



Ändring av byggnadsplan för del av Förslövsholms stationssamhälle (fastigheten Förslöv 4:31 m.fl.) inom Förslövsholms kommun i Kristianstads län Plan 835

Granskningsutlåtande

Förslag till ändring av byggnadsplan för del av Förslövsholms stationssamhälle (fastigheten Förslöv 4:31 m.fl.) inom Förslövsholms kommun i Kristianstads län (plan 835) 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

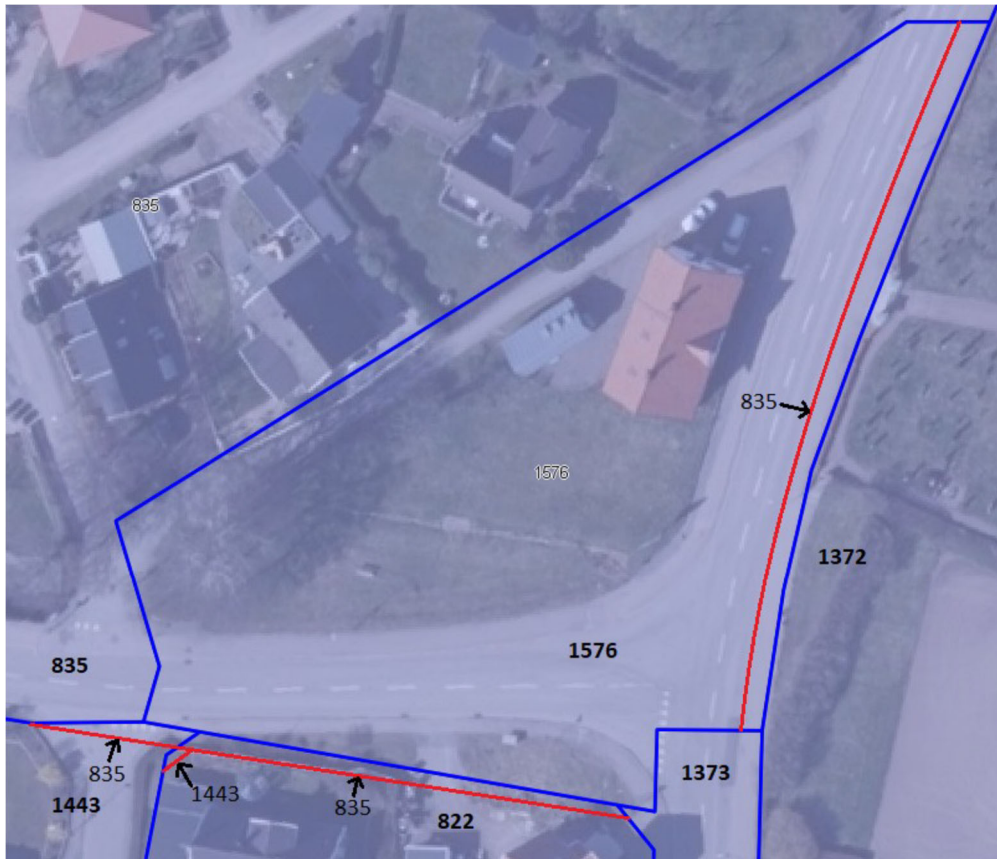
Dessa planändringar innebär endast att huvudmannskapet för allmän plats, det vill säga ansvaret för vägar, torg, parker, naturområden med mera övergår från enskilt (Förslövsholms vägförening) till kommunalt. Ändringarna föranleder inte att några ledningar behöver flyttas.

Synpunkter från sakägare och övriga

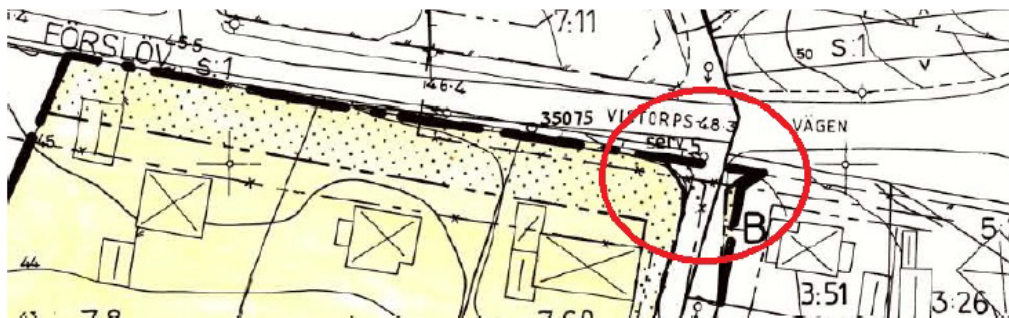
En invånare i Förslöv

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

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 analoge 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 gränstolkningen inte några fastighetsrättsliga konsekvenser eftersom marken enligt både tidigare tolkning och ny tolkning utgör allmän plats, väg som ägs av kommunen (Slammarp 64:1). 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. Planbeskrivningen för ändringen av plan 835 har kompletterats med kartbild samt uppskattad storlek på ytorna allmän platsmark inom dessa tre fastigheter. Inom Förslöv 3:51 bedöms ytan allmän platsmark vara cirka 60 m², inom Förslöv 5:2 cirka 20 m² och inom Förslöv 3:26 cirka 5 m². Även de översiktliga kartbilderna i planbeskrivningen har 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 en 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 den analoga plankartan i original som utgör det juridiskt bindande dokumentet och som kommer att ligga till grund för eventuella lantmäteriförrättningar och bygglovsprövningar i framtiden). I söder innebär den nya gränstolkningen 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. Planbeskrivningen för ändringen av plan 835 har kompletterats med kartbild samt uppskattad storlek på ytorna allmän platsmark inom dessa tre fastigheter. Inom Förslöv 3:51 bedöms ytan allmän plats vara cirka 60 m², inom Förslöv 5:2 cirka 20 m² och inom Förslöv 3:26 cirka 5 m². Även de översiktliga kartbilderna i planbeskrivningen har justerats så att de stämmer överens med den nya tolkningen av gränser.*

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