



Ändring av byggnadsplan för Förslövsholm stations- samhälle i Kristianstads län Plan 822

Granskningsutlåtande

Förslag till ändring av byggnadsplan för byggnadsplan för Förslövsholm stations-samhälle i Kristianstads län (plan 822) har varit utsänt för granskning under tiden 20 oktober – 20 november 2023. I detta granskningsutlåtande finns en sammanställning av de synpunkter som lämnats in under granskningstiden samt planavdelningens bemötande av synpunkterna.

Förslaget till planändring har tidigare varit utskickat för samråd under tiden 15 juni – 1 september 2022. Inkomna synpunkter under samrådstiden finns sammanställda och bemötta i en samrådsredogörelse daterad 2023-09-18.

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

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget:

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

- **Lantmäteriet**

- **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.

Synpunkter från myndigheter m.fl.

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

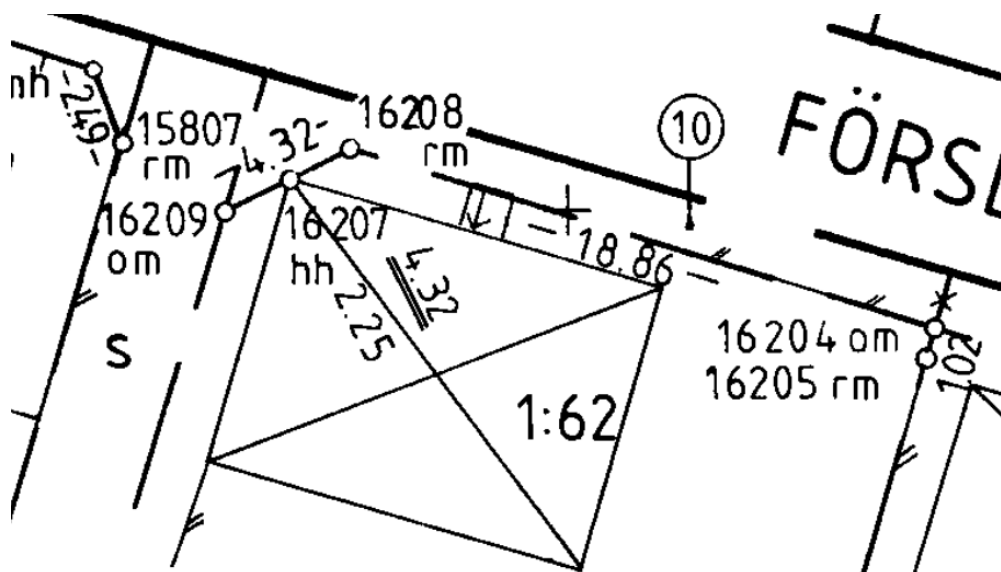
Dessa planändringar innebär endast att huvudmannskapet för allmän plats, det vill säga ansvaret för vägar, torg, parker, naturområden med mera övergår från enskilt (Förslövsholms vägförening) till kommunalt. Ändringarna föranleder inte att några ledningar behöver flyttas.

Synpunkter från sakägare och övriga**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 lantmäteriförrättning 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.

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.

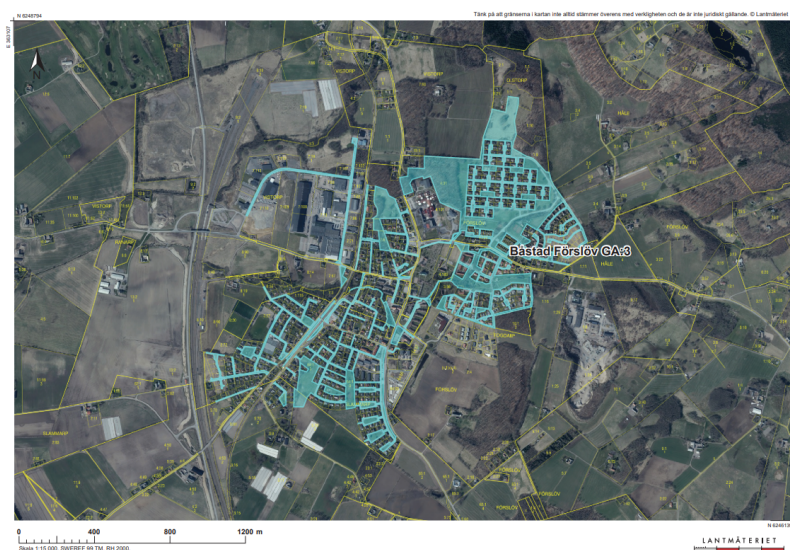
Kostnader för markåtkomst kommer att bli omfattande om planförslaget genomförs. Markanvändningen på berörd del av Vistorp 7:20 är utlagd som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap i 1950 års byggnadsplan. Ersättningen ska dock bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan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

SYNUNKTER:

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, höns hus, 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 - Gräns mot nordost utstakad tomtgräns enligt avstyckningskarta.



Bild 2 - 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.

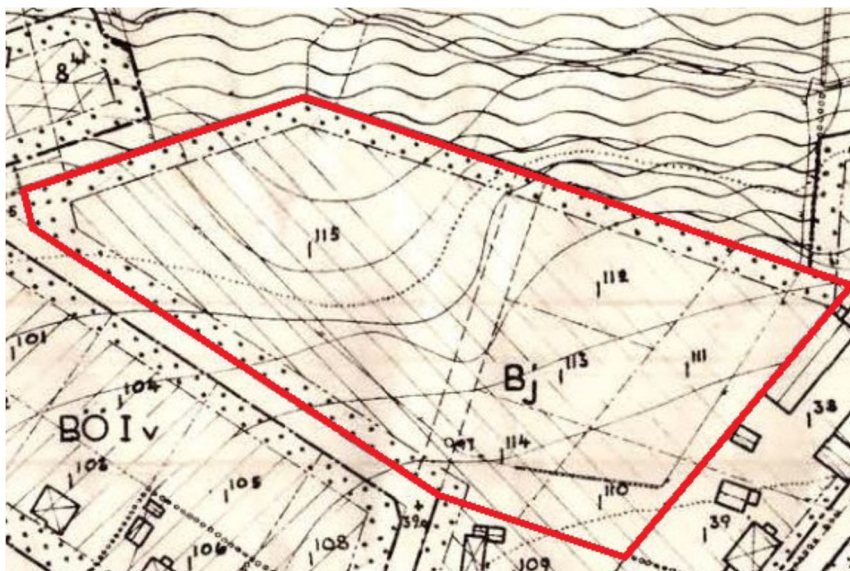
Kommunen har i detta fall gjort en bedömning av gränsernas lägen utifrån de mått som finns i avstyckningskartan samt plankartan. Det är viktigt att skilja mellan fastighetsgränser och plangränser. När det gäller fastighetsgränser finns ibland gränsmarkeringar som stöd, vilket verkar finnas för tre av 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.

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).



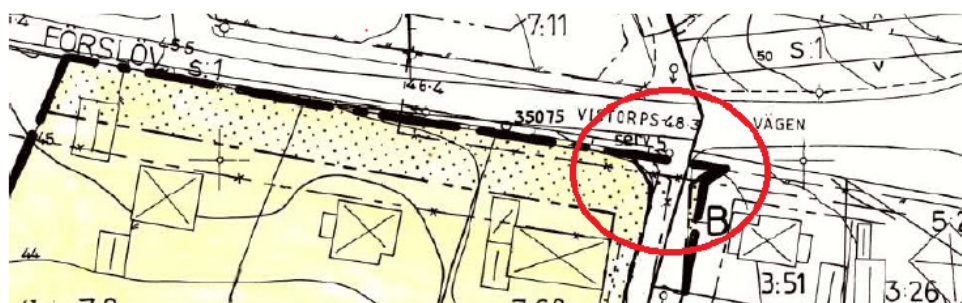
Figur 1. Röd linje markerar på plankartan för plan 822 det outbyggda området söder om Möllebäcken och området där Vattenverksvägen går på kvartersmark.

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 på nästa sida 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 Bydegårdsvägen/Vistorpsvägen. Jämför med figur 2 ovan (korsningen till vänster i figur 2).

Kommentar

Vattenverksvägen

Det finns flera olika möjligheter att hantera Vattenverksvägen när huvudmannskapet 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 analoge 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 den nya tolkningen 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. Inom plan 822 tillkommer ingen ny privatägd allmän platsmark. Någon justering av texten i planbeskrivningen har således inte behövts. De översiktliga kartbilderna i planbeskrivningen har dock justerats så att de stämmer överens med den nya tolkningen av gränser.

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 har antecknat samtliga fastighetsägare som visat 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:

- *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). Den nya tolkningen innebär 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. Inom plan 822 tillkommer ingen ny privatägd allmän platsmark. Någon justering av texten i planbeskrivningen har således inte behövts. De översiktliga kartbilderna i planbeskrivningen 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 för allmän platsmark inom delar av fastigheterna Slammarp 2:3 och 1:156. Planen föreslås även upphävas för kvartersmark inom fastigheterna Slammarp 2:35 och 2:36.

Att delar av plan 822 upphävs innebär förändringar avseende vilka ytor som berörs av allmän platsmark. I planbeskrivningen har kartbilder, text samt förteckning över vilka privatägda ytor som berörs av allmän plats uppdaterats i enlighet med de föreslagna upphävandena. Slammarp 2:3 omfattar allmän platsmark även efter ett upphävande, men i något 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 till 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