



KS/2023/222



Samrådsredogörelse

Detaljplan för

Fastighetsförteckning, i ort

Höganäs kommun, skåne län



2026-02-12



**HÖGANÄS
KOMMUN**



Bakgrund och syfte

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 14 mars 2023, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Viken 118:58 (Ringvägen 134).

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av parhus genom förtätning i ett redan bebyggt område. Detaljplanen möjliggöra även servitut för hur befintliga in-/utfarter används i området.

Planarbetets gång

Planförfarande och planprocessen

Detaljplanen för Viken 118:58 handläggs enligt standard planförfarande, det vill säga plansamråd och formell granskning. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Plansamråd

Plansamråd genomfördes 26 maj till den 16 juni 2025. Information/Kungörelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Samrådsmöte hölls den 2 juni 2025. Sammanlagt två tjänstemän (Liridon Tetaj, planarkitekt, ansvarig handläggare och Besnik Nikqi, planarkitekt) från kommunen. Samrådsmötet ägde rum på planområdet genom kommunens kontorsbuss. Alla förbipasserande var välkomna.



Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har 14 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.

Myndigheter

Lantmäteriet (2025-06-05)

Motstridiga planbestämmelser i plankarta

I plankartan regleras utnyttjandegrad e1 och e2 i samma område inom egenskapsgräns. Så som det aktuella planförslaget ser ut nu anges både 30 kvm och 120 kvm som största byggnadsarea i samma område inom egenskapsgränsen. På sidan 20 i planbeskrivningen finns en antydning om att utnyttjandegraden e1 avser huvudbyggnad medan e2 avser komplementbyggnad. Om detta är vad som ska gälla för e1 och e2 måste det framgå i listan över planbestämmelser i plankartan att utnyttjandegraden gäller för huvudbyggnad respektive för komplementbyggnad. Detta eftersom endast plankartan med bestämmelser är det juridiskt styrande dokumentet, medan planbeskrivningen enbart visar hur planen ska förstås och genomföras.

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Fastighetsindelningsbestämmelser

I planförslaget finns bestämmelser enligt 4 kap. 18 § 2 st. PBL, det vill säga så kallade fastighetsbestämmelser för rättigheter (trappa och gata). Enligt 4 kap. 18 § 2 st. PBL får kommunen i detaljplaner bestämma de servitut som ska bildas. Det innebär att kommunen i så fall ska bestämma exakt hur servituten ska utformas, till sin lydelse och vilka områden som ska belastas. Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser har en direkt styrande verkan på fastighetsindelning, rättigheter med mera är det viktigt att

redovisningen av dessa är tydlig och att bestämmelserna är tillräckligt preciserade för att säkerställa en entydig tolkning både i planprocessen och vid genomförandet.

De bestämmelser som finns i planförslaget är alldeles för oprecist utformade och uppfyller därför inte kraven i enligt 4 kap. 18 § 2 st. PBL. Behöver rätten till utfart regleras i detaljplanen och har kommunen beaktat alternativet att överföra marken genom fastighetsreglering till Viken 118:113 för området där bestämmelsen a2 ska gälla? För området där bestämmelsen a1 ska gälla, undrar Lantmäteriet om kommunen har övervägt möjligheten att det i stället bildas en gemensamhetsanläggning eller en marsamfällighet, eller om det kan vara aktuellt att ompröva den befintliga gemensamhetsanläggningen Viken ga:1.

Lantmäteriet vill vidare betona att fastighetsindelningsbestämmelser kring rättigheter inte skapar någon rättighet i sig, för det krävs dessutom att servitut, ga eller ledningsrätt bildas vid en lantmäteriförrättning.

När fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), anläggningslagen (AL) och ledningsrättslagen (LL), se 4 kap. 18 § 3 st. PBL. För reglering av indelningen i *fastigheter* och *servitut* ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § 1 st. (båtnadsvillkoret) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap. 18 § 3 st. PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

Eftersom FIB skapar en låsning till den föreskrivna lösningen och de fastigheter som berörs inte blir planenliga förrän bestämmelserna genomförts, är det betydelsefullt att även effekterna av FIB klargörs i planbeskrivningen. Det skulle också underlätta förståelsen om beskrivning och prövning av fastighetsindelningsbestämmelserna redovisas under särskild rubrik. Det är med andra ord nödvändigt att kommunen, vid införande av FIB, redovisar vad man vill uppnå med att använda sådana bestämmelser och att kommunen redovisar överväganden avseende olika möjliga alternativ samt varför man har stannat upp för den valda lösningen.

För dålig beskrivning av planens konsekvenser

Enligt 4 kap. 33 § PBL ska det i planbeskrivningen framgå vilka konsekvenser som planens genomförande får för fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda. Planbeskrivningen redovisar inte tillräckligt tydligt dessa konsekvenser vad gäller fastighetsindelningsbestämmelserna a1 och a2. Det framgår inte vilka fastigheter (med angivande av fastighetsbeteckning) som kommer beröras av servitut för källartrappan. Det framgår inte heller om åtgärden kan ske tvångsvis och om ersättning för servitutsupplåtelse om planen genomförs. Vilka fastigheter som blir berörda av eventuell rättighetsupplåtelse och vem som bekostar lantmäteriförrättning för dessa åtgärder måste specificeras. Se även avsnitt "*Fastighetsindelningsbestämmelser*" ovan.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Generellt bör grundkartan inte vara äldre än tre månader.

Anledningen till att fastighetsindelningsbestämmelser införs

I planbeskrivningen bör kommunen redovisa av varför fastighetsindelningsbestämmelser införs i planen. Krävs det eller underlättar fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra de aktuella åtgärderna?

Kommentar: Det har blivit ett redaktionellt fel med bestämmelserna e1 och e2. Dessa har inför granskning uppdaterats.

Fastighetsindelningsbestämmelserna tas bort. Istället har ett avtalsservitut upprättats av fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen som bland annat reglerar in- och utfart över fastigheten Viken 118:58.

Planbeskrivningen uppdateras med en tydligare beskrivning av konsekvenser med genomförandet av detaljplanen.

Grundkarta och fastighetsförteckning uppdateras enligt kommunens rutiner inför granskning.

Region Skåne (2025-06-09) har inget att erinra.

Trafikverket (2025-06-02) har inget att erinra.

Länsstyrelsen (2025-06-04)

Människors hälsa – buller

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte redovisat bullernivåer enligt 4 kap. 33a § PBL, eller motiverat varför en sådan redovisning kan anses obehövlig. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras med uppgifter kring kommunens ställningstagande kopplat till bullersituationen. Om planområdet är bullerutsatt behöver det framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för enligt 4 kap. 33a § PBL.

Människors hälsa – markföroreningar

Länsstyrelsen utläser ur planbeskrivning att planområdet består av en tidigare parkering. Länsstyrelsen anser med bakgrund av detta att det inte går att utesluta att marken kan vara förorenad. Om misstanke om förorening kopplad till historisk verksamhet föreligger inom planområdet bör marken undersökas. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat lov eller startbesked enligt PBL 4 kap. 14§.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Information om biotopskydd

Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en bedömning om ianspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskyddade områden. Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer ej kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. Biotopen bör i första hand skyddas i planbestämmelserna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande buller och markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar: Inför granskning har en bullerutredning utförts som visar att det detaljplanens utformning inte överskrider lagstadgade bullernivåerna. För buller vid uteplats har en bestämmelse tagit med för att säkerställa att uteplatserna också uppfyller bullerkraven, beroende på var i tomten de placeras.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för fastigheten som inte visar några förhöjda halter av föroreningar. Kommunen bedömer således att det inte föreligger några anledningar till skyddsbestämmelser avseende detta.

En bestämmelse om skydd av stenmur har lagts till. Syftet är att skydda de biotopvärden som sådana murar medför.

Bolag och övriga intressenter

Höganäs Energi (2025-06-02) har inget att erinra.

Nordion Energi (2025-05-21)

Weum Gas har distributionsledningar för gas i närområdet.

För säkerhetsskull vill vi upplysa om att gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse (2 meter) samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

Kommentar: Kommunen noterar detta. Ledningen tycks ligga ute på Ringsvägen, vilket inte kommer att påverkas av genomförandet av följande detaljplan.

Nordvästra Skåne Renhållning (2025-05-28)

NSR, Nordvästra Skånes Renhållning AB, har beretts tillfälle att lämna synpunkter på ovan nämnda detaljplan. Med anledning av detta vill NSR framföra följande:

NSR önskar att det i detaljplanen skrivs in att avfallskärnen ska placeras mot gatan som renhållningsfordonet hämtar från på tömningsdagen.

Från den 1 januari ska alla hushåll i hela Sverige ha fastighetsnära insamling av matavfall, restavfall och förpackningar. För Höganäs kommun innebär det att under 2026 kommer alla hushåll få ut 2 styck fyrfackskärl.

Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.

Det är viktigt att verksamheterna arbetar efter EU:s avfallshierarki samt att avfallshanteringen utformas på ett sådant sätt att den gynnar en ökad utsortering och avfallsminimering.

I aktuell renhållningsordning för kommunen finns föreskrifter kring avfallshanteringen som är viktiga att följa. Se bilaga 1 för de viktigaste aspekterna vad gäller framkomlighet.

Kommentar: Kommunen noterar följande.

Skanova (2025-05-26) har inget att erinra.

Internt

Geodataavdelningen (2025-05-28)

Plankarta: e1 och e2 är samma bestämmelse. Antar att den ena ska vara för huvudbyggnad och den andra för komplementbyggnad. Då måste det framgå i bestämmelsen.

Planbeskrivning:

S21: Jo, detaljplanen omfattar fastighetsindelingsbestämmelser. Både a1 och a2 är det.
S22: Översta bilden: det är inte befintliga fastigheter som beskrivs, utan stamfastigheten.
S22: jodå, fastigheten belastas idag av servitutet 1284-824.3.

För att kunna lösa underhållet av trappan (a1) som kommer att ligga inom ny fastighet A (se nedan) bör övervägas att låta den ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Viken ga:1. En sådan omprövning av en befintlig anläggningssamfällighet kan man göra i samband med framtida fastighetsbildningsåtgärder. Genom en fastighetsreglering utökar man då även det befintliga officialservitutet (utrymme) 1284-824.1 till förmån för Viken ga:1. Fastighetsbestämmelsen för rättighet a1 behövs i så fall inte längre. Marken, där trappan är belägen, skulle även kunna regleras till marksamfälligheten Viken s:45. Området som ska beröras av dessa åtgärder är förslagsvis hela trappan inklusive stödmurar och gångväg fram till Ringvägen.

Utfartsrättigheten inom område a2 bör kunna lösas med ett avtalsservitut mellan ny fastighet B och Viken 118:113. Ett avtal skulle kunna utformas så att båda fastigheter får ömsesidigt utnyttjar den delen av infarten som ligger på respektive grannfastighet.

Fastighetsbestämmelsen för rättighet a2 kan då också tas bort från plankartan. Ett annat alternativt är att skriva en överenskommelse att överföra en del av den nya fastigheten B till Viken 118:113. Marken kan då fastighetsregleras i samband med en framtida lantmäteriförrättning.

Till förmån för fastigheten Viken 118:58 finns idag ett officialservitut 1284–824.2. Servitutet ger fastighetsägarna en rättighet att underhålla den i fastighetsgräns belägna byggnadsdelen mot Viken 118:102. Om ny fastighetsgräns kommer att läggas i huvudbyggnadens nordvästra husgavel bör en liknande rättighet för byggnadsunderhåll bildas även där. Den kommer i så fall belasta den framtida nya fastigheten A.

Ett framtida parhus kommer att uppföras inom fastigheterna A och B. Om behovet finns bör även nya rättigheter för underhåll av byggnadsdelar (tak) inom dessa fastigheter bildas.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats, med borttagningen av fastighetsindelingsbestämmelserna, tydligare beskrivning av servitutet.

Den lösning som nämns i yttranden för underhåll av trappan kommer att förordas. Fastighetsindelingsbestämmelserna tas bort, istället har ett avtalsservitut upprättats mellan fastighetsägarna.

Miljöavdelningen (2025-06-09)

Miljöavdelningen har inget att invända mot förslaget men vill föreslå en översiktlig undersökning av markföroreningar. I tätorter i Höganäs kommun har det länge varit vanligt med fyllnader av rester från tidigare industriverksamhet och äldre asfalt kan innehålla tjära.

Kommentar: En översiktlig markteknisk markundersökning har genomförts. Den visar inte några förhöjda halter av föroreningar.

Räddningstjänsten i Höganäs (2025-06-16) har inget att erinra.

Stadsmiljöavdelningen (2025-06-16) Utformningen av område för servitut utfart a2 har en utformning som kan komma att påverka boende på Viken 118:113 negativt.

Kommentar: Servitut a2 har tagits bort. Istället har ett avtalsservitut träffats mellan de båda berörda fastigheterna som säkerställer in/utfart till Viken 118:113.

VA-avdelningen (2025-05-23)

Verksamhetsområde:

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Dricksvatten, Spillvatten:

Dricksvatten- och spillvattenledningarna på Ringvägen har tillräcklig kapacitet för att även hantera nybyggnation av två fastigheter.

Servisanslutningar till de nya fastigheterna kan upprättas från Ringvägen.

Dagvatten:

Kommunala dagvattenledningar finns på Ringvägen, men deras kapacitet är begränsad. Det är därför önskvärt att vid dagvattnet hanteras inom respektive fastighet vid nybyggnation.

Kommentar: Synpunkten noterats.

Sakägare

Bostadsrättsförening Norra Hage (20-06-10)

Föreningen Norra Hages yttrande över föreslaget bygglov.

Föreningen Norra Hage, som angränsar till den fastighet där bygglov har sökts (diarienummer KS/2023/222), vill härmed lämna ett formellt yttrande med anledning av den planerade byggnationen. Vi motsätter oss beviljandet av detta bygglov i dess nuvarande utformning, med följande motivering:

1. Begränsad tillgång till föreningens parkering

Förslaget riskerar att blockera eller allvarligt begränsa infarten till föreningens parkeringsytor. Dessa parkeringsplatser är en väsentlig del av boendemiljön för våra medlemmar, och inskränkning av tillgängligheten får betydande negativa konsekvenser för såväl boende som besökare. En byggnation som hindrar eller försvårar in- och utfart till vår parkering är inte acceptabel.

2. Tillgänglighet för sophämtning och utryckningsfordon Det måste särskilt påpekas att tillgängligheten för NSR:s sophämtning samt räddningstjänst och andra utryckningsfordon måste behållas i nuvarande skick. Byggnationen får under inga omständigheter leda till att framkomligheten för dessa fordon begränsas eller fördröjs, då detta skulle kunna äventyra både hälsa och säkerhet.

3. Bristande kommunikation och samråd

Trots att det är uppenbart att bygglovet påverkar föreningens mark och tillgång, har föreningen inte kontaktats för samråd inför ansökan. Vi anser detta vara en allvarlig brist i hanteringen av ärendet.

4. Yrkande om avslag eller omarbetning Mot bakgrund av ovanstående yrkar Föreningen Norra Hage att bygglovsansökan med diarienummer KS/2023/222 avslås i sin nuvarande form. Alternativt kräver vi att ärendet omarbetas i dialog med föreningen, så att:

- Inget intrång sker på föreningens mark,
- Full tillgänglighet till föreningens parkeringsytor säkerställs, och
- Framkomligheten för sophämtning samt utryckningsfordon inte påverkas.

Vi ber att få detta yttrande bekräftat som mottaget och att det beaktas vid fortsatt handläggning.

Kommentar: I nuläget befinner vi oss inte i ett bygglovsskede. Just nu pågår en detaljplaneprocess. Eftersom ni är direkta grannar till området ska ni ha fått utskick med information om samråd och samrådsmöte.

Det viktiga är att bostadsrättsföreningen är i kontakt med fastighetsägaren och diskuterar lösningen på in/utfarter till ert område som idag delvis sker genom Viken 118:58. Genom upprättad avtalsservitut kommer tillgängligheten till er fastighet att säkras juridiskt.



Sammanfattning

Sammanlagt har 14 skrivelser inkommit. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer. Synpunkter från Lantmäteriet och geodataavdelningen har föranlett en omarbetning av planförslaget. Sammanfattningsvis ändras planförslaget enligt följande:

- Borttagning av fastighetsindelningsbestämmelser
- Tydligare beskrivning av konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen
- Skyddsbestämmelse mot buller vid uteplats har lagts till
- Bestämmelse för skydd av stenmur har lagts till