



**BÅSTADS
KOMMUN**

KOMPLETTERANDE PLANBESKRIVNING tillhörande

Ändring av detaljplan för **del av Karlslundsområdet** i Grevie samhälle, Båstads kommun (Plan 1445)



Samrådshandling
2023-11-03

B23-726
KS 000070/2023- 100



Orienteringskarta

PLANHANDLINGAR

Vid en ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen. Planändringens handlingar ska därför läsas tillsammans med de ursprungliga planhandlingarna. När ändringen har vunnit laga kraft är det planen i sin ändrade form som gäller.

Denna ändring av detaljplan för del av Karlslundsområdet (plan 1445) består av:

- Kompletterande planbeskrivning, 2023-11-03 (denna handling).
- Ursprunglig plankarta med bestämmelser och integrerad planbeskrivning (laga kraft 1989-04-24) samt ändring daterad 2023-11-03.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-11-03.
- Fastighetsförteckning, 2023-11-02.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	4
2. SAMMANFATTNING	5
3. DETALJPLANENS SYFTE	5
4. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
5. MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERINGAR	11
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	13
7. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANÄNDRINGEN	15
8. KONSEKVENSER	18
9. PLANERINGSUNDERLAG	26

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur inom ett område. När en plan är färdig och har vunnit laga kraft är den ett juridiskt dokument som är bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

En detaljplan består av flera dokument. Detta dokument är en kompletterande planbeskrivning. Den är till för att underlätta förståelsen av planändringen. I beskrivningen anges planändringens syfte och här beskrivs och motiveras planens utformning och de planbestämmelser som valts. Planbeskrivningen anger även vilka förutsättningar som finns på platsen, hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det bedöms få. I Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om hur det ska gå till när kommunen tar fram eller ändrar detaljplaner. Nedan följer en kort beskrivning.

Planbesked/planuppdrag

En markägare kan begära planbesked för att få provat om kommunen anser det lämpligt att exploatera ett markområde för ett specifikt ändamål. Kommunen tar då fram fakta om området samt önskemålen från exploitören och presenterar detta för politikerna. Kommunstyrelsen beslutar om det ska göras en detaljplan/planändring för området eller ej.

Samråd – Här är vi nu!

Denna planändring handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. I samrådsskedet tas ett första förslag fram. Samrådsförslaget ställs ut i kommunhuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Kommunen annonserar om samrådet i Helsingborgs dagblad samt på kommunens digitala anslagstavla. De fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget meddelas med post. Ibland hålls ett allmänt möte om planförslaget. Förslaget skickas också till berörda myndigheter. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Granskning

Efter samrådet bearbetas planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Granskningsskedet går till på ungefär samma sätt som samrådet. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanställs och bemöts i ett granskningsutlåtande.

Antagande

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

Överklagande

Beslutet om att anta planändringen meddelas på kommunens digitala anslagstavla. Om man har lämnat in synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planändringen. Det ska man göra senast tre veckor efter att beslutet om antagande anslagits. I vissa fall kan också länsstyrelsen på eget initiativ pröva och upphäva planändringen.

Laga kraft

Planändringen får laga kraft (börjar gälla) när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat eller när eventuella överklaganden har prövats och slutgiltigt avslagits. När planändringen fått laga kraft kan man söka bygglov och andra tillstånd och påbörja exploateringen.

2. SAMMANFATTNING

Båstads kommun har en hög andel äldre i sin befolkning och redan idag är kön lång till kommunens vårdboenden. Detta drabbar både de personer som är i behov av vård och deras anhöriga. Behovet av fler boendeplatser ökar också i takt med att befolkningen blir allt äldre. Enligt Båstads kommuns befolkningsprognos 2021-2030 förväntas åldersgruppen 86-105 år mer än fördubblas under tidsperioden, från 537 till 1127 personer. För att möta behovet av vårdbostäder för äldre beslutade kommunstyrelsen 2023-08-15 att en lokalisering av ett nytt särskilt boende ska prövas inom fastigheten Grevie 43:3 i sydöstra Grevie.

Planområdet omfattar den cirka 16 500 m² stora fastigheten Grevie 43:3. Huvudsyftet med planändringen är att möjliggöra ett vårdboende för äldre.

Gällande detaljplan medger att planområdet får användas för bostäder och lokaler för boendeservice, till exempel butiker och daghem. Ett vårdboende bedöms vara en kombination av bostad och vårdanläggning. Den gällande detaljplanen kompletteras därför med användningen vård för att säkerställa att denna typ av boende får uppföras inom planområdet.

Bebyggelsen får enligt gällande detaljplan uppföras i 2 våningar samt sluttningsvåning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter. Byggnadshöjden är anpassad efter standardhöjder för reguljära bostäder. Ett vårdboende kräver högre rumshöjder och mer utrymme för till exempel ventilation. Marken inom tomten har också stora nivåskillnader (cirka 10 meter från norr till söder), vilket påverkar beräkningen av byggnadshöjden för en större, sammanhängande byggnad. För att möjliggöra ett vårdboende ändras den tillåtna byggnadshöjden från 6 till 10 meter.

Eftersom en högre byggnadshöjd kan påverka solförhållandena för intilliggande bostadsfastigheter har byggrätten inom ett område på cirka 1200 m² söder om två befintliga villatomter tagits bort och ersatts med så kallad korsmark - mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader. På så sätt blir avståndet mellan befintliga hus och ny huvudbyggnad i söder som närmast cirka 70 meter. I gengäld har byggrätten utökats cirka 650 m² mot sydost där det inte finns några angränsande bostäder som kan påverkas av den nya bebyggelsen.

Mot Karlslundsvägen innebär planändringen att gällande utfartsförbud tas bort. På så sätt kan tomten disponeras på ett mer flexibelt sätt.

Utöver tillägget vård, den högre byggnadshöjden, justeringen av byggrättszonen samt det upphävda utfartsförbudet fortsätter detaljplanen (plan 1445) att gälla liksom tidigare. Befintlig byggrätt medger en största byggnadsarea på 35 % av fastighetsarean, vilket innebär 5781 m².

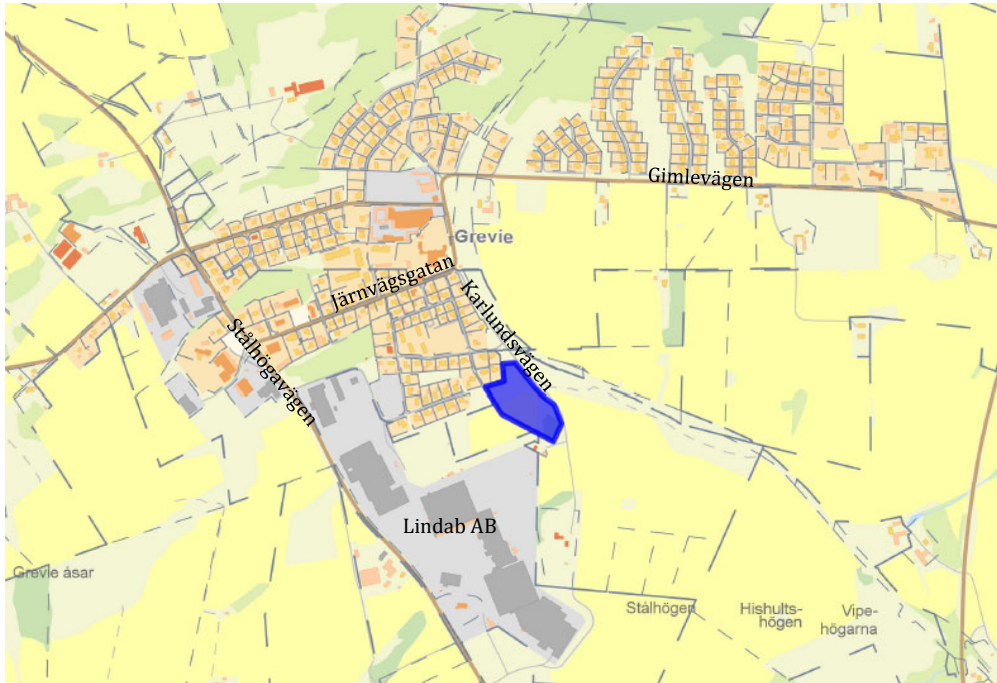
3. DETALJPLANENS SYFTE

Denna planändring syftar till att möjliggöra ett särskilt boende/ vårdboende för äldre inom fastigheten Grevie 43:3.

4. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i södra delen av Grevie samhälle i anslutning till Karlslundsvägen. I norr gränsar området till befintlig villabebyggelse och i övriga väderstreck till natur- och åkermark samt Lindabs verksamhet i söder. Planområdet består idag av åkermark och naturmark med uppvuxen vegetation i vissa delar. Marken sluttar mot sydväst och har en nivåskillnad inom tomten på cirka 10 meter. Totalt är planområdet drygt 16 500 m² stort. All mark inom planområdet ägs av Båstads kommun.



Planområdets läge i Grevie. Planområdet markerat med blått i kartbilden.



Ortofoto - planområdet markerat med röd streckad linje.

Bakgrund

Båstads kommun har en hög andel äldre i sin befolkning och redan idag är kön lång till kommunens vårdboenden. Detta drabbar både de personer som är i behov av vård och deras anhöriga. Behovet av fler boendeplatser ökar också i takt med att befolkningen blir allt äldre. Enligt Båstads kommuns befolkningsprognos 2021-2030 förväntas åldersgruppen 86-105 år mer än fördubblas under tidsperioden, från 537 till 1127 personer.

Det finns idag fyra vårdboenden för äldre inom Båstads kommun. För att kunna möta behoven behöver ett nytt särskilt boende stå klart 2026-2027 och ytterligare ett 2030-2032.

Mot bakgrund av detta har politiska diskussioner förts kring lämplig lokalisering av ett nytt särskilt boende i kommunen. I ett första steg studerades platser i flertalet av kommunens tätorter för att sedan fokusera på orterna Grevie och Västra Karup. 2023-08-15 § 139 beslutade kommunstyrelsen att en lokalisering av ett nytt särskilt boende ska prövas inom fastigheten Grevie 43:3. Förvaltningen fick i uppdrag att ändra den gällande detaljplanen så att ett vårdboende medges.

Valet av lokalisering gjordes utifrån flera aspekter. Grevie 43:3 ligger inom en befintlig ort i nära anslutning till både kollektivtrafik, service och befintlig infrastruktur som kan nyttjas vid utbyggnaden. Fastigheten är tillräckligt stor för att rymma de behov som finns för både byggnad och utemiljöer. Omgivande miljöer i form av natur och gång- och cykelstråk bedöms också ge ytterligare kvaliteter för de boende.

Att det finns en gällande detaljplan för fastigheten som redan medger bostäder underlättar och tidseffektiviserar planprocessen då platsens förutsättningar för användningen bostäder redan har prövats. Detta ger förutsättningar för att ett särskilt boende kan komma till stånd tidigare här än i flera andra alternativa lägen. Målsättningen är att byggnationen av ett vårdboende i Grevie ska vara klar 2026-2027.

Planändringens innebörd

Gällande detaljplan från 1989 medger att planområdet får användas för bostäder och lokaler för boendeservice, till exempel butiker och daghem.

När det handlar om olika former av bostäder med inslag av omsorg kan det enligt Boverket vara svårt att avgöra om användningen i detaljplanen ska vara vård eller bostäder. Det är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas som är avgörande. Aspekter som vårdinslagets omfattning och vilken omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha ska vägas in i bedömningen (Källa: Boverket (2023), *PBL Kunskapsbanken – Vård.*)

Ett särskilt boende/ vårdboende för äldre bedöms vara en kombination av bostad och vårdanläggning. För att säkerställa att ett vårdboende kan uppföras på fastigheten kompletteras därför gällande användning B med D – vård. Användningen vård omfattar generellt även olika typer av kriminalvård. Detta är inte aktuellt inom planområdet och möjliggörs därför inte.

Gällande detaljplan tillåter bebyggelse i 2 våningar samt sluttningsvåning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter. Byggnadshöjden är anpassad efter standardhöjder för reguljära bostäder. Ett vårdboende kräver högre rumshöjder och mer utrymme för till exempel ventilation. Marken inom tomtens har också stora nivåskillnader (cirka 10 meter från norr till söder), vilket påverkar beräkningen av byggnadshöjden för en större, sammanhängande byggnad. För att möjliggöra ett vårdboende ändras den tillåtna byggnadshöjden från 6 till 10 meter.

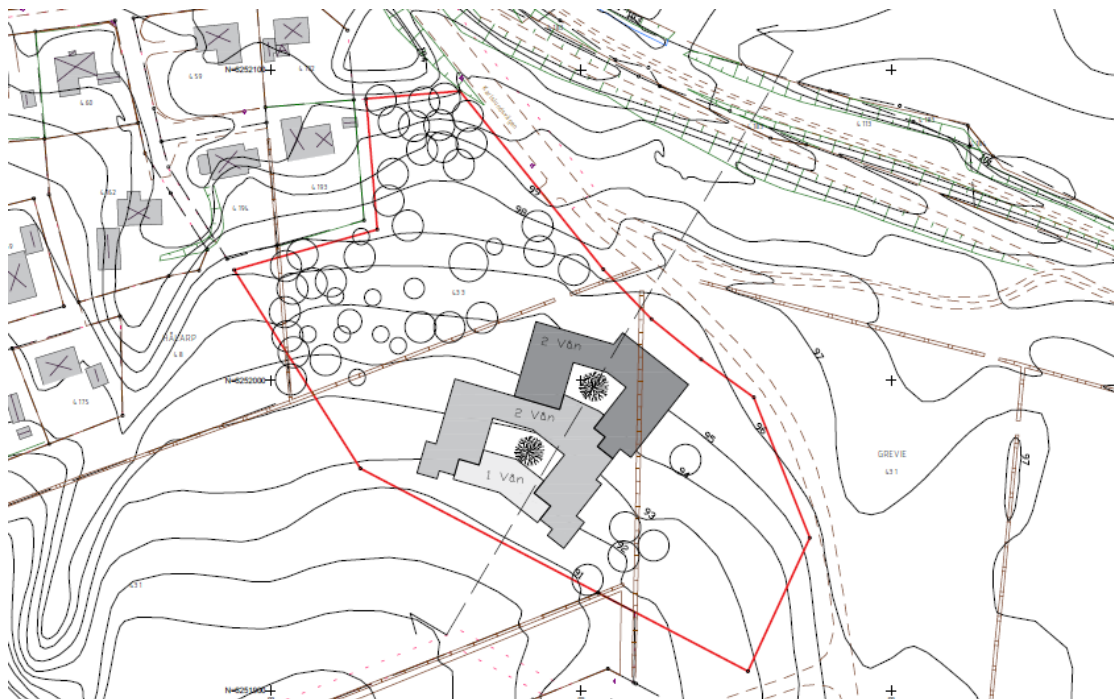
Eftersom en högre byggnadshöjd kan påverka solförhållandena för intilliggande bostadsfastigheter har byggrätten inom ett område på cirka 1200 m² söder om två befintliga villatomter tagits bort och

ersatts med så kallad korsmark - mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader. På så sätt blir avståndet mellan befintliga hus och ny huvudbyggnad i söder som närmast cirka 70 meter. I gengäld har byggrätten utökats cirka 650 m² mot sydost där det inte finns några angränsande bostäder som kan påverkas av den nya bebyggelsen.

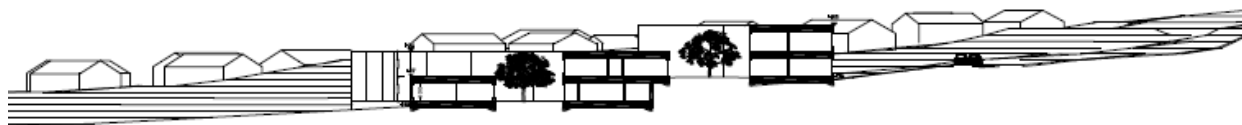
Mot Karlslundsvägen finns ett utfartsförbud i den gällande planen med undantag för en öppning på cirka 6 meter i norr. Karlslundsvägen är idag i princip en återvändsgata med lite trafik. Något behov av ett utfartsförbud och exakt läge för tillfart bedöms inte finnas med tanke på den låga hastigheten (50 km/h) och de små trafikmängderna. Planändringen innebär att utfartsförbudet och tillfartsbestämmelsen tas bort. Det blir därmed mer flexibelt var in- och utfarter samt parkeringsytor kan lokaliseras inom fastigheten. Angränsande plan utmed vägen (1395) är från 1983. På den tiden utformades planerna ofta mer flexibelt avseende användningen av allmän plats. I planen redovisas en smal planteringsremsa mellan vägen och Grevie 43:3. Det finns dock inte någon användningsgräns mellan planteringsremsan och vägen. Kommunen gör därför bedömningen att utfart kan anordnas utmed hela vägens sträckning när utfartsförbudet tas bort.

Utöver tillägget vård, den högre byggnadshöjden, justeringen av byggrättszonen samt det upphävda utfartsförbudet fortsätter detaljplanen (plan 1445) att gälla liksom tidigare. Befintlig byggrätt medger en största byggnadsarea på 35 % av fastighetsarean, vilket innebär 5781 m².

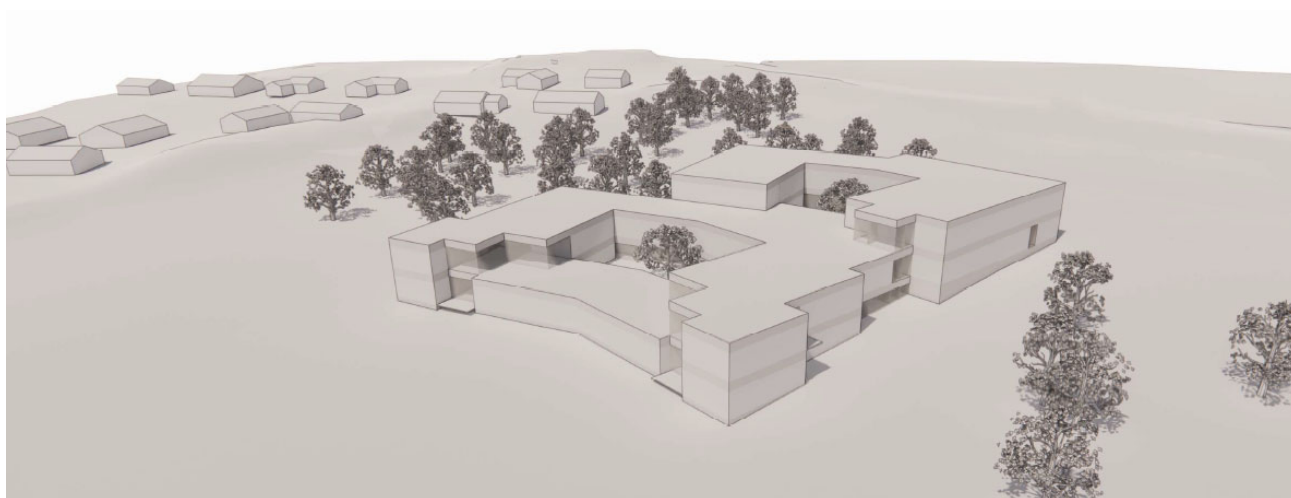
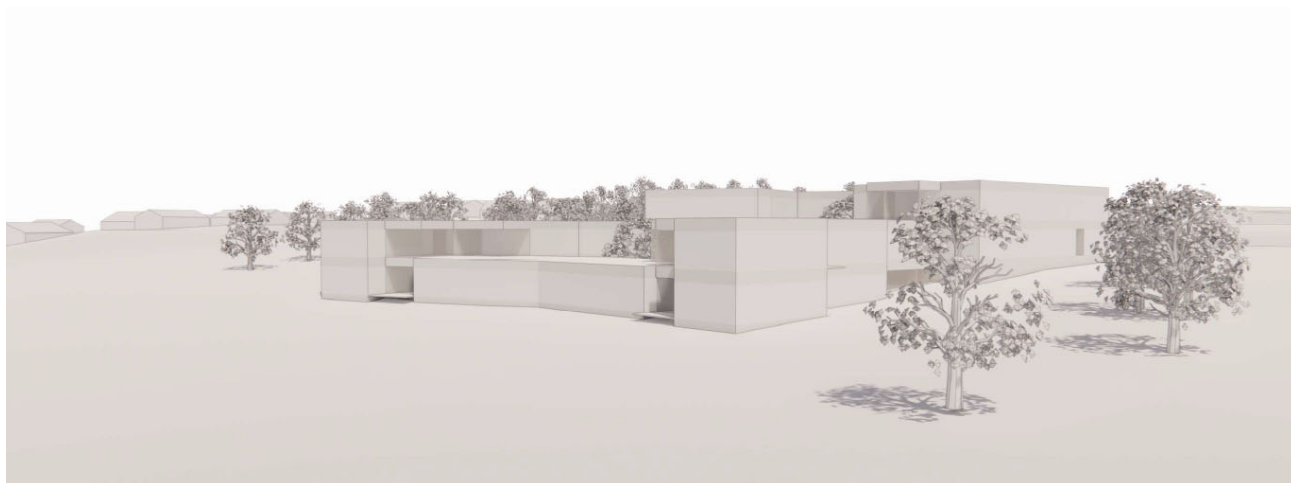
Vid byggnation av ett vårdboende på platsen bör tomtens kvaliteter tas till vara på bästa sätt. Befintlig vegetation bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt och ny bebyggelse bör följa de naturliga nivåskillnaderna. På så sätt skapas en byggnad som smälter in i landskapet och som samtidigt skapar utblickar mot naturen och havet i sydväst. Genom att placera vårdboendet sydöst om den norra stenmuren kan både befintlig vegetation och stenmuren bevaras. Byggnaden placeras på så sätt också lite lägre i landskapet och kommer inte lika nära befintlig bebyggelse.



Situationsplan – exempel på hur ett vårdboende med cirka 55 platser kan utformas och placeras på tomt. Observera att många andra lösningar är möjliga. Den skisserade byggnaden har en byggnadsarea på cirka 2800 m², vilket innebär att ytterligare cirka 3000 m² byggnadsarea finns kvar. Exakt placering och utformning av byggnaden kommer att studeras vidare under projektering och bygglovsansökan. Skissen är framtagen av Sunnerö architects, 2023-10-27.



Sektion – exempel på hur ett vårdboende skulle kunna utformas på ett sätt som tar till vara platsens kvaliteter och följer landskapets nivåer. Sektionen är framtagen av Sunnerö architects, 2023-10-27.



Volymkisser - exempel på hur ett vårdboende skulle kunna utformas med fina utblickar mot landskapet. Volymkisserna är framtagna av Sunnerö architects, 2023-10-27.

Varför ändring av detaljplan valts

En detaljplan gäller till dess att den upphävs, ersätts eller ändras. En 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. Det är endast de bestämmelser som ändras som behöver prövas på nytt vid en planändring. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall. (Källa: Boverket (2023) PBL Kunskapsbanken - Ändring av detaljplan.)

I detta fall medges redan bostäder med en tillräcklig exploateringsgrad på tomten. Något tydligt formellt syfte finns inte angivet i den ursprungliga planen, men i planbeskrivningen anges att avsikten är att området ska bebyggas med bostäder i två våningar. Ett vårdboende i 2 våningar bedöms vara förenligt med denna avsikt. Eftersom ändringarna som behöver göras i förhållande till gällande detaljplan är förhållandevis små har kommunen gjort bedömningen att en ändring av planen är tillräckligt för att pröva åtgärdens lämplighet. En planändring är också mer resurseffektivt än att ta fram en helt ny detaljplan med i princip samma innehåll. Konsekvenserna av att bostäderna uppförs i form av ett vårdboende med en högre byggnadshöjd än reguljära bostäder beskrivs i denna kompletterande planbeskrivning.

Genomförandetid

Begreppet "genomförandetid" anger 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 kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Detaljplaneändringens genomförandetid är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Ärendeinformation

- Båstads kommun
- Namn: Ändring av detaljplan för del av Karlslundsområdet i Grevie samhälle, Båstads kommun (plan 1445)
- Diarienummer: KS 000070/2023- 100 och B23-726
- Beslut om planuppdrag: KS 2023-08-15 § 139
- Planändringen vann laga kraft:

Medverkande tjänstepersoner

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

- Klara Harmark-Peters, planchef, Samhällsbyggnad
- Anne Petersson Strömbäck, bygglovshandläggare, Samhällsbyggnad
- Mårten Sällberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Samhällsbyggnad
- Sofia Boive, fastighetsstrateg, Teknik och service
- Ingemar Lundström, projekt- och utredningsingenjör, Teknik och service
- Johan Mårtensson, natur- och skogsförvaltare, Teknik- och service
- Christin Johansson, vård- och omsorgschef, Vård och omsorg
- Suzanne Bilalli Madar, avdelningschef, Vård och omsorg

5. MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERINGAR


Planbestämmelser som läggs till

Användning av mark och vatten - kvartersmark	
D	Vård, dock ej kriminalvård
Motiv:	<p>Gällande detaljplan för fastigheten medger användningen B – bostäder och lokaler för boendeservice, till exempel butiker och daghem. När det handlar om olika former av bostäder med inslag av omsorg kan det enligt Boverket vara svårt att avgöra om användningen i detaljplanen ska vara vård eller bostäder. Det är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas som är avgörande. Aspekter som vårdinslagets omfattning och vilken omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha ska vägas in i bedömningen. (Källa: Boverket (2023) <i>PBL Kunskapsbanken – Vård.</i>)</p> <p>Ett särskilt boende/ vårdboende för äldre bedöms vara en kombination av bostad och vårdanläggning. För att säkerställa att ett vårdboende kan uppföras på fastigheten kompletteras därför gällande användning B med D – vård. Användningen vård omfattar generellt även olika typer av kriminalvård. Detta är inte aktuellt inom planområdet och möjliggörs därför inte.</p> <p>I användningen vård ingår även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten. Det kan till exempel vara funktioner som matsal, kontor, samlingslokaler, personalutrymmen, omklädningsrum, gym och parkeringsplatser som har koppling till verksamheten. Även personalutrymmen för hemvårdspersonal bedöms inrymmas i användningen.</p>
Begränsning av markens utnyttjande (egenskapsbestämmelse för kvartersmark)	
+ + + + + + + + + + + +	Marken får endast förses med komplementbyggnader (korsmark)
Motiv:	Eftersom en högre byggnadshöjd kan påverka solförhållandena för intilliggande bostadsfastigheter har byggrätten inom ett område på cirka 1200 m ² söder om två befintliga villatomter tagits bort och ersatts med så kallad korsmark - mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader. På så sätt blir avståndet mellan befintliga hus och ny huvudbyggnad i söder som närmast cirka 70 meter. Denna del av tomten har också en uppvuxen vegetation som om möjligt bör bevaras. Mindre förråd, växthus eller liknande uthus bör dock kunna uppföras vid behov.
Höjd på byggnadsverk (egenskapsbestämmelse för kvartersmark)	
h₁	Högsta byggnadshöjd är 3 meter
Motiv:	Söder om befintliga villatomter har marken inom planområdet försetts med så kallad korsmark för att minska skuggningseffekterna. Komplementbyggnader inom detta område får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Höjden medför ingen ökad skuggning på intilliggande fastigheter, men är fortfarande tillräcklig för att möjliggöra funktionella komplementbyggnader.

Planbestämmelser som ändras

Befintlig bestämmelse: Högsta byggnadshöjd är 6 meter Ändras till: Högsta byggnadshöjd är 10 meter	
Motiv:	Gällande detaljplan tillåter bebyggelse i 2 våningar samt sluttningsvåning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter. Byggnadshöjden är anpassad efter standardhöjder för reguljära bostäder. Ett vårdboende kräver högre rumshöjder och mer utrymme för till exempel ventilation. Marken inom tomten har också stora nivåskillnader (cirka 10 meter från norr till söder), vilket påverkar beräkningen av byggnadshöjden för en större, sammanhängande byggnad. För att möjliggöra ett vårdboende behöver den tillåtna byggnadshöjden ändras från 6 till 10 meter.

Planbestämmelser som upphävs

Utfart får inte anordnas Tillfart	
Motiv:	Mot Karlslundsvägen finns ett utfartsförbud i den gällande planen med undantag för en öppning på cirka 6 meter i norr. Karlslundsvägen är idag i princip en återvändsgata med lite trafik. Något behov av ett utfartsförbud och exakt läge för tillfart bedöms inte finnas med tanke på den låga hastigheten (50 km/h) och de små trafikmängderna. Genom att utfartsförbudet och tillfartsbestämmelsen tas bort kan in- och utfarter samt parkeringsytor lokaliseras på ett mer flexibelt sätt. Angränsande plan utmed vägen (1395) är från 1983. På den tiden utformades planerna ofta mer flexibelt avseende användningen av allmän plats. I planen redovisas en smal planteringsremsa mellan vägen och Grevie 43:3. Det finns dock inte någon användningsgräns mellan planteringsremsan och vägen. Kommunen gör därför bedömningen att utfart kan anordnas utmed hela vägens sträckning när utfartsförbudet tas bort.
	Marken får inte bebyggas (prickmark)
	Mot den i plan 1395 skisserade förlängningen av Karlslundsvägen i sydost har ett område på 19 meter försetts med så kallad prickmark – mark som inte får bebyggas. Mot nordost är bebyggelseförbudet 6 meter från tomtgränsen. Kommunen kan inte se att det finns något skäl till varför bebyggelseförbudet mot sydost ska vara större. Byggrättszonen har därför justerats så att prickmarken är 6 meter mot gräns även mot sydost.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Beskrivningen av genomförandefrågor syftar till att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Här redovisas även vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för berörda fastighetsägare. Beskrivningen har ingen rättsverkan utan avsikten är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

All mark inom planområdet ägs av Båstads kommun. Planändringen bedöms inte medföra behov av några mark- eller utrymmesförvärv.

Fastighetsrättsliga frågor

Båstads kommun äger marken inom detaljplaneområdet. Området berörs inte av några rättigheter i form av servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar.

Planändringen bedöms inte medföra behov av några fastighetsrättsliga förändringar.

I Grevie är huvudmannskapet för allmänna platser enskilt. Fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggningen Grevie ga:2 som omfattar den allmänna platsmarken i Grevie och förvaltas av Grevie samhälles vägförening.

Tekniska frågor

Planområdet ska anslutas till befintligt VA-nät. Dricksvattenledningar finns i både Karlslundsvägen, Märgelvägen/Skolgatan och Industrivägen. Planområdet korsas idag av två dricksvattenledningar, dessa är dock tagna ur drift och kan bortses ifrån när området byggs ut. Spillvattenledning finns i Industrivägen. Dagvattenledning finns i Märgelvägen. Även förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är gynnsamma eftersom marken har en hög genomsläpplighet (isälvssediment och sandig morän) och stort jorddjup.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Brandpost finns i direkt anslutning till planområdet vid Karlslundsvägen i nordost.

Bjäre kraft ansvarar för elförsörjningen i Grevie. I norr samt genom planområdet i söder finns kanalisation för el och fiber. För ledningarna inom planområdet finns ingen ledningsrätt. Vid en utbyggnad av området behöver hänsyn tas till ledningarnas läge, alternativt behöver ledningarna flyttas. Detta ska diskuteras med Bjäre kraft under den fortsatta processen med projektering och utbyggnad.

Längst i söder har Skanova en teleledning inom fastigheten. För ledningen finns ingen ledningsrätt. Vid en utbyggnad av området behöver hänsyn tas till ledningens läge, alternativt behöver ledningen flyttas. Sannolikt kan ledningen ligga kvar. Detta ska dock diskuteras med Skanova under den fortsatta processen med projektering och utbyggnad.

Nordion Energi AB, där Swedegas AB och Weum Gas AB ingår har gasledningar norr om planområdet. Ledningarna bedöms inte påverkas av denna detaljplan.

NSR (Nordvästra Skånes renhållning) ansvarar för avfallshanteringen. Hur avfallet ska hanteras regleras i renhållningsordningen.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av Båstads kommun. Planavgift kommer inte att tas ut vid ansökan om bygglov.

Eventuell flytt av ledningar utan rättighet bekostas av ledningsägaren.

Exploatören, i detta fall kommunen, bekostar anslutning till gemensamhetsanläggningen Grevie ga:2 (allmänna platser i Grevie).

Organisatoriska frågor

Planområdet består endast av kvartersmark. Kommunen kan bygga ut i egen regi eller anvisa marken till privat exploatör.

Ingen utbyggnad av allmän platsmark är aktuell.

Tidplan

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	4:e kvartalet 2023
Granskning	1:a kvartalet 2024
Antagande	2:a kvartalet 2024
Laga kraft	3:e kvartalet 2024
Utbyggnad av kvartersmark	2:a kvartalet 2025

7. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANÄNDRINGEN

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

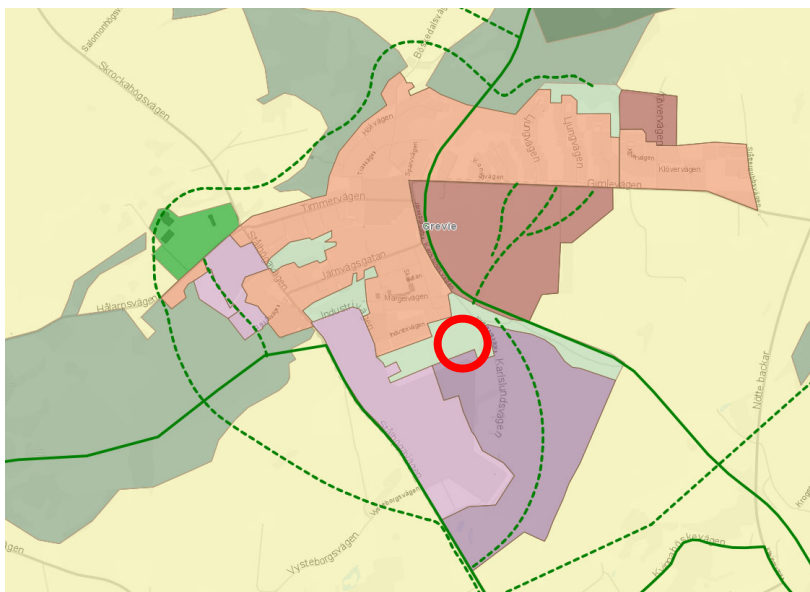
En översiktsplan är en kommuntäckande plan som anger en långsiktig utvecklingsstrategi för kommunen samt hur marken översiktligt ska användas. I Båstads gällande översiktsplan från 2020, ÖP2030, anges det aktuella planområdet som "grönområde – oförändrad". I beskrivningen anges att detta är ett befintligt grönområde som kan knytas ihop med banvallen.

I översiktsplanens utvecklingsstrategier förordas generellt en förtätning inom tätorterna. Detta skapar goda möjligheter för människor att gå, cykla eller resa kollektivt till sina målpunkter samtidigt som det även ökar underlaget för kollektivtrafiken. Genom förtätning kan också befintlig infrastruktur nyttjas på ett effektivt sätt. Översiktsplanen anger specifikt att lokaler för vård- och omsorgsverksamhet ska lokaliseras i kollektivtrafiknära lägen.

Även om området inte är utpekad i översiktsplanen som ett större utbyggnadsområde, så kallad "ny stadsbygd", gör kommunen bedömningen att översiktsplanens strategier främjar mindre kompletteringar och förtätningar inom/i anslutning till befintliga orter. I detta fall finns också en gällande detaljplan som redan medger att området exploateras med bostäder.

I översiktsplanen beskrivs en möjlig koppling mellan naturområdet och banvallen (den före detta banvallen som nu iordningsställts för gång- och cykeltrafik). Mellan befintlig bebyggelse och den aktuella detaljplanen finns ett naturstråk på 4 meter som möjliggör en sådan koppling. Kommunen har också i sin *Cykelstrategi och cykelplan för Båstads kommun 2035* (handling för antagande i kommunfullmäktige 2023-11-16) pekat ut en gång- och cykelförbindelse mellan banvallen och naturreservatet Grevie backar i väster via Märgelvägen. Denna sträckning ger en betydligt mer gen och naturlig koppling mellan banvallen och entrén till Grevie backar än via planområdet där vidare koppling västerut blockeras av befintliga industriverksamheter (se kartbild under rubriken Konsekvenser – Natur - Grönområden).

Utifrån resonemangen ovan bedöms planändringen vara förenlig med intentionerna i översiktsplanen.



Utsnitt ur kommunens översiktsplan. Planområdets läge markerat med röd cirkel.

Planbesked/Planuppdrag

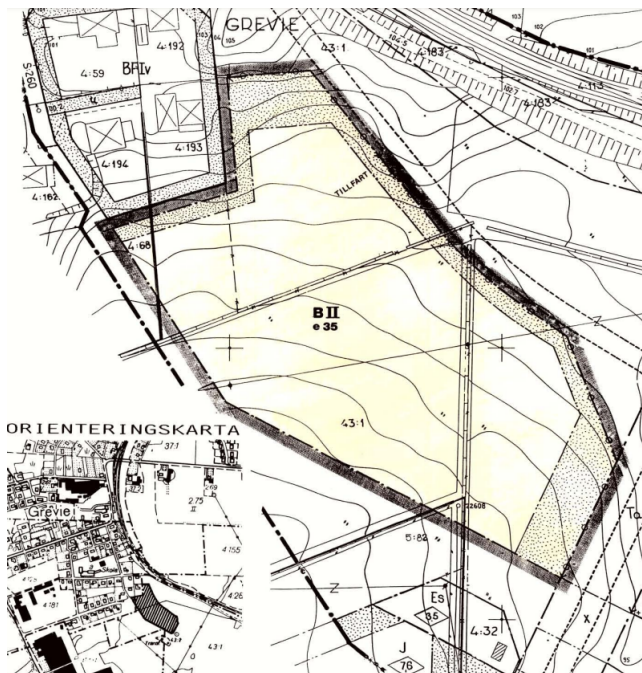
Flera politiska diskussioner har förts kring lämplig lokalisering av ett nytt särskilt boende i kommunen. I ett första steg studerades platser i flertalet av kommunens tätorter för att sedan fokusera på orterna Grevie och Västra Karup. 2023-08-15 § 139 beslutade kommunstyrelsen att en lokalisering av ett nytt särskilt boende ska prövas inom fastigheten Grevie 43:3. Förvaltningen fick i uppdrag att ändra den gällande detaljplanen så att ett vårdboende medges.

Detaljplan

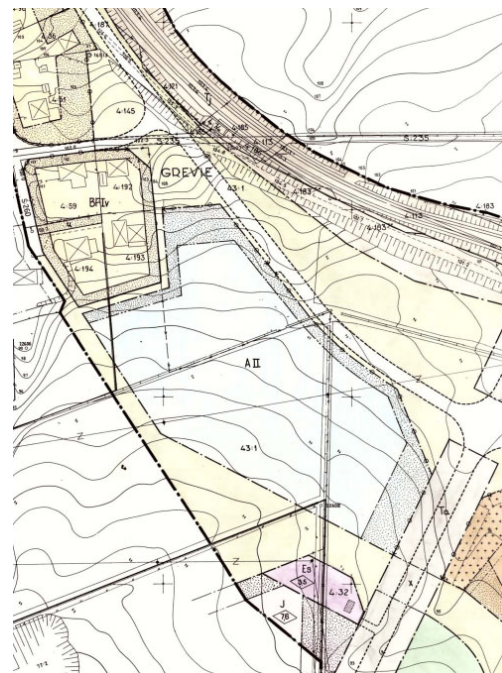
1983 fastställdes en detaljplan för området som angav att fastigheten Grevie 43:3 skulle användas för så kallat "allmänt ändamål" (plan 1395 - Byggnadsplan för östra delen av Grevie samhälle). Allmänt ändamål är en användning som inte lägre används i detaljplaner, men som enligt då gällande lagstiftning var avsett för allmänna ändamål där stat, kommun eller landsting var huvudman, exempelvis skolor, förskolor och äldreboenden. A-området på fastigheten Grevie 43:3 syftade till att utgöra reservområde för att säkra behovet av mark för till exempel barn- och äldreomsorgen i nära anslutning till samhällets centrala del.

Den 24 april 1989 ersattes planen från 1983 med en ny plan specifikt för fastigheten Grevie 43:3. Kommunen såg vid tillfället inget behov av offentlig service på platsen och ville exploatera området med bostäder istället. Detta var inte tillåtet enligt beteckningen A – allmänt ändamål och tillåten användning ändrades därför till B – Bostäder och lokaler för boendeservice, till exempel butiker och daghem. Byggnadsarean begränsades till 35 % av fastigheten. I övrigt gjordes inga större förändringar jämfört med den tidigare planen 1395.

Den nya detaljplanen från 1983 har en mycket kortfattad planbeskrivning direkt på plankartan. Även om planen är utformad som en separat detaljplan liknar den mer en planändring. I planbeskrivningen anges endast att "planeringsförutsättningarna har i övrigt ej förändrats i förhållande till gällande plan". För att fullt ut få en bakgrund och ett sammanhang till plan 1445 kan man därför med fördel även ta del av planbeskrivningen för plan 1395.



Gällande detaljplan från 1989 (plan 1445)

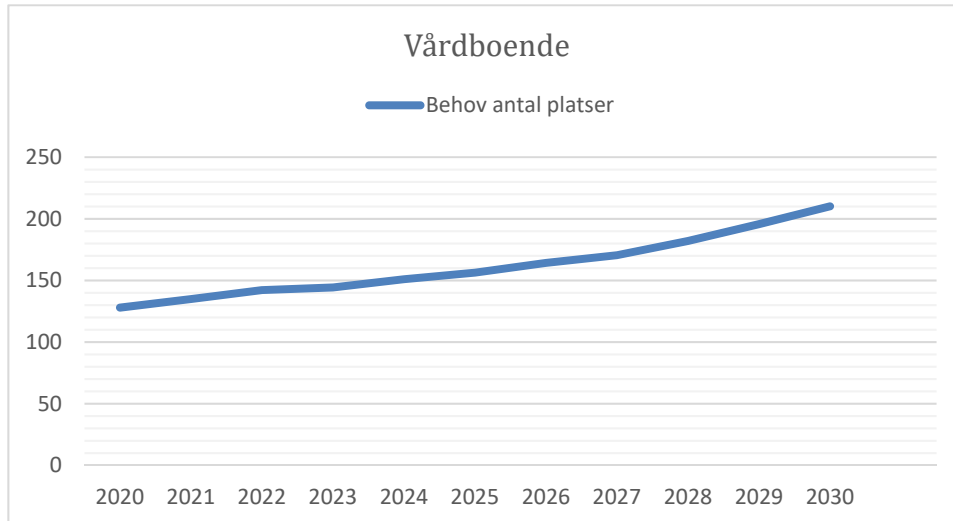


Tidigare gällande detaljplan från 1983 (plan 1395)

Genomförandetiden har gått ut för den gällande detaljplanen. Det innebär att planen kan ändras utan att de rättigheter som gäller där idag behöver beaktas.

Lokalförstärkningsplan

I kommunens lokalförstärkningsplan 2022-2030 konstateras att Båstads kommun har en hög andel äldre i sin befolkning och att behovet av såväl hemtjänst som särskilt boende kommer att öka i takt med att allt fler blir allt äldre. Ett nytt särskilt boende behövs senast 2026 och ytterligare ett under perioden 2030-2032.



Utdrag ur lokalförstärkningsplanen 2022-2030. Behov av antal platser för särskilt boende för äldre.

Geotekniska förhållanden

Vid framtagandet av plan 1395 utfördes en översiktlig geoteknisk undersökning av AB Svensk Geoteknisk undersökning, 1978-11-23. I undersökningen anges att områdets naturliga jordtäckte är mäktigt och att det utgörs av morän och gacifluvium. Grevie 43:3 ingår i undersökningens zon 1, vilket innebär att grundläggnings- och anläggningsförhållandena för hus, hårdgjorda ytor och ledningar är gynnsamma.

Någon radonmätning har inte gjorts för fastigheten. Radonmätningar för andra områden i Grevie har visat att det förekommer högradonmark inom orten, bland annat cirka 300 meter nordost om Grevie 43:3 (Källa: J&W Samhällsbyggnad, *Grevie, Geoteknisk undersökning, Undersökningsområde radon*, 2001-12-14). I samband med projektering inför utbyggnad bör en radonmätning genomföras, alternativt bör ny bebyggelse utföras radonsäkert.

8. KONSEKVENSER

Planändringen innebär att tillåten användning utökas från bostäder och lokaler för boendeservice till att även omfatta vård. Därutöver höjs den tillåtna byggnadshöjden från 6 till 10 meter, byggrättens yta justeras något och utfartsförbudet mot Karlslundsvägen tas bort. Det är endast konsekvenserna av dessa ändringar som bedöms inom ramen för denna planändring. Markens lämplighet för bostadsändamål med en exploateringsgrad på 35 % av fastigheten har redan avgjorts i gällande detaljplan.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon/högexploaterad kust (4 kap 4§ MB) samt riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap 2§ MB).

Att detaljplanen, utöver reguljära bostäder även möjliggör ett vårdboende med en 4 meter högre byggnadshöjd än tidigare bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintressenas värden. Skåneleden kommer att dras om i ett annat läge förbi planområdet, men detta bedöms kunna ske utan någon betydande påverkan på det rörliga friluftslivet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet Miljöbalken

Mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. I miljöbalkens tredje kapitel anges ett antal särskilda markanvändningsintressen som så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada de utpekade värdena. Det handlar om till exempel jordbruks- och skogsmark, stora oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden, områden som är särskilt lämpliga för olika typer av teknisk försörjning eller som är viktiga för försvaret.

Planområdet består till stor del av jordbruksmark. Gällande detaljplan medger redan idag att marken exploateras med bostäder. Ett vårdboende bedöms vara ett angeläget intresse som i detta fall kan ske inom redan planlagd mark. Läget i anslutning till befintlig ort och i närhet av kollektivtrafik och annan befintlig infrastruktur bedöms medföra att marken nyttjas på ett resurseffektivt sätt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda eller avhjälpa skador som påverkar människors hälsa eller miljön. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska miljö kvalitetsnormerna följas vid planläggning. För att miljö kvalitetsnormerna ska kunna uppfyllas krävs dock ett långsiktigt arbete där flera olika åtgärder och insatser koordineras.

En utökning av användningsbestämmelsen bostäder till att även omfatta vård bedöms inte innebära någon förändring vad avser påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

Miljö

Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b PBL (2010:900)

Enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 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 har gjort bedömningen att denna planändring inte innebär en betydande miljöpåverkan och att det därmed inte föreligger något behov av en miljökonsekvensbeskrivning. Som underlag för bedömningen har en så kallad undersökning av betydande miljöpåverkan genomförts.

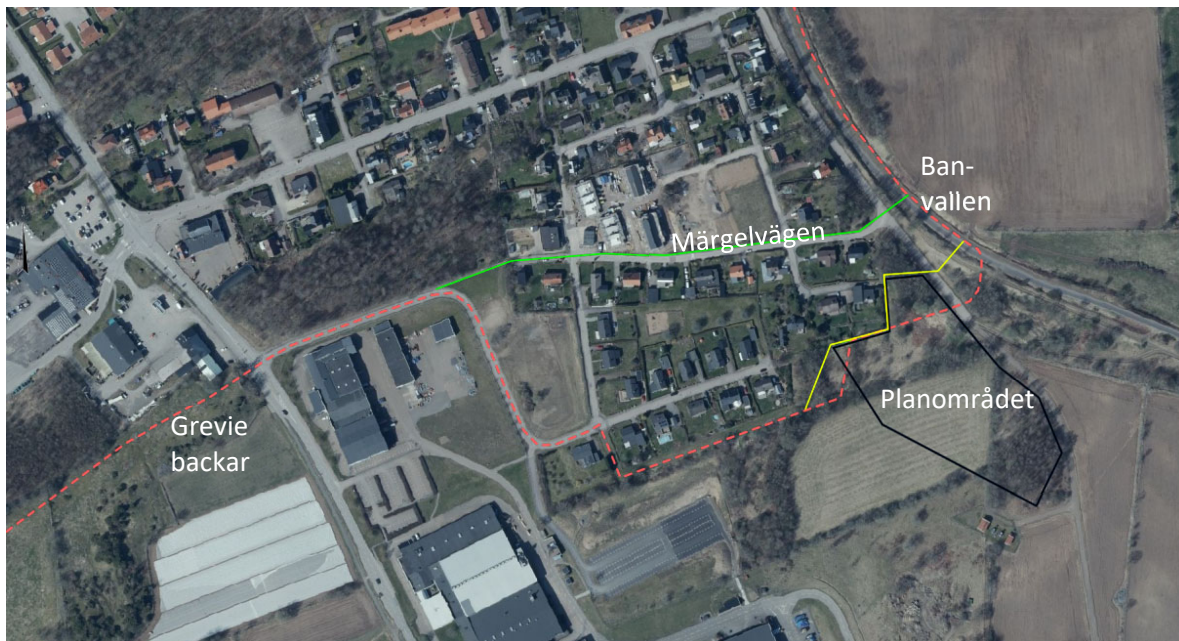
Bedömningen grundas i huvudsak på följande:

- planen innebär endast mindre ändringar av redan gällande detaljplan där markens lämplighet för en exploatering med bostäder redan har prövats.
- planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.
- planändringen bedöms inte innebära negativ påverkan på riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv.
- planändringen bedöms inte innebära negativ påverkan på känsliga mark- och vattenområden eller skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.
- ett genomförande av planen leder inte till några betydande störningar för omgivningen eller till negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Natur Grönområden

Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden i kommunens naturvårdsprogram (2000) eller i länsstyrelsens naturvärdesöversikt (2022). I kommunens översiktsplan anges att en koppling mellan banvallen (den tidigare banvallen som nu iordningsställts för gång- och cykeltrafik) skulle kunna göras genom planområdet mot naturområdet i sydväst. Sedan något år tillbaka går Skåneleden över fastigheten Grevie 43:3. När området bebyggs behöver Skåneleden dras om.

Mellan befintlig bebyggelse och den aktuella detaljplanen finns ett naturstråk på 4 meter som möjliggör en koppling mellan banvallen och området sydväst om Grevie 43:3. Kommunen har också i sin *Cykelstrategi och cykelplan för Båstads kommun 2035* (handling för antagande i kommunfullmäktige 2023-11-16) pekat ut en gång- och cykelförbindelse mellan banvallen och naturreservatet Grevie backar i väster via Märgelvägen. Denna sträckning ger en betydligt mer gen och naturlig koppling mellan banvallen och entrén till Grevie backar än via planområdet där vidare koppling västerut blockeras av befintliga industriverksamheter. Anläggandet av en sådan gång- och cykelförbindelse ingår inte i denna detaljplan utan kommer i så fall att genomföras separat.



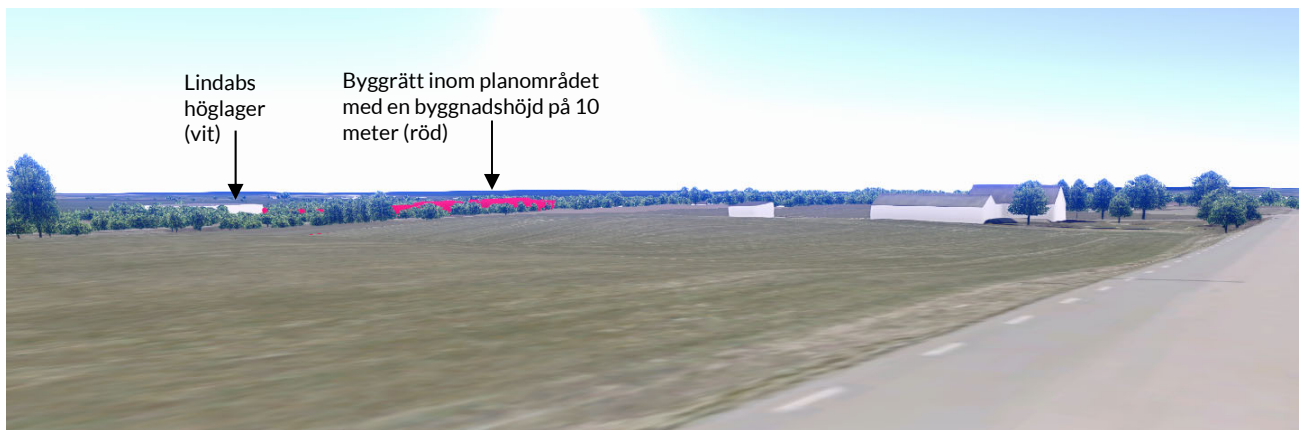
Kartbild över hur Skåneleden skulle kunna dras om antingen via Märgelvägen direkt mot Grevie backar (grön linje) eller genom en justering av nuvarande sträckning inom naturmarken mellan Grevie 43:3 och befintliga villatomter (gul linje). Skåneledens nuvarande sträckning redovisas med röd streckad linje. Planområdet är markerat med svart linje.

Landskapsbild

Planområdet omfattas inte av landskapsbildsskydd och ingår inte heller i de områden som pekats ut i kommunens översiktsplan på grund av höga landskapsbildsvärden (Landskapsbildsklass a-c). Det högre belägna, öppna markområdet norr om planområdet omfattas dock i sin helhet av landskapsbildsskydd.

Planändringen innebär att den tillåtna byggnadshöjden höjs från 6 till 10 meter. Detta medför att ny byggnation kommer att bli mer visuellt synlig i landskapet. Befintlig vegetation och de kraftigt slutande marknivåerna gör dock att den nya byggelsen blir mindre påtaglig. Nivåskillnaden mellan höjden utmed Gimlevägen och planområdet är cirka 30 meter. Hela området mellan Gimlevägen och planområdet är också utpekade i kommunens översiktsplan som "ny stadsbygd", vilket innebär att det sannolikt kommer att bebyggas på längre sikt.

Den utökade byggnadshöjden bedöms inte innebära någon oacceptabel påverkan på landskapsbild. I samband med projektering och bygglovsansökan, när byggnadens exakta placering bestäms, bör hänsyn tas till landskapsbild.



Vy från Gimlevägen mot sydväst där hela byggrätten inom planområdet har getts en byggnadshöjd på 10 meter och markerats med rött. Byggnaden kommer att bli mindre omfattande och sannolikt ha en annan färgsättning, men redovisas på detta sätt för tydlighetens skull. Exakt placering och utformning är ännu inte beslutat. Utöver byggnadshöjden kan ytterligare höjd för takkonstruktion tillkomma.

Vegetation

Inom fastigheten Grevie 43:3 finns en del uppvuxen vegetation i både nordväst och sydost. Växtligheten i framför allt nordväst skulle kunna bli en tillgång till utemiljön vid uppförandet av ett vårdboende. Där finns fina lövträd, fruktträd och vildväxande bärbuskar. Ett bevarande av viss vegetation där kan också bidra till en naturlig avskärmning mellan befintliga bostäder och det nya vårdboendet. Vegetationen fungerar också som avskärmning mellan befintliga bostäder och Lindab. Exakt hur mycket växtlighet och vilka träd som kan bevaras är beroende av var byggnader placeras och hur ledningar behöver dras för anslutning till befintligt nät. Detta behöver studeras vidare i samband med projektering och utbyggnad av tomt.

Vegetationen i den sydöstra delen av området är tätare och består i huvudsak av björkar, viss al, oxel och lägre sly. Denna vegetation bedöms inte vara bevarandevärd på samma sätt. En gallring och bevarande av vissa av träden även där kan dock ge utemiljön gröna värden redan från början.

Biotopskydd

Inom planområdet finns två stengärdesgårdar. Murarna har ett varierande skick och ålder, men bedöms i stora delar omfattas av biotopskydd. Vid byggnation inom planområdet, oavsett om det

byggs reguljära bostäder eller ett vårdboende, behöver hänsyn tas till murarna. Där murarna behöver tas bort/göras öppningar i ska biotopskyddsdispens sökas hos länsstyrelsen.



Stengärdesgård i norr.



Stengärdesgård i sydväst.



Öppen åkermark mellan stengärdesgårdarna.

Kulturmiljö

Kulturmiljövård

Inom planområdet finns inga utpekade kulturmiljövården i kommunens kulturmiljövårdsprogram (2000) eller i länsstyrelsens kulturmiljöprogram (2007).

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämningar skulle påträffas inom planområdet i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § i Lagen om kulturminnen mm.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Risk för översvämning

Ingen känd översvämningssituation/problematik/ instängda områden eller lågpunkter finns inom området. Genom fastigheten i sydost finns en större rinnväg för skyfallsregn som behöver beaktas vid projektering och höjdsättning.

Beräkning av omgivningsbuller

Trafikbuller

Planområdet kommer att trafikförsörjas via Karlslundsvägen. Idag är trafiken på vägen mycket begränsad då den inte leder fram till någon större målpunkt utan övergår i en smal grusväg i anslutning till planområdet.

Ett vårdboende med 55 platser och 20 anställda på plats samtidigt bedöms generera ungefär 170 fordonsrörelser/dygn med bil. Bullernivåerna från trafiken i området kommer att öka jämfört med idag, men nivåerna vid både ny och befintlig bebyggelse kommer att ligga långt under gällande bullerriktvärden. Boverket och SKL (Sveriges kommuner och landsting) har gett ut skriften *Hur mycket bullrar vägtrafiken*. Denna visar att det krävs cirka 1000 fordon ÅDT (årsmedeldygnstrafik) för att nå 55 dBA ekvivalent ljudnivå (riktvärde för befintliga bostäder) och cirka 3000 fordon ÅDT för att nå 60 dBA ekvivalent ljudnivå (riktvärde för ny bebyggelse) på en väg med 50 km/h.

Jämfört med om platsen skulle ha bebyggts med reguljära bostäder bedöms bullernivåerna inte bli högre utan snarare lägre på grund av lägre trafikmängder.

Verksamhetsbuller

Planområdet ligger norr om ett verksamhetsområde där Lindab ventilation AB har sitt huvudkontor. Inom området sker produktion av ventilationsdetaljer, huvudsakligen i galvaniserad plåt, produkter för vattenburna inneklimatlösningar samt kyl- och värmebafflar. Verksamheten är en så kallad tillståndspliktig B-verksamhet, vilket innebär att länsstyrelsen är ansvarig tillsynsmyndighet.

Lindab ventilation har idag bullervillkor enligt nedan:

Tidsperiod	Riktvärde, L_{Aeq} [dBA]
Dagtid, kl. 07-18	55
Natt, kl. 22-07	45
Övrig tid	50

Lindab Ventilation ABs bullervillkor. Utomhusriktvärden för externt industribuller angivet som frifältsvärden vid bostad.

Bullervillkoren medför ett krav på att verksamheten inte får bullra mer än detta, men innebär också en rättighet för Lindab AB att bedriva verksamhet med buller upp till dessa nivåer.

I samband med att Lindab Götene (numera ICS Water Grevie) flyttade sin verksamhet till Grevie 2020 och bland annat omfördelade sina containers, gjordes en bullerkartläggning. Skrottömningen samt den tunga trafiken visade sig ge upphov till maximala bullernivåer som överskrider villkoret $L_{A, max}=55dB(A)$ nattetid vid närmaste bostäder, varpå skrottömning och tung trafik numera inte sker efter klockan 22.00. I övrigt innehölls gränsvärdena.

2022 genomfördes ett avgränsningssamråd inför en ansökan om utökning av Lindabs produktionslokaler. Inom ramen för avgränsningssamrådet gjordes en bedömning av bullernivåerna. Skrothanteringen bedöms få en viss påverkan på bullernivån men utifrån att hanteringen planeras att byggas in och befintliga containrar flyttas till en bättre avskärmad plats var den samlade bilden att bullerexponeringen hos närmast liggande bostäder kommer att bli oförändrad eller till och med bättre än tidigare.

Avståndet mellan befintlig verksamhet och planområdet är idag som närmast cirka 170 meter. Planlagd mark för industriändamål finns dock cirka 40 meter söder om planområdet. Det är ungefär samma avstånd som mellan befintlig verksamhetsmark och närmaste befintliga bostadshus vid Industrivägen idag.

Planområdets lämplighet för bostäder har redan prövats i gällande detaljplan. Att bostäderna uppförs i form av ett vårdboende bedöms inte medföra någon skillnad i sammanhanget.

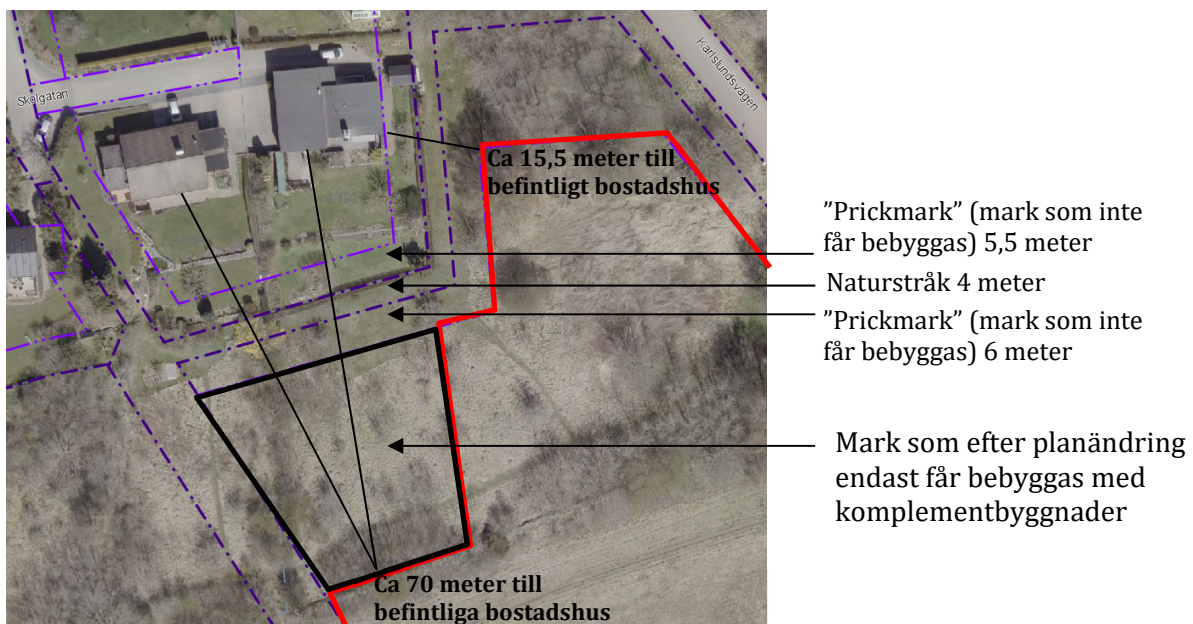
Sol- och skuggförhållanden

Det är redan idag möjligt att uppföra bostadsbebyggelse i 2 våningar samt sluttningsvåning på fastigheten. Planändringen innebär dock att den tillåtna byggnadshöjden ändras från 6 till 10 meter.

I norr angränsar planområdet till två bostadsfastigheter (villatomter). Mellan planområdet och bostadstomterna finns ett naturstråk på 4 meter. Byggrätten inom befintlig plan ligger 6 meter från natursläppet, vilket innebär att det minsta avståndet mellan byggrätten och befintliga tomter är 10 meter idag. Mellan byggrättszonerna är det cirka 15,5 meter och mellan planområdets byggrätt och befintliga bostadshus drygt 30 meter mot söder och 15 meter mot öster (se kartbild).

Under sommaren påverkas inte villatomterna av skugga från ny bebyggelse inom planområdet med en byggnadshöjd på varken 6 eller 10 meter. Vid höst- och vårdagjämning blir skuggningen cirka 7 meter längre mot norr kl. 12.00, vilket innebär att cirka 7 meter av bostadstomternas södra del skulle påverkas av skuggning kl. 12.00 om ny bebyggelse skulle placeras så långt mot norr som byggrätten medger.

För att minimera skuggpåverkan av de befintliga bostadsträdgårdarna har den högre byggnadshöjden kompenseras med så kallad korsmark inom ett område cirka 50 meter söder om villatomterna - mellan tomterna och en befintlig stengärdesgård. Korsmarken innebär att detta område endast får bebyggas med komplementbyggnader med en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Minsta avstånd mellan befintliga bostadshus och ny huvudbyggnad i söder blir genom denna åtgärd cirka 70 meter. I öster ligger byggrätten kvar cirka 15,5 meter från byggrätten/befintligt bostadshus på angränsande tomt. Viss skuggning av den östra delen av denna fastighet kan ske under morgon/förmiddag under vår, vinter och höst om en byggnad placeras inom denna del av tomten. I efterföljande bilder redovisas skuggningen i ett scenario där en byggnad med 10 meters byggnadshöjd placeras i hela gränsen mot intilliggande bostadstomter. Utöver byggnadshöjden kan även ytterligare höjd för takkonstruktion tillkomma.



Redovisning av avstånd. Röd linje markerar byggrättszonen för huvudbyggnader med en byggnadshöjd på 10 meter efter planändringen.

Höstdagjämning (23 september) och vårdagjämning (21 mars)



09.00



10.00



11.00

Sommarsolstånd (21 juni)



09.00

Vintersolstånd (21 december)



09.00



10.00



11.00

Solstudie – Scenario där en huvudbyggnad med 10 meters byggnadshöjd placeras i hela byggrättsgränsen mot villafastigheter i norr. Utöver byggnadshöjden kan även ytterligare höjd för takkonstruktion tillkomma.

Sociala konsekvenser

Båstads kommun har en hög andel äldre i sin befolkning och redan idag är kön lång till kommunens vårdboenden. Detta drabbar både de personer som är i behov av vård och deras anhöriga. Att kunna uppföra ett särskilt boende för äldre är viktigt för att kunna erbjuda en vårdbostad till dem som inte längre klarar av att bo kvar i hemmet. Även möjligheter till växelvård (boende i perioder) eller dagverksamhet för att avlasta anhöriga kan vara aktuellt.

Att ett vårdboende placeras i anslutning till befintliga orter och på platser med goda kollektivtrafikförbindelser är viktigt för att anhöriga ska kunna besöka på ett enkelt sätt. Närheten till kollektivtrafiken är också viktig för att anställda ska kunna ta sig till sin arbetsplats.

Vårdboendets omgivning har stor betydelse för de boendes trivsel och välbefinnande. Planområdet ligger i direkt anslutning till naturområden och banvallen med gång- och cykelväg där man kan promenera i gröna miljöer. Forskningen har visat att vistelse i gröna miljöer bland annat bidrar till att sänka blodtrycket, minska halterna av stresshormonet kortisol i blodet, stärka korttidsminnet och motverka demens. (Källa: Boverket (2019), *Grönska främjar hälsa och välbefinnande*). Promenader i grönområden hjälper människor med demens att hålla igång olika funktioner och färdigheter i kroppen. Det bidrar också till att öka sömnkvaliteten, förbättra aptiten och till att minska oro och stress. Även utsikt från ett fönster mot natur och grönska har visat sig vara viktigt och öka välbefinnandet hos människor med demens. (Källa: Flykt & Sundvisson, Institutionen för hälsovetenskap vid Mittuniversitetet, (2010), *Natur i vården, en källa till hjälp för människor med demens*)

Trafik

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Inga nya vägar, gång- och cykelvägar eller allmänna platser i övrigt föreslås. Planområdet trafikförsörjs via Karlslundsvägen. Karlslundsvägen är idag asfalterad fram till planerad tillfart enligt gällande detaljplan. Därefter övergår vägen i en smal grusväg. Beroende på var in- och utfarter placeras kan en längre sträcka av Karlslundsvägen behöva breddas och asfalteras. Vägen är redan planlagd (plan 1395) så någon planändring behövs inte för att genomföra detta.

Någon separat gång- och cykelbana finns inte utmed Karlslundsvägen. Den före detta banvallen som numera har iordningsställts med gång- och väg angränsar dock till planområdet och gör det möjligt att ta sig hit på ett enkelt och trafiksäkert sätt till fots och med cykel. Mellan planområdet och gång- och cykelvägen är vallen dock bitvis ganska hög och en lämplig anslutning ner mot ett nytt vårdboende bör studeras vidare i samband med byggnation.

En byggnation av ett vårdboende bedöms inte generera mer biltrafik än reguljära bostäder samt förskola och butiker som redan är möjligt enligt gällande detaljplan. De boende kommer inte att inneha bil i någon större utsträckning utan trafiken handlar primärt om personal och besökande.

Om området skulle bebyggas med reguljära bostäder bedöms det inrymma cirka 100 bostäder. Antalet beror dock i stor utsträckning på vilken typ av bostäder som skulle uppföras. Beroende på fördelning mellan småhus och flerbostadshus bedöms trafik från reguljära bostäder alstra cirka 400-550 trafikrörelser varav cirka 300-400 med bil. Planerat vårdboende med 55 platser och 20 anställda bedöms alstra cirka 250 trafikrörelser varav cirka 170 med bil. (Källa: Trafikverket (2021), *Trafikalstringsverktyg*). Beräkningarna är schematiska, men oavsett användning så bedöms trafikökningen inte innebära några kapacitetsproblem i vägnätet.

Busshållplats finns cirka 300 meter väster om planområdet, vid Järnvägsgatan. Hållplatsen trafikeras av linje 504 mellan Båstad och Förslöv. Turtätheten är cirka 1 gång/timme under vardagar, något oftare under morgontimmarna. Utmed Stålhögavägen finns ytterligare två hållplatser med trafik mot Förslöv och Torekov. Dessa hållplatser ligger dock cirka 800 meters gångväg från planområdet. Till tågstationen i Förslöv är avståndet cirka 5 kilometer.

Närhet till kollektivtrafik underlättar för både anställda och besökare till ett vårdboende. En utbyggnad enligt planen bidrar också till att öka underlaget för befintlig kollektivtrafik.

All parkering till ett vårdboende ska ske inom den egna fastigheten. Båstads kommun har inte någon parkeringsnorm som anger hur många platser som ska anordnas för olika verksamheter utan en bedömning får ske i varje enskilt fall. Kommunen har nyligen uppfört ett vårdboende i Förslöv (Haga park) med 48 platser. Ytterligare 18 platser för korttidsboende tillkommer inom kort. För dessa två verksamheter (totalt 66 platser) finns cirka 50 parkeringsplatser. Detta kan fungera som vägledning.

9. PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala underlag

Båstads kommun, *Byggnadsplan för östra delen av Grevie samhälle (Grevie 43:1 m.fl. fastigheter) inom Båstads kommun i Kristianstads län, Plan 1395, laga kraft 18 april 1983.*

Båstads kommun, *Båstads kommuns översiktsplan – med tidshorisont till 2030, antagen 2020-05-20.*

Båstads kommun, *Cykelstrategi och cykelplan för Båstads kommun 2035, handling för antagande i kommunfullmäktige 2023-11-16.*

Utredningar

AB Svensk geoteknisk undersökning, *Översiktlig geoteknisk undersökning inom Grevie 5:7, 7:7 m.fl., Båstads kommun, 1978-11-23.*

J&W Samhällsbyggnad, *Grevie, Geoteknisk undersökning, Undersökningsområde radon, 2001-12-14.*

WSP på uppdrag av Lindab Ventilation AB, *Underlag för avgränsningssamråd, 2020-12-20.*

Övriga underlag

Boverket (2023) *PBL Kunskapsbanken – Vård*, <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/Vard/> [Hämtad 2023-10-06].

Boverket (2023) *PBL Kunskapsbanken – Ändring av detaljplan*, <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/> [Hämtad 2023-10-06].

Boverket (2019), *Grönska främjar hälsa och välbefinnande*, <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/ekosystemtjanster/naturen/valbefinnande/> [Hämtad 2023-10-06].

Boverket och Sveriges kommuner och landsting (2023), *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*, <https://www.boverket.se/contentassets/6b694ed0a7504182850bff4528b4b28d/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken.pdf> [Hämtad 2023-10-25].

Flykt & Sundvisson, Institutionen för hälsovetenskap vid Mittuniversitetet, (2010), *Natur i vården, en källa till hjälp för människor med demens*, <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:385299/FULLTEXT02.pdf> [Hämtad 2023-10-06].

Naturvårdsverket (2017), *Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder*, <https://www.naturvardsverket.se/4a4395/globalassets/vagledning/buller/vagledn-riktv-buller-vag-spar-befintliga-bostader-rev-juni2017.pdf> [Hämtad 2023-10-25].

Sveriges riksdag, *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2015216-om-trafikbuller-vid_sfs-2015-216/ [Hämtad 2023-10-25].

Trafikverket (2021), *Trafikalstringsverktyg*, <https://bransch.trafikverket.se/tjanster/system-och-verktyg/Prognos--och-analysverktyg/Trafikalstringsverktyg/> [Hämtad 2023-10-20].