. Den frågan kan dock inte hanteras i detta ärende om planbesked. Tomtplatsavgränsning sker som ett led i handläggning av dispensansökningar. Höors kommun känner inte till något lagstöd för att ändra tomtplatsavgränsningar utanför en ansökan om strandskyddsdispens för en specifik åtgärd.

Fram till 2004 prövade länsstyrelsen ärenden om strandskyddsdispens. Höors kommun har därför ingen samlad dokumentation av genomförda tomtplatsavgränsningar. Av de åtta fastigheter som detta ärende avser har Höors kommun full kännedom om tomtplatsavgränsningen för tre fastigheter, och ofullständig dokumentation för ytterligare några fastigheter.

Ansökan om detaljplan gäller för fastigheterna Klinta 5:25, Klinta 5:26, Klinta 5:27, Klinta 5:30, Klinta 5:32, Klinta 5:33, Klinta 5:38, Klinta 5:39, Klinta 5:40 och Klinta 5:41 (se figur 2).

Några av fastighetsägarna i området har avstått från att delta i ansökan, antingen för att de redan har kommunens beslut om 100 % tomträttsavgränsning eller eftersom de inte tror att en detaljplan ger någon förbättring. Ansökan gäller inte för fastigheterna Klinta 5:34, Klinta 5:37 och Klinta 5:43.



SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten

Relevant lagstiftning och tillämpning i ärendet

Bestämmelser om detaljplaner finns i plan- och bygglagen (PBL), 4 och 5 kap.

Bestämmelser om strandskydd finns miljöbalken (MB) 7 kap.

Möjligheten att upphäva strandskydd i detaljplan

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd (PBL 4 kap 17 §):

- om det finns särskilda skäl för det *och*
- om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Som särskilda skäl vid prövningen av upphävande av strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser (MB 7 kap 18 § c):

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Punkterna 2-6 kan inte tillämpas i det aktuella fallet. Punkt 1 ligger närmare till hands och ligger i linje med vad intresseföreningen framför i sin ansökan. Frågan om vilket område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften är redan avgjord genom tomtplatsavgränsningar för minst tre av de åtta fastigheterna. Dessa tomtplatsavgränsningar skulle bilda utgångspunkt för prövningen av upphävande och det skulle alltså sannolikt finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom dessa avgränsade tomtplatser. Intresseföreningen är dock inte nöjd med gällande tomtplatsavgränsningar utan önskar att strandskyddet upphävs för fastigheternas landområden i sin helhet. Samhällsbyggnadssektor bedömer att det inte finns något särskilt skäl att upphäva av strandskyddet utanför gällande tomtplatsavgränsningar, för de fastigheter där tomtplatsavgränsning finns.

För att kommunen ska kunna upphäva strandskydd genom detaljplan krävs även att planintresset väger tyngre än strandskyddsintresset. I det aktuella fallet har Wrangelsborgs intresseförening inte presenterat något annat intresse av planen än just att undvika strandskyddsreglerna. Det finns alltså inget planintresse att väga mot strandskyddsintresset.

Samhällsbyggnadssektor bedömer alltså sammanfattningsvis att det saknas både

- särskilda skäl för att upphäva strandskyddet utanför redan avgränsade tomtplatser *och*
- ett planintresse som väger tyngre än strandskyddsintresset.

Länsstyrelsen har tillsyn över hur kommunen upphäver strandskydd i detaljplan. Länsstyrelsen ska överpröva och upphäva kommunens detaljplanebeslut om strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (PBL 10 kap 10-11 §§).

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Betydelsen av detaljplanens syfte

Detaljplaner reglerar användning av mark och vatten med bindande bestämmelser. Syftet med detaljplaner är oftast att bedöma lämpligheten i ny exploatering och att dela ut byggrätter, men lika viktigt är att reglera gator, natur och annan allmän plats. Ibland upprättas detaljplaner för områden som redan är bebyggda, vanligtvis med syfte att skydda värdefull bebyggelse eller reglera omfattningen av bebyggelsen. När detaljplaner upprättas för redan befintlig bebyggelse medför det per definition en begränsning för fastighetsägarna inför kommande bygglovsprövningar.

Detaljplaner måste ha ett syfte. Utan ett syfte går det inte att ta ställning till vilka bestämmelser som behövs eller bedöma vilka områden som bör ingå i planområdet. En detaljplan får inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid (PBL 4:32). Syftet ska framgå av planbeskrivningen (PBL 4:33). Detaljplanens syfte är också avgörande för att beskriva planintresset på ett sätt som kan vägas mot strandskyddsintresset.

I det aktuella fallet finns inget annat syfte än att upphäva strandskyddet. Samhällsbyggnadssektor bedömer att det inte går att upprätta en detaljplan vars enda syfte är att upphäva strandskyddet.

Övriga planförutsättningar

Planutredningen innehåller i vanliga fall en beskrivning av de planförutsättningar som gäller för området och som kan vara relevanta utifrån syftet med planbeskedet. Eftersom det aktuella ärendet inte syftar till att pröva någon ny markanvändning eller reglera utvecklingen är det inte relevant att göra en fullständig redovisning. Här följer därför bara en sammanställning av översiktsplanens vägledning som kommer att tillämpas vid eventuella förändringsanspråk.

Användning av mark och vatten enligt översiktsplanen

Översiktsplanens användningskarta anger att marken är lämplig för jord- och skogsbruk (se figur 3). Bebyggelsegrupper med mindre än 200 invånare har inte skiljts ut från omgivande markanvändning, utom där det finns en gällande detaljplan. För bebyggelsen i Wrangelsborg finns alltså ingen specifik vägledning.

Generell vägledning för jord- och skogsbruk innebär att förutsättningarna att långsiktigt bedriva areella näringar ska väga tungt vid eventuella förändringsanspråk. Avstyckningar för andra ändamål ska styras till befintliga bebyggelsegrupper och vägar för att inte splittra upp marken.

Fastigheternas vattenområde är i översiktsplanen markerat som sjö. Generell vägledning för sjöar säger bland annat att tillgängligheten till de största sjöarnas stränder ska förbättras genom anöringspunkter, vandringsleder och andra anläggningar för friluftslivet. Översiktsplanen innehåller även specifik vägledning för Ringsjön. Bland annat gäller att "i strandnära områden (inom 100 m från stranden) ska rekreation och allmänhetens tillgänglighet prioriteras framför andra intressen. Bryggor och andra anläggningar ska utformas så att de främjar allmänhetens friluftsliv, gäller även privata bryggor".

Hänsynsområden enligt översiktsplanen

Översiktsplanen innehåller även tematiska hänsynskartor som överlappar användningskartan. För området gäller vägledning om hänsyn utifrån att:

- det är av riksintresse för friluftslivet
- det har höga naturvärden (enligt naturvårdsprogram för Höors kommun)
- det har höga kulturmiljövärden (enligt kulturmiljöprogram för Skåne)
- det ligger delvis inom område med översvämningsrisk (lägre än +56,5 m)

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Dessutom gränsar området till:

- riksintresse för yrkesfisket (i sjön)
- riksintresse Natura 2000 (i söder)

Vid förändringsanspråk ska därför även vägledning för dessa intressen tillämpas.

Avgift

Avgift för planbesked tas ut enligt gällande taxa. Planarbetet bedöms vara en så kallad medelstor åtgärd och avgiften blir därför 14190 kr. Faktura översänds i samband med protokollsutdrag för planbeskedet.

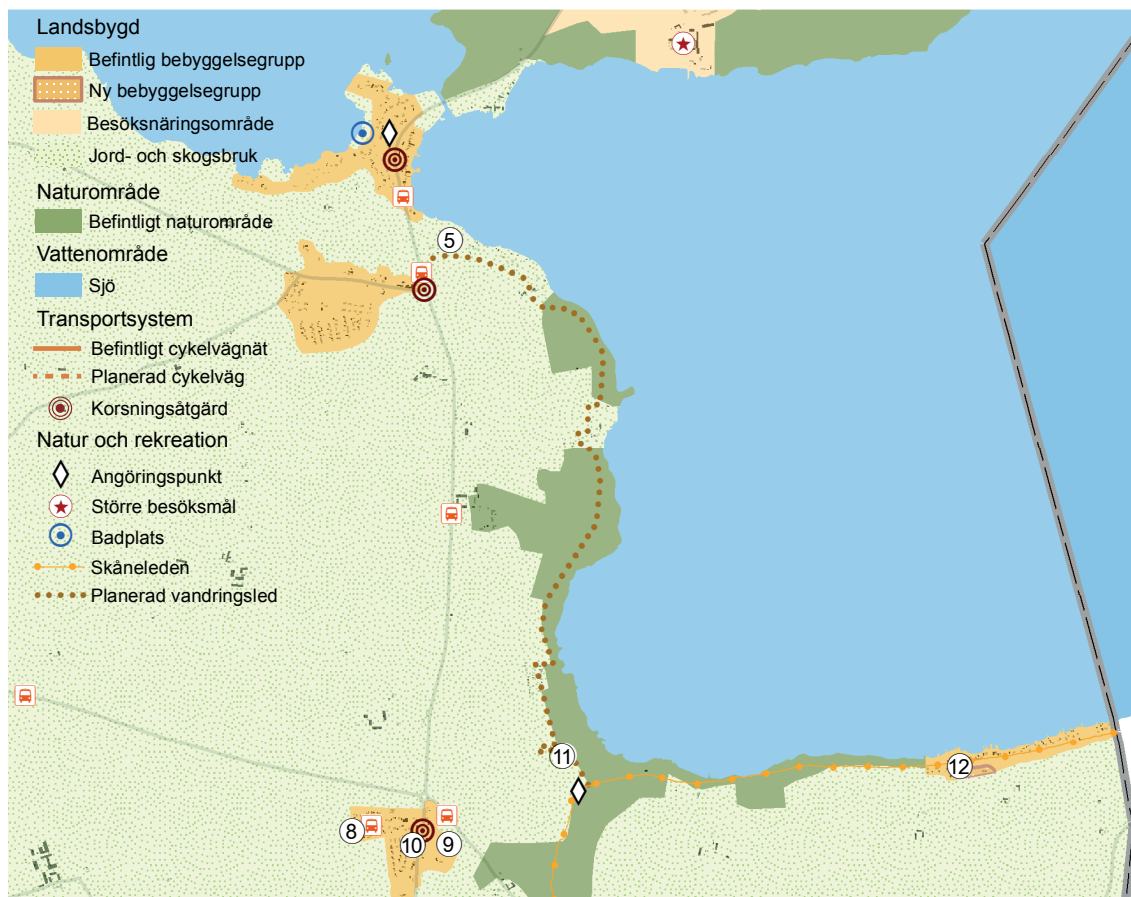
Kostnader för det fortsatta planarbetet regleras genom plankostnadsavtal.

Rolf Carlsson

Samhällsbyggnadschef

Karin Kallioniemi

Samhällsplanerare/Kommunarkitekt



Figur 3. Utdrag ur översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta.