



Ändring av detaljplan för Del av Karlslundsområdet i Grevie samhälle, Båstads kommun (plan 1445).

Samrådsredogörelse

Detta förslag till planändring, har varit utsänt för samråd under tiden 9 november – 15 december 2023 för att ge sakägare, boende, myndigheter med flera, möjlighet att lämna in synpunkter. Ett samrådsmöte/öppet hus hölls i biblioteket i Grevie den 28 november 2023. I denna samrådsredogörelse finns en sammanställning av inkomna synpunkter samt planavdelningens bemötande av dessa. Här redogörs också för de ändringar som har gjorts i förslaget efter samrådet.

Synpunkter från myndigheter, kommunala nämnder m.fl.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Risk för översvämning

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att när ett nytt ändamål läggs till måste markens lämplighet prövas utifrån det föreslagna ändamålet. Kommunen har i planförslaget lagt till ändamålet V (vård, dock ej kriminalvård) utan att redovisa risker kopplat till översvämning för ändamålet. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen inför nästa skede redovisar och bedömer konsekvenser för översvämningsrisk kopplat till ändamålet V (vård, dock ej kriminalvård).

Hälsa och säkerhet - risker

Verksamheter

Länsstyrelsen noterar att planhandlingarna redovisar tillåtet verksamhetsbuller från den tillståndspliktiga verksamheten väster om planområdet och bedömt hur planområdet påverkas av detta. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma kommunen om att den tillståndspliktiga verksamheten har en pågående tillståndsansökan om att utöka sin verksamhet. Då den nya tillståndsansökan kan komma att påverka planområdet utifrån fler områden än verksamhetsbuller förutsätter Länsstyrelsen att kommunen inför nästa skede redovisar och bedömer hur ändamålet V (vård, dock ej kriminalvård) är lämpligt utifrån verksamhetens nya tillstånd.

Omkringliggande ändamål

Länsstyrelsen noterar att det finns detaljplaner med ändamålet J (industri) i närhet av förslag till ändring av detaljplan. Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte se att kommunen har bedömt och beskrivit de risker som J (industri) kan medföra kopplat till det tillagda ändamålet V (vård, dock ej kriminalvård). Länsstyrelsen förutsätter att kommunen inför nästa skede bedömer lämpligheten av ändamålet V (vård, dock ej kriminalvård) utifrån risker kopplat till J (industri).

Markföreningar

Länsstyrelsen noterar att marken inom planområdet inte bedömts angående markföreningar då gällande detaljplan är från 1989. Då planförslaget lägger till ett nytt ändamål ska markens lämplighet prövas utifrån det tillagda ändamålet varför Länsstyrelsen förutsätter att markens lämplighet för ändamålet V (vård, dock ej kriminalvård) bedöms och redovisas i nästa skede utifrån risk för markföreningar.

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen noterar att kommunen valt att handlägga detaljplanen med ändring av detaljplan trots att ett ändamål läggs till. Länsstyrelsen menar att det är olämpligt att ta fram planförslaget som en ändring av detaljplan, eftersom ändringen bedöms som större då den lägger till ett ändamål. Länsstyrelsen råder därför kommunen att istället pröva nya ändamål genom en ny detaljplan som prövar markens lämplighet.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Information om fornlämningar

Inom det aktuella planområdet finns idag inga kända registrerade fornlämningar. Dock ligger exploateringsytan i ett fornlämningstätt område med bland annat ett flertal bronsåldershögar inom relativt korta avstånd och med goda resultat från närliggande arkeologiska undersökningar.

Länsstyrelsen kan i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen ställa krav på arkeologisk utredning vid en exploatering som tar ett större markområde i anspråk om det finns goda skäl att anta att exploateringsområdet innehåller under mark dolda, ej registrerade fornlämningar. I föreliggande fall finns det flera faktorer som talar för att det finns dolda fornlämningar.

En steg 1 utredning av området utfördes år 2001, se rapport Arkeologisk utredning runt Grevie, UV Syd rapport 2001:15 (Becker N.) I rapporten är största delen av berört område markerat som innehållande förhöjd möjlighet till att inneha dolda arkeologiska lämningar.

Den arkeologiska utredningen steg 2 syftar till att konstatera om fornlämning berörs av exploateringen och om möjligt avgränsa eventuell påträffad fornlämning. Utredningsresultatet ska fungera som ett besluts- och planeringsunderlag för såväl Länsstyrelsen som för exploatören. Därför bör utredningen genomföras så tidigt som möjligt.

Kostnaderna för de arkeologiska insatserna åvilar arbetsföretaget. Om det påträffas lämningar i samband med utredningen kan det bli nödvändigt med ytterligare arkeologiska åtgärder innan marken kan exploateras.

Sökanden uppmanas därför att i god tid kontakta Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet för initiering av en arkeologisk utredning i enlighet med 2 kap. kulturmiljölagen (KML). Ansökan ska vara länsstyrelsen tillhanda i mycket god tid innan planerade markarbeten ska påbörjas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende översvämningsrisk, hälsa och säkerhet – risker kopplat till den tillståndspliktiga verksamheten, risker kopplat till omkringliggande ändamål samt risk för markföroreningar, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar:

Risk för översvämning

Inom ramen för denna planändring ska konsekvensen av att bygga vårdbostäder i stället för reguljära bostäder beskrivas (ändamålet D – Vård har efter samrådet preciserats ytterligare till vårdbostäder). Oavsett vilken typ av bostäder som byggs har kommunen gjort bedömningen att det inte föreligger någon risk för översvämning.

I planbeskrivningen (rubriken Konsekvenser – Hälsa och säkerhet – Risk för översvämning) anges att det inte finns några lågpunkter eller instängda ytor inom planområdet. Däremot finns en rinnväg för skyfallsregn som behöver beaktas vid projektering och höjdsättning när man vet hur tomten kommer att disponeras och utformas. En kartbild över rinnvägen har lagts till i planbeskrivningen.

Den andel av tomten som tillåts bebyggas är oförändrad så någon ökad avrinning jämfört med den gällande planen är inte aktuellt.

Risk för översvämning på grund av höjda havsnivåer har inte beskrivits i planhandlingarna. Planområdet ligger cirka 91-101 meter över havet, vilket innebär att någon risk för översvämning inte föreligger ur detta avseende. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Hälsa och säkerhet – risker

Verksamheter

Planområdet angränsar till ett planlagt område för industriändamål (J) där Lindab ventilation AB bedriver verksamhet. En tillståndsansökan för utökad verksamhet pågår, men ärendet är ännu inte avgjort. Kommunen har tagit del av den miljökonsekvensbeskrivning och de utredningar som ligger till grund för ansökan.

Tillståndsansökan innebär en sänkning av gällande villkor för buller med 5 dBA ekvivalent ljudnivå under såväl dagtid, nattetid och övrig tid. Den tillhörande bullerutredningen visar att bullernivåerna från verksamheten, både idag och med ett utökat tillstånd, underskrider det nya förslaget till villkor (såväl som de nu gällande)

och därmed även riktvärdena för zon A (zon där bostäder bör kunna medges) enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet.

I miljökonsekvensbeskrivningen redogörs även för risker och säkerhet samt störningar kopplat till ljus, lukt, luftföroreningar och damning.

När det gäller risker och säkerhet skulle ett utökat tillstånd innebära en ökad förvaring av brandfarliga ämnen inom verksamheten. Mängderna beskrivs dock vara relativt små. Förutsättningarna för tidig upptäckt av en brand bedöms vara goda, och räddningstjänstens insatstid är liten, vilket innebär möjlighet till tidig släckning i brandens inledande skede. Påverkan från ansökt verksamhet avseende risk och säkerhet bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen innebära en sammantaget liten negativ konsekvens.

Avseende ljusstörningar så är fabriksområdet upplyst när arbete pågår under mörka delar av dygnet. Lindab Ventilation har vid ett par tillfällen fått synpunkter från grannar på att någon specifik belysningsarmatur varit störande. Lindab Ventilation har vid dessa tillfällen kunnat ändra så att ljusbilden från armaturen har flyttats. Ansökt verksamhet kommer bedrivas på likande sätt som befintlig verksamhet och inga nya ytor kommer belysas. Belysningen är endast tänd där behov av utebelysning finns beroende på vid vilka byggnader och områden det arbetas på. Flertalet av de interna transporterna kommer vid ansökt verksamhet att ske inomhus då nybyggnation sker intill befintlig byggnation, vilket minskar behovet av utomhusbelysning. Övriga transporter trafikerar dagtid. Sammantaget bedöms påverkan från ansökt verksamhet gällande ljusolägenhet innebära en obetydlig konsekvens.

Lukt kan förekomma vid vulkning av gummilister. Vulkning kommer att utföras inomhus i verksamhetens produktionslokaler och den ansökta verksamheten bedöms inte medföra luktstörning till omgivningen.

Samtliga punktutslug vid svetsarbetsplatser och mineralullshantering är anslutna till filter före utsläpp till luft. Utsug från plasmaskärningsmaskiner är anslutna till en stoftavskiljare med slangfilter eller patronfilter. Ansökt verksamhet bedöms inte innebära några nya utsläppspunkter till luft.

Någon dammande verksamhet förekommer inte inom området.

Både när det gäller risker och störningar gör kommunen bedömningen att konsekvenserna av både pågående verksamhet och en utökad verksamhet är acceptabla i förhållande till byggnation av ett vårdboende. Oavsett om det byggs reguljära bostäder eller vårdbostäder inom planområdet är det något som Lindab behöver förhålla sig till på samma sätt. Vårdbostäder bedöms inte vara mer störningskänsliga än reguljära bostäder och påverkas således inte på annat sätt än det som planen redan idag medger. Befintliga bostäder ligger redan idag närmare planområdet än det nya vårdboendet kommer att göra.

Planbeskrivningen har kompletterats med denna information avseende risker och störningar kopplat till Lindab ventilations verksamhet samt eventuell utökad verksamhet i enlighet med sökt tillstånd.

Omkringliggande ändamål

Utöver det detaljplanelagda området för industriändamål där Lindab bedriver verksamhet finns även utpekad industrimark i kommunens översiktsplan i anslutning till planområdet. Lämpligheten avseende denna industrimark ska först prövas genom detaljplaneläggning. Nya verksamheter inom detta område kommer att behöva förhålla sig till angränsande bostäder, oavsett om det blir reguljära bostäder eller vårdbostäder. Beroende på typ av verksamhet får aktören göra en anmälan eller tillståndsansökan till ansvarig myndighet. Skulle en framtida verksamhet bli föremål för klagomål får det hanteras av aktuell tillsynsmyndighet så att oacceptabla störningar inte förekommer.

Markföreningar

Kommunen har kontrollerat om det finns eller har funnits några föreningsskällor i området. Då inga kända föreningsskällor förekommer har kommunen gjort bedömningen att det inte föreligger någon risk för markföreningar inom planområdet. Någon undersökning av markföreningar har av denna anledning inte genomförts.

Råd om planteknik/planförfarande

Gällande detaljplan från 1989 medger redan idag bostäder samt boendeservice, till exempel butiker och daghem på platsen. Den plan som gällde för området innan nu gällande plan medgav A-ändamål, det vill säga allmänna ändamål där stat, kommun eller landsting var huvudman, exempelvis skolor, förskolor och äldreboenden. Planområdet har således varit planlagt för detta ändamål tidigare, fram till 1989.

I plan- och bygglagen finns ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för en planändring. Ändringen ska dock uppfylla lagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. 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 två våningar bedöms vara förenligt med denna avsikt. För att det ska bli tydligt att det fortfarande handlar om bostäder på platsen har det tillåtna ändamålet D – ”Vård, dock ej kriminalvård” preciserats till ”Vårdbostäder”.

Fornlämningar

Planbeskrivningen har kompletterats med information avseende genomförd arkeologisk utredning inom området. Frågan om en arkeologisk utredning, steg 2 kommer att hanteras i samband med projektering och bygglovsprövning när kommunen vet mer exakt var byggnation kommer att ske inom tomten.

Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I planbeskrivningen på s. 13 under ”fastighetsrättsliga frågor” står att Grevie 43:3 ska anslutas till Grevie ga:2. Enligt fastighetsregistret är fastigheten redan ansluten till gemensamhetsanläggningen. Kanske menas att det är aktuellt att ändra andelstal för Grevie 43:3 då det även ska finnas möjlighet till vård inom området, efter planändringen? I så fall bör det ändras i planbeskrivningen så att det blir tydligt att det handlar om ändring av andelstal, och ej nyanslutning.

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 16 en redovisning av vilken befintlig detaljplan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar:

Andel i gemensamhetsanläggning

Texten angående gemensamhetsanläggningen Grevie ga:2 har ändrats så att det framgår att fastigheten är ansluten till gemensamhetsanläggningen.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

När det gäller planändringar så upphör inte tidigare detaljplan att gälla utan det är fortfarande denna detaljplan som gäller tillsammans med de ändrade eller tillagda bestämmelser som gjorts. Det finns endast en plankarta. Detta framgår i den kompletterande planbeskrivningen under rubrikerna "Planhandlingar" samt "Planändringens innebörd".

Trafikverket

Enligt planbeskrivningen bedöms trafikökningen inte innebära några kapacitetsproblem i vägnätet. Eventuella åtgärder på det statliga vägnätet och/eller dess anslutningar, som en direkt följd av denna exploatering, ska bekostas av kommunen/exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett avtal tecknas med kommunen.

Utifrån detta har Trafikverket inga synpunkter i ärendet.

Kommentar:

Inga åtgärder på det statliga vägnätet bedöms vara aktuella till följd av planförslaget.

Region Skåne

Region Skåne avstår från att yttra sig.

Miljöavdelningen, Båstads kommun

Miljöavdelningen vill lämna följande yttrande.

Den tänkta detaljplanen kommer huvudsakligen att beröra jordbruksmark. Miljöavdelningen saknar en bedömning av konsekvensen av att ta jordbruksmark i anspråk och om diskussion har förts gällande alternativ placering av det tänkta äldreboendet i Grevie där inte jordbruksmark behöver tas i anspråk.

I 3 kap 4 § miljöbalken framgår att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Vid bedömningen bör beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning med naturresurser.

Kommentar:

I för beslutet om ett nytt särskilt boende studerades flera alternativa lokaliseringar i kommunen. Valet av lokalisering gjordes utifrån flera aspekter där ianspråktagande av jordbruksmark var en faktor tillsammans med till exempel närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar, möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur, tomtens storlek och omgivande utemiljöer. I detta fall är jordbruksmarken där vårdboendet planeras redan planlagd för bostadsändamål. Marken kan således exploateras redan idag enligt gällande detaljplan. En exploatering i form av ett särskilt boende bedöms tillgodose ett mer angeläget samhällsintresse än reguljära bostäder på platsen, vilket i en högre grad än tidigare motiverar ett ianspråktagande av marken.

NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och avlopp AB)

I planbeskrivningen beskrivs det att dagvattenledning finns i Märgelvägen. Planområdet kan inte anslutas med självfall av dagvattnet till Märgelvägen utan måste pumpas. NSVA tillåter inte pumpning av dagvatten. NSVA vill i stället att omhändertagandet av dagvattnet sker genom lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Detta eftersom markens genomsläpplighet är hög\medel och planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

För övrigt har NSVA ingen erinran.

Kommentar:

I planbeskrivning anges att det finns ledningar i angränsande gata, liksom att förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är gynnsamma. Exakt lösning regleras inte planen utan kommer att studeras vidare i samband med projektering.

NSR AB (Nordvästra Skånes renhållning AB)

NSR vill framföra följande synpunkter på detaljplanen:

- NSR saknar avsnitt om hur avfallshanteringen ska fungera. Det är viktigt att det framgår var miljörummet ska vara för att vi ska kunna säkerställa att vi kan hämta och att hämtningen kan göras det på ett säkert sätt för de som vistas inom planområdet.
- Det bör även stå med i planen att miljörummet bör placeras så backning inte förekommer.
- Det är viktigt att miljörummet är rätt dimensionerat för full sortering och tillgodoser det behov som finns.
- Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.
- Det är viktigt att verksamheterna arbetar efter EU:s avfallshierarki samt att avfallshanteringen utformas på ett sådant sätt att den gynnar en ökad utsortering och avfallsminimering.
- I aktuell renhållningsordning för kommunen finns föreskrifter kring avfallshanteringen som är viktiga att följa. Se bilaga 1 för de viktigaste aspekterna vad gäller framkomlighet.

Kommentar:

Placering och utformning av miljörum är detaljerade frågor som inte regleras i detaljplanen utan kommer att hanteras i samband med projektering och bygglovsprövning. I planbeskrivningen hänvisas till renhållningsordningen som innehåller samtliga aspekter som är viktiga att förhålla sig till när det gäller utformning av avfallshanteringen.

Informationen om överskottsmassor har vidareförmedlats till kommunens Teknik- och serviceavdelning som ansvarar för utbyggnad av fastigheten. Frågan kommer att hanteras när man vet mer i detalj hur tomten ska bebyggas och utformas.

Bjäre kraft

Bjäre Kraft Bredband och Bjäre Kraft ekonomisk förening har el o fiberkanalisation på detaljplaneområdet. Önskar ni kartunderlag på befintlig el o fiberkanalisation vänligen lägg in ett ärende i Ledningskollen.se

Bjäre Kraft yrkar på att kommunen/exploatören står för kostnaderna för ev. flytt av befintlig utrustning som Bjäre kraft ska utföra.

I utbyggnadsskedet vill Bjäre Kraft samförlägga med övriga ledningsägare. Bjäre Kraft kan erbjuda el o fiber till samtliga byggnader, fastigheter inom detaljplaneområdet.

Kommentar:

Kommunen har inför samrådet begärt ledningskartor via ledningskollen.se och har kännedom om ledningarnas läge. I nuläget är det osäkert om ledningarna behöver flyttas. Detta får studeras mer ingående i samband med projektering och bygglovsansökan när kommunen vet mer exakt var byggnation kommer att ske inom tomten. Ledningarna saknar idag ledningsrätt.

Nordion Energi AB där Weum gas och Swedegas AB ingår

Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda planområdet och därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan. Weum Gas har distributionsledningar för gas i närområdet. Nordion Energi AB för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område/berörd fastighet till försörjning med biogas/naturgas.

Kommentar:

Kommunen noterar möjligheten att ansluta fastigheten till biogas/naturgas. Detta får studeras och diskuteras vidare i samband med projektering.

Synpunkter från sakägare och övriga

Gemensam skrivelse från fastighetsägarna till Hålarp 4:193 och 4:194.

I den kompletterande planbeskrivningen tillhörande detaljplanen finns ett antal felaktigheter eller tveksamheter, vilka är beskrivna nedan:

- På såväl detaljplanen som situationsskissen på sidan 8 i den kompletterande planbeskrivningen visas en öppning i den norra stengärdesgårdens östliga del som inte existerar, vilket är missledande. Det finns en öppning i den ”norra stengärdesgården”, men den är belägen väster om fastigheten 43:3 delvis på samfällighetsområdet och delvis på fastighet 43:1
- På sidan 15 är texten lite missvisande, då man beskriver naturstråk respektive gång- och cykelväg i samma stycke. Det är klar skillnad på ett naturstråk och en gång/cykelväg. Skåneleden bör dras på ett naturstråk och det bör vara ett område som är naturskönt och som har större bredd än 4 meter.
- På sidan 13 talas om den nya detaljplanen från 1983, vi utgår ifrån att det menas den nya detaljplanen från 1989.
- På sidan 18 står det att Skåneleden kommer att dras om. Så behöver ej ske. Det beror på hur man planerar.
- På kartbilden på sidan 19 är Skåneledens nuvarande dragning felaktigt angiven, vilket är missvisande.
- På sidan 20 är inte de fridlysta växterna upptagna i texten, vilket kan leda till ett felaktigt beslut.
- På sidan 20 och 21 finns två av de tre stengärdesgårdarna beskrivna, men inte den tredje som går i nord-sydlig riktning i den östra delen av fastighet 43:3 (se blå markering i bilagd karta). Detta är missvisande. Likaså bilden

högst upp till höger på sidan 21, då denna visar en öppning i den "norra stengärsgården" som inte är belägen på fastigheten 43:3, utan väster om fastigheten 43:3 delvis på samfällighetsområdet och delvis på fastighet 43:1. Det finns ingen öppning i den "norra stengärsgården" på fastighet 43:1.

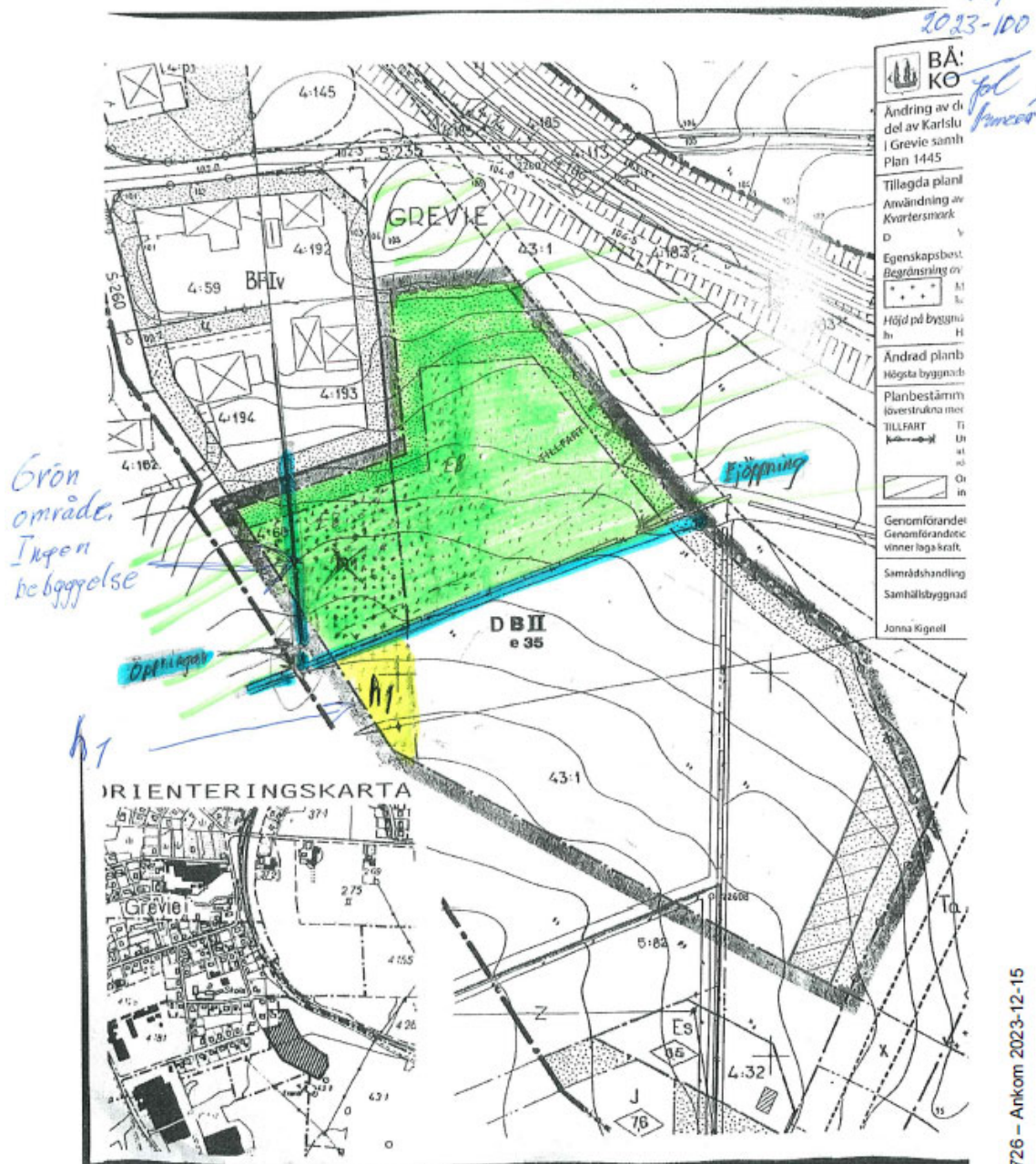
- Beskrivningen av sol- och skuggförhållanden utgår ifrån en beskrivning av en byggnad på 10 meter, men ändringen av detaljplanen medger att tak kan byggas över byggnaden på 10 meter och då blir skuggorna längre än det som visas i den kompletterande planbeskrivningen. Detta kan vara missvisande om man inte noterat detta.

Vi har följande synpunkter på ändringen av detaljplanen:

- Området söder om den "norra stengärsgården" består av åkermark samt ett område med tätväxande sly och kan utgöra ett lämpligt område för vårdboende. Området är dessutom tillräckligt stort att rymma hela den angivna maxbebyggelsen på 35% av fastighet 43:3. Vi lämnar samråd på ändringen av detaljplanen till en byggnadshöjd på 10 meter, samt ändring av användning från B till D, söder om den "norra stengärsgården", med undantag för området söder om området markerat med h1 i det nuvarande förslaget till ändring av detaljplanen. Detta område bör enbart få bebyggas med kompletteringsbyggnader, med en max höjd på tre meter. Detta för att undvika skugga på villafastigheter i norr, även under vintern, då solen står lågt. Detta med anledning av att "solstudien" i den kompletterande planbeskrivningen är gjord mot en byggnadshöjd på 10 meter, men det kan tillkomma takkonstruktioner som ger ytterligare höjd på byggnaderna. I ändringsförslaget av detaljplanen anges vidare att byggrätten utökas i sydost, där begränsningen av byggnation på 19 meter från gränsen tas bort, vilket vi bejakar.
- Området norr om den "norra stengärsgården" på fastighet 43:3 består av fina lövträd (varav flera ädla), fruktträd, vildväxande bärbuskar samt minst ett 30-tal olika blomsorter (varav minst två sorter är fridlysta växter) och är lämplig som grönområde. Vi lämnar inte samråd på den föreslagna ändringen av detaljplanen för fastighet 43:3 norr om den "norra stengärsgården". I översiktsplanen är hela fastighet 43:3 angiven som ett grönområde i syfte att knytas ihop med banvallen. Området norr om den norra stengärsgården bör i den nya detaljplanen anges som ett grönområde, utan byggnader. I området norr om den "norra stengärsgården" går idag Skåneleden genom ett naturskönt stråk mellan Grevie backar och banvallen. Området används även flitigt av invånare i Grevie för promenad och motionslöpning från samhället till banvallen. Vidare besöks området även av förskoleklasser. Vi anser att översiktsplanens intention att området ska vara ett grönområde. Bör återspeglas i ändringen av detaljplanen och området norr om den "norra stengärsgården" ska markeras i detaljplan som ett område där det ej ska bebyggas.
- Vi anser vidare att den "norra stengärsgården" samt den i utredningen ej beskrivna stengärsgården som går i nordsydlig riktning på den västra delen av fastighet 43:3 ska lämnas orörda. Det finns inga öppningar i dessa stengärsgårdar på fastighet 43:3, utan enbart väster om fastigheten 43:3 delvis på samfällighetsområdet och delvis på fastighet 43:1

Bilaga till
Synpunkter vid samråd
plan 1445 K5000061

2023-100



Kommentar:

Stengärdesgårdar

Planbeskrivningen har kompletterats angående att det finns ytterligare en stengärdesgård i planområdets nordvästra del. Fotot som visar en öppning i en av murarna har tagit bort då öppningen ligger utanför planområdet i väster. Öppningen i den norra muren som redovisas i kartbilderna har inte ändrats då grundkartan tillhör originalhandlingen från 1989. Någon ny grundkarta upprättas inte vid en planändring.

Skåneleden – naturstråk/gång- och cykelväg

Skåneledens dragning i kartbilden på sidan 19 har inhämtats digitalt från kommunens kartdatabas, men har nu ändrats. För att ge en mer korrekt/exakt bild av ledens läge har kartbilden justerats efter en flygbild från 2023.

Med "naturstråk" avses i texten ett stråk som är planlagt som natur i detaljplanen. Planbeskrivningen har justerats så att detta förtydligas. Skåneledens 140 mil går idag i olika miljöer, både på stigar genom naturområden och utmed asfalterade vägar. Fram till för ett par år sedan gick leden utmed väg 105 i Grevie ner till Grevie backar. När den tidigare banvallen gjordes om till gång- och cykelväg fick kommunen möjlighet att dra om sträckningen genom Grevie, vilket genomfördes 2022.

Om planområdets norra del skulle exploateras på ett sätt som gör att leden inte kan gå där den går idag finns två alternativa dragningar, antingen i det 4 meter breda stråket planlagt som natur intill befintliga bostadstomter eller mer gent via Märgelvägen. Vilken dragning som är mest lämplig regleras inte i detaljplanen utan får studeras vidare om det blir aktuellt.

Felaktigt årtal

Årtalet för detaljplanen på sidan 16 ska vara 1989 och inte 1983. Detta har korrigerats i planbeskrivningen.

Fridlysta växter

Vid framtagandet av planhandlingarna har kommunen använt sig av SLU:s (Sveriges lantbruksuniversitets) webbsida, artportalen. Där finns inga fridlysta arter inrapporterade inom planområdet mellan åren 1900-2023.

I skrivelsen anges inte vilka fridlysta arter som förekommer norr om stengärdesgården. Efter avstämning med fastighetsägarna som skickat in skrivelsen har planbeskrivningen kompletterats med informationen om förekomst av gullvivor (fridlyst), backsippor (fridlyst) och rödfibbla (bedömd som livskraftig enligt rödlistningsklassificeringen) inom planområdets norra del. Kommunen kommer under våren att inventera och dokumentera vilka arter som finns i området. Om byggnation eller andra åtgärder vidtas inom denna del av tomten och det finns risk för att fridlysta växter kommer till skada ska dispens från artskyddsförordningen sökas hos länsstyrelsen. Det är exploatören, i detta fall kommunen, som ansvarar för att ansöka om eventuella dispenser inför en bygglovsansökan. En dispensansökan ska innehålla följande:

- en beskrivning av den åtgärd som exploatören önskar genomföra och varför den behöver utföras, det vill säga vilket syfte åtgärden har.
- vilka skyddade arter som finns i området och deras bevarandestatus.
- en noggrann beskrivning av hur åtgärden kan påverka arterna och deras livsmiljöer.
- vilka förebyggande skyddsåtgärder som kan vidtas för att mildra effekten av åtgärden.
- redogörelse för om det finns andra alternativ att nå syftet som påverkar arten mindre.

Detaljplanen medger redan idag byggnation av bostäder och boendeservice inom tomten. Om bostäderna uppförs som reguljära bostäder eller vårdboender har ingen större betydelse för påverkan på de fridlysta arterna. Sannolikt kan ett vårdboende innebära mindre påverkan eftersom större, sammanhängande ytor kan bevaras som utemiljö på ett annat sätt än vid byggnation av reguljära bostäder. En dispens från artskyddsförordningen ska sökas oavsett vilken typ av bostäder/bebyggelse som uppförs om det finns risk för att fridlysta arter kan komma till skada.

Byggnadshöjder och sol-/skuggförhållanden.

Efter samrådet har den föreslagna ökningen av byggnadshöjden i norr (norr om stengärdesgården) ändrats från 10 meter tillbaka till 6 meter, det vill säga samma höjd som i gällande detaljplan. Direkt söder om de angränsande bostadsfastigheterna bibehålls den föreslagna korsmarken (endast komplementbyggnader tillåts) med en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Sammantaget innebär de föreslagna ändringarna avseende höjder en viss förbättring av solförhållandena för angränsande bostadstomter jämfört med nu gällande detaljplan.

Plankartan och planbeskrivningen har justerats i enlighet med ändringen av byggnadshöjd norr om den ”norra stengärdesgården”.

Grönområde norr om den ”norra stengärdesgården”

I kommunens översiktsplan anges det aktuella planområdet som ”grönområde – oförändrad”. I översiktsplanen redovisas i huvudsak kommunens större utbyggnadsområden som ”ny stadsbygd”. Utöver dessa områden anger översiktsplanen att mindre kompletteringar och förtätningar inom/i anslutning till befintliga orter ska främjas. I detta fall finns också en gällande detaljplan som redan idag ger markägaren (i detta fall kommunen) en juridisk rättighet att bebygga området. Om Skåneleden skulle behöva dras om finns alternativa sträckor både via Märgelvägen och mellan planområdet och befintliga bostadstomter norr om detta.

Området norr om stenmuren ingår i en gällande detaljplan från 1989 som medger att området får bebyggas med bostäder. Även dessförinnan fanns en detaljplan som medgav bebyggelse för till exempel skola eller äldreboende. Kommunen har således haft en bygg rätt på denna fastighet i över 40 år, men inte haft ett behov av att bebygga den. Med det nu stora och akuta behovet av vårdboender för äldre har kommunen gjort bedömningen att denna tomt skulle vara en bra plats för ett vårdboende, inte minst utifrån tomtens storlek. Kommunen har ett begränsat markinnehav och få tomter av denna storlek. I nuläget gör kommunen bedömningen att vårdboendet huvudsakligen bör kunna placeras söder om stengärdesgården, men på längre sikt är det en stor tillgång för kommunen att det finns möjlighet att bygga till om ytterligare behov skulle uppstå. Oavsett hur tomten utformas i nuläget och hur den eventuellt bebyggs i framtiden är det kommunens ambition att kunna bevara så mycket som möjligt av vegetationen som en del av utemiljön. Detta framgår av planhandlingarna. Om det finns risk för att fridlysta arter kan komma till skada på grund av byggnationen ska dispens från artskyddsförordningen sökas hos länsstyrelsen, som avgör om dispens beviljas eller inte. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

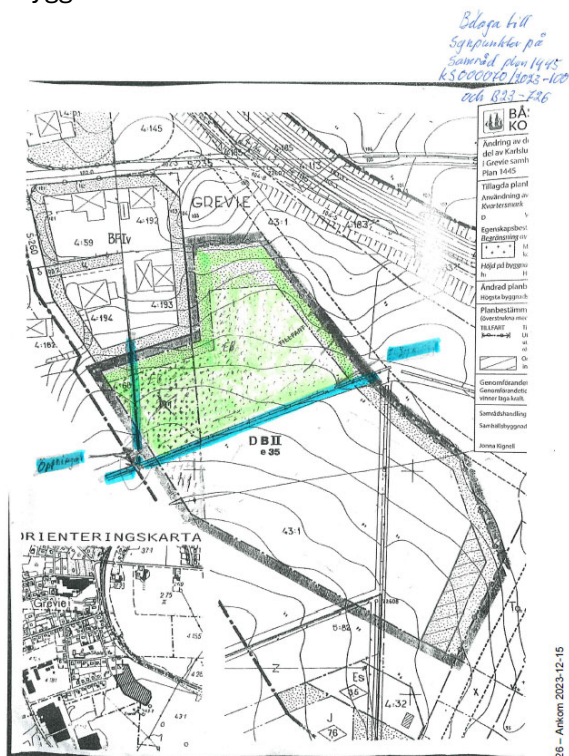
Gemensam skrivelse ifrån 36 boende på Industrivägen, Ljungvägen, Skolgatan, Järnväggsgatan Solhemsvägen, Vårvägen och Märgelvägen i Grevie:

Vi har följande synpunkter på ändring av detaljplanen:

Området norr om den ”norra stengärdsgården” på fastighet 43:3 består av fina lövträd (varav flera ädla), fruktträd, vildväxande bärbuskar samt minst ett 30-tal olika blomsorter (varav minst två sorter är fridlysta växter) och är lämplig som grönområde. Vi lämnar inte samråd på den föreslagna ändringen av detaljplanen för fastighet 43:3 norr om den ”norra stengärdesgården”.

I översiktsplanen är hela fastighet 43:3 angiven som ett grönområde i syfte att knytas ihop med banvallen. Området norr om den norra stengärdesgården bör i den nya detaljplanen anges som ett grönområde, utan byggnader. I området norr om den ”norra stengärdesgården” går idag Skåneleden genom ett naturskönt stråk mellan Grevie backar och banvallen. Området används även flitigt av invånare i Grevie för promenad och motionslöpning från samhället till banvallen. Vidare besöks området även av förskoleklasser.

Vi anser att översiktsplanens intention att området ska vara ett grönområde bör återspeglas i ändringen av detaljplanen och området norr om den ”norra stengärdesgården” ska markeras i detaljplan som ett område där det ej ska bebyggas.



Kommentar:

I kommunens översiktsplan anges det aktuella planområdet som ”grönområde – oförändrad”. I översiktsplanen redovisas i huvudsak kommunens större utbyggnadsområden som ”ny stadsbygd”. Utöver dessa områden anger översiktsplanen att mindre kompletteringar och förtätningar inom/i anslutning till

befintliga orter ska främjas. I detta fall finns också en gällande detaljplan som redan idag ger markägaren (i detta fall kommunen) en juridisk rättighet att bebygga området. Om Skåneleden skulle behöva dras om finns alternativa sträckor både via Märgelvägen och mellan planområdet och befintliga bostadstomter norr om detta.

Området norr om stenvallen ingår i en gällande detaljplan från 1989 som medger att området får bebyggas med bostäder. Även dessförinnan fanns en detaljplan som medgav bebyggelse för till exempel skola eller äldreboende. Kommunen har således haft en byggrätt på denna fastighet i över 40 år, men inte haft ett behov av att bebygga den. Med det nu stora och akuta behovet av vårdboenden för äldre har kommunen gjort bedömningen att denna tomt skulle vara en bra plats för ett vårdboende, inte minst utifrån tomtens storlek. Kommunen har ett begränsat markinnehav och få tomter av denna storlek. I nuläget gör kommunen bedömningen att vårdboendet huvudsakligen bör kunna placeras söder om stengärdesgården, men på längre sikt är det en stor tillgång för kommunen att det finns möjlighet att bygga till om ytterligare behov skulle uppstå. Oavsett hur tomten utformas i nuläget och hur den eventuellt bebyggs i framtiden är det kommunens ambition att kunna bevara så mycket som möjligt av vegetationen som en del av utemiljön. Detta framgår av planhandlingarna. Om det finns risk för att fridlysta arter kan komma till skada på grund av byggnationen ska dispens från artskyddsförordningen sökas hos länsstyrelsen, som avgör om dispens beviljas eller inte. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Grevie Samhälles Vägförening (GSV)

GSV samtycker till ändring av detaljplanen i fråga, och anför följande:

- Behovet av ett nytt Särskilt Boende med inriktning Kognitiv svikt, är mycket stort. Det är av den anledningen av intresse att hantera frågan så skyndsamt som det lagligen går att göra.
- Det är positivt att byggrätten har flyttats, och att befintlig vegetation bevaras i så stor utsträckning som möjligt, liksom att den nya bebyggelsen följer de naturliga nivåskillnaderna.
- Området norr om det norra stengärdet består av fina lövträd (ädelträd), fruktträd, vildväxande bärbuskar/träd samt ett 30-tal olika blomsorter, av vilka minst två är fridlysta arter, vilket gör att området med fördel kan bevaras och användas till grönområde. Vi ser gärna att den delen av fastigheten blir obebyggd. (*Skåneledens dragning och koppling till Grevie backar kan lämpligen göras via Grusåsvägen då entrén mot väg 105 (Stålhögavägen) är mycket brant (se förslag i inriktningsdokumentet för Grevie).
- Sid 21: Hälsa och säkerhet; förorenad mark
I närområdet finns en gammal upplagsplats för oljefat, korrugerad, rostig plåt, däck med eller utan fälg, lastpallar m.m. Detta har GSV påtalat för miljöavdelningen i Båstads kommun vid olika tillfällen men hittills har det inte åtgärdats. Detta behöver tas bort och åtgärder måste vidtas för att förhindra fortsatt avstjälpling på platsen!

Kommentar:

Området norr om stenvallen ingår i en gällande detaljplan från 1989 som medger att området får bebyggas med bostäder. Även dessförinnan fanns en detaljplan som

medgav bebyggelse för till exempel skola eller äldreboende. Kommunen har således haft en byggrätt på denna fastighet i över 40 år, men inte haft ett behov av att bebygga den. Med det nu stora och akuta behovet av vårdbostäder för äldre har kommunen gjort bedömningen att denna tomt skulle vara en bra plats för ett vårdboende, inte minst utifrån tomtens storlek. Kommunen har ett begränsat markinnehav och få tomter av denna storlek. I nuläget gör kommunen bedömningen att vårdboendet huvudsakligen bör kunna placeras söder om stengärdesgården, men på längre sikt är det en stor tillgång för kommunen att det finns möjlighet att bygga till om ytterligare behov skulle uppstå. Oavsett hur tomten utformas i nuläget och hur den eventuellt bebyggs i framtiden är det kommunens ambition att kunna bevara så mycket som möjligt av vegetationen som en del av utemiljön. Detta framgår av planhandlingarna. Om det finns risk för att fridlysta arter kan komma till skada på grund av byggnationen ska dispens från artskyddsförordningen sökas hos länsstyrelsen, som avgör om dispens beviljas eller inte. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Skåneledens anslutning till Grevie backar ligger utanför ramen för denna planändring. Synpunkten har vidareförmedlats till kommunens avdelning för Teknik och service som ansvarar för denna typ av frågor. En anslutning till Grevie backar via Grusåsvägen skulle dock innebära en längre sträcka utmed väg 105 än idag, vilket sannolikt inte är önskvärt.

Upplagsplatsen hanteras som ett separat tillsynsämne av kommunens miljöavdelning.

Sammanfattning av de ändringar som gjorts till följd av inkomna synpunkter

- Planbeskrivningen har kompletterats med information avseende risk för översvämning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information avseende risker och störningar kopplat till Lindab ventilations verksamhet samt eventuell utökad verksamhet i enlighet med sökt tillstånd.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information avseende genomförd arkeologisk utredning inom området.
- För att det ska bli tydligt att det fortfarande handlar om bostäder på platsen har det tillåtna ändamålet D – ”Vård, dock ej kriminalvård” preciserats till ”Vårdbostäder”. Planändringens syfte har tydliggjorts i enlighet med detta.
- Texten angående gemensamhetsanläggningen Grevie ga:2 har ändrats så att det framgår att fastigheten är ansluten till gemensamhetsanläggningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats angående att det finns ytterligare en stengärdesgård i planområdets nordvästra del. Fotot som visar en öppning i den norra muren har tagits bort då öppningen ligger utanför planområdet.
- För att ge en mer korrekt/exakt bild av Skåneledens läge har kartbilden på sidan 19 justerats efter en flygbild från 2023.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende att begreppet naturstråk avser ett stråk som är planlagt som allmän plats, natur i detaljplan.

- Årtalet för gällande detaljplan på sidan 16 i planbeskrivningen har korrigerats från 1983 till 1989.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att det enligt närboende finns gullvivor (fridlyst), backsippor (fridlyst) och rödfibbla (bedömd som livskraftig enligt rödlistningsklassificeringen) inom planområdets norra del (norr om den ”norra stengärdesgården”). Planbeskrivningen har även kompletterats med information om att kommunen måste söka dispens från artskyddsförordningen om byggnation eller andra åtgärder planeras inom denna del av tomten och det därmed finns risk för att fridlysta växter kan komma till skada.
- Den tillåtna byggnadshöjden inom planområdets norra del (norr om den ”norra stengärdesgården”) har sänkts från 10 till 6 meter, det vill säga samma höjd som i redan gällande detaljplan. Planändringen innebär således endast en höjning av byggnadshöjden inom tomtens södra del, cirka 50 meter från befintliga bostadstomter. Plankartan och planbeskrivningen har justerats i enlighet med den sänkta byggnadshöjden.

Övriga ändringar som gjorts efter samrådet

- Mindre förtydliganden, omformuleringar och redaktionella ändringar.

Fortsatt process

Granskningsutlåtande och underrättelse inför antagandet

Efter det att förslaget till planändring har varit tillgängligt för granskning kommer inkomna synpunkter under granskningstiden att sammanställas och bemötas i ett så kallat granskningsutlåtande. När planändringen går till antagande skickar kommunen en underrättelse om det till alla som lämnat skriftliga synpunkter på planändringen under samråd och granskning. Granskningsutlåtandet skickas med. På detta sätt får de som lämnat synpunkter reda på att planen är på väg att antas och kan läsa hur deras synpunkter har hanterats.

Underrättelse efter antagandet, samt besvärshänvisning

När planändringen har antagits skickar kommunen ut en underrättelse om det och en besvärshänvisning till länsstyrelsen samt de personer och organisationer som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter på planändringen. Besvärshänvisningen förklarar hur man gör om man vill överklaga beslutet att anta planändringen.

Jonna Kignell
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
Planchef