

KS/2024/335



## Granskningsutlåtande

### Ändring av byggnadsplan för

Övertagande av huvudmannaskap  
för allmänna platser i Jonstorp,  
Svanshall och Rekekroken

### I Höganäs kommun, Skåne län

Etapp 6, plan: *Räkekroken*



*Ungefärligt planområde markerat i Jonstorp, Svanshall och Rekekroken.*

17 december 2024



**HÖGANÄS  
KOMMUN**





## Bakgrund och syfte

### 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 Kommunfullmäktige att 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.

### Planändringens syfte

Planändringens syfte är att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt för allmän platsmark som ingår i gemensamhetsanläggningen Jonstorp GA:5, i Jonstorp, Svanshall och Rekekroken. Tidigare etapper med huvudmannaskapsändringar har gjorts i Nyhamnsläge, Mölle och Arild.

## Planarbetets gång

### Planförfarande och planprocessen

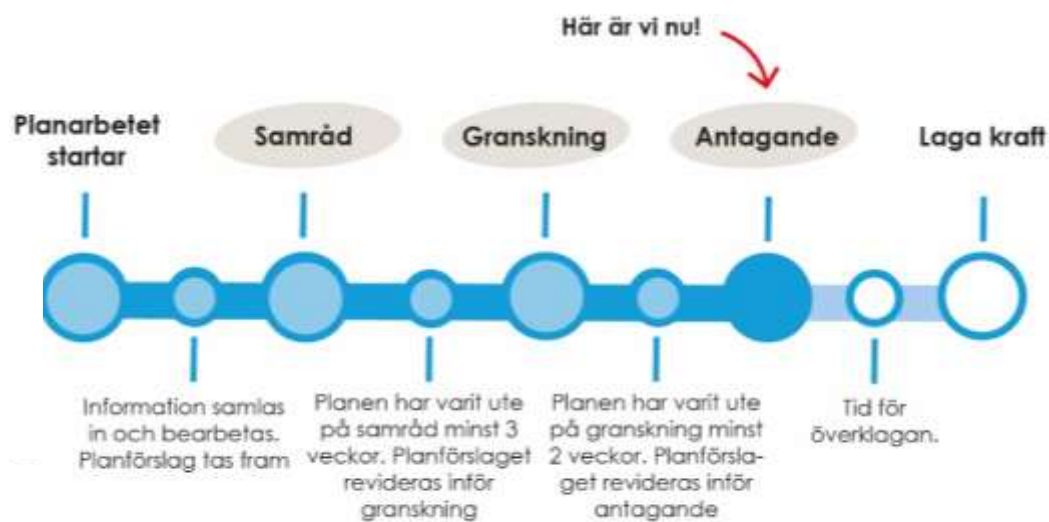
Ändring av byggnadsplan för *Räkekroken* handläggs enligt standardförfarande, det vill säga samråd och granskning har hållits under processen. Planändringen antas av kommunstyrelsen.

### Samråd

Plansamråd genomfördes 3–30 juni 2024. Kungörelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med sändlista, annons i lokaltidningen i Höganäs, på kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.

### Granskning

Granskning genomfördes 1–31 oktober 2024. Kungörelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med sändlista, annons i lokaltidningen i Höganäs, på kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.



*Bild: Processbild över planprocessen, och var detta ärende befinner sig i denna process.*



## Sammanfattning samråd

Sammanlagt inkom 9 skrivelser i samrådet. Skrivelser från 3 innehöll synpunkter på förslaget. Efter samrådet kvarstod förslaget. Sammanfattningsvis gjordes justeringar inför granskning enligt följande:

- Förtydliganden och läsbarhetsförbättringar i plankarta gällande:
  - Koordinatskryss och skalstock
  - Digitaliserad plankarta
  - Om ändringen gäller befintlig byggnads- eller detaljplan
  - Område som påverkas av ändringen
  
- Förtydliganden i planbeskrivning gällande:
  - Digitaliserad plankarta
  - Grundkarta
  - Om ändringen gäller befintlig byggnads- eller detaljplan
  - Markägoförhållanden
  - Ersättning vid inlösen



## Inkomna synpunkter granskning

Under granskningstiden har 8 skrivelser inkommit. Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

I de fall de inkomna granskningsyttrandena varit långa har ansvarig handläggare sammanställt en kortare version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna.

## Företag och myndigheter

**Nordion Energi AB, Weum Gas AB och Swedegas AB (2024-09-30)** har inget att erinra.

### **Trafikverket (2024-10-09)**

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. 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.

### **Yttrande**

Trafikverket lämnar ett generellt yttrande för de 40 detaljplanerna. Trafikverket yttrade i samrådsskedet att statliga vägar ska planläggas som VÄG. Kommunen har inför granskningen uppdaterat de digitaliserade detaljplanerna, till att använda VÄG istället för GATA för statliga vägar. Eftersom ändring av detaljplanerna endast innebär att kommunen blir huvudman för allmän platsmark och att markanvändning och exploateringsgrad är oförändrad, har Trafikverket inga ytterligare synpunkter.

***Kommentar:*** Synpunkten noteras.

### **Länsstyrelsen (2024-10-11)**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

### **Syftet med detaljplanen**

Detaljplanens syfte är att genom ändring av detaljplaner ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt för allmän platsmark.

### **Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen**

För området gäller Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035, som antogs den 6 december 2019. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

***Kommentar:*** Synpunkten noteras.

### **Lantmäteriet (2024-10-30)**

#### **1. För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras**

Efter kontakt mellan Höganäs kommun och Lantmäteriet under granskningstiden uppfattas det som att planändringen kommer att göras i den ursprungliga plankartan. Hänvisningar till aktuella regler och råd bör då ses över så att dessa blir korrekta.

Utifrån granskningshandlingarna vill Lantmäteriet dock fortsatt påpeka att innebörden av exempelvis Park, Gata, Natur som står i plankartan blir otydlig utan en förklaring. Det är inte möjligt att avgöra om det är generella upplysningar eller planbestämmelser. Om planändringen görs genom en ändringsplan bör det, bredvid plankartan, rimligen finnas information om att dessa angivelser är bestämmelser om markanvändning för den allmänna platsen och att dessa även anges i planbeskrivningen. Övrig information om planbestämmelserna återfinns i den ursprungliga planen.

#### **2. Delar av planen som bör förbättras**

I samrådsredogörelsen där Höganäs kommun kommenterar Lantmäteriets samrådsyttrande (punkt 2, andra stycket) anges att ”Inga fastighetsregleringar eller inlösen avses ske”. På sidan 15 under rubriken *Ekonomiska konsekvenser – konsekvenser för kommunen* i genomförandebeskrivningen (granskningshandling) står dock att ”Kostnad kommer uppkomma för inlösen av allmän platsmark vilket kommer bekostas av kommunen.”. Ett förtydligande kan vara lämpligt.

Lantmäteriet vill också påminna om att endast en planläggning som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i sig inte ger en förfoganderätt över marken. Hur är formell rätt till den allmänna platsmarken tänkt att säkras om någon äganderättsövergång inte är planerad för de fastigheter/samfälligheter som inte ägs av kommunen?

Höganäs kommun har, efter Lantmäteriets samrådsyttrande, lagt till ett avsnitt om ersättning enligt 40a § AL. Lantmäteriet anser att det under detta avsnitt även bör förtydligas för den som läser detaljplanen att en sådan ersättning kan behöva

betalas från de fastigheter som frigörs från rättighetsbelastningen till de som deltar i gemensamhetsanläggningen.

3. Lantmäteriet noterar att ett avsnitt om markägoförhållanden har lagts till i planbeskrivningen (granskningshandling). Utifrån plankartan (granskningshandling) synes även mark tillhörande fastigheten Rekekroken 20:1 beröras av ändringen. Utifrån vad som framgår av Lantmäteriets digitala registerkarta verkar det ligga ett servitut med aktnummer 12-JON-446.1 på denna mark (längs Rekekroken 20:1s södra gräns). Enligt fastighetsregistret gäller servitutet till förmån för Jonstorp s:1. Lantmäteriet vill upplysa om att ifall det blir aktuellt att upphäva officiärservitutet i framtiden, kan det uppstå en ersättningsituation som kommer behöva hanteras i framtida lantmäteriförrättning. Ersättning kan då behöva betalas från Rekekroken 20:1 som frigörs från rättighetsbelastningen till delägarna i samfälligheten.

***Kommentar:***

1. Inför antagande har plankartorna gjorts om och förtydligats, genom att rita in ändringsområde och ändringbestämmelse på gällande plankarta. På dessa kartor finns tolkningar av gällande bestämmelser, som kan läsas tillsammans med ändringsbestämmelserna. Det gör att bestämmelser som ”park”, ”gata”, ”natur” med flera kan tydas direkt genom att kolla på plankartan.
2. Inför antagande görs förtydligande gällande inlösen och ekonomiska konsekvenser.

Ett drift- och underhållsavtal slöts mellan Höganäs kommun och Jonstorps vägförening den 17 september 2019 och den 31 oktober 2019, § 188 beslutade Kommunfullmäktige att godkänna drifts- och underhållsavtalet mellan Höganäs kommun och Jonstorps vägförening. I praktiken sköter kommunen alltså redan gatorna som omfattas av Jonstorp GA:5. Gatuskötsel fortsätter på samma sätt efter att ändringen av planen fått laga kraft.

För övrig allmän platsmark kommer dialog att hållas mellan markägare och kommunen gällande skötsel av ytor där kommunen går in som huvudman men inte är markägare.

Kommunen anser att formuleringarna kring ersättning är tydliga nog.

3. Informationen noteras.

**Räddningstjänsten (2024-10-30)** har inget att erinra.

**Region Skåne (2024-11-26)** har inget att erinra.

## Internt

**Miljöavdelningen (2024-10-01)** har inget att erinra.

**Geodataavdelningen (2024-10-31)** har inget att erinra.



## **Sammanfattning**

Sammanlagt har 8 skrivelser inkommit. Skrivelser från 3 innehåller synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Efter samrådet kvarstår förslaget. Sammanfattningsvis görs justeringar enligt följande:

- Förtydliganden i planbeskrivningen gällande inlösen och ekonomiska konsekvenser.

## **Kvarstående erinringar**

Efter granskningsskedet kvarstår planförslaget. Inga synpunkter som kräver en revidering av planförslaget inkom under granskningstiden. Synpunkter har föranlett till förtydliganden i planbeskrivningen som inte bedöms utgöra en direkt ändring av förslaget.

### **Kvarstående erinringar**

Inga kvarstående erinringar bedöms finnas kvar.