



Ändring av Detaljplan för Vistorp 7:8 - 7:10 m.fl. i Förslövs samhälle, Båstads kommun, Kristianstads län Plan 1443

Samrådsredogörelse

Förslag till ändring av detaljplan för Vistorp 7:8 - 7:10 m.fl. i Förslövs samhälle, Båstads kommun, Kristianstads län (plan 1443) har varit utsänt för samråd under tiden 15 juni – 1 september 2022 för att ge sakägare, boende, myndigheter med flera, möjlighet att ta del av förslaget samt lämna synpunkter. Ett samrådsmöte hölls i Förslövs bygdegård den 22 juni 2022. Ändringsplanen handläggs med standard planförfarande. I denna samrådsredogörelse finns en sammanställning av de synpunkter som har lämnats in under samrådstiden samt planavdelningens bemötande av synpunkterna.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget:

NSVA

Trafikverket

Nordion energi (Weum gas och Swedegas ingår)

Skanova (Telia Company)

Synpunkter från myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen (samlad skrivelse för samtliga 19 planer där huvudmannaskapet i Förslöv föreslås att ändras)

Länsstyrelsens information

Länsstyrelsen konstaterar att de ändringar som föreslås avser 19 olika detaljplaner. Länsstyrelsen vill i sammanhanget erinra kommunen om att dessa ändringar av detaljplan måste beslutas om antagande var och en för sig för respektive detaljplan för att länsstyrelsen ska kunna hantera överprövning i enlighet med 11 kap 10 § PBL.

Länsstyrelsens bedömning

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

Kommentar

Kommunen har tagit fram separata handlingar för samtliga 19 planer som ändras. Beslut om antagande kommer att tas separat för respektive planändring.

Lantmäteriet (samlad skrivelse för samtliga 19 planer där huvudmannaskapet i Förslöv föreslås att ändras)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-06-13) har följande noterats:

Plankartor

Bestämmelse om genomförandetid för planändringarna kan inte återfinnas i plankartorna.

I plankartorna till planerna 1443, 1475 och 1664 är bestämmelse/angivelse om att kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna överstruken med röd markering. Det bör finnas en teckenförklaring som anger att överstrykning i rött betyder att bestämmelsen/angivelsen utgår/inte längre gäller.

Planbeskrivningar

Planen 823 har Lantmäteriets aktnummer 11-FÖR-666. Lantmäteriets aktnummer anges i övriga planbeskrivningar men inte denna.

För plan 1415 kan planbeskrivningen inte nås via länken.

Genomförandebeskrivningar

I genomförandebeskrivningen för plan 1551 står det på sidan 10 under rubriken Huvudmannaskap att all allmän platsmark omfattas av gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3. På sidan 11 under rubriken Gemensamhetsanläggningar står dock att allmän plats för huvudgata (Margretetorpsvägen) inte ingår i gemensamhetsanläggningen. Liknande gäller för planen 1576 där olika uppgifter angående gemensamhetsanläggningens omfattning inom planområdet anges under rubrikerna Huvudmannaskap respektive Gemensamhetsanläggningar.

Det bör förtydligas rörande ansvar för ansökan om lantmåteriförrättning samt kostnader kopplade till detta, rörande eventuella följdåtgärder som kan uppkomma. Som exempel kan nämnas planen 1576 och ett stycke på sidan 11 under rubriken Gemensamhetsanläggningar. Där nämns väganläggning som sannolikt blir föremål för fastighetsbildning.

Lantmäteriet vill lyfta eventuella konsekvenser för det fall att ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggning (GA) inkommer utan samtidig ansökan om överföring av den allmänna platsmarken till kommunen. Enligt ersättningsreglerna som gäller då GA ändras eller upphävs kan ägaren till den fastighet som befrias från belastning bli ålagd att betala ersättning. Är marken fortsatt i privat ägo blir det alltså den fastighetsägaren som blir betalningsskyldig.

Det kan även diskuteras om det ens är möjligt att upphäva GA inom allmän plats utan samtidig marköverföring till kommunen. Vid ett enbart upphävande av GA försvinner ju den formella förvaltningen och de deltagande fastigheterna i GA:n förlorar strikt sett tillträdesrätten till områdena. Framför allt de som är privatägda. Kommunen kommer inte heller att ha någon formell rätt till den privatägda marken utan inlösen varför frågan om förvaltningen av de allmänna platserna blir hängande i luften. Enbart en planläggning av allmän platsmark ger ju inte en formell rätt till den. Därmed blir det inte uppenbart att GA:n inte längre är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. Frågan får förstås avgöras vid förrättning. Ovanstående är dock sådant som diskuterats intern på Lantmäteriet.

Kommentar till de synpunkter som berör plan 1443Plankarta

Boverkets Planbestämmelsekatalog är anpassad efter Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. När dessa började gälla togs de administrativa bestämmelserna bort. Boverket anger följande: "Genomförandetid är inte längre en planbestämmelse." Källa:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/planbestammelsekatalogen/s-a-fungerar-planbestammelsekatalogen/nyheter-i-planbestammelsekatalogen-daterad-2020-10-01/>

Av denna anledning finns inte genomförandetiden angiven på plankartan utan endast i planbeskrivningen. Efter lantmäteriets önskemål har genomförandetiden nu lagts till i plankartan som information, men blir alltså inte en formell planbestämmelse.

Plankartan har kompletterats med en förtydligande text om att överstruken bestämmelse ändras genom denna planändring.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta eventuella lantmåteriförrättningar kopplade till följdåtgärder i samband med att gemensamhetsanläggningen upphävs.

Kommunen är medveten om att lantmåterimyndigheten måste pröva ersättningsfrågan i samband med upphävandet av gemensamhetsanläggningen. Kommunen och Lantmäteriet har efter samrådet haft en dialog kring frågan och tittat på liknande förrättningar och rättsfall. I en tidigare beslutad förrättning (ärendenummer M201504, införd i fastighetsregistret 2022-07-13) där en mindre del av Förslöv ga:3 upphävdes gjorde Lantmäteriet bedömningen att någon ersättning inte skulle utgå eftersom markens marknadsvärde inte förändrades efter det att gemensamhetsanläggningen försvann. Marken var både före och efter förrättningen planlagd som allmän plats. Liknande bedömningar har även gjorts i andra rättsfall, bland annat Mark- och miljödomstolens mål F 9371-21 (21 februari 2023).

I de fall där gemensamhetsanläggningen ligger på mark planlagd för kvartersmark är det mer sannolikt att ersättning skulle kunna bli aktuellt om marken bedöms få ett högre värde eller om nyttan för vägföreningens deltagare bedöms bli begränsad till följd av att gemensamhetsanläggningen tas bort. Inom ramen för de totalt 19 detaljplanerna där huvudmannaskapet ändras är kommunens bedömning att sådana förhållanden finns på cirka 25 platser och att ungefär 10 av dessa berör privatägd mark. I de flesta av dessa fall består kvartersmarken av så kallad "prickad mark", det vill säga mark som inte får bebyggas. Markens värde för fastighetsägarna torde därmed vara förhållandevis begränsat även i dessa fall. Om Lantmäteriet ändå bedömer att ersättning ska utgå är det fastighetsägaren, vars mark befrias från gemensamhetsanläggningen, som blir betalningsskyldig. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information angående ersättning.

Efter samrådstiden för planändringarna skickade kommunen in en ansökan om lantmåteriförrättning i syfte att upphäva/ompröva gemensamhetsanläggningen (september 2022). Efter dialog kring inlösenfrågan är Lantmäteriet och kommunen eniga om att det inte finns något lagkrav på att kommunen ska lösa in all privatägd allmän platsmark för att gemensamhetsanläggningen ska kunna upphävas. Plan- och bygglagen (6 kap § 13) ger kommunen en rättighet att lösa in mark planlagd för allmän plats liksom en skyldighet att lösa in marken om fastighetsägaren begär det (14 kap 14 §). Kommunen kommer att lösa in mark där fastighetsägarna så önskar. I nuläget kommer kommunen dock inte att nyttja sin rättighet att lösa in mark annat än möjligen i något enstaka fall.

Synpunkter från sakägare och övriga Ägare till Förslöv 3:51

Angående de tänkta planerna för Förslöv 3:51:

1. Den allmänna platsmarken inom min privatägda fastighet markerad med röd yta sid 13 i ert utskick "samrådshandling". Den allmänna platsmarken kan jag tänka mig att överlåta till marknadspris i aktuellt dagsläge. Jag önskar dock att vid eventuell snöskottning av er av vägen slippa höga vallar in mot min carport.

2. Den tänkta gulmarkerade ändringen av plangränsen bestrider jag. Den skulle innebära att min häck försvinner och gatan kommer alldeles inpå min fastighet. Det är periodvis mycket trafik på Bygdegårdsvägen pga de aktiviteter som finns på Bygdegården samt vid hyreshusen. Häcken skyddar min fastighet från den trafiken och dämpar hastigheten något har jag en känsla av. I den markering som ni föreslår blir min tomt och mitt boende betydligt mer ogästvänligt och direkt farligt nära vägen då min förrådsdörr skulle öppnas ut i gatan, stentrappan pga nivåskillnaden på tomten skulle ryka, och enligt er skulle jag få stå för den kostnaden. Nej tack säger jag. Ni säger att det gäller inte nu....nej, men om tio år kommer kanske en ny ansvarig som tvingar mig att ta bort såväl häck som stentrappan. Utan detta sjunker mitt hus i värde betydligt.

3. Jag har i alla år skött grässlätten utanför min tomt mot Vistorpsvägen och ansat de buskar som växer där. Buskaget är nödvändigt för att dämpa buller och avgaser som "rinner" ned på min tomt. Bullret är under dagtid långt över rek 50dB... Jag har bett vägföreningen om hjälp att sköta gräsbiten som tillhör kommunen, eftersom vägverket endast ansvarar för skötsel 2 meter in från väggkanten, dvs trottoaren, men jag har inte fått hjälp av vägföreningen till detta trots att jag ställt frågan flera gånger. Min önskan är att ni hjälper till med skötseln då det är en bit mark som ligger i centrala Förslöv och enligt mig bör vara i gott skick för den allmänna trivselen.

Kommentar

1. Kommunen är enligt PBL 14 kap 14 § skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som enligt detaljplan används för allmän plats där kommunen är huvudman. Ersättning för intrång där marken är planlagd som allmän plats regleras i Expropriationslagens 4 kapitel.

Om en fastighetsägare vill ha marken inlöst kontaktas kommunen för en överenskommelse kring detta. Därefter ansöker och bekostar kommunen en lantmäteriförrättning där den allmänna platsmarken överförs från den privatägda fastigheten till kommunen. I de fall fastighetsägaren och kommunen inte kommer överens om ersättningsnivån kan detta beslutas av lantmäterimyndigheten inom den sökta förrättningen. En fastighetsägare kan också på eget initiativ ansöka om en förrättning.

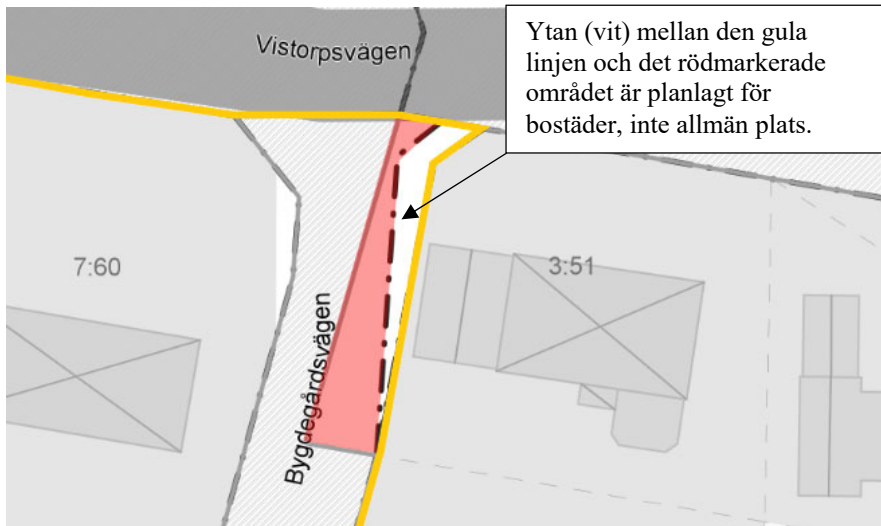
Kommunen har noterat Ert önskemål om inlösen. Fastighetsreglering och ersättning för inlöst mark kan ske först efter det att detaljplaneändringen har vunnit laga kraft. Kommunen har för avsikt att samla samtliga krav på inlösen till en gemensam förrättning. Denna förrättning kan startas först när planändringen har vunnit laga kraft och förrättningen avseende gemensamhetsanläggningen är klar. Kommunen kommer senast i samband med detta att ta kontakt med de fastighetsägare som har angett att de vill ha sin mark inlöst.

När det gäller kommunens skötsel och drift av de allmänna ytorna kommer detta att ske enligt den skötselplan som finns framtagen för de allmänna platser som kommunen ansvarar för att sköta. Angående snöröjning/vinterväghållning finns information att

hitta på kommunens hemsida:

<https://www.bastad.se/trafikochstadsplanering/trafik/snorojning-2/>

2. Den gräns som redovisas med gult i planbeskrivningens kartbild är plangränsen mellan plan 822 och 1443. Fastigheten Förslöv 3:51 ingår i båda dessa planer. Inom plan 1443 omfattas Förslöv 3:51 av både allmän plats – lokalgata samt en remsa kvartersmark för bostadsändamål. Området mellan den gula linjen och det rödmarkerade området är planlagt för bostäder, inte allmän plats, men har ändå ingått i gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3. Denna avses nu att upphävas.



3. Området norr om staketet på fastigheten Förslöv 3:51 utgörs dels av kvartersmark för bostäder (inom fastigheten Förslöv 3:51) och dels allmän plats för huvudgata. Gränsen mellan bostadstomten och gatumarken (tillika fastighetsgränsen mot norr) redovisas med rött i kartan nedan. Gatumarken ingår i detaljplan 1576. Att sköta de ytor som ligger inom bostadstomten åligger fastighetsägaren även om ytan ligger på "fel" sida staketet. Trafikverket ska liksom tidigare sköta de ytor som ingår i deras vägområde. Vägföreningen har inte tidigare skött gräsytan inom användningen "huvudgata", vilket indikerar att den sannolikt ingår i Trafikverkets vägområde.



Sammanfattning av de ändringar som gjorts i plan 1443 till följd av inkomna synpunkter:

- *Genomförandetiden har lagts till i plankartan som information (ej en formell planbestämmelse).*
- *Plankartan har kompletterats med en förtydligande text om att överstruken bestämmelse ändras genom denna planändring.*
- *Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta eventuella lantmåteriförrättningar kopplade till följdåtgärder i samband med att gemensamhetsanläggningen upphävs.*
- *Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att de fastighetsägare vars mark befrias från gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 kan komma att bli ålagda att betala ersättning i de fall marken bedöms få ett högre värde eller om nyttan för vägföreningens deltagare bedöms bli begränsad till följd av att gemensamhetsanläggningen upphävs.*
- *Mindre redaktionella ändringar av texten i planbeskrivningen.*

Övriga ändringar som gjorts efter samrådet

- *Planbeskrivningens konsekvensavsnitt har kompletterats med information avseende fastigheter som omfattar både kvartersmark och allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Dessa fastigheter får ett planstridigt utgångsläge, vilket kan komma att påverka eventuell framtida bygglovsprövning. I ett scenario där bygglov nekas på grund av planstridigt utgångsläge med anledning av detta kan fastighetsägaren alltid begära att få den allmänna platsmarken inlöst av kommunen. Detta kan göras när som helst i tid och är inte beroende av planändringens genomförandetid.*
- *Information har lagts till i planbeskrivningen avseende två områden där gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 omfattar planlagd kvartersmark för bostäder respektive centrumbebyggelse.*
- *Mindre redaktionella ändringar av texten i planbeskrivningen.*
- *För att varje planändring ska kunna hanteras separat på ett enkelt sätt har respektive ändring fått nya, separata diarienummer.*

Fortsatt process

Granskningsutlåtande och underrättelse inför antagandet

Efter det att planändringen har varit tillgänglig för granskning kommer inkomna synpunkter under granskningstiden att sammanställas och bemötas i ett så kallat granskningsutlåtande. När planändringen går till antagande skickar kommunen en underrättelse om det till alla som lämnat skriftliga synpunkter på planen under samråd och granskning. Granskningsutlåtandet skickas med. På detta sätt får de som lämnat synpunkter reda på att planen är på väg att antas och kan läsa hur deras synpunkter har hanterats.

Underrättelse efter antagandet, samt besvärshänvisning

När planändringen har antagits skickar kommunen ut en underrättelse om det och en besvärshänvisning till Länsstyrelsen, eventuella regionplaneorgan och kommuner som berörs, samt de personer och organisationer som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter på respektive planändring. Besvärshänvisningen förklarar hur man gör om man vill överklaga.

Båstad 2023-09-18

Jonna Kignell
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
Planchef