



Datum

220208

Handläggare

Erik Widell

Planarkitekt

Vårt dnr

B21-1337

Maurits Carlson

Gustavsgatan 5 B

216 11 Limhamn

Planbesked

Kommunstyrelsen har den **8 februari 2022, § 8** behandlat er förfrågan om planbesked för detaljplanen för Rammsjö 55:12 och beslutat att den får upprättas och att samråd får hållas. Beslutet går inte att överklaga.

Handläggaren för detaljplanen är Erik Widell, tlf 0431-77390.

Planavdelningen ska verka för att detaljplanen sänds ut på samråd under 2023 och att beslut om antagande ska kunna ske under 2024.

Nästa steg i processen är upprättande av planavtal som kommer att åtföljas av en uppskattad kostnad för planarbetet.

Samhällsbyggnad

Carina Ericsson

Carina Ericsson

Båstads kommun

Samhällsbyggnad

269 80 BÅSTAD

Telefon: 0431-770 00 vx

Plusgiro: 11 11 11 -1

Org.nummer: 212000-0944

bastads.kommun@bastad.se

www.bastad.se



KS § 8

Dnr KS 000017/2022 - 300

Detaljplan för Rammsjö 55:12 - beslut om planbesked

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Detaljplan för Rammsjö 55:12 får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 3 i kommunens prioriteringslista.
3. Detaljplanen finansieras genom planavtal upprättat mellan kommunen och exploatören.
4. Avgift enligt taxa är 15 708 kronor. Faktura översänds separat.
5. Beslut om planbesked går inte att överklaga (plan- och bygglagen 13 kap 2 §).

Beskrivning av ärendet

Ansökan om planbesked har kommit in till samhällsbyggnad på tre skiften av fastigheten Rammsjö 55:12 i Rammsjöstrand. Ansökan omfattar bostadsbebyggelse på skiftena 2,6 samt 9. Till ansökan tillhör en bilaga som beskriver tänkt utformning av bebyggelse. Skifte 9 omfattar ett obebyggt område sydväst om befintlig bebyggelse nära havet. Skifte 6 omfattar en obebyggd gröning strax nordost om skifte 9 och är idag planlagd som allmän plats, park eller plantering. Skifte 2 omfattar befintligt jordbruksmark med tillhörande gårdsbebyggelse i den allra nordligaste delen av Rammsjöstrand.

Underlag till beslutet

Tjänsteskrivelse från planarkitekt Erik Widell 2022-01-17, med tillhörande bilagor.

Arbetsutskottets förslag

1. Detaljplan för Rammsjö 55:12 får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 3 i kommunens prioriteringslista.
3. Detaljplanen finansieras genom planavtal upprättat mellan kommunen och exploatören.
4. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför inte att upprättas.
5. Avgift enligt taxa är 15 708 kronor. Faktura översänds separat.
6. Beslut om planbesked går inte att överklaga (plan- och bygglagen 13 kap 2 §).

Föredragande

Planarkitekt Erik Widell föredrar ärendet.

Yrkanden

Ordförande yrkar att arbetsutskottets förslagspunkt 4 stryks.

Proposition

Ordförande ställer proposition på eget yrkande och finner att kommunstyrelsen bifaller yrkandet.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	

Datum: 2022-01-17
Handläggare: Erik Widell
Dnr: KS 000017/2022 – 300

Till: Kommunstyrelsen

Detaljplan för Rammsjö 55:12 – beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplan för Rammsjö 55:12 får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 3 i kommunens prioriteringslista.
3. Detaljplanen finansieras genom planavtal upprättat mellan kommunen och exploatören.
4. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför inte att upprättas.
5. Avgift enligt taxa är 15 708 kronor. Faktura översänds separat.
6. Beslut om planbesked går inte att överklaga (plan- och bygglagen 13 kap 2 §).

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om planbesked har kommit in till samhällsbyggnad på tre skiften av fastigheten Rammsjö 55:12 i Rammsjöstrand.

Ansökan omfattar bostadsbebyggelse på skiftena 2,6 samt 9. Till ansökan tillhör en bilaga som beskriver tänkt utformning av bebyggelse. Skifte 9 omfattar ett obebyggt område sydväst om befintlig bebyggelse nära havet. Skifte 6 omfattar en obebyggd gröning strax nordost om skifte 9 och är idag planlagd som allmän plats, park eller plantering. Skifte 2 omfattar befintligt jordbruksmark med tillhörande gårdsbebyggelse i den allra nordligaste delen av Rammsjöstrand.



Figur 1: Karta över Båstads kommun. Planområdet markerat med röd cirkel.



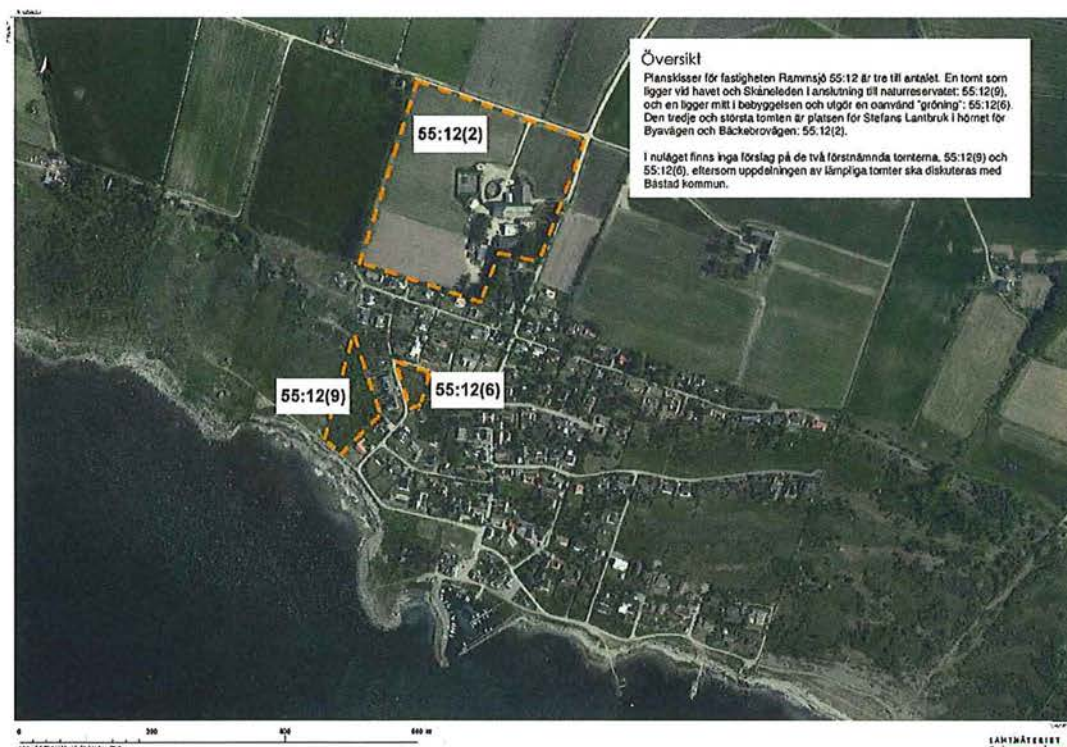
I ansökan medföljer endast utformningsförslag på skifte 2 då sökande föreslår att lämplig tomtindelning diskuteras med kommunen för de övriga skiftena. Utifrån inkommen planskiss föreslås 18 nya bostäder varav 12 läggs i den befintliga stallbyggnaden och 6 villatomter söder om stallbyggnaden mot befintlig villabebyggelse.

Med hänsyn till de allmänna intressena som inkluderar områdesskydd, riksintressen men även påverkan på befintlig bostadsbebyggelse föreslår samhällsbyggnad att skiftena 6 och 9 inte planläggs.

Samhällsbyggnad föreslår att detaljplan för skifte 2 får upprättas. Hänsyn ska tas till den befintliga jordbruksmarken samt natur- och kulturvärden på platsen.

Bakgrund

Anna Nordström Carlsson och Maurits Carlsson har den 6 november 2021 ansökt om planbesked på fastigheten 55:12. Ansökan avser bostäder på fastigheten Rammsjö 55:12 i Ramm-sjöstrand uppdelat på tre skiften. De tre skiftena som ingår i ansökan är 2, 6 och 9. Se bild nedan.



På skiftena 9 och 6 finns inget utformningsförslag då sökande föreslår att lämplig tomtindelning diskuteras med kommunen.

På skifte 2 som omfattar "Stefans Lantbruk", en gammal släktgård, föreslås en del av ekonomibyggnaderna rivas och lämna plats till nya villatomter samt är lägenheter tänkt att inredas i den existerande stallbyggnaden. Totalt föreslås 6 nya villatomter på cirka 1000 m² vardera. I stallbyggnaden föreslås 12 lägenheter varav 6 i markplan och 6 etagelägenheter på andra och tredje våningsplan. Byggnaden anges vara cirka 15 meter hög tillnock. Den befintliga man-gårdsbyggnaden behålls som bostad.

Befintlig gårdsplan avses rustas upp för att nyttjas gemensamt av de boende. Norr om villabyggelsen föreslås förråd för lägenheterna samt sopsortering för samtliga nya bostäder.

Gällande tillgång på dricksvatten så anger de att det får anses finnas god tillgång till dricksvatten då det tidigare har varit möjligt att försörja de människor som vistats på gården samt de 200 mjölkkor som har funnits på gården med dricksvatten. Dagvatten föreslås tas om hand lokalt inom fastigheten. Parkering inom området löses på respektive tomt med undantag för lägenheterna i stallbyggnaden där en gemensam parkering föreslås nordväst om byggnaden.



Figur 2: Illustration av föreslagen bebyggelse kring "Stefans Lantbruk".

Aktuellt

Skifte 2

I ÖP 2030 pekas Rammsjöstrand ut som "landsbygd". Stora delar av landsbygden är skyddade av regleringar och riksintressen, främst med avseende på natur- och kulturmiljön. Utveckling på landsbygden bedöms vara möjlig förutsatt att jordbruksmark värnas.

Rörande Rammsjö och Rammsjöstrand ska gårdsmiljöerna värnas och förbli tydliga. Tillkommande bebyggelse bör därför inte tillåtas placeras på ett sätt som påverkar bilden av denna.

Tillkommande bebyggelse bör förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och den småskalighet som råder med låga byggnadshöjder. Generellt inom delar av Båstads kommuns sydvästra kust finns flera bevarandevärde siktlinjer mot havet. Dessa syns bäst längre inåt land då växtlighet längs med Litorinavallen ofta utgör hinder närmare kusten.

Kommunen ska enligt bostadsförsörjningsprogrammet från 2015 prioritera bl.a.

- Att bygga i närhet av rekreations- och grönstråk
- Byggande av hyres- och bostadsrätter i varierande storlekar
- Stations- och kollektivtrafiknära bostäder
- Förtätning av kommunens tätorter
- Aktivt arbeta med kommunens infrastruktur

Kommunen ska enligt bostadsförsörjningsprogrammet från 2015 inte prioritera bl.a.

- Anspråkstagande av jordbruksmark
- Fritidsbostäder
- Utbyggnadsområden med ensidigt bostadsbestånd

Bebyggelsen kan anses ligga nära befintligt rekreationsstråk. Skåneleden ligger ungefär 300 meter söder om skifte 2. Den bebyggelse som föreslås på skifte 2 kan möjliggöra för en större variation av bostadsformer i ett samhälle som annars har ett ensidigt bostadsbestånd i form av enbart villabebyggelse.

Då de föreslagna bostäderna i ansökan inte ligger inom nära avstånd till stationsbebyggelse eller busshållplatser med korsande linjer bedöms området inte ligga kollektivtrafiknära. Närmsta hållplats för kollektivtrafik är busshållplatsen Rammsjö Västra i Rammsjö och ligger cirka 800 meter norr om föreslagna bostäder på skifte 2. Hållplatsen ligger endast på linje 523 som går mellan Torekovs busstation och Båstads busstation. Dessutom är det inte möjligt att ta sig till hållplatsen från Rammsjöstrand med gång- eller cykel utan att behöva dela vägbana med biltrafik. Dock kan fler bostäder utgöra större underlag för en framtida utveckling av kollektivtrafiknätet samt GC-infrastruktur i närområdet.

Bebyggelsen enligt ansökan innebär en förtätning av Rammsjöstrand. Ingen bebyggelse hamnar längre norrut än stallbyggnaden och bebyggelsen är dold från Byavägen. Dock saknas flera viktiga servicefunktioner i Rammsjöstrand vilket betyder att boende skulle behöva ta sig till något av de större samhällena för att tillgodose dessa behov.

Den föreslagna bebyggelsen på skifte 2 ligger till mindre del på och intill jordbruksmark. Föreslagen ny bebyggelse enligt skiss ligger till stor del på mark som idag inte används för jordbruk utan upptas av mark som används för transport, förvaring eller befintliga ekonomibyggnader. I den fortsatta processen behöver konsekvenser för befintlig jordbruksmark undersökas för att minimera påverkan så mycket som möjligt. Placering och utformning av ny bebyggelse bör ta hänsyn till den befintliga jordbruksmarken.

Genom att befintlig stallbyggnad nyttjas möjliggörs en annan typ av bostäder i Rammsjöstrand, i form av lägenheter. Rammsjöstrand innehåller ett väldigt ensidigt bostadsbestånd och möjligheterna att möjliggöra för en större variation av bostäder samtidigt som att landskapsbilden och ortsbilden bevaras är begränsad.

Befintligt kommunalt vatten och avloppsnät finns framdraget i Rammsjöstrand och matas in via Byavägen. Koppling till ny bebyggelse bör göras vid fastighetsgräns mot Bunkergränd. För att den föreslagna villabebyggelsen ska få en försörjning av VA behöver ledningar dras in på fastigheten. Dragningen av VA-ledningar mot de nya fastigheterna ska bekostas av exploatör och utbyggnaden ska ske av densamma i samråd med NSVA. NSVA bedömer att det är möjligt att ansluta nya bostäder till befintligt VA-nät enligt ansökan.



Figur 3: Bild på gårdsbebyggelsen och jordbruksmarken på skifte 2 från söder.

Skifte 2 omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2§ miljöbalken samt riksintresse för kustzon/högexploaterad kust, 4 kap 4§ miljöbalken. Skiftet omfattas inte av någon detaljplan eller av några områdesbestämmelser.

En stor del av jordbruksfastigheten ligger inom, i ÖP 2030 utpekad, Lb-område vilket innebär att det finns starka krav på hur exploatering får ske. En del av den föreslagna exploateringen bedöms ligga inom Lb-område och ska således ta hänsyn till de natur- och kulturmiljövärden som området är utpekad för. Bland annat bör bebyggelse placeras intill befintlig bebyggelse och ta hänsyn till topografin och befintlig bebyggelses skala och karaktär. Detta ska hanteras i den fortsatta planprocessen.

Området omfattas av landskapsbildsskydd förordnat av länsstyrelsen.

I bevarandeprogrammet för Rammsjö och Rammsjöstrand som antogs av kommunfullmäktige den 25 april 1990 är mangårdsbyggnaden på fastigheten märkt som bevarandevärd.

Inom skifte 2 ligger fornlämning i form av boplats bestående av måttlig förekomst av flintavslag, med och utan retuscher, flintspån, flintämnen samt flintkärnor. Fornlämningen är lokaliserad till skiftets sydvästra del och ligger nära ny bebyggelse.

Området ingår i det, av länsstyrelsen (2007), utpekade kulturmiljöstråket Skånelinjen även kallat Per Albin-linjen samt så ingår området i länsstyrelsens kulturmiljöprogram från 2007. Bevarande enligt kulturmiljöprogrammet för Rammsjö-Ranarp motiveras genom den äldre strukturen med byarnas placering i förhållande till betesmarken och fiskelägena samt förhållandet mellan byn och fiskeläget.

Området är utpekad som område med kulturhistorisk värdefull bebyggelse (BN 1988).

Utredningar som kan komma bli aktuella är översiktlig geoteknisk utredning, markundersökning samt arkeologisk utredning. Andra utredningar kan tillkomma.

I den planprioritering som kommunstyrelsen beslutade om 2017 så fyller ansökan fler punkter under planer som inte ska prioriteras. Planområdet omfattar till viss del jordbruksmark även om en stor del av bebyggelsen ligger på mark som inte består av jordbruksmark. Planen ligger inte nära kollektivtrafik och inte heller nära samhällsservice.

Ansökan fyller även vissa punkter under kraven för en detaljplan med andra prioritering. Närmare bestämt så möjliggör planförslaget för fler än tio bostäder och kan bidra till ett bredare utbud av bostäder i Rammsjöstrand. Med hänsyn till att ansökan fyller punkter för att både inte prioriteras samt prioriteras under nivå två bedöms tredje prioritering vara lämplig prioriteringsgrad för detaljplanen.

Samråd för detaljplanen bedöms kunna hållas 2023 och planen bedöms kunna antas 2024. Planen upprättas med standardförfarande.

Skifte 6

Skifte 6 utgörs av en triangulär gröning omgiven av Blåeldsvägen i norr, Bastuliden i väster och privata fastigheter i öster. Skiftet, som har en storlek på cirka 1900 m² är planlagt som "allmän plats, park eller plantering" i gällande detaljplan (detaljplan 797 från 1964). För den allmänna platsen i Rammsjöstrand ansvarar Rammsjöstrands vägförening.

Skifte 6 omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2§ miljöbalken samt riksintresse för kustzon/högexploaterad kust, 4 kap 4§ miljöbalken likt 55:12(2).

Platsen består till stor del av icke skött växtlighet. Högt gräs och nyponbuskar finns som inslag på platsen. Nordost inom skiftet finns även en mindre transformatorstation. Vatten och avloppsledningar går genom skiftets östra del.

Skifte 6 utgör en öppen yta inne bland bebyggelsen i Rammsjöstrand. Den obebyggda ytan bidrar till att hantera dagvatten från omkringliggande vägar och bebyggelse samt skapar siktlinjer ner mot havet. Skulle skiftet bebyggas påverkas befintliga bostäders utsikt mot havet i hög grad. Dessutom bedöms det endast vara möjligt att bebygga skiftet med en bostad med hänsyn till formen av ytan och lokaliseringen av befintlig teknisk infrastruktur. Planavdelningen föreslår därför att detta skifte lämnas obebyggt och inte ingår i en framtida planläggning.





Figur 4: Bild på skifte 6.

Skifte 9

Skifte 9 ligger i utkanten av Rammsjöstrands samhälle väster om befintlig bebyggelse och sträcker sig ned mot havet där det avgränsas av Skåneleden. Området sluttar i den nordligaste delen och planar ut närmare havet. De lägsta delarna ligger på mellan 2-3 meter över havet medan de nordligaste delarna ligger mellan 5-7 meter över havet. Växtligheten består av träd och buskage i de norra delarna och öppna gräsytor närmare havet.



Figur 5: Bild på skifte 9 från sydost.

Skifte 9 omfattas av fler olika riksintressen och andra skydd. Bland annat omfattas området av riksintressen för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2§ miljöbalken samt riksintresse för kustzon/högexploaterad kust, 4 kap 4§ miljöbalken precis som skifte 2 och skifte 6 men utöver det omfattas skifte 9 även av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ miljöbalken och angränsar till riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ miljöbalken, Natura 2000-område enligt Habitatdirektivet samt till Södra Bjärekustens naturreservat. Dessutom pekas området ut som La-område i ÖP2030, det vill säga område där i princip ingen ny bebyggelse ska tillkomma. Ny bebyggelse och anläggningar får endast tillkomma om de gynnar riksintressena i området eller utgör komplement till befintlig bebyggelse eller verksamhet. Området omfattas även i sin helhet av strandskydd. För att möjliggöra bebyggelse på skifte 9 skulle strandskyddet behöva upphävas och samhällsbyggnad kan inte se att det finns ett godtagbart skäl för att upphäva strandskyddet på skifte 9.

Alla de ovan beskrivna aspekterna begränsar lämpligheten att planlägga skiftet för bostäder och tillsammans med de låga nivåerna över havet inom området gör samhällsbyggnad bedömningen att skifte 9 inte ska ingå i den framtida planläggningen.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Genom att möjliggöra för en ny typ av bostäder i Rammsjöstrand kan detta bidra till att fler bosätter sig i Rammsjöstrand permanent. Fler invånare kan även utgöra underlag för närliggande verksamheter och infrastruktur.

För att inte negativt påverka landskapsbilden och ortsbilden behöver hänsyn tas till skala och karaktär av befintlig bebyggelse. Det är viktigt att ny bebyggelse inte placeras mellan befintlig gårdsbebyggelse och Bäckebrovägen samt Byavägen. Detta för att bevara och tydliggöra gårdsmiljöerna och påverka landskapsbilden i minsta möjliga mån.

Verksamhet

Detaljplanen bedöms bidra till följande mål satta av kommunfullmäktige (2019).

Mål 1: Båstads kommun är attraktiv att leva, bo och verka i

Mål 7: Båstads kommun har en rik natur- och kulturmiljö och arbetar klimatsmart för ett hållbart samhälle

En variation av bostadstyper i en del av kommunen med närhet till stora natur- och kulturmiljövärden bedöms kunna bidra till dessa mål med villkoret att dessa värden säkerställs och bevaras i den framtida planprocessen.

Ett nytt planuppdrag kräver arbetsresurser främst av planarkitekt på samhällsbyggnad som även samarbetar med kollegor inom berörda förvaltningar.

Ekonomi

Detaljplanen ska finansieras genom avtal upprättat mellan fastighetsägarna, det vill säga de sökande, för Rammsjö 12:55 och kommunen.

En avgift tas ut i samband med beslut om planbesked med utgångspunkt i plan- och bygglovtaxa antagen av kommunfullmäktige den 27 april 2011. Avgiften bedöms uppfylla kraven på medelstor åtgärd och avgiften beräknas då till 15 708 kronor.

Barnkonsekvensanalys

Planförslaget bedöms inte negativt påverka befintliga miljöer som i stor utsträckning nyttjas av barn. Vid utformningen av planförslaget ska frågor gällande barnets perspektiv inkluderas vilket görs i samband med en social konsekvensanalys.

Miljökonsekvensanalys

Nya bostäder i anslutning till skyddsvärd jordbruksmark kan innebära restriktioner för omgivande lantbruksverksamheter.

Det finns ingen gång- och cykelväg inom Rammsjöstrand eller till närmaste busshållplats. Detta innebär att boende i Rammsjöstrand till stor del saknar ett alternativ till bilresor och fler bostäder inom Rammsjöstrand skulle därav innebära en ökning av utsläpp i samband med ökad trafik.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför inte att upprättas.

Samhällsbyggnad

Erik Widell, planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:

Carina Ericsson, Samhällsbyggnad
Jan Bernhardsson, Teknik & Service
Sökande

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

Bilaga 1 – Ansökan
Bilaga 2 – Bilaga till ansökan, ritningar och bakgrund

Samråd har skett med:

Roger Larsson, samhällsbyggnadschef
Klara Harmark-Peters, planchef
Jonna Kignell, planarkitekt
Catharina Arehög, bygglovchef
Mårten Sällberg, Miljö- och hälsoskyddsinspektör
Alexander Ejwertz Johanson, Gatu- och trafikingenjör