



Samfällighetsföreningen  
Rydebäcks Gård

## Återkoppling gällande ansökan om planändring för Rya ga:20, dnr 694/2022

Du har ansökt om en planändring för detaljplan 1283k-9640 och 1283k-9636 som ska möjliggöra att den mark som i nuläget omfattas av gemensamhetsanläggningen Rya ga:20 och ägs av samfällighetsföreningen Rydebäcks gård, ska bli allmän platsmark. Därigenom ska Helsingborgs stad kunna ta över ägarskapet och skötseln av denna mark.

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en bedömning av din ansökan om ändring av detaljplan. Förvaltningen avråder från vidare prövning av ansökan om ändring av detaljplan på grund av följande:

- Gemensamhetsanläggningen består framför allt av tillfarter, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar, grönytor och övriga ytor, samt tillhörande regnbrunnar och ledningar. De aktuella ytornas användning, utformning och läge visar tydligt att de uppfyller ett gemensamt behov för de fastigheter som ingår i samfällighetsföreningen, men inte ett allmänt behov.
- Särskilt tydligt blir det när det gäller parkeringsplatserna. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att parkering löses på den egna tomten eller i närheten av den. Ändå finns det många parkeringsplatser inom området som ligger på stadens mark. Här borde det egentligen vara frågan om inte skötseln för dessa parkeringsplatser borde övergå till samfälligheten.
- När Rydebäck byggdes ut mellan 1970 och 2000 var en grundtanke med strukturen att ha ytor för gemensamt bruk kvartersvis. De flesta grönytorna inom gemensamhetsanläggningen är omringade av enskilda villatomter och knappt synliga från det allmänna vägnätet. De nås via smala gångvägar. Detta gör att de uppfattas som privata, och sannolikheten att de används av några som inte bor inom området är liten. De grönytor som angränsar till allmänna grönytor är ofta avskilda med en häck eller liknande, vilket understryker deras privata karaktär.
- Att grönytorna i första hand syftar till att uppfylla de omkringliggande fastigheternas behov av friyta för lek och utevistelse blir också tydligt när man ser att friytan på de privata fastigheterna i vissa kvarter är väldigt liten. I kvarteren Utklippan, Svenska Björn, Hoburg, Sävskär och Nygran finns det inom fastighetsgränserna plats för en uteplats, men ingen yta för utrymmeskrävande lek. Enligt den gällande detaljplanen är grönytorna på kvartersmark uttryckligen tänkta som ett komplement till uteplatsen på den egna, relativt lilla tomten.

- Flera fastighetsägare har även utökat sina privata trädgårdar så att de tar en del av samfällighetsföreningens fastigheter i anspråk. Skulle dessa grönytor gå över i stadens ägo skulle det antingen krävas en omfattande och kostsam lantmäteriförrättning för att justera fastighetsgränserna efter hävd, eller så får fastighetsägarna avlägsna häckar, staket, stenläggningar, utemöbler och dylikt som ligger på den nuvarande gemensamhetsanläggningens mark.
- Det finns ett finmaskigt allmänt gång- och cykelnät i Rydebäck. Vägnätet som ingår i samfälligheten är tydligt kompletterande för att möjliggöra tillfarten till enstaka fastigheter eller tillgången till samfällighetsföreningens gemensamma ytor. Det föreligger inget allmänt behov av dessa vägar, därför bör de förbli i samfällighetsföreningens ägo.
- Gemensamhetsanläggningen Rya ga:20 inrättades 2013 efter att 71 % av fastigheterna lämnat medgivande till styrelsen i den Ekonomiska föreningen Rydebäcks Gård att ansöka om förrättning. Lantmäterimyndigheten bedömde i sin förrättning att både väsentlighets- och båtnadsvillkoret enligt anläggningslagen var uppfyllda för de 464 fastigheter som nu ingår i den nuvarande samfällighetsföreningen, men inte för kvarteren norr om Långövägen. På det sättet avgränsades omfattningen av gemensamhetsanläggningen. Som stöd hade Lantmäteriet ett rättsfall för Rya ga:15, där förhållandena är likvärdiga. När förrättningen gjordes beslutades att göra en stor gemensamhetsanläggning för att det skulle medföra stordriftsfördelar.
- Skulle staden ta över gemensamhetsanläggningen finns det en risk att detta skulle medföra stora kostnader för staden. Det är osäkert hur asfaltering, lekplatser, dagvattensystemet och annan utrustning har skötts över tid. För att komma upp i till stadens standard kan det krävas stora investeringar.

Om du väljer att driva ditt ärende vidare kommer vi att skriva upp ärendet till stadsbyggnadsnämnden för ett beslut om planbesked. Vi kommer att föreslå stadsbyggnadsnämnden att avslå din ansökan. Ett beslut om planbesked från stadsbyggnadsnämnden debiteras enligt [Helsingborgs stads plan- och byggtaxa](#).

Återkom till oss **senast den 23 september 2022** ifall du önskar få ett beslut om planbesked. Annars kommer vi att avsluta ditt ärende.

Om du har några frågor kan du kontakta planchef Carl Welin på telefon 042 – 10 25 27 eller [stadsbyggnadsnamnden@helsingborg.se](mailto:stadsbyggnadsnamnden@helsingborg.se).

Med vänlig hälsning,

Carl Welin