

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Hälsingborgs kommunfullmäktige i Bastads kommun
beslut den 10 februari 1971, § 8 betygar
i tjänsten

Gulla Bragvad
Gulla Bragvad
e.u.

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändrad och utvidgad byggnadsplan för del av

F Ö R S L Ö V S H O L M S S A M H Ä L L E

(fastigheten Förslöv 4³¹ m.fl., öster om allmänna vägen 700)

inom Förslövsholms kommun i Kristianstads län

upprättat i september 1970 av

Kjessler & Mannerstråle AB, Hälsingborg

Rådgivande ingenjörer och arkitekter.

Förslaget är avfattat på karta i ett blad, byggnadsplanekarta, och i särskild handling, byggnadsplanebestämmelser.

Förslaget är redovisat på grundkarta upprättad i augusti 1970 av Kjessler & Mannerstråle AB, Lantmäteriafdelningen, Hälsingborg.

Till förslaget hörande fastighetsförteckning är upprättad den 7 september 1970 av lantmätare Nils Rågstedt, Kjessler & Mannerstråle AB, Hälsingborg.

Till förslaget hörande PM beträffande VA-frågorna är upprättad i september 1970 av Kjessler & Mannerstråle AB, VA-avdelningen, Hälsingborg, se bilaga II.

Förslag till dispositionsplan över Förslövsholms samhälle är upprättat i september 1970 av Kjessler & Mannerstråle AB, Hälsingborg.

I planförslaget ingående samt detsamma angränsande byggnadsplaner är fastställda av länsstyrelsen i Kristianstads län den 31 januari 1950, den 12 april 1958 och den 1 juli 1970.

1187

Byggnadsplaneförslaget, befintligt.

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Förslövsholms samhälle, norr om allmänna vägen 723 och öster om allmänna vägen 700. Det begränsas i norr i stort sett av gränsen för Olstorp 1¹, i öster av gränsen för Förslöv 4³¹, i söder av allmänna vägen 723 och i väster av allmänna vägen 700.

Planförslaget, som i areal innehåller ca 40 har, omfattar hela eller delar av fastigheterna Förslöv 3⁵³, 3⁷⁹, 4¹, 4⁴, 4⁷, 4²⁹, 4³⁰, 4³¹, 25¹, 28¹, Olstorp 1¹, 1³ och 1⁹, samt del av samfälliga vägen litt. a.

Planområdet har utfart till de allmänna vägarna 700 och 723.

Planområdet utgör del av en av de höjder som inramar Förslövsholms samhälle. På höjdens norr- och västsluttningar finns lundar, som i länsstyrelsens naturvårdsutredning bedömts utgöra "första rangens naturvårdsobjekt, till vilka största möjliga hänsyn bör tagas vid frågor rörande markdisposition". Höjdens sydsluttning utgöres till övervägande del av åker - ängsmark. Områdets lägsta delar är belägna utmed de allmänna vägarna 700 och 723, samt Förslövsbäcken. Den totala höjdskillnaden uppgår till ca 45 meter.

Inom området befintlig bebyggelse utgöres av Förslövsholms nya skola, Vägförvaltningens förråd, samt 4 st bostadsfastigheter jämte några uthusbyggnader.

Fasta fornlämningar är belägna i områdets västra del, intill allmänna vägen 700, samt på områdets höjdpunkt.

Tvärs över planområdet, i nord-sydlig riktning, är en Sydkraft tillhörig kraftledning framdragen.

Några större tele-ledningar är icke belägna inom området.

Planområdet, allmänt

I beskrivningen till ett år 1965 upprättat förslag till byggnadsplan för Slamm- arpsområdet inom Förslövsholms samhälle angavs att utvecklingen inom Förslövsholm samt samhällets utomordentligt vackra läge på Bjärehalvön bidragit till att efterfrågan på mark för enfamiljshus samt lägenheter i flerfamiljshus kraftigt ökat. Under den tid som förflutit sedan nämnda planförslag upprättades, har detta

förhållande ytterligare accentuerats, varför kommunen nu befinner sig i den situationen att inte kunna erbjuda tomter åt de personer som önskar bosätta sig i Förslövsholm.

Kommunens markreserv, som för övrigt är imponerande stor, har heller icke omfattat något område lämpligt för en omedelbar exploatering. Efter förhandlingar med kyrkan kunde kommunen emellertid förvärva del av fastigheten Förslöv 4¹ (numera Förslöv 431), ett område som genom sin belägenhet och sin goda kontakt med samhällets nya skola bedömdes som synnerligen lämpligt att exploatera.

På uppdrag av byggnadsnämnden har därför föreliggande planförslag upprättats.

Planarbetet påbörjades med att samhället i stort dispositionsmässigt studerades. Härvid konstaterades det som tidigare befarats nämligen att det verkligt stora problemet utgjordes av vägfrågorna inom samhället. Allmänna vägen 723 (från Margretetorp och E 6) ansluter omedelbart söder om skoltomten till allmänna vägen 700 (mot Torekov), vilket innebär att all genomfartstrafik ut mot Bjärehalvön på ett olyckligt sätt passerar genom Förslövsholm. Vid kontakt med Vägförvaltningen framkom emellertid att utbyggnad av en trafikled mellan Grevie och den planerade trafikplatsen vid Hjärnarp i samband med E 6:ans utbyggnad till motorväg ingår i för länet upprättat förslag till behovsplan för tiden fram till år 1985 men att någon detaljutredning rörande ledens sträckning förbi Förslövsholm ännu icke förelåg. På grund härav upprättades en enkel dispositionsplan över Förslövsholms samhälle. I denna plan redovisades schematiskt markanvändningen samt huvudvägnätet inom och kring samhället. Den av Vägförvaltningen angivna "trafikleden mellan Grevie och den planerade trafikplatsen vid Hjärnarp" utlades norr om samhället mellan Hallandsåsens fot och höjden vid Rosenhult. Detta förslag förelades Vägförvaltningen, som därvid förklarade sig beredd att i princip acceptera den utvisade vägsträckningen. Även länsarkitekten, som också deltog vid överläggningarna med Vägförvaltningen förklarade sig efter smärre justeringar kunna acceptera dispositionsplaneförslagets principer.

Planområdets disposition

Planförslaget upptager områden för allmänt ändamål, bostadsändamål, kyrkligt- och begravningsändamål, garageändamål, transformatorstation samt allmän plats.

a) Område för allmänt ändamål.

Det i planförslaget utlagda området för allmänt ändamål norr om allmänna vägen 723 och öster om allmänna vägen 700 omfattar samhällets nybyggda låg-mellanstadieskola. Områdets omfattning har bestämts i samråd med kommunen och efter kontakt med skolmyndigheterna. Från skolhåll har anförts att skolans område bör omfatta 40.000 m².

Det andra i planförslaget upptagna området för allmänt ändamål är beläget söder om allmänna vägen 723. Detta område har medtagits för att planmässigt följa upp de nya förutsättningar som uppkommit genom att allmänna vägens sträckning på grund av ombyggnad ändrats.

b) Område för bostadsändamål.

I planförslaget utlagda områden för bostadsändamål utgör dels en konfirmering av befintliga förhållanden och dels en nylokalisering av bostadsfastigheter i denna del av samhället.

De nytillkomna områdena är avsedda för rad- och kedjehus och friliggande villor, 28 st av det förstnämnda och 110 st av det sistnämnda slaget.

Tomtarealerna på rad- och kedjehusområdena är utlagda till 320 - 460 m² och på området för friliggande villor till 700 - 900 m².

c) Område för kyrkligt- och begravningsändamål.

I likhet med vad som angivits under punkt a) har detta område medtagits i planförslaget på grund av ombyggnaden av allmänna vägen 723. För området gällande bestämmelser avses icke ändras.

d) Område för garageändamål.

Detta område utgör Vägförvaltningens förråd. Det omfattar både den för Vägförvaltningen lagfarna fastigheten Förslöv 28¹ och ett område av fastigheterna Förslöv 4³¹ och Olstorp 1¹. Underhandlingar pågår mellan Vägförvaltningen samt kommunen och kyrkan om förvärv av sistnämnda område.

e) Område för transformatorstation

I planförslaget utvisade områden för transformatorstationer har utlagts i samråd med Ångpanneföreningen, Halmstad.

Härutöver har utlagts områden för allmänna ledningar (VA) samt har å allmänna vägen 723 mark reserverats för tunnel avsedd för gång- och cykeltrafik.

Planerad bebyggelse

Den planerade bebyggelsen inom rad- och kedjehusdelen avses få uppföras med två våningar utan vindsinrdening. Detta har ansetts lämpligt eftersom dessa områden är belägna i planområdets lågpunkt och således icke kan ge upphov till någon silhuettinverkan.

Den friliggande bebyggelsen som klättrar upp mot höjden avses däremot endast få uppföras med en våning utan vindsinredning. Ur landskapsbildssynpunkt vore det värdefullt om bebyggelsen kunde givas någon gemensam nämnare i form av enhetlig färgsättning på taken, gemensam taklutning etc.

Grönområde

I planförslaget utvisat grönområde omsluter all bebyggelse och är utformat så att kontakt erhålles med den övriga delen av samhället via ett planerat system av gång- och cykeltunnlar. Alla tomter inom planområdet når grönområdet trafikfritt. Detta innebär också att barnens skolväg blir helt bilfri.

Grönområde har också utlagts kring de i planförslaget belägna fornlämningarna. Samråd beträffande fornlämningarna har skett i samband med planeringen av området väster om allmänna vägen 700 (Puge Eget år 1968).

Arealfördelning

Område för allmänt ändamål	(A)	ca	4.44	har
" " bostadsändamål	(BF)	ca	10.07	"
" " "	(BSr)	ca	0.98	"
" " transformatorstation	(Es)	ca	0.02	"
" " garageändamål	(G)	ca	1.42	"
" " kyrkligt ändamål	(K)	ca	0.01	"
" " allmän plats			21.61	"
		<u>Summa ca</u>	<u>38.55</u>	<u>har</u>

Trafik och parkering

Den för nybebyggelse avsedda delen av planområdet avses matas från allmänna vägen 723. I planförslaget utvisad matargata med anslutning till allmänna vägen i områdets lågpunkt intill Förslövsbäcken är emellertid endast provisorisk. Den permanenta matargatan kommer att få ett östligare läge och kommer förmodligen att ansluta till allmänna vägen 723 i höjd med östra gränsen för fastigheten Förslöv 1¹¹. Matargatans exakta läge kommer att kunna bestämmas först sedan läget av norra förbifarten kring Förslövsholm bestämts.

I samband med utbyggnad av området mellan detta planområde och den permanenta matargatan kommer den provisoriska matargatan att utgå.

Matargatan har utlagts till en bredd av 10 meter. Bostadsgatorna vid radhusområdena samt de öst-västliga gatorna i området för friliggande bebyggelse, vilka sistnämnda gator är en kombination av bostads-matargata, har utlagts till en bredd av 9 meter. Infarterna till de förstörade vändplatserna, vilka samtliga utformats med en radie av minimum 9 meter, har givits en bredd av 8 meter.

Förbud mot körbar utfart har åsatts samtliga fastigheter mot de kombinerade bostadsmatargatorna, mot matargatan, mot allmänna vägen 723 (med undantag av ett utsläpp från skolområdet och ett utsläpp från A-området söder härom), mot allmänna vägen 700 (med undantag av ett utsläpp från skolområdet, ett utsläpp från Vägförvaltningens förråd och ett utsläpp från bostadsfastigheten norr om Vägförvaltningens förråd).

All parkering är avsedd ske på tomtmark. Utrymme finns dock att anordna parkering även på allmän plats, i den mån behov härav uppstår.

Frisiktstrianglar om 50 x 50 meter har utlagts vid den provisoriska matargatans anslutning till allmänna vägen 723 samt i korsningen av de allmänna vägarna 700 och 723.

Vatten och avlopp

Beträffande vatten och avloppsanläggningar inom planområdet hänvisas till planförslaget bilagt PM angående VA-frågorna.

Grundkarta

Förslaget är redovisat på grundkarta upprättad av Allmänna Ingenjörbyråen år 1966 samt kompletterad i nu aktuell del i augusti 1970 av Kjessler & Mannerstråle AB, Lantmäteriafdelningen, Hälsingborg.

Kontakter, samråd

Under planeringsarbetet har kontakt tagits och samråd skett med kommunen, landssekreteraren, länsarkitekten, Vägförvaltningen, landsantikvarien, arkitekt Arne Lindström, distriktslantmätaren, Ångpanneföreningen, Televerket, markägare. Dessa kontakter och samråd har varit positiva.

Tillhör kommunfullmäktige i BåstadsHälsingborg i september 1970

kommun beslut den 10 februari 1971, KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

§ 8, betygar

I tjänsten

Gulla Bragvad

Gulla Bragvad

e.u.

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Jan-Erik Lund

Jan-Erik Lund

Arkitekt SAR

Sven Smith

Sven Smith

Stpl.tekn.

Byggnadsplaneförslaget har varit utställt för berörda sakägares granskning under tiden 29 september - 28 oktober 1970. Härvid inkom till Byggnadsnämnden

yttrande från Statens Vägverk och besvärsskrivelser från Thorvald Flodén, Per-Olov och Gunilla Jarelius, Agne Olsson, Sydsvenska Kraftaktiebolaget och Adolf Ljungfeldt.

På grund av från Agne Olsson framförda besvär har på Byggnadsnämndens begäran revidering företagits av byggnadsplaneförslaget.

Revideringen består av att tomtplatsen kring befintligt bostadshus å fastigheten Förslöv 4:31 utökats 10 meter norrut.

I samband härmed har även justering företagits av BSR-II-områdena, då genom utökningen av BFLV-området tidigare utvisad kontakt med det stora grönområdet borttagits. Nämda justering består av att den västra BSR-II-gruppen förskjutits 4 meter österut och att tidigare utvisat grönsläpp mellan BSR-II-områdena borttagits.

De till planförslaget hörande bestämmelserna beröres icke av företagen revidering.

I samband med revideringen har även till planförslaget hörande utredning beträffande VA-frågorna kompletterats.

Någon förändring eller komplettering har icke vidtagits varken å grundkartan eller till förslaget hörande fastighetsförteckning och fastighetskarta.

Efter revideringen utgör områdets arealfördelning:

Område för allmänt ändamål (A) c:a	4,44 har
" " bostadsändamål (BF) c:a	10,09 "
" " " (BSr) c:a	0,98 "
" " transformatorstation (Es) c:a	0,02 "
" " garageändamål (G) c:a	1,42 "
" " kyrkligt ändamål (K) c:a	0,01 "
" " allmän plats c:a	<u>21,59 "</u>

Summa c:a 38,55 har

Nr 11.082-1023-71. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 12 januari 1972.

Undantag: se beslutet I tjänsten:

Bertil Rasin
Bertil Rasin

Tillhör kommunfullmäktige i Båstad
kommun beslut den 10 februari 1971,
§ 8, betygar
I tjänsten

Gulla Bragvad
Gulla Bragvad
e.u.

Hälsingborg i november 1970

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Jan Erik Lund

Jan-Erik Lund

Arkitekt SAR

Sven Smith

Sven Smith

Stpl.tekn.

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER e.u.

tillhörande förslag till ändrad och utvidgad byggnadsplan för del av

FÖRSLÖVSHOLMS SAMHÄLLE

(fastigheten Förslöv 4³¹ m.fl., öster om allmänna vägen 700)

inom Förslövsholms kommun i Kristianstads län

upprättat i september 1970 av

Kjessler & Mannerstråle AB, Hälsingborg.

Rådgivande ingenjörer och arkitekter.

Beteckningarna hänföra sig till byggnadsplanekartan.

För med K betecknat område skall i tillämpliga delar gälla de av länsstyrelsen i Kristianstads län den 31 januari 1950 fastställda byggnadsplanebestämmelserna ~~bilaga I~~, dock att där dessa hänvisa till karta, hänvisningen skall avse här-till hörande byggnadsplanekarta.

För övrig del av planområdet skall gälla:

§ 1

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom. 1 Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

Mom. 2 Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom. 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage, uthus och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

- Mom. 1 Å med u betecknad mark få icke vidtagas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- Mom. 2 Med x betecknad del av allmän plats, väg, skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik i tunnel under vägplanet.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

- Mom. 1 Med Sr betecknat område får bebyggas endast med rad- eller kedjehus.
- Mom. 2 Å med F betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 5

DEL AV TOMTPLATS SOM FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER Å TOMTPLATS

- Mom. 1 Av tomtplats som omfattar med F betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.
- Mom. 2 Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.

Mom. 3 Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får garage, uthus eller andra gårdsbyggnader icke upptaga större areal än 50 m^2 .

§ 6

VÅNINGSAANTAL

Mom. 1 Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en och två våningar. Därutöver får vind icke inredas.

Mom. 2 Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.

Mom. 3 Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra. Dock får vindsinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.

§ 7

BYGGNADS HÖJD

Mom. 1 Å med I, IV eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3.8; 4.2 och 7.0 meter.

Mom. 2 Å med siffr i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 8

TAKLUTNING

Mom. 1 Inom med I eller II betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30° .

Mom. 2 Inom med IV betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 45° .

§ 9

ANTAL LÄGENHETER

- Mom. 1 Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter.
- Mom. 2 I gårdsbyggnad får bostad icke inredas. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas må dock kunna medgivnas att i gårdsbyggnad inredas enstaka boningsrum tillhörande huvudbyggnads bostadslägenhet.

§ 10

FÖRBUD MOT UTFART TILL VÄG

Över områdesgräns som försetts med fyllda trianglar får körbar anslutning från angränsande fastighet icke anordnas.

Nr 11.082-1023-71. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 12 januari 1972.

Undantag: se beslutet.

I tjänsten:

Bertil Rasin
Bertil Rasin

Hälsingborg i september 1970

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Jan-Erik Lund

Jan-Erik Lund

Arkitekt SAR

Sven Smith

Sven Smith

Stpl.tekn.

Byggnadsplanekartan reviderad i november 1970. Byggnadsplanebestämmelserna oförändrade.

Tillhör kommunfullmäktige i ~~Båstads~~Hälsingborg i november 1970
kommun beslut den 10 februari 1971,

§ 8, betygar

I tjänsten

Gulla Bragvad
Gulla Bragvad
e.u.

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Jan-Erik Lund

Jan-Erik Lund

Arkitekt SAR

Sven Smith

Sven Smith

Stpl.tekn.



PLANBESKRIVNING

tillhörande

Ändring av byggnadsplan för del av Förslövsholms samhälle

(Fastigheten Förslöv 4:31 m.fl. öster om allmänna vägen 700)

inom Förslövsholms kommun i Kristianstads län

Plan 1182

Lantmäteriets aktnummer: 11-FÖR-859



Diarienummer: KS 000583/2023-300
B2023-672



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 000583/2023-300 samt B2023-672.

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 byggnadsplan för del av Förslövsholms samhälle (Förslöv 4:31 m.fl. öster om allmänna vägen 700) (plan 1182) består av:

- Planbeskrivning, 2024-07-09 (denna handling).
- Ursprunglig plankarta (laga kraft 12 januari 1972) med ändring daterad 2024-07-09.
- Ursprunglig beskrivning och byggnadsplanebestämmelser.
- 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!



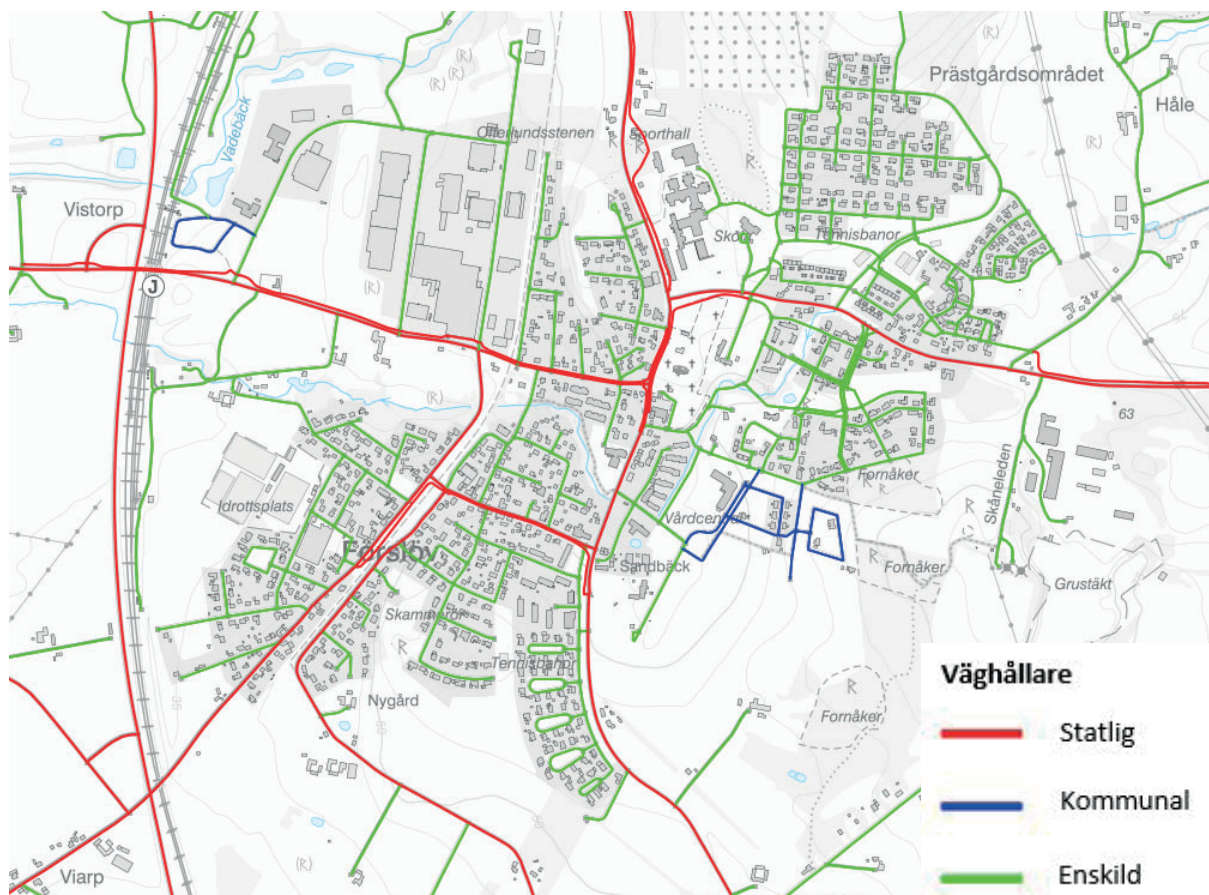
2. SAMMANFATTNING

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 1182 - Byggnadsplan för del av Förslövsholms samhälle (Förslöv 4:31 mfl öster om allmänna vägen 700). Planen innehåller allmän plats för vägmark samt park eller plantering. Kommunen äger all allmän platsmark inom planområdet.



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 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, 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.

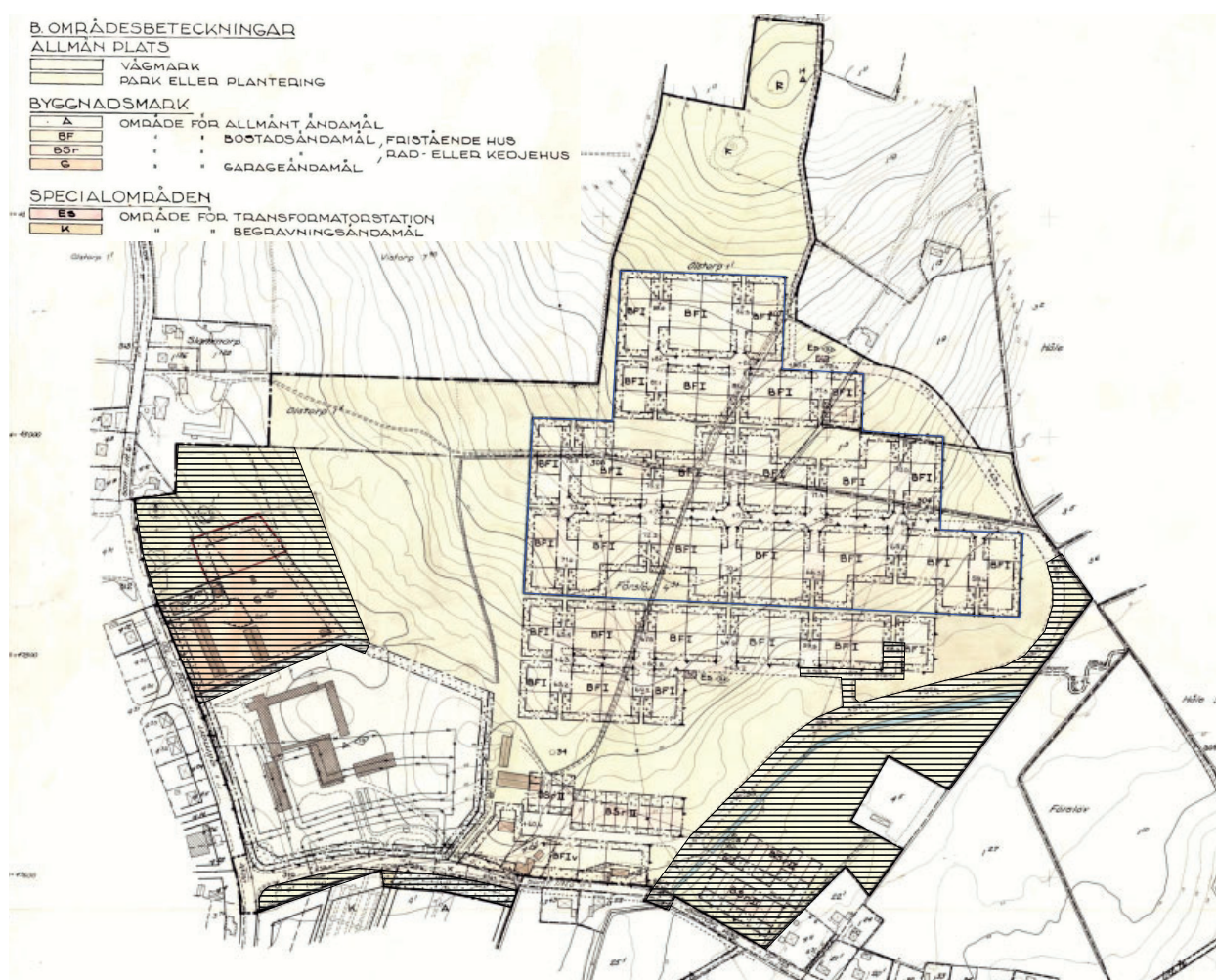


4. PLANÄNDRING

Gällande detaljplan

Plan 1182 - Byggnadsplan för del av Förslövsholms samhälle (fastigheten Förslöv 4:31 m.fl. öster om allmänna vägen 700), inom Båstads kommun, i Kristianstads län gäller för området. Planen vann laga kraft den 12 januari 1972. Genomförandetiden har gått ut.

Delar av den ursprungliga byggnadsplanen har sedan antagandet ersatts av nyare planer. Den del av planen som fortfarande gäller medger i huvudsak kvartersmark för bostäder och så kallat A-ändamål (skola idag). Planen innehåller allmän plats i form av vägmark samt park eller plantering. I byggnadsplaner är huvudmannaskapet för allmän plats alltid enskilt.



Gällande plan 1182. Inom de skrafferade områdena har den ursprungliga planen ersatts av nyare planer som nu gäller där istället. (Obs! Ytornas gränser är ungefärligt uppskattade. Kartan är ej skalenlig.)

Planen omfattar allmän plats för vägmark samt park eller plantering.



Ändring av gällande plan

I byggnadsplaner är huvudmannaskapet för allmän plats alltid enskilt.

Plan 1182 ändras genom att en egenskapsbestämmelse för allmän plats läggs till i plankartan. Denna innebär att "Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt".

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 huvudmannaskapet 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 huvudmannaskap i Förslöv innebär denna planändring att kommunen kan överta huvudmannaskapet 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 huvudmannaskapet 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. Inom plan 1182 äger kommunen all allmän platsmark. Inlösen av mark är således inte aktuellt för denna planändring.

Planstridiga fastigheter

Om en fastighet omfattar både kvartersmark och allmän plats med kommunalt huvudmannaskap 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. Inom plan 1182 äger kommunen all allmän platsmark. Inlösen av mark är således inte aktuellt för denna planändring.

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 huvudmannaskapet 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 huvudmannaskapet 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 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 1182 har löpt ut.

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

Markägoförhållanden

Båstads kommun äger all allmän platsmark inom planområdet.

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 huvudmannskapet 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. All allmän platsmark inom denna detaljplan ägs av kommunen och ligger inom fastigheterna Förslöv 4:31 och Slammarp 64:1.

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

I anslutning till Förslövs skola omfattar gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 ett område planlagt som kvartersmark för allmänt ändamål, se kartbild. Marken ägs av kommunen.

Vid Mamsellvägen finns ett grönt släpp mellan radhusen. Marken omfattas av gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3, men är planlagt som kvartersmark för bostäder, se kartbild. Marken ägs av kommunen.



Gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 - gröna ytor i kartan - omfattar idag två områden planlagda som kvartersmark - allmänt ändamål söder om skolan och bostäder vid Mamsellvägen. Marken ägs av kommunen.



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 har, i september 2022, ansökt om en anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten i syfte att ompröva gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3. Att kommunen ansökt om anläggningsförrättningen 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.

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 huvudmannaskapet 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. 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 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. Om Lantmäteriet bedömer att ersättning ska utgå kan detta komma att innebära kostnader för kommunen.

Att huvudmannskapet 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. Inom denna plan (1182) är all allmän platsmark i kommunal ägo. Inlösen av mark är således inte aktuellt för denna planändring.

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

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. Inom denna plan (1182) är all allmän platsmark i kommunal ägo. Inlösen av mark är således inte aktuellt för denna planändring.

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. Inom denna plan (1182) är all mark inom gemensamhetsanläggningen i kommunal ägo. Ersättningskyldighet för privata fastighetsägare är således inte aktuellt för denna planändring.



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