



**BÅSTADS
KOMMUN**

KOMPLETTERANDE PLANBESKRIVNING tillhörande

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



Granskningshandling
2024-02-19

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, 2024-02-19 (denna handling)
- Ursprunglig plankarta med bestämmelser och integrerad planbeskrivning (laga kraft 1989-04-24) samt ändring daterad 2024-02-19
- Samrådsredogörelse, 2024-02-19
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-11-03
- Fastighetsförteckning, 2024-03-04

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 | 31 |

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 de planbestämmelser som valts. Planbeskrivningen anger även vilka förutsättningar som finns på platsen, hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser ändringen 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

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 – Här är vi nu!

Efter samrådet bearbetas planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Granskningskedet 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, de i gällande detaljplan redan tillåtna, bostäderna ska kunna uppföras i form av vårdbostäder.

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 vård. Den gällande detaljplanen kompletteras därför med användningen D - vårdbostäder för att säkerställa att bostäderna kan uppföras i form av vårdbostäder.

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 i den södra delen av tomten (där huvudbyggnaden planeras) från 6 till 10 meter. Byggnader med en byggnadshöjd på 10 meter möjliggörs som närmast cirka 50 meter ifrån befintliga bostadstomter. Tillåtet våningsantal bibehålls. Direkt söder om de befintliga tomterna sänks byggnadshöjden från 6 till 3 meter (endast komplementbyggnader tillåts). I nordost bibehålls gällande byggnadshöjd på 6 meter. Sammantaget ger de ändrade höjderna bättre solförhållanden för befintliga bostäder än byggnation enligt gällande detaljplan.

Mot sydost där det inte finns några angränsande bostäder som kan påverkas av den nya bebyggelsen har byggrättszonen utökats med cirka 650 m².

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

Utöver tillägget D - vårdbostäder, de ändrade byggnadshöjderna, justering 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.

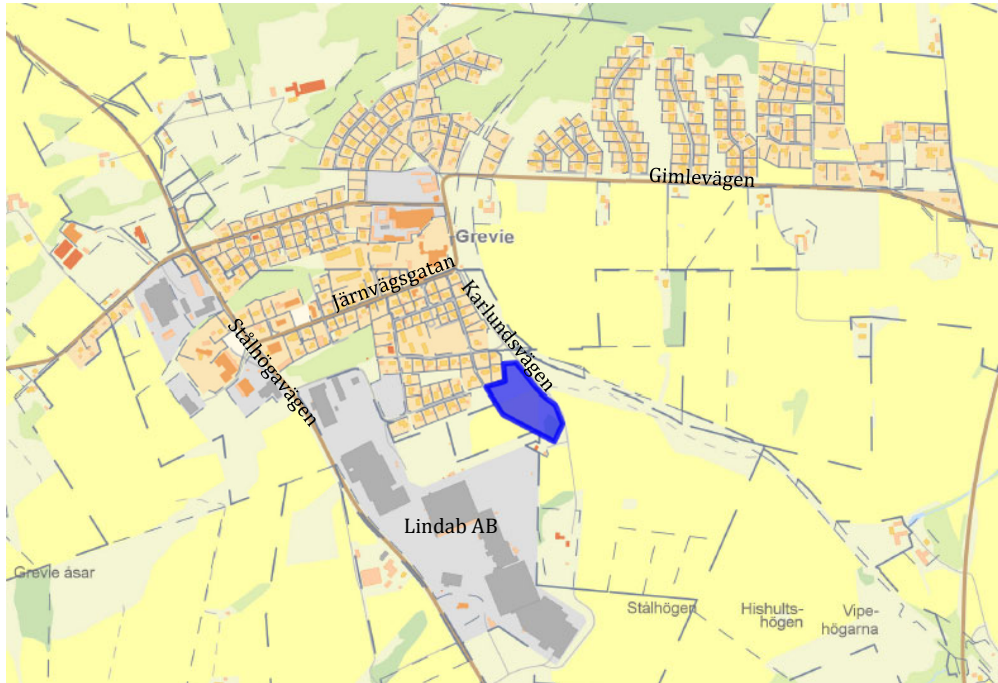
3. DETALJPLANENS SYFTE

Denna planändring syftar till att, de i gällande detaljplan redan tillåtna, bostäderna ska kunna uppföras i form av vårdbostäder.

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 vårdbostäder 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 (D) eller bostäder (B). 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 är en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen. De består i regel av lägenheter på cirka 30-40 kvadratmeter. Det vanligaste är att den äldre betalar hyra, en omvårdnadsavgift och avgift för måltider. (Källa: Sveriges kommuner och regioner (SKR) (2023), *Särskilt boende för äldre (SÄBO)*). Ett särskilt boende bedöms vara en kombination av bostad och vård. För att säkerställa att redan tillåtna bostäder kan uppföras i form av vårdbostäder kompletteras gällande användning B med D – vårdbostäder.

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 ändras den tillåtna byggnadshöjden i den södra delen av tomten (där huvudbyggnaden planeras) från 6 till 10 meter. Tillåtet våningsantal bibehålls.

Byggnation med en byggnadshöjd på 10 meter möjliggörs som närmast cirka 50 meter ifrån befintliga bostadstomter. Direkt söder om de befintliga tomterna, i planområdets nordvästra del, sänks byggnadshöjden från 6 till 3 meter (endast komplementbyggnader tillåts). I nordost bibehålls gällande byggnadshöjd på 6 meter. Sammantaget ger de ändrade höjderna bättre solförhållanden för befintliga bostäder än byggnation enligt gällande detaljplan.

Mot sydost där det inte finns några angränsande bostäder som kan påverkas av den nya bebyggelsen har byggrättszonen utökats med cirka 650 m².

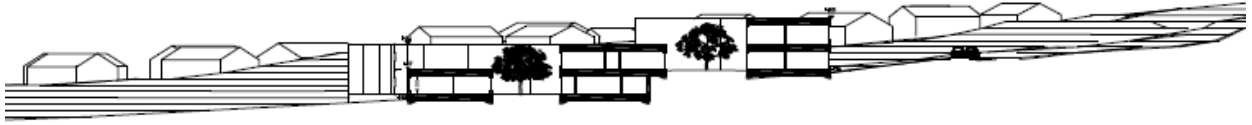
Utmed Karlslundsvägen finns ett utfartsförbud i den gällande planen med undantag för en öppning på cirka 6 meter i norr. Karlslundsvägen är idag i princip en återvändsgata med lite trafik. Något behov av ett utfartsförbud och exakt läge för tillfart bedöms inte finnas med tanke på den låga hastigheten (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 D - vårdboender, de ändrade byggnadshöjderna, 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.

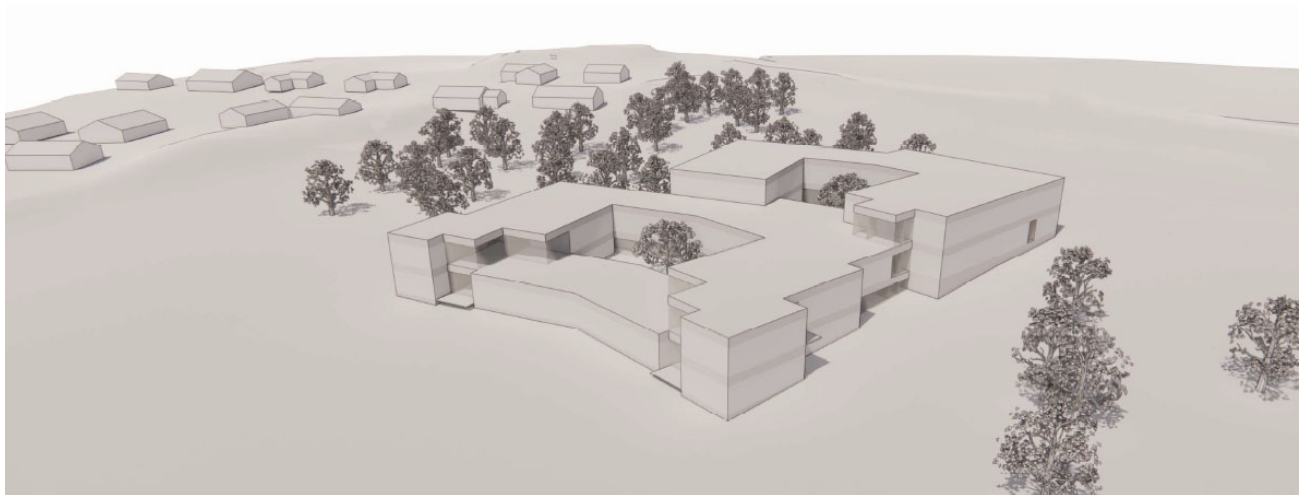
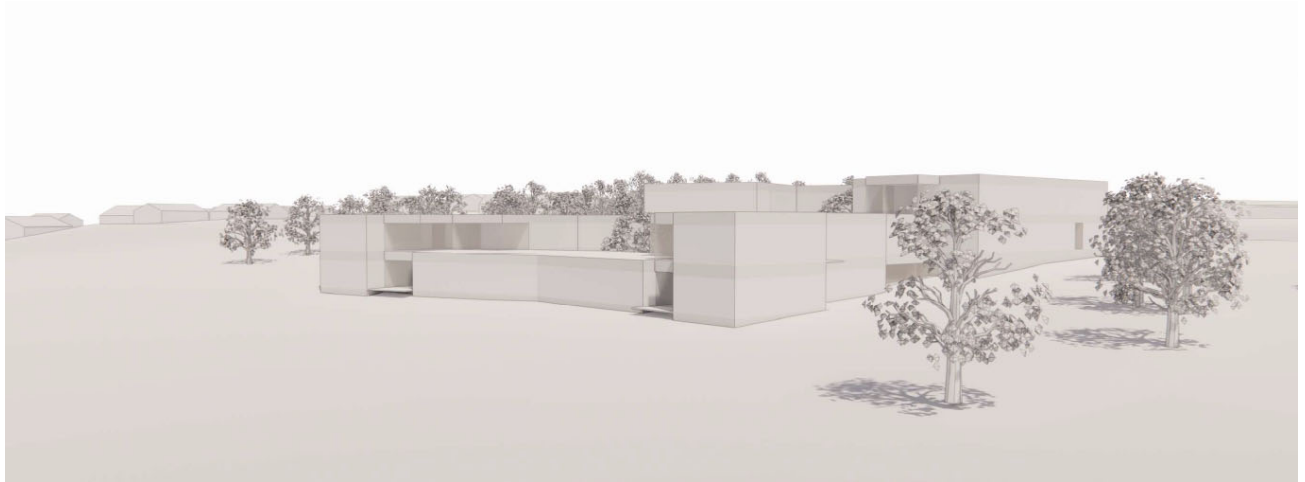
Vid byggnation av ett vårdboende på platsen bör tomtens kvaliteter tas till vara på bästa sätt. Befintlig vegetation bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt och ny bebyggelse bör följa de naturliga nivåskillnaderna. På så sätt skapas en byggnad som smälter in i landskapet och som samtidigt skapar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



Situationsplan – exempel på hur ett vårdboende med cirka 55 platser kan utformas och placeras på tomten. 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 på plankartan anges att avsikten är att området ska bebyggas med bostäder i två våningar. Bostäder i form av vårdbostäder i två 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 vårdbostäder 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

- Kommun: 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
- Samrådstid: 2023-11-09 till och med 2023-12-15
- Granskningstid: 2024-03-08 till och med 2024-04-04
- Beslut om antagande:
- 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
- Roger Larsson, samhällsbyggnadschef, Samhällsbyggnad
- Sofia Boive, fastighetsstrateg, Teknik och service
- Ingemar Lundström, projekt- och utredningsingenjör, Teknik och service
- Johan Mårtensson, natur- och skogsförvaltare, Teknik och service
- Jan Bernhardsson, Teknik- och servicechef, 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 | Vårdbostäder |
| 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 vård. För att säkerställa att redan tillåtna bostäder kan uppföras i form av vård-bostäder kompletteras gällande användning B med D – vårdboendestäder.</p> <p>I användningen ingår även sådan verksamhet som kompletterar vårdboendestäderna. Det kan till exempel vara funktioner som matsal, kontor, samlingslokaler, personalutrymmen, gym och parkeringsplatser som har koppling till vårdboendet.</p> |
| Begränsning av markens utnyttjande (egenskapsbestämmelse för kvartersmark) | |
| + + + + + + + + + + + + | Marken får endast förses med komplementbyggnader (korsmark). |
| Motiv: | <p>För att minimera påverkan av ett vårdboende för angränsande bostadsfastigheter har byggrätten inom ett område på cirka 1200 m² söder om 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 och solljusförhållandena förbättras jämfört med gällande detaljplan. Denna del av tomten har också upp vuxen vegetation som om möjligt bör bevaras. Mindre förråd, växthus eller liknande uthus bör dock kunna uppföras vid behov.</p> |

Planbestämmelser som ändras

| Höjd på byggnadsverk (egenskapsbestämmelse för kvartersmark) | |
|--|---|
| h₁ | Högsta byggnadshöjd är 3 meter. |
| Motiv: | <p>Söder om befintliga villatomter har marken inom planområdet försetts med så kallad korsmark för att minska påverkan av ett vårdboende för angränsande bostadsfastigheter. Högsta tillåtna byggnadshöjd för bebyggelse inom detta område sänks från 6 meter till 3 meter. Höjden bedöms vara tillräcklig för att möjliggöra funktionella komplementbyggnader.</p> |

| | |
|----------------------|--|
| h₂ | 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 ändras den tillåtna byggnadshöjden i den södra delen av tomten (där huvudbyggnaden planeras) från 6 till 10 meter. |
| h₃ | Beteckningen h ₃ har lagts till på plankartan av tydlighetsskäl. Beteckningen anger att högsta byggnadshöjd är 6 meter. Det är ingen ändring av bestämmelsen för denna yta, men beteckningen behövs eftersom det genom planändringen blir flera olika egenskapsområden där olika byggnadshöjder tillåts. |

Planbestämmelser som upphävs

| | |
|---|--|
| Utfart får inte anordnas | |
| Tillfart | |
| Motiv: | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Marken får inte bebyggas (prickmark) | |
|  | <p>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.</p> |

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 är ansluten 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.

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.

Exploatören ansvarar för att ansöka om dispenser och tillstånd i de fall detta krävs för åtgärder/byggnation inom planområdet.

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

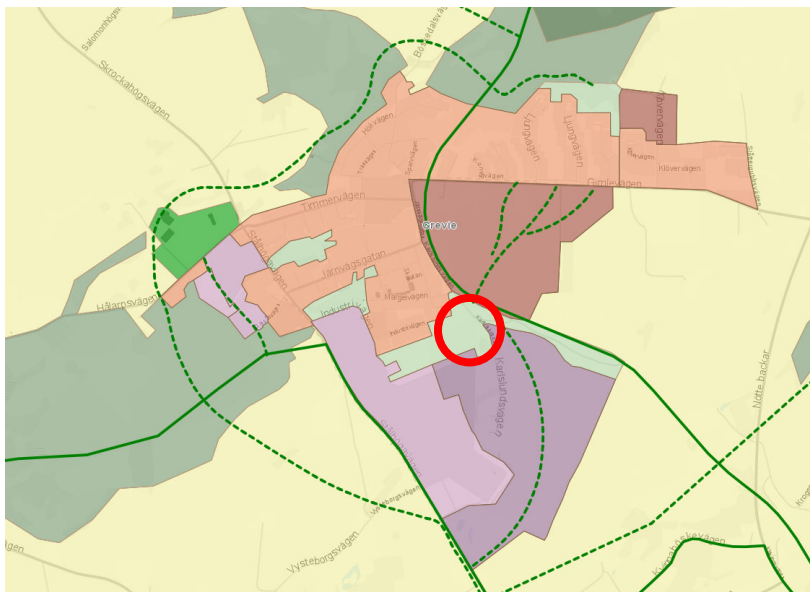
En översiktsplan är en kommuntäckande plan som anger en långsiktig utvecklingsstrategi för kommunen samt hur marken översiktligt ska användas. I Båstads gällande översiktsplan från 2020, ÖP2030, anges det aktuella planområdet som "grönområde – oförändrad". I beskrivningen anges att detta är ett befintligt 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 i ordningsställts för gång- och cykeltrafik). Mellan befintlig bebyggelse och den aktuella detaljplanen finns ett naturstråk (stråk planlagt som allmän plats, natur) på 4 meter som möjliggör en sådan koppling. Kommunen har också i sin *Cykelstrategi och cykelplan för Båstads kommun 2035* pekat ut en gång- och cykelförbindelse mellan banvallen och naturreservatet Grevie backar i väster via Märgelvägen. Denna sträckning ger en betydligt mer gen 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 vårdboendestäder 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 av 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 1989 har en mycket kortfattad planbeskrivning direkt på plankartan. 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.



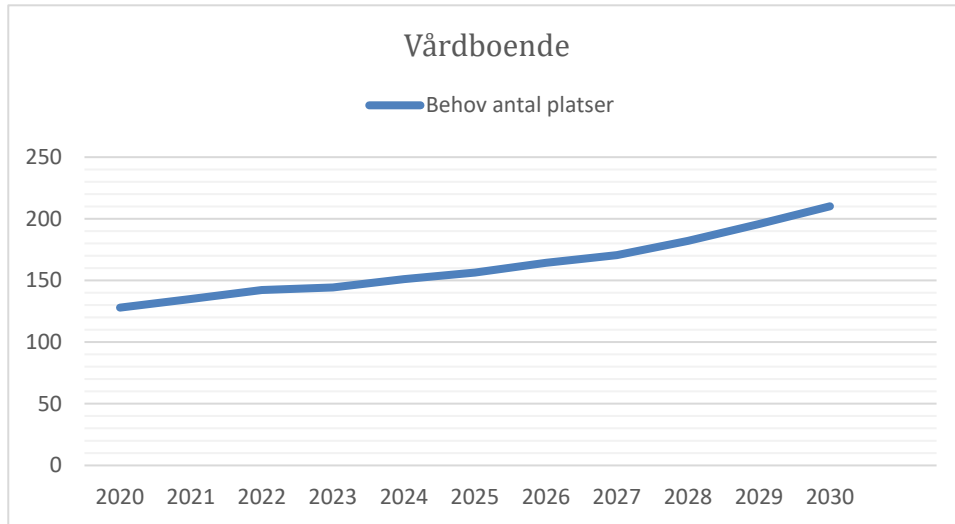
Gällande detaljplan från 1989 (plan 1445)

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.

Lokalförsörjningsplan

I kommunens lokalförsörjningsplan 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 lokalförsörjningsplanen 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 vårdbostäder. Därutöver höjs den tillåtna byggnadshöjden från 6 till 10 meter i söder och sänks till 3 meter söder om befintliga bostadstomter, 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 vårdbostäder med en 4 meter högre byggnadshöjd än tidigare bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintressenas värden. Skåneleden kan behöva 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.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, 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 miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska miljökvalitetsnormerna följas vid planläggning. För att miljökvalitetsnormerna ska kunna uppfyllas krävs dock ett långsiktigt arbete där flera olika åtgärder och insatser koordineras.

En utökning av användningsbestämmelsen bostäder till att även omfatta vårdbostäder bedöms inte innebära någon förändring vad avser påverkan på miljökvalitetsnormerna.

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 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.

Länsstyrelsen har under samrådstitiden meddelat att de instämmer i kommunens bedömning.

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 i enlighet med detta. När området bebyggs behöver Skåneleden dras om.

Mellan befintlig bebyggelse och den aktuella detaljplanen finns ett naturstråk (stråk som enligt gällande detaljplan utgör allmän plats, natur) på 4 meter som möjliggör en fortsatt koppling mellan banvallen och området sydväst om Grevie 43:3. Kommunen har också i sin *Cykelstrategi och cykelplan för Båstads kommun 2035* pekat ut en gång- och cykelförbindelse mellan banvallen och naturreservatet Grevie backar i väster via Märgelvägen. Denna sträckning ger en mer gen 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.



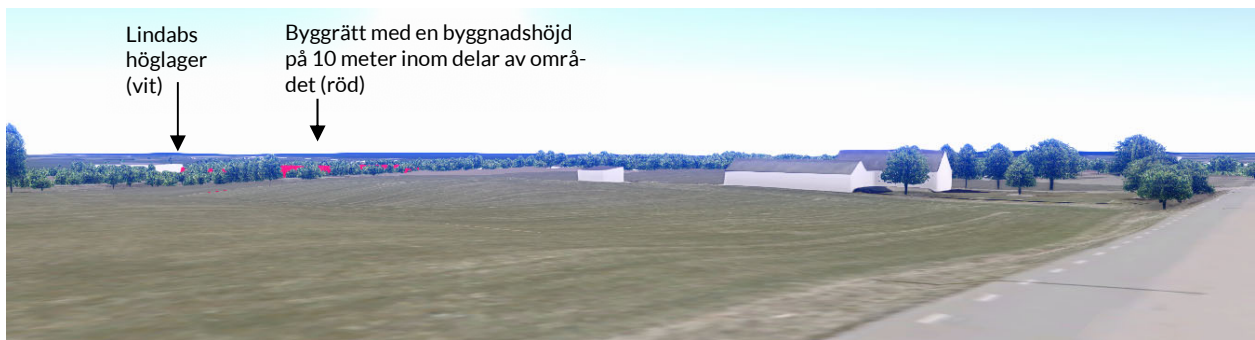
Kartbild över hur Skåneleden skulle kunna dras om antingen via Märgelvägen direkt mot Grevie backar (grön linje) eller genom en justering av nuvarande sträckning inom naturmarken mellan Grevie 43:3 och befintliga villatomter (gul linje). Skåneledens nuvarande sträckning redovisas med röd streckad linje. 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 inom planområdets södra del. Detta medför att ny byggnation kommer att bli mer visuellt synlig i landskapet. Befintlig vegetation och de kraftigt sluttande 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 landskapsbildningen. I samband med projektering och bygglovsansökan, när byggnadens exakta placering bestäms, bör hänsyn tas till landskapsbildningen.



Vy från Gimlevägen mot sydväst där delar av 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 även 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 inför utbyggnad av tomten.

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.

I SLU:s (Sveriges lantbruksuniversitets) artdatabank artportalen (system för inrapportering och sökning av artobservationer i Sverige) finns inga rödlistade eller fridlysta arter inrapporterade inom planområdet mellan åren 1900-2023.

Enligt uppgift från närboende finns dock gullvivor (fridlyst), backsippor (fridlyst) och rödfibbla (bedömd som livskraftig enligt rödlistningsklassificeringen) inom planområdets norra del, norr om den "norra stengärdesgården". Detta kommer att inventeras och dokumenteras av kommunen under rätt årstid. Om byggnation eller andra åtgärder skulle vidtas inom denna del av tomten och det finns risk för att fridlysta växter kan komma till skada ska dispens från artskyddsförordningen sökas hos länsstyrelsen, som avgör om dispens beviljas eller inte. 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 vårdboenden 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.

Biotopskydd

Inom planområdet finns tre 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. Det är exploatören, i detta fall kommunen, som ansvarar för att ansöka om eventuella dispenser inför en bygglovsansökan.



Ungefärliga lägen för stengärdesgårdar inom planområdet markerade med röda streckade linjer. Planområdet markerat med svart linje.



Stengärdesgård i norr.

Kulturmiljö

Kulturmiljövård

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

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Planområdet ligger dock inom ett fornlämningsstätt område med bland annat ett flertal bronsåldershögar. En arkeologisk utredning, steg 1 utfördes år 2001 (*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 innehålla dolda arkeologiska lämningar".

En arkeologisk utredningen steg 2 bör genomföras inför byggnation för att konstatera om fornlämnings berörs av exploateringen samt om möjligt avgränsa eventuell påträffad fornlämnings. Om det påträffas lämningar i samband med utredningen kan ytterligare arkeologiska åtgärder behövas innan marken kan exploateras.

Hälsa och säkerhet

Risker och störningar från angränsande verksamheter

Planområdet angränsar till ett planlagt område för industriändamål där Lindab ventilation AB bedriver verksamhet. 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. Produktionsvolymen får enligt gällande miljötillstånd uppgå till 40 000 ton råmaterial i form av plåt som bearbetas.

En tillståndsprocess för utökad verksamhet pågår (2024). Lindab planerar att utöka sina produktionslokaler och maskinpark och har därför ansökt hos länsstyrelsen om en utökning av befintlig verksamhet i dessa lokaler till en maximal produktionsvolym på 32 000 ton råvarumaterial i form av plåt och en tankvolym skärvätskor, processoljor och hydrauloljor på 46 m³. I samband med tillståndsansökan har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram där verksamhetens konsekvenser bedömts avseende bland annat risker och säkerhet samt störningar kopplat buller, ljus, lukt, luftföroreningar och damning (WSP (2023) *Miljökonsekvensbeskrivning, Tillståndsprövning för utökning av produktionslokal*).

När det gäller risker och säkerhet skulle ett utökad 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 punktutsug 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.

Störningar avseende buller finns beskrivet under rubriken beräkning av omgivningsbuller – verksamhetsbuller. Den tillhörande bullerutredningen visar att bullernivåerna både från befintlig och en eventuellt utökad verksamhet underskrider företagets bullervillkor liksom riktvärdena för zon A (zon där bostäder bör kunna medges) enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet.

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 inom Grevie 43:3. 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.

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.

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

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.

I samband med nu pågående tillståndsprocess (2024) för att utöka verksamheten har ett förslag till nya bullervillkor tagit fram enligt nedan:

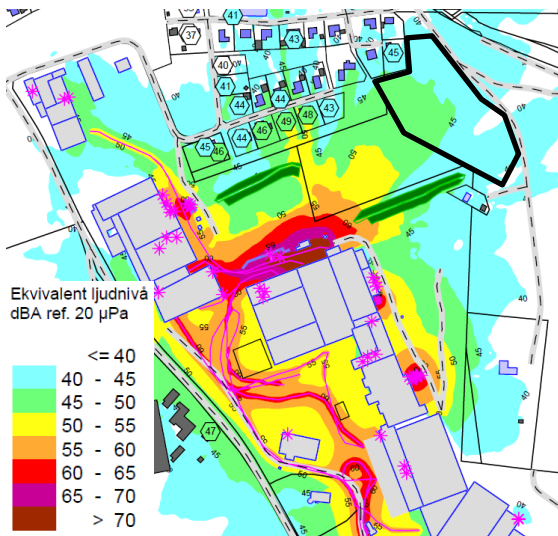
| | | |
|--|-----------------|----------|
| Buller från verksamheten, inklusive transporter inom industriområdet, får som begränsningsvärde utomhus vid bostäder inte ge upphov till högre ekvivalenta ljudnivåer (L _{eq}) än: | | |
| Vardag | kl. 06.00–18.00 | 50 dB(A) |
| Kväll | kl. 18.00–22.00 | 45 dB(A) |
| Natt | kl. 22.00–06.00 | 40 dB(A) |
| Lör- sön- och helgdag | kl. 06.00–18.00 | 45 dB(A) |
| Arbetsmoment som typiskt sett kan ge upphov till momentana ljudnivåer utomhus vid bostäder över 55 dBA får inte utföras nattetid (kl. 22.00–06.00). | | |
| Buller ska kontrolleras genom immissionsmätningar eller genom närfältsmätningar och beräkningar. Kontroll ska ske så snart det skett förändringar av verksamheten som kan medföra mer än obetydligt ökade bullernivåer och när tillsynsmyndigheten i övrigt anser att kontroll är befogad. | | |

Förslag till nya bullervillkor i samband med pågående tillståndsprocess för utökad verksamhet 2024.

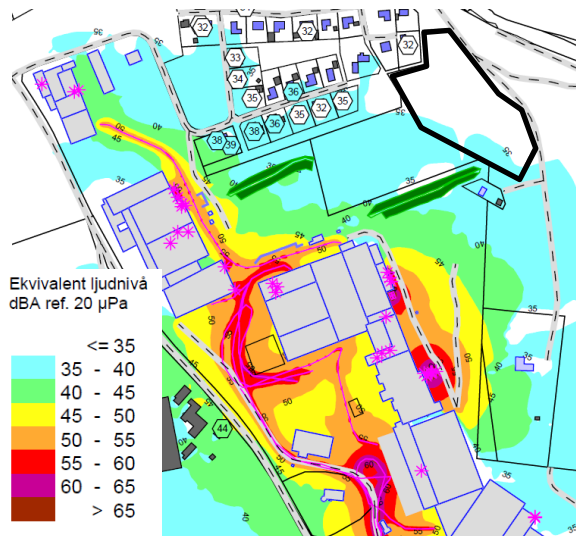
Bullervillkoren medför ett krav på att verksamheten inte får bullra mer än detta, men innebär också en rättighet för Lindab AB att bedriva verksamhet med buller upp till dessa nivåer.

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 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.

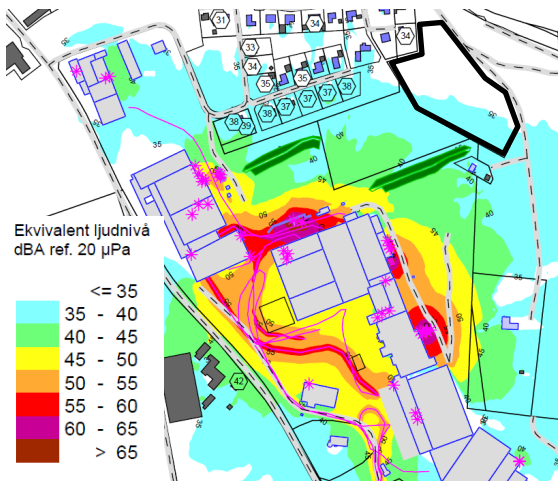
Utdrag ur bullerutredning för utökad verksamhet vid Lindab ventilation AB. Planområdet är markerat med svart linje:



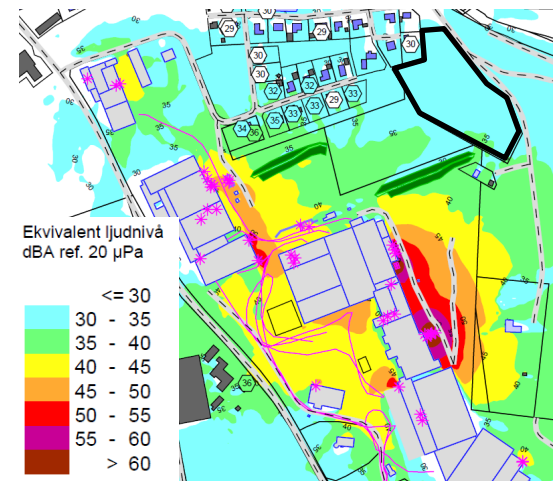
*Ekvivalent ljudnivå (utökad verksamhet)
Vardagar, dagtid kl. 7-18*



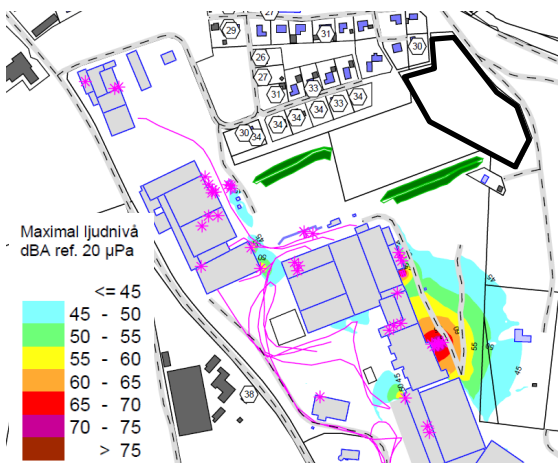
*Ekvivalent ljudnivå (utökad verksamhet)
Helger, dagtid kl. 7-18*



*Ekvivalent ljudnivå (utökad verksamhet)
Kvällstid kl. 18-22*



*Ekvivalent ljudnivå (utökad verksamhet)
Natt kl. 22-06*

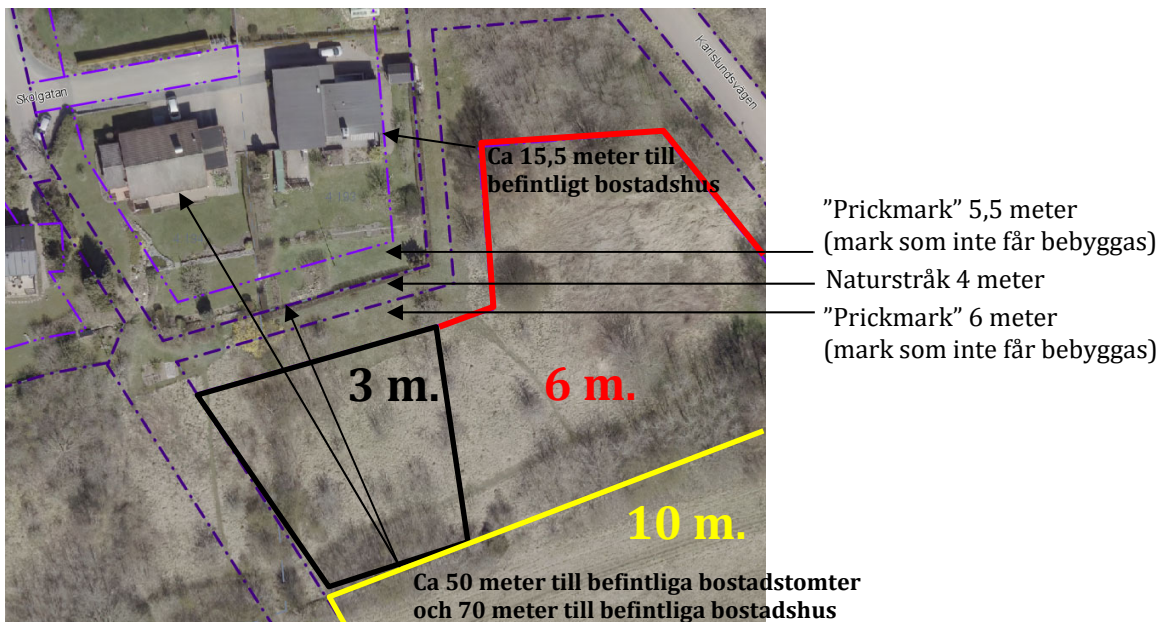


*Maximal ljudnivå (utökad verksamhet)
Natt kl. 22-06.*

Sol- och skuggförhållanden

I norr angränsar planområdet till två bostadsfastigheter (villatomter). Mellan planområdet och bostadstomterna finns ett naturstråk (planlagd mark för allmän plats, natur) 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 15,5 meter mot öster (se kartbild).

Det är idag möjligt att uppföra bostadsbebyggelse i 2 våningar samt sluttningsvåning med en byggnadshöjd på 6 meter inom hela fastigheten. Planändringen innebär en höjning av den tillåtna byggnadshöjden från 6 till 10 meter inom den södra delen av fastigheten, cirka 70 meter från befintliga bostadshus och 50 meter från tomtgräns. Direkt söder om de befintliga bostadstomterna innebär planändringen istället en sänkning av den tillåtna byggnadshöjden från 6 till 3 meter (endast komplementbyggnader tillåts). Inom övrig del av tomten (i nordost) bibehålls gällande byggnadshöjd på 6 meter. Utöver byggnadshöjden kan även ytterligare höjd för takkonstruktion tillkomma. Detta gäller såväl höjden enligt gällande plan som vid planändringen av höjderna.



Redovisning av avstånd och tillåtna byggnadshöjder efter planändring. Innan ändringen medges 6 meters byggnadshöjd inom hela området.

Under sommaren påverkas inte villatomterna av skugga från ny bebyggelse inom planområdet med en byggnadshöjd på vare sig 6 eller 10 meter.

En jämförande solstudie visar att byggnation i enlighet med planändringen innebär en viss förbättring av solförhållandena för angränsande bostadstomter jämfört med nu gällande detaljplan. I efterföljande kartbilder redovisas ungefärlig skuggning för byggnation med 6 meters byggnadshöjd i enlighet med gällande detaljplan respektive byggnation med 3 meters byggnadshöjd närmast bostadstomterna och 10 meters byggnadshöjd på cirka 50 meters avstånd i enlighet med planändringen. I solstudien redovisas endast de områden där byggnadshöjden föreslås att ändras för att synliggöra skillnaden. I nordöst är byggnadshöjden densamma som tidigare, det vill säga 6 meter.

Vår- och höstdagjämning (21 mars/ 23 september)

Byggnation med 6 meters byggnadshöjd



Kl. 09.00

Byggnation med 3 meters byggnadshöjd i norr och 10 meters byggnadshöjd i söder.



Kl. 12.00



Kl. 14.00



Vintersolstånd (21 december)

Byggnation med 6 meters byggnadshöjd



KL. 9.00

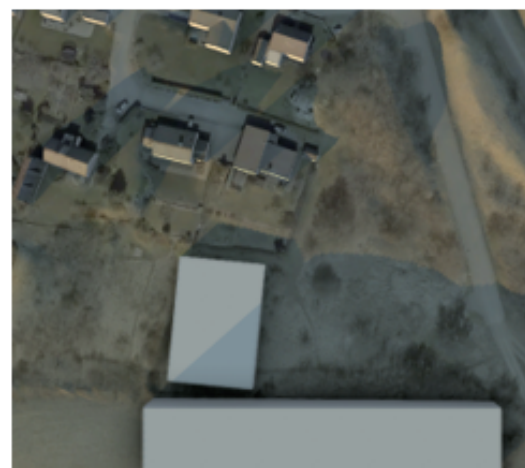
Byggnation med 3 meters byggnadshöjd i norr och 10 meters byggnadshöjd i söder.



KL. 12.00



KL. 14.00



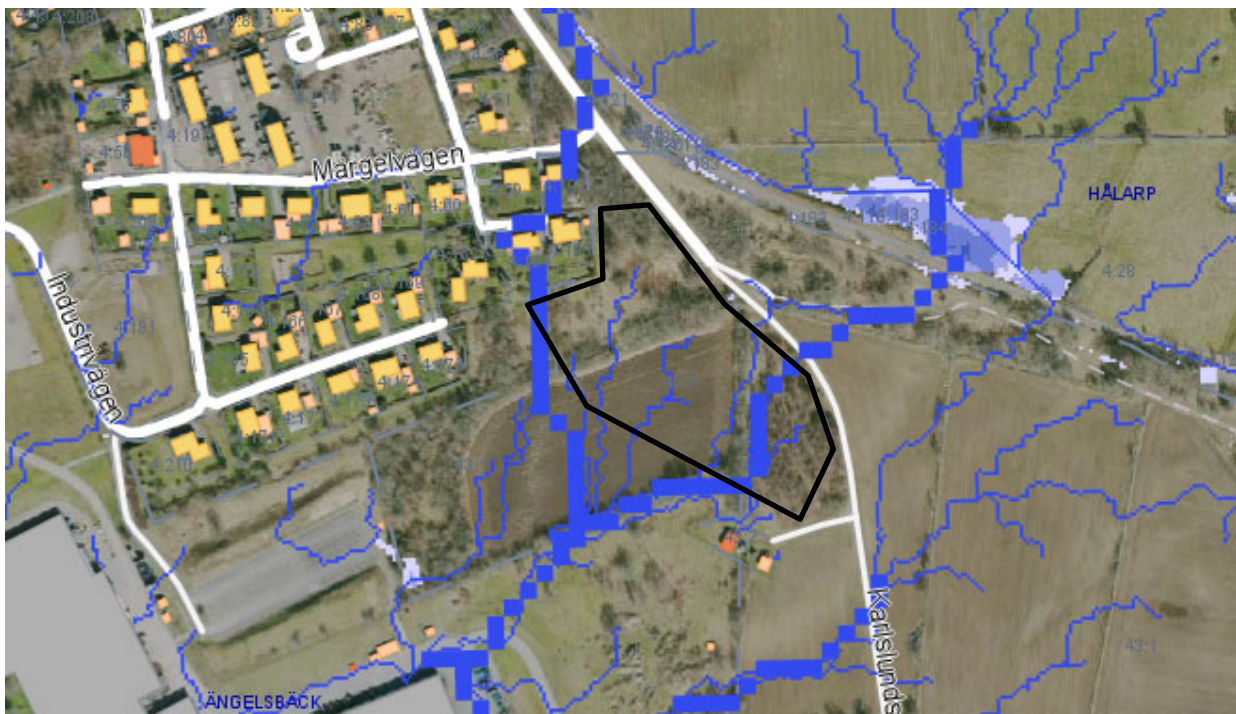
Jämförande solstudie – byggnation med 6 meters byggnadshöjd respektive byggnation med 3 meters byggnadshöjd närmast bostadstomterna och 10 meters byggnadshöjd i söder. I nordost är byggnadshöjden densamma och redovisas därför inte. Utöver byggnadshöjden kan även ytterligare höjd för takkonstruktion tillkomma.

Förorenad mark

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

Risk för översvämning

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



Rinnvägar för skyfallsregn (blåa linjer) som behöver beaktas vid höjdsättningen av planområdet.

Planområdet är högt beläget, cirka 91-101 meter över havet. Någon risk för översvämning inom planområdet föreligger inte ur detta avseende.

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

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. Ett nytt särskilt boende för äldre är viktigt för att kunna erbjuda en vårdboende 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 cykelväg 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 350 meter norr 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*, antagen 2023-11-13.

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, *Miljökonsekvensbeskrivning, Tillståndsprövning för utökning av produktionslokal*, 2023-12-15

WSP, *Lindab externbullerutredning, Ängelsbäck 5:82 och Hålarp 4:181, Grevie*, 2023-10-27

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].

Boverket, *Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär*, <https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/boverkets-allmanna-rad-2020-om-omgivningsbuller-utomhus-fran-industriell-verksamhet-och-annan-verksamhet-med-likartad-ljudkaraktar/> [Hämtad 2024-02-07].

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].

Lindab ventilation AB, *Huvudinlaga (Ansökan om utökad miljötilstånd)*, 2023-12-18

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 kommuner och regioner (SKR) (2023), *Särskilt boende för äldre (SÄBO)*,

<https://skr.se/skr/integrationsocialomsorg/socialomsorg/aldre/sarskiltboendealdre.28193.html>
[Hämtad 2024-02-13].

Sveriges lantbruksuniversitet (SLU), Artdatabanken, *Artportalen*, <https://artportalen.se/> [Hämtad 2024-02-07].

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].