



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

Detaljplan för del av Vistorp 7:19 m.fl. fastigheter, Bjäredalens verksamhetsområde, i Förslöv, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Ett detaljplaneförslag avseende del av Vistorp 7:19 m.fl fastigheter, Bjäredalens verksamhetsområde, m.fl. fastigheter har varit utställd för granskning under tiden 15 september till och med den 20 oktober 2021 för att ge sakägare, boende, myndigheter med flera, möjlighet att lämna in synpunkter. Länsstyrelsen i Skåne län, Industrigruppen samt Åkagårdens golfklubb begärde (och beviljades) förlängd remisstid till den 29 respektive 27 oktober 2021. En boende på Rörvångsvägen i Förslöv inkom med sina synpunkter den 28 oktober, det vill säga efter granskningstiden. Planförslaget har tagits fram av samhällsbyggnad i Båstads kommun. Planen handläggs med utökat standardförfarande. I detta granskningsutlåtande finns sammanfattningar av de synpunkter som har lämnats in under granskning och samhällsbyggnads kommentarer till synpunkterna.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget

E.ON Energidistribution AB

Försvarsmakten

Region Skåne, Enheten för regional planering avstår från att yttra sig

Synpunkter på granskningshandling, daterad 20 augusti 2021, har inkommit från följande myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen konstaterar att detaljplanens syfte är att tillskapa nya fastigheter för verksamheter, där personaltät verksamhet liksom en mångfald av verksamheter är en kommunal målsättning. En viktig aspekt i detaljplanen är att möjliggöra flexibilitet när det gäller fastighetsbildningen för att fastigheternas storlek ska kunna anpassas efter verksamheternas behov. Andra viktiga delar i planen är att marken utnyttjas på ett effektivt sätt, att slänter och övrig naturmark utformas på ett sådant sätt att ekosystemtjänster och biologisk mångfald gynnas samt att höjdsättning och utformning av byggnader görs så att påverkan på landskapsbilden begränsas.

Planförslaget innebär i huvuddelen kvartersmark för industri, kontor och tekniska anläggningar. En mindre del föreslås som kvartersmark för kontor och verksamheter utan omgivningspåverkan. Allmän plats föreslås i form av natur samt gata. Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

För området gäller översiktsplan Båstads kommuns översiktsplan, antagen den 20 maj 2020. I översiktsplanen anges det nu aktuella planområdet som nytt verksamhetsområde. Av länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att frågor kopplade till bland annat riksintresse för högexploaterad kust, rörligt friluftsliv, vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer för vatten kan komma att kvarstå vid kommande prövningar.

Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget har varit på samråd mellan den 20 mars till den 1 maj 2019. I samrådsskedet framförde länsstyrelsen formella synpunkter om riksintresse för kommunikation, riksintresse högexploaterad kust, risk för översvämning, risk för ras och skred, miljö kvalitetsnormer för vatten, samt frågor kopplade till hälsa och säkerhet; risker verksamheter, markföroreningar och buller.

Länsstyrelsens formella synpunkter:

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen. Nedan redogörs för de synpunkter som kvarstår sedan samrådsskedet.

Riksintresse Rörligt friluftsliv 4 kap. 1+2 § MB samt Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

Länsstyrelsen menar att för att tillämpa undantagsregeln enligt 4 kap. 1 § andra stycket MB är det inte tillräckligt att hänvisa till den lokalisering utredning som gjorts utifrån ett allmänt behov av verksamhetsområden i kommunen. För att tillämpa 4 kap. 1 § andra stycket MB behöver kommunen visa på motiv till för varför den föreslagna markanvändningen utgör en förutsättning för utveckling av befintlig tätort eller av det lokala näringslivet. Enligt prop. 1985/86:3 omfattar denna utveckling förändringar av bebyggelse och anläggningar som behövs med hänsyn till normal befolkningsutveckling, förändringar i bostadsstandarden, grönområden, service, sysselsättning etc.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att planhandlingarna inte visat att undantagsregeln kan tillämpas. Kommunen behöver därför visa att föreslagen utbyggnad inte riskerar att påtagligt skada de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet. En sådan redovisning behöver innehålla bedömningar utifrån ett större sammanhang och utgå från de värden som finns i området i sin helhet samt beakta kumulativa effekter. Då det i planbeskrivningen konstateras att landskapsbilden är av betydelse inom de riksintressanta värdena och utifrån platsens förutsättningar i ett öppet läge är det särskilt angeläget att kommunen redogör för den påverkan som planförslaget får för landskapsbilden i ett större sammanhang. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande redovisning inte bedöma om planförslaget medför en påtaglig skada på riksintressena.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Planhandlingarna har sedan samrådsskedet kompletterats med information om att planområdet tidigare använts för äppelodling. Länsstyrelsen konstaterar att odlingen skett under en tidsperiod då DDT och bekämpningsmedel användes frekvent. Länsstyrelsen konstaterar att förekomst av bekämpningsmedel inte analyserats på platsen. Länsstyrelsen menar att DDT med flera bekämpningsmedel bör analyseras i yttlig jord innan planen kan antas. Dels för att avgöra om de finns på

platsen i halter som kan innebära en risk för kommande markanvändning, men också för att resultaten behöver ligga till grund för hur massor avses hanteras i genomförandeskedet.

Hälsa och säkerhet - vattenförsörjning

Av planbeskrivningen framgår att sydsidan av Bjärehalvön ska anslutas till Sydsvatten under år 2022-2023. Planområdet anges antingen anslutas till befintligt vattenledningsnät i nordöst men det mest optimala anslutningsalternativet anges inte vara känt. Hur möjligheten att säkerställa planområdets vattenförsörjning framgår inte av planhandlingarna. Länsstyrelsen menar att detta behöver förtydligas samt att det i de fall vattenförsörjningen för ny tillkommande bebyggelse är beroende av vattenförsörjning genom anslutningen via Sydsvatten så bedömer Länsstyrelsen att det saknas förutsättningar att släppa fram ny bebyggelse innan anslutning till Sydsvatten har skett.

Hälsa och säkerhet – trafiksäkerhet

Trafikverket påtalar i sitt granskningsyttrande att detaljplanen inte hanterat hur oskyddade trafikanter kan korsas väg 105. Vidare skriver Trafikverket att de inte kommer att godkänna en anslutning öster om väg 105 tills dess att en tillfredställande lösning ombesörjts för oskyddade trafikanter. Länsstyrelsen menar därför att planhandlingarna behöver förtydligas avseende hur trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kan säkerställas inom planområdet samt att kommunen och Trafikverket har en dialog om lämplig lösning.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse högexploaterad kust och rörligt friluftsliv samt hälsa och säkerhet varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar: Synpunkter mottagna och tillgodoses.

Riksintresse Rörligt friluftsliv 4 kap. 1+2 § MB samt Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

Planområdet ingår i sin helhet i riksintresse för det rörliga friluftslivet, kust, turism friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB och riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 4 § MB samt även riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Någon värdebeskrivning finns inte för dessa riksintressen. Vid kontakt med länsstyrelsen har inte heller de en bättre värdebeskrivning / vägledning för hur värdena inom utpekade riksintressen ska förstås. Dock är (enligt länsstyrelsen) rapporten Skånes kustområden ett nationallandskap, från 2001, vägledande i vissa avsnitt gällande riksintresse kustzon.

I regeringens proposition (1985/86:3) framgår att utpekade områden, där bland annat Hallandsås med angränsande kustområde ingår, är i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd i dessa områden endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller anläggningar som behövs för totalförsvaret. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivet, intressen ska särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Utifrån att planområdet är starkt påverkat av tidigare projekt Hallandsås verksamhet (med masshantering och upplag) samt avgränsat av vägar och järnväg gör kommunen

bedömningen att riksintressenas värden inom planområdet eller i anslutning till planområdet, inte påtagligt påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

Värdena inom området för riksintresse rörligt friluftsliv anses inte skadas påtagligt alls då planområdet i dagsläget är svårtillgängligt för allmänheten på grund av hur det fyllts upp under tunnelbygget och avskärmats med stängsel samt saknar rekreativa värden. Riksintresset ska inte hindra tätortens eller näringslivets utveckling om inte riksintressets värden skadas påtagligt. Verksamhetsområdet är en förutsättning för en vidare utveckling av Förslövs tätort och det lokala näringslivet då det skapar möjligheter för både befintliga och nya företag att etablera sig i kommunen vilket i sin tur skapar nya arbetsplatser i kommunen och vilket sannolikt stärker förutsättningarna för både Förslövs samhälle och Förslövs station. Idag råder det brist på verksamhetsmark i Båstads kommun. Marken bedöms inte lämplig för bostäder av ett otal olika anledningar. Marken håller klassificering MKM (mindre känslig markanvändning) och skulle behöva saneras för att nå nivån KM (känslig markanvändning). Området är också trots sin närhet till Förslövs samhälle avskuret från det och övrig bostadsbebyggelse av två påtagliga barriärer, väg 105 och Västkustbanan. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör en variation av verksamheter i direkt anslutning till befintlig infrastruktur vilket medför stora fördelar både för verksamheterna men även relaterat till hållbarhetsaspekter. Att separera verksamheter från områden där människor bor är fördelaktigt relaterat till buller, utsläpp och trafiksäkerhetsaspekter. Föreslagen markanvändning är ett gott exempel på effektivt marknyttjande på redan ianspråktagen mark för en utveckling av Förslövs tätort, i närhet till Förslövs station och det befintliga verksamhetsområdet Vistorp. Planförslaget följer intentionen i antagen översiktsplan, ÖP2030, där området pekas ut som ny verksamhetsmark.

En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte påverka tillgänglighet till kustzonen negativt. Idag passerar man inte planområdet i öst/västlig riktning. Väg 105 delar planområdet och löper i nord/sydlig riktning. Inga vägar eller stigar går härigenom och inga målpunkter finns inom planområdet. Nollalternativet (att lämna platsen oförändrad) gynnar inte tillgängligheten. Planförslaget kan inte bedömas medföra påtaglig skada på kustzonen i avseende tillgänglighet eller rekreativomöjligheter, snarare kan kopplingar genom området med avgränsande infrastruktur (väg/järnväg) skapas. Detaljplanen möjliggör till exempel nya gång- och cykelvägar som kan sammankopplas med befintligt gång- och cykelnät.

Planförslaget bedöms inte heller påverka tillgänglighet till rörligt friluftsliv negativt, det vill säga vandringsleder, cykling, bad, rekreation, naturförhållanden som lockar besökare samt hur folk kan ta sig till dessa platser. Inom planområdet finns inga leder eller naturförhållanden som fungerar som besöksmål eller för rekreation. Man tar inte heller vägen över området för att nå intilliggande områden. Dels för att uppfyllnaden skapat branta slänter i områdets utkanter men främst för att man inte får beträda odlad jordbruksmark eller den privata idrottsanläggning som angränsar till planområdet. Strax norr om planområdet väster om väg 105 är en golfbana belägen. Genom att möjliggöra gång- och cykelväg kopplas det färdiga verksamhetsområdet till omgivande infrastruktur för gående och cyklister med närområdet så som till exempel golfbanan, befintliga grönområden, naturområden och leder, men också kan kopplingar tillskapas som knyter olika målpunkter närmre varandra. Exempelvis stationen, tågresandet och golfbanan. Även golfklubbens besökare kan, när gång- och cykellederna har byggts ut, få ökad tillgänglighet till viktiga målpunkter i närområdet och förbättrade möjligheter att resa kollektivt.

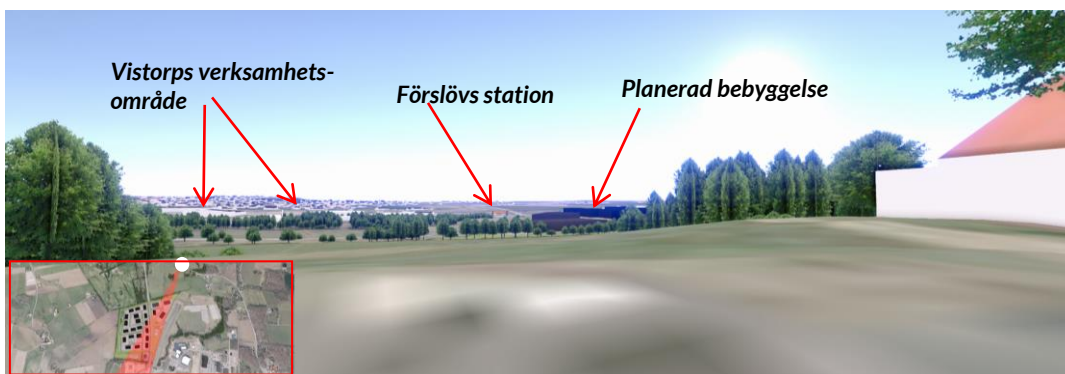
Kustzonen, landskapet mot kusten: Planområdet saknar idag egentliga naturvärden och kulturhistoriska drag i landskapet har suddats ut i samband med nyttjandet av området som upplagsplats i samband med Projekt Hallandsås.

Volymstudier har gjorts. Nedanstående bilder redovisar befintliga förhållanden samt planförslag med högsta möjliga nockhöjder och byggyta inom hela planområdet. Sannolikt kommer framtida byggnation inte att uppnå maximal byggrätt av olika skäl. Främst måste en balans uppnås för fördröjning av dagvatten men även nuvarande taxa för anslutning till det kommunala VA-nätet är styrande för hur stort man som köpare förmår bygga. Syftet med nockhöjderna inom planområdet är att möjliggöra för olika typer av verksamheter med olika behov av nockhöjd för till exempel traverskran. Nockhöjderna motsvarar nockhöjder inom det befintliga verksamhetsområdet Vistorp öster om Västkostbanan.

Baserat på tidigare erfarenheter gör kommunen bedömningen att maximal byggrätt inte kommer att realiseras men finner det angeläget att möjliggöra flera olika slags verksamheter utan att i detaljplanen specificera exakt placering. En detaljplan ska inte styra mer än nödvändigt och vara aktuell över tid.



Befintlig vy från Bokesliden



Vy från Bokesliden vid en utbyggnad enligt planförslag. Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan. (Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med rött fält utsiktsvy)

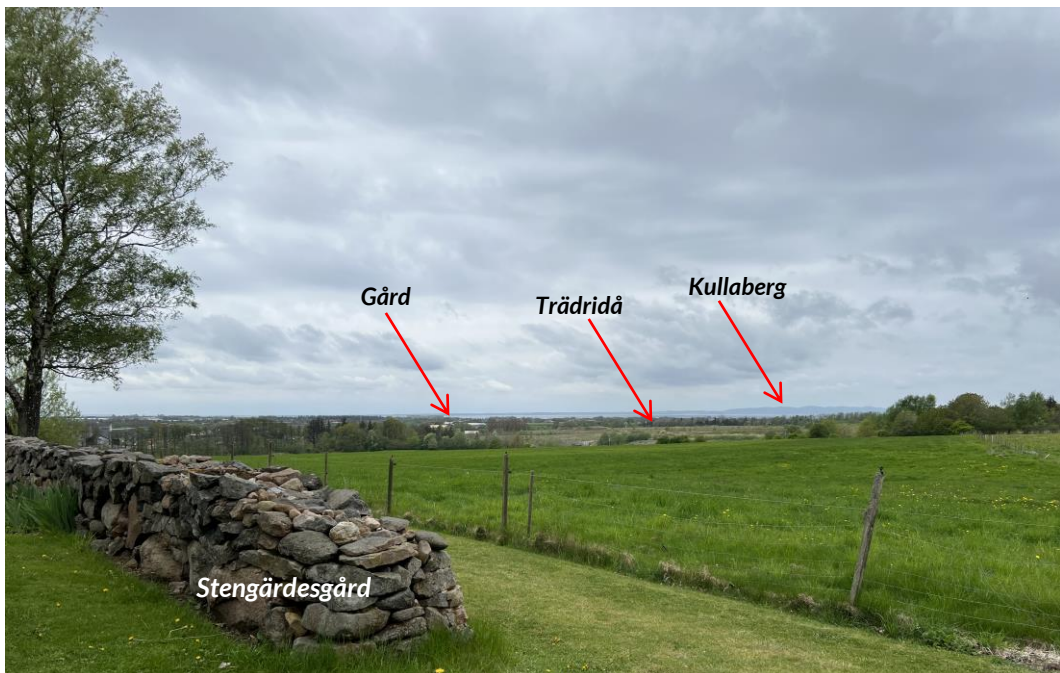
Kommunen gör bedömningen att landskapet sett från Bokesliden redan idag är starkt påverkat av infrastruktur i form av vägar och järnväg samt det befintliga verksamhetsområdet Vistorp med bland annat Lindab. Vyn över landskapet är inte representativ som ett typiskt jordbrukslandskap på Bjäre. Bron över Västkostbanan är ett landmärke som även vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget kommer att synas från bland annat denna utblickspunkt.



Befintlig vy från fastigheterna vid Vadebäcksvägen



Vy från fastigheterna vid Vadebäcksvägen vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget. Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan. (Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött fält** utsiktsvy)



Befintlig vy från fastighetsgräns i väst från fastigheterna vid Vadebäcksvägen

I vyn över befintligt konstateras bland annat att kontakten med havet bryts av den befintliga trädriddån (väster om planområdet). Träden kommer till största del att bevaras även vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget. I bilden ovan syns Kullaberg på andra sidan Skälderviken.



Befintlig vy från fastighetsgräns i väst för fastigheterna vid Vadebäcksvägen vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget. Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan. (Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött fält** utsiktsvy)

Vyn över landskapet från fastigheterna vid Vadebäcksvägen kommer att förändras. Beroende på hur de nya byggnaderna förläggs kommer del av den befintliga trädriddån att döljas då höjden på de befintliga träden bedöms ligga på samma nivå som högsta tillåtna nockhöjd. Dock bedöms Kullaberg att även i fortsättningen skymtas helt eller delvis. (Kullaberg är intolkad i 3D-vyn).



Befintlig vy från väg 105 och norrut. (Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött fält** utsiktsvy)



Vy från väg 105 och norrut vid en utbyggnad i enlighet med planförslag. Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött fält** utsiktsvy)



Befintlig vy från väg 105 och söderut.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött fält** utsiktsvy)



Vy från väg 105 och söderut vid en utbyggnad i enlighet med planförslag. Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött fält** utsiktsvy)

För de som passerar genom planområdet längs väg 105 kommer den visuella landskapsbilden att förändras vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget.



Befintlig vy från parkering vid Åkagårdens golfklubb



Vy från parkering vid Åkagårdens golfklubb vid en utbyggnad i enlighet med planförslag. Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan. (Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött fält** utsiktsvy)

Den nya bebyggelsen bedöms inte bli högre än befintlig trädriddå i horisonten. Befintlig trädriddå i den norra delen av planområdet avses bevaras i sin helhet.



Vy från Grevie kyrkby. (Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött fält** utsiktsvy)
Vyn kommer inte att påverkas vid en utbyggnad i enlighet med planförslag

Ny planerad bebyggelse inom planområdet kommer inte att bli visuellt synlig från Grevie Kyrkby.

Vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget konstateras att vyer över planområdet och omgivande landskap kommer att förändras olika mycket beroende på vart utblickar görs. Sammantaget bedömer kommunen dock förändringen rimlig med anledning av att utbyggnaden sker på mark som sedan många år varit starkt påverkat av Projekt Hallandsås och som är beläget i direkt anslutning till befintlig infrastruktur samt verksamhetsområdet Vistorp. Planområdet omfattas inte av förordnande om landskapsbildskydd. Inga siktlinjer mot betydande landmärken bedöms påverkas negativt. Den visuella kontakten med havet kommer till viss del att påverkas men kommunen gör bedömningen att ingen påtaglig negativ skada kommer att ske med anledning av att befintlig trädriddå i den västra delen av planområdet redan idag bryter av utblickarna mot havet och att den visuella kontakten med Kullaberg till stor del kommer att kvarstå.

Vyn från Bokesliden samt Vadebäcksvägen bedöms förändras mest utöver vyn vid färdsel längs väg 105. Den sistnämnda vyn präglas inte heller idag av en visuell kontakt med landskapet och kustzonen. Tvärtom är Förslövs station, befintligt verksamhetsområde och Förslövs tätort utblickspunkter tillsammans med den terrasserade marken utan naturvärden inom Vistorp 7:19. Befintlig vy från Bokesliden saknar utmärkande landskapselement, kontakten med Kullaberg bedöms kvarstå även efter utbyggnad. Vyn från Bokesliden blir mest förändrad av de studerade utblickspunkterna, dock även härifrån i begränsad omfattning. De samlade effekterna av planförslaget kan inte bedömas ha betydande negativ påverkan på riksintressena.

Alternativet att inte detaljplanera marken tillför inga värden för området. Området identifieras inte som en värdekärna inom riksintresset. Inte heller som ett område som kommunen identifierat som La eller Lb område, dvs med höga natur- och kulturvärden (med undantag för strandskyddat område).

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen kommer att öka tillgängligheten för det rörliga friluftslivet, kust, turism, friluftsliv och kustzonen. Därmed bidrar planen till att riksintresset rörligt friluftsliv värden kan stärkas. Riksintresse kustzon bedöms till viss del påverkas med anledning av att den visuella kontakten med havet på vissa platser kan komma att förändras. Kommunen bedömer dock förändringen rimlig med anledning av att utbyggnaden innebär en utveckling av Förslöv tätort i ett kollektivtrafiknära läge på redan ianspråktagen mark för upplag.

Sammantaget bedömer kommunen att riksintresse för det rörliga friluftslivet, kust, turism, friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB och riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 4 § MB samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB inte påtagligt kommer att skadas vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget.

Planbeskrivningen förtydligas med ovanstående resonemang.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

En kompletterande miljöteknisk markundersökning (avseende DDT och liknande bekämpningsmedel) har utförts av Tyréns, daterad den 20 maj 2022. Slutsatsen är sammanfattningsvis att inga föroreningshalter som föranleder något åtgärdsbehov påträffats vid utförd undersökningsomfattning av jord. Inga hot för människors hälsa eller för miljön bedöms föreligga, varken vid nuvarande eller vid framtida markanvändning.

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Markföroreningar under Förutsättningar respektive Planförslag med texten: "Tyréns har genomfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning med avseende DDT och liknande bekämpningsmedel, mars 2022. Undersökningen genomfördes genom provtagning till ca 0,3 meter under markytan i 12 provtagningsytor (22T01-22T12).

Ytorna 22T01 till 22T11 är planerade utefter tidigare odlingslotter inom Vistorp 7:19 och ytan 22T12 är placerad inom Vistorp 13:2. En punkt (22T13) var planerad för framtida damm, men provtagning var ej möjlig då fyllningens mäktighet var för stor och tidigare naturlig mark var ej möjlig att nå.

Den ytliga jorden utgörs av med humushaltig lera med en mäktighet ned till cirka 0,3 meter under markytan i den södra delen medan den utgörs av humushaltig sand i den norra delen.

Analysresultat visar på halter av DDT över Naturvårdsverket riktvärde för känslig markanvändning (KM) med under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) inom ytorna 21T07, 21T09 samt 21T10. Övriga analyserade ytor påvisade halter av DDT under KM. Den provtagning som är gjord på naturlig mark anses även representera mark under tunnelmassor i slänter och terrasser. Det finns därför ingen misstanke om att massorna i slänter och terrasser innehåller halter över de riktvärden som anges för MKM avseende DDT eller dess nedbrytningsprodukter och bedöms därför kunna ligga kvar inom området.

Inga föroreningshalter som föranleder något åtgärdsbehov har påträffats vid nu utförd undersökningsomfattning av jord. Inga hot för människors hälsa eller för miljön bedöms föreligga, varken vid nuvarande eller vid framtida markanvändning.

Massorna bedöms kunna återanvändas fritt inom området i samband med schaktarbeten. Vid eventuell användning av schaktmassor på annan plats alternativt deponering hanteras massorna som förorenade massor utefter föroreningsgrad."

Hälsa och säkerhet - vattenförsörjning

Södra sidan av Bjärehalvön ska anslutas till Sydvatten under år 2022-2023. Planområdet ska i första hand anslutas till befintligt vattenledningsnät i nordost. Framöver finns även möjlighet att ansluta planområdet till vattenförsörjning från söder. Det kommer med andra ord finnas två olika möjligheter att ansluta planområdet till vattenledningsnätet.

Planbeskrivningen förtydligas med ovanstående under rubriken Teknisk försörjning Dricks- och spillvatten.

Hälsa och säkerhet – trafiksäkerhet

I den trafikutredning (daterad den 15 november 2019) som Tyréns tagit fram föreslås att en gång- och cykelpassage mellan planområdets östra och västra område placeras i anslutning till den södra korsningen. Efter granskningen har ytterligare dialog skett mellan kommunen och Trafikverket angående bland annat trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister. Detaljplanen möjliggör flera olika övergångar över väg 115.

Exakt placering och utformning kommer att studeras vid projektering och i den fortsatta dialogen med Trafikverket. (Se även kommunens kommentar med anledning av Trafikverkets granskningsyttrande).

Planbeskrivningen samt illustrationskarta förtydligas.

Lantmäteriet framför följande:

- I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.
- Lantmäteriet vill återigen upplysa och förtydliga kommentar gällande den kombinerade användningen JKE, industri, kontor och tekniska anläggningar. Områden kan kombineras med flera olika ändamål om det aktuella området är lämpligt för flera olika ändamål. Lantmäteriet vill upplysa om att vid kombination av olika användningar behöver man beakta den möjlighet och skyldighet man som kommun har till inlösen när det gäller mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande. Mark för annat än enskilt bebyggande kan till exempel vara mark som planläggs med användningar som skola, vård och tekniska anläggningar. En kombination av en sådan användning och en användning för enskilt bebyggande så som t.ex. industri och kontor kan innebära problem vid genomförandet då rätten till inlösen kan bli oklar, se PBL 6:13 och 14:14.
- Lantmäteriet ställer sig lite frågande till om bestämmelsen a₂ är lämplig att kombinera med användningen natur. Är dessa förenliga med varandra, dvs en enskild rätt över allmän plats? Det kom nyligen ett rättsfall inom området som liknar detta fall. Rättsfallet, målnr F5563-20, innebar att Mark- och Miljödomstolen upphävde servitut för fordonstrafik på gångväg då detta inte ansågs vara förenligt med planens syfte. Enligt detaljplanen ska området användas som naturmark med gångvägar varför MÖD bedömde att servitutet för fordonstrafik inte är förenligt med detaljplanens bestämmelser. Enligt MÖD motverkar servitutet syftet med planen och kan inte anses vara en liten avvikelse.

Kommentar: *Synpunkter tillgodoses.*

Grundkartan justeras så att fastighetsbeteckningarna (Vistorp) 11:7, 11:102 samt 13:2 är synliga.

Kommunen ser ingen risk med inlösenproblematik eller liknande vid genomförandet av detaljplanen genom att kombinera de olika användningarna J K E med anledning av att kommunen äger all mark som omfattas av dessa planbestämmelser.

Planbestämmelse a₂ tas bort då den är överflödig. Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog (katalogversion 2018-08-01) anges att vägar generellt inte är tillåtet om det inte angetts som egenskapsbestämmelse eller finns tydligt beskrivet i planbeskrivningen. Undantaget är när det behövs för områdets behov, till exempel serviceväg för att nå en viss anläggning. Ett anläggande av serviceväg till dagvattendamm inryms inom användningsbestämmelsen NATUR. I samband med projektering kommer utformning av serviceväg att studeras mer i detalj.

Grundkartan och planbeskrivningen förtydligas gällande fastighetsbeteckningar respektive eventuell inlösenproblematik under rubriken Fastighetsrättsliga frågor.

Trafikverket, konstaterar att detaljplanens syfte är att med denna plan tillskapa nya fastigheter för verksamheter, där personaltät verksamhet prioriteras. Planområdet ligger väster om Väst kustbanan och väg 105, i anslutning till Förslöv, och är cirka 27 ha stort. Vidare anser Trafikverket att detaljplanen inte i tillräcklig grad hanterat deras synpunkter från samrådet.

Kollektivtrafik och oskyddade trafikanter

Planförslaget missar den största nyttan av att befinna sig vid ett stationsnära läge genom att inte föreslå en övergripande lösning för tillgänglighet till Förslövs station för gående och cyklister. Med anledning av att personaltät verksamhet prioriteras så vore det på sin plats att det från början finns en koppling till stationsområdet. Det vore suboptimalt att inte utnyttja satsningarna på järnvägen i Förslöv. Mark i stationsnära lägen borde dra nytta av de miljardinvesteringarna som gjordes i samband med Hallandsåsprojektet. Trafikverket anser att planområdet bör villkoras att det ska finnas en acceptabel gc- koppling till befintlig gc- infrastruktur som sedan leder till Förslövs station. Ska denna cykelinfrastruktur vara kommunal ska den placeras utanför vägområdet för väg 105 och detaljplanen måste möjliggöra det.

Detaljplanen har inte hanterat oskyddade trafikanters möjlighet att korsa väg 105. Konsekvensen av planförslaget blir en olägenhet och trafiksäkerhetsproblem för oskyddade. Trafikverket kommer inte godkänna en anslutning öster om väg 105 tills dess att en tillfredställande lösning ombesörjs för de oskyddade trafikanterna. Väg 105, Bjäredalsvägen, som är en viktig trafikled för hela Bjärehalvön. Väg 105 går från E6 via Förslöv, Grevie, Västra Karup och Hov till Torekov. Hastigheten på väg 105, genom planområdet, är skyltad till 80 km/timmen med en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) beräknad till 4550 fordon. Väg 105 är en del i det nationella funktionellt prioriterade vägnätet och särskilt viktig för regionala personresor. Val av lösning är beroende av kommunens planer och bedömning av antalet oskyddade som kan ha behov av att passera.

Trafikverkets damm

På fastigheten Båstad Vistorp 9:22 har Trafikverket en damm för mätning och provtagning av vattenflöde från tunneln under Hallandsås. Enligt bifogade plankarta är en cykelväg och natur inritad samt a₂ som ger rätt till väg. Kan väg, genom regleringen a₂, finnas inom natur? Plankartan är något otydlig avseende detta. Trafikverket måste ha tillgång till dammen med bil och servicefordon, samt parkeringsplats. Det måste gå att köra ner till dammen med lastbil samt vanlig personbil för provtagning. Enligt förslaget tolkar vi att det kommer vara naturmark och gräs där "vägen" till dammen ska gå, val av material bör vara sådan så att fordon inte fastnar.

Reklam på fasader

På motorvägssträckor mellan trafikplatser finns ofta längre raksträckor där reklam kan placeras. Då har trafikanten tillräckligt med tid för att hinna läsa den och trafikmiljön är mindre komplicerad. I komplicerade trafikmiljöer som kräver särskild uppmärksamhet ska inte reklam finnas. Exempel på sådana miljöer är korsningar, trafikplatser eller strax före tunnlar.

Reklam får inte sitta så att den skymmer sikten eller kan blanda trafikanterna. Belyst skylt ska förses med skymningsrelä. Texten ska vara så stor och kortfattad att den går att läsa från bilen utan att det inverkar negativt på trafiksäkerheten. Det får inte förekomma telefonnummer eller hänvisning till hemsidor på skylten. Det är inte lämpligt att placera reklam i närheten av vägvisningsskyltar eller andra liknande anordningar med information som trafikanterna måste kunna ta till sig. Reklamskyltar ska kunna nås från en lokalväg för annonsering och underhåll.

Väg 105

Planområdet sträcker sig över delar av väg 105. Planområdet behöver ha bestämmelse VÄG som motsvarar bättre dess användning än traditionell gatumark enligt PBL.

Master

Fastigheten ligger utmed väg 105. Mastens totalhöjd är beroende på nockhöjd för byggrätten men cirka 11-13 meter. Avståndet till allmän väg (vägområdesgräns) ska motsvara minst totalhöjden, det vill säga minst 11-13 meter. Av säkerhetsskäl bör dessa avståndsregler även tillämpas på andra vägar, t.ex. enskilda vägar.

Kommentar: Synpunkter tillgodoses

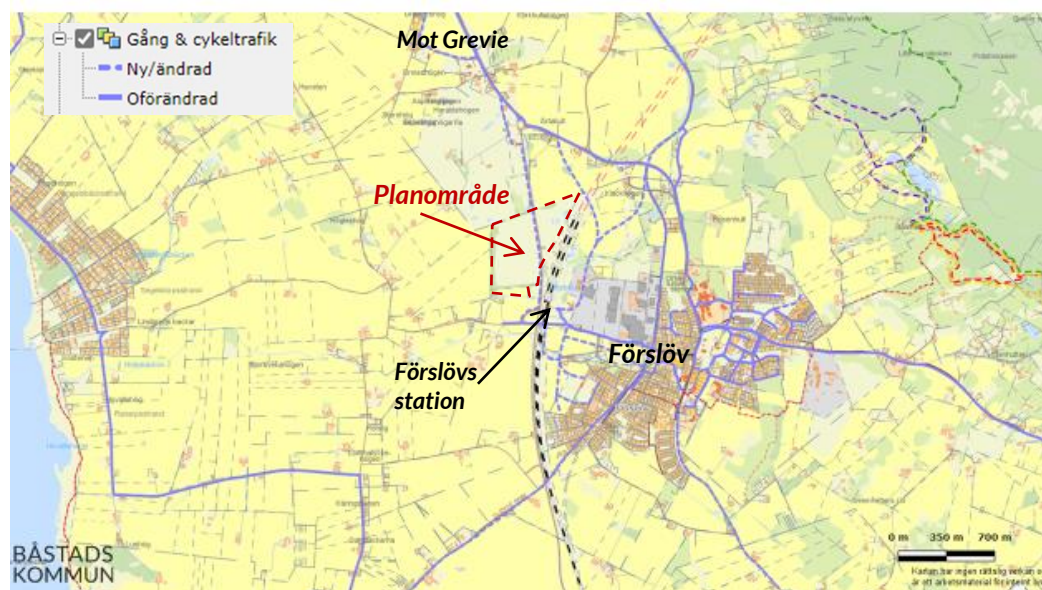
Kollektivtrafik och oskyddade trafikanter

Båstads kommun har i sin strategiska planering gällande gång- och cykelinfrastruktur samt kollektivtrafik under lång tid fört samtal med såväl regionen och staten.

Under 2013-2014 pågick dialog mellan Trafikverket, Region Skåne/Skånetrafiken samt kommunen vilket ledde till att den nya stationen i Förslöv fick det läge den har idag istället för en så kallad ändstation i centrala Förslöv. Avtal tecknades den 8 juli 2015 mellan kommunen, Trafikverket samt Region Skåne och i den överenskommelsen ingick medverkan till investering samt utbyggnad.

I december 2015 invigdes Förslövs station till följd av den nya järnvägstunneln genom Hallandsås.

I maj 2020 antogs översiktsplan, ÖP2030, för Båstads kommun. Kommunens ambition och viljeinriktning att bygga ut gång- och cykelinfrastruktur med bland annat kopplingar till befintligt gång- och cykelnät samt Förslövs station tydliggörs i ÖP2030, se nedanstående karta. Bron över väg 105 är förberedd för en påhångsbro för en trafiksäker gång- och cykelväg som sedan kan sammankopplas med befintligt gång- och cykelnät samt målpunkter såsom till exempel Förslövs station.



Utdrag ur ÖP2030 (befintlig och ny föreslagen gång- och cykelinfrastruktur)

Kommunen arbetar aktivt för att realisera strategiskt viktiga gång- och cykelvägar bland annat i Förslöv och har vid ett flertal tillfällen haft dialog med Region Skåne/Skånetrafiken, Familjen Helsingborg samt Trafikverket.

2015 togs en cykelstrategi för Båstads kommun fram och där föreslogs en gång- och cykelväg mellan Grevie och Förslöv längs väg 105 och den gavs högsta prioritet.

I den ÅVS (åtgärdsvalsstudie) avseende Västra Karup – Grevie, som togs fram 2015 av Trafikverket, pekades exempelvis gång- och cykelväg ut längs väg 105 som föreslagen åtgärd för att sammankoppla Västra Karup med Grevie.

I kommunens yttrande (KS den 7 december 2021) gällande samrådsförslag för den Regionala Transportinfrastrukturplanen (RTI) påtalade kommunen vikten av nu aktuell gång- och cykelväg samt dess kopplingar med befintligt gång- och cykelnät och målpunkter.

Del av gång- och cykelvägen var med in Trafikverkets investeringsplan för utbyggnad under 2027-2029 men är nu struken, så som alla cykelvägsprojekt i kommunen. Behovet är dock inte desto mindre angeläget.

Båstads kommun har i arbetet med detaljplan diskuterat förutsättningarna att ansluta planområdet till viktiga kommunikationspunkter och stråk med Trafikverket. Kommunen har blivit ombedda att utreda möjligheterna, vilket har gjorts.

Detaljplaneområdet ligger inte långt från Förslövs station. Det ligger inte heller långt från väg 105 eller Vistorpsvägen men det föreligger från alla möjliga anslutningslägen stora svårigheter att praktiskt och ekonomiskt lösa en "påkoppling".

Från stationsområdet kan man ansluta om det investeras i en komplettering av den inglasade passage som leder människor över spåret. En sådan komplettering skulle lösa passage över hela spårområdet för fotgängare och cyklister (under förutsättning att hiss också anordnas). Till lösningen kvarstår att iordningställa en säker väg från ytterkanten av spårområdet vidare till planområdet. Den vägen skulle behöva sammanfalla med Trafikverkets räddningsväg eftersom det rent topografiskt inte går att lösa tillkomst av ny, ändamålsenlig väg. Räddningsvägen är enligt reglementet inhägnad och har i detaljplanearbetet utretts behöva bibehållas precis som den ser ut idag. Den får inte användas av utomstående. Sammanfattningsvis är en koppling från stationen högst önskvärd men osannolikt genomförbar.

Från Vistorpsvägen kan detaljplaneområdet möjligen anslutas till befintlig infrastruktur. Kommunen har dock framfört till Trafikverket vid ett antal tillfällen att GC-passagen över järnvägsviadukten inte är trafiksäker. Kommunen är inte väghållare för Vistorpsvägen och har inte för avsikt att bekosta åtgärder på statlig väg som är relaterat till befintlig trafiksäkerhetssituation. Kommunen vill inte medverka till att öka flödet av oskyddade trafikanter genom den osäkra passagen över järnvägen.

Båstads kommun har all ambition att koppla detaljplaneområdet till ett framtida gång- och cykelnät. Men det är inte kommunens skyldighet att utveckla det statliga vägnätet eller understödja undermåliga lösningar varför beredskap för anslutning finns i förslag till detaljplan men frågan i övrigt kommer föras på strategisk nivå med Trafikverket.

I den trafikutredning (daterad den 15 november 2019) som Tyréns tagit fram föreslås en gång- och cykelpassage mellan planområdets östra och västra område placeras i anslutning till den södra korsningen.

I utredningen anges att "Med utgångspunkt i att det kommer att finnas minst ett vänstersvängfält på sträckan skapas möjligheten till att använda den trafikö som spärrområdet ger upphov till mellan korsningarna till en gång- och cykelpassage uppdelad i två steg. I detta läge längs vägen behöver fotgängare och cyklister endast passera ett körfält åt gången och får samtidigt en plats att stanna på mellan körfälten. Det är av stor vikt att trafikön blir tillräckligt bred (minst 2 meter mellan körriktningarna) för att tillgodose de utrymmesbehov som cyklister har. En annan fördel med att placera gång- och cykelpassagen i anslutning till korsningen är att fordonstrafikanterna i regel är mer uppmärksamma på omgivningen vid en korsning.

Då väg 105 har en hastighetsbegränsning på 80km/h skulle det enligt VGU vara möjligt att införa en refug i trafikön/spärrområdet som uppstår mellan korsningarna till följd av vänstersvängfältet. En refug skulle främja trafiksäkerheten och framkomligheten för oskyddade trafikanter i passagen. I det fall trafikön utrustas med refug måste korsningen förses med belysning. Enligt VGU ska trafiköar på vägar med VR \geq 80 som förses med refug också förses med vägmarkering längs med refugen. Dessutom ska refugen utmärkas med erforderliga vägmärken och är den längre än 5 meter ska den utmärkas med vägmärken i vardera änden. Precis som för trafikön är det av stor vikt att refugen blir tillräckligt bred (minst 2 meter mellan körriktningarna) för att tillgodose de utrymmesbehov som cyklister har."

Gång- och cykelväg samt en trafiksäker övergång för fotgängare samt cyklister över väg 105 är således möjlig inom planområdet. Detaljplanen hindrar inte sammankoppling med befintligt gång- och cykelnät utanför detaljplaneområdet.

Exakt placering och utformning av gång- och cykelväg samt trafiksäker övergång inom planområdet kommer att studeras vid projektering och i dialog med Trafikverket.

Avgörande är att antalet uppskattade fotgängare och cyklister som gjorts i Tyréns trafikutredning baseras på att så kallad detaljhandel etableras inom planområdet. Detaljhandel är en användning som alstrar betydligt mer trafik än till exempel småindustri/verksamheter och eftersom detaljplanen inte medger detaljhandel kan bedömningen inte tillämpas. Högst sannolikt kommer antalet fotgängare och cyklister vara betydligt färre än de 590 respektive 195 som anges i rapporten.

Statistik förs gällande in- och utpendling till/från Förslöv. Den senaste statistiken (SCB) som finns att tillgå är från den 31 december 2019, det vill säga innan pandemin. Denna statistik visar att cirka 800-900 personer pendlar till/från Förslöv inom Skåne varje dag. Cirka 85 respektive 45 personer pendlar utanför Skåne till/från Förslöv per dygn.

Planområdet är beläget mer än 700 meter gångvägen, mindre än 200 meter fågelvägen ifrån Förslövs station vilket enligt Skånetrafiken gör det intressant och möjligt att förlägga en ny busshållplats i anslutning till det nya verksamhetsområdet. Under planprocessen har dialog skett mellan Skånetrafiken, Trafikverket samt kommunen angående framtida busshållplats i anslutning till planområdet. Planförslaget möjliggör en sådan lösning inom allmän plats.

En utbyggnad i enlighet med planförslaget innebär att ett flertal nya arbetstillfällen skapas vilket i sin tur bedöms öka underlaget till kollektivtrafiken. God kollektivtrafik tillsammans med trafiksäkra gång- och cykelvägar ökar sannolikheten att människor väljer att ta sig till och från arbetsplats med tåg, buss, cykel eller till fots.

En fortsatt dialog kommer att hållas mellan såväl Skånetrafiken samt Trafikverket där exakt placering samt trafiksäkerhet kommer att studeras.

Planbeskrivningen förtydligas med ovanstående resonemang angående antalet uppskattade fotgängare samt cyklister.

Trafikverkets damm

Planbestämmelse a₂ tas bort. Ett anläggande av serviceväg till dagvattendamm inryms inom användningsbestämmelsen NATUR, se även tidigare kommentar till Lantmäteriet. Utformning av serviceväg kommer att studeras i detaljprojektering och ske i dialog med Trafikverket.

Reklam på fasader

Skyltars placering och utformning regleras genom planbestämmelse f₂. Vid bygglovgivning studeras även lämplig utformning, innehåll samt placering.

Väg 105

Planbestämmelse GATA₁ justeras till VÄG. Planbeskrivning och plankarta justeras samt förtydligas med nedanstående text under rubriken Allmän plats.

Användningen VÄG är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för väg som främst är avsedd för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort. Begreppet väg används i detaljplan för de stråk som ingår i det sammanhängande huvudnätet med hög framkomlighet, stort korsningsavstånd, stort trafikflöde och få utfarter. I de flesta fall är det kommunen som är huvudman för vägar. I planförslaget planläggs väg 105 som VÄG. Trafikverket är väghållare.

Användningen GATA – Industrigata är en preciserad planbestämmelse. Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

I planförslaget planläggs nya interna gator som GATA.

Användningen NATUR är en generell användningsbestämmelse som används för att reglera naturmark som till exempel grön- och skogsområden.

Användningen NATUR innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras inom en viss del av naturområdet så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser.

Användningen NATUR är inte avsedd för bebyggelse annat än för mindre byggnader som behövs för platsens skötsel och bruk.

Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom användningen natur om det inte har angetts som egenskapsbestämmelse eller finns tydligt beskrivet i planbeskrivningen. Undantaget är när det behövs för områdets behov, till exempel en mindre serviceväg för att nå en viss anläggning så som en pump eller transformatorstation.

Inom NATUR avses såväl gång- och cykelväg, serviceväg samt dagvattenhantering att anläggas.

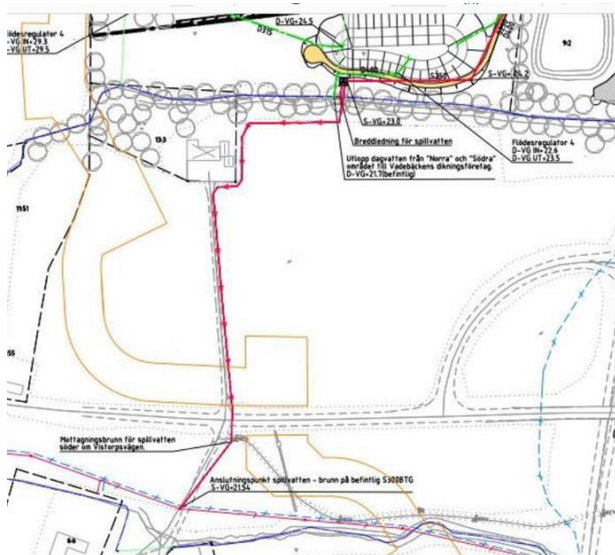
Master

Synpunkt mottagen. Eventuella masters placering kommer att hanteras i bygglov där lämplig placering och utformning studeras. Prickmarken (inom kvartersmark) längs väg 105 är 17 meter bred på vardera sida.

NSVA, Nordvästra Skånes Vatten & Avlopp AB, framför följande:

Dricks- och spillvatten

Den planerade anslutningspunkten för spillvatten ligger cirka 300 meter söder om plangränsen vilket syns tydlig i VA-utredningen och behöver nämnas i planbeskrivningen. Att kunna bygga ut spillvatten till detaljplaneområdet hänger på ett godkännande att lägga ner ledningar i privatägd mark. Några andra anslutningsalternativ finns inte då det helt saknas kommunägd mark mellan planområdet och befintliga spillvattenledningar och VA-verksamhetsområde.

Dagvatten

NSVA vill att kvartersmarken i plankartan kompletteras med planbestämmelsen att färdigt golv ska regleras till 0,3 m över marknivån vid förbindelsepunkten för dagvatten. Höjddregleringen kopplat till framtida dagvattennät är extra viktig eftersom det inte finns några andra reglerande plus-höjder i plankartan som hanterar översvämningsrisker.

I övrigt har NSVA inget att erinra.

Kommentar: Synpunkter mottagna och tillgodoses.

Dricks- och spillvatten

Planbeskrivningen förtydligas angående planerad anslutningspunkt för spillvatten söder om planområdet.

Dialog pågår mellan kommunen samt markägare till fastigheten Vistorp 13:2 angående bland annat anläggande av spillvattenledning från planområdet och söderut. Spillvattenledningen avses förläggas i anslutning till befintlig väg inom fastigheten och säkerställas genom ledningsrätt.

Dagvatten

Plankartan kompletteras med planbestämmelse (**b**) om att färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över anslutande gata.

NSR (Nordvästra Skånes Renhållningsbolag) framför följande:

- Det är viktigt att verksamheterna som etablerar sig på platsen arbetar efter EU:s avfallshierarki samt att avfallshanteringen utformas på ett sådant sätt att den gynnar en ökad sortering och avfallsminimering.
- 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.
- Se Bilaga 2 (som är diariet förord och finns att tillgå hos samhällsbyggnad) för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Båstads kommun.

Kommentar: Synpunkter tillgodoses.

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara krav enligt kommunens (och NSR:s) krav på källsortering och avfallsplan.

En första studie av massbalansering har gjorts. Preliminära beräkningar i PM Geoteknik - Terrassering (Sigma) visar på ett litet överskott på massor, men kommunen bedömer att även dessa bör kunna nyttjas inom området genom justeringar av markhöjderna.

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Teknisk försörjning, Masshantering" med texten: För att minska miljöbelastningen bör varje projekt syfta till att man uppnår massbalans. Massbalansberäkningar bör utföras i tidigt stadie utifrån hushållning av naturresurser och för att minimera omgivningsstörningar och transporter i samband med exploatering. Eventuella fyllnads- eller överskottsmassor bör inte transporteras långa sträckor. Fyllnadsmassor ska kontrolleras för att man ska kunna ta reda på dess lämplighet för planerad utfyllnad och för att föroreningsbelastningen inom planområdet inte ökar. I möjligaste mån ska markmassor hanteras och fördelas inom planområdet eller i dess närhet.

Bjäre Kraft informerar om att Bjäre Kraft Bredband har fiberkanalisation inom detaljplaneområdet och att kartunderlag kan beställas av ledningskollen.se.

Vidare yrkar Bjäre Kraft på att kommunen/exploatören står för kostnaden för eventuell flytt av befintlig utrustning och att de i utbyggnadsskedet vill samförlägga fiber med andra ledningsägare.

Avslutningsvis meddelar Bjäre Kraft att de bygger ut fiber för att kunna erbjuda fiber till samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet.

Kommentar: Synpunkter mottagna. I de fall ledningar etcetera skyddas med ledningsrätt bekostar kommunen flytten. Om ledningarnas sträckning inte är skyddad

med ledningsrätt ska ledningsägaren bekosta flytten. I samband med projektering av vägar och infrastruktur kommer alla berörda ledningsägare att kontaktas. I möjligaste mån kommer samförläggning av infrastruktur att ske.

Skanova framför att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Vidare meddelar de att de så långt som möjligt vill behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: *Synpunkter mottagna. Några av Skanovas ledningar kommer att behöva flyttas i samband med planens genomförande. I de fall ledningarna skyddas med ledningsrätt bekostar kommunen flytten. Om ledningarnas sträckning inte är skyddad med ledningsrätt ska ledningsägaren bekosta flytten.*

Synpunkter på granskningshandling, daterad 20 augusti 2021, har inkommit från följande sakägare och andra besvärberättigade

Åkagårdens Golfanläggning framför följande:

Vi är synnerligen upprörda och kritiska till föreliggande Detaljplan som visserligen har en hel del mål som skulle kunna leda till att Förslöv skulle kunna utvecklas till en fullödig tätort med ett attraktivt stationsområde med en tilltalande och effektiv stadsbygd. Men tyvärr fokuseras hela planförslaget på att bereda plats för störande och ytkrävande tunga industrier som inte bara äventyrar landskapsbilden utan hela tätortskärnan med ökade risker för hälsa och säkerhet. Buller och stinkande luftföroreningar kommer att breda ut sig från den planerade återvinningscentralen över stationen samt själva samhället som ligger i den förhärskande vindriktningen.

Att vara ny granne till en sådan anläggning om ens verksamhet är personalintensiv och man vill satsa på en tilltalande arkitektur som skulle vara värdig som entré till Bjärehalvön är uteslutet. Resultatet blir sannolikt utrymmeskrävande glest besatta funktioner som alstrar tung trafik där höga traverskranar sköter transporter till de stora lagerhallarna eller sorterar avfallet som är tänkt att köras hit för mellanlagring.

Att reservera strategiskt viktig mark för solceller är inte heller genomtänkt. Dessa placeras bäst på själva byggnaderna. De är inte heller särskilt personalintensiva.

Vår verksamhet Åkagårdens Golfbana med friluftsliv året runt utgör en viktig del av det rörliga friluftslivet som är av riksintresse hotas också. Vi har 35-40000 besökande som söker en miljö fredad från industribuller och dålig luft. Att lokalisera störande verksamheter 20 m från oss ser vi som en provokation och brist på

kunskap om vad människor eftersträvar inom ett friluftsområde dessutom en del av ett riksintresse. Hotet från planen måste elimineras genom ändring av bestämmelser och större buffertzoner.

Vi har inget emot att verksamheter etableras i vår närhet men de skall ha en begränsad omgivningspåverkan. Vi har under hela planprocessen eftersträvat en utveckling av tät stadsbygd typ blandstad gärna med inslag av bostäder i vårt stationssamhälle-Nu flaggas det för motsatsen och det motsätter vi oss på det bestämdaste.

Vi är övertygade om att den störande tänkta verksamheten är olämplig och inte är något vi skall rulla ut den röda mattan för. Vi tror att det finns en politisk vilja att eftersträva samma mål som oss och som kan skönjas i målformuleringarna men inte i verkställigheten av planförslaget.

Att försöka beakta och hindra bygglov för miljöstörande industri i bygglovsskedet som antyds i plantexten är en utopi med föreslagna bestämmelser. I likheten med länsstyrelsens samrådsyttrande krävs en ökad precisering av vilka industrier som kan accepteras och var de bör lokaliseras. Det fungerar inte med så flexibla bestämmelser som redovisas. Ingen etablerare/företagare eller Båstadsbo kommer att veta vilken granne som de får. Fastighetsvärden inom planen såväl som i anslutning till-ja hela tätorten Förslöv kommer att rasa. Ekonomiska kompensationer kan komma att ställas.

En enkel metod att lösa problemet är att med ett pennstreck stryka bokstaven E (bestämmelse) i planens alla kvarter. Det skulle återvinna inte bara möjligheterna till en tilltalande landskapsbild utan förfulande miljöstörande verksamheter utan återvinna fastighetsvärden på 100-tals miljoner kr såväl inom som utanför planområdet.

Den enda zonen man skulle kunna tänka sig begränsat störande verksamheter är i sydväst. Den delen utgör den lägsta höjdsatta marken och där skyddande skyddsvallar kan etableras utan att påverka landskapsbilden. Idag är den marken terrasserad med 5-10 m höga tippmassor som skulle kunna formas till grönbeklädda skyddsvallar. Vi förordar dock bostäder med havsutsikt i stället - men vi har numera förstått att de uppfyllda massorna inte är lämpliga av miljöskäl att bygga bostäder på. Det var de förr - då äppelodlingar dominerade i hela området men nu har användningsmöjligheterna begränsats på grund av tippmassorna från tunnelbygget. Mindre känslig markanvändning (MKM) är beteckningen och kan användas endast för olika verksamheter eftersom massorna är förorenade och kan komma att behöva saneras. Omfattningen är oklar eftersom hittills gjorda undersökningar är begränsade.

SLUTSATS: Bakläxa och återtagande av planförslaget för omarbetning krävs. Vi vill ha en inriktning som vi medborgare och näringslivet i Förslöv utlovats av våra förtroendevalda vid möten uttryckt i olika politiska manifest.

Mer detaljerade synpunkter:

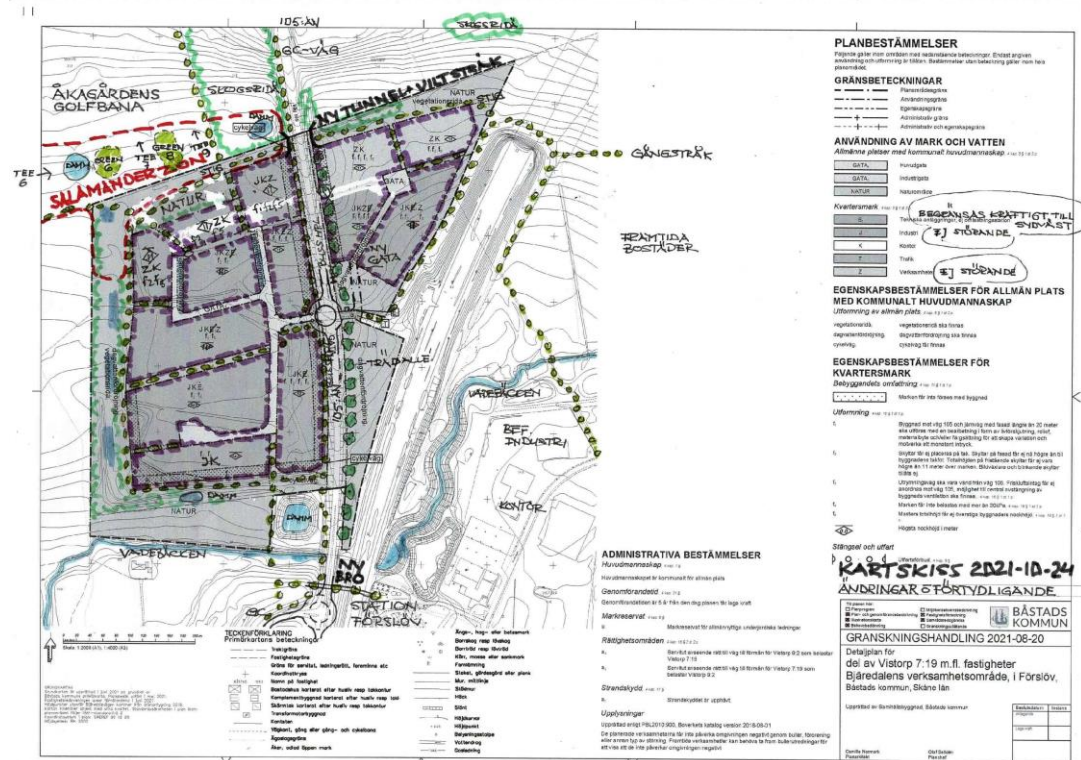
Våra synpunkter som sakägare och strävan att bidra till ett bra och attraktivt samhällsbyggande redovisas nedan mer i detalj baserade på plandokumentets rubriker:

4 Bakgrund syfte (enligt planbeskrivningen)

Vi har inga synpunkter på att planläggning sker inom aktuellt område och inte heller att verksamheter med hög personaltäthet i måttfull skala prioriteras utifrån det

strategiska läget invid stationen. Bra också om Ekosystemen stärks liksom att landskapsbilden prioriteras bland målen.

Men planbestämmelserna som anges är helt motstridiga syftet och behöver formuleras om. Dessutom är exploateringsområdet helt åtskilt från befintlig tätort utan några förenande stråk. I nedanstående skiss pekar vi ut några viktiga och nödvändiga stråk främst för de oskyddade trafikanterna och friluftslivet.



Beträffande Ekosystemen så utgör planförslagets möjligheter ett verkligt hot inte bara mot Vadebäckens flora och fauna utan också mot den biologiska mångfald och det djurliv som finns omedelbart norr och väster om planområdet. Gjord naturinventering behandlar bara själva planområdet. Vi vet att djurlivet är rikt inom och i direkt anslutning till det snävt avgränsade planområdet. Där finns rödlistade fågelarter och skyddade salamandrar i vattensamlingarna samt rävgryt, fasaner och rådjursstammar i skogsdungarna. Föreslagna dammar och åtgärder i omgivande skogsridåer utgör ett exempel på hot inte minst för salamandrarnas naturliga livsmiljö om de inte har salamandrarnas biotoptyp som utgångspunkt.



Salamander green 6



Salamander green 8

Att avföra vår kunskap om salamandrarna existens i samrådsmaterialet är upprörande. Vi bifogar nu bilder och har kontaktat naturskyddsföreningen så att förekomsten registreras i deras artarkiv.

Vi har noterat förekomsten vid ett flertal observationer På föregående kartskiss redovisar vi förekomsten för deras lekplatser och sannolika övervintringsplatser i omgivande skog.(Salamanderzon i rött)

5 Tidigare ställningstaganden

Som nämns strider planförslaget mot gällande ÖP där golfverksamhet var syftet.

Vi vill som sakägare framhålla att vi byggt och utvecklat vår verksamhet utifrån kommunens långsiktiga mål med det rörliga friluftslivet som utgångspunkt. Nu är inriktningen helt annorlunda. Vi bedömer dock att med lite klokskap och respekt för historien att vår verksamhet kan gå hand i hand med en önskvärd utveckling av Förslöv och dess stationssamhälle samt den strategiska utvecklingen mot den pärlbandsstad vi skisserat. Vi har en bred ungdoms- och handikappverksamhet och samverkar med skolor i Båstad och Ängelholms kommun i flera bollsporter. Helt enkelt uttryckt utgör vi en aktiv del i samhällsbyggandet.

För att nå en god stadsbygd krävs samverkan och anpassning. Planförslaget ser vi mer som ett utspel i fel riktning och kräver rättelse för att vi skall nå någon form av samsyn. Vi har analyserat och haft dialoger med företrädare för Båstads näringsliv och är gemensamt ytterst tveksamma till om vi i denna kommun skall satsa på tunga lågintensiva och tillika störande och utrymmeskrävande verksamheter. Höglager och industrier som kräver traverser för tunga lyft hör inte hemma mitt i ett stationssamhälle. Det är ju uppenbart att kommunen försöker bana väg för en ÅVC och kanske rent av en förbränningsanläggning och omlastning av hushållssopor. De föreslagna flexibla planbestämmelserna signalerar tydligt möjligheter med dessa avsikter.

Vi är helt emot denna provokation på vårt gemensamma Förslöv.

6 Avvägning enligt miljöbalken

I motsats till planförslaget och dess möjliga innehåll bedömer vi att planförslaget påtagligt strider mot miljöbalken eftersom riksintressen för rörligt friluftsliv och kustzonen liksom högexploaterad kust störs påtagligt liksom landskapsbilden. När det gäller alternativa placeringar av ÅVC och störande industrier finns stora möjligheter till etableringar nära E6 såväl norr som söder om Hallandsåsen. Vilket framgår av kommunens lokaliseringsprövning. Kommunens satsning på mobila återvinningscentraler stöds fullt ut.

I vilken mån riksintresset för kommunikation (Västkustbanan) berörs är oklart men en eldbenägen nedskräpande verksamhet som Återvinningscentral nära järnvägen bedömer vi som uteslutet. Det är en högriskfunktion för omgivningen.

Åkagårdens golf och friluftsanläggning med åretruntverksamhet liksom Hallandsåsen utlöpare omedelbart norr om planområdet utgör en viktig del av det rörliga friluftslivet som får påtagliga inskränkningar om planförslaget fullföljs. Att som i beskrivningen ange att denna zon intill planområdet är utan värde för besöksnäringen är osakligt. Bara golfanläggningen besöks av mer än 30000 personer årligen. I princip är det också det friområde inte minst vintertid som utnyttjas av såväl boende i Förslöv och Grevie.

Riskerna är stora att vibrationer, buller, damm och luftföroreningar sprids utanför planområdet mot såväl Förslövs samhälle/Stationen som över delar av vår friluftsanläggning. De förhärskande vindriktningarna är sådana. Skyddsavstånd på upp till 500 m rekommenderas av Boverket. Detta har inte belyst i utredningsmaterialet. En miljökonsekvensbeskrivnings (MKB) saknas.

Angivna miljömål som "god bebyggd miljö nås inte heller med ett ensidigt och isolerat område för tung störande industri utan kräver en plan som medger en mångfald av samverkande aktiviteter. "Blandstad" (kontor, lätt industri och hantverk, lager, handel och bostäder) dvs stadsmässiga förhållanden och ändamål.

Vidare tas miljömålen "levande sjöar och vattendrag liksom ett rikt växt och djurliv upp i planbeskrivningen. Där anges att bland annat trädriddåer skall bevaras men djurlivet och floran har inte inventerats och belysts i randzonen strax utanför planområdet. Förutom kända skyddade arter (salamandern) passerar djurstråk precis norr om planområdet och i dessa magra trädriddåer. Föreslagna dagvattendammar kan vara både ett hot och möjlighet men måste planeras med specialkompetenser för att inte de skyddade arterna skall gå förlorade. Vattensalamandern behöver goda spridningsstråk via dikessystem och fuktiga trygga landmiljöer. Den befintliga äldre blockrika skogen är en god livsmiljö och måste värnas och sannolikt utökas. En trädbeklädd allmän Buffertzonen på minst 60 m krävs såväl norrut som den föreslagna i väster.

Dagens tunna vegetationsridåer mot norr, väster och söder måste utvecklas med rätta trädsorter för djurlivet och samtidigt utgöra skärm i allmänhet och inte minst mot golfanläggningen som har sina krav på frid. Idag är det nästa helt transparent på grund av uppfyllnader som underminerat den tidigare vegetationen.

Vi kräver klarläggande kompletterande utredningar och att vegetationszonerna främst mot norr och väster förstärks påtagligt och ges sådant djup (60-100 m) att trädriddåerna verkligen kan bevaras och förstärkas samt utgöra ett skydd och bra liv för såväl det rörliga friluftslivet som djurlivet.

Vi vet ju inte heller vad tippmassorna innehåller och inte heller dess bärighet. I gjorda studier uttrycks osäkerheter om detta. Vi har noterat att tippmassor inte bara kommit från tunnelbygget utan osorterat avfall har tippats i några zoner. Enligt kommunens företrädare är tippmassorna dessutom olämpliga för bostadsändamål på grund av föroreningar. Försiktighetsprincipen säger oss att fler provtagningar är nödvändig med prover, grundvattenrör och kanske sondering av metangaser. Med lite förutseende hade kommunen kunnat ställa krav på Trafikverket att tippmassorna uppfyllde rimliga krav (KM-känslig markanvändning) så att bostäder och långvarigt uppehållande inom området säkerställdes. Värdet på marken i kronor räknat hade dessutom varit det tredubbla i jämförelse med föreslagen markanvändning som nu torgförs.

7 Förutsättningar

När det gäller djurliv i anslutning till området och Vadebäckens flora och fauna saknas utredningar om rådande värden. Vi saknar en naturinventering främst för zonerna närmast planområdet. Vi vet att det finns ett viltstråk omedelbart norr om planområdet och salamander i vattensamlingar och gölar runt och i planområdet.

Viltets passage över 105:an är förenat med stor fara för människor och djur. Förutsättningar för en tunnel under 105:an är god och skulle vara av stort värde för det rörliga friluftslivet och djurlivet. Behovet av den planskilda passagen ökar i och med utvecklingen av Förslöv enligt ÖP. Tunneln bör ingå i planen. Den skulle ju på ett påtagligt sätt integrera Golf -och friluftsanläggningen till Förslöv och tvärtom ge en gen förbindelse mellan bostäderna i Förslöv och arbetsplatserna inom planområdet. Möjligheterna att nyttja banverkets serviceväg för Gång -cykel runt tunnelmynningen borde utredas.

En fördjupad trafikutredning krävs redan nu och inte efterplanen som det anges. Det gäller inte bara det övergripande biltrafiksystemet utan kollektivtrafiken samt inte minst gång och cykel – (GC)-systemet som är styvmoderligt behandlat i planmaterialet.

Eventuell GC-väg nämns parallellt med 105:an. Redovisade typsektioner inom planområdet innehåller inga skyddade zoner för de oskyddade trafikantgrupperna.

Vilken roll skall 105:an ha? Nu förbifart men vi tror att den skall utgöra Huvudgata med inslag av trädplanteringar förbi Förslövs stationssamhälle. Ytterligare 2 rondeller skulle sänka hastigheten och gör det mer stadsmässigt och inbjudande än en förbifart! Föreslagna trevägskorsningar delvis utan vänstersväng upplevs som stor trafikfara. Inte minst för tunga transporter som idag har långa väntetider för utfart på 105:an

Rondeller är ett viktigt stadsbyggnadselement som ökar säkerheten men också tydliggör vikten av en entré till Bjärebygden och dess besöksnäringar.

Kollektivtrafikens nav är ju nära detta exploateringsområde – fågelvägen ca 500 m men tillgängligheten är låg. Utan bro över 105:an från stationen är det dubbelt så långt ca 1000 m för såväl gång som cykeltrafiken.

Bron behöver ingå i planen av både av funktionella skäl (barriäröverbryggande) och som en kostnadspost i exploateringskalkylen.

En busshållplats vid Huvudgatan (105:an) skulle också underlätta tillgängligheten men saknas. En busslinje 505 går där redan nu.

GC -trafiken längs 105;an mot Grevie och till och från Förslöv behöver byggas ut som ett led i Pärlandstadens utveckling och inte bara vara ett reservat.

Planförslag

Mycket som sagts ovan har bäring på planens och dess innehåll. Planförslaget kan ju med milda ögon betraktas som flexibel där tunga störande utrymmeskrävande industri kan blandas med kontor och tekniska anläggningar av alla tänkbara sorter. Tillgängligheten för biltrafik är god. Det skulle ju kunna vara en bra strategi om området låg fritt utefter E6 eller vid infarten till en större stad.

Nu är det inte så utan Båstad är en idyllisk ort där besöksnäringarna och turismen dominerar tillsammans med ett högentensivt jordbruk (landsbygd). Visst finns det viktiga industrier och hantverk men de flesta utgör komplement och service till basnäringarna turism och jordbruk.

Förslöv är den näst största orten och har berikats med en ny station som skapar förutsättningar för rik utveckling till ett tilltalande stationssamhälle och entré till Bjärebygden som ett första steg i förverkligandet av våra idéer om pärlbandsstaden.

Som vi tidigare uttalat synes det inte vara särskilt underbyggt att planera för artfrämmande verksamheter som inte finns i denna del av regionen och det dessutom nästan mitt i själva stationssamhället som har utvecklingspotential.

Vi vill inte ha störande och utrymmeskrävande och landskapsstörande industrier typ ÅVC med traverser och skorstenar och ventilationsanläggningar som spyr ut illaluktande gaser och buller, ljud i vår närhet.

De är ju också brandbenägna och drar till sig skadedjur - Studera gärna Ängelholmsanläggningen (ÅVC) och deras grannindustrier. Vi i södra Båstad kommun behöver ingen avfallsanläggning-vi har Ängelholm. Norra Båstad med själva tätorten behöver en egen anläggning tillsammans med delar av Laholm. Det finns flera lämpliga lägen längs E6 vid Östra Karup utanför själva tätorterna.

Vi kräver att planbestämmelserna ändras och medger endast verksamheter som är förenliga med ett stationsnära läge där människor vistas och bor. Beteckningen E skall raderas bort i hela planen. Vi vill också ha utrymme för viss handel av sällanköpstyp samt helst också inslag av bostäder så att det blir en levande stadsdel i Förslöv. Tyvärr har kommunen missat krav på tippmassorna så kvalitén innebär att bostadsändamål inte är lämpligt.

Vi har tidigare nämnt att buffertzoner mot golf- och friluftsanläggningen måste fördjupas med hänsyn till stråk för det rörliga friluftslivet, Skogsridåers effektivitet och skydd samt djurliv. Viktigt är att begränsa den visuella kontakten mellan verksamheter och Golfbanans parkanläggning. Egentligen skulle hela planområdet sänkas till sin ursprungsnivå med jordbruksmark. En sänkning med 4-10 m gör ju att befintliga skogsridåerna får viss skyddande verkan.

Möjligheterna att bygga högt måste också nyanseras och totalhöjderna sänkas betydligt i vissa zoner med hänsyn till landskapsbilden. Alternativet är ju att ta bort alla fyllnadsmassor och återgå till ursprungshöjderna som nämnts tidigare.

Vi ifrågasätter om Trafikverket och kommunen verkligen har återställt i enlighet med avtal och marklov. Massorna skulle användas som bullerskydd och landskapsanpassning.

Det kan inte vara genomtänkt att medge upp till 5-våningshus generellt inom hela planområdet (höglager eller avfallsanläggningar) ovanför tippmassornas mäktighet

på 5-10 m. Det innebär att bebyggelsen sticker upp ovanför trädtopparna i detta känsliga landskap med åsen och Grevie Kyrkby med mera i horisonten. Vi måste värna vår bygd och välkomna besöksnäringen på ett positivt sätt och inte brutalt. Målen i planen anger det men har nästan helt förbigåtts i planförslaget.

Den lovvärda ansatsen till att ställa krav på den exponerade delen mot 105:an behöver utvecklas ytterligare. Både vad avser ändamål men framförallt tilltalande och välkomnande formspråk. Den zonen kan och också vara den med högst exploateringsgrad delvis i skydd av resligare trädzonspartier.

Delar närmast 105:an borde kunna vara upp till de maxhöjder som anges ca 11-13 m då de har högre skogsriddåer som byggnationen kan förankras i. I första hand är det de tilltalande kontorsbyggnaderna som betyder något som får sticka upp (annonsera sig) till maxhöjden. I övrigt torde byggnader på upp till ca 9 m byggnadshöjd vara tillräckligt för de flesta verksamheterna. (Nockhöjd max 11 m)

Andra avvägningar i skala och form behöver också göras mot såväl golfanläggningen som mot Vadebäcken där människor som utgör en del av det rörliga friluftslivet rör sig. Det är ju oacceptabelt att ha väggar i landskapet som sticker upp över trädtopparna och förtar värdet att röra sig i grönstråk. Ingen bebyggelse bör sticka upp över trädtopparna mot golfbaneanläggningen och det öppna landskapet i väster och söder. Trafiksystemet behöver också ses över och utvecklas i enlighet med tidigare påpekande.

Avslutningsvis

De politiska direktiven måste förtydligas och vara ärliga och transparenta. En dold agenda med ÅVC i tankarna skapar inte förtroende. Gör seriösa och kompletterande utredningar före i stället för efter. Det underlättar dialogen med oss sakägare och medborgare som vill bidra till det goda samhället Förslöv - en attraktiv del av Båstad och entré till Bjärebygden med dess pärlbandsorter.

Nedanstående utredningar behöver fördjupas i samband med omstarten:

- En mer övergripande och detaljerad trafikutredning för alla trafikslag men främst GC-nätet
- En komplettering av naturinventering även för omgivningen.
- En redovisning av stråk och zoner för det rörliga friluftslivet i Förslöv.
- En fördjupad geologisk och hydrologisk undersökning inkl. analys av föroreningar.
- Realistiska Landskapsstudier och inte teoretiska modeller som visar samspelet med den verkliga omgivningen.
- En Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som belyser graden av risker och hälsostörningar för människor och djurlivet i omgivningen. Riksintressen äventyras.
- En analys vilka verksamheter som i första hand behövs i Båstad.
- Ett planförslag som redovisar exploateringsgrad och variation i innehåll och utformning som en del av stationssamhället med blandade verksamheter och helst bostäder samt inte minst en tydlig höjdsättning av mark och gator.
- En exploateringskalkyl som inrymmer viktiga så kallade generalplaneanläggningar trafikplatser, Gc-vägar, broar och tunnlar samt återställning av landskapet.
- En fastighetsvärdering med och utan ÅVC eller motsvarande störande verksamhet för nya och befintliga fastigheter.

Bilaga – Hänvisning till tidigare yttrande 2019 -04-22 inkl. Skiss till vårt förslag till Utveckling av Västra Förslöv (Som är diarieförd och redovisad samrådsredogörelse, daterad 2021-08-20)

Kommentar: Synpunkter är mottagna och tillgodoses delvis.

Planförslaget följer nu antagen översiktsplan, ÖP 2030, där området utpekats som lämpligt för ny verksamhet. Med anledning av att planförslaget ej överensstämde med ÖP08 när politiskt beslut om planuppdrag togs och det stora allmänna intresset har detaljplanen handlagts enligt utökat standardförfarande.

Detaljplanens syfte är möjliggöra olika former av verksamheter som inryms i användningsbestämmelserna Tekniska anläggningar, ej omlastningsstation (E₁), Industri (J), Kontor (K) samt Verksamhet (Z).

Planförslaget har efter granskningen justerats så att endast kontor (K) och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (Z) är möjliga att uppföras inom kvartersmarken närmst Åkagårdens golfklubb. Det innebär att avståndet mellan Industri (J) och golfbanan kommer att vara cirka 100 meter eller mer. Till område där Tekniska anläggningar, ej omlastningsstation (E₁) möjliggörs kommer det att vara cirka 300 meter eller mer.

För att bevara naturvärden och minska eventuell negativ påverkan från verksamheter planläggs en drygt 20 meter bred NATUR marks remsa i norr mot golfbanan. Befintlig vegetation kommer att bevaras.

Angående buller och andra störningar, se nedanstående kommentar

Angående tippmassor och dess bärighet har utredningar gjorts angående såväl geoteknik samt markmiljöteknik. Inga föroreningshalter som föranleder något åtgärdsbehov har påträffats vid nu utförd undersökningsomfattning av jord. Inga hot för människors hälsa eller för miljön bedöms föreligga, varken vid nuvarande eller vid planerad framtida markanvändning.

I övrigt se kommentarer nedan samt kommentarer till länsstyrelsen.

4 Bakgrund och syfte

En Naturvärdesinventering har utförts (Naturvärdesinventering Vistorp 7:19, Fältbesök och påverkansbedömning, Greensway AB, daterad 22 oktober 2019). Totalt identifierades fyra naturvärdesobjekt under fältbesöket. Samtliga är klassade enligt de två lägre naturvärdesklasserna, naturvärdesklass 3 och 4, och är av naturtypen "skog och träd" samt biotopen "lövskog" och utgörs av de smala trädbårder som omger planområdet.

Med anledning av inrapporterad förekomst gavs Greensway uppdraget att utifrån antagande att det finns en population av större vattensalamander där inrapporterat fynd skett, inventera miljön och bedöma var deras habitat är beläget i förhållande till framtagna detaljplan. (Utredning vattensalamander i Vistorp, Förslöv, daterad den 19 maj 2022).

I uppdraget ingick även att utreda påverkan på arten med anledning av detaljplanen.

Sammanfattningsvis konstaterar Greensway att: "Golfbanan som angränsar planområdet innehåller många livsmiljöer för vattensalamander, inklusive dammar, lövskogsdungar och trädrader. Skogen i golfbanans sydvästra hörn håller mycket god kvalitet för vattensalamander. Den sydligaste dammen i golfbanan, som ligger cirka 20

meter norr om planområdet, bedöms hålla hög lämplighet som lekdamm för båda arter vattensalamander. Övriga dammar som finns inom golfbanan och detaljplaneområdet har en viss lämplighet, men hade vid inventeringen brist på vegetation i dammarna. Planområdet består till större delen av en grusplan som är av lågt värde för vattensalamander. Vid områdets norra, västra och södra gränser löper lövskogspartier, trädrader och stenmurar, som generellt utgör livsmiljöer med vissa kvalitéer för vattensalamander, samt små områden med sumpig mark som har högre kvalitet.

För att hantera dagvatten i det nya verksamhetsområdet är det planerat att anlägga fem nya dagvattendammar. Fyra av dessa är planerade att vara sammankopplade med vattenflöde mellan varandra och ligga på rad längs den västra sidan av detaljplaneområdet, cirka 50 meter från dammen på golfbanan som bedöms vara lämpligast som lekdamm.

De livsmiljöer som håller högsta kvalitet för vattensalamander finns inom golfbanan. Av de lövskogspartierna som finns i planområdet är det bara små delar som håller hög kvalitet för vattensalamander, medan större delen endast håller viss kvalitet. Eftersom bättre kvalitet av landmiljöer finns inom golfbanan, bedömer Greensway att projektet medför obetydliga risker för negativ påverkan på eventuella populationer av både större och mindre vattensalamander. Därför behöver inte dispens från artskyddsförordningen sökas. Dock bör så mycket som möjligt av de befintliga landmiljöerna som är gynnsamma för vattensalamander behållas inom planområdet. För att minimera förlust av lämpliga miljöer rekommenderar Greensway att dammen som är planerad att anläggas närmast golfbanan flyttas så att den påverkar den befintliga sumpskogen så lite som möjligt.

För att stärka förutsättningarna för vattensalamander föreslås följande åtgärder; vilka kan bli aktuella vid genomförandet av detaljplanen:

- Åtgärder för att förebygga övergödning i de dammar som ska anläggas i angränsning till åkermark genom att plantera inhemska växter vid dammarnas västra kanter.
- Planteringen av inhemska akvatiska växter i de nya dammarna
- Säkerställa rening av avrinningsvatten från verksamhetsområdet
- Nya landmiljöer kan skapas genom att anlägga stenrösen, död ved och skapa "grodhotell"

Båstads kommun avser att följa de rekommendationer Greensway föreslår. Lämplig placering och utformning av fördröjningsdammar kommer att studeras i detaljprojekteringen.

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående.

5 Tidigare ställningstaganden

Angående ÖP08 – Kommunens strategier och syn på markens användning har sedan denna översiktsplan ändrats vilket återspeglas i ÖP2030. Dock handläggs planen med utökat standardförfarande för att planen anses vara av stort allmän intresse och strider mot tidigare gällande ÖP, från vilken planuppdraget utgick.

Planförslaget följer nu antagen översiktsplan, ÖP 2030.

I översiktsplanen ÖP2030 anges nu aktuellt planområde som "ny/ändrad verksamhetsmark".

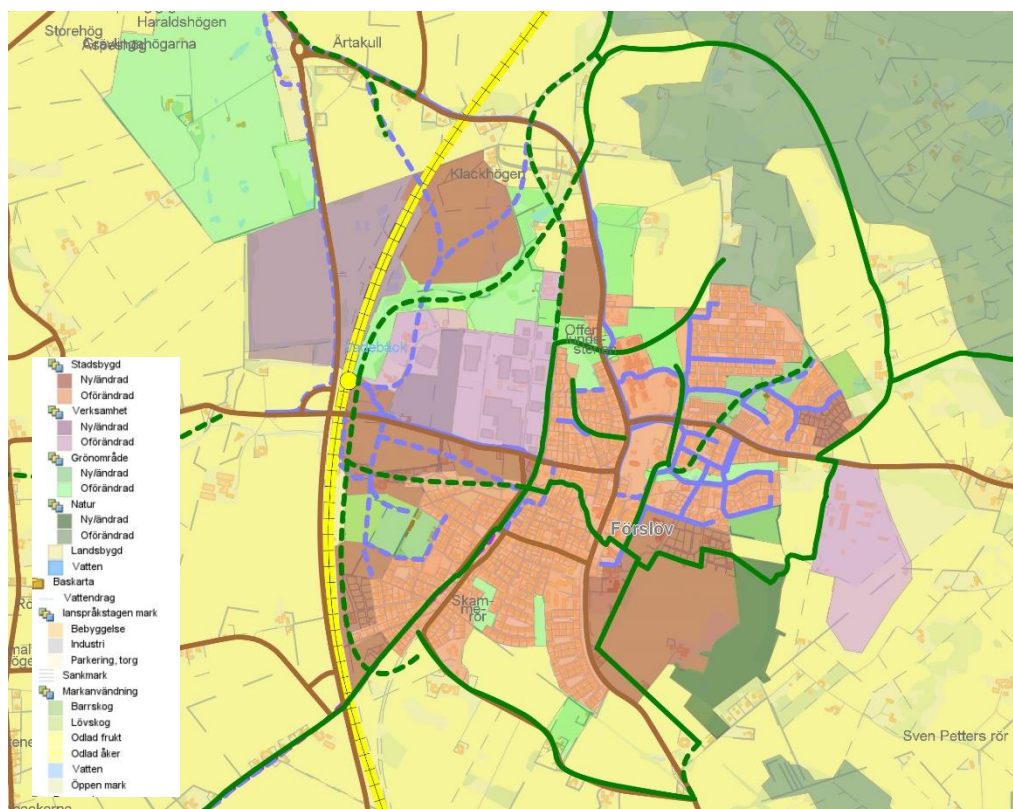


Bild: ÖP2030, Förslöv

Användningen E innebär tekniska anläggningar vilka, precis som industri (J), kräver en miljöprövning enligt miljöbalken om de kan riskera att medföra störningar. De planerade verksamheterna får inte påverka omgivningen negativt genom buller, förorening eller annan typ av störning. Framtida verksamhet/er kan behöva ta fram bullerutredningar för att visa att de inte påverkar omgivningen negativt. Upplysning om detta på plankartan. Syftet med planbestämmelsen E₁ är att möjliggöra tekniska anläggningar i form av exempelvis anläggningar för produktion av energi, (fjärrvärmecentral och/eller områden för solpaneler), tekniska anläggningar (nätstation etcetera), installationer som ingår i en allmän VA-anläggning samt hantering av avfall (återvinningscentral). Omlastningsstation för avfall, till exempel hushållssopor, medges dock inte.

En ÅVC är inte aktuell inom planområdet. Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) har numera en mobil lösning för att ta hand om avfall inom Båstads kommun (MÅNA, Mobil Återanvändning Nära Användaren). NSR har även för avsikt att iordningsställa en plats för mottagning av trä och trädgårdsavfall i kommunen. Myndighetsnämnden i Båstads kommun beslutade den 2 december 2021 (delegationsbeslut, dnr 2021-001153) att ge bygglov för denna typ av etablering inom fastigheten Hålarp 4:8 i Grevie, Båstads kommun. Beslutet överklagades dock av Grevie Samhälles vägförening samt närboende. Länsstyrelsen avsåg överklagandet den 29 mars 2022. Länsstyrelsens beslut överklagades i april 2022. I skrivande stund har ärendet ej ännu avgjorts i mark- och miljödomstolen.

Verksamhetsområdet avser samma typ av verksamheter som ligger inom befintliga verksamhetsområdet öster om stationen och användningsbestämmelser och höjder utgår därför från gällande detaljplaner för detta område.

Kommunen gör bedömningen att riksintresse rörligt friluftsliv inte påverkas negativt, se även kommunens kommentar på länsstyrelsens yttrande.

6 Avvägning enligt miljöbalken

Angående riksintresse rörligt friluftsliv och kustzon samt högexploaterad kust – se även tidigare kommentar till länsstyrelsen.

Angående avfallshantering och ÅVC se tidigare kommentar.

Planområdet är beläget strax väster om Väst kustbanan som omfattas i riksintresse för kommunikation järnväg. Planförslaget säkerställer angöring till järnvägsområde (från väg 105) och bedöms i övrigt ej påverka riksintresset negativt.

De planerade verksamheterna får inte påverka omgivningen negativt genom buller, förorening eller annan typ av störning. Skulle olägenhet uppkomma i form av exempelvis buller eller damm anmäls detta till miljöavdelningen, Båstads kommun.

Planförslaget har justerats så att endast kontor (K) och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (Z) är möjliga att uppföras inom kvartersmarken närmst Åkagårdens golfklubb. Det innebär att avståndet mellan Industri (J) och golfbanan kommer att vara cirka 100 meter eller mer. Till område där Tekniska anläggningar, ej omlastningsstation (E₁) möjliggörs kommer det att vara cirka 300 meter eller mer.

Vid framtagande av ny detaljplan gör kommunen bedömningen om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behövs eller inte och samråder detta med länsstyrelsen. I detta fall är kommunens bedömning att en sådan inte behövs då planförslaget inte innebär en betydande påverkan på miljön.

Miljöfarliga verksamheter kan omfattas anmälnings- eller tillståndsplikt enligt 9 kap miljöbalken (1998:808). Verksamheter eller åtgärder som kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska genomgå en miljökonsekvensbedömning (MKB). Eventuell omgivningspåverkan kontrolleras vid bygglovet och alla verksamheter prövas i förhållande till vad som finns i omgivningen. De planerade verksamheterna får inte påverka omgivningen negativt genom buller, förorening eller annan typ av störning. Skulle olägenhet uppkomma i form av exempelvis buller eller damm anmäls detta till miljöavdelningen, Båstads kommun.

Miljömålen God bebyggd miljö samt Levande sjöar och vattendrag har preciseringar. Dessa 10 respektive 11 preciseringar förtydligar målet. Vid samhällsplanering studeras dessa i ett sammanhang och beaktas i möjligaste mån. Vid framtagande av ny detaljplan görs avvägningar mellan olika intressen. Planförslaget har stöd i ÖP2030.

Greensway har genomfört en naturvärdesinventering samt en utredning om salamandrar. (Se även föregående kommentar). Planförslaget är anpassat till de naturvärden som finns inom samt i viss mån utanför planområdet. Vid en utbyggnad kommer träddridån i norr att bibehållas i sin helhet. Vid en utbyggnad av dagvattendammar inom den västra delen av planområdet kommer hänsyn till befintliga naturvärden att beaktas. All vegetation inom den norra delen av planområdet (som gränsar till Åkagårdens Golfklubb) kommer att bevaras. Tidigare förprojekterad dagvattendamm i norr förskjuts (i förhållande till tidigare förprojektering) så att den påverkar den befintliga sumpskogen så lite som möjligt. Exakt placering kommer att studeras mer i detalj vid projekteringen.

Bilden nedan redovisar planområdesgräns (röd linje) samt användningarna NATUR och kvartersmark (gul linje) i förhållande till befintlig vegetation.

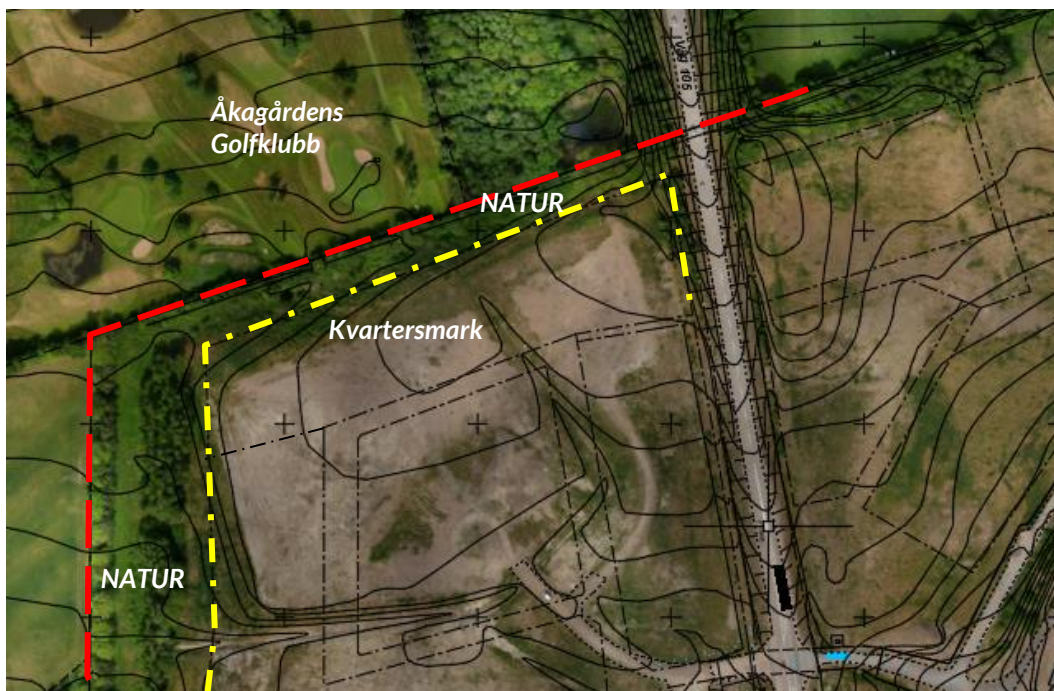


Bild: Allmän platsmark NATUR och kvartersmark i förhållande till befintlig vegetation.

Angående vattensalamander – se tidigare kommentar.

Angående tippmassor och dess bärighet – se tidigare kommentarer.

7 Förutsättningar

Under planprocessen har en naturinventering samt utredning om vattensalamander utförts, se tidigare kommentarer. Befintligt vegetationsstråk i den norra delen av planområdet kommer att bevaras.

Trafikverket är huvudman för väg 105, Bjäredalsvägen och ansvarar för trafiksäkerhetshöjande åtgärder så som till exempel planskild passage för djur.

Angående trafiksäkra övergångar – se tidigare kommentar till Trafikverket.

Inom planområdet möjliggörs trädplantering längs väg 105.

Dialog pågår mellan Skånetrafiken samt kommunen angående framtida busshållplats i anslutning till planområdet. Planförslaget möjliggör busshållplatser då dessa är möjliga att anordna inom allmän platsmark. Ett genomförande av detaljplanen innebär att arbetsplatser tillskapas i området vilket i sin tur bidrar till ökat resandeunderlag med såväl buss som tåg.

Planförslag

Planbestämmelsen E₁, tekniska anläggningar (ej omlastningsstation), tas till största del bort väster om väg 105. Väster om väg 105 möjliggörs E₁ endast i den södra delen. Ett område på 10x10 meter avsätts dock för tekniska anläggningar, E, i den norra delen av planområdet, väster om väg 105. Området placering och utformning är förankrat med Bjäre Kraft.

Planförslaget har justerats så att endast kontor (K) och verksamheter (Z) är möjliga att uppföras inom kvartersmarken närmst Åkagårdens golfklubb. Det innebär att avståndet mellan Industri (J) och golfbanans sydligaste fastighetsgräns kommer att

vara cirka 100 meter eller mer. Till område där Tekniska anläggningar, ej omlastningsstation (E₁) möjliggörs kommer det att vara cirka 300 meter eller mer.

Angående störande industri, ÅVC, riksintressen och landskap – se tidigare kommentarer.

Marken inom Vistorp 7:19 är återställd efter Projekt Hallandsås i enlighet med överenskommelse mellan kommunen och Trafikverket.

En studie har gjorts för att åskådliggöra planerade byggnadsvolymer och dess höjder. Se bilder under kommentar till länsstyrelsen. (Det går även bra att ta kontakt med personal på samhällsbyggnad för visning av 3D-modell.)

Sammantaget bedöms högsta tillåtna nockhöjder inom planområdet rimliga och motiverade bland annat med anledning till det stationsnära läget och effektivt nyttjande av mark. Se även tidigare kommentarer.

Avslutningsvis

Under planprocessen har alla nödvändiga och relevanta utredningar tagits fram, såsom:

- Behovsbedömning, 2018-04-24
- Miljöteknisk markundersökning, Vistorp 7:19, Båstads kommun, Sigma Civil, 2018-10-01
- Geoteknisk utredning, Sigma Civil, 2018-10-16
- PM Geoteknik - Terrassering, Sigma, 2018-12-20
- PM VA, NSVA, 2019-02-18
- Lokaliseringsprövning, 2019-02-22
- Naturvärdesinventering Vistorp 7:19, Fältbesök och påverkansbedömning, Greensway AB, 2019-10-22
- Rapport Riskutredning Farligt gods, Vistorp 7:19, Tyréns, 2019-11-15
- Rapport Trafikutredning, Vistorp 7:19, Tyréns, 2019-11-15
- Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering VA och vägar för Vistorp 7:19, Sweco, 2020-06-01
- Del av Vistorp 7:19 i Förslöv, Båstads kommun - Tekniskt PM Geoteknik, MUR (Markteknisk undersökning) samt Beräknings PM, WSP, 2021-03-03
- Social konsekvensanalys inkl barnkonsekvensanalys tillhörande detaljplan för del av Vistorp 7:19 m.fl. fastigheter i Förslöv, Båstads kommun, 2021-06-17
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Vistorp 7:19, Båstad, Tyréns 2022-05-19
- Utredning vattensalamander i Vistorp, Förslöv, Greensway, 2022-05-20

Dessa utredningar finns att tillgå hos kommunen för allmänheten.

Utöver ovanstående har även en 3D-modell tagits fram för att studera höjder samt visuell påverkan med anledning av planförslaget. (Modellen är tillgänglig för

allmänheten). Under planprocessen har även ekonomiska frågor såsom till exempel exploateringskalkyl hanterats internt.

Då alla frågor ej är möjliga att utreda under själva planprocessen kommer till exempel detaljutformning av vägar, gång- och cykelbanor, dagvattendammar etcetera studeras mer i projekteringsstadiet.

I övrigt se föregående kommentarer

Fastighetsägare till Vistorp 7:21, 7:59 samt 14:1 framför i ett gemensamt yttrande synpunkter på utformning och höjdsättning inom Vistorp 7:19 beträffande den planerade nybyggda miljön.

Nybyggnaden i området bör ej påverka landskapsbilden på ett negativt sätt, genom höga byggnader (eller skorstenar, ventilationstrummor etcetera) som stör horisontlinjen och utsikten mot havet. Byggnadernas kontrasterande material och färgval bör inte heller ge ett störande intryck för landskapsbilden. Man bör ta stor hänsyn till hur byggnaders takbeklädnad (till exempel med blänkande solfångare, ljus aluminium) och hur fasaderna utformas, så de inte ger störande solreflexer i landskapsbilden.

I ursprungsplanen för Vistorp 7:19 var byggnadshöjden (nockhöjd) satt till 14,5 meter, efter granskning av detaljplanen hade alla byggnader i norr och närmast väg 105 ändrats till 11 och 13 meter. Vi anser att detta inte är en acceptabel sänkning av nockhöjd och där finns fortfarande byggnader i området med nockhöjd på 14,5 meter, vilket vi menar är alldeles för högt för området.

Man har i granskningen angett "...att höjdsättning och utformning av byggnader görs så att påverkan på landskapsbilden begränsas" Här har det inte tagits hänsyn till nära boende i österläge. Den 3D modell som visualiserar området, visar endast ett mycket litet område i fågelperspektiv från österläge. Det är omöjligt att använda sig av 3D-modellen för att bedöma hur byggnationen kommer förändra och påverka landskapsbilden när där inte finns någon visualisering från österläge och i markplan.

Man har beskrivit att den planerade höjden ska vara anpassningsbar för traverser, men vi menar att detta inte kan vara ett argument för den höga höjden på byggnaderna, då även lägre byggnader kan ha en travers. Till exempel på nuvarande industriområde i Förslöv ligger NPN:s teknikbyggnad som har en nockhöjd på 6,5 meter och har en travers.

I samma område ligger Bjärekrafts byggnad som är 9 meter i nockhöjd, detta är den högsta byggnaden i detta område. Vi anser därför att nockhöjd på 11 respektive 13 meter och 14,5 meter är helt orimligt hög på det nya planområdet.

Vi vill också pointera att i nuläget har området stora markhöjdsskillnader och vid en justering av dessa kommer troligtvis markhöjden att stiga ytterligare, och den verkliga höjden av byggnader kan bli avsevärt högre. Landområdet i söder har en höjdskillnad på minst 10 meter mot den norra delen och området öster om väg 105 sluttar mycket ner mot tunneln. Man måste väl ta hänsyn till landskapsbilden från östers nuvarande bebyggelse likaväl som man beskrivit att man vill - på ett bra sätt möta en eventuell framtida bostadsbebyggelse norr om det aktuella planområdet! Detta område har man satt högsta tillåtna nockhöjd till 11 meter men detta område ligger betydligt högre jämfört med markhöjden vi har som bor i öster har. Planområdets högre område har samma höjd som våra fastigheter cirka 48 meter över havet.

För att bevara den naturliga landskapsbilden från öster och ut mot havet anser vi också att man bör bevara den nuvarande trädridån mot Åkagårdens golfbana samt att inga byggnader bör överstiga denna höjd. Detta vill också vara till fördel för det planerade framtida bostadsbebyggelse som är beskrivet på marken söder om Vistorp 7:59, som får det aktuella planområdet 7:19 i blickfånget.

Vistorp 7:19 var under tunnelbyggets utförande område för massupplagring. Med hänsyn till att bevara landskapsbilden var gällande restriktioner då, att höjden inte fick överstiga 5 respektive 7 meter. Dessa restriktioner bör fortfarande vara riktgivande för den nya byggnationen på området, samt att där bör tas hänsyn till att markhöjden har justerats upp efter återställandet av området. Vi hänvisar till de protokoll och utdrag som finns för återställandet av marken efter tunnelbygget blev avslutat.

Områdets naturliga och historiska karaktär bör man ta hänsyn vid byggnation på Vistorp 7;19, samt att bevara den unika utsikten mot havet för befintliga och kommande fastigheter öster om planområdet.

Kommentar: Synpunkter mottagna.

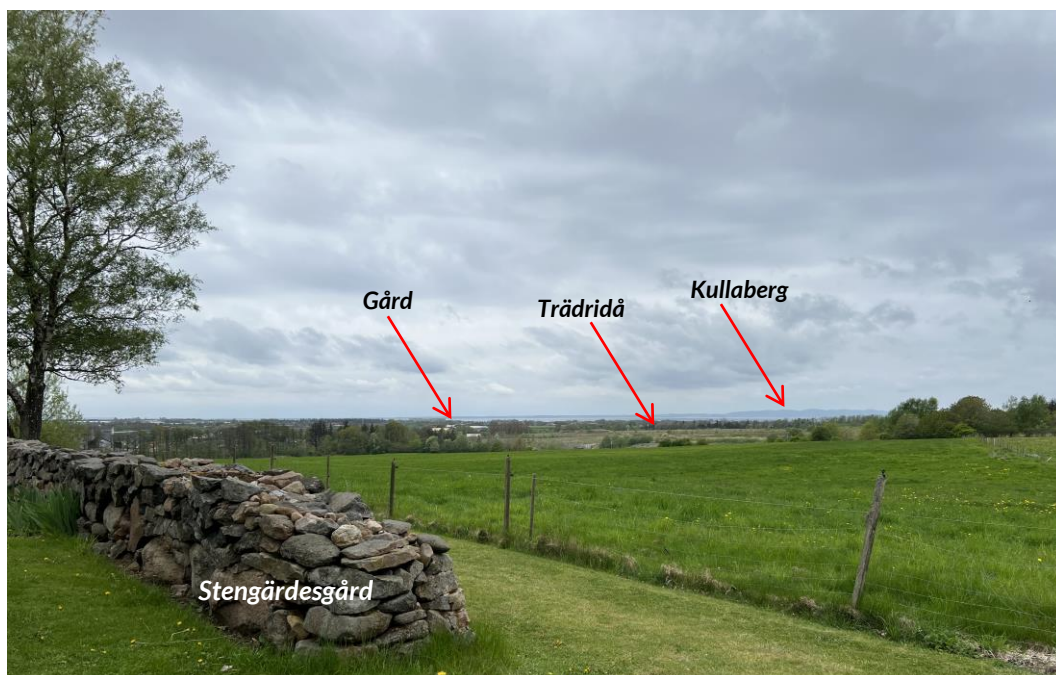
Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att landskapsbilden förändras. Landskapets grammatik, visuella kontakt med hav och kust kommer att förändras mer eller mindre beroende på vart man gör utblickar från.



Befintlig vy från fastigheterna vid Vadebäcksvägen

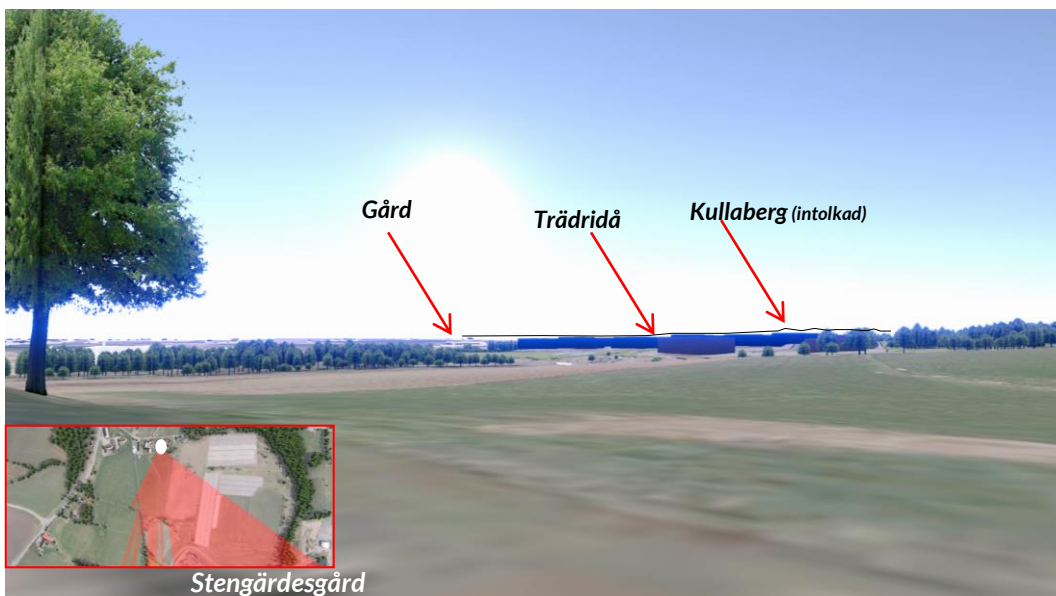


Vy från fastigheterna vid Vadebäcksvägen vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget. Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan. (Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med rött fält utsiktsvy)



Befintlig vy från fastighetsgräns i väst från fastigheterna vid Vadebäcksvägen

I vyn över befintligt konstateras bland annat att kontakten med havet bryts av den befintliga trädridån (väster om planområdet). Träden kommer till största del att bevaras även vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget. I bilden ovan syns Kullaberg på andra sidan Skälderviken.



Befintlig vy från fastighetsgräns i väst för fastigheterna vid Vadebäcksvägen vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget. Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan. (Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött fält** utsiktsvy)

Vyn över landskapet från fastigheterna vid Vadebäcksvägen kommer att förändras. Beroende på hur de nya byggnaderna förläggs kommer del av den befintliga trädridån att döljas då höjden på de befintliga träden bedöms ligga på samma nivå som högsta

tillåtna nockhöjd. Dock bedöms Kullaberg att även i fortsättningen skymtas helt eller delvis. (Kullaberg är intolkad i 3D-vyn).

Se även bilder och text under kommentar till länsstyrelsen.

Vid framtagande av ny detaljplan görs avvägningar mellan olika intressen. Den befintliga utsiktsvyn för de boende längs Vadebäcksvägen kommer att förändras. Dock bedöms förändringen rimlig och inte någon betydande olägenhet. Kommunen bedömer att det allmänna intresset att genom mer verksamhetsmark tillskapa fler arbetsplatser i ett kollektivtrafiknära läge på redan ianspråktagen mark väger tyngre än vissa siktlinjer och utblickar.

För att minska eventuell visuell negativ påverkan förordas fasad- och takmaterial i färger som smälter in i miljön. Kommunen äger all verksamhetsmark inom planområdet och avser vid kommande markanvisning säkerställa att de nya byggnaderna förses med lämpliga tak- och fasadfärger samt god arkitektur som passar in i miljön innan tilldelning sker. Planbeskrivningen kompletteras med vägledande text.

Befintlig trädriddå i gräns mot Åkagårdens golfklubb kommer att bibehållas, se även tidigare kommentarer under Åkagårdens golfklubb.

I övrigt se föregående kommentarer.

Synpunkter på granskningshandling, daterad 20 augusti 2021, har inkommit från följande som inte är besvärberättigade

Grevie bys samfällighet har tillsammans med Åkagårdens Golfklubb yttrat sig under granskningen med likalydande skrivelse enligt ovan.

Kommentar: Synpunkter mottagna. Se ovanstående.

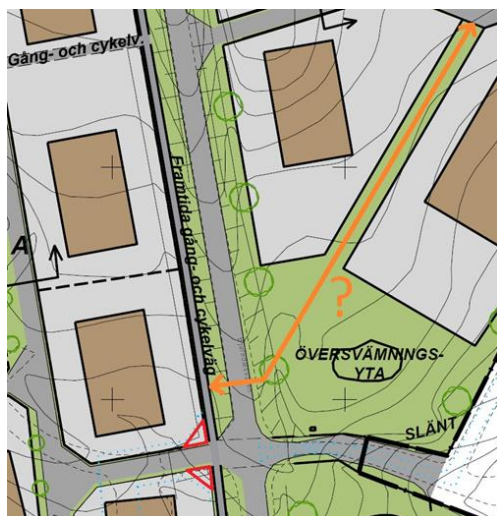
Boende längs Vistorpsvägen i Förslöv framför följande:

Gång- och cykelvägar

Det är glädjande att planförslaget nu har med gc-väg längs väg 105 och länkar som gör att planen även passar in i en framtida helhet. Några småsaker behöver fortfarande ses över:

God sikt behöver säkerställas där gc-vägen längs väg 105 korsar gatan till det västra området (se figur 1). Marken där är prickad, men det betyder inte att god sikt garanteras. Bäst är nog att markera siktringlarna som naturmark för att säkerställa god sikt i korsningen.

Passage över väg 105 föreslås ske över befintligt spärrområde vid den södra korsningen. Men det nämns inte, och finns inte med på illustrationskartan, hur gående och cyklister ska ta sig vidare in på det östra området efter passagen över väg 105. Eftersom en remsa naturmark dragits genom kvartersmarken förmodar jag att gc-vägen ska gå där (se figur 1).



Figur 1. De röda triangelarna markerar var god sikt behöver säkerställas. Orange linje markerar förmodad gc-koppling över väg 105 till det östra området som inte nämns i planen.

Markanvändning

Svackdikena i den nordvästra slingan, sektion A i illustrationskartan, är onödigt breda. Det framgår i "Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering, VA och vägar för Vistorp 7:19" att dikena har en betydande lutning från norr till söder. Därför gör inte den stora dikesvolymen någon nytta; dagvatten kan bara stå i den sydligaste delen av dikena. De skulle lika gärna kunna utformas likt de mindre svackdikena längre söderut, sektion C i illustrationskartan (som förövrigt är felplacerad), och därmed skapas mer kvartersmark.

Övrigt

På sidan 31 i planbeskrivningen står det: "Angöringen till Trafikverkets damm söder om planområdet planläggs som kvartersmark för trafik (T) för att möjliggöra servitut till förmån för Trafikverket". Denna text verkar inte ha stöd i plankartan.

Kommentar: Synpunkter mottagna och tillgodoses till största del.

Gång- och cykelvägar

Illustrationskartan förtydligas med fler möjliga gång- och cykelstråk.

Siktförhållanden bedöms kunna tillgodoses inom prickmark samt NATUR. Trafiksäkerheten kommer att studeras mer i detalj och beaktas under detaljprojekteringen.

Markanvändning

Sektion C uppdateras i illustrationskartan.

Utformning (bredd och djup) av svackdiken inom planområdet kommer att studeras mer i detalj under projekteringen. Inom området som är avsatt för svackdiken är även plantering möjlig.

Övrigt

Planbeskrivningen uppdateras och förtydligas under rubriken Gator och trafik med texten "Angöringen till Trafikverkets damm söder om planområdet planläggs dels som allmän plats GATA samt dels som NATUR. Inom NATUR är det möjligt att anordna

mindre serviceväg samt eventuell gång- och cykelväg. Det är angeläget för kommunen att marken förblir kommunal då kommunen vill ha rådighet över slänter, en eventuell cykelväg samt möjliggöra enhetlig skötsel av grönytorna.”

I övrigt se föregående kommentarer.

Styrelsen för Båstad Industrigrupp framför genom ordföranden följande: Industrigruppen ser positivt på att Båstads kommun ökar markberedskapen för företagsmark och anser att planen i stort är bra med följande tillägg.

1) Ta bort fastighetstyp E₁ från planen.

Det råder brist på etableringsmark för företag. När det frigörs mark så nära stationen bör det prioriteras verksamhet som dels är mer personalintensiv än till exempel fjärrvärmeverk, återvinningscentral etcetera och dels inte ”per automatik” bullrar, luktar eller dammar. För elnät, VA etcetera föreslås avsättning av en liten markyta som täcker detta behov.

2) Områdets stationsnära läge ska ju uppmuntra till personalintensiv verksamhet som åker kollektivt till arbetet. Gång/cykelväg inom området saknas för att säkert kunna ta sig från stationen till etableringarna.

Även om det framgår av detaljplanen, vill vi även understryka vikten av en säker korsning av 105 för gående och cyklister vilket det inte är idag.

3) Ge möjlighet till service i området som t ex café/lunchrestaurang för att göra industriområdet mer attraktivt.

4) Platsanvisning för lastbilsparkering inom området bör tas med.

Kommentar: Synpunkter är mottagna och tillgodoses delvis.

1) Användningen E₁ tas till största del bort i den norra delen av planområdet väster om väg 105. Se även tidigare kommentar till Åkagårdens Golfklubb gällande E₁. Detaljplanens syfte är möjliggöra olika former av verksamheter som inryms i användningsbestämmelserna Tekniska anläggningar, ej omlastningsstation (E₁), Industri (J), Kontor (K) samt Verksamhet (Z).

2) Båstads kommuns intention och ambition är att anlägga trafiksäkra gång- och cykelvägar samt trafiksäker passage över väg 105. Detaljplanen möjliggör flera olika lösningar inom planområdet. Exakt utformning kommer att studeras vid projektering. Se även tidigare kommentarer till Länsstyrelsen i Skåne län samt Trafikverket.

3) Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flera olika slags verksamheter. Möjlighet för arbetstagare att äta lunch finns dels på Åkagårdens golfklubb strax norr om planområdet samt i Förslöv samhälle.

4) Detaljplanens syfte är inte att möjliggöra för generell uppställning, rastplats eller liknande för lastbilar. Parkering för lastbilar knutna till verksamheten inom planområdet ska parkeras inom kvartersmark.

Sent inkomna yttranden

Boende på Rörvångsvägen i Förslöv framför följande:

Jag tycker det är väldigt positivt att Båstads kommun fortsätter utveckla området kring Förslöv Grevie Station. (Jag tycker den ska heta Förslöv Grevie station eftersom den ligger lika nära Grevie by och Grevie samhälle som Förslöv).

Jag vill ha ett tillägg att detaljhandel finns med också eftersom jag tycker att läget är väldigt bra och väldigt många passerar området och når området väldigt lätt. En stor livsmedelsbutik och eventuellt annan butiksverksamhet skulle vara väldigt välkommet. Bjärehallen i Förslöv är väldigt inklämd och kan inte växa utan kommer att vara en närbutik eller servicebutik. Heberleins i Förslöv är också väldigt inklämd och kan inte expandera. Bjäre inn i Grevie har bättre plats men trafikläget med parkeringsplatsen framför är inte idealiska.

Om dessa tre butiker lever kvar och kanske ICA eller någon annan av livsmedelskedjorna etablerar en butik på Vistorp 7:19 får man följande fördelar:

Båstad servas via butiker på infarten från den stora infarten från öster och motorvägen.

Hela Bjärehalvön skulle med en butik på Vistorp 7:19 serva trafiken som kommer in söderifrån och även avlasta trafiksituationen i Båstad där vi under minst halva året har problem med genomfartstrafiken både inkommande och utgående österut från Båstad.

Båstads kommun skulle fånga upp och attrahera handeln samt förbättra trafiksituationen och minska trafiken kring Ängelholm.

Butikerna skulle ge ökade arbetstillfällen i södra Båstads kommun.

Invånarna i Förslöv Grevie och vidare ut i södra Båstads kommun skulle få bättre service eftersom 80-95 % redan idag använder bil för att nå de lokala butikerna.

Tack för att jag fick lämna synpunkter och jag vill verkligen också att de lokala butikerna idag ska leva vidare men jag ser om jag är i andra butiker i närområdet bland annat Ängelholms kommun att Förslövsborna och många Greviebor handlar inte bara i sina lokala livsmedelsbutiker utan mycket omsättning hamnar utanför Båstads kommun.

Kommentar: Synpunkter är mottagna och tillgodoses inte.

Trafikverket är den myndighet som beslutar om namn på stationer. Möjlighet finns för allmänheten att lämna in ett så kallat medborgarförslag till kommunfullmäktige i Båstads kommun om namnbyte till Förslöv Grevie station.

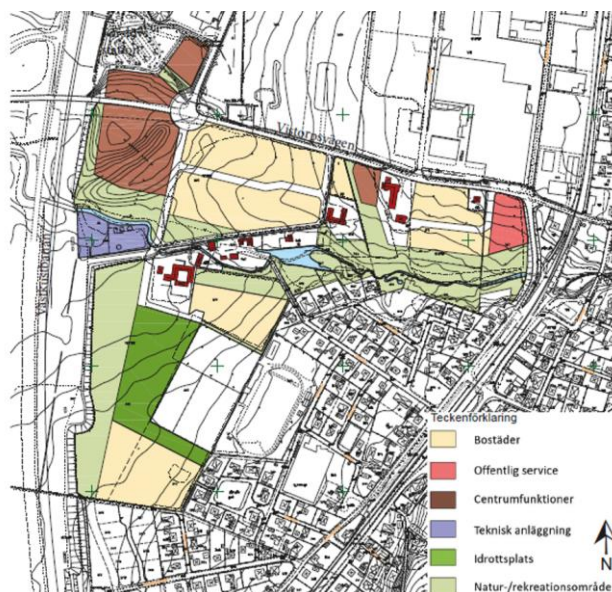
Detaljplanens syfte är att möjliggöra olika former av verksamheter som inryms i användningsbestämmelserna Tekniska anläggningar, ej omlastningsstation (E₁), Industri (I), Kontor (K) samt Verksamhet (Z). I övrigt se föregående kommentarer.

Detaljhandel möjliggörs inte inom detaljplanen för Vistorp 7:19 m.fl. En övergripande strukturplan har tagits fram för Vistorp 8:90 i Förslöv. Inom planområdet avses bland annat centrumverksamhet (till exempel detaljhandel) möjliggöras (bruna ytor i kartan nedan). Detaljplanearbete har påbörjats och möjlighet för detaljhandel kommer att studeras under planprocessen.

Strukturskiss

Övergripande principer:

- ◊ Fokus på stationsnära bostäder
- ◊ Inslag av centrumfunktioner (service/handel/kontor)
- ◊ Utvecklat idrottsområde
- ◊ Plats för offentlig service
- ◊ Stråk för rekreation och blå-gröna värden
- ◊ Gena gång- och cykelstråk mot stationen
- ◊ Teknisk anläggning för spillvattenlösning



Sammanfattning av samhällsbyggnads förslag till åtgärder efter granskningen

Inkomna synpunkter medför smärre textjusteringar/kompletteringar i

Planbeskrivningen:

- Text under rubriken Riksintresse förtydligas
- Text under rubriken Naturvärdesinventering (NVI) uppdateras
- Text under rubriken Markföroreningar uppdateras
- Förtydligande text om användningarna E (tekniska anläggningar) VÄG, GATA och NATUR under rubriken Planförslag, kvartersmark respektive Allmän platsmark
- Förtydligande text om placering, färgsättning på fasad och tak under rubriken Placering respektive Utformning
- Text under rubriken Markföroreningar uppdateras
- Text och bild under rubriken Planförslag, kollektivtrafik uppdateras
- Text och bild under rubriken Planförslag, gång- och cykeltrafik uppdateras
- Text under rubriken Hälsa och säkerhet; Störande verksamheter samt Skred och ras uppdateras
- Text och bild under rubriken Teknisk försörjning, Dricks- och spillvatten uppdateras
- Text under rubriken under Teknisk försörjning, Masshantering uppdateras
- Text och bilder under rubriken Konsekvenser, Landskapsbilder uppdateras
- Text under rubriken Fastighetsrättsliga frågor uppdateras

Plankartan:

- Planbestämmelse för GATA₁ (inom väg 105) justeras till VÄG
- Planbestämmelse GATA₂ döps om till GATA
- Planbestämmelse J och E₁ tas bort inom området närmast golfbanan
- Användningsbestämmelse E begränsas till 10x10 meter inom den norra delen av planområdet, väster om väg 105
- NATUR-område längs väg 105 i norr anpassas efter befintligt vägdike/slänkfot
- Planbestämmelse a₂ från granskningsversionen tas bort då den är överflödig.
- Planbestämmelse a₃ (från granskningsversionen) döps om till a₂ i antagandeverisionen
- Grundkartan uppdateras
- Planbestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv ska vara 0,3 m över anslutande gata (b)
- Planbestämmelse om minsta avstånd för byggnad mot allmän plats GATA (p)
- Planbestämmelsen cykelväg₁ tas bort då gång- och cykelväg inryms i planbestämmelsen NATUR

Illustrationskartan uppdateras i enlighet med plankarta

Utöver ovanstående har endast små redaktionella justeringar såsom t ex text under rubriken "Efter samråds- och granskningskede" samt omdöpning av planhandlingar från "Granskningshandling" till "Antagandehandling" gjorts.

Underrättelse inför antagandet och utlåtande sänds till

- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB)
- NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
- Bjäre Kraft Ekonomisk förening
- Skanova
- Region Skåne
- SIG (Statens Geotekniska Institut)
- Luftfartsverket
- Weum Gas AB
- Fastighetsägare till Grevie 2:32 (Åkagårdens golfklubb AB)
- En boende på Dammvägen
- Hammerglas AB
- Kranpunkten AB
- Bjäre Invest AB
- En boende i Grevie kyrkby
- En privatperson boende i Västra karup
- En boende i Förslöv

- Fyra privatpersoner (bland annat boende i Förslöv)
- En privatperson i Förslöv

som yttrat sig under samråd 2019

samt

- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB)
- NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
- Bjäre Kraft Ekonomisk förening
- Skanova
- Region Skåne
- Boende i Förslöv
- E.ON
- Försvarsmakten
- Fastighetsägare till Vistorp 7:21
- Fastighetsägare till Vistorp 7:59
- Fastighetsägare till Vistorp 14:1

som yttrade sig över planförslaget under granskningen 2021

Underrättelse efter antagandet sänds till

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB)
- NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
- Bjäre Kraft Ekonomisk förening
- Skanova
- Region Skåne
- SIG (Statens Geotekniska Institut)
- Luftfartsverket
- Weum Gas AB
- Fastighetsägare till Grevie 2:32 (Åkagårdens golfklubb AB)
- En boende på Dammvägen
- Hammerglas AB
- Kranpunkten AB
- Bjäre Invest AB
- En boende i Grevie kyrkby
- En privatperson boende i Västra karup
- En boende i Förslöv
- Fyra privatpersoner (bland annat boende i Förslöv)
- En privatperson i Förslöv

som yttrat sig under samrådet 2019

samt

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket

- NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB)
- NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
- Bjäre Kraft Ekonomisk förening
- Skanova
- Region Skåne
- Boende i Förslöv
- E.ON
- Försvarsmakten
- Fastighetsägare till Vistorp 7:21
- Fastighetsägare till Vistorp 7:59
- Fastighetsägare till Vistorp 14:1

som yttrade sig över planförslaget under granskningen 2021

Underrättelse efter antagandet, samt besvärshänvisning sänds till

När planen har antagits skickar kommunen ut en underrättelse om det och en besvärshänvisning till länsstyrelsen, eventuella regionplaneorgan och kommuner som berörs, samt de personer och organisationer som kan ha rätt att överklaga detaljplanen. Besvärshänvisningen förklarar hur man gör om man vill överklaga.

Underrättelse efter antagandet och besvärshänvisning ska skickas till följande:

- Länsstyrelsen i Skåne län
- Fastighetsägare till Grevie 2:32 (Åkagårdens golfklubb AB)
- Fastighetsägare till Vistorp 7:21
- Fastighetsägare till Vistorp 7:59
- Fastighetsägare till Vistorp 14:1

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige föreslås besluta att

- Planförslaget antas i enlighet med de revideringar som föreslås i detta granskningsutlåtande, daterat den 13 juni 2022.

Samhällsbyggnad



Camilla Nermark
Planarkitekt