



Ändring av byggnadsplan för Kyrkogårdsområdet (Förslöv 4:1 m fl)

Förslövs tätort Båstads kommun, Kristianstads län Plan 1372

Samrådsredogörelse

Förslag till ändring av byggnadsplan för Kyrkogårdsområdet (Förslöv 4:1 m fl), Förslövs tätort, Båstads kommun, Kristianstads län (plan 1372) 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 1372Plankarta

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 lantmäteriförrättningar kopplade till följdåtgärder i samband med att gemensamhetsanläggningen upphävs.

Kommunen är medveten om att lantmäterimyndigheten 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 samrådstiden för planändringarna skickade kommunen in en ansökan om lantmäteriförrättning 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 möjligt i något enstaka fall.

Synpunkter från sakägare och övriga

Ägare till Förslöv 30:1 – Svenska kyrkan, Förslöv-Grevie församling

Båstads kommun ämnar att ta över ett område på ca 900 kvm som tillhör Förslöv-Grevie församling. För att kunna godkänna det framlagda förslaget begär församlingen en skäligen ersättning för det aktuella området.

Kommentar

Kommunen är enligt PBL 14 kap 14 § skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som enligt detaljplan ska användas 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 kommunens fastighet. 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.

Sammanfattning av de ändringar som gjorts i plan 1372 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.*
- *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