



Ändring av byggnadsplan för Förslövsholm stationssamhälle i Kristianstads län Plan 822

Samrådsredogörelse

Förslag till ändring av byggnadsplan för Förslövsholm stationssamhälle i Kristianstads län (plan 822) har varit utsänt för samråd under tiden 15 juni – 1 september 2022 för att ge sakägare, boende, myndigheter med flera, möjlighet att ta del av förslaget samt lämna synpunkter. Ett samrådsmöte hölls i Förslövs bygdegård den 22 juni 2022. Ändringsplanen handläggs med standard planförfarande. I denna samrådsredogörelse finns en sammanställning av de synpunkter som har lämnats in under samrådstiden samt planavdelningens bemötande av synpunkterna.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget:

NSVA

Trafikverket

Nordion energi (Weum gas och Swedegas ingår)

Skanova (Telia Company)

Synpunkter från myndigheter m.fl.

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

Länsstyrelsens information

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

Länsstyrelsens bedömning

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

Kommentar

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

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

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

Plankartor

Bestämmelse om genomförandetid för planändringarna kan inte återfinnas i plankartorna.

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

Planbeskrivningar

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

För plan 1415 kan planbeskrivningen inte nås via länken.

Genomförandebeskrivningar

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

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

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

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

Kommentar till de synpunkter som berör plan 822Plankarta

Boverkets Planbestämmelsekatalog är anpassad efter Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. När dessa började gälla togs de administrativa bestämmelserna bort. Boverket anger följande: "Genomförandetid är inte längre en planbestämmelse." Källa: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/planbestammelsekatalogen/sa-fungerar-planbestammelsekatalogen/nyheter-i-planbestammelsekatalogen-daterad-2020-10-01/>

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

Genomförandebeskrivning

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

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

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

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

Synpunkter från sakägare och övriga

Ägare till Vistorp 7:14

Jag var och lyssnade på ert möte i Förslövs bygdegård den 22 juni. Funderingarna när det gäller min tomt var:

Vad kommer det att innebära rent praktiskt för min del nu?

Det som på er karta kallas allmän platsmark har vårdats och skötts i cirka 60 år av min far och i 10 år av mig. Under alla dessa år har förslag kommit och gått och jag hoppas att min Vistorp 7:14 ska få leva vidare som den gör!

Kommentar

Planändringen innebär att huvudmannaskapet för allmänna platser i Förslöv ändras från enskilt till kommunalt. I praktiken innebär det att det inte längre är Förslövsholms vägförening utan kommunen som kommer att sköta och underhålla till exempel vägar, parker och grönområden.

När det gäller fastigheten Vistorp 7:14 är det i princip endast de delar av marken som redan idag är iordningställda, asfalterade vägar (Alvägen och Vistorpsvägen) som utgör allmän plats (totalt ca 170 m²). Resterande del av fastigheten (cirka 930 m²) är planlagd för bostad/viss småindustri.

En konsekvens av det ändrade huvudmannaskapet är att de fastighetsägare som äger allmän platsmark ges en rättighet att få marken inlöst av kommunen. Omvänt får även kommunen en rättighet att lösa in mark som är planlagd som allmän plats. För fastigheten Vistorp 7:14 gäller detta alltså bara de områden som är rödmarkerade i kartan nedan (inte övrig del av fastigheten).

Ersättning för intrång där marken är planlagd som allmän plats regleras i Expropriationslagens 4 kapitel. Om en fastighetsägare vill ha marken inlöst kontaktas kommunen för en överenskommelse kring detta. Därefter ansöker och bekostar kommunen en lantmäteriförrättning där den allmänna platsmarken överförs från den privatägda fastigheten till kommunens fastighet. I de fall fastighetsägaren och kommunen inte kommer överens om ersättningsnivån kan denna beslutas av Lantmäterimyndigheten inom den sökta förrättningen. En fastighetsägare kan också på eget initiativ ansöka om en förrättning.



Karta - Fastighetsgränsen för Vistorp 7:14 är markerad med svart linje. Ljusröd yta utgör allmän plats. Resterande del av fastigheten fortsätter att vara kvartersmark för bostad/småindustri.

Om ni som fastighetsägare fortfarande har funderingar kring vad som gäller är ni alltid välkomna att ta kontakt med oss på Samhällsbyggnad för ett möte.

Ägare till Vistorp 7:20

Våra synpunkter gällande detta har tre utgångspunkter:

Äganderätten

Förlegade planer

Marknadsmässig prissättning

Bakgrund:

Äganderätten

Som beslutsfattande politiker och tjänstemän väl känner till är äganderätten en del av vår grundlag. I grundlagen konstateras att äganderätten är ett av det demokratiska samhällets viktigaste grundfundament. Det enskilda ägandet möjliggör frihet och självbestämmande, vilket är nödvändigt i ett demokratiskt samhälle. Det motiverar initiativ, investeringar och arbete och bygger vårt välstånd. Av lagen framgår bland annat att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller liknande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Detta förslag om nytt huvudmannaskap anser vi strider mot grundlagen och vi menar att det enskilda intresset och äganderätten här är av större betydelse än de luddiga så kallade angelägna allmänna intresset. Vi föreslår därför att all mark som numera är utmärkt som allmänt platsmark i den nya planen för Förslöv går tillbaka till fastighetsägaren och därmed inte längre görs tillgänglig för allmänheten.

Förlegade planer

Efter tagit del av de gamla planer för Förslöv/Förslövsholm som ni skickat ut kan vi konstatera att de i vissa fall daterar sig tillbaka till tidigt 1900-tal. Hur man då hade tänkt sig använda sig av den allmänna platsmark kan man nu bara spekulera kring. Framförallt vad det gäller planerna i vårt område, längs ån/bäcken och fastigheter utmed Torgvägen. Det kan kanske röra sig om tillgång till vatten för tvätt och hushåll, promenadstråk/cykelbanor, tillgång till fiskevatten och tillgång till ån/bäck för rensning?

Vi kan också konstatera att de dokument över vår fastighet, Vistorp 7:20 vi tidigare skickat efter från Lantmäteriet inte kan se att någon del av fastigheten är utmärkt som allmän platsmark.

Vidare, om det nu gäller tillgång för allmänheten genom allmän platsmark, så är det ju nu så, genom senare planer/byggnation att allmänheten nu har tillgång till promenadstråk/ cykelbanor, fiskevatten, å-rensning, tillgång till vatten utefter hela ån/bäcken. Detta förslag om nytt huvudmannaskap i planförslaget utefter vår del av ån/bäckens sträckning anser vi därför är helt onödigt och kan knappast tillgodose angelägna allmänna intressen. Därför föreslår vi att den allmänna platsmarken går tillbaka till fastighetsägaren och därmed kan upplåtas till enskild och ej för allmänheten nyttjande.

När det sedan gäller å-rensning så har vi som fastighetsägare helt stått för detta själva under de 22 år vi ägt fastigheten. Vi har utefter den sträckning av ån/bäcken som ligger an till vår fastighet, bärgat cyklar, en moped, mängder av plast och annat skräp, nedfallande stenar och träd, allt för att ån skall ha sitt naturliga förlopp, rent vatten och örtingarna ha sin tillflykt mm. etc.

Marknadsmässig prissättning

Vad det gäller kommunens utköp/inlösen och även prissättning av mark, så finner vi att denna princip är oskälig och därför inte borde vara möjlig att genomföras i en marknadsekonomi som vår. Att en köpare ensam, i detta fall kommunen kan bestämma villkor och prissättning är inte förenligt med grundläggande ekonomiska principer.

För kännedom, vår tomt: Vistorp 7:20

Kan konstatera att 300 m² av vår fastighet, den vackraste och mest fridfulla delen av vår tomt kommer vi enligt detta förslag inte ha full rätt att nyttja. Denna del som uppgår till 25% av vår totala tomtyta, med stort värde för oss med angränsande vatten i form av en å/bäck, en plats för kontemplation och stillhet kommer nu, som vi ser det tas ifrån oss. Vidare kan konstateras att det inte bara är vi som är drabbade, boende utefter Torgvägen/ bäcken kommer att förlora stora delar av sina fastigheter till det allmänna. Totalt rör det sig om minst 4 035 m² tomtyta som den enskilda fastighetsägaren tvingas avsätta nu eller i framtiden till det allmänna.

Synpunkter och vidare överklaganden

Vi hoppas naturligtvis att beslutsfattande politiker tar dessa våra tre synpunkter i beaktande och väljer att stå upp för äganderätten, sunt förnuft och marknadsmässig prissättning.

Om nu inte det är fallet så kommer vi för vår del att motsätta oss en kommunal inlösen, det finns inte något belopp som kommer att kunna kompensera oss för den stora förlust som vi då kommer att drabbas av.

Vi kommer också naturligtvis ta hjälp av juridisk sakkunskap för att driva detta ärendet framöver och se till att våra synpunkter kommer med i det eventuella överklagandet. Avslutningsvis kommer vi framgent ta till alla de lagliga/juridiska medel för att stoppa detta ursprungliga förslag.

Kommentar

I Sverige är äganderätten grundlagsskyddad. I 2 kap. 15 § regeringsformen står att var och ens egendom är tryggad och att man inte ska behöva avstå den utom när det krävs för att "tillgodose allmänna angelägna intressen".

Hur marken får användas är ingenting som påverkas av nu aktuella planändringar – dessa handlar endast om vem som ska ansvara för redan planlagda allmänna ytor. Vilka områden som utgör allmän plats (till exempel vägar, natur och parker) och vad som är kvartersmark (till exempel bostadstomter) är redan avgjort i tidigare planer och dessa förhållanden är juridiskt bindande. Vid framtagandet av nu gällande detaljplan, plan 822 från år 1950, gjorde kommunen bedömningen att det är ett "allmänt intresse" att området utmed Möllebäcken skyddas från bebyggelse och hålls tillgängligt som parkmark. Vid framtagandet av plan 822 gavs berörda sakägare möjlighet att yttra sig över markanvändningen. Oavsett vad motivet till parkmarken var på 1940-talet så ligger det väl i linje med hur vi i regel planerar även idag, inte minst med hänsyn till strandskyddet och fria passager utmed våra vatten/vattendrag.

En detaljplan fortsätter att gälla till dess att den ändras, ersätts eller upphävs. Planerna ska följas så länge som de gäller.

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. Avsikten med de planändringar som nu genomförs är endast att kunna avlasta Förslövs vägförening från nuvarande ansvar för allmän platsmark i orten. 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.

När huvudmannskapet övergår från enskilt till kommunalt får kommunen en rättighet att lösa in mark som är planlagd som allmän plats. Omvänt får även fastighetsägare som äger allmän platsmark en rättighet att få marken inlöst av kommunen. Ersättning för intrång där marken är planlagd som allmän plats regleras i Expropriationslagens 4 kapitel. Om en fastighetsägare vill ha marken inlöst kontaktas kommunen för en överenskommelse kring detta. Därefter ansöker och bekostar kommunen en lantmäteriförrättning där den allmänna platsmarken överförs från den privatägda fastigheten till kommunens fastighet. I de fall fastighetsägaren och kommunen inte kommer överens om ersättningsnivån kan denna beslutas av lantmäterimyndigheten inom den sökta förrättningen. En fastighetsägare kan också på eget initiativ ansöka om en förrättning.

För Möllebäcken finns en samfällighet, Vistorp s:4 med syfte att sköta och ansvara för bäcken. En samfällighet är ett mark- eller vattenområde som tillhör flera fastigheter gemensamt. I samfälligheten för Möllebäcken ingår 20 fastigheter, men någon aktiv styrelse verkar inte finnas. Länsstyrelsen kan i sådana fall utse en sysloman som tar över styrelsearbetet mot ett arvode.

Era synpunkter i detta ärende har diariet förts av kommunen och förts in i denna samrådsredogörelse som ligger till underlag för fortsatta beslut. Efter det att planändringen har antagits av kommunstyrelsen kommer ni även ha möjlighet att överklaga planändringen till mark- och miljödomstolen om ni anser att era synpunkter inte har tillgodosetts. En besvärshänvisning kommer att skickas ut efter antagandet med en instruktion om hur man går till väga om man vill överklaga.

Ägare till Vistorp 8:36 och 8:37

Vi motsätter oss med det bestämdaste att Vistorp 8:36 ska ingå i den nya byggnadsplanen för Förslövsholms stationssamhälle. Både Vistorp 8:36 och 8:37 ägdes tidigare av dåvarande ägare av Vistorpsgården (ägarens föräldrar). Vi köpte Vistorp 8:37 av dem 1982. Vistorp 8:36 övertog vi via gåva 1998 då lagfart beviljades och har sedan dess skötts till perfektion av oss.

Vårt stora intresse är trädgård och odling och målet är att vara självförsörjande den största delen av året av grönsaker, frukt och bär. Köksträdgården som ligger på aktuell del av Vistorp 8:36 är en källa till glädje för både oss och andra trädgårds-/odlingsintresserade:

- Vi ska som enda trädgård i Båstad kommun delta i Tusen trädgårdar den 3 juli 2022. Tusen Trädgårdar genomförs i samarbete med trädgårdsjournalist Gunnel Carlson, Riksförbundet Svensk Trädgård, Studieförbundet, Sällskapet Trädgårdsamatörerna, Fritidsodlingens Riksorganisation (FOR), Rikare trädgård och Impecta Fröhandel. Vi öppnar då upp både vår trädgård på 8:36 och 8:37 för allmänheten att besöka. Vi kommer även att delta och öppna upp trädgården i Trädgårdsrundorna i Nordvästra Skåne som arrangeras av Helsingborgs Trädgårdsförening.

Att använda Vistorp 8:36 som vi gör, odlar för självhushållning, håller den välskött och låter allmänheten beträda en liten del av vår privata tomt för att besöka dammen, tror vi bestämt vi sköter bättre än om den skulle övergå i kommunal ägo och skötas av en huvudman. Ingen huvudman kan ägna så mycket tid till detta som vi gör, ett flertal timmar varje vecka.

Vi odlar för egen del och delar dessutom med oss av erfarenhet till alla som är intresserade, allt för att främja och lära andra att odla sin egen mat på ett lätt sätt. Vi tycker det är viktigt att tänka närodlat och bidra så gott vi kan med miljötänk. Köksträdgården har kostat oss mycket i materialkostnader men är tänkt att på lång sikt ge tillbaka i vad som odlas för hushållet. Skulle Vistorp 8:36 övergå i kommunal ägo kullkastar det allt vi byggt upp kring odling och nyttan/glädjen det ger oss.

Gå gärna in på Instagram-kontot: anneli_dellermark och se på alla inspirerande bilder och hur många som följer och inspireras av vår trädgård/odling. Att se hur det ser ut i verkligheten kan inte jämföras med en enkel ritad detaljplan. Trädgården/odlingen har uppmärksammats både av svenska och utländska redaktörer och blivit fotograferad för tidningsreportage. Båstad kommun är välkommen att göra ett besök likväl som våra trädgårdsbesökare.

Tilläggsyttrande:

Bifogar här ytterligare synpunkter då vi vill att Vistorp 8:36 helt ska tas bort från detaljplanen som allmän plats och att detaljplanen ritas om. Vi anser inte att del av Vistorp 8:36 ska räknas som en allmän plats.

Vi deltog på samrådsmötet i Förslövs bygdegård den 22 juni 2022 och kompletterar här tidigare inskickade synpunkter.

Då detaljplanen för Förslövsholms stationssamhälle fastställdes för så länge sedan som 1950 så har byggnadsförhållandena i området förändrats. Därmed bör detaljplanen uppdateras och ritas om så att den anpassas och tar hänsyn till nutidens befintliga fastigheter.

Enligt detaljplanen delas vår fastighet Vistorp 8:36 upp i två delar där det ni kallar allmän plats hamnar närmast vår andra fastighet Vistorp 8:37. På 8:36 har vi en byggnad i form av carport/förråd och intilliggande köksträdgård. Då Vistorp 8:36 är taxerad som Lantbruksfastighet har vi använt en del av aktuellt område som odlingsmark med köksträdgård. Utifrån miljösynpunkt anser vi det ligger i tiden och förespråkar att alla som kan ska odla sina egna grönsaker.

Den 3 juli 2022 öppnade vi upp vår trädgård i 8:36 och 8:37 för allmänheten under Tusen Trädgårdar. Där deltog jag, som studieledare då det arrangerades av bl a Studiefremjandet. Vi hade drygt 220 intresserade besökare som gick runt i trädgård, köksträdgård och naturtomt. Helgen 20-21 augusti öppnade vi på nytt upp trädgården i både 8:36 och 8:37 för besökare och hade då totalt 350 besökare som var intresserade och ställde frågor om framför allt odling. Alltså 570 besökare på 3 dagar som visade stort intresse och var positiva över vad vi skapat. Besökare som kom så långt som från Värmland, Borås, Göteborg, Ljungby, Danmark, Kungälv och från närområdena Båstad, Ängelholm, Helsingborg och Höganäs bl a.

Från vår fastighet Vistorp 8:37 har vi fri sikt ner till dammen genom Vistorp 8:36. Detta gör att om någon beträder aktuell mark (s k allmän plats) på Vistorp 8:36 utan vårt medgivande så hamnar de i vår hemfridszon. Även våra grannar på Vistorp 8:38

blir berörda av detta då vår fastighet Vistorp 8:36 följer deras tomtragrens. Detta är enligt Naturvårdsverket inte tillåtet då man har rätt till privat område och att få vara ostörd, allemansrätten gäller inte inom ens hemfridszon.

Vi vill att detaljplanen ritas om och att Vistorp 8:36 tas bort från detaljplanen som allmän plats. Med andra ord att inte någon del av Vistorp 8:36 ska ingå i Kommunalt övertagande av huvudmannaskap.

Förutom denna komplettering bifogas 3 nya bilagor sid 4, 5 och 6 + sid 9 med nya bildcollage.



KommentarAllmän plats i detaljplan

Hur marken får användas är ingenting som påverkas av nu aktuella planändringar – dessa handlar endast om vem som ska ansvara för redan planlagda allmänna ytor. Vilka områden som utgör allmän plats (till exempel vägar, natur och parker) och vad som är kvartersmark (till exempel bostadstomter) är redan avgjort i tidigare planer och denna markanvändning är juridiskt bindande. Bestämmelser kring allemansrätten och hemfridszoner är således inte aktuellt i dessa fall där det finns en detaljplan som anger gränser för kvartersmark och allmän plats.

Detaljplanen (plan 822) för berört område togs fram under 1940-talet och fastställdes år 1950. Kommunen gjorde bedömningen att området utmed Möllebäcken skulle skyddas från bebyggelse och hållas tillgängligt som parkmark. Berörda sakägare gavs då möjlighet att yttra sig över markanvändningen. Området utmed Vattenverksvägen var vid denna tidpunkt i princip obebyggt. Förhållandena på platsen avseende vad som är kvartersmark och vad som är allmän plats har således varit desamma sedan fastigheterna bebyggdes. Gränserna fanns innan byggnader uppfördes och trädgårdar anlades.

En detaljplan fortsätter att gälla till dess att den ändras, ersätts eller upphävs. Planerna ska följas så länge som de gäller. En allmän plats ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte användas på annat sätt än vad detaljplanen medger.

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. Avsikten med de planändringar som nu genomförs är endast att kunna avlasta Förslövsholms vägförening från nuvarande ansvar för allmän platsmark i orten.

I just detta specifika fall arbetar kommunen samtidigt med en ny detaljplan norr om Möllebäcken (detaljplan för Vistorp 8:90 m.fl.). 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 ett nytt bostadshus). Samtidigt planläggs cirka 900 m² av Vistorp 8:36, som tidigare inte varit planlagd alls, som allmän plats - natur. Genom att marken närmast Möllebäcken och dammen planläggs som naturmark anser kommunen att allmänhetens tillgänglighet till en sammanhängande grönstruktur förbättras jämfört med situationen enligt nu gällande plan, trots att ytan blir smalare. Skulle detaljplanen för att göra dessa justeringar av någon anledning inte antas/ vinna laga kraft kvarstår nuvarande förhållanden enligt plan 822.

Korrigering av felaktigt intolkade gränser (kommentaren är inte ett svar på inkommen skrivelse utan en fristående kommentar från kommunen)

I samband med att situationen för fastigheterna utmed Vattenverksvägen har studerats mer ingående efter samrådet har det upptäckts att gränserna för allmän plats – väg samt park/plantering inte varit helt korrekt intolkade digitalt från originalkartan när detta gjordes för cirka 10-15 år sedan. Samhällsbyggnads geodataavdelning har nu korrigerat de digitala gränserna så att de stämmer med den fastställda originalkartan.

De korrigerade gränserna innebär att planlagd mark för väg (del av Vattenverksvägen i norr) ligger inom fastigheterna Vistorp 8:37, 8:38, 8:39 samt 8:40. Gränsen har justerats cirka 2 meter mot norr. I verkligheten utgörs marken till största del av asfalterad vägbana.

Gränsen för allmän plats – park/plantering har korrigerats cirka 2 meter mot norr i anslutning till fastigheterna Vistorp 8:40 och 8:41, vilket innebär att det är en något mindre yta som omfattas av parkmark där. Gränsen för parkmarken mot nordost har samtidigt korrigerats cirka 3 meter mot sydväst, vilket innebär att en lite större del av Vistorp 8:41 ligger inom parkmark där.

Den totala ytan för allmän plats inom berörda fastigheter påverkas enligt följande:

Vistorp 8:37: Cirka 45 m² mer allmän plats, väg.

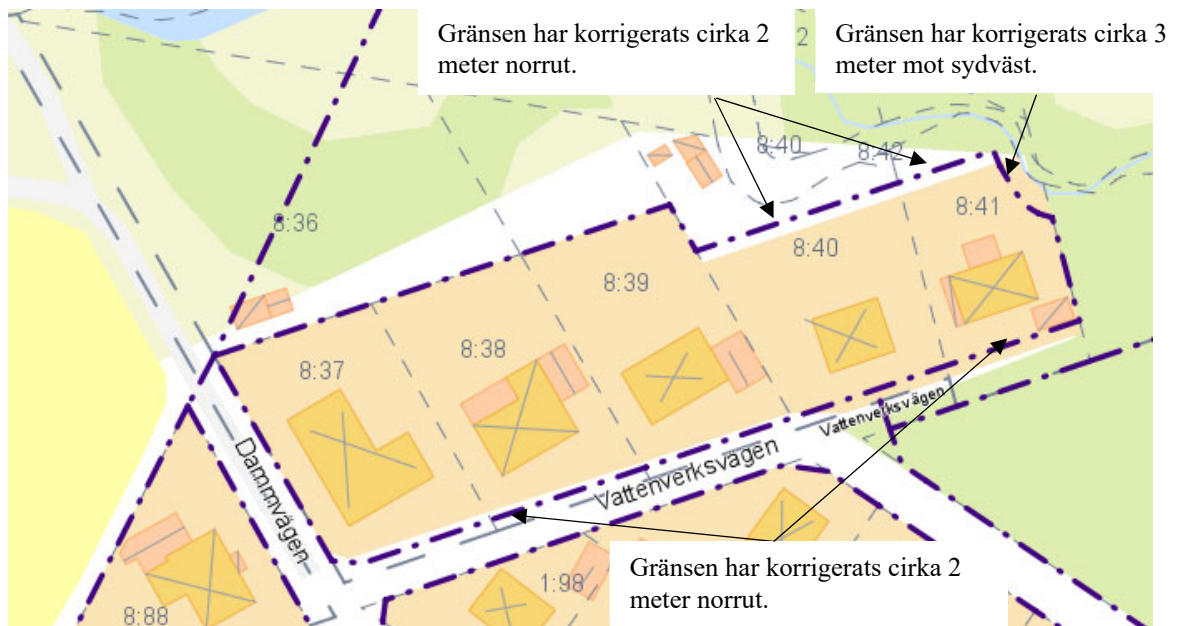
Vistorp 8:38: Cirka 50 m² mer allmän plats, väg.

Vistorp 8:39: Cirka 50 m² mer allmän plats, väg.

Vistorp 8:40: Cirka 70 m² mindre allmän plats, park samt cirka 50 m² mer allmän plats, väg. Totalt cirka 20 m² mindre allmän plats.

Vistorp 8:41: Cirka 50 m² mer allmän plats, park.

Planbeskrivningen för plan 822 har justerats i enlighet med detta avseende både karta (område 6) och text.



Förtydligande kartbild över hur de omtolkade digitala gränserna har korrigerats efter samrådet.

Ägare till Vistorp 8:39

Jag motsätter mig att en stor del av min fastighet klassas som allmän platsmark.

Kommentar

Allmän plats i detaljplan

Hur marken får användas är ingenting som påverkas av nu aktuella planändringar – dessa handlar endast om vem som ska ansvara för redan planlagda allmänna ytor. Vilka områden som utgör allmän plats (till exempel vägar, natur och parker) och vad som är kvartersmark (till exempel bostadstomter) är redan avgjort i tidigare planer och denna markanvändning är juridiskt bindande.

Detaljplanen (plan 822) för berört område togs fram under 1940-talet och fastställdes år 1950. Kommunen gjorde bedömningen att området utmed Möllebäcken skulle skyddas från bebyggelse och hållas tillgängligt som parkmark. Berörda sakägare gavs då möjlighet att yttra sig över markanvändningen. Området utmed Vattenverksvägen var vid denna tidpunkt i princip obebyggt. Förhållandena på platsen avseende vad som är kvartersmark och vad som är allmän plats har således varit desamma sedan fastigheterna bebyggdes. Gränserna fanns innan byggnader uppfördes och trädgårdar anlades.

En detaljplan fortsätter att gälla till dess att den ändras, ersätts eller upphävs. Planerna ska följas så länge som de gäller. En allmän plats ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte användas på annat sätt än vad detaljplanen medger.

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. Avsikten med de planändringar som nu genomförs är endast att kunna avlasta Förslövsholms vägförening från nuvarande ansvar för allmän platsmark i orten.

I just detta specifika fall arbetar kommunen samtidigt med en ny detaljplan norr om Möllebäcken (detaljplan för Vistorp 8:90 m.fl.). Kommunen kommer att utöka området för den detaljplanen i syfte att pröva möjligheten att planlägga delar av den allmänna platsmarken inom Vistorp 8:39 (ca 450-500 m²) som bostadstomt istället (ej möjlig att bebygga). Kommunen kommer samtidigt att planlägga delar av fastigheten Vistorp 8:36, som tidigare inte varit planlagd alls, som allmän plats, natur. Genom att marken närmast Möllebäcken och dammen planläggs som naturmark anser kommunen att allmänhetens tillgänglighet till en sammanhängande grönstruktur förbättras jämfört med situationen enligt nu gällande plan, trots att ytan blir smalare. Skulle detaljplanen för att göra dessa justeringar av någon anledning inte antas/ vinna laga kraft kvarstår nuvarande förhållanden enligt plan 822.

Korrigerig av felaktigt intolkade gränser (kommentaren är inte ett svar på inkommen skrivelse utan en fristående kommentar från kommunen)
 Se tidigare text och kartbild i kommentaren till Vistorp 8:36 och 8:37.

Dödsboägare till Vistorp 8:40 samt 8:44

Vi äger, genom vår fars dödsbo, tomterna Vistorp 8:40 och Vistorp 8:44 i Förslöv. Det kom till vår kännedom genom grannarna att Båstad kommun har gjort ett utskick angående planändring. Detta utskick har inte sänts till dödsboet och vi ställer oss frågande om det är rätt skött då vi aldrig fick möjlighet att komma på mötet för att få vidare information samt att framföra våra synpunkter i frågan. Vi har på egen hand letat upp handlingarna med diarienummer: KS000575/2021-200 B-2022-000046. Under punkt 1 står det: "Samtliga fastighetsägare till allmän platsmark inom berört planområde meddelas med post". Detta är direkt felaktigt då vi inte har fått detta utskick.

Nu när vi har fått en chans att läsa igenom handlingarna ser vi att grundtanken som presenteras, att Båstad kommun vill ta över skötsel av gator och av parker är en i huvudsak bra tanke. Däremot ställer vi oss i allra högsta grad frågande till om någon av de som uppdaterat och skickat ut plan 822 någonsin har besökt tomterna i fråga.

Det finns ingen rimlighet i den förändring som föreslås, detta gäller för vår del framför allt den avknoppning med uppskattningsvis 1/3 av tomt Vistorp 8:40 som presenteras. Förutom att planen fullständigt skulle förstöra hela tomten, som varit sig lik sedan 50-talet, innebär det att hemfridszonen som naturligt är Möllebäcken lätt skulle överskridas. Det finns ingen anledning att leda en gång- eller cykelväg över Möllebäcken in på privat tomtmark med tydlig samt naturlig avgränsning. På tomt Vistorp 8:40 skulle detta vara ett direkt övergrepp som dessutom skulle ha en mycket stor negativ ekonomisk påverkan på tomtvärdet.

Vi motsätter oss å det starkaste planen på att ta över huvudmannskapet på framför allt tomt 8:40 men även tomt 8:44. Eftersom det tydligen pågår en justering av detaljplan 822 vore det snarare bättre att uppdatera detaljplanen med de faktiska fastighetsgränserna. Se nedan, Lantmäteriets svartvita bild på Vistorp 8:40 ifrån 1960.



Vi förutsätter att Båstad kommun fortsättningsvis skickar alla underrättelser, uppdateringar, handlingar, kallelser osv även till dödsboets adress.

Kommentar

Adress för utskick av handlingar

Kommunen beklagar att informationen inte kommit dödsboägarna till del. Vid utskick av information i planärenden använder kommunen alltid Lantmäteriets uppgifter. Något dödsbo fanns vid tiden för utskicket inte registrerat på fastigheterna. Vid samtal med Lantmäteriet har kommunen fått bekräftat att någon ansökan om dödsbolagfart inte sökts. Därav skickades ingen information till dödsboet. Då det var ett mycket stort antal personer som berördes av planändringarna valde kommunen att, utöver de riktade utskicken, även kungöra samrådet i två tidningar: Helsingborgs dagblad och Bjäre NU.

Kommunen noterar att fastigheten sedan samrådet bytt ägare och information om granskningen skickas därför till de nya fastighetsägarna till Vistorp 8:40 och 8:44.

Allmän plats (park/plantering) inom fastigheten

Hur marken får användas är ingenting som påverkas av nu aktuella planändringar – dessa handlar endast om vem som ska ansvara för redan planlagda allmänna ytor. Vilka områden som utgör allmän plats (till exempel vägar, natur och parker) och vad som är kvartersmark (till exempel bostadstomter) är redan avgjort i tidigare planer och denna markanvändning är juridiskt bindande. Bestämmelser kring allemansrätten och hemfridszoner är således inte aktuellt i dessa fall där det finns en detaljplan som anger gränser för kvartersmark och allmän plats.

Detaljplanen (plan 822) för berört område togs fram på 1940-talet och fastställdes år 1950. Kommunen gjorde bedömningen att området utmed Möllebäcken skulle skyddas från bebyggelse och hållas tillgängligt som parkmark. Berörda sakägare gavs då möjlighet att yttra sig över markanvändningen. Området utmed Vattenverksvägen var vid denna tidpunkt i princip obebyggt. Förhållandena på platsen avseende vad som är kvartersmark och vad som är allmän plats har således varit desamma sedan fastigheterna bebyggdes. Gränserna fanns innan byggnader uppfördes och trädgårdar anlades.

En detaljplan fortsätter att gälla till dess att den ändras, ersätts eller upphävs. Planerna ska följas så länge som de gäller. En allmän plats ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte användas på annat sätt än vad detaljplanen medger.

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. Avsikten med de planändringar som nu genomförs är endast att kunna avlasta Förslövsholms vägförening från nuvarande ansvar för allmän platsmark i orten.

I just detta specifika fall arbetar kommunen samtidigt med en ny detaljplan norr om Möllebäcken (detaljplan för Vistorp 8:90 m.fl.). Kommunen kommer att utöka området för den detaljplanen i syfte att pröva möjligheten att planlägga delar av den allmänna platsmarken inom Vistorp 8:40 för bostadsändamål istället. Det är dock viktigt att det finns en rymlig fri passage mellan bäcken och bostadstomten. Delar av den mark som

idag används som trädgård kommer därför att behållas som allmän plats – park/plantering i plan 822. Inom ramen för detaljplanen Vistorp 8:90 m.fl. kommer också delar av Vistorp 8:36, som tidigare inte varit planlagd alls, planläggas för allmän plats, natur. Genom att marken närmast Möllebäcken och dammen planläggs som naturmark anser kommunen att allmänhetens tillgänglighet till en sammanhängande grönstruktur förbättras jämfört med situationen enligt nu gällande plan, trots att ytan blir smalare. Skulle detaljplanen för att göra dessa justeringar av någon anledning inte antas/ vinna laga kraft kvarstår nuvarande förhållanden enligt plan 822.

Samfällighet, Vistorp s:3 inom fastigheten

Genom fastigheten Vistorp 8:40 finns en samfällighet för Möllebäcken i den sträckning bäcken tidigare hade. Delar av den yta som idag är ianspråktagen som trädgård ägs således av samfälligheten Vistorp s:3. En samfällighet är ett mark- eller vattenområde som tillhör flera fastigheter gemensamt. I samfälligheten för Möllebäcken ingår 20 fastigheter (bland annat Vistorp 8:40), men någon aktiv styrelse verkar inte finnas. Länsstyrelsen kan i sådana fall utse en syssloman som tar över styrelsearbetet (mot arvode). Det är också möjligt att ansöka hos lantmäteriet om att ompröva det område som ingår i samfälligheten (så att det stämmer överens med dagens förhållanden) eller om att helt upphäva samfälligheten. En sådan förrättning kommer i nuläget inte att initieras eller bekostas av kommunen, men kan ske på privat initiativ.

Korrigerig av felaktigt intolkade gränser (kommentaren är inte ett svar på inkommen skrivelse utan en fristående kommentar från kommunen)

Se tidigare text och kartbild i kommentaren till Vistorp 8:36 och 8:37.

Ägare till Vistorp 8:41

Invändningar mot detaljplans ändringar Plan 822.

Angående den nya ändringen av plan 822 i Förslövs samhälle ber vi att få inkomma med följande svar och ändringsförslag till den befintliga detaljplanen från 1950.

I denna plan är fastigheterna längs Möllebäcken fastigheterna 8:36-8:41 som har delar av sina fastigheter utmärkta som parkmark/allmän mark. Detta innebär att på flertalet tomter så skär denna gräns rakt över befintliga gräsmattor. Vår fastighet Vistorp 8:41 har detta problem precis som våra grannar längre ner längs Möllebäckens sträckning.

Eftersom detaljplanen nu blivit aktuell i och med framtida utbyggnad på nya stationsområdet innebär det också att den gamla planen från 1950 som då är 72 år gammal inte längre är kompatibel med nyare lagar och regler typ allemansrätten inskriven i grundlag 1994.

Eftersom den gamla sträckningen av allmän mark orange markerat på område 6 i samrådshandlingen som tidigare nämnts går rakt över fastigheterna blir här en konflikt mellan den nyare allemansrätten och då det som kallas hemfridszon. Hemfridszonen kan vara allt från ett par meter om det finns naturlig avgränsning typ ett staket och sedan en väg till i extrema prejudicerande fall 125 meter från fastighetens bostadshus. En normal hemfridszon är ca 15–40 meter om det inte finns någon avgränsning.

På dessa fastigheter finns ingen avgränsning där den allmänna marken är utritad vilket då skapar ett problem. Det enda sättet att prova hemfridszonen är att

polisänmäla dom som gör intrång på dessa områden och sedan får detta avgöras i domstol. Dock är frågan om kommunen vill att sina invånare skall bli polisänmälda och dras inför domstol. Brottsbalken (4 kap. 6 § första stycket).

Enligt Naturvårdsverkets beskrivning så betecknas en hemfridszon som är inom 15–40 meter av att det inte finns någon avgränsning utan att det är öppen mark fram till en gräns typ häck eller staket. Utdrag från Naturvårdsverkets handling angående Hemfridszon:

”Hur långt skyddet når från byggnaderna varierar med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, särskilt terrängförhållandena. Till fots i naturen och bergknallar som hindrar insyn mot bostadshus medför att man kan passera ganska nära huset – sällan dock närmare än 10–15 meter, om man inte följer vägar som tydligen används också av grannar och andra utomstående. Är insynen fri, får man hålla sig på längre avstånd. Men den som går förbi en villa på 60–70 meters håll lär i allmänhet inte kunna straffas för att han tagit väg över tomt. Om huset är omgivet av parkanläggning eller liknande kan dock tomten gå längre.” Ovanstående visar då klart på det komplexa att ha allmän mark rakt över fastigheternas gräsmattor och inom 15–40 meter från bostadshus som är fallet längs Möllebäcken.

För att inte stå i vägen för någon utveckling av Förslöv men samtidigt beakta den hemfridszon som fastigheterna i detta område har skall man ta bort denna markering av orange som allmän mark/parkmark som nu finns på dessa fastigheter.

Det är också så att denna mark översvämmas regelbundet på grund av den stora nybyggnation som skett i dom övre delarna av Förslöv och där allt vatten nu leds ut i Möllebäcken helt utan begränsningar. Dammar finns men när dammarna är fulla var tar det vägen då? Är detta framtidssäkrat enligt klimatutvecklingen som vi ser med mer regn och kraftiga skyfall? Denna mark blir då kraftigt översvämmad och sank vilket gör den inte lämplig för något gångstråk eller utnyttjande i vilket fall som helst. Se nedan. Detta skedde förr var 6–8 år. Nu sker det flera gånger per år när det regnar kraftigt.



Ett förslag till ändring vore att man ändrade så att fastigheterna inte längre är markerade som allmän mark/parkmark, och man har kvar allmän mark/parkmark högre upp på fastighet 8:44. Detta innebär att kommunen kan anlägga en gångväg i området och vill man avleda bäcken tidigare för att dra om den längs med gångstråket är det inget problem tror jag. Den kan då ansluta till dammen som idag. Då är man ca 1,5 meter över den befintliga nivån som idag översvämmas. Detta får då godkännas av dessa berörda fastighetsägare.

Vi som bor på fastighet Vistorp 8:41 vill att den befintliga planen med markerad allmän mark/parkmark/väg orange markering på vår fastighet tas bort då vi anser att den strider mot hemfridszonen.

Kommentar

Allmän platsmark i detaljplan

Hur marken får användas är ingenting som påverkas av nu aktuella planändringar – dessa handlar endast om vem som ska ansvara för redan planlagda allmänna ytor. Vilka områden som utgör allmän plats (till exempel vägar, natur och parker) och vad som är kvartersmark (till exempel bostadstomter) är redan avgjort i tidigare planer och denna markanvändning är juridiskt bindande. Bestämmelser kring allemansrätten och hemfridszoner är således inte aktuellt i dessa fall där det finns en detaljplan som anger gränser för kvartersmark och allmän plats.

Detaljplanen (plan 822) för berört område togs fram på 1940-talet och fastställdes år 1950. Kommunen gjorde bedömningen att området utmed Möllebäcken skulle skyddas från bebyggelse och hållas tillgängligt som parkmark. Berörda sakägare gavs då möjlighet att yttra sig över markanvändningen. Området utmed Vattenverksvägen var vid denna tidpunkt i princip obebyggt. Förhållandena på platsen avseende vad som är kvartersmark och vad som är allmän plats har således varit desamma sedan fastigheterna bebyggdes. Gränserna fanns innan byggnader uppfördes och trädgårdar anlades.

En detaljplan fortsätter att gälla till dess att den ändras, ersätts eller upphävs. Planerna ska följas så länge som de gäller. En allmän plats ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte användas på annat sätt än vad detaljplanen medger.

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. Avsikten med de planändringar som nu genomförs är endast att kunna avlasta Förslövsholms vägförening från nuvarande ansvar för allmän platsmark i orten. 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.

För angränsande fastigheter utmed Vattenverksvägen, Vistorp 8:37-8:40, kommer kommunen att pröva möjligheten att ändra delar av parkmarken till bostadsändamål i samband med framtagande av den nya detaljplan som nu tas fram norr om Möllebäcken - Vistorp 8:90 m.fl. (se kommunens kommentarer till dessa fastigheter). Förbi er fastighet, Vistorp 8:41, är parkmarken mellan bäcken och bostadstomten dock mycket smal, endast cirka 3 meter där det är som smalast. Kommunen anser att det är viktigt att bibehålla möjligheterna för allmänheten att i framtiden kunna passera utmed bäcken i enlighet med strandskyddets intentioner om "fri passage". Kommunen kommer därför inte att ställa sig positiva till en planändring där tillåten användning ändras från park/plantering (allmän plats) till bostäder (kvartersmark) på fastigheten Vistorp 8.41.

I samband med planläggningen för området norr om Vattenverksvägen (Vistorp 8:90 m.fl.) har kommunen tittat på möjligheterna att anlägga en promenadstig utmed bäckens södersida. Då passagen förbi er fastighet Vistorp 8:41 är smal och området

tidvis är blött kommer kommunen att i första hand att anlägga en promenadstig utmed bäckens norrsida.

Korrigerigering av felaktigt intolkade gränser (kommentaren är inte ett svar på inkommen skrivelse utan en fristående kommentar från kommunen)
Se tidigare text och kartbild i kommentaren till Vistorp 8:36 och 8:37.

Ägare till Vistorp 8:42

Vi motsätter oss förslaget att använda delar av vår fastighet Vistorp 8:42 till allmän mark att nyttjas av Båstad kommun. Vi bedriver spridd och spretig verksamhet inom området som för övrigt är klassad som industrimark. Därför anser vi inte att det är en lämplig plats att använda till allmänna ytor.

Kommentar

Hur marken får användas är ingenting som påverkas av nu aktuella planändringar – dessa handlar endast om vem som ska ansvara för redan planlagda allmänna ytor. Vilka områden som utgör allmän plats (till exempel vägar, natur och parker) och vad som är kvartersmark (till exempel bostadstomter) är redan avgjort i tidigare planer och denna markanvändning är juridiskt bindande.

Detaljplanen (plan 822) för berört område togs fram på 1940-talet och fastställdes år 1950. Kommunen gjorde bedömningen att området utmed Möllebäcken skulle skyddas från bebyggelse och hållas tillgängligt som parkmark. Berörda sakägare gavs då möjlighet att yttra sig över markanvändningen.

En detaljplan fortsätter att gälla till dess att den ändras, ersätts eller upphävs. Planerna ska följas så länge som de gäller. En allmän plats ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte användas på annat sätt än vad detaljplanen medger.

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. Avsikten med de planändringar som nu genomförs är endast att kunna avlasta Förslövsholms vägförening från nuvarande ansvar för allmän platsmark i orten. 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.

Ägare till Vistorp 7:52 (fastigheten berörs av både plan 1408 och 822, men den allmänna platsmarken ligger inom plan 1408)

Översänder synpunkter på Båstad kommuns övertagande av huvudmannskapet för allmän plats i Förslöv, gällande fastighet Vistorp 7:52.

Kommunen övertar, enligt utskick, ansvar för iordningställandet av berörd yta. För att godkänna detta har jag följande synpunkter

- arealen skall fortsätta att vara belagd i nuvarande skick (dvs ej asfalterad)
- ej beläggas med annan beläggning

Om Båstad kommun har andra avsikter med arealen, begär jag att arealen löses in av Båstad kommun samt att nuvarande beläggning (kullersten) återbördas mig enligt överenskommelse.

Kommentar

Båstads kommun har i nuläget inga planer på att ändra markbeläggningen på de gator som övertas. Om förhållandena skulle ändras i framtiden har en fastighetsägare möjlighet att när som helst begära inlösen av den mark som är planlagd som allmän plats. Kommunen är enligt PBL 14 kap 14 § skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som enligt detaljplan används för allmän plats där kommunen är huvudman. Detta gäller även efter det att genomförandetiden för planändringen har gått ut.

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

Ägare till Förslöv 3:51 (fastigheten berörs av både plan 1443 och 822, men den allmänna platsmarken ligger inom plan 1443)

Angående de tänkta planerna för Förslöv 3:51:

1. Den allmänna platsmarken inom min privatägda fastighet markerad med röd yta sid 13 i ert utskick "samrådshandling". Den allmänna platsmarken kan jag tänka mig att överlåta till marknadspris i aktuellt dagsläge. Jag önskar dock att vid eventuell snöskottning av er av vägen slippa höga vallar in mot min carport.
2. Den tänkta gulmarkerade ändringen av plangränsen bestrider jag. Den skulle innebära att min häck försvinner och gatan kommer alldeles inpå min fastighet. Det är periodvis mycket trafik på Bygdegårdsvägen pga de aktiviteter som finns på Bygdegården samt vid hyreshusen. Häcken skyddar min fastighet från den trafiken och dämpar hastigheten något har jag en känsla av. I den markering som ni föreslår blir min tomt och mitt boende betydligt mer ogästvänligt och direkt farligt nära vägen då min förrådsdörr skulle öppnas ut i gatan, stentrappan pga nivåskillnaden på tomten skulle ryka, och enligt er skulle jag få stå för den kostnaden. Nej tack säger jag. Ni säger att det gäller inte nu....nej, men om tio år kommer kanske en ny ansvarig som tvingar mig att ta bort såväl häck som stentrappan. Utan detta sjunker mitt hus i värde betydligt.
3. Jag har i alla år skött grässlätten utanför min tomt mot Vistorpsvägen och ansat de buskar som växer där. Buskaget är nödvändigt för att dämpa buller och avgaser som "rinner" ned på min tomt. Bullret är under dagtid långt över rek 50dB... Jag har bett vägföreningen om hjälp att sköta gräsbiten som tillhör kommunen, eftersom vägverket endast ansvarar för skötsel 2 meter in från väggkanten, dvs trottoaren, men jag har inte fått hjälp av vägföreningen till detta trots att jag ställt frågan flera gånger. Min önskan är att ni hjälper till med skötseln då det är en bit mark som ligger i centrala Förslöv och enligt mig bör vara i gott skick för den allmänna trivselen.

Kommentar

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

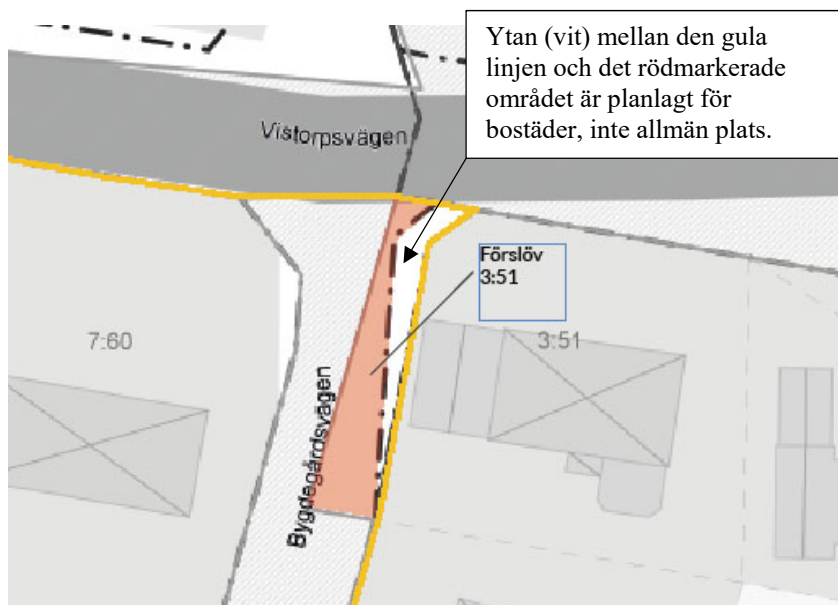
Om en fastighetsägare vill ha marken inlöst kontaktas kommunen för en överenskommelse kring detta. Därefter ansöker och bekostar kommunen en lantmäteriförrättning där den allmänna platsmarken överförs från den privatägda fastigheten till kommunen. I de fall fastighetsägaren och kommunen inte kommer överens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

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

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

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

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



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



Sammanfattning av de ändringar som gjorts i plan 822 till följd av inkomna synpunkter:

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

Övriga ändringar som gjorts efter samrådet

- *Planbeskrivningens konsekvensavsnitt har kompletterats med information avseende fastigheter som omfattar både kvartersmark och allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Dessa fastigheter får ett planstridigt utgångsläge, vilket kan komma att påverka eventuell framtida bygglovsprövning. I ett scenario där bygglov nekas på grund av planstridigt utgångsläge med anledning av detta kan fastighetsägaren alltid begära att få*

den allmänna platsmarken inlöst av kommunen. Detta kan göras när som helst i tid och är inte beroende av planändringens genomförandetid.

- I samband med att situationen för fastigheterna utmed Vattenverksvägen har studerats mer ingående efter samrådet har det upptäckts att gränserna för allmän plats – väg samt park/plantering inte varit helt korrekt intolkade digitalt från originalkartan när detta gjordes för cirka 10-15 år sedan. Samhällsbyggnad har nu korrigerat de digitala gränserna så att de stämmer med den fastställda originalkartan.

De korrigerade gränserna innebär att planlagd mark för väg (del av Vattenverksvägen i norr) ligger inom fastigheterna Vistorp 8:37, 8:38, 8:39 samt 8:40. Gränsen har justerats cirka 2 meter mot norr. I verkligheten utgörs marken till största del av asfalterad vägbana.

Gränsen för allmän plats – park/plantering har korrigerats cirka 2 meter mot norr i anslutning till fastigheterna Vistorp 8:40 och 8:41, vilket innebär att det är en något mindre yta som omfattas av parkmark där. Gränsen för parkmarken mot nordost har samtidigt korrigerats cirka 3 meter söderut, vilket innebär att en lite större del av Vistorp 8:41 berörs parkmark där.

Den totala planlagda ytan för allmän plats påverkas enligt följande:

Vistorp 8:37: Cirka 45 m² mer allmän plats, väg.

Vistorp 8:38: Cirka 50 m² mer allmän plats, väg.

Vistorp 8:39: Cirka 50 m² mer allmän plats, väg.

Vistorp 8:40: Cirka 70 m² mindre allmän plats, park mot norr samt cirka 50 m² mer allmän plats, väg/park mot söder. Totalt cirka 20 m² mindre allmän plats.

Vistorp 8:41: Cirka 30 m² mindre allmän plats, park mot norr samt cirka 80 m² mer allmän plats, park mot nordost och söder. Totalt cirka 50 m² mer allmän plats, park.

Planbeskrivningen för plan 822 har justerats i enlighet med detta avseende både karta (område 6) och text.

- Planbeskrivningen har kompletterats med information avseende två områden utmed Torgvägen samt ett område intill en grönyta i södra Förslöv där gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 omfattar planlagd kvartersmark för bostäder.
- Mindre redaktionella ändringar av texten i planbeskrivningen.
- För att varje planändring ska kunna hanteras separat på ett enkelt sätt har respektive ändring fått nya, separata diarienummer.

Fortsatt process

Granskningsutlåtande och underrättelse inför antagandet

Efter det att planändringen har varit tillgänglig för granskning kommer inkomna synpunkter under granskningstiden att sammanställas och bemötas i ett så kallat granskningsutlåtande. När planändringen går till antagande skickar kommunen en underrättelse om det till alla som lämnat skriftliga synpunkter på planen under

samråd och granskning. Granskningsutlåtandet skickas med. På detta sätt får de som lämnat synpunkter reda på att planen är på väg att antas och kan läsa hur deras synpunkter har hanterats.

Underrättelse efter antagandet samt besvärshänvisning

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

Båstad 2023-09-18

Jonna Kignell
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
Planchef