

KS/2024/335

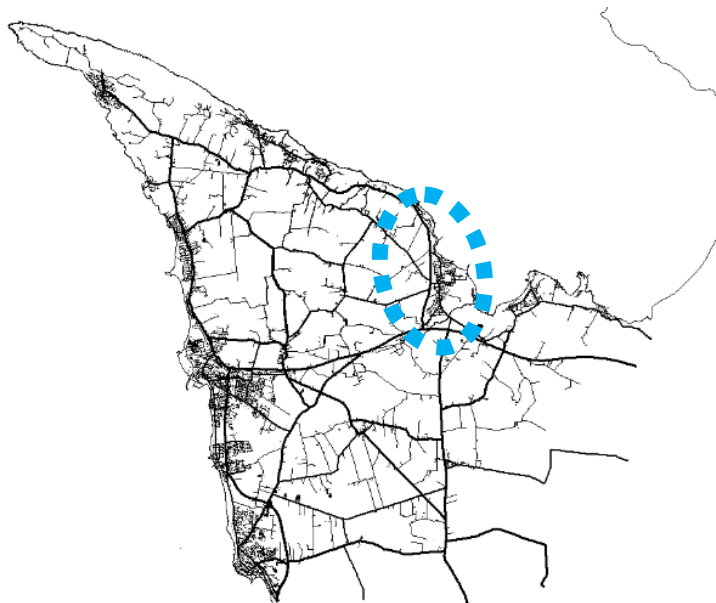
▶ SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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.

10 SEPTEMBER 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 hålls under processen. Planändringen antas av kommunstyrelsen.

Plansamråd

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.

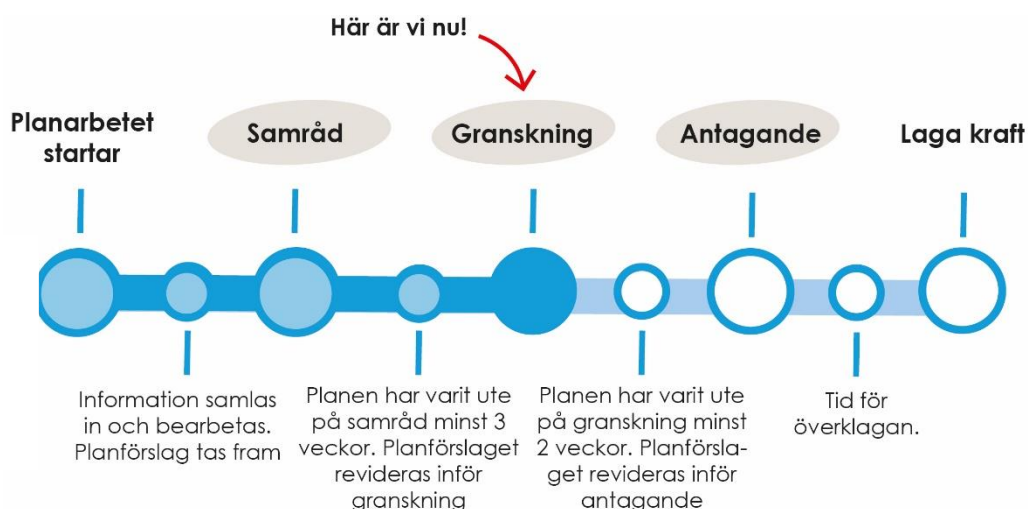


Bild: Processbild över planprocessen, och var detta ärende befinner sig i denna process.

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har 9 skrivelser inkommit. Angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunens diarium. I de fall yttranden innehåller synpunkter om planförslaget kommenteras detta med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

I de fall de inkomna samrådsyttrandena varit långa har ansvarig handläggare sammanställt en kortare version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna. Samtliga yttranden kan läsas i sin helhet i kommunens diarium.

Företag och myndigheter

Nordion Energi AB, Weum Gas AB och Swedegas AB (2024-05-28) har inget att erinra.

PostNord (2024-06-03)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Länsstyrelsen (2024-06-04)

Ändring av detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ändring av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt 1. ta till vara och samordna statens intressen, 2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB

inte upphävs i strid med gällande bestämmelser, 3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, 4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

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 antogs den 6 december 2019. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

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.

Trafikverket (2024-06-14)

Planändringarna gränsar till de statliga vägarna: Norra kustvägen (1451), Hamnabacken (1443), Jonstorpsvägen (1426), Södåkravägen (1440) och Görslövsvägen (1439).

I och med ändring av de gällande detaljplanerna har äldre planbestämmelser omtolkats för att enhetligt motsvara Boverkets nuvarande plankatalog. Markanvändning för befintliga gator har generellt omtolkats till GATA, även för statliga vägar.

Trafikverket vill framföra att statliga vägar, inklusive dess vägområde, ska planläggas som VÄG. Trafikverket gör dock tolkningen att detta inte är en del av aktuell planprövning, utan att ändring av detaljplanerna endast innebär att kommunen blir huvudman för allmän platsmark inom de i rätt utpekade områdena. Utifrån denna tolkning, som innebär att bl.a. markanvändning och exploateringsgrad är oförändrad, har Trafikverket inga synpunkter.

Kommentar: Inför granskning har de digitaliserade planerna uppdaterats, till att använda VÄG för statliga vägar. I övrigt bedöms yttrandet som att Trafikverket ej har något att erinra. Planförslaget kvarstår.

Räddningstjänsten (2024-06-25) har inget att erinra.

Region Skåne (2024-06-25) har inget att erinra.

Lantmäteriet (2024-07-12)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-05-02) har följande noterats:

1. Plankarta med bestämmelser

Vid planbestämmelserna står att huvudmannaskap ändras för all allmän platsmark. I plankartan finns dock vad som ser ut att vara allmän platsmark Park som inte är inringad i rött.

Enligt Boverket kan endast en plan gälla för ett område. Ändringsplaner eller tilläggsplaner är inte längre tillämpligt. Med hänsyn till detta kan det vara rimligt att även övriga användnings- och egenskapsbestämmelser som gäller inom planändringsområdet redovisas i plankartan till den ändrade planen.

Redovisningen av planbestämmelserna rörande kommunalt huvudmannaskap är inte konsekvent. I några ändringsplaner redovisas kommunalt huvudmannaskap med röd linje och en a-bestämmelse. I andra redovisas kommunalt huvudmannaskap endast med röd linje utan a-bestämmelse. Se vidare nedan under avsnittet Plan- och genomförandebeskrivning.

Lantmäteriet har noterat att det i några ändringsplaner förekommer administrativa bestämmelser. Lantmäteriet vill påpeka att administrativa bestämmelser inte längre används. Bestämmelse om genomförandetid tillhör numera en egen kategori och bestämmelse om huvudmannaskap torde utgöra en egenskapsbestämmelse.

2. Plan- och genomförandebeskrivning

På sidan 10 under avsnittet Förslaget tillägg anges att gällande bestämmelse med enskilt huvudmannaskap för allmän plats är Gata och Park. I den gällande planen anges dock Väg och Park.

På sidan 11 i beskrivningen anges en bestämmelse a2 som Kommunalt huvudmannaskap. Denna bestämmelse kan dock inte återfinnas bland plankartans bestämmelser. Där anges endast a1.

Det saknas en redogörelse av markägförhållandena. För att tydliggöra vilka fastigheter som kommer att beröras av genomförandet kan det vara lämpligt med en fastighetskonsekvenskarta som visar vilka fastigheter som kommer att beröras av inlösen/fastighetsreglering och även vilka fastigheter som befrias från belastning av gemensamhetsanläggning.

Av genomförandebeskrivningen framgår ansvar för ansökan och bekostande av upphävande av gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning. Det saknas dock rörande ansökan för överföring av allmän platsmark till kommunen.

Avseende kostnader kan det förtydligas vad kostnaderna kan förknippas med, som förrättningskostnader och ersättning för mark?

Vid upphävande av gemensamhetsanläggningar (antingen hela eller delar av) prövas frågan om ersättning av Lantmäteriet. Bestämmelsen om ersättning enligt 40 a § AL är tvingande och går inte att avtala bort. Information om ersättning för denna situation verkar saknas i genomförandebeskrivningen.

3. Grundkarta

Aktualitetsdatum för uppgifterna i grundkartan kan inte hittas. För att uppgifterna i grundkartan ska vara uppdaterade bör den inte vara äldre än tre månader.

Befintliga rättigheter inom planområdet, som servitut/gemensamhetsanläggningar/ledningsrätter, saknas i grundkartan samt dess teckenförklaring.

Kommentar:

1. Otydlighet kring vilka delar av planen som påverkas av ändringen korrigeras i granskningshandlingarna.

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. Planarbetet är då påbörjat enligt BFS 2014:5 där ändringsplaner tillåts.

Planerna görs enligt BFS 2014:5, och regleringen utgår från denna. Eftersom administrativa bestämmelser kunde användas enligt BFS 2014:5, har detta använts.

Det digitaliserade planunderlaget är för ett fåtal av planerna enligt BFS 2020:5 av plantekniska skäl. Bestämmelser i planerna har därmed anpassats till denna. I dessa planer har egenskapsbestämmelse om enskilt huvudmannaskap lagts till för de ytor som ska fortsätta ha enskilt huvudmannaskap. Övriga ytor har ingen egenskapsbestämmelse eftersom kommunalt huvudmannaskap är standard enligt BFS 2020:5.

Formulering gällande röd markering på plankartan förtydligas.

Planförslaget kvarstår.

2. Otydlighet gällande markanvändningar korrigeras i granskningshandlingarna. a₂ och tillhörande formulering läggs till i plankartan. Förtydliganden om markägoförhållanden läggs till i planbeskrivningen.

Inga fastighetsregleringar eller inlösen avses ske. Däremot är kommunen medveten om skyldigheten att lösa in mark med kommunalt huvudmannaskap på fastighetsägarens begäran.

Förtydligande om ersättning i samband med inlösen enligt 40 a § AL läggs till i planbeskrivningen.

3. I planbeskrivningen för granskning lägg formulering gällande grundkarta till under avsnitten ”förord” och ”detaljplanens genomförande”. Denna lyder: Grundkarta har inte tagits fram för planarbetet. Motiveringen är att planändringen endast är av administrativ karaktär som endast berör allmän platsmark.

Planförslaget kvarstår.

Internt

Geodataavdelningen (2024-06-10)

1. Genomgående i planbeskrivningarna: Jonstorp GA:5 (är skrivet annorlunda på flertalet ställen i varje planbeskrivning)
2. Har ni dubbelkollat att det verkligen inte blir något kvar att förvalta av gemensamhetsanläggningen? Om där blir något kvar, måste formuleringarna omformuleras!
3. Det är viktigt att det står rätt namn överallt på plankartor och planbeskrivningar vad gäller byggnadsplan respektive detaljplan.
4. Det behöver stå på plankartorna att det är digitaliserad plan i grunden som ändringen görs i, digitaliseringen innebär bland annat att de ursprungliga planbestämmelserna har blivit "översatta" till dagens planbestämmelsekatalog och därmed har bestämmelsebeteckningarna förändrats.
5. Se över skalstockarna i alla plankartor och dess delkartor, de är otydliga och följer inte standard
6. Se över att alla plankartor och dess delkartor innehåller allra minst vardera två tydliga koordinatkryss
7. Det bör också nämnas att grundkarta inte upprättas, en möjlig motivering kan vara att planändringen endast påverkar allmän platsmark.

Kommentar:

1. Detta uppdateras i granskningshandlingarna så att skrivsättet blir genomgående likt.
2. Inför granskning har en kontroll av detta genomförts, så att alla ytor tillhörande Jonstorp GA:5 är inkluderade i planarbetet. Efter detta lades den nordvästra ytan "PARK" till i ärendet, eftersom ytan ingår i Jonstorp GA:5.
- 3, 5 och 6. Plankartan uppdateras vad gäller läsbarhet, koordinatskryss, skalstock, namn etcetera inför granskning.
4. Förtydligande om detta läggs till i både planbeskrivning och plankarta inför granskning.
7. Förtydligande om detta läggs till i planbeskrivning inför granskning.

Miljöavdelningen (2024-06-13) har inget att erinra.

Sammanfattning

Sammanlagt har 9 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:

- En bit allmän platsmark för ”PARK” adderas till ärendet, då ytan ingår i Jonstorp GA:5 som är föremål för planärendet.
- 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