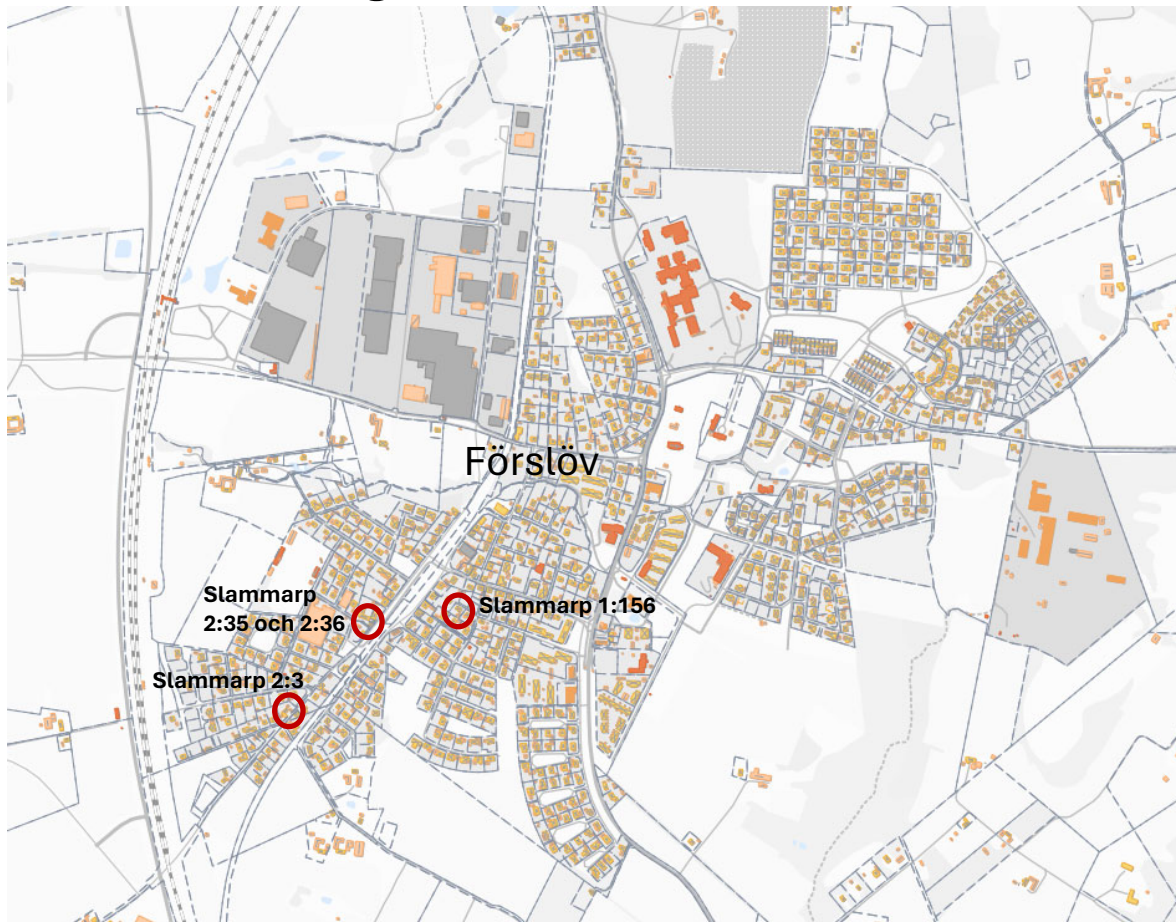




**BÅSTADS KOMMUN**

**Upphävande av delar av detaljplan 822 och 1408 inom  
fastigheterna Slammarp 1:156, 2:3, 2:35 samt 2:36  
Förslöv, Båstads kommun, Skåne län**

## Planbeskrivning



Samrådshandling

2024-04-04

B24-177

KS123/2024-300

# INNEHÅLL

PLANHANDLINGAR.....	2
PLANPROCESS.....	2
1. SYFTE .....	3
2. BESKRIVNING AV UPPHÄVANDET.....	3
3. GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	8
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
5. KONSEKVENSER.....	10
6. PLANERINGSUNDERLAG.....	10

## **PLANHANDLINGAR**

Upphävande av delar av detaljplan 822 och 1408 inom fastigheterna Slammarp 1:156, 2:3, 2:35 samt 2:36 består av denna planbeskrivning samt en kartbilaga (2024-04-04). Som underlag för kartbilagan har en primärkarta använts med kompletterande inmätning av befintliga byggnader samt vägkanter (februari 2024). Till planen hör även en fastighetsförteckning (2024-03-27).

## **PLANPROCESS**

Detta upphävande av delar av detaljplan 822 och 1408 inom fastigheterna Slammarp 1:156, 2:3, 2:35 samt 2:36 handläggs med så kallat förenklat standardförfarande (Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 38 b §). Efter samrådet kommer kommunen att sammanställa och bemöta inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter lämnas förslaget till kommunstyrelsen för antagande. Någon granskning av förslaget innan antagandet kommer inte att ske. Samrådet är således det enda tillfället att lämna synpunkter. Den som inte senast under samrådstiden skriftligen har framfört synpunkter på förslaget till kan förlora rätten att senare överklaga beslutet om antagande.

## **1. SYFTE**

I Förslöv pågår ett arbete för kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats. En konsekvens av att huvudmannaskapet blir kommunalt är att kommunen får en rättighet, liksom en skyldighet, att lösa in privatägd allmän platsmark.

Upphävandet av delar av plan 822 och 1408 syftar till att undvika framtida inlösen av allmän platsmark där det idag finns befintliga bostadsbyggnader. Genom upphävandet kommer marken där byggnaderna ligger inte längre vara planlagd för allmän plats och kommunen får därmed inte någon rättighet eller skyldighet att lösa in marken.

Ett underliggande syfte med planen är även att säkerställa att befintliga byggnader inom fastigheterna inte strider mot gällande detaljplanebestämmelser.

## **2. BESKRIVNING AV UPPHÄVANDET**

I Förslöv pågår sedan 2021 ett planarbete för att ändra huvudmannaskapet för allmän plats, från enskilt till kommunalt. En konsekvens av att huvudmannaskapet blir kommunalt är att kommunen får en rättighet, liksom en skyldighet, att lösa in privatägd allmän platsmark.

Fastigheter som omfattar både kvartersmark och allmän plats med kommunalt huvudmannaskap bedöms också få ett så kallat ”planstridigt utgångsläge”, vilket kan komplicera framtida bygglovsprövningar. Om ett bygglov nekas på grund av att fastigheten omfattar allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kan kommunen lösa in marken så att detta inte längre utgör ett hinder för bygglov.

I samband med planprocessen för att ändra huvudmannaskapet har tre fastigheter identifierats där bostadsbyggnader ligger inom privatägd allmän platsmark, Slammarp 1:156, och 2:3 (plan 822) samt 2:35 (plan 822 och 1408). I upphävandet ingår även fastigheten Slammarp 2:36 som tillsammans med Slammarp 2:35 utgör en gemensam bostadstomt.

För att undvika framtida inlösen av mark där det idag finns befintliga bostadsbyggnader upphävs gällande detaljplaner inom dessa områden. På så sätt kommer markytorna där byggnaderna ligger inte längre vara planlagda för allmän plats och kommunen får därmed inte någon rättighet eller skyldighet att lösa in marken när huvudmannaskapet övergår från enskilt till kommunalt.

Inom de områden där planerna upphävs kommer det inte längre att finnas någon detaljplan. Framtida bygglovsansökningar inom dessa ytor kommer således att behöva prövas utan stöd av någon detaljplan.

### **Slammarp 1:156**

Inom fastigheten finns en bostadsbyggnad från 1970-talet. Byggnaden ligger delvis på planlagd vägmark för en vändplats (Bjärehemsvägen) enligt plan 822 (laga kraft 1950-01-31). Vändplatsen har ett mått på cirka 10 x 12 meter.

Vid avstyckningen av fastigheten Slammarp 1:156 år 1972 konstaterade lantmäteriet att del av styckningslotten var reserverad för allmän plats väg (vändplan) enligt gällande plan. Länsstyrelsen medgav i beslut 1972-12-06 att fastighetsbildningen avseende avvikelse från gällande plan fick ske. Ett område på cirka 10 x 8 meter inom fastigheten Slammap 1:35

(stamfastigheten) säkerställdes istället för utfart och vändplats genom servitut. Den planlagda vändplatsen i plan 822 har av denna anledning aldrig byggts ut.

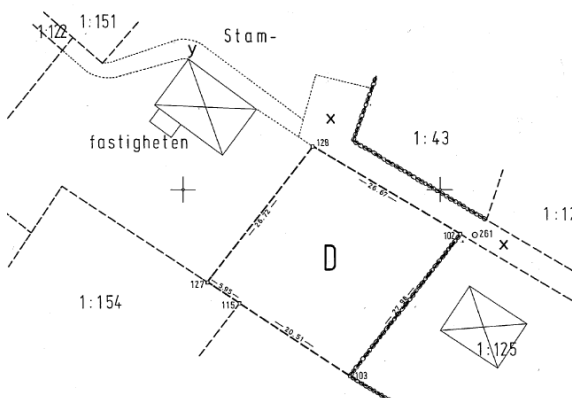
Varken den planlagda vändplatsen eller den som säkerställts vid avstyckningen uppfyller kraven för att lastbilar, till exempel renhållningsfordon eller leveransfordon, ska kunna vända på ett trafiksäkert sätt utan backning. I takt med att till exempel NSR (Nordvästra Skånes renhållning) och PostNord vidtar åtgärder för att förbättra chaufförernas arbetsmiljöförhållanden kan det på sikt bli aktuellt med samlade platser för sopkärl och postlådor. Kommunen behöver då anvisa en sådan plats inom kommunal mark. Detta gäller oavsett om den planlagda vändplatsen upphävs eller inte eftersom vändytan ändå är för liten.

Planen upphävs för det område inom Slammarp 1:156 som avsatts som allmän plats, väg (vändplats) i gällande detaljplan. Runt vändplatsen finns också så kallad "prickmark", det vill säga mark som inte får bebyggas. För att befintlig byggnad inte ska ligga inom "prickmark", och därmed vara planstridig, upphävs även denna yta. Gränsen för upphävandet har lagts 4 meter från fastighetsgränsen i norr och cirka 1 meter utanför inmått fasadliv i söder för viss flexibilitet. Totalt upphävs planen inom cirka 146 m<sup>2</sup> av fastigheten.

Efter upphävandet kommer ingen mark inom fastigheten Slammarp 1:156 att omfattas av planlagd allmän plats. Inlösen av mark kommer således inte att vara aktuellt.



Ungefärligt område som upphävs markerat med röd yta på ortofoto (inklusive lila streckad intolkad användningsgräns) samt plankarta (plan 822).



Karta från avstyckningen av Slammarp 1:156 (lotten D) år 1972 med alternativ säkerställd vändplats (x markerat område).



Foto, Slammarp 1:156.

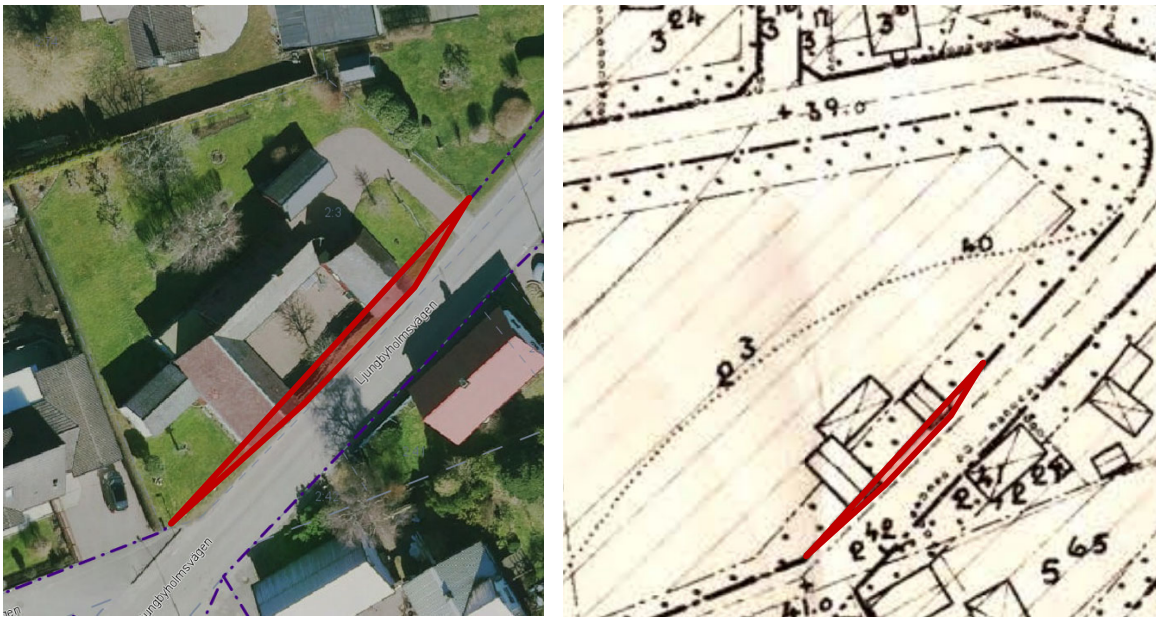


### Slammarp 2:3

Inom fastigheten Slammarp 2:3 finns en äldre gårdsbyggnad uppförd i början av 1900-talet. Byggnaden har således funnits på platsen innan gällande plan (822) vann laga kraft (1950-01-31). Gårdens gavlar skjuter ut i planlagd vägmark (Ljungbyholmsvägen).

Planen upphävs för det område där byggnaderna ligger inom allmän plats, totalt cirka 34 m<sup>2</sup> av fastigheten. Gränsen för upphävandet har lagts cirka 20 centimeter utanför inmätt fasadliv mot gatan för att så långt som möjligt begränsa påverkan på vägområdet.

Fastigheten Slammarp 2:3 kommer fortfarande att omfatta mark planlagd för allmän plats (väg) och därmed anses vara planstridig vid framtida bygglovsprövningar. Efter upphävandet (samt ändrat huvudmannaskap) kan kommunen dock lösa in den redan genomförda/ utbyggda vägmarken inom fastigheten utan att befintlig bebyggelse berörs av inlösen.



Ungefärligt område som upphävs markerat med röd yta på ortofoto (inklusive lila streckad intolkad användningsgräns) samt plankarta (plan 822).



Foto, Slammarp 2:3 mot Ljungbyholmsvägen.

### Slammarp 2:35 och 2:36

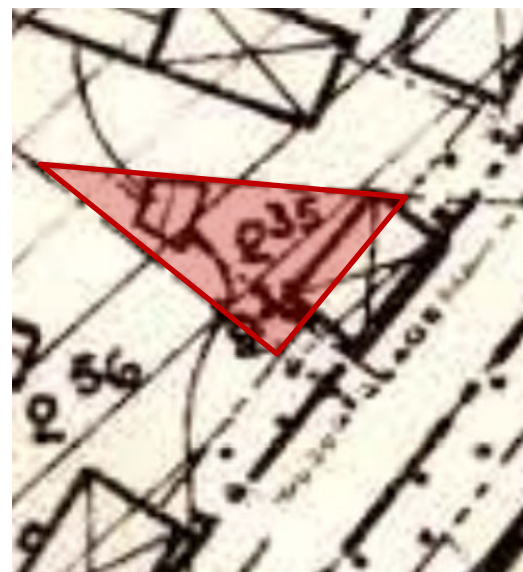
Inom fastigheten Slammarp 2:35 finns en bostadsbyggnad uppförd i början av 1900-talet. Byggnaden har således funnits på platsen innan området var planlagt. Delar av byggnaden ligger idag inom planlagd vägmark (Ljungbyholmsvägen) enligt plan 1408 (laga kraft, 1985-07-17). Plan 1408 upphävs för det område där byggnaden ligger inom allmän plats. Gränsen för upphävandet har lagts cirka 20 centimeter utanför inmått fasadliv mot gatan för att så långt som möjligt begränsa påverkan på vägområdet.

Kvartersmarken för bostadsändamål inom fastigheten Slammarp 2:35 berörs av två detaljplaner, både plan 1408 och plan 822 (laga kraft 1950-01-31). I planerna anges att minsta tomtstorlek är 1000 m<sup>2</sup> och att högst 20% av tomten får bebyggas. Avståndet till fastighetsgräns ska vara minst 4,5 meter.

Större delen av befintlig byggnad ligger inom så kallad "prickmark" – mark som inte får bebyggas (plan 1408). "Tomtplatsen" består idag av delar av både fastigheten Slammarp 2:35 och Slammarp 2:36. Totalt är tomtplatsens yta cirka 220 m<sup>2</sup>. Befintlig byggnad har en byggnadsarea på cirka 67 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar ungefär 30 % av tomten. Byggnaden ligger också närmare gränsen än 4,5 meter. Eftersom byggnaden strider emot ett flertal planbestämmelser är det idag inte möjligt att bevilja bygglov för några åtgärder överhuvudtaget. För att befintlig byggnad inte längre ska vara "planstridig" upphävs planen för all kvartersmark inom tomten, det vill säga kvartersmarken för bostadsändamål inom både Slammarp 2:35 och 2:36. Detta innebär att byggnation och andra åtgärder som kräver bygglov inom fastigheterna får prövas utan stöd av någon detaljplan.

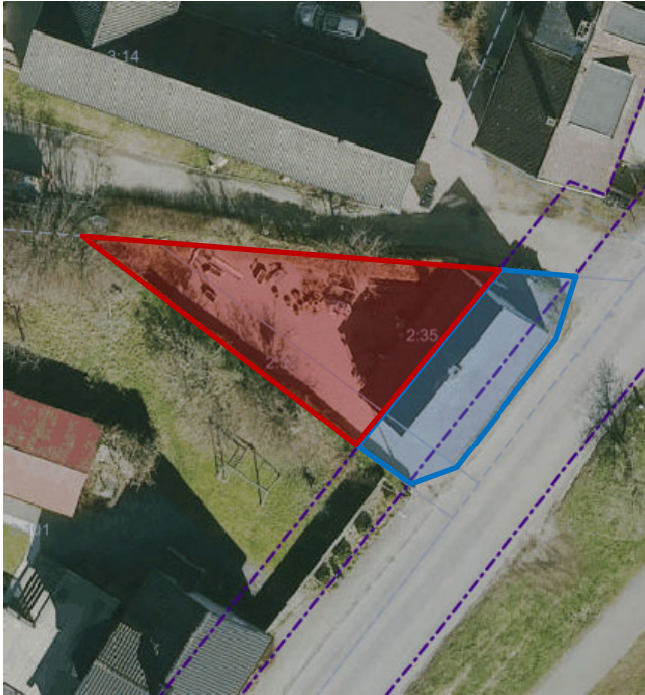
Totalt upphävs detaljplanerna 822 och 1408 inom en yta på cirka 235 m<sup>2</sup>, varav 169 m<sup>2</sup> inom Slammarp 2:35 och 66 m<sup>2</sup> inom Slammarp 2:36. Inom plan 822 är den upphävda ytan cirka 158 m<sup>2</sup> och inom plan 1408 cirka 77 m<sup>2</sup>. Den upphävda ytan som utgör allmän plats, väg, är totalt cirka 14 m<sup>2</sup>.

Fastigheterna Slammarp 2:35 och 2:36 kommer fortfarande att omfatta mark planlagd för allmän plats (väg) och därmed anses vara planstridiga vid framtida bygglovsprövningar. Efter upphävandet (samt ändrat huvudmannaskap) kan kommunen dock lösa in den resterande vägmarken inom fastigheterna utan att befintlig bebyggelse berörs av inlösen.



Ungefärliga områden som upphävs inom plan 1408 – blå yta respektive 822 - röd yta.





Ungefärligt område som upphävs inom Slammarp 2:35 och 2:36 markerat med röd yta (plan 822) och blå yta (plan 1408) på ortofoto (inklusive lila streckad intolkad användnings-/egenskapsgräns).



Foton, Slammarp 2:35 och 2:36 mot Ljungbyholmsvägen.

## Genomförandetid

Genomförandetiderna för både plan 822 och 1408 har löpt ut. Planerna kan således upphävas utan beaktande av dess rättigheter.

Ett upphävande av en detaljplan har ingen genomförandetid. Området förblir planlöst till dess att en ny detaljplan eventuellt upprättas för området i framtiden.

## Ärendeinformation

- Båstads kommun
- Upphävande av delar av detaljplan 822 och 1408 inom fastigheterna Slammarp 1:156, 2:3, 2:35 och 2:36
- B24-177 och KS123/2024-300
- Uppdrag: KS 2024-03-12 § 39
- Samrådstid: 5 - 30 april 2024
- Antagande:
- Laga kraft:

## Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Jonna Kignell på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstepersoner deltagit i planarbetet:

- Klara Harmark-Peters, planchef, Samhällsbyggnad
- Roger Larsson, Samhällsbyggnadschef, Samhällsbyggnad
- Erik Widell, planarkitekt, Samhällsbyggnad
- Jenny Björk, exploateringsingenjör, Teknik och service

### **3. GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

#### **Mark- och utrymmesförvärv**

När detaljplanerna för berörda områden upphävs kommer marken inte längre att vara planlagd som allmän plats. Kommunens rättighet respektive skyldighet att lösa in markområdena, när huvudmannaskapet i framtiden blir kommunalt, upphör därmed.

Om det i framtiden skulle bli aktuellt med inlösen av de delar av fastigheterna Slammarp 2:3, 2:35 samt 2:36 som kvarstår som allmänna plats, väg, kommer detta i så fall att hanteras separat och inte som en del av processen för upphävandet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Samtliga markytor där detaljplanerna upphävs är i privat ägo. Upphävandet av detaljplanerna innebär inte någon förändring avseende markägoförhållandena.

#### **Ekonomiska frågor**

Båstads kommun ansvarar för kostnaderna för att upphäva planerna för berörda områden.

#### **Organisatoriska frågor**

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	2:a kvartalet 2024
Antagande	2:a - 3: kvartalet 2024
Laga kraft	3:e kvartalet 2024

### **4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

#### **Kommunala ställningstaganden**

##### **Översiktsplan**

En översiktsplan är en kommuntäckande plan som anger en långsiktig utvecklingsstrategi för kommunen samt hur marken översiktligt ska användas. De markområden där planerna upphävs ligger inom Förslövs tätort som i Båstads gällande översiktsplan från 2020, ÖP2030, anges som "Stadsbygd – oförändrad".

Upphävandet av detaljplanerna syftar inte till någon förändring utan endast till att säkerställa befintliga förhållanden. Upphävandena bedöms således vara förenliga med gällande översiktsplan.

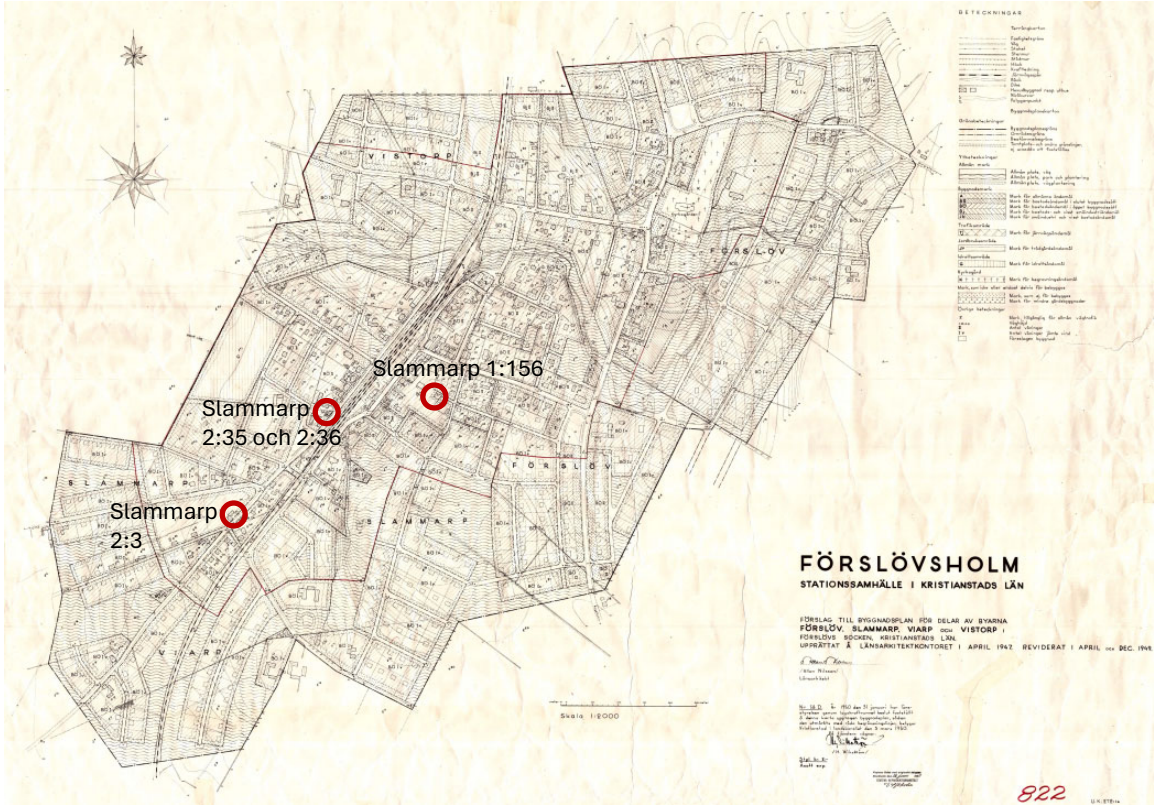
##### **Planuppdrag**

Planuppdrag för upphävande av delar av detaljplan 822 samt 1408 beslutades av kommunstyrelsen 2024-03-12 § 39.

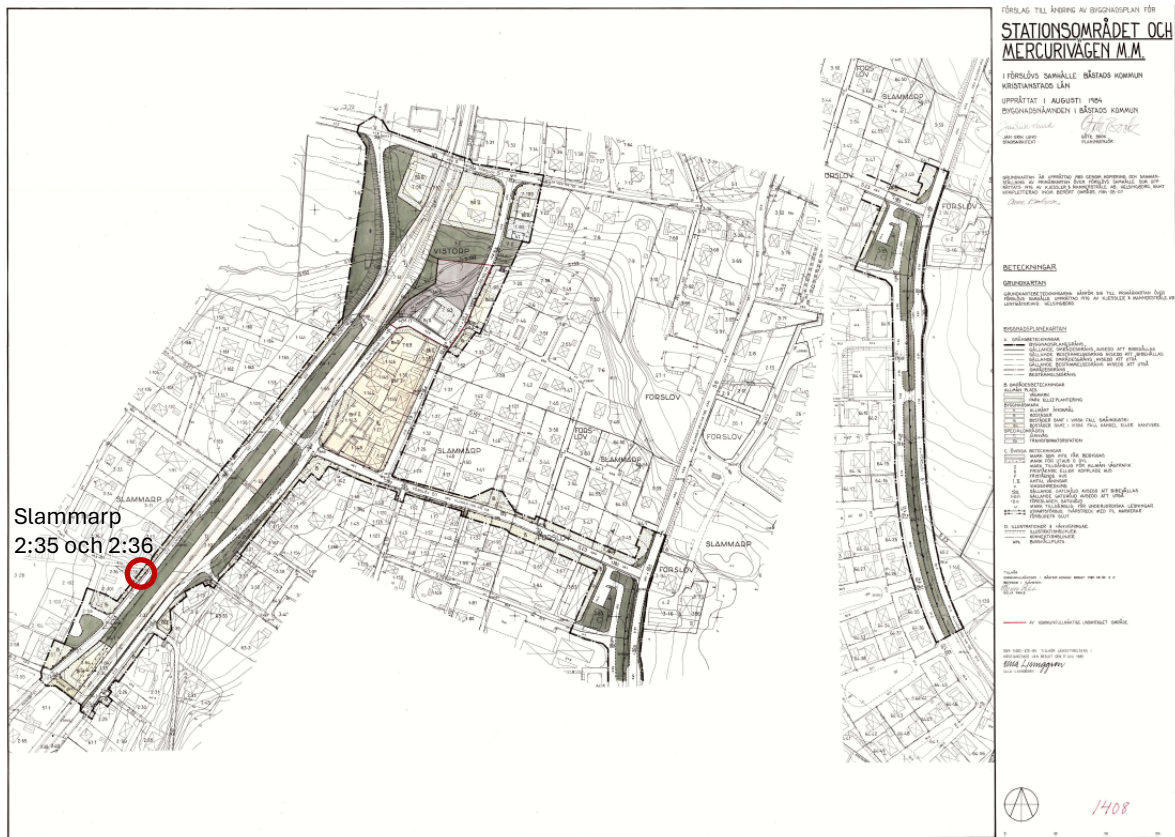
##### **Detaljplan**

Fastigheterna Slammarp 1:156 och 2:3 omfattas idag av plan 822 – *Förslövsholm stationssamhälle i Kristianstads län*, laga kraft 1950-01-31. Fastigheterna Slammarp 2:35 och 2:36 omfattas av både plan 822 och plan 1408 - *Stationsområdet och Mercurivägen, m.m. i Förslövs samhälle, Båstads kommun, Kristianstads län*, laga kraft 1985-07-17. Genomförandetiden för båda planerna har löpt ut.





Plan 822.



Plan 1408.

## **5. KONSEKVENSER**

### **Miljö**

#### **Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b PBL (2010:900)**

Enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska kommunen bedöma om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning göras.

Båstads kommun har gjort bedömningen att upphävandet av delar av plan 822 och 1408 inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Bedömningen grundas i huvudsak på följande:

- Upphävandet omfattar mycket begränsade geografiska områden och innebär inte någon fysisk förändring jämfört med nuvarande situation.
- Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.
- Riksintressen bedöms inte påverkas negativt på ett betydande sätt.
- Upphävandena bedöms inte innebära några betydande störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

### **Sociala konsekvenser**

Ett upphävande av delar av plan 822 och 1408 bedöms inte innebära några sociala konsekvenser.

### **Ekonomiska konsekvenser**

När detaljplanerna för berörda områden upphävs kommer marken inte längre vara planlagd som allmän plats. Kommunens rättighet respektive skyldighet att lösa in markområdena, när huvudmannaskapet i framtiden blir kommunalt, upphör därmed.

Kommunen har liksom tidigare en skyldighet respektive rättighet att lösa in de övriga delar av fastigheterna Slammarp 2:3, 2:35 samt 2:36 som omfattar allmän platsmark (väg). Genom upphävandet berörs dock inte några befintliga byggnader av inlösen.

## **6. PLANERINGSUNDERLAG**

- Båstads kommun, *Båstads kommuns översiktsplan – med tidshorisont till 2030*, antagen 2020-05-20.
- Båstads kommun, *Plan 1408 - Byggnadsplan för Stationsområdet och Mercurivägen, m.m. i Förslövs samhälle, Båstads kommun, Kristianstads län*, laga kraft 1985-07-17.
- Båstads kommun, *Plan 822 - Förslövsholm stationssamhälle i Kristianstads län*, laga kraft 1950-01-31.
- Fastighetsbildningsmyndigheten, *Akt 11-FÖR-884. Avstyckning från Slammarp 1:35 och fastighetsreglering berörande Slammarp 1:35, 1:43, 1:125 och 1:127*, upprättade år 1972.