



**BÅSTADS  
KOMMUN**

## **PLANBESKRIVNING**

tillhörande

### **Ändring av detaljplan för Vistorp 7:93**

i Förslövs samhälle, Båstads kommun, Kristianstads län

**Plan 1475**

**Lantmäteriets aktnummer: 1168-P91/0626**



Samrådshandling 2022-06-13

Diarienummer: KS 000575/2021-200  
B-2022-000046

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR .....	2
1. SÅ HÄR SER PLANPROCESSEN UT .....	3
2. SAMMANFATTNING .....	4
3. BAKGRUND OCH SYFTE .....	5
4. PLANÄNDRING .....	7
5. PLANÄNDRINGENS KONSEKVENSER.....	9
6. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	10
7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	14

## PLANHANDLINGAR

Planändringens diarienummer är KS 000575/2021-200 samt B-2022-000046

Planändringen har tagits fram utifrån bestämmelserna i plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

Denna ändring av detaljplan för Vistorp 7:93 (plan 1475) består av:

- Planbeskrivning, 2022-06-13 (denna handling).
- Ursprunglig plankarta med integrerad plan- och genomförandebeskrivning (laga kraft 25 juli 1991) med ändring daterad 2022-06-13.
- Fastighetsförteckningen har ersatts av en kungörelse eftersom antalet fastighetsägare, inom och i anslutning till de planområden där huvudmannskapet ändras, överstiger vad som anses vara rimligt för brevutskick. Endast Förslövsholms vägförening samt de fastighetsägare som äger allmän platsmark eller på annat sätt har bedömts vara särskilt berörda har fått planhandlingar utskickade. De privatägda fastigheter som omfattar allmän plats finns angivna i genomförandebeskrivningen för respektive planändring.

Följande handlingar finns också tillgängliga hos kommunen:

- Strategi för övertagande av vägföreningars huvudmannskap, Båstads kommun samt tillhörande bilaga, Preliminär aktivitets- och tidplan, antagen av kommunfullmäktige 20 maj 2020 § 89. (Dnr. KS 000578/2018-200)

## 1. SÅ HÄR SER PLANPROCESSEN UT

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur inom ett område. När planen är färdig och har vunnit laga kraft är den ett juridiskt bindande dokument för efterföljande beslut. En detaljplan gäller till dess att den upphävs, ersätts eller ändras.

Ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Vid en planändring prövas endast de bestämmelser som ändras, läggs till eller tas bort. I övrigt fortsätter den ursprungliga planens bestämmelser att gälla.

En detaljplan består av flera dokument. De finns listade på sidan 2. Detta dokument är planbeskrivningen till ändringen. Den är till för att underlätta förståelsen av planändringens innebörd.

I Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om hur det ska gå till när kommunen tar fram eller ändrar detaljplaner. Denna ändringsplan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Nedan följer en kort beskrivning av processen.

### Samråd

**Här är vi nu!**

Under samrådstiden ställs planförslaget ut i kommunhuset, på Förslövs bibliotek samt på kommunens hemsida. Förslaget skickas också ut till berörda myndigheter. Kommunen annonserar om samrådet i Helsingborgs dagblad samt på kommunens digitala anslagstavla. Samtliga fastighetsägare till allmän platsmark inom berört planområde meddelas med post. Ett allmänt möte hålls om förslaget. Alla har möjlighet att lämna in skriftliga synpunkter under den utannonserade samrådstiden. De synpunkter som kommer in sammanfattas och bemöts i en samrådsredogörelse.

### Granskning

Efter samrådet bearbetas förslaget utifrån de synpunkter som kommit in och eventuellt revideras planen innan den ställs ut för granskning. Granskningen annonseras i Helsingborgs dagblad samt på kommunens digitala anslagstavla. Samtliga fastighetsägare till allmän platsmark inom berört planområde meddelas med post. Även de som haft skriftliga synpunkter på förslaget under samrådstiden meddelas med post, i de fall postadress har uppgivits. Granskningsskedet går till på ungefär samma sätt som samrådet. Återigen ges möjlighet att lämna skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och bemöts i ett granskningsutlåtande.

### Antagande

Efter granskningen kan små ändringar göras i planförslaget innan det sedan lämnas till politikerna för beslut. De som har lämnat skriftliga synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen planändringen.

### Överklagande

Ett beslut om att anta planändringen kungörs på kommunens digitala anslagstavla. Om man har lämnat in skriftliga synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planen. Det ska göras senast tre veckor efter att beslutet om antagande kungjorts. I vissa fall kan också Länsstyrelsen på eget initiativ pröva och upphäva en planändring.

### Laga kraft

Planändringen vinner laga kraft (börjar gälla) när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat eller när eventuella överklaganden har prövats och slutgiltigt avslagits.



### 3. BAKGRUND OCH SYFTE

---

#### Syfte

Syftet med denna planändring är att möjliggöra för kommunen att överta huvudmannaskapet för planlagd allmän platsmark i Förslöv. Kommunen övertar därmed ansvaret för att förvalta de allmänna platserna, såsom gator, torg, parker och naturområden.

Planändringen innebär att en bestämmelse om att "Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt" läggs till på plankartan.

#### Huvudman för allmänna platser

En allmän plats är en gata, gång- och cykelväg, park, naturområde, torg eller ett annat område som enligt detaljplan är avsett för ett gemensamt, allmänt behov. Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen är ansvarig för att iordningställa och förvalta de allmänna platserna.

Staten är i regel väghållare för landets stora och strategiskt viktiga vägar. I äldre planer utanför staden, så kallade byggnadsplaner, är huvudmannaskapet alltid enskilt. Sedan plan- och bygglagen infördes 1987 anger lagstiftningen att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, bestämma att huvudmannaskapet inom en detaljplan ska vara enskilt (Plan- och bygglagen 4 kap 7 §). I Båstads kommun är kommunen i princip bara huvudman för allmän plats i Båstads tätort och i Torekovs samhälle. Kommunen har i nästan samtliga detaljplaner överlämnat ansvaret för allmän plats till enskild huvudman. Ett enskilt huvudmannaskap innebär att de allmänna platserna företräds av fastighetsägarna i området, i regel genom en vägförening/samfällighet.

#### Ändring från enskilt till kommunalt huvudmannaskap i Förslöv

I syfte att fullfölja lagstiftningens intentioner avseende huvudmannaskap för allmän plats antog kommunfullmäktige den 20 maj 2020 "Strategi för övertagande av vägföreningars huvudmannaskap". I strategin konkretiseras vilka anläggningar som föreslås övergå till kommunen och vilka vägföreningar som berörs. Totalt föreslås ett övertagande av huvudmannaskapet på åtta platser i kommunen. Till strategin hör också en "Preliminär aktivitets- och tidplan". I denna anges att ett övertagande av huvudmannaskapet i Förslöv bör genomföras först.

I Förslöv finns idag 27 gällande detaljplaner varav 19 innehåller allmän platsmark med ett enskilt huvudmannaskap. 12 av planerna utgörs av byggnadsplaner upprättade innan plan- och bygglagen infördes 1987. I byggnadsplaner är huvudmannaskapet alltid enskilt. 7 av planerna utgörs av detaljplaner upprättade enligt Plan- och bygglagen med en bestämmelse om att huvudmannaskapet är enskilt. I en av dessa planer är huvudmannaskapet delat, dvs. vissa allmänna platser har kommunen som huvudman medan andra allmänna platser har ett enskilt huvudmannaskap. I kartbildden på nästa sida redovisas samtliga planlagda områden i Förslöv.

Idag ansvarar Förslövsholms vägförening för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap i Förslöv. Ett intentionsavtal om övertagande av huvudmannaskapet tecknades mellan vägföreningen och Båstads kommun i oktober 2021.

Kommunstyrelsen beslutade den 7 december 2021 § 181 att låta Samhällsbyggnad upprätta ändringsplaner för att införa kommunalt huvudmannaskap i Förslöv.



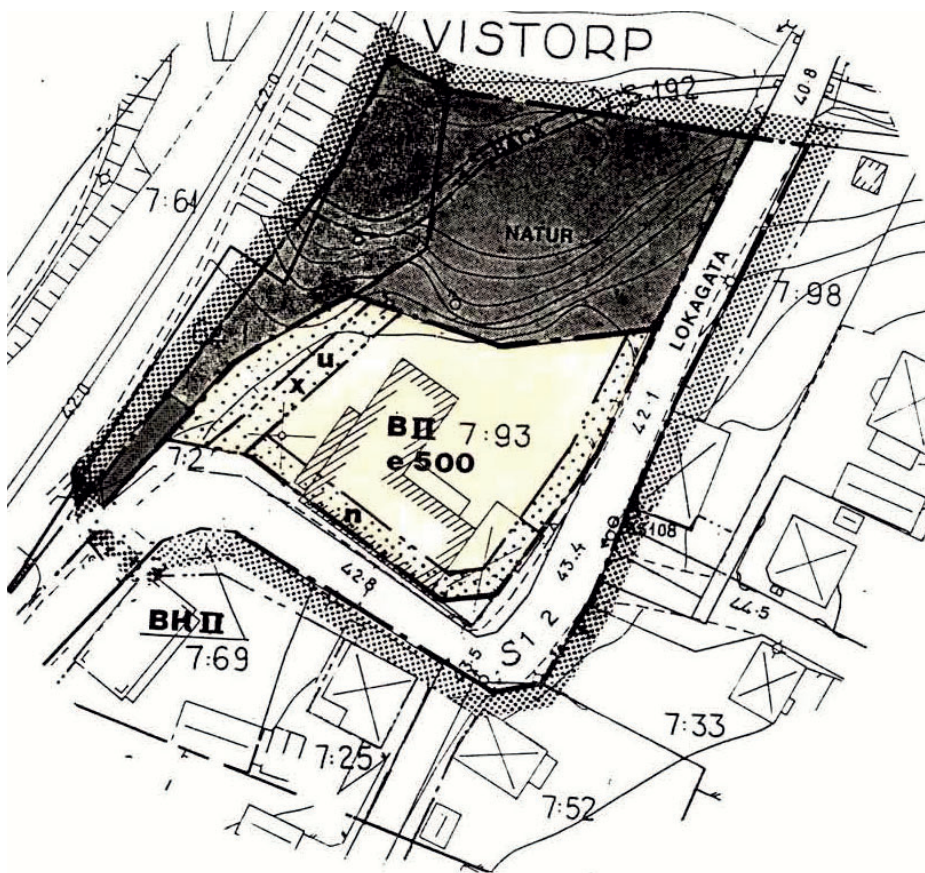
## 4. PLANÄNDRING

### Gällande detaljplan

Plan 1475 - *Detaljplan för Vistorp 7:93 i Förslövs samhälle, Båstads kommun, Kristianstads län* gäller för området. Planen vann laga kraft den 25 juli 1991. Genomförandetiden har gått ut.

Planen medger i huvudsak kvartersmark för bostäder. Planen innehåller allmän platsmark i form av lokalgata och natur.

På plankartan finns ingen planbestämmelse angående huvudmannaskap för allmän plats. I genomförandebeskrivningen, som är integrerad på plankartan, finns dock information om att kommunen inte ska vara huvudman för allmänna platser.



#### Allmänna platser

**LOKALGATA** Gata som ingår i lokalnätet

**NATUR** Naturområde

#### Kvartersmark

**B** Bostäder

**BH** Bostäder, och om så prövas lämpligt, även handel och hantverk

**Kommunen skall inte vara huvudman för allmänna platser.**

*Gällande plan 1475. Inom planområdet finns allmän plats i form av lokalgata och natur. (Kartan är ej skalenlig)*

## Ändring av gällande plan

Plan 1475 ändras genom att en egenskapsbestämmelse för allmän plats läggs till i plankartan. Denna innebär att "Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt".

Genomförandebeskrivningens text på plankartan om att kommunen inte skall vara huvudman för allmänna platser utgår.

Utöver ändringen av huvudmannaskapet fortsätter planen att gälla liksom tidigare. Inga andra planbestämmelser påverkas.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

### Huvudmannaskap

- Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt.

Bestämmelsen har stöd i plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 7 §.



## 5. PLANÄNDRINGENS KONSEKVENSER

### **Kommunalt övertagande av huvudmannskapet för allmänna platser**

Tillsammans med ändringen av övriga byggnadsplaner och detaljplaner med enskilt huvudmannskap i Förslöv innebär denna planändring att kommunen kan överta huvudmannskapet för planlagd allmän platsmark i orten. Kommunen övertar därmed ansvaret för att förvalta de planlagda allmänna platserna.

I samband med planprocessen för att ändra huvudmannskapet i gällande planer kommer kommunen att ansöka om en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet i syfte att ompröva/upphäva gemensamhetsanläggningen.

Mer detaljerad information om planändringens ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser finns under nästa rubrik - genomförandebeskrivning.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Enligt PBL 5 kap 11 a, b §§ ska kommunen bedöma om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning göras. Båstads kommun gör bedömningen att denna planändring inte innebär en betydande miljöpåverkan och att det därmed inte föreligger något behov av en miljökonsekvensbeskrivning.

Bedömningen grundas på följande:

- Planändringen strider inte emot översiktsplanens intentioner.
- Planändringen innebär endast att huvudmannskapet för allmän plats ändras. I övrigt sker ingen förändring i gällande plan. Ingen ny exploatering medges.
- Planändringen innebär ingen negativ påverkan på områden som utgör riksintresse, berörs av internationella konventioner eller på annat sätt har utpekats som höga kultur- eller naturvärden.
- Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några störningar för omgivningen eller risker för människors hälsa och säkerhet.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas till följd av planändringen.

### **Sociala konsekvenser**

Planändringen innebär endast att huvudmannskapet för allmän plats ändras. I övrigt sker ingen förändring i gällande plan. De allmänna platserna kommer även fortsättningsvis att utgöra allmän plats och ska vara tillgängliga för allmänheten. Ingen ny exploatering medges. Planändringen bedöms inte innebära några negativa sociala konsekvenser.

## 6. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Inledning

En genomförandebeskrivning syftar till att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt genomförande av en detaljplan. Genomförandebeskrivningen redovisar även vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Planändringen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglag (PBL) 2010:900.

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	Andra kvartalet 2022
Granskning	Fjärde kvartalet 2022
Antagande	Fjärde kvartalet 2022

#### Genomförandetid

Begreppet "genomförandetid" innebär den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas utan synnerliga skäl. Detaljplanens bestämmelser fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men planen kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Genomförandetiden för den ursprungliga planen 1475 har löpt ut.

Genomförandetiden för planändringen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Markägoförhållanden

Båstads kommun äger cirka hälften av den allmänna platsmarken inom planområdet. Kommunen äger merparten av lokalgatan samt delar av naturmarken. Större delen av naturmarken ligger dock inom den privatägda fastigheten Vistorp 7:2. Även delar av lokalgatan ligger inom denna fastighet. En mindre del av lokalgatan ligger inom fastigheten Vistorp 7:93 som ägs av Båstads AB. Inom naturmarken finns ett område som ingår i samfällighetsföreningen Vistorp s:4. Totalt handlar det om cirka 1600 m<sup>2</sup> allmän plats som ligger inom privatägd mark.

#### Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmänna platser inom planen är idag enskilt.

Denna planändring innebär att huvudmannaskapet för allmän plats ändras från enskilt till kommunalt.

#### Drift och underhåll

Ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats innebär att ansvaret för drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet övergår från Förslövsholms vägförening till Båstads kommun. Liksom tidigare ansvarar respektive fastighetsägare för drift och underhåll av kvartersmark.

## Avtal

Ett intentionsavtal som redovisar förutsättningarna för ett ändrat huvudmannaskap och förbereder parterna för den fortsatta processen tecknades mellan Förslövsholms vägförening och Båstads kommun i oktober 2021.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Berörda fastigheter

Ett övertagande av huvudmannaskapet för allmän plats i Förslöv berör samtliga fastigheter som har en andel i gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3. Dessa fastighetsägare företräds av Förslövsholms vägförening.

De fastighetsägare vars mark omfattas av allmän plats i planen berörs särskilt. Inom planområdet äger kommunen allmän platsmark inom två olika fastigheter. Utöver kommunens mark finns även tre privatägda fastigheter som omfattar allmän platsmark inom planområdet.

*Lista över kommunala fastigheter som omfattar allmän platsmark:*

Fastighetsbeteckning
Slammarp 64:1
Vistorp 7:61

*Lista över privatägda fastigheter som omfattar allmän platsmark:*

Fastighetsbeteckning	Antal m <sup>2</sup> allmän platsmark (preliminär uppskattning)
Vistorp 7:2	1560
Vistorp 7:93	15
Vistorp s:4	45

## Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning omfattar anläggningar eller ytor iordningställda för att nyttjas av de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen. För gemensamhetsanläggningen upplåts rätt att utnyttja den fastighet som anläggningen är placerad på. Innehållet i gemensamhetsanläggningen och dess geografiska avgränsning beslutas av lantmäteriet i en anläggningsförrättning.

Delar av den allmänna platsmarken inom planområdet omfattas idag av gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3. Den del av lokalagtan som ligger på privatägd mark samt naturmarken ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

## Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen eller ompröva rättigheter krävs en lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet mot gällande regelverk.

När den allmänna platsmarken som ingår i gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 får kommunalt huvudmannaskap behöver gemensamhetsanläggningen upphävas/ändras för att uppfylla detaljplanens intentioner.

Kommunen kommer, i samband med att detaljplaneändringen ställs ut för granskning, att ansöka om en anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten i syfte att ompröva gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3. Att kommunen ansöker om förrättningen redan innan planändringarna vunnit

laga kraft syftar till att, i ett tidigt skede, säkra genomförbarheten och därmed effektivisera processen framåt. Förrättningen kan dock inte avslutas förrän planändringarna har vunnit laga kraft.

När huvudmannskapet inom planområdet blir kommunalt får kommunen rättighet att lösa in privatägd mark som är planlagd som allmän plats. Kommunen blir även skyldig att lösa in marken om fastighetsägaren till den allmänna platsen begär det. Om inlösen blir aktuellt överförs den privatägda marken till kommunens fastighet genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning.

### **Rättigheter**

När den allmänna platsmarken som upplåtits till Förslöv ga:3 får kommunal huvudman måste gemensamhetsanläggningen upphävas/ändras. En sådan åtgärd genomförs av lantmäterimyndigheten genom förrättning.

Utöver detta bedöms planändringen inte få någon påverkan på andra rättigheter inom planområdet. Om avtalsrättigheter skulle komma att påverkas av eventuell fastighetsreglering får detta hanteras inom förrättningen.

### **Tekniska frågor**

Planändringen omfattar endast bestämmelsen om vem som är huvudman för allmän plats. Inga ändringar avseende markanvändning eller byggrätt genomförs.

För att kommunen ska överta ansvaret för planlagd allmän plats, som idag ingår i gemensamhetsanläggningen, ska dessa vara i ett godtagbart skick. Med godtagbart skick menas att anläggningarna ska vara i ett förväntat skick med hänsyn till sin ålder och det underhåll som borde ha genomförts.

Inför beslutet om kommunalt övertagande av huvudmannskapet i Förslöv har styrelsen för Förslövsholms vägförening, tillsammans med representant från Båstads kommun, okulärbesiktigat de anläggningar som ingår i Förslöv ga:3. Gjorda iakttagelser har protokollförts och Förslövsholms vägförening har åtagit sig ansvar för att anläggningarna som ska övertas är i gott skick. Föreningen utför planerade investeringar och fortsätter att ansvara för daglig drift och underhåll av anläggningarna genom övertagandeprocessen.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Investeringar, drift och underhåll**

Att kommunen övertar ansvaret för investeringar, drift och underhåll av allmänna anläggningar och allmän platsmark i Förslöv medför en tillkommande utgift för kommunen. Samtidigt kommer vissa kostnader som kommunen har idag att försvinna. Det handlar bland annat om andels- och anslutningsavgifter för kommunala fastigheter till berörd gemensamhetsanläggning samt kommunalt driftsbidrag till vägföreningen.

#### **Tillfälliga engångsutgifter**

Utöver kostnader för framtida investeringar, drift och underhåll medför ett övertagande av huvudmannskapet även vissa tillfälliga engångskostnader, såsom kostnaderna för planarbete och lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för och bekostar både planarbetet och den efterföljande lantmäteriförrättning som krävs för att hantera gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3.

Under förrättningen prövar lantmäterimyndigheten även rätten till ersättning för delägarna, vilket kan komma att innebära en utgift för kommunen.

Att huvudmannaskapet blir kommunalt innebär att kommunen ges rättighet respektive skyldighet att lösa in privatägd allmän platsmark om fastighetsägaren begär det. Även detta kan innebära kostnader för kommunen.

## Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

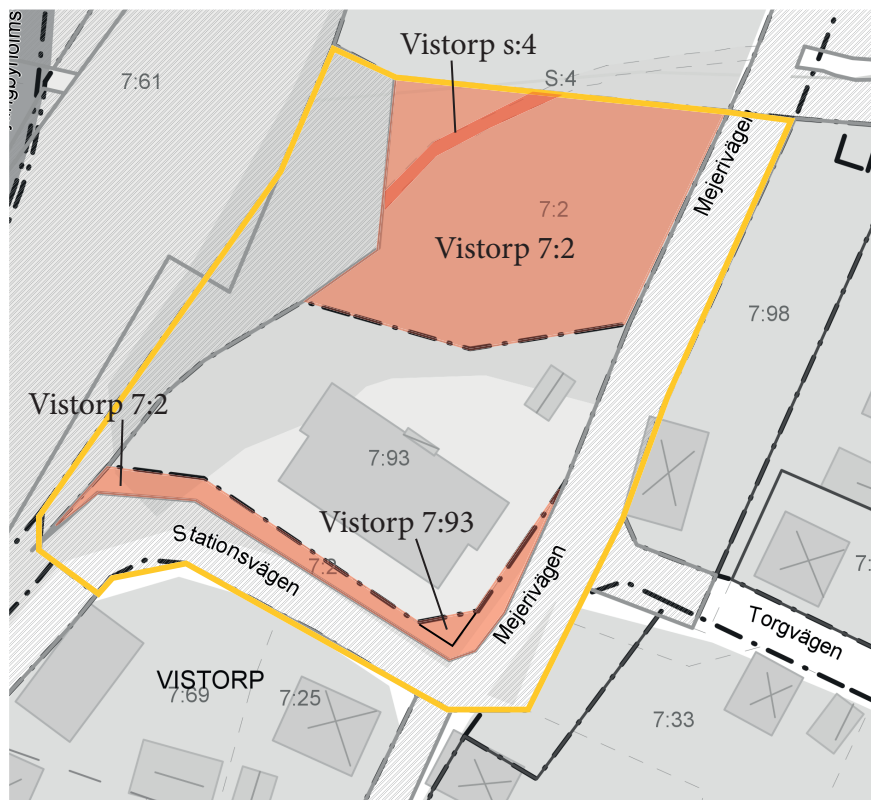
### *Avgift till vägföreningen*

Alla fastigheter som är anslutna till Förslöv ga:3 betalar idag en avgift till Förslövsholms vägförening för investeringar, drift och underhåll. När kommunen övertar huvudmannaskapet för planlagd allmän platsmark övertar kommunen kostnadsansvaret för den planlagda allmänna platsmarken.

### *Inlösen av allmän platsmark*

När huvudmannaskapet inom planområdet blir kommunalt får kommunen rättighet att lösa in privatägd mark som är planlagd som allmän plats. Kommunen blir även skyldig att lösa in marken om fastighetsägaren till den allmänna platsen begär det. Överenskommelse om fastighetsreglering kan upprättas på initiativ av kommunen eller av berörda fastighetsägare. Ersättningsnivån beslutas av lantmäterimyndigheten inom sökt förrättning i de fall parterna inte är överens om markvärdet. Om fastighetsägaren använder planlagd allmän platsmark för eget bruk ska den först frigöras från privata anläggningar på fastighetsägarens bekostnad.

Inom denna detaljplan (1475) äger Båstads kommun cirka hälften av den allmänna platsmarken. Kommunen äger merparten av lokalgatan samt delar av naturmarken. Större delen av naturmarken ligger dock inom den privatägda fastigheten Vistorp 7:2. Även delar av lokalgatan ligger inom denna fastighet. En mindre del av lokalgatan ligger inom fastigheten Vistorp 7:93 som ägs av Båstadhem AB. Inom naturmarken finns ett område som ingår i samfällighetsföreningen Vistorp s:4. Totalt handlar det om cirka 1600 m<sup>2</sup> allmän plats som ligger inom privatägd mark. I kartbilden nedan redovisas de privatägda fastigheter som omfattar allmän platsmark. Exakta gränsdragningar och storlek på ytor behöver studeras mer i detalj vid eventuell lösning.



*Allmän platsmark inom privatägda fastigheter (röda ytor). Plangränsen är markerad med gul linje. (Kartan är ej skal-enlig.)*

## **7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

---

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Jonna Kignell på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstepersoner deltagit i planarbetet:

- Susanna Almqvist, exploateringsingenjör
- Klas Rosenkvist, kart- och GIS-ingenjör

### SAMHÄLLSBYGGNAD

Jonna Kignell  
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters  
Planchef