



Ändring av detaljplan för Hattlösa i Förslöv, Båstads kommun, Skåne län Plan 1576

Samrådsredogörelse

Förslag till ändring av detaljplan för Hattlösa i Förslöv, Båstads kommun, Skåne län (plan 1576) 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 1576Plankarta

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.

Plankartan har kompletterats med en förtydligande text om att överstruken bestämmelse ändras genom denna planändring.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen har justerats så att det inte finns motstridiga uppgifter avseende vilken mark som ingår i gemensamhetsanläggningen.

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. Inom plan 1576 äger kommunen all allmän platsmark. Inlösen av mark är således inte aktuellt för denna planändring.

Synpunkter från sakägare och övriga

En boende i Förslöv

På sidan 11 i planbeskrivningen står det: "I planområdets norra del finns idag en asfalterad väg som anlagts dels på parkmark och dels på kvartersmark för bostadsändamål inom fastigheten Förslöv 5:1. Vägen omfattas av Förslöv ga:3 men är av privat karaktär. Vid ett övertagande av huvudmannskapet kommer kommunen inte att drifta väganläggningen då den är planstridig och för enskilt bruk. Nödvändiga avtal kommer att behöva upprättas och sannolikt följer fastighetsbildning."

Jag tolkar det som att den väg som nämns ovan är själva Kyrkbacken. Som förslövsbo tycker jag inte gångvägen/vägen är av privat karaktär, utan en trevlig genväg som tillför området en småskalig mysig karaktär. Samma upplevelse har andra jag talat med om detta. Dessutom gissar jag att vägen har en lång historia som kyrkoväg och därmed är viktig för platsens historia (en karta från 1820 med vägen: <https://kartbild.com/#17/56.35318/12.82069/0x2000>). Befintliga fastighetsgränser ser ut att stämma väl med gångvägen, i alla fall mot Förslöv 5:1 (i norr mot Förslöv 3:34 ser det sämre ut). Alltså är det gränserna för kvartersmarken i detaljplanen från 2005 som blev fel; Kyrkbacken har inte ändrat placering sedan dess. Gör antingen ett undantag, likt de som förekommer i flera av de andra planerna, eller ändra planens kvartersmark så att den stämmer överens med verklighetens gångväg och befintliga fastighetsgränser. Kyrkbacken borde fortsatt vara ägd av kommunen och med skiftet av huvudmannskap även driftas av kommunen.

Kommentar

Kommunen konstaterar att gränserna i detaljplanen från 2005 inte stämmer helt överens med verkligheten, men håller helt med om Kyrkbackens viktiga funktion som gångväg. Handlingarna har justerats i enlighet med synpunkten. Huvudmannskapet för parkområdet kommer att tas över av kommunen på samma sätt som för övrig allmän platsmark. Även om gångvägen inte ligger exakt inom detta område så ägs marken där vägen går av kommunen som har för avsikt att sköta den liksom övriga allmänna ytor i orten. Texten i planbeskrivningen angående att kommunen inte kommer att drifta väganläggningen och att åtgärder krävs för att reglera denna har strukits.

Kommunen tackar också för den korrekturläsning som gjorts av samtliga handlingar i ärendet. Justeringar har gjorts i enlighet med de synpunkter som framförts.

Sammanfattning av de ändringar som gjorts i plan 1576 till följd av inkomna synpunkter:

- *Genomförandetiden har lagts till i plankartan som information (ej en formell planbestämmelse).*
- *Plankartan har kompletterats med en förtydligande text om att överstruken bestämmelse ändras genom denna planändring.*
- *Genomförandebeskrivningen har justerats så att det inte finns motstridiga uppgifter avseende vilken mark som ingår i gemensamhetsanläggningen.*
- *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.*
- *Texten i planbeskrivningen angående att kommunen inte kommer att drifta Kyrkbacken och att åtgärder krävs för att reglera denna har strukits.*
- *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. Inom plan 1576 äger kommunen all allmän platsmark. Inlösen av mark är således inte aktuellt för denna planändring.*
- *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