



Ändring av detaljplaner i Förslöv – Övergång till kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark Båstads kommun, Skåne län

Samlat granskningsutlåtande för samtliga ändringsplaner

(Plan 822, 823, 828, 833, 835, 1178, 1182, 1372, 1373, 1384, 1408, 1415, 1443, 1475, 1517, 1551, 1576, 1604, 1664)

Dessa förslag till planändringar i Förslöv har varit utsända för granskning under tiden 20 oktober – 20 november 2023. I detta granskningsutlåtande finns en sammanställning av de synpunkter som lämnats in avseende samtliga ändringsplaner under granskningstiden samt planavdelningens bemötande av synpunkterna. För varje planändring finns också ett separat granskningsutlåtande.

Förslagen till planändringar har tidigare varit utskickade för samråd under tiden 15 juni – 1 september 2022. Inkomna synpunkter under samrådstiden finns sammanställda och bemötta i samrådsredogörelser daterade 2023-09-18.

Ändringsplanerna handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget:

- **Länsstyrelsen**

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

- **Trafikverket**

Trafikverket tolkar planhandlingarna som att förändringen endast gäller att kommunen blir huvudman för allmän platsmark inom de aktuella detaljplanerna. Utifrån detta har Trafikverket inga synpunkter.

- **NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp)**

Synpunkter från myndigheter m.fl.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-09-18) har följande noterats:

Lantmäteriet har inga synpunkter på planändringarna.

Om kommunen av andra anledningar ska genomföra förändringar i planhandlingarna bör ändringen i genomförandebeskrivningen i "planbeskrivning – ändring" tillhörande plan 1443 korrigeras. Det är en liten detalj men det kan vara bra om diarienumret i hänvisningen överensstämmer med planändringshandlingarna, KS000589/2023-300.

Plan 1443
(Dnr. KS000589-2023-300 och
B2023-680) Granskningshandling

Kommentar

Bindestrecket i del av diarienumret för plan 1443 har korrigerats till ett snedstreck.

Bjäre kraft

Bjäre Kraft har såväl muntliga som skriftliga överenskommelser om el och fiberförläggningar i området.

Eventuell flytt av befintliga ledningar inklusive tillbehör ska bekostas av den part som har nyttan av flytten.

Kommentar

Dessa planändringar innebär endast att huvudmannskapet för allmän plats, det vill säga ansvaret för vägar, torg, parker, naturområden med mera övergår från enskilt (Förslövsholms vägförening) till kommunalt. Ändringarna föranleder inte att några ledningar behöver flyttas.

Skanova (Telia company)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>. Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>. För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-malmo@teliacompany.com

Kommentar

Dessa planändringar innebär endast att huvudmannskapet för allmän plats, det vill säga ansvaret för vägar, torg, parker, naturområden med mera övergår från enskilt (Förslövsholms vägförening) till kommunalt. Ändringarna föranleder inte att några ledningar behöver flyttas.

Synpunkter från sakägare och övriga

Plan 822

Ägare till Vistorp 7:20 (genom Sydsvensk markvärdering AB)

Ägarna till Vistorp 7:20 begär att kommunen ändrar förslaget till planändring av byggnadsplan 822 till att endast innefatta ett övertagande av huvudmannaskapet för de ytor som Förslöv GA:3 förvaltar.

Båstad kommun vill via ändring av byggnadsplan från år 1950 ta över huvudmannaskapet för allmän platsmark. En sådan åtgärd kommer leda till att kommunen kan lösa in den allmänna platsmarken, eller bli tvingade att lösa in den allmänna platsmarken om en fastighetsägare begär inlösen.

I dokumentet "Strategi för övertagande" listas en rad ekonomiska konsekvenser av åtgärden att ta över huvudmannaskapet. Exempel på ekonomiska konsekvenser i dokumentet är ökade underhållskostnader, samt standardhöjning av befintliga anläggningar. Vad som inte tas med i strategin gällande ekonomisk konsekvens är att ingen uppskattning utförs av kostnaden för markåtkomst.

Kommunen har rätt att lösa, och är skyldig att lösa mark som är utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap i detaljplan om en fastighetsägare begär inlösen. Se 14 kap. 14 § PBL.

Ersättningen ska utgå enligt 4 kap. Expropriationslag (1972:719), ExL, vilket innebär att ersättning ska betalas som motsvarar fastighetens marknadsvärdeminskning samt eventuell övrig skada. För marknadsvärdeminskningen ska även ett påslag om 25% tillkomma ersättningen. Se 14 kap. 23 § PBL samt 4 kap. 1 § ExL.

Båstad kommun blir även i huvudregel skyldig att stå för de egna och motpartens rättegångskostnader vid prövning av intrångsersättningen i första instans. Se 15 kap. 1 § PBL samt 7 kap. 1 § ExL.

Kostnader för markåtkomst kommer att bli omfattande om planförslaget genomförs. Markanvändningen på berörd del av Vistorp 7:20 är utlagd som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap i 1950 års byggnadsplan. Ersättningen ska dock bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän platsmark. Se 4 kap. 3a § ExL.

Vistorp 7:20 utgjorde i sin helhet tomtmark innan byggnadsplanen antogs år 1950. Ersättningen kommer att utgå som marknadsvärdeminskning för tomtmark tillsammans med värdet av tomtanläggningar. Bara för Vistorp 7:20 kommer ersättningsbeloppet uppgå till hundratusentals kronor exklusive processuella kostnader. Vad förslaget riskerar att kosta i sin helhet, där kommunen anger att ca 40 000 kvm privat mark ska läggas ut som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap tål att tänkas på.

Ägarna till Vistorp 7:20 bedömer att detaljplaneförslaget kommer bli mycket dyrt för Båstad kommun till måttlig nytta.

Ett jämkat förslag till planändringen är att kommunen endast tar över huvudmannaskapet på de ytor gemensamhetsanläggningen Förslöv GA:3 förvaltar.

Inga privata fastighetsägare riskerar att få sin egendom inlöst av kommunen eller kan ställa krav på kommunen att lösa marken. Kommunen kommer dra nytta av jämkningen genom att minska kostnaderna för plangenomförandet rejält. Se bilagd karta över de ytor som Förslöv GA:3 förvaltar.

Det jämkade förslaget innebär att samma syfte uppnås som kommunens planförslag, att ta över förvaltningen av de allmänna ytorna i Förslöv som är aktuella år 2023, ur 1950 års byggnadsplan. Att ta över alla ytor utöver de som förvaltas allmänt med grund i en plan från år 1950 kommer endast generera kostnader utan nytta. Marken används inte idag som allmän platsmark, marken är inte tillgänglig för allmänheten och har aldrig varit det. Marken har historiskt alltid behandlats som tomtmark, så även av kommunen, exempelvis vid bygglovgivning. Marken tillför ingen nytta för allmänna ändamål och huvudmannaskapet kan fortsatt bestå enskilt i enlighet med nu gällande byggnadsplan.



Kommentar

All planlagd allmän plats ingår inte i gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3. Det gäller till exempel merparten av den planlagda marken för park/plantering utmed Möllebäcken. Även om marken inte ingår i gemensamhetsanläggningen är den dock planlagd som allmän plats och ska således vara tillgänglig för allmänheten oavsett vem som är huvudman.

Om kommunen skulle välja att dela upp huvudmannaskapet så att delar av ortens allmänna platser får ett kommunalt huvudmannaskap och delar får ett enskilt huvudmannaskap skulle en ny gemensamhetsanläggning behöva bildas för de ytor som

ska ha ett enskilt huvudmannaskap. Därmed kvarstår det ursprungliga problemet. Ändringen av huvudmannaskapet för allmän plats i Förslöv har initierats av Förslövsholms vägförening. Det är ett stort arbete som idag läggs ner för att sköta föreningen och det blir allt färre som är villiga att engagera sig i denna typ av uppdrag. Ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet syftar till att kunna upplösa Förslövsholms vägförening.

Ägare till Vistorp 8:36 och 8:37

SYNPUNKTER PÅ UTSKICK SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Vi har mottagit handlingar Underrättelse om granskning och Samrådsredogörelse och ber att få inkomma med synpunkter.

Den 12 juni 2023 kallades vi till ett möte av Samhällsbyggnad som avhölls på Bjäredalen med två representanter från kommunen. Där presenterades vi ett förslag om "markbyte" av vår tomt Vistorp 8:36. Detta skulle enligt förslaget innebära att den största delen av tomten som i nuläget klassas som allmän mark + en del som inte varit planlagd skulle bli bostadsmark. I utbyte skulle den största delen av Vistorp 8:36 som inte tidigare varit planlagd som allmän mark nu bli allmän mark/naturmark. Denna delen ligger närmare dammen och är mer att betrakta som allmän mark än den nuvarande inritade som ligger intill vår tomt Vistorp 8:37.

Efter mötet åkte vi till Vistorp 8:36 med de två representanterna för Samhällsbyggnad för att titta på ungefär var gränserna var tänkta att dras. Vi bad att få återkomma efter betänketid. Vi beslutade oss för att acceptera förslaget under förutsättning att den tilltänkta bostadsmarken verkligen blev klassad som bostadstomt. Enligt vad som uttalades då var marken så pass stor att det gick att bygga ett stort hus om så önskades. Vi bad om att få en skriftlig överenskommelse men den har av olika anledningar uteblivit.

SYNPUNKTER:

Kommentar från utskick Samrådsredogörelse: "Kommunen kommer att utöka området för den detaljplanen i syfte att pröva möjligheten att planlägga delar av den allmänna platsmarken inom Vistorp 8:36 som bostadstomt istället (ej möjlig att bebygga med nytt bostadshus)."

- Vi ställer oss positiva till att den planerade delen av Vistorp 8:36 ändras till bostadstomt då den ligger i direkt anslutning till Vistorp 8:37. Där ligger dessutom vår carport/förråd och en stor köksträdgård. Detta accepterade vi muntligen då vi vid mötet fick uppfattningen att möjligheten fanns att kunna bebygga den. Om så inte är fallet blir vi ekonomiskt kompenserade för att den tilltänkta bostadstomten inte får det ekonomiska värdet som en tomt som får bebyggas? Vad gäller för övriga byggnader som ej kräver bygglov t ex Attefallshus, hönshus, vedbod, växthus, orangeri - är det möjligt att bygga även om inga sådana planer finns i nuläget?
- Kommer ytan som är planerad att bli ny naturmark fortfarande att ingå i Vistorp 8:36? Dvs innebär bifogad karta om förslag till lösning "markbyte" att all mark fortfarande ingår i Vistorp 8:36 eller tillfaller den tilltänkta naturmarken kommunen? Om detaljplanen antas och bostadstomten godkänns men inte får bebyggas med bostadshus kan vi ändå acceptera förslaget "markbyte" under förutsättning att all mark fortsatt ingår i Vistorp 8:36. Tilltänkt naturmark får användas av allmänheten precis som i nuläget. Men vi önskar fortfarande en skriftlig överenskommelse.



Kommentar

- Den "nya" bostadsmarken prövas genom en ny detaljplan inom ett område där det inte har funnits någon rättighet att bygga tidigare. Någon byggrätt går således inte förlorad. Det föreligger inte någon rätt till ekonomisk ersättning på grund av att marken inte får bebyggas i den nya planen.

Byggnader som inte kräver bygglov är möjliga att uppföra på så kallad "prickad" mark så länge som åtgärden följer de regler som finns avseende bygglovbefriade åtgärder.

- Kommunen och fastighetsägarna till Vistorp 8:36 kommer att träffa en överenskommelse avseende planläggning samt fastighetsreglering för berört markområde.

När/om den nya detaljplanen för bostads- och naturmarken antas och börjar gälla kommer kommunen att initiera en fastighetsreglering så att den del av Vistorp 8:36 som planläggs som naturmark övergår i kommunens ägo och läggs till kommunens intilliggande fastighet. Den mark som planläggs för bostadsändamål kan antingen vara kvar som en egen fastighet, Vistorp 8:36, eller läggas till befintlig bostadstomt Vistorp 8:37. Fastighetsägarna ansvarar själva för att ansöka hos Lantmäteriet om en eventuell sådan fastighetsreglering.

Ägare till Vistorp 8:41

I ert svar hänvisar ni till era digitala kartor om ändrade ytor som definieras som parkmark rörande vår tomt Vistorp 8:41. Där ni flyttar gränserna då ni digitaliserat planerna. Digitalt inlästa kartor har ingen juridisk behörighet enligt nedan utdrag från boverket.

"Det digitaliserade materialet ersätter inte originalhandlingen, vilken ska beaktas vid beslut. Den digitaliserade detaljplaneinformationen är enbart en tolkning av den gällande planen. Det är därför alltid viktigt att informera om att det digitaliserade materialet är en tolkning och att det saknar juridisk status." Dom enda juridiska dokument för denna fastighet som styr ytorna är:

- 1 Avstyckningskarta från 1927.
- 2 Detaljplan 822 upprättad 1950.

Man hävdar i sitt svar att man inte kommer släppa några 3 meter i gränsen i nordost då man vill behålla detta som en eventuell tillgång för kommunens invånare att kunna komma vidare igenom fastigheten för dom markerade delar som ligger i nordväst. Efter utmätning av tomten enligt avstyckningskarta samt utmätning av det område som skulle vara dom "3 meterna" som utritats som parkmark så blir gränserna enligt foton. Vi har även diagonalslagit måtten för så exakt mätning som möjligt.

Vad gäller ytan mot nordväst som är markerad som parkmark så kommer vi att hävda skyddszon enligt allemansrätten enligt 1994 års lag. Vi kommer att anmäla om någon beträder tomten på ytorna vid husets gräns fram till bäcken och låta detta avgöras i domstol. Då enligt lagen som vi anser det skall räknas som skyddszon. Detta då det sträcker sig till närmast naturliga avgränsning så blir det i detta fall fram till bäckens dragning i nordväst. Sedan får då domstol avgöra vad som är rätt eller fel då det inte finns klara lagar utan avgörs från fall till fall.

Man kan inte hävda att det som beslutades och godkändes 1950 skall gå före nya lagar som stiftas senare och går emot en gammal lag. Lagen är framtagen för att skydda invånarnas tillgång till skog och mark men också skydda fastighetsägare mot intrång. När fastigheterna bebyggdes så har saker förändrats och som sagt nya lagar tillkommit och då måste kommunen förändras med tiden och inte stå kvar på 1950-talet.

Bilderna nedan visar med avspärrningsband tomtgränslinje samt inbuktningen som då skall vara parkmark enligt detaljplan. Som man ser på bilderna så har under dessa 73 år bäckens sträckning flyttat sig till där den idag går i det område som är markerat parkmark. Det finns alltså inga 3 meter att använda. Så kallad fri passage på 3 meter är i stort sett obefintlig. Det finns inga 3 meter att tillgå.

Det finns klar utstakad gränsmarkering att mäta från så det är inga svårigheter att staka ut avstyckningsgränserna.



Bild 1(t.v.) - Gräns mot nordost utstakad tomtgräns enligt avstyckningskarta.

Bild 2 (t.h.) - Bild tagen gräns tomt kontra parkmarks område.

I fallet rörande övertagandet av skötseln av allmänna ytorna inom detaljplan 822 från nuvarande samfällighet i Förslöv har vi inget att erinra mot detta förslag.

Det vi har invänt mot är ytornas placering då det enligt det digitaliserade materialet inte har överensstämmt med verkligheten och befintliga planer och avstyckningskartor. Sedan undrar vi varför man håller kvar med en 73 år gammal genomförd detaljplan och inte upphäver den för att kunna utveckla den befintliga bebyggelsen med moderna lagar och regler. Lantmäteriet har ju till och med en rekommendation att

upphäva gamla utförda detaljplaner för att kunna få sådana områden att utvecklas med moderna byggnadsregler. Typ takhöjder, placering av byggnader etc. Området söder om Vistorpsvägen måste ju ändå få en ny detaljplan för att kunna genomföra en bebyggelse av detta område.

Kommentar

Det som anges avseende allmän plats och kvartersmark i en detaljplan gäller framför allemansrätten/hemfridszonen. Om ett område är planlagt som allmän plats ska det vara allmänt tillgängligt och får inte nyttjas för privata ändamål. För att ändra planlagd mark från allmän plats till privat kvartersmark krävs att en prövning av detta görs genom en ny detaljplan. En sådan prövning av gällande detaljplan har kommunen bedömt vara möjlig för delar av fastigheterna utmed Vattenverksvägen. Syftet där är att i stället planlägga delar av en privatägd fastighet som naturmark för att kunna få till ett allmänt tillgängligt grönområde/stråk i anslutning till dammen. För att kunna bibehålla möjligheten till ett sammanhängande naturstråk söder om bäcken i framtiden kan bostadsmarken inte sträcka sig hela vägen fram till bäcken. En ändring av planen för fastigheten Vistorp 8:41 är därför inte lämplig. Kommunen gör samma bedömning idag som år 1950, avseende att en fri passage bör finnas mellan den privata bostadsmarken och bäcken inom naturområdet.

Det är korrekt att de juridiska dokumenten som reglerar gränser är de analoga papperskartorna i original. För att ge en ungefärlig bild av förhållandena och en preliminär uppskattning av hur stora ytor som berörs av allmän platsmark inom respektive fastighet har kommunen, i detta planarbete, använt Lantmäteriets digitala fastighetskarta samt kommunens digitala plangränser som tolkats utifrån de analoga kartorna. I planbeskrivningen anges att redovisade ytor är en preliminär uppskattning. Där anges även att "exakta gränsdragningar och storlek på ytor behöver studeras mer i detalj vid eventuell lösen".

Denna planändring innebär inte någon förändring avseende de tidigare fastställda gränserna, utan handlar enbart om vem som ska vara huvudman för de allmänna platserna. Att kommunen har gjort en bedömning och beskrivning av vilka fastigheter och ungefärliga ytor som omfattar allmän plats syftar endast till att ge respektive fastighetsägare en ungefärlig uppfattning om planändringens konsekvenser.

Kommunen har i detta fall gjort en bedömning av gränsernas lägen utifrån de mått som finns i avstyckningskartan samt plankartan. Det är viktigt att skilja mellan fastighetsgränser och plangränser. När det gäller fastighetsgränser finns ibland gränsmarkeringar som stöd, vilket verkar finnas för tre av Vistorp 8:41:s fyra hörn enligt avstyckningskartan från 1927. När det gäller plangränser finns dock inga fysiska gränsmarkeringar utan en tolkning/bedömning måste alltid göras utifrån den analoga plankartan. I detta fall skär planens användningsgräns genom fastigheten Vistorp 8:41 och det är således den gränsen som avgör vad som är allmän plats (park/plantering) och vad som är kvartersmark för bostäder.

Om det skulle bli aktuellt med inlösen av den allmänna platsmarken inom Vistorp 8:41 avgör Lantmäteriet exakt vilka ytor som ska lösas in. I de fall fastighetsgränserna är osäkra kan det även bli aktuellt med en fastighetsbestämning. Även denna görs i så fall av Lantmäteriet.

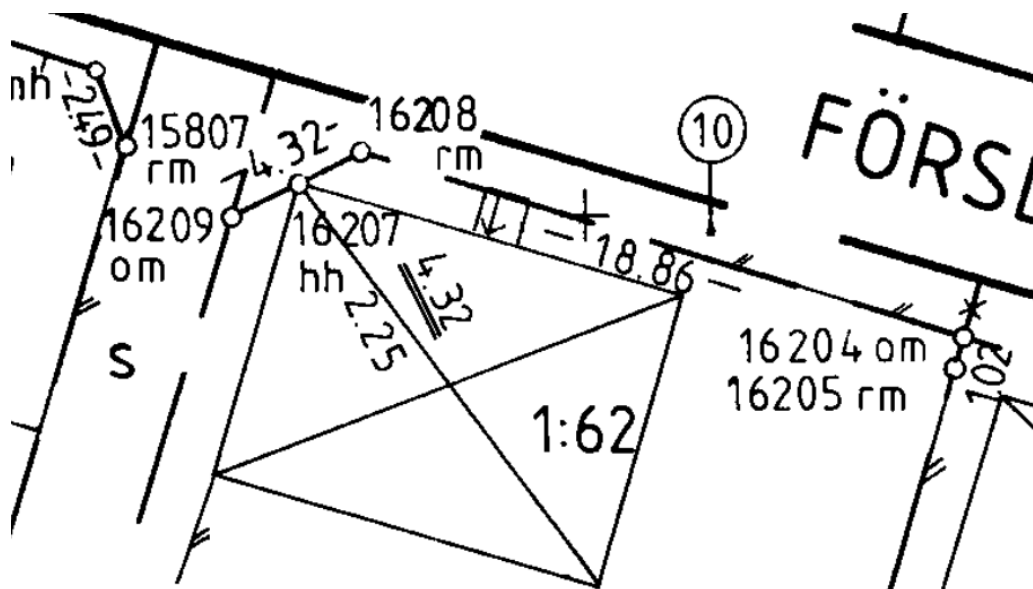
Plan 822 och 1408

Ägare till Slammarp 1:62

I planbeskrivningarna för plannummer 822 och 1408 ser det ut som att vårt hus samt vårt uthus (fastighetsbeteckning: Slammarp 1:62) ligger på den mark som är planlagd som väg/allmän plats och ska övergå till kommunal mark. Båda husen är från 1800-talet så förmodligen rör det sig om att husens placering inte riktigt stämmer på ritningarna. Vi ser dock gärna att detta ses över så att inga komplikationer uppstår i framtiden.

Kommentar

Kartorna som redovisas i planhandlingarna ger en ungefärlig bild av gränser och lägen för byggnader, men ofta är fastighetsgränser inte helt säkerställda och byggnaderna inte inmätta. Kommunen har efter samrådet studerat förhållandena inom Slammarp 1:62 mer ingående. I en tidigare lantmäteri-förrättning kopplat till genomförandet av plan 1408 för breddning av Mercurivägen har byggnaderna inom Slammarp 1:62 inte bedömts ligga inom allmän plats. I lantmäteriakten 1168-309 avseende fastighetsregleringen från 1988 framgår att inmätt huvudbyggnad ligger innanför fastställd gräns, se kartbild. I förrättningen ingår fastighetsregleringar för ett flertal fastigheter utmed Mercurivägen. I texten anges att "fastighetsbildningen överensstämmer med gällande 1985-07-17 fastställd byggnadsplan" (plan 1408). Några undantag räknas upp, men dessa avser ej Slammarp 1:62. Kommunen gör därmed tolkningen att bebyggelsen inom Slammarp 1:62 ligger inom kvartersmark för bostadsändamål.



Utsnitt ur "Fastighetsreglering berörande Förslöv 3:48, 3:49, 3:65, 3:67, Slammarp 1:17, 1:20, 1:58, 1:62, 1:68, 1:90 1:137, 1:142 och 64:1, Fastighetsbildningsmyndigheten, registreringsdatum 1988-03-18, akt 1168-309.

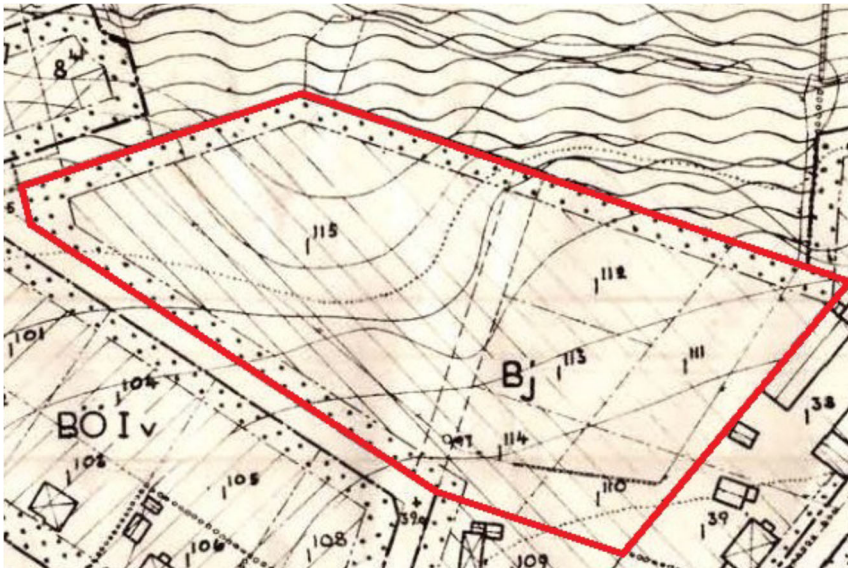
Efter granskningen har kommunen gjort en översyn av samtliga fastigheter inom de detaljplaner som ändras för att lokalisera eventuella bostadshus inom allmän platsmark. För tre andra fastigheter i Förslöv har bostadshus identifierats inom allmän plats och planerna för dessa ytor avses därför att upphävas i en separat process.

Plan 822, 835, 1443 och 1576

En invånare i Förslöv

På sidan 13 i planbeskrivningen står det: *"Inom planområdet omfattar gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 idag en förlängning av Vattenverksvägen som inte utgör allmän plats utan kvartersmark för bostadsändamål. Marken är i kommunal ägo. När gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 upphävs/ändras bör denna anläggning, som är till nytta för flera fastigheter, regleras antingen genom servitut, gemensamhetsanläggning eller marksamfällighet. Detta behöver hanteras inom ramen för förrättningen."*

I detta fallet kanske ett alternativ kan vara att låta planen som håller på att tas fram norr om området, täcka även det outbyggda området (Slammarp 1:115) söder om Möllebäcken och angränsande område där Vattenverksvägen går på kvartersmark. Då kan delen av Vattenverksvägen som går på kvartersmark ändras till vägmark. Och det outbyggda området (Slammarp 1:115) söder om Möllebäcken kan utredas om det är lämpligt som kvartersmark, som i gällande plan. Eller om det passar bättre som blöt naturmark, som det är idag (och i så fall rensas på installationer och staket som hägnar in området).



Figur 1. Röd linje markerar på plankartan för plan 822 det outbyggda området söder om Möllebäcken och området där Vattenverksvägen går på kvartersmark.

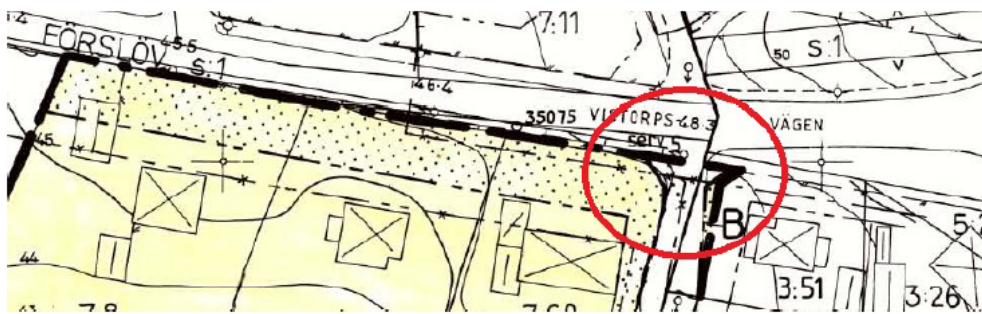
Synpunkt som berör planändringarna för plan 822, 835, 1443 och 1576:

Dialogen mellan kommunen och ägaren till Förslöv 3:51 i samrådsredogörelsen fick mig att notera att något verkar konstigt med plangränserna vid fastigheten (och att det antagligen är allmän platsmark utanför ägarens staket). Det ser ut som att gränsen för plan 1443 har tolkats fel längs Vistorpsvägen i nordöst, plan 835 har glömts bort och plangränsen för plan 1576 har tolkats fel i öster. Detta skulle innebära att plan 835 sträcker sig med en remsa vägmark mellan planerna 822/1443 och 1576 fram till gränsen för plan 1373 i öst; planerna 822 och 1443 sträcker sig alltså inte lika långt norrut och angränsar inte plan 1576 som det tolkats tidigare. Det skulle även innebära att plan 835 sträcker sig med en remsa vägmark mellan planerna 1576 och 1372 fram till gränsen för plan 1373 i syd; plan 1576 sträcker sig alltså inte lika långt österut och angränsar inte plan 1372 som det tolkats tidigare. Se figur 2 och 3 för en grafisk förklaring. Men det är svårt att tolka gränserna i de gamla kartorna så

slutsatserna ovan kan vara helt fel. Är slutsatserna rätt påverkas planbeskrivningar, figurer m.m. för de fyra planer som synpunkten är riktad mot.



Figur 2. Möjlig gränsproblematik vid östra Vistorpsvägen. Blå linjer markerar gränser mellan gällande detaljplaner enligt Båstadkartan, kartlager "Gällande detaljplaner". Röda linjer markerar ungefärliga gränser mellan planerna enligt min tolkning.



Figur 3. Ledtråd från plan 1443: Korsningen Bygdegårdsvägen/Vistorpsvägen. Jämför med figur 2 ovan (korsningen till vänster i figur 2).

Kommentar

Vattenverksvägen

Det finns flera olika möjligheter att hantera Vattenverksvägen när huvudmannaskapet ändras, till exempel genom en ny gemensamhetsanläggning eller ett servitut. Även om den outbyggda fastigheten (Slammarp 1:115) inte ingår i den nya planen skulle inhägnader ändå kunna tas bort så att området blir mer tillgängligt så länge som kommunen väljer att inte exploatera fastigheten i enlighet med gällande plan.

Synpunkt som berör planändringarna för plan 822, 835, 1443 och 1576

Kommunen har studerat de tidigare digitalt tolkade plangränserna enligt inskickade synpunkter. Det är, som konstaterat, ibland svårt att tolka gränserna i äldre analoga

planer med liten/utzoomad skala. I detta fall gör kommunen samma bedömning som i skrivelsen, det vill säga att plan 1576 inte sträcker sig hela vägen ut till plangränsen för plan 1372 i öster och att gränserna för planerna 1443 och 822 går längre söderut än tidigare tolkning. Detta innebär att delar av plan 835 fortfarande gäller inom två smala områden öster och söder om plan 1576. Kommunens digitala karta med plangränser har korrigerats i enlighet med inskickad synpunkt. Det är dock alltid de analoga plankartorna i original som utgör de juridiskt bindande dokumenten och som kommer att ligga till grund för eventuella lantmäteriförrättningar eller bygglovsprövningar i framtiden.

I öster får korrigeringen inte några fastighetsrättsliga konsekvenser eftersom marken enligt både tidigare tolkning och ny tolkning utgör allmän plats, väg som ägs av kommunen. I söder innebär den nya tolkningen att privatägd mark som tidigare bedömts vara kvartersmark för bostadsändamål inom plan 822 nu tolkas som allmän plats, väg/gata, inom plan 835 samt 1443. Detta berör delar av fastigheterna Förslöv 3:51, 3:26 och 5:2. Planbeskrivningarna för ändring av plan 835 och 1443 har justerats med nya/uppdaterade kartbilder samt uppskattade storlekar på ytor avseende tillkommande allmän platsmark inom dessa fastigheter. Den nya gränstolkningen innebär inte någon förändring avseende privatägd allmän platsmark inom planerna 822 och 1576. Någon justering av texten i planbeskrivningarna har således inte behövts. De översiktliga kartbilderna i planbeskrivningarna för dessa två planer har dock justerats så att de stämmer överens med den nya tolkningen av gränser.

Plan 1408 och 1475

Ägare till Vistorp 7:2

Undertecknade äger fastigheten Vistorp 7:2. En del av fastigheten är nu planlagd som parkmark. Nu önskar vi att, i samband med kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats i Förslöv, att denna planläggning tas bort och att hela fastigheten blir kanske kvartersmark för bostad.

Kompletterande skrivelse:

Synpunkter gällande skötseln av planlagd parkmark på fastigheten Vistorp 7:2.

Om vi tolkat handlingarna om kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats i Förslöv rätt, gäller detta ansvaret för skötseln av dessa, och om det ska vara enskilt eller kommunalt.

Vad beträffar fastigheten Vistorp 7:2 har vi gjort denna skötsel själva. Förslövsholms vägförening har inte behövt göra någonting. Vi tycker att vi kan och vill fortsätta med denna skötsel själva.

Kommentar

Detaljplanerna (1408 och 1475) för berörd fastighet fastställdes år 1985 respektive 1991. Det är i dessa detaljplaner som gränserna mellan allmän plats och kvartersmark för bostäder har avgjorts. Även i den plan som gällde innan dess (plan 822 från år 1950) var områdena runt Möllebäcken planlagda som allmän plats. Denna planändring innebär inte någon förändring avseende gränserna utan handlar enbart om vem som ska vara huvudman för de tidigare fastställda allmänna platserna.

En ändring av allmän platsmark till kvartersmark är inte möjligt att göra inom ramen för de nu aktuella planändringarna. För sådana större förändringar där allmänhetens tillgänglighet till mark begränsas krävs att helt nya detaljplaner tas fram där lämpligheten för detta prövas enligt gällande lagstiftning. Att ta fram nya planer är tidskrävande och kostsamma processer. Om en fastighetsägare vill ta fram och bekosta en ny detaljplan för att ändra planlagd allmän plats till kvartersmark får en separat ansökan om planbesked för detta sökas hos kommunen.

I nuläget planerar inte kommunen att sköta ortens allmänna platser på annat sätt än vägföreningen gör idag. Detta kan dock komma att förändras i framtiden om behov eller förutsättningar skulle komma att ändras längre fram.

Plan 1443

Ägare till Förslöv 3:51

I egenskap av lagfaren ägare till fastigheten Förslöv 3:51 och som sådan berörd av rubricerade förändringar vill jag härmed framföra mina synpunkter och invändningar mot de tilltänkta ändringarna av detaljplaner m.m. Närmare bestämt är jag framförallt berörd av planändringen för plan 1443.

1. Aviserade planändringar i relation till Fastigheten Förslöv 3:51 mot bakgrund av framtagna samrådsredogörelse

A) Angående plangränsen mellan plan 822 och 1443

I den samrådsredogörelse, daterad 2023-09-18, som undertecknad tidigare tagit del av från Båstads kommun gällande de föreslagna ändringarna framgår av punkten 2 på dess sida 5 att min fastighet ingår i såväl plan 822 som 1443. Av samrådshandlingen framgår, liksom nu föreslås genom de rubricerade planerade ändringarna av detaljplaner m.m., att gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 avses att upphävas. Genom denna ändring skulle alltså en remsa som är tillhörig min fastighet och som idag är avsedd för bostadsändamål upphävas. För mig som fastighetsägare skulle en sådan ändring medföra att jag frånhänder rådigheten och ett en icke obetydlig del av nyttjandevärdet som fastighetsägare för den aktuella delen av min fastighet. Även om kommunen i på s. 3 i sagda samrådsredogörelse uttrycker att det i något enstaka fall kan bli aktuellt att lösa in privatägd mark så har jag fram till dags dato, överraskande nog, inte uppvaktats av kommunen med något konkret och skäligt, i proportion till den minskade rådigheten, inlösningserbjudande. Detta i kombination med den föreslagna planändringen gör för min del att jag riskerar att "köpa grisen i säcken" om jag inte skulle använda min rätt att på detta sätt motsätta mig den aviserade planändringen som alltså gör att den aktuella delen av min fastighet skulle omklassificeras från nuvarande "mark för bostadsändamål" till "planlagd allmän plats". Visserligen har kommunen öppnat upp för att en sådan överlåtelse skulle kunna ske (se s. 4 i aktuell samrådshandling) men då först efter det att detaljplanen trätt i kraft. För mig som fastighetsägare framstår risken som uppenbar för att jag skulle få ett skambud i erbjudande av kommunen för inlösen efter det att detaljplansändringarna trätt i kraft. Konsekvensen av det torde vara uppenbar, men för att vara tydlig riskerar jag alltså att då få stå kvar med mark som jag inte får nyttja för avsett [bostads]ändamål alt. att kommunen erbjuder mig ett skambud för att ta över densamma. I min värld är båda av dessa alternativ inget att föredra för mig som fastighetsägare eftersom det försätter mig i en sämre position än idag och potentiellt även får till följd att marknadsvärdet på min fastighet minskar.

Sistnämnda skulle i de aktuella två exemplen komma av att min totala tomtareal antingen skulle minska i realiteten (vid inlösen) alt. i praktiken (vid ändring av detaljplanen men där ingen inlösen av den aktuella markbiten sker). Till undvikande av tvivel motsätter jag mig därför den föreslagna planändringen och välkomnar i stället en direkt dialog med kommunen gällande inlösen till skäligt marknadsvärde, så att alla förutsättningar är klara för mig innan dess att en rättsligt bindande planändring kommer till stånd.

I detta sammanhang är det under alla omständigheter och med referens till mitt tidigare lämnade yttrande i samrådsredogörelsen (se punkten 2 på sida 4) viktigt för mig att en planändring inte får till följd att min nuvarande häck ut mot Bygdegårdsvägen skulle hamna innanför en detaljplan för allmän platsmark. Häcken utgör nämligen en viktig skyddsbarriär mellan aktuell och bitvis hårt trafikerad väg pga. trafik till och från Förslövs Bygdegård och min fastighet. I muntligt samtal med en handläggare på Båstads kommun, efter publiceringen av samrådsredogörelsen, har jag visserligen fått bekräftat att den tilltänkta planändringen inte kommer medföra att min häck faller in under allmän platsmark. Jag har dock inte fått något skriftligt besked på detta och kan därmed inte riskera ta uttalandet för godo. Jag önskar därmed att kommunen preciserar att den exakta plangränsen [för allmän platsmark] kommer att gå utanför min häck.

B) Angående skötsel av grässlätten mellan Förslöv 3:51 och Vistorpsvägen

I punkten 3, på sidan 4, i den tidigare nämnda samrådsredogörelsen återges min tidigare lämnade invändning gällande skötseln av grässlätten mellan Förslöv 3:51 och Vistorpsvägen. Som svar på denna invändning framförde kommunen (se sidan 5 i nämnd handling) att: "Trafikverket ska liksom tidigare sköta de ytor som ingår i deras vägområde. Vägöreningen har inte tidigare skött gräsytan inom användningen "huvudgata", vilket indikerar att den sannolikt ingår i Trafikverkets vägområde. Kopplat till detta kan jag anföra att så ej är fallet. Jag har allt sedan jag förvärvade aktuell fastighet under 2005 skött gräsklippning m.m. av den allmänna delen av den aktuella grässlätten i egen regi. Efter avstämning med Trafikverket kan jag även meddela att de inte ser det som sitt ansvar att svara för skötseln av detta område utan endast 2 m från väggkanten räknat.

I anledning av ovan och när det nu är tal om att ev göra om detaljplaner m.m. önskar jag slutligen fortsatt att kommunen och/eller Trafikverket tar över skötseln av sagda grässlätt (inkl. skötsel av buskar) och helst hela vägen ner till mitt plank. Jag ser fram emot en fortsatt dialog mer er kring detta, inkl. dialog om vart gränserna egentligen går och borde gå, och önskar att detta ska vara utrett innan jag kan lämna mitt samtycke till de föreslagna förändringarna. I sammanhanget vill jag även passa på att nämna att som det ser ut i dagsläget har Klorofyllfabriken, som bedriver näringsverksamhet i form av blomsterhandel på grannfastigheterna till mig (Förslöv 3:26 och Förslöv 5:2), ställplats för svarta sopkärl utanför dess fastighets tomtgräns ut mot Vistorpsvägen. Eftersom vare sig fastighetsägaren till nämnda fastigheter, hyresgästen Klorofyllfabriken, Båstads kommun eller Trafikverket i dagsläget klipper gräset på det allmänna området mellan de två fastigheterna och Vistorpsvägen bidrar det till att erkänt invasiva arter sprids bland annat in på min fastighet som t.ex. Lupiner. Vidare ger Klorofyllfabrikens användning av aktuell mark som sopförvaring och lager etc. ett allmänt stökigt intryck, med förmodad värdeminskning av min fastighet. Med detta sagt ifrågasätter jag hur det kan vara tillåtet att använda denna mark på sagda vis?

2. Generell invändning mot ändrade detaljplaner för Förslöv 3:26 och grannfastigheterna Förslöv 3:26 och Förslöv 5:2.

Vid tidigare kontakter med er har jag återoppat nu aktuella detaljplaner då jag upplevt att Båstads kommun haft det svårt att definiera var exakt min tomtgräns för Förslöv 3:26 går samt vad min och intilliggande tomter har för avsedd bebyggelse. Detta har exempelvis ifrågasatts redan 2016, i samband med att Klorofyllfabriken startade sin verksamhet, se exempelvis mina yttranden och överklaganden gällande ärendenummer: B 2016-000121. Hur som helst har ni i samband med den nu aktuella planprocessen skickat översiktskartor och ett planförslag som ni betecknat med "kartan har ingen rättslig verkan och är ett arbetsmaterial för internt bruk", förenklad nybyggnadskarta 2015, samt en karta över 3:51 från "Distriktslantmätaren i Ängelholms distrikt", daterad den 23/4 1925 där avsöndring från Förslöv 3.6 fastslås för bostadsändamål.

I kontakt med representanter för Samhällsbyggnadsenheten under de senaste åren har jag vidare fått höra att befintligt planändamål för de ovan nämnda fastigheterna skulle vara "affärsområde" och nu senast, dvs. under aktuell process 2023, som "industriområde". I praktiken har jag blivit drabbad av denna påstådda beteckning från eftersom intilliggande ovan nämnda men fortfarande relativt nya rörelsen "Klorofyllfabriken" monterat upp tre st iögonfallande, ej bildsköna fläktar på sin fasad i tomtgränsen till min fastighet och cirka 1 m från min trädgård och 4–5 m från min altan som var befintlig redan 2004. Dessutom har dessa fläktar en genomsnittsdecibel under mätningar sedan feb/mars 2023 på över 50 db, dygnet runt med entoniga toner.

I kontakt med er kallar tjänstemän detta för ett "normalt" förhållande på en industrifastighet och att jag får "tåla" detta, vilket jag dock redan invände mot i samband med det rubricerade bygglovsärendet från 2016. Då anfördes bl.a. att *"Förutom en allmänt försämrad boendemiljö och allmän trivsel och psykiskt välbefinnande för mig och min familj befarar jag även att ombyggnationen och den ändrade verksamheten kommer att medföra att marknadsvärdet väsentligt påverkas till det sämre på min fastighet. Jag befarar även att verksamheten kommer att medföra störningar, till nackdel för mig och likaså här husets värde, i form av insyn och ljud ifrån tillströmmande kunder till blomsterbutiken. [...] Av planritningen, se rödmarkering i Bilaga 8 nedan, framgår även att ett kylrum kommer att byggas i den aktuella byggnaden i den del som vätter mot Vistorpsvägen. Av fasadritningen framgår emellertid inte att något kylaggregat ritats in. I regel sätts dessa i närheten av kylrummet och det kan därför antas att ett kylaggregat kan komma att sättas upp på den sida av fasaden som vätter mot min fastighet, se gulmarkering i urklipp i Bilaga 9. Ett sådant kan låta mycket högt och kommer med stor sannolikhet att upplevas som störande."*

Såhär 7 år senare kan jag dessvärre bara konstatera att de flesta av mina farhågor gällande denna etablering slagit in, till nackdel för både marknadsvärdet på min fastighet som min hälsa.

Kopplat till ovan problematik har jag under november 2023 varit i kontakt med Erik Amdahl, handläggare på Lantmäteriet i ett annat ärende angående gasledningsomdragning. I samband med detta har han dock tydligt meddelat att jag inte bor i ett "affärs- eller industriområde och att detaljplansändamål som gäller för min och ovan nämnda fastigheter 3.26,3.63 samt (5.2) i kvarteret "BÖ", dvs. "Mark för bostadsändamål i öppet byggnadssätt" daterad 1950-01-31, akt 11-FÖR-522. Se även Bilaga 1.

Planen visar mycket tydligt att marken på de nämnda fastigheterna ej är avsedda för varken visst småindustriändamål eller för småindustri. Detta finner jag vara anmärkningsvärt utifrån att bygglov sedermera beviljades i aktuellt ärende, vilket möjliggjorde Klorofyllfabrikens etablering. Att kommunen nu försöker ändra detta i efterhand för att legitimera det felaktiga syftet framstår som häpnadsväckande.

Mot bakgrund av ovan motsätter jag mig helt att planen ändras från "Mark för bostadsändamål i öppet byggnadssätt" till er tänkta nya plan och jag motsätter mig fortsatt all industri och affärsverksamhet intill mina tomtgränser framöver och att de mycket störande fläktarna på Klorofyllfabrikens hyreslokal monteras ned. Jag förväntar mig vidare att kommunen framöver agerar lagenligt och även beaktar den enskildes rätt i förhållande till näringsidkares och det allmännas intressen.

Bilaga 1 – Korrespondens med Lantmäteriet

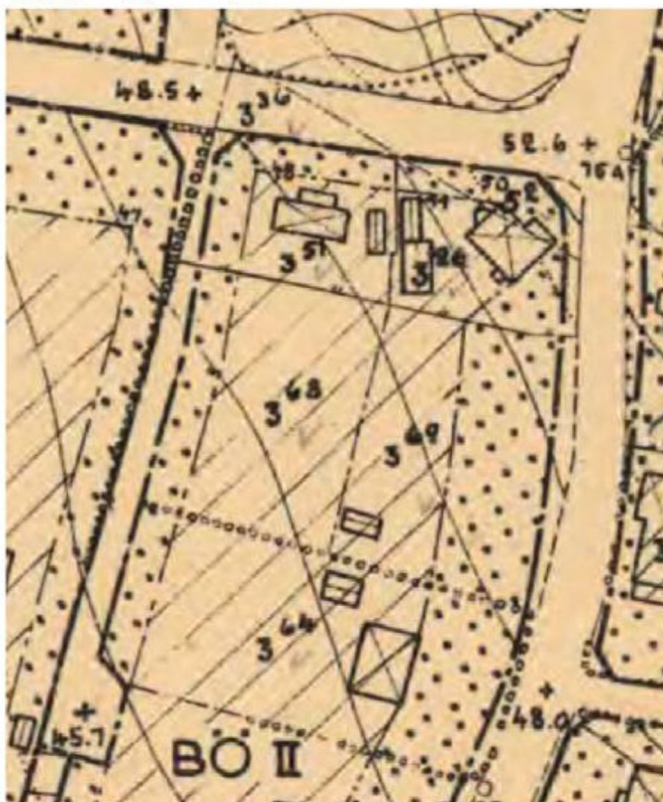
Datum: 17 november 2023 10:34:23 CET

Hej Margaretha,

Tack för samtalet.

Bifogad "Förslöv 3-51 ledning" visar blå linje som enligt yrkande från ledningsägaren inte längre ska ingå i ledningsrätten. Röd linje är det som ska gälla efter förrättningen. Jag bifogar även utklipp från den detaljplan som enligt vad jag kan se gäller för ert kvarter. Längst ner i kartbilden kan du se vilket ändamål som gäller i kvarteret, "BÖ", och i teckenförklaringen framgår vad det står för "Mark för bostadsändamål i öppet byggnadssätt".

Utklipp Byggnadsplan, 1950-01-31, akt 11-FÖR-522



Byggnadsmark	
A	Mark för allmänna ändamål
BS	Mark för bostadsändamål i slutet byggnadssätt
BÖ	Mark för bostadsändamål i öppet byggnadssätt
Bj	Mark för bostads- och visst småindustriändamål
Jb	Mark för småindustri och visst bostadsändamål

Kommentar*1A och B*

De fastighetsrättsliga frågorna kopplat till huvudmannskapet är komplicerade och inte alltid helt enkla att förstå. När det gäller upphävandet av gemensamhetsanläggningen är konsekvensen precis det motsatta jämfört med hur det har tolkats i skrivelsen. Idag finns en gemensamhetsanläggning som berör en del av kvartersmarken för bostadsändamål inom fastigheten Förslöv 3:51. Gemensamhetsanläggningen är en "belastning" för fastigheten som innebär att fastighetsägaren formellt sett inte har rådighet över marken idag. När gemensamhetsanläggningen upphävs får fastighetsägaren åter rådighet över marken.

När det gäller gränsdragningar så har kommunen, i detta planarbete, utgått ifrån Lantmäteriets digitala fastighetskarta samt kommunens digitala plangränser som tolkats utifrån de analoga originalkartorna. Detta ger en ungefärlig bild av förhållandena och en preliminär uppskattning av vilka ytor som berörs av allmän platsmark inom respektive fastighet. Under granskningstiden inkom dock en skrivelse ifrån en privatperson i Förslöv som detaljstuderat de sedan tidigare digitalt tolkade plangränserna (se synpunkt från "En invånare i Förslöv" i detta granskningsutlåtande). Denna person upptäckte att gränsen för plan 822 och 1443 går längre söderut än den digitala tolkningen tidigare visat. Detta innebär att fastigheten Förslöv 3:51 även berörs av plan 835 mot norr. Kommunens digitala karta med plangränser har korrigerats i enlighet med detta. Det är dock alltid den analoga plankartan i original som utgör det juridiskt bindande dokumentet och som kommer att ligga till grund för eventuella lantmåteriförrättningar eller bygglovsprövningar i framtiden.

När det gäller marken utanför staketet/planket på Förslöv 3:51 innebär den nya tolkningen av plangränsen att marken där således inte bedöms vara planlagd för bostadsändamål utan för allmän plats, väg/gata. Därmed åligger det inte fastighetsägaren av Förslöv 3:51, utan huvudmannen för vägen, att sköta detta område. Eftersom Vistorpsvägen är en väg där Trafikverket är väghållare är det Trafikverket som ansvarar för skötseln. Kommunen har ställt frågan om skötsel av vägområdet vidare till Trafikverket (e-post 15 augusti 2023). De har svarat enligt följande:

"För Väg1710/1722 är Trafikverket väghållare. Klippning av vägområdet sker en gång per säsong, samt ytterligare ett slätterdrag under sommaren. Arbetet utföres av vår driftentreprenör Skanska. Vägområdet omfattar innerslänt samt eventuell ytterslänt i skärning."

Totalt bedöms fastigheten Förslöv 3:51 omfatta cirka 125 m² allmän platsmark (inom både plan 835 och 1443), vilket är cirka 65 m² mer än den tidigare tolkningen. Detta är dock, liksom tidigare, en uppskattning. I samband med en eventuell förrättning för att lösa in allmän platsmark avgör Lantmäteriet exakt vilka ytor som ska lösas in och vart gränserna går. I de fall fastighetsgränserna är osäkra kan det bli aktuellt med en fastighetsbestämning. Även denna görs i så fall av Lantmäteriet. Först i samband med en sådan förrättning kan man med säkerhet veta vilka ytor som ska lösas in, och om till exempel häckplanteringen ligger innanför gränsen mot Bjärehemsvägen eller inte.

Kommunen har ingen juridisk rättighet att lösa in den privatägda allmänna platsmarken förrän planändringen har vunnit laga kraft. Först då får kommunen denna rättighet, liksom skyldighet att lösa in allmän platsmark om fastighetsägaren begär det. Ersättning för intrång där marken är planlagd som allmän plats regleras i Expropriationslagens 4 kapitel. I de fall fastighetsägaren och kommunen inte kommer

överens om ersättningsnivån kan denna beslutas av lantmäterimyndigheten inom den sökta förrättningen.

2

En ändring av detaljplanen för fastigheterna Förslöv 3:26 och Förslöv 5:2 (Klorofyllfabriken) är inte något som kommunen arbetar med i nuläget (utöver ändringen av huvudmannaskapet för hela orten).

Gällande detaljplan (822) för fastigheterna Förslöv 3:26 och Förslöv 5:2 anger att tillåten användning är: "Bostadsändamål. Byggnadsnämnden må dock medgiva inredning av samlings-salar, garage för de i fastigheten boende och lokaler för handel och hantverk och dylikt. Byggnad må dock ej uppföras eller lokal inredas för sådan verksamhet, som kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden." Fastigheten har således varit planlagd för både bostadsändamål och handelslokaler sedan planen antogs 1950 och någon planändring är inte aktuell. Verksamheten får dock inte innebära olägenhet för närboende. Eventuella klagomål avseende till exempel buller från fläktar, ska anmälas till kommunens miljöavdelning som då gör en prövning i det enskilda ärendet.

- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden må dock medgiva inredning av samlings-salar, garage för de i fastigheten boende och lokaler för handel och hantverk och dylikt. Byggnad må dock ej uppföras eller lokal inredas för sådan verksamhet, som kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.

Utdrag ur detaljplan 822.

För att få fram en exakt gräns mellan Förslöv 3:51 och Förslöv 3:26 krävs sannolikt en fastighetsbestämning. Ansökan om fastighetsbestämning görs vid behov hos Lantmäteriet.

Intresse för inlösen av privatägd allmän platsmark

Under samrådsmötet samt under samråds- och granskningstiden har cirka 10 fastighetsägare av totalt cirka 150 berörda fastigheter meddelat intresse för att få den del av sina fastigheter som omfattar allmän plats inlösta i samband med att kommunen tar över huvudmannaskapet. Inlösen av mark och fastighetsreglering kan ske först efter det att planändringarna har vunnit laga kraft (börjar gälla).

Kommunen antecknar samtliga fastighetsägare som visar intresse för inlösen under denna planprocess och kommer att ta kontakt för vidare dialog när planändringarna har vunnit laga kraft. Kommunens ambition är att hantera samtliga förfrågningar som inkommer under planprocessen i en samlad förrättning.

Sammanfattning av de ändringar som gjorts till följd av inkomna synpunkter under granskningen:

- *Bindestrecket i del av diarienumret för plan 1443 har korrigerats till ett snedstreck.*
- *Efter granskningen har de digitalt tolkade plangränserna för plan 822, 835, 1443 och 1576 korrigerats i kommunens digitala karta (det är dock alltid de analoga plankartorna i original som utgör de juridiskt bindande dokumenten och som kommer att ligga till grund för eventuella lantmäteriförrättningar och bygglovsprövningar i framtiden).*

I öster får korrigeringen inte några fastighetsrättsliga konsekvenser eftersom marken enligt både tidigare tolkning och ny tolkning utgör allmän plats, väg som ägs av kommunen. I söder innebär den nya tolkningen att privatägd mark som tidigare bedömts vara kvartersmark för bostadsändamål inom plan 822 nu tolkas som allmän plats, väg/gata, inom plan 835 samt 1443. Detta berör delar av fastigheterna Förslöv 3:51, 3:26 och 5:2. Planbeskrivningarna för ändring av plan 835 och 1443 har justerats med nya/uppdaterade kartbilder samt uppskattade storlekar på ytor avseende tillkommande allmän platsmark inom dessa fastigheter. Den nya gränstolkningen innebär inte någon förändring avseende privatägd allmän platsmark inom planerna 822 och 1576. Någon justering av texten i planbeskrivningarna för dessa två planer har således inte behövts. De översiktliga kartbilderna har dock justerats så att de stämmer överens med den nya tolkningen av gränser.

Övriga ändringar som gjorts efter granskningen:

- *Efter granskningen av ändringsplanerna har kommunen gjort en översyn av privatägda fastigheter där bostadshus ligger inom allmän platsmark. För att undvika en situation där kommunen tvingas lösa in dessa fastigheter har kommunen beslutat att upphäva de delar av gällande detaljplaner där byggnader ligger inom privatägd allmän plats. Detta berör delar av plan 822 och plan 1408. Plan 822 föreslås upphävas inom delar av de fyra fastigheterna Slammarp 1:156, 2:3, 2:35 och 2:36. Plan 1408 föreslås upphävas inom delar av fastigheterna Slammarp 2:35 och 2:36.*

Att delar av planerna upphävs innebär förändringar avseende vilka fastigheter och ytor som berörs av allmän platsmark. I planbeskrivningarna för plan 822 och 1408 har kartbilder samt förteckningar över vilka privatägda ytor som berörs av allmän plats uppdaterats i enlighet med de föreslagna upphävandena. Slammarp 2:3, 2:35 och 2:36 omfattar allmän platsmark även efter ett upphävande, men i mindre omfattning. Slammarp 1:156 omfattar inte någon allmän platsmark alls efter ett upphävande.

Fortsatt process

Granskningsutlåtande och underrättelse inför antagandet

Efter granskningen har inkomna synpunkter under granskningstiden sammanställts och bemötts i detta granskningsutlåtande. Inför beslut om antagande av planändringarna skickar kommunen en underrättelse om det till alla som lämnat skriftliga synpunkter på respektive planändring 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. Granskningsutlåtandet och antagandehandlingarna finns även tillgängliga på kommunens webbplats i samband med beslutet om antagande.

Underrättelse efter antagandet, samt besvärshänvisning

När planändringarna 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 2024-05-20

Jonna Kignell
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
Planchef