

- PLANBESTÄMMELSER**
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Gräns mellan gatu- och parkmark
- ANVÄNDNING AV MARK**
- Allmän plats
- LOKALGATA Trafik mellan områden
 - LOKALGATA Lokaltrafik
 - NATUR Naturområde
 - Parkmark
- Kvartersmark
- B Bostäder
 - BE Bostäder, samlings- och föreningslokaler
 - BD Bostäder, vårdhem
 - E Tekniska anläggningar
- UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**
- allé Träd skall planteras utmed gata, väg
 - bäck Öppen bäckfåra ska bevaras eller anordnas
 - damm Plats för öppet perkolations- och utjämningsmagasin
 - gc-väg Gång- och cykelväg ingående i det övergripande systemet ska anordnas
 - lek Lekplats
 - +0,00 Föreskriven höjd över nollplanet
- UTNYTTJANDE AV KVARTERSMARK**
- max Högsta tillåtna byggnadsarea i m². Området får inte indelas i flera fastigheter.
 - max Högsta tillåtna byggnadsarea i m². Om området indelas i flera fastigheter får högst 110 m² + 50 m² sammanlagd byggnadsarea för huvudbyggnad respektive förråd-garagebyggnad uppföras på varje fastighet om parhus uppföres och högst 160 m² + 50 m² sammanlagd byggnadsarea om friliggande småhus uppföres.
 - e₁ Minsta tomtstorlek 840 m². Högst 160 m² byggnadsarea för bostadshus samt sammanlagt 50 m² för förråd-garagebyggnad på varje fastighet.
 - e₂ Minsta tomtstorlek 840 m². Högst 180 m² byggnadsarea för bostadshus samt sammanlagt 50 m² för förråd-garagebyggnad på varje fastighet.
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 - Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- MARKENS ANORDNANDE**
- Uffartsförbud. Häck och stängsel ska finnas
- BYGGNADS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**
- f Endast friliggande hus. Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje mot gata samt minst 4,0 m från fastighetsgräns. Uthus får sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns.
 - ö Parhus eller friliggande hus. Huvudbyggnad skall placeras i förgårdslinje mot gata. Huvudbyggnad ska sammanbyggas i eller placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns. Uthus får sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns.
 - b Fasad skall utformas så att riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus nåtillid ej överskrids.
 - I,II,III... Högsta antal våningar
 - ⊠ Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter. Härutöver får enstaka mindre takkupor uppföras till sammanlagt högst 1/4 av takets längd.
 - ⊠ Högsta tillåtna totalhöjd
 - ⊠ Högsta tillåtna taklutning
 - ⊠ Minsta respektive högsta tillåtna taklutning
 - v Suterängväning får anordnas. Högsta byggnadshöjd på suterängsväningen 6,2 m.
- * Byggnad skall uppföras med fasad i samordnade kulörer enligt anvisning vid tomtindelning, samt med takbeklädnad i tegelröd, ljus grå eller gul kulör.
- * Undersökningsområdet klassificeras som normalradonmark. Byggnad för stadigvarande vistelse skall utföras i radonskyddat utförande.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Planen har en genomförandetid av 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.
 - Inom hela planområdet skall annan än kommunen var huvudman för allmänna platser. Överstrukna bestämmelse ändras genom planändring, 2024-07-09.

BÅSTADS KOMMUN
 Dnr. KS000592/2023-300
 B2023-683

Ändring av detaljplan för del av Förslöv 2:4 m.fl. i östra Förslöv, Båstads kommun, Skåne län Plan 1551

Ändrad planbestämmelse:
 Administrativa bestämmelser
 - Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt.

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

Antagen KS 2024-06-12
 Laga kraft 2024-07-09

Samhällsbyggnad, Båstads kommun

Jonna Kignell
 Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
 Planchef

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av **Förslöv 2:4 m fl** i östra Förslöv, Båstads kommun, Skåne län

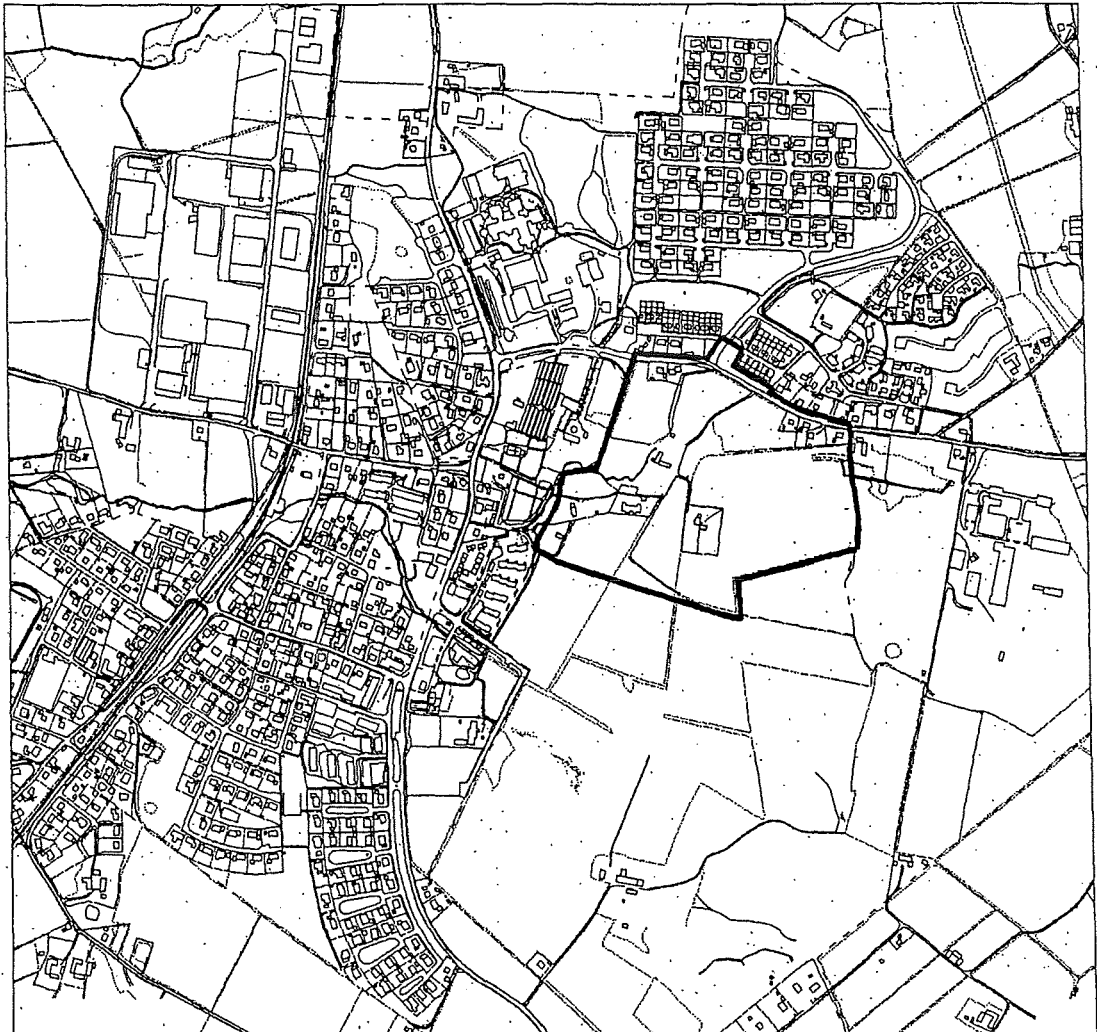
Upprättad på Miljö- och stadsarkitektkontoret i mars 2000, rev. nov. 2000, rev. maj 2001

Hans Folkesson
 stadsarkitekt

Länsstyrelsen
 Skåne län
 Ink 2001-08-28
 Dnr

Länsstyrelsen Skåne län
Ink 2001-08-28
Dnr

Detaljplan för
Förslöv 2:4 m fl.
i östra Förslöv, Båstads kommun



MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD

2001-05-28

Detaljplan för
del av Förslöv 2:4 m fl.
i Förslöv, Båstads kommun

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser samt illustrationsplan i skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Syfte

Detaljplan upprättas för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget strax söder om Margretetorpsvägen och omfattar ca 17 ha. Mot väster gränsar området till kyrkans mark och befintlig bostadsbebyggelse, mot sydost till ett mindre lövskogsparti samt i övrigt till öppna fält.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och bebyggelse

Det område som är avsett att exploateras utgörs huvudsakligen av åker och ängsmark. Förslövsbäcken passerar området från norr till söder. Ett igenvuxet och delvis kulverterat tillflöde till Förslövsbäcken, Killebäcken, löper i en sänka i östvästlig riktning. Planområdet är kuperat med en höjdskillnad på 15 m mellan sin lägsta del (+49 m) vid bäcken i sydväst och sin högsta del (+64 m) vid lövskogspartiet i sydost. Cirka halva planområdet är en sluttning med exponering mot nordväst-väst. Den andra halvan är planare mark exponerad mot syd-sydväst.

Inom planområdet finns en befintlig rad av sex bebyggda och bebodda fastigheter längs Margretetorpsvägen, två längs områdets gräns i väster samt två fastigheter och en byggnad med serviceboende i områdets mitt. En obebodd befintlig gårdslänga i kommunens ägo vid Förslövsbäcken har tidigare upplåtits till en motorklubb.

2001-05-28

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet. Gårdsbyggnaden vid bäcken är i mycket dåligt skick och kommer att rivås. Avsikten är dock att trädgården skall bevaras. Genom planområdet löper flera gärdesgårdar. Illustrationsplanen visar hur dessa inordnas i bebyggelsen.

Fornlämningar

Skogspartiet som ansluter till planområdet i sydost innehåller fornminne 41, fossil åkermark bestående av åkerterrasser med terrasskanter. Bebyggelsen och tomtgränserna lämnar ett avstånd till skogspartiet.

Markägoförhållanden

Kommunen äger marken, med undantag av befintliga bebyggda tomter.

Gällande detaljplaner och översiktsplan

Planområdet är ej detaljplanelagt idag. Anslutande område norr om Margrete-torpsvägen omfattas av detaljplaner för bostäder och skola fastställda 1972 (nr 1182) och 1982 (nr 1384). Väster om planområdet gäller detaljplan för kyrka fastställd 1981 (nr 1372).

I översiktsplan för Förslöv från 1991 finns planområdet angivet som mark för bostadsändamål. Miljö- och stadsarkitektkontoret har påbörjat en översyn av översiktsplanen. Planområdet är den första etappen i en utbyggnad av Förslöv med en fortsatt exploatering av västslutningen mellan skogspartierna i öster och Grevie-vägen.

REVIDERING

Ett första planförslag utarbetades av stadsarkitekt Ulf Bunke i januari 1996. Efter samrådsförfarande reviderades förslaget i mars 1997 enligt samrådsredogörelse 1996-11-15 med tillägg 97-04-14. Detta förslag var delvis mycket allmänt till sitt innehåll och gav alltför vaga anvisningar om markanvändning. Det saknade en konkret illustrationsplan och intentionerna i planbeskrivningen stred till en del mot de planbestämmelser som formulerats. Miljö- och stadsarkitektkontoret beslutade därför att omarbeta planen inför ny utställning våren 1997. Disposition av marken mellan bostadsenkaver och naturmark är likartad tidigare förslag, men bostadsenkaver och trafikföring har ett helt nytt utseende. Planens intentioner redovisas i en illustration. Synpunkter inkomna under utställningen våren 1997 kommenteras i planbeskrivningens avslutande kapitel. Den revidering som skett efter utställningen 7 december 2000 till 12 januari 2001 behandlas i separat utlåtande daterat 01-05-17.

2001-05-28

Medverkande

Omarbetat planförslag inför utställningen våren 1997 har utarbetats av arkitekt SAR Per Iwansson och stadsarkitekt Hans Folkesson. Sammanställning av yttranden och revidering av förslaget efter utställningen 7 december 2000 till 12 januari 2001 har utarbetats av stadsarkitekt Hans Folkesson och planarkitekt Kristina Mohlin. Tekniska kontoret har underhand medverkat i planarbetet. Geoteknisk utredning och VA-utredning har utförts av VBB Viak. Radonundersökning och utredning av korsningen Prästgårdsvägen/Margretetorpsvägen har utförts av J&W Management.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelsens karaktär

En karaktär av trädgårdsstad eftersträvas. Det innebär här en relativ öppenhet mellan små byggnadsvolymer med plats för häckar i tomt- och kvartersgränser och med rymliga friytor inom och utanför husgrupper. Husfasader på lika förgårdsavstånd från tomtgräns skall tillsammans med enhetliga häckar eller staket bilda tydliga rum kring gator och platser. Längs Margretetorpsvägen, områdets huvudgata och dess viktiga gång- och cykelstråk skall alléer av träd planteras. Planen förutsätter en kombination av friliggande enfamiljshus i 1½ plan och parhus eller volymmässigt små flerfamiljshus i 1-2 plan. De friliggande husen skall kunna uppföras både som styckebyggda hus eller gruppbebyggelse, medan de andra husen antas byggas i mindre grupper. På grund av osäkerheten om framtida exploatering är planen utformad så att parhusen kan bytas mot friliggande hus. Områdena för den mer kontrollerade och tätare exploateringen ligger i planområdets västra del närmast befintlig tätare bebyggelse.

Bostäder

Planområdets östra del är avsedd för friliggande hus i 1½ plan, men en anpassning till terrängen genom suterrängplan tillåts där så behövs. Totalt rymmer planen 50 småhustomter på minst 840 kvm. I en enklav i nordväst skall två kvarter av smala längor längs Förslövsbäcken underordnas den närliggande prästgårdens arkitektur och skala. Husen i 1 – 1½ plan antas bestå av smålägenheter lämpade för äldre- eller ungdomsboende, 16-20 lägenheter rymts. Västslutningen och den plana marken närmast befintlig bebyggelse i väster skall bebyggas med två grupper av tvåvåningshus eller enplans suterränghus. Husen antas bli parhus men de kan också bli små flerfamiljshus eller enfamiljshus. 28 bostäder rymts som parhus.

Offentlig och kommersiell service

Behovet av service tillgodoses genom befintliga anläggningar nära planområdet. Förslövs skola (L,M,H) ligger omedelbart norr om Margretetorpsvägen. Förslövs centrum ligger i sydväst med ICA-butik, post och bank längs Grevievägen.

2001-05-28

Befintliga gruppbestäder inom planområdet, Myllefallet, föreslås kunna utvidgas åt söder i enlighet med nyligen tillkomna önskemål från socialförvaltningen. Härigenom kan ett effektivare resursutnyttjande erhållas.

Friytor

Planens större friytor finns omkring Förslövsbäcken och dess tillflöde från öster. Den igensatta bäckfåran skall öppnas och friytorna omkring bäckfåran bevaras som naturmark. Skogspartierna sydväst om området kan antas komma att användas till närrecreation och lek. Mindre friytor med plats för småbarnslek finns inom husgrupperna.

Gator och trafik

Bebyggelseenklaaverna nås via lokalgator anslutna till en matargata från Margretetorp svägen. Lokalgator här i princip blandad bil- och gång- och cykeltrafik och utformas smala (5,5 meter breda). En nordsydlig gång- och cykelväg genom området blir ett av Förslövs viktigaste gång- och cykelstråk när fortsatt exploatering söderut sker, och kommer att knyta stora delar av samhällets bostäder till skolan. Sekundära stråk av betydelse riktar sig västerut mot centrum och österut mot Peabs arbetsområde.

I den nordvästra bebyggelseenklaven och del av den sydvästra finns gemensamma parkeringsanläggningar. I övrigt skall parkeringsbehovet i huvudsak tillgodoses på tomtmark. Mindre gästparkeringar ryms på gatumark i anslutning till vändplatser.

Kommunen avser i samråd med Vägverket att planera för hastighetsdämpande åtgärder längs Grevievägen och Margretetorp svägen, för att därigenom öka trafiksäkerhet och framkomlighet. Tanken är att ändra gatornas karaktär från "landsväg" till "gata". Utmed Margretetorp svägen planeras refuger och eventuella andra åtgärder ske vid två gc-korsningar söder om skolan samt vid infarten till tätorten från öster där en så kallad tätortsport bör anläggas. Korsningen mellan Margretetorp svägen och Grevievägen bör vidare utformas med rondell eller som upphöjd korsning för att minska biltrafikens hastighet såväl på Margretetorp svägen som Grevievägen och förbättra säkerheten för gående. För att åtgärderna på Margretetorp svägen skall få önskad effekt bör dessutom upphöjd gångbana anordnas i de avsnitt där endast målad linje finns idag samt visuell minskning av gaturummets bredd ske genom plantering av trädrader eller trädgrupper. I vissa partier kan mittremsa av smågatsten anläggas i vägen. Korsningen med Prästgårdsvägen föreslås utformas som minirondell med tre tillfarter, överkörningsbar mittö och en ytterradie på högst 20 meter.

Teknisk försörjning

En VA-utredning är gjord för planområdet. En särskild högtryckszon för vattendistribution måste anslutas till nybebyggelsen. Huvuddelen av planområdet kan

2001-05-28

anslutat till ett gemensamt spillvattensystem. Ett eller ett par kvarter får anslutas separat. Avledning kan ske med självfall till befintlig huvudledning för spillvatten.

Förslövsbäcken tillsammans med anslutande öppnad bäckfåra från öster är recipient för dagvatten. Avledningen av dagvatten sker via ett antal renings- och fördröjningsmagasin (perkolationsmagasin), så att flödet utjämnas och en viss rening sker innan vattnet når huvudrecipienten. Illustrationsplanen anger lämpliga lägen för magasin. Ett eller ett par av dessa skall göras som öppna dammar och ingå i områdets centrala friyta. Vidare utredningar i samband med exploateringen skall avgöra om andra magasin blir öppna eller övertäckta.

VA-systemet kan byggas ut etappvis. Några förstärkningar av VA-anläggningar utanför planområdet till följd av exploateringen behövs ej enligt VA-utredningen.

Elkraftsleverantör är Bjäre Kraft. Befintlig transformatorstation inom området beräknas vara tillfyllest.

Vid utbyggnad skall möjligheter till källsortering av sopor tillskapas. Sophämtning utförs av kommunens entreprenör. Planen har anpassats till en vändradie för sopbilar av nio meter.

E- och u-områden utläggs för att säkerställa befintliga anläggningar.

Grundförhållanden

Marken inom området består av mulljord och därunder huvudsakligen av siltig jord. Jorden är fast och stengig. En översiktlig geoteknisk utredning har utförts som visar att föreslagen bebyggelse bör kunna uppföras utan extra grundläggningsåtgärder. Detaljerad grundundersökning skall utföras av respektive byggherre innan exploatering. Planområdet klassificeras som normalradonmark vilket innebär att bostadshus skall utföras i radonskyddat utförande.

Störningar

Av genomförd trafikmätning framgår att trafikmängderna på Margretetorpsvägen förbi planområdet, sedan öppnandet av nya väg 105 väster om Förslöv i mars 2001, minst halverats jämfört med förhållandet före vägutbyggnaden. Trafiken uppgår idag till ca 1500 fordon per dygn varav ca 100 är lastbilar. Av trafikräkningen framgår vidare att tydliga trafiktoppar förekommer då boende i nordöstra Förslöv pendlar till arbete utanför orten samt anställda på PEAB:s industriområde kör mellan arbetet och bostäder väster och nordväst om Förslöv. Vidare framgår att tung trafik huvudsakligen förekommer dagtid.

Den trafikmängd som planområdet beräknas alstra har i sammanhanget mycket liten betydelse. En utbyggnad av hela området mellan Grevievägen och skogspartierna i öster, där den aktuella planen är en första etapp, beräknas alstra 2500

2001-05-28

axelpar/årsdygn. Planområdet med anslutning till Margretetorpsvägen representerar 30-40 % av denna trafik medan 60-70% får anslutning till Grevievägen.

Enligt utförd trafikbullenberäkning överskrids riktvärden för ekvivalent ljudnivå utomhus på delar av befintliga tomter utmed Margretetorpsvägen men ej på föreslagna tomter. För att riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus nattetid inte skall överskridas krävs särskild omsorg vid byggnadsutformning intill ett avstånd av 50 m från Margretetorpsvägen.

Peab AB bedriver verksamhet på fastigheterna Förslöv 1:8 och 1:16 öster om planområdet. Befintligt asfaltverk kräver enligt gällande rekommendationer generellt ett skyddsavstånd på upp till 500 meter till bostäder med hänsyn till risken för bullerstörningar. Avståndet är 350 meter mellan verket och den närmast föreslagna bebyggelsen, vilket bedöms som tillräckligt då verket är beläget nere i ett grustag bakom en starkt avskärmande höjd i landskapet.

Ingen närliggande djurhållning finns i området.

Sammanfattade konsekvenser av en utbyggnad

Förslöv är i huvudsak ett villasamhälle i kuperad terräng. Det finns flera kvarter av flerfamiljshusbebyggelse i vad som därmed bildar samhällets centrala delar längs Grevievägen. Det finns också enklaver med tät gruppbebyggelse norr om Margretetorpsvägen. Det föreslagna området är jämfört med dessa områden glesare och har mer karaktär av trädgårdsstad. Den nya bebyggelsen tar befintlig åker- och ängsmark i anspråk. Förslaget har på olika sätt utformats med hänsyn till kulturhistoriska värden i landskapet, främst genom bevarade stengärdesgårdar och bevarad bäckmiljö. Skogspartiet med fossil åkermark i sydost lämnas orört. Ambitionen att åter öppna en igensatt bäckfåra och att ta omhand områdets dagvatten lokalt har redovisats ovan. Miljöpåverkan i övrigt bedöms endast bestå i något ökad biltrafik särskilt på Margretetorpsvägen genom att det blir fler boende med tillfart från denna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Utbyggnaden av området antas ske över lång tid. Genomförandetiden är 10 år.

Planarbete

Ursprungligt planförslag har varit utsänt för samråd under tiden 27 februari - 8 oktober 1996. Dåvarande stadsarkitekt Ulf Bunke har sammanställt synpunkter i en sammanfattning och lämnat kommentarer och förslag. Planförslag för området har därefter ställts ut under våren 1997. Planförslaget har, med anledning av de synpunkter som inkommit samt direktiv lämnade av byggnadsnämnden och kommunstyrelsens arbetsutskott, därefter reviderats i en sådan omfattning att ny ut-

2001-05-28

ställning erfordras. En sammanfattande redovisning av de synpunkter som inkom under utställningen våren 1997 samt de bedömningar som gjorts, lämnas här nedan.

Anslutning av planområdet till Margretetorpsvägen

Anslutningen av planområdet till Margretetorpsvägen har varit en huvudfråga i remissvaren där flera förordar en fyrvägs korsning, helst med rondell, där Prästgårdsvägen möter Margretetorpsvägen.

Miljö- och stadsarkitektkontoret anser att en ren fyrvägs korsning i detta läge är trafikfarlig. Sikten västerut i innerkurvan är dålig. En rondell i korsningen vore ett sätt att öka trafiksäkerheten. Den skulle emellertid komma att ligga rakt över Förslövsbäcken och kräva att denna kulverteras på en sträcka av ca 20 m. Stadsarkitektkontoret vill tvärtom öppna den kulvert som nu finns omedelbart norr om Margretetorpsvägen. Ytterst få trafikanter har behov av förbindelsen rakt över Margretetorpsvägen. En rondell i det läge som föreslås skulle bli jämförelsevis dyr. Miljö- och stadsarkitektkontoret bedömer det viktigare att satsa resurser på hastighetsdämpande åtgärder på andra ställen i vägnätet; vid "portar" till samhället och där gång- och cykelstråk korsar huvudvägar vid skolan. Sammanfattningsvis anser miljö- och stadsarkitektkontoret att föreslagen trevägs korsning är det bästa anslutningsalternativet. I samband med detta skall en skyddsplantering anläggas framför befintliga radhus norr om Margretetorpsvägen.

Detaljplanen och den översiktliga planeringen

Flera remissvar påpekar behovet av en inordning av detaljplanen i en reviderad översiktsplan för Förslöv. Miljö- och stadsarkitektkontoret har påbörjat denna revidering. En slutsats liksom i tidigare översiktsplan är att området är mycket lämpligt att exploatera. Förslövs tillväxt bedöms ske främst genom exploateringen av ett centralt beläget område i slutningen mot väster och nordväst från Margretetorpsvägen och söderut, mellan senast gjorda utbyggnader längs Grevievägen och skogspartierna på höjden i öster. Planområdet utgör en naturlig första etapp i denna utbyggnad. Ett viktigt element i planen blir ett nord-sydligt gångstråk som från skolan passerar planområdet och ansluter till aktuell och kommande bostadsbebyggelse.

Ekologiska frågor

Flera remissvar betonar ekologiska frågor. Omhändertagandet av dagvatten är behandlat i planen och i Va-utredningen. En målsättning är att åter öppna en kulverterad bäck, Killebäcken. Ett antal fördröjnings- och reningsmagasin skall bidra till lokalt omhändertagande av dagvatten och till att säkerställa att Förslövsbäcken ej påverkas negativt (jfr också resonemanget kring rondell ovan). Lokalt omhändertagande och rening av avloppsvatten samt återanvändning av fekalier eller urin som gödningsmedel som också diskuteras, uttrycks däremot ej särskilt i planen. Det förutsätter att områden exploateras under ingående samverkan mellan de nya

2001-05-28

boende och de som bor närmast. Planen ger genom en relativt låg exploatering möjligheter till lokal avloppshantering liksom till kompostering av hushålls- och trädgårdsavfall om sådan exploateringssamverkan skulle utvecklas.

Övriga miljöfrågor

Önskemål i remissvaren om att bebyggelsen närmast prästgården skall underordna sig denna har beaktats, liksom önskan om hänsyn till gärdesgårdar och andra spår av tidigare kulturaktiviteter. Gårdsbyggnaden vid bäcken är i mycket dåligt skick och kommer att rivras. Avsikten är dock att trädgården skall bevaras. Skogen med historiska odlingsterrasser får en skyddszon på 8 m till tomtgräns i norr. Önskemål i samrådet om anpassning av vägar och bebyggelse till terrängen har beaktats.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Utbyggnad av området avses ske etappvis efter behov.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap *

Kommunen ansvarar som fastighetsägare för planens genomförande och för ut- och ombyggnad av anläggningar på allmän plats, dvs. gator, gång- och cykelvägar, parkanläggningar, allmänna ledningar etc. Kommunen är dock ej huvudman för allmän platsmark. När gator, vägar och grönområden anlagts skall skötselansvaret överlåtas till vägföreningen. Anvisning av mark sker genom kommunen vartefter respektive fastighetsägare ansvarar för genomförande av bebyggelse och gemensamhetsanläggningar på kvarters- eller tomtmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen svarar för att erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering genomförs i takt med planområdets utbyggnad.

Ekonomiska frågor

Totala kostnader för att genomföra planen uppskattades hösten 1997 till sammanlagt 7,5 miljoner kronor enligt följande: VA-anläggningar ca 4,2 milj. kr; gator/grönytor/gc-vägar/belysning ca 2,8 milj. kr och fastighetsbildning m.m. ca 0,5 milj. kr. Kostnaderna skall täckas av anläggningsavgifter och tomtförsäljning med en viss tidsförskjutning. Planen skall genomföras etappvis så att tidsrymden mellan investeringar och kostnadstäckning blir liten.

* Ändring av detaljplan för del av Förslöv 2:4 m.fl.

i östra Förslöv, Båstads kommun, Skåne län

Plan 1551

(Dnr. KS000592-2023-300 och B2023-683)

Antagen KS 2024-06-12

Laga kraft 2024-07-09

Detaljplanen har ändrats avseende huvudmannaskap. Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet är kommunalt. Det innebär att Båstads kommun ansvarar för att förvalta allmän platsmark inom planområdet.

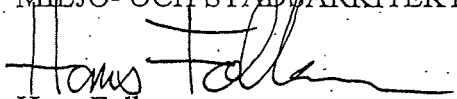
Genomförandetiden för planändringen är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

2001-05-28

Tekniska frågor

VA-utredning, geoteknisk utredning och radonundersökning har utförts för planområdet.

MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD



Hans Folkeson
Stadsarkitekt



PLANBESKRIVNING

tillhörande

Ändring av detaljplan för del av Förslöv 2:4 m.fl.

i östra Förslöv, Båstads kommun, Skåne län

Plan 1551

Lantmäteriets aktnummer: 1278-P02/51



Diarienummer: KS000592/2023-300
B2023-683

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.....	15

PLANHANDLINGAR

Planändringens diarienummer är KS000592/2023-300 samt B2023-683

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 del av Förslöv 2:4 m.fl. i östra Förslöv (plan 1551) består av:

- Planbeskrivning, 2024-07-09 (denna handling).
- Ursprunglig plankarta (laga kraft 26 september 2002) med ändring daterad 2024-07-09.
- Ursprunglig planbeskrivning med ändring daterad 2024-07-09.
- En fastighetsförteckning har inte tagits fram eftersom antalet fastighetsägare, inom och i anslutning till de planområden där huvudmannaskapet 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/information utskickat via post. De privatägda fastigheter som omfattar allmän plats finns angivna i genomförandebeskrivningen för respektive planändring. För att nå ut med informationen till övriga fastighetsägare och boende i orten har samråd och granskning kungjorts i Helsingborgs dagblad samt på kommunens digitala anslagstavla.
- Granskningsutlåtande, 2024-05-20.
- Samrådsredogörelse, 2023-09-18.

Följande handlingar finns också tillgängliga hos kommunen:

- Strategi för övertagande av vägföreningars huvudmannaskap, 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

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. 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. 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 planändringen. 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.

Här är vi nu!

2. SAMMANFATTNING

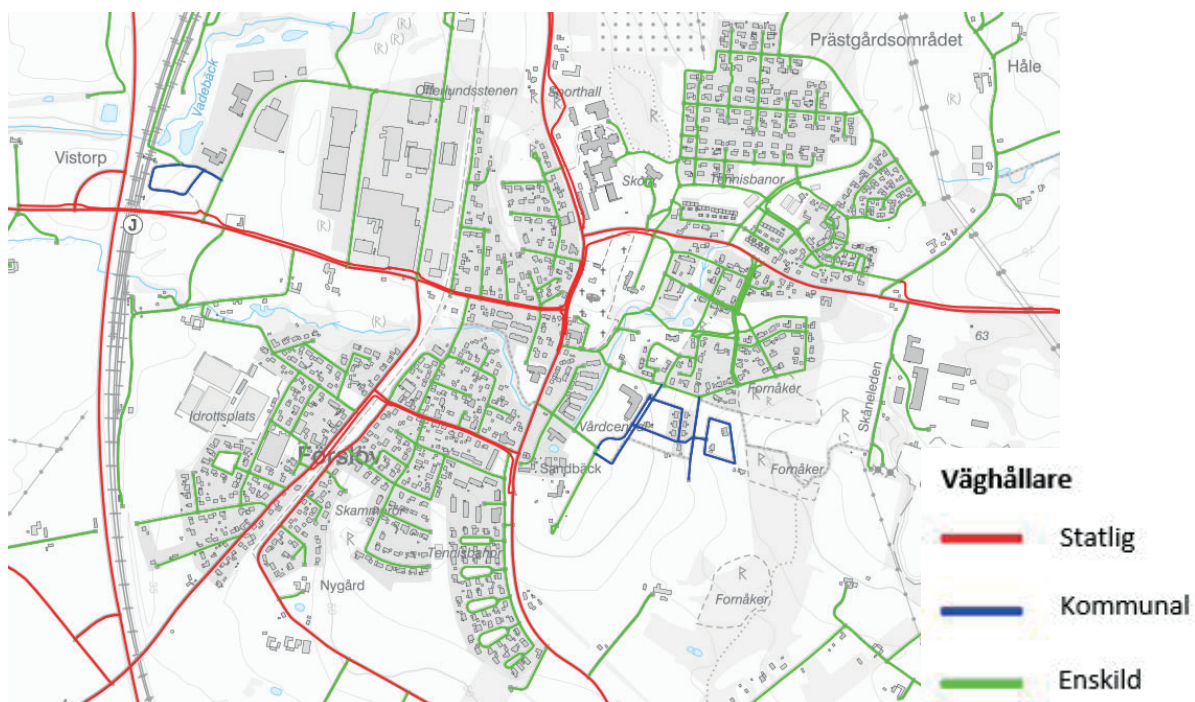
En allmän plats är en gata, gång- och cykelväg, park, naturområde, torg eller annat område som enligt detaljplan är avsett för ett gemensamt, allmänt behov. Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen är ansvarig för att iordningställa och förvalta de allmänna platserna. För vissa större vägar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

Huvudmannaskapet för allmänna platser i Förslöv är, med några få undantag, enskilt idag. De allmänna platserna ingår i gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 som företräds av fastighetsägarna i orten genom Förslövsholms vägförening. I oktober 2021 tecknades ett intentionsavtal om övertagande av huvudmannaskapet mellan vägföreningen och Båstads kommun. Kommunstyrelsen beslutade den 7 december 2021 att låta Samhällsbyggnad upprätta ändringsplaner för att införa kommunalt huvudmannaskap i Förslöv.

I Förslöv finns idag 19 gällande detaljplaner som innehåller allmän platsmark med ett enskilt huvudmannaskap. Denna planändring, liksom planändringen för de 18 övriga planerna, syftar till att ändra huvudmannaskapet inom planlagt område, från enskilt till kommunalt. Kommunen övertar därmed ansvaret för att förvalta de planlagda allmänna platserna i Förslöv. Utöver ändringen av huvudmannaskapet fortsätter samtliga planer att gälla liksom tidigare. Inga andra planbestämmelser påverkas.

Denna planändring avser plan 1551 - Detaljplan för del av Förslöv 2:4 m.fl i östra Förslöv från 2002. Planen innehåller allmän plats för huvudgata, lokalgata, natur och park.

När huvudmannaskapet inom planområdet blir kommunalt får kommunen rättighet att lösa in mark som är planlagd som allmän plats. Kommunen blir även skyldig att lösa in marken om fastighetsägaren till den allmänna platsen begär det. Inom denna plan (1551) äger Båstads kommun merparten av den allmänna platsmarken. Utöver kommunen bedöms det finnas fyra privatägda fastigheter som innefattar allmän plats. Totalt handlar det om cirka 700 m² allmän plats som ligger inom privatägd mark.



Väghållaransvar i Förslöv idag (2022). Källa: Trafikverket, Nationell vägdatabas.

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 ursprunglig bestämmelse "Inom hela planområdet skall annan än kommunen var huvudman för allmänna platser" ändras till att "Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt".

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.

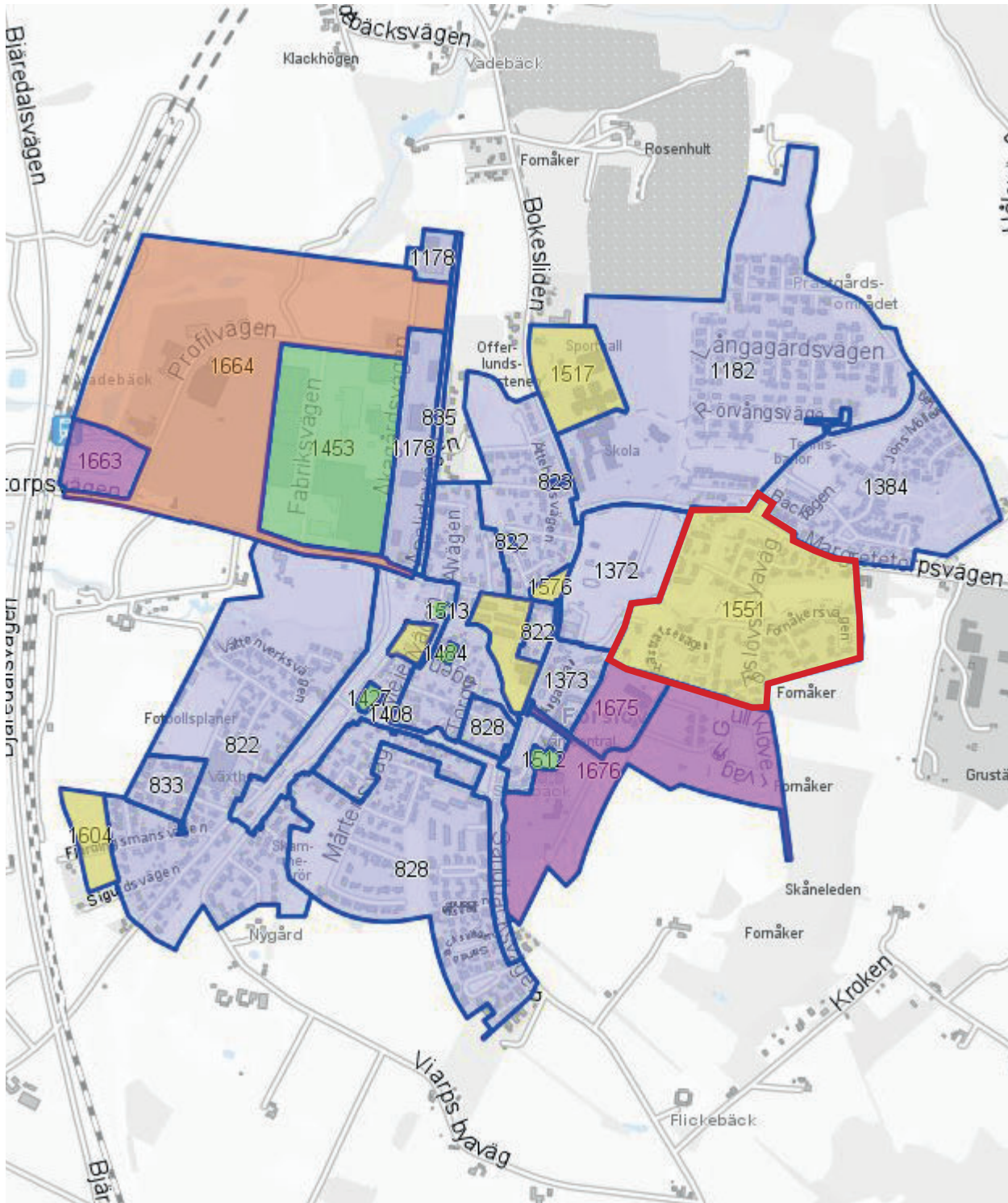
Ändring från enskilt till kommunalt huvudmannaskap i Förslöv

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, det vill säga att vissa allmänna platser har kommunen som huvudman medan andra allmänna platser har ett enskilt huvudmannaskap. I kartbilden 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.



Planlagda områden i Förslöv.
Aktuell plan 1551 är markerad med röd linje.

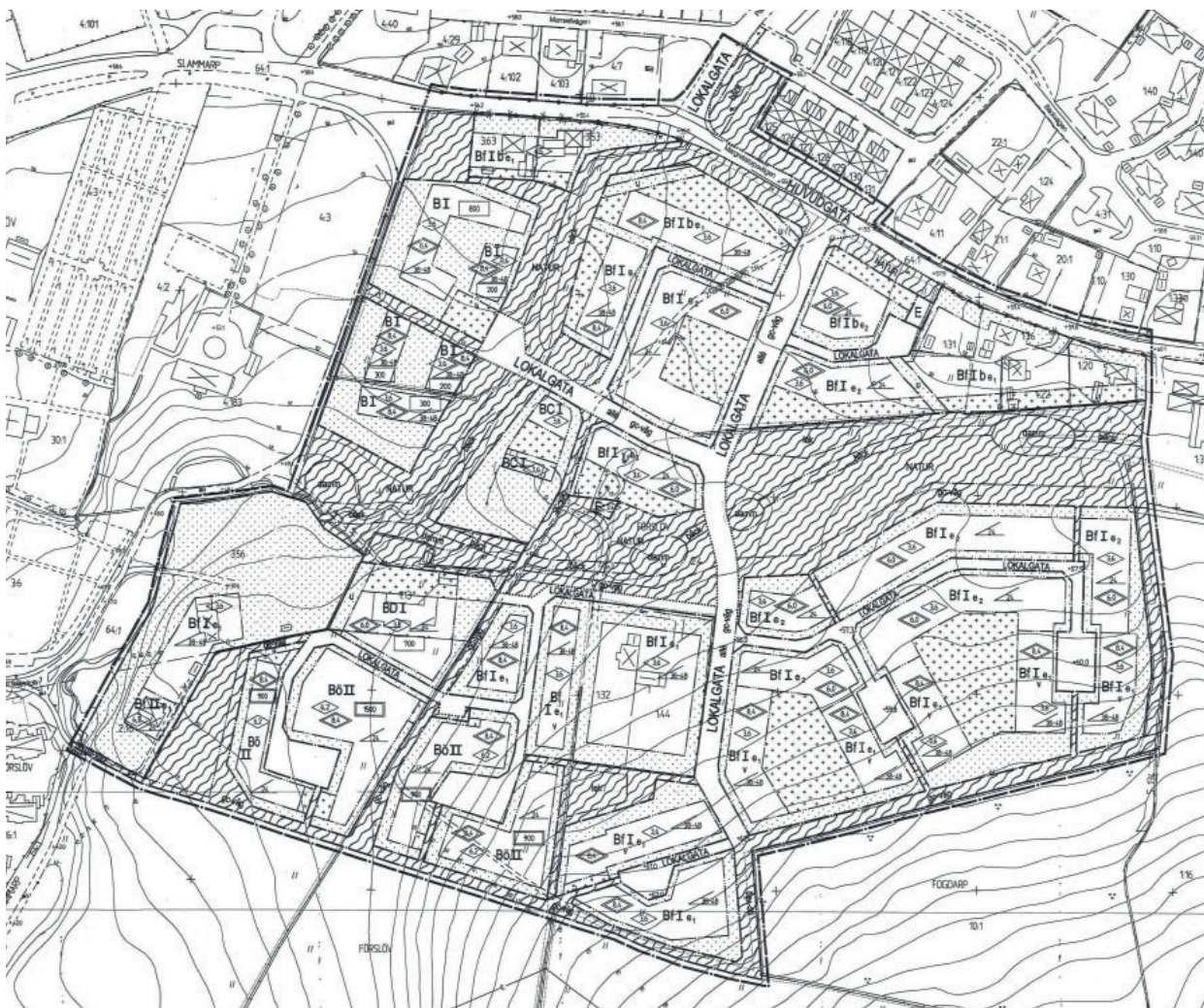
-  Byggnadsplaner med enskilt huvudmannaskap.
-  Detaljplaner med enskilt huvudmannaskap.
-  Detaljplan med delat huvudmannaskap.
-  Detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap.
-  Planer utan allmän platsmark.

4. PLANÄNDRING

Gällande detaljplan





Plan 1551 - *Detaljplan för del av Förslöv 2:4 m.fl. i östra Förslöv, Båstads kommun, Skåne län* gäller för området. Planen vann laga kraft den 26 september 2002. Genomförandetiden har gått ut.

Planen medger i huvudsak kvartersmark för bostadsändamål. Planen innehåller allmän platsmark i form av huvudgata, lokalgata, natur och park. På plankartan finns en administrativ bestämmelse om att annan än kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.







ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

-  HUVUDGATA Trafik mellan områden
-  LOKALGATA Lokaltrafik
-  NATUR Naturområde
-  PARKMARK Parkmark

Kvartersmark

-  B Bostäder
-  BC Bostäder, samlings- och föreningslokaler
-  BD Bostäder, vårdhem
-  E Tekniska anläggningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Planen har en genomförandetid av 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.
- * Inom hela planområdet skall annan än kommunen var huvudman för allmänna platser.

Gällande plan 1551. Planen omfattar allmän plats för huvudgata, lokalgata, natur och park. (Kartan är ej skalenlig.)

Ändring av gällande plan

Plan 1551 ändras genom att den administrativa bestämmelsen avseende huvudmannaskap ändras.

Planändringen innebär att ursprunglig bestämmelse "Inom hela planområdet skall annan än kommunen var huvudman för allmänna platser" ändras till att "Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt".

Den ursprungliga planbeskrivningen tillhörande plan 1551 kompletteras med information i enlighet med ändringen.

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

Administrativa bestämmelser

- 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

Kommunen tar över ansvar för drift och underhåll av planlagda allmänna platser i orten

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. Trafikverket ansvarar liksom tidigare för de vägar där staten är väghållare.

Rättighet och skyldighet att lösa in privatägd allmän platsmark

När huvudmannskapet 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.

Planstridiga fastigheter

Om en fastighet omfattar både kvartersmark och allmän plats med kommunalt huvudmannskap har fastigheten 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.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen (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 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 2023
Antagande	Andra kvartalet 2024

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 1551 har löpt ut.

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

Markägoförhållanden

Båstads kommun äger merparten av den allmänna platsmarken inom planområdet. Utöver kommunen bedöms det finnas fyra privatägda fastigheter som innefattar allmän plats. Totalt handlar det om cirka 700 m² 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 Trafikverket för de vägar där staten är väghållare. Respektive fastighetsägare ansvarar 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 eller av gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 berörs särskilt. Inom planområdet äger kommunen allmän platsmark inom tre olika fastigheter. Utöver kommunens mark bedöms det även finnas fyra privatägda fastigheter som omfattar allmän platsmark inom planområdet.

Lista över kommunala fastigheter som omfattar allmän platsmark:

Fastighetsbeteckning
Förslöv 2:4
Förslöv 4:31
Slammarp 64:1

Lista över privatägda fastigheter som omfattar allmän platsmark:

Fastighetsbeteckning	Antal m ² allmän platsmark (preliminär uppskattning)
Förslöv 1:10	10
Förslöv 1:13	580
Förslöv 3:53	35
Förslöv 20:1	55

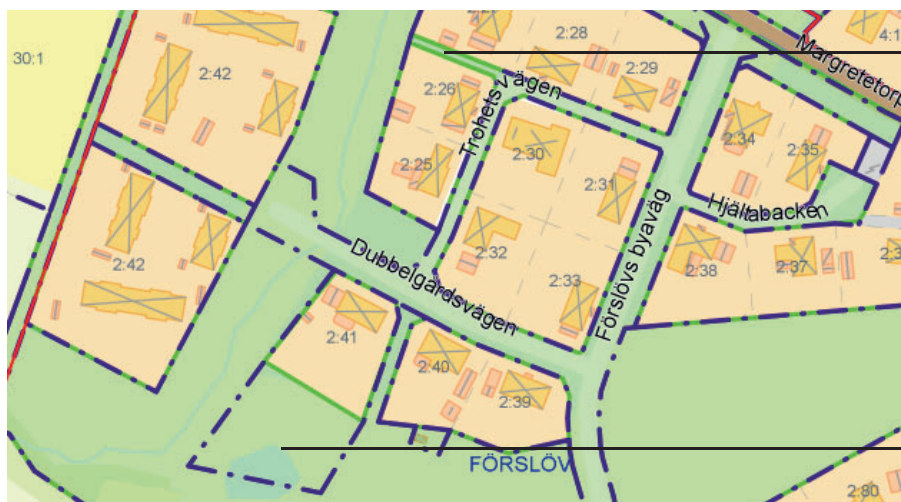
Gemensamhetsanläggningar

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.

Merparten av den allmänna platsmarken inom planområdet omfattas idag av gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 som förvaltas av Förslövsholms vägförening. Den allmänna platsmarken för huvudgata (Margretetorpsvägen) ingår inte i gemensamhetsanläggningen. Trafikverket är väghållare för Margretetorpsvägen.

Förslöv ga:3 inom kvartersmark

Gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 omfattar idag viss mark som inte utgör allmän plats utan kvartersmark för bostäder/samlingslokaler. Detta gäller en iordningställd gång- och cykelväg mellan fastigheterna Förslöv 2:26 och 2:27 samt ett obebyggt område nordväst om Huggehusvägen. Båda dessa områden är i kommunal ägo.



Gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 - gröna ytor i kartan - omfattar idag viss mark som inte utgör allmän plats utan kvartersmark för bostäder/samlingslokaler. Marken är i kommunal ägo.

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen eller ompröva rättigheter krävs en lantmäteriförrättning. Lantmåterimyndigheten 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 har, i september 2022, ansökt om en anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten i syfte att ompröva gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3. Att kommunen ansökt 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 gemensamhets-

läggningen, 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, okulärbesiktigt 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 andelsavgifter för kommunala fastigheter anslutna till berörd gemensamhetsanläggning, kommunalt driftsbidrag till vägföreningen samt avgifter för att ansluta nybildade, kommunala fastigheter till gemensamhetsanläggningen.

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. Kommunen ansvarar även för att ansöka om och bekosta eventuella lantmäteriförrättningar kopplade till följdåtgärder som aktualiseras av att gemensamhetsanläggningen upphävs.

När en gemensamhetsanläggning upphävs kan ägaren till den fastighet som befrias från belastning bli ålagd att betala ersättning. I likande förrättningar och rättsfall har det inte blivit aktuellt med någon ersättning eller handlat om mycket små ersättningssummor. Detta är dock en prövning som görs av Lantmäteriet i varje enskilt ärende. Om Lantmäteriet bedömer att ersättning ska utgå kan det komma att innebära kostnader för kommunen.

Att huvudmannskapet blir kommunalt innebär att kommunen får en 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 huvudmannskapet för planlagd allmän platsmark övertar kommunen kostnadsansvaret för den planlagda allmänna platsmarken.

Inlösen av allmän platsmark

Genom att huvudmannskapet blir kommunalt har kommunen rätt att lösa in privatägd mark som är planlagd som allmän plats. Kommunen är 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

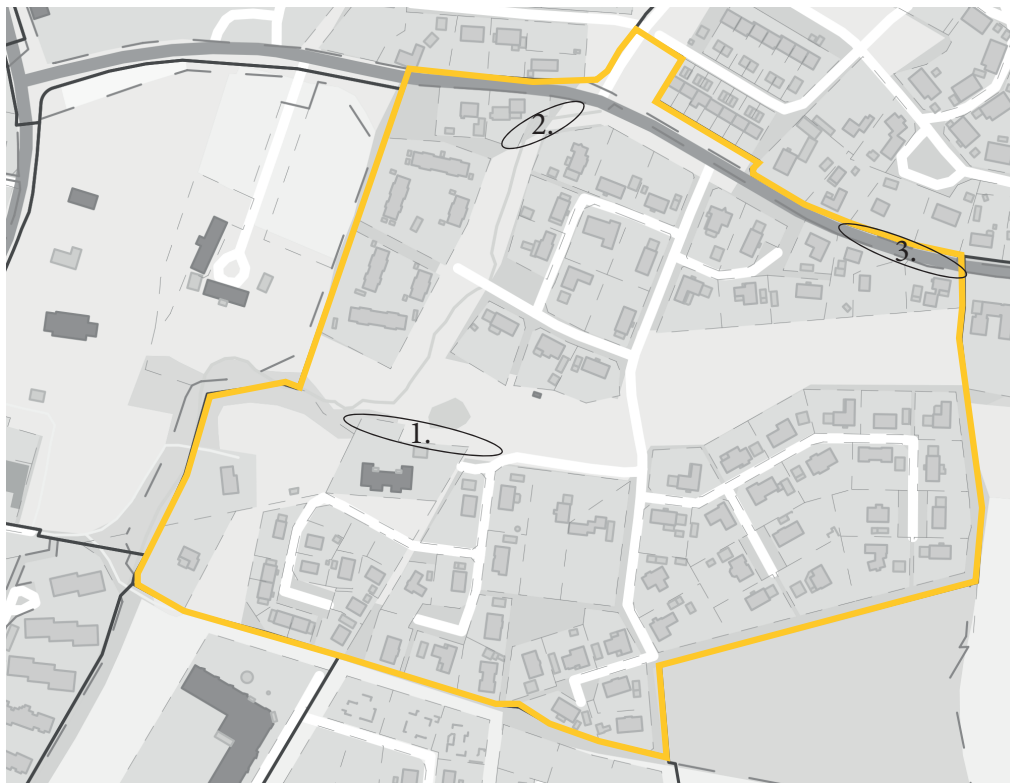
på fastighetsägarens bekostnad.

Inom denna detaljplan (1551) är merparten av den allmänna platsmarken i kommunal ägo. Utöver kommunen bedöms det finnas fyra privatägda fastigheter som innefattar allmän plats. Totalt handlar det om cirka 700 m² allmän plats som ligger inom privatägd mark. I kartbilderna på efterföljande sidor redovisas de privatägda fastigheter som omfattar allmän platsmark. Exakta gränsdragningar och storlek på ytor behöver studeras mer i detalj vid eventuell lösning.

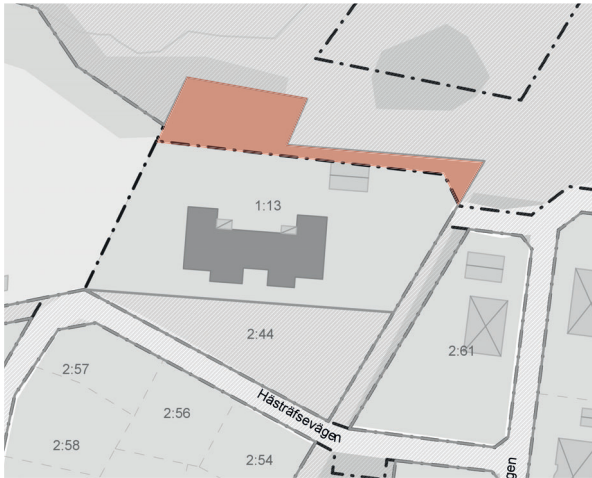
Ersättning när mark befrias från gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3

När en gemensamhetsanläggning upphävs kan ägaren till den fastighet som befrias från belastning bli ålagd att betala ersättning om marken bedöms få ett högre värde eller om nyttan för vägföreningens deltagare bedöms bli begränsad till följd av att gemensamhetsanläggningen upphävs. 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).

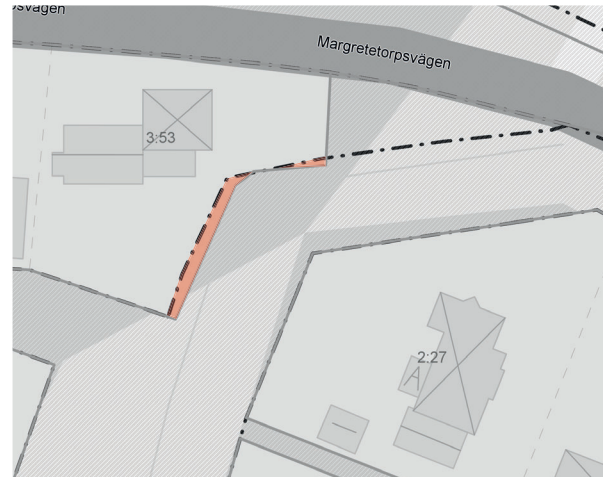
I de fall där gemensamhetsanläggningen ligger på mark planlagd som kvartersmark är det mer sannolikt att ersättning skulle kunna bli aktuell. Inom ramen för de totalt 19 detaljplanerna där huvudmannskapet ändras är kommunens bedömning att sådana förhållanden finns på cirka 25 platser och att ungefär 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. Lantmäteriet kommer i samband med förrättningen för att upphäva gemensamhetsanläggningen även att pröva ersättningsfrågan. Om Lantmäteriet bedömer att ersättning ska utgå kan detta komma att innebära kostnader som



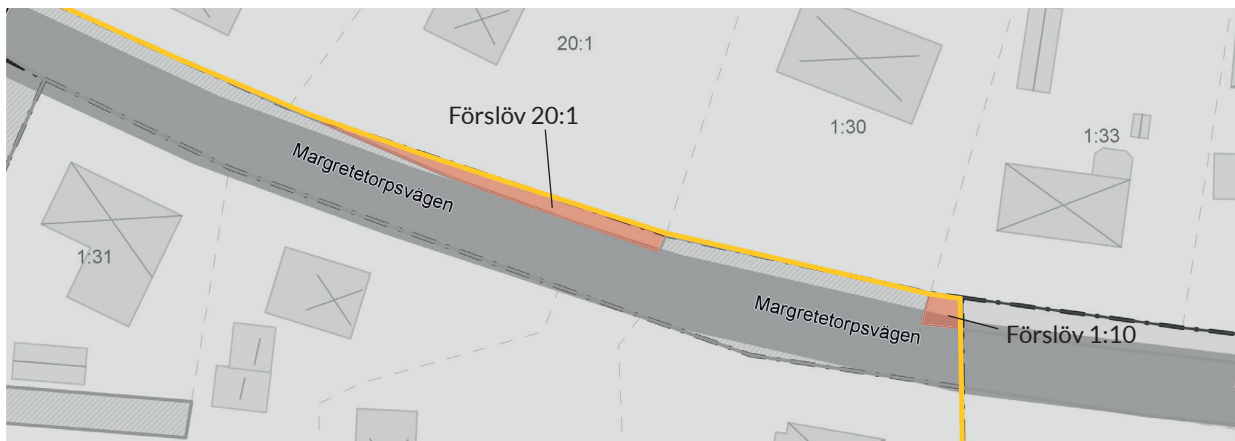
Planområdet markerat med gul linje. Vid numrerade områden finns allmän platsmark som ligger inom privata fastigheter, se efterföljande kartbilder. (Kartorna är ej skalnliga.)



Område 1 - Allmän platsmark inom den privatägda fastigheten Förslöv 1:13 (Båstadhem AB) (röd yta).



Område 2 - Allmän platsmark inom den privatägda fastigheten Förslöv 3:53 (röd yta).



Område 3 - Allmän platsmark inom de privatägda fastigheterna Förslöv 20:1 samt 1:10 (röda ytor).

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

- Jenny Björk, exploateringsingenjör
- Amanda Johansson, exploateringsingenjör
- Susanna Almqvist, exploateringsingenjör
- Marie Eriksson, gatu- och parkchef
- Klas Rosenkvist, kart- och GIS-ingenjör

SAMHÄLLSBYGGNAD

Jonna Kignell
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
Planchef