



Detaljplan för Del av Båstad 109:2 m. fl. (Vretvägen- Oleborgsvägen-Lyavägen) i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Detta detaljplaneförslag har varit utställt för granskning under tiden 2022-06-09 till 2022-08-05 för att ge sakägare, boende, myndigheter med flera, möjlighet att lämna in synpunkter. Planförslaget har tagits fram av Samhällsbyggnad i Båstads kommun. Planen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. I detta granskningsutlåtande sammanfattas och kommenteras de synpunkter som har kommit in under granskningsskedet.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget

**Nordion Energi
Länsstyrelsen**

Synpunkter från myndigheter m.fl.

Trafikverket

Trafikverket framför att de inte kan se att de har blivit hörda i samrådsskedet, varpå synpunkterna lämnas först i granskningsskedet.

Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer att förtäta i läge där tillgång till service och kollektivtrafik finns.

Trafikverket är väghållare för väg 1730 väster om planområdet och väg 1753 söder om planområdet. Trafikverket tolkar planhandlingarna som att kommunen gör bedömningen att åtgärder på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa inte behövas till följd av den nu aktuella detaljplanen. Om det framöver visar sig att åtgärder behövs på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa, ska dessa bekostas av kommunen.

Trafikverket tolkar också planbeskrivningen som att kommunen gör bedömningen att planområdet inte är utsatt från buller från statliga vägar.

I plankartan saknas reglering av högsta totalhöjd för bebyggelsen. Planområdet ligger inom den MSA(Minimum Sector Altitude)-påverkande zonen för Ängelholms, Halmstads och Ljungbyheds flygplatser. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig om detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Likaså ska Luftfartsverket (LFV), i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen även hör Försvarmakten om detaljplanen kan påverka Försvarmaktens intressen gällande militär luftfart och/eller riksintresse för totalförsvaret. Remisser skickas till exp-hkv@mil.se.

Trafikverket anser att totalhöjd ska regleras för samtlig bebyggelse, för att säkerställa att byggnader/byggnadsverk och andra föremål inte kommer i konflikt med luftfarten eller med järnvägens radio- och telekommunikationssystem.

***Kommentar:** Kommunen avser inte komplettera plankartan med bestämmelse om högsta totalhöjd. Detaljplanen tillåter inte byggnadsverk som uppnår en sådan höjd som kan utgöra hinder eller störningsmoment för flygplatser eller LFV:s utrustning i form av CNS-anläggningar.*

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter angående detaljplanen:

Detaljplan för del av Båstad 109:2 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-05-16) har följande noterats:

Plankarta med bestämmelser

Det framgår inte av bestämmelsen om utfartsförbudet endast gäller fordonstrafik eller alla former av passage.

Planbeskrivning

I fastighetsregistret finns tomtindelningar registrerade som omfattar kvarteren Ängen och Heden. Dessa nämns inte i planbeskrivningen.

Grundkarta

För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än tre månader.

I grundkartans teckenförklaring finns ingen symbol vid texten "Gräns för servitut, ledningsrätt, fornminne etc."

***Kommentar:** Bestämmelse om utfartsförbud avser förhindra att bilar behöver korsgå och cykelväg för att ta sig in på fastigheterna.*

Planbeskrivningen är uppdaterad med information om vilka fastigheter som omfattas av aktuella tomtindelingsplaner och vilka konsekvenser aktuell detaljplan får för dessa.

Grundkartan har uppdaterats inför antagande och grundkartans beteckningar har uppdaterats för att visa samtliga symboler.

Skanova AB

Skanova framför följande:

I samrådsredogörelsen får Skanova AB följande svar:

”Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningars nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Kommentar: En mindre sträcka av Skanovas kabelanläggningar påverkas av ett genomförande av planen. Kommunen bekostar flytt av ledningar skyddade med ledningsrätt. Flytt av ledningar utan rättighet bekostas av ledningsägaren själv”

Detta är felaktigt då vi har ett markavtal med tydlig formulering om att vid exploateringar så är det kommunen som ska stå för kostnaden vid behov av flytt av ledningar.

Kommentar: *I yttrandet hänvisas det till ett markavtal mellan kommunen och dåvarande Televerket. I en bilaga till yttrandet går det att läsa av 13 § paragraf gällande överlåtelse och exploatering att ”kostnaden för flyttningsåtgärd föranledd av planläggning av tidigare ej planlagd mark skall ingå i exploateringskostnaden och således bekostas av kommunen.”*

Ingen mark inom planområdet är sedan tidigare inte planlagd. De ledningar som bedöms kunna påverkas ligger vid Mangårdsvägen, vid radhusbebyggelse längs med Lyavägen samt även vid korsningen mellan Lyavägen och Vretvägen. Vid de två förstnämnda lokaliseringarna är marken sedan tidigare planlagd som allmän plats för park eller plantering. Vid korsningen mellan Lyavägen och Vretvägen är marken idag planlagd som kvartersmark för bostäder. Kommunen bedömer därför att kostnaden för flytt av dessa ledningar inte ska belasta exploateringen.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR)

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen och noterade att tidigare synpunkter har noterats. Dock vill NSR förtydliga följande:

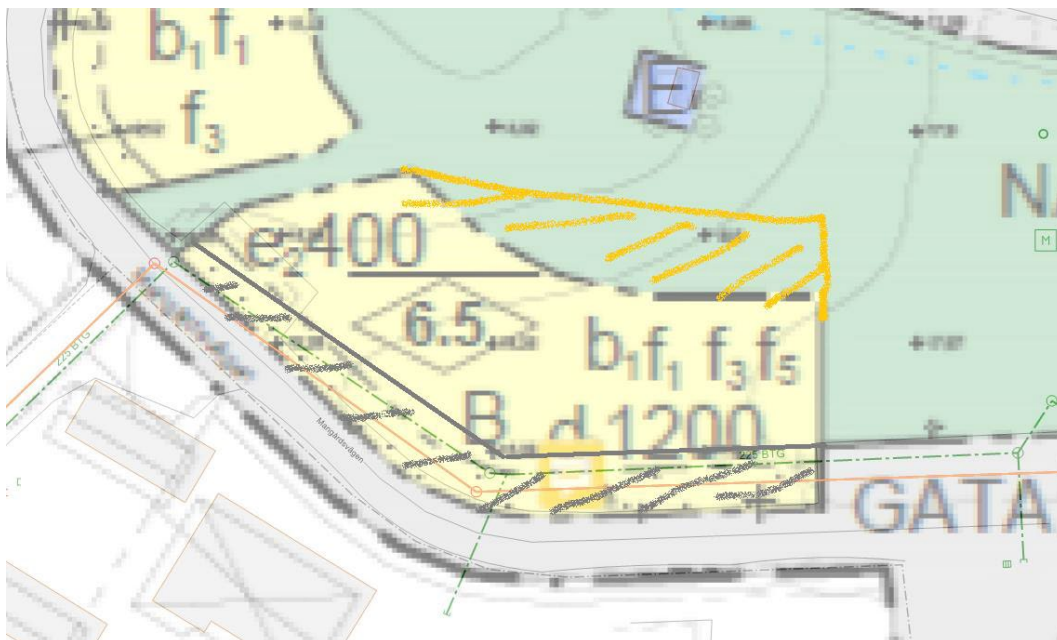
- NSR anser att det i planen ska stå med mått på transportvägarna och stopplats för renhållningsfordonet ska följa det som finns i renhållningsordningen för Båstad kommun.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Båstads kommun.

Kommentar: I yttrandet bifogas Bilaga 1 – "Det viktigaste att säkerställa i gällande renhållningsordning". Förutsättningen görs att det är denna som avses när NSR skriver Bilaga 2. Planbeskrivningen kompletteras med information om vad som krävs för att följa renhållningsordningen.

Norvästra Skånes Vatten och Avlopp AB (NSVA)

NSVA framför följande:

Kvartersmarken längs Mangårdsvägen skulle kunna justeras så att de befintliga ledningarna ligger kvar och en del parkeringar bevaras genom att bredda gatan, se skiss nedan. Nedstigningsbrunnar för allmänna VA-ledningarna behöver vara åtkomliga på allmän plats för driftunderhåll av NSVA samt för att kunna ge förbindelsepunkter till nya fastigheter i fastighetsgränsen. Att lägga om cirka 100 meter spill- och dagvattenledning kan i dagens prisökningar troligtvis komma upp i miljonbelopp. Skillnaden på denna ledningsträcka och den som går under banvallen och korsar kvartersmark i planområdets östra del är att här vid Mangårdsvägen behöver det sättas av servisledningar mot fastigheterna. Hushållningen med resurserna, i detta fall teknisk infrastruktur, är extra viktiga att se över med skenande priser. Inte minst mängden asfaltarbete som tillkommer om ledningar behöver flyttas ut i gatan som då måste lägga om är omfattande för mängden kvartersmark som tillskapas.



Fastigheter ska vara avstyckade innan en VA-anmälan kan påbörjas. Kommunägd mark som ska styckas av till försäljning där kommunala VA-ledningar finns ska ledningsrätt upprättas vid fastighetsförrättning.

I övrigt inget att erinra

Kommentar: Kommunen bedömer att en omdisponering av användningsgränser på det sätt som föreslås i yttrandet skulle innebära en viss problematik. Användningen GATA skulle bli dubbelt så bred och en större del grönyta skulle tas i anspråk. En flytt av ledningarna bedöms vara nödvändig vid en utbyggnad av planförslaget.

Synpunkter från sakägare och andra besvärberättigade

Ägaren till Hagen 1

Fastighetsägaren menar att denna kommer direkt drabbas negativt av detaljplanen med avseende på de 2 fastigheterna som planeras i korsningen mellan Vretvägen och Lyavägen.

I rådgivning med mäklare från Båstad så har det varit mycket tydligt att om ett hus byggs på grönområdet rakt ovanför berörd fastighet på Vretvägen kommer det negativt påverka inte bara utsikten upp mot åsen utan rent negativt påverka fastighetsvärdet.

Ägaren till Hagen 1 motsätter sig inte bebyggelse i närområdet eller på tomten i fråga men vill ha klart intyg från kommunen gällande följande punkter:

1. Att huset inte är högre än 3.6 meter i nockhöjd (som det tydligt står på plankartan).
2. Att huset inom de första 5 åren ägs av permanentboende (i enlighet med kraven som ställs för att vara i bostadskön). Denna menar själv att flera bekanta som står i kommunens kö har blivit överkörda av sommarboende som bara rent lurar kommunen och inte ens skriver sig på fastigheten.
3. Att ingen bebyggelse godkänns med minst 4 meters marginal ifrån dennes tomtgräns (vad är det på bilden nedan till exempel?).



4. Att huset absolut inte har 2 plan (våningar) utan är ett enplanshus med boyta endast på 1 våning.

Fastighetsägaren påpekar att den i grund och botten inte är negativt inställd till bebyggelse där men vill som alla andra svenskar absolut inte ha insyn rakt in i sovrummet eller trädgård och vill dessutom såklart veta att huset som planeras bakom berörd fastighet inte blir något 2-planshus eller får en gigantisk upphöjd altan som gör det möjligt att stå och titta in hos denne. Om kommunen kan betrygga fastighetsägaren på dessa 4 punkter så ser fastighetsägaren för Hagen 1 fram emot sina framtida grannar. Om inte så motsäger denne bygget i fullo och vill överklaga beslutet.

Kommentar: Följande svar ges angående frågor som ställs i yttrandet:

1. Vad som anges för de aktuella fastigheterna är en maximal byggnadshöjd på 3,6 meter och inte en maximal nockhöjd på 3,6 meter. Detta är helt i enlighet med vad som gäller för befintliga hus. Även bestämmelse om minsta och största takvinkel följer befintlig bebyggelse längs med Vretvägen.
2. Detaljplanen kan inte reglera vem som får äga en fastighet. Tomterna kommer att säljas genom den kommunala tomtkon vilket innebär ett krav för de som tilldelas villatomt att bosätta sig permanent i bostaden.
3. Placering av bebyggelse regleras genom p_1 och p_2 . Det vill säga att huvudbyggnad ska placeras i gräns mot förgårdsmark samt minst 4 meter från fastighetsgräns, komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns och minst 6 meter från gata. Illustrationsplanen har reviderats så att komplementbyggnad placeras mot gatan. Dessutom läggs bestämmelse om att komplementbyggnad inte får inredas som bostad in i plankartan.
4. Bestämmelse om maximal byggnadshöjd på 3,6 meter samt bestämmelse om maximal takvinkel på 18-27 grader bedöms inte möjliggöra 2 fulla våningsplan på dessa fastigheter.

Ägaren till Malen 1:194

Fastighetsägaren till Malen 1:194 har följande synpunkter:

1. Jag ser till min förvåning att de sista fria grönområdena i min närhet nu ämnas bebyggas. Detta är helt i motsats till den välbekanta insikten, att fria ytor med obehandlad grönska är mycket viktiga för vårt klimat, för insekter och andra levande varelser - inte minst för människan!
2. I Båstad byggs det hus i en skrämmande takt. Finns det verkligen behov av det? Rör det sig inte mer om finansiella intressen av byggbolag?
3. Det är förskräckligt vilken dålig arkitektur, som tillåts!
4. För mig är det ett hått påstå att den nya byggnationen skulle främja sociala och ekologiska värden. Genom mer biltrafik, avloppsvatten och sopor?
5. Båstad var en trevlig, lantlig ort, som nu utvecklas till en tätort med allt mindre attraktivitet för invånare och besökare.
Det är en tråkig utveckling.

Kommentar: Det är viktigt att Båstads kommun kan utvecklas för att möta det bostadsbehov som finns. En förtätning centralt i Båstad innebär att möjligheterna för olika människor att bosätta sig i orten ökar samtidigt som det är möjligt att ta till vara på de gynnsamma förhållanden som ett centralt läge innebär. Det finns större möjligheter för människor att transportera sig med hållbara färdmedel till viktiga punkter i Båstad vilket är bra för klimatet, miljön och jämställdheten. Dessutom krävs det mindre omfattande utbyggnader av infrastruktur eftersom befintliga vägar, VA-ledningar och annan teknisk infrastruktur redan är utbyggd. Med de ekonomiska resurser som frigörs av försäljning av planerade tomter kan de grönytor som bevaras utvecklas genom att växtlighet som bidrar till den biologiska mångfalden planteras samt att anläggningar som kan nyttjas av de boende i området eller övriga kommuninvånare kan upprättas. Ovanstående kan tillsammans bidra positivt till sociala och ekologiska aspekter. Det finns i dagsläget en stor efterfrågan på villatomter

i Båstad och det finns en väldigt liten tillgång vilket är en motivering av föreslagen bebyggelse.

Gällande arkitekturen inom området så reglerar detaljplanen inte mer än nödvändigt för att ta hänsyn till områdets kulturmiljövärden och i övrigt arkitektoniska värden. I detta fall bedöms det som mest motiverat att endast reglera skala och huvudsaklig form på bebyggelsen. Detta görs genom höjdbestämmelser och bestämmelse om takvinkel samt även placering av byggnad. Färg och fasadmateriell bedöms inom området variera och är därför inte lämpligt att styra.

Ägaren till Ängen 3

Framför synpunkter och kritik gällande placering av komplementbyggnader på Lyavägen/Oleborgsäggen enligt karta på sida 24 i granskningshandlingarna.

Byggnaderna är placerade på "berg i dagen" som är betydligt högre än vad nivåkurvor visar.

Fastighetsägaren påpekar konsekvenserna av att spränga då denna fick sin grund förstörd när man sprängde för "nya" Lyavägen.

Om byggnaderna flyttas åt nordväst kommer man att undvika berg och nockhöjden kommer att sänkas flera meter.

Kommentar: *Den karta som hänvisas till är ett utsnitt av illustrationskartan. Illustrationskartan visar inte exakt utformning av fastigheten utan visar endast en möjlig utformning. Byggnader kan placeras på väldigt många olika sätt så länge det följer detaljplanens bestämmelser. Komplementbyggnaderna flyttas dock i illustrationskartan för att visa en alternativ placering med hänsyn till framförd synpunkt. På grund av ledningsrätt norr om fastigheten kan inte kvarteretsmarken breda ut sig i nordvästlig riktning.*

Ägarna till Malen 1:208, Malen 1:207 och Malen 1:206

Fastighetsägarna vill framföra att:

Om området ska bebyggas bör fastigheterna, i planen benämnt Vretvägen-Kungsbergsvägen, följa övriga fastigheter på Vretvägen i avseende nockhöjd och takvinkel. Dessa hus är på ett plan och det bör även de nya byggnaderna vara för att dels behålla utseendet på området, men även för att så lite som möjligt störa utblicken från banvallen och för fastigheterna strax ovanför. Därför är lämplig nockhöjd max 3,6 meter och takvinkel 27 grader på huvudbyggnad, komplementbyggnad max nockhöjd 3,2 meter. Positivt i förslaget är att marken delvis är prickad. I planen bör återinföras att marken inte får höjas vid bebyggelse. Helst ser vi att marken behålls som äng. Korröd bestod av ängsmark. Nu finns endast en liten plätt kvar. Så låt oss behålla denna äng som flitigt används av vandrare, skuttande hundar, lekande barn och galopperande hästar.

Även fastigheten på Kungsskogen 5 bör ha nockhöjd på max 3,6 meter för att inte störa utsikten från banvallen eller närliggande hus. Den av er föreslagna

byggnadshöjd på 4,5 meter kan komma att innebära ett väldigt högt hus. Inget annat hus i området har denna byggnadshöjd. Ävennockhöjd och takvinkel bör anges. Det är stor skillnad på om husets tak får en vinkel på 27 grader, 45 grader eller mer. Enligt planarkitekt är nollpunkten för banvallen 40 meter. Med en byggnad som får den angivna maxhöjden enligt nollpunkten 42, kommer huset att sticka ut alldeles för mycket och dessutom ta all utsikt från banvallen och kringliggande hus. Inte bara för oss i fastigheterna som ligger ovan banvallen, utan även för fastigheterna i området nedanför som istället för vacker skog får titta in i ännu en byggnad. Huset bör även placeras närmre Kungsbergsvägen för att följa linjen på övriga hus på samma gata

Kommentar: *Gällande höjder för avsedd bebyggelse förhåller sig de nya planerade bostäderna på Vretvägen och Kungsbergsvägen till bestämmelser för befintlig bebyggelse. Den detaljplan som omfattar de befintliga fastigheterna längs med Vretvägen har bestämmelser om maximal byggnadshöjd på 3,6 meter samt tillåter en takvinkel mellan 18 och 27 grader. Nya bostäder längs med Vretvägen får därför liknande bestämmelser. Bostäder längs med Kungsbergsvägen tillåts få en högre byggnadshöjd vilket är varför föreslagen radhusbebyggelse tillåts ha en byggnadshöjd på 3,8 meter. Takvinkel regleras inte här då bostäder i denna del tillåts ha en högre takvinkel. Gällande nockhöjd för komplementbyggnader bedöms det vara rimligt med en maximal nockhöjd på 4,0 meter. I gällande plan tillåts komplementbyggnader få en byggnadshöjd på 3,2 meter. Beroende på takets höjd kan det bli mycket liten skillnad på en byggnad med byggnadshöjd på 3,2 och en byggnad med nockhöjd på 4,0 meter. I detta fallet bedöms nockhöjd vara mer relevant att styra då det är taknocken som avgör hur byggnadsverket blir och därmed hur utsikter påverkas.*

Motiveringen till byggnadshöjden på Kungsskogen 5 är att topografin på den del som avses avstyckas begränsar exploatering. Bestämmelserna är satta för att möjliggöra tillräckligt med boarea utan att möjliggöra två hela våningsplan. Prickad mark reglerar avståndet till banvallen och trycker ner byggnaden till viss del. Placeringen tillåter att byggnaden hamnar i linje med befintlig huvudbyggnad på Kungsskogen 5.

Ägarna till Malen 1:196

Fastighetsägaren frågar om det inte är dags för eftertanke när det gäller förtätningar av kommunens bostadsområden överhuvudtaget.

När det gäller området Vretvägen-Oleborgsvägen-Lyavägen anser fastighetsägaren med flera att området är tillräckligt bebyggt.

De frågar hur de ekologiska värdena förbättras i området när grönområden tas bort? Om grönområden försvinner försämras det för djurlivet och för vattenupptagning vid regn. Innebär det ekosystemtjänster att anlägga bäckar och dammar? Öppet vatten ger alla groddjur och insekter möjlighet att förökas, men det fordras ständigt rinnande vatten för att det skall fungera. Öppna stillastående vattenytor avdunstar ganska snabbt.

Med tanke på att kommunen har problem med att lösa äldrevården och dricksvattenförsörjningen, är det kanske dags att tänka framåt.

Bostäderna på området Vretvägen-Oleborgsvägen Lyavägen med flera kommer förmodligen att bli för dyra för unga familjer som behövs för att täcka behovet av arbetskraft inom kommunen.

Kommentar: *Bidragen till de ekologiska värdena sker inte på de ytor där ny bebyggelse planeras utan detta sker genom att åtgärder som kan förbättra den biologiska mångfalden möjliggörs på de allmänna ytor som inte exploateras, det vill säga på användningarna NATUR och PARK. Dessutom kan förtätning med bostäder i centrala delar av Båstad bidra till ekologiskt hållbar utveckling av kommunen. Genom att erbjuda bostäder med bra gång- och cykelkopplingar till viktiga funktioner inom orten minskas behovet av bil. Bostadsefterfrågan kan därför tillgodoses på ett sätt som inte innebär lika stor påverkan på klimatet eller miljön.*

Villatomterna kommer att säljas genom kommunens tomtkö och de övriga bostäderna tillåts till viss del inte styckas av vilket innebär att det inte kan bli äganderätter utan endast bostadsrätter eller hyresrätter. Dessa aspekter förväntas möjliggöra för en bredare grupp människor med olika ekonomiska situationer att få åtkomst till centrumnära bostäder.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon ytterligare problematik för dricksvattenförsörjningen eller påverka frågan gällande äldreomsorg. Problematik med dricksvatten uppstår främst under sommarperioden när trycket på grund av antalet sommarboende i kommunen ökar markant.

Ägarna till Grustaget 1, Grustaget 2 och Grustaget 3

Som ägare till fastigheterna Grustaget 1, Grustaget 2 och Grustaget 3 har styrelserna för samtliga bostadsrättsföreningar inom dessa fastigheter lämnat ett yttrande som endast berör den del av detaljplanen som gränsar till Mangårdsvägen. De påtalar att samtliga bostadsrättsföreningar för angivna fastigheter är negativt inställda till den detaljplan som föreslagits och förespråkar att den ska avslås.

När föreningens område byggdes på 1980-talet, så står det i gällande detaljplan för fastigheterna Grustaget 1, 2 och 3 bland annat:

”Terrängen sluttar markant mot norr, med vackra blickar åt Båstad och Laholmsbukten, och detta har haft stor betydelse för utformningen av bostadsgruppen.”

Styrelsen föreslår gemensamt att föreslagen byggnation avslås.

Det framgår även av vår detaljplan för fastigheterna 1,2 och 3 följande.

”Det har varit en målsättning att ta vara på områdets speciella topografi och att frilägga så stora grönytor/gemensamhetsområden som möjligt.”

Att bebygga föreslagen grönyta strider mot vår gällande detaljplan. Detta avser visserligen en annan fastighet, men vi anser att området karaktär förändras drastiskt. Styrelsen anser att grönområdet ska vara orört för att områdets karaktär med stora grönytor ska bevaras.

Styrelsen ser gärna att antalet p-platser utökas. I andra hand önskar de att befintliga p-platser bevaras. Totalt finns 37 p-platser på Båstadshus nr 3, Mangården och Båstadshus nr 6. Kommunens 15 platser nyttjas flitigt av besökare, hemtjänst och även de boende. Att ta bort dessa orsakar stora parkeringsproblem. P-platserna har ju uppförts av kommunen för att nyttjas av våra boende och besökare.

I samband med utställningen av detaljplanen har företrädare för föreningarna diskuterat frågan om parkeringsplatserna. I samband med det fick vi till svar att inget avtal finns för p-platserna.

I protokoll från 1987 kan det konstateras att det är Riksbyggens föreningar som gemensamt bekostat samtliga gästparkeringar. I beslutet har kommunens tjänstemän deltagit, nämligen Einar Persson, kommunalråd, Eilert Angesjö, politiker Folkpartiet, Börje Henriksson, politiker Socialdemokraterna och David Wesström, politiker Moderaterna. Av protokollet, som bifogas denna skrivelse, framgår att beslutet meddelats kommunens tekniska chef Sigvard Petersson.

Finns det möjlighet att behålla p-platserna eller utöka dessa så är styrelserna öppna för att diskutera ett avtal eller friköp av tomt.

Styrelsen har även noterat att ni planerar anlägga cykelstig och utegym i området. Styrelserna är väldigt positiva till detta. Vi ser gärna att ni satsar på grönområdet och förstärker det med boulebana och bänkar samt ytterligare grönska. Båstadhem och Bonum har byggt ett 80-tal lägenheter för äldre och vi ser gärna att ni satsar på grönområdet så detta blir en social samlingspunkt. Man skulle kunna tänka sig inrättandet av en grillplats, fler bänkar, träd och rabatter. Det är väl känt att grönska främjar hälsa och välbefinnande samt att det är bra för den ekologiska miljön.

Kommentar: *De utblickar och vyer mot Laholmsbukten som omnämns i gällande detaljplan (plan 1362) kommer till stor del att förbli. Den utblick som påverkas i störst bemärkelse är bebyggelse närmast Mangårdsvägen. Dock bedöms vyn mot havet i denna del vara ytterst begränsad med hänsyn till att bebyggelsen ligger lågt i förhållande till marknivåer norr om bebyggelsen samt befintlig bebyggelse och växtlighet. Tydliga siktlinjer mot havet uppstår längre söderut, det vill säga längre upp i backen, och bedöms inte påverkas av planerad bebyggelse längs med Mangårdsvägen. Det som avses i detaljplanen gällande utblickar mot Laholmsbukten omfattar inte exklusiv fastigheterna Grustaget 1, Grustaget 2 och Grustaget 3 utan syftar även till bebyggelse längre upp i backen.*

Gällande parkeringsplatserna så framgår det av det bifogade protokollet från 28 mars 1988 att styrelsen beslutade om att iordningsställa grönområdet med gästparkering och en boule-bana, samt tillsammans med bostadsrättsföreningarna Båstadshus nr 3 och 6 åtaga sig skötseln av området. Styrelsen gav också uppdrag till en av medlemmarna att meddela dåvarande gatuingenjör om styrelsens beslut. Det framgår också av ett separat protokoll från ett år tidigare att information lämnades av Eilert Angesjö gällande den gemensamma parkeringsplatsen för hus 3, 5 och 16, omfattande cirka 15-20 platser och att styrelsen ställde sig positiv till dessa parkeringsplatser. Eftersom det inte finns någon karta går det inte att bekräfta vilka parkeringar som avses i beslutet. Parkeringsplatserna som påverkas av planförslaget används dock idag som gästparkeringar vilket talar för att det är dessa som avses i styrelsens beslut från

1988. Att bostadsrättsföreningens styrelse ställde sig positiv till att kommunal mark ska nyttjas för gästparkering till de privata fastigheterna väger inte tyngre än planerad användning beslutad om i stadsplanen. Beslutad användning för de avsedda parkeringsplatserna är allmän platsmark för park eller plantering. Det finns inget skriftligt beslut, avtal eller annan dokumentation som tydliggör att kommunen tillåter att den allmänna platsen används för privata ändamål. Detaljplanen har reviderats så att samtliga av de 10 parkeringar på den östligaste parkeringen omfattas av användningen GATA och kommer därför inte att försvinna i samband med planförslaget. De 5 parkeringarna i västra delen förväntas dock fortfarande utgå. De 10 platser som bevaras planläggs som allmän plats vilket överensstämmer med tidigare plan och kan därför nyttjas av allmänheten. Detta utesluter inte att besökare till Grustaget 1, 2 och 3 kan nyttja dessa parkeringar. Bedömningen görs att det finns utrymme för bostadsrättsföreningarna att upprätta parkeringsplatser inom egna fastigheten. Se nedan skiss där totalt 8 platser får plats inom de röda markeringarna.



Figur 1: Måttsatta röda markeringar där det bedöms finnas plats för parkering inom egna fastigheterna.

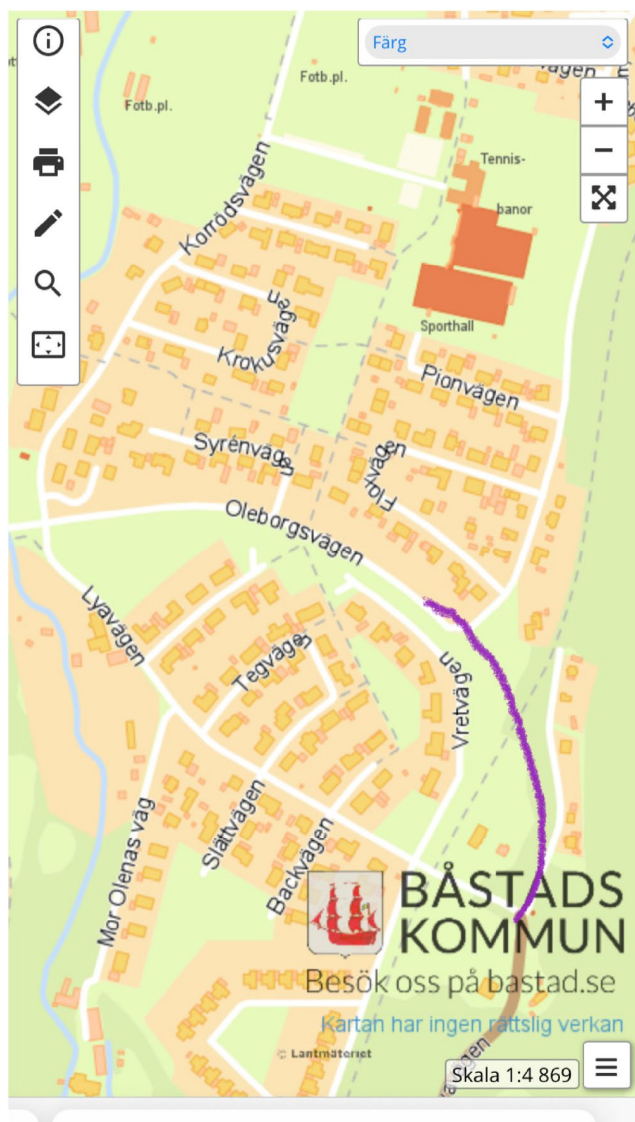
Önskemål gällande de allmänna platserna förmedlas till verksamheten för teknik och service.

Ägaren till Ringblomman 5

Fastighetsägaren framför att Oleborgsvägen har för många blivit en genväg mellan Köpmansgatan och Ängelholmsvägen och att det är en populär sträcka för promenader trots alla gång- och cykelvägar. De flesta går på norra sidan av vägen mellan korsningen Oleborgsvägen och Lyavägen/Korrödsvägen samt till eller från gångvägen strax öster om Syrenvägen. Många fortsätter upp mot Kungsbergsvägen. För att freda gångtrafikanterna och kanske också för att sänka hastigheten på fordonen bör en gångbana markeras. På Sjalaviksvägen i Torekov finns en lösning med en linje och på Karupsvägen i Hemmeslöv är det markerat med pollare vilket är ännu tydligare. En avsmalning är redan gjord dels i korsningen Oleborgsvägen-Lyavägen och dels vid övergångsstället med pollare vilket har sänkt hastigheten på vägen.

Fastighetsägaren framför också att Oleborgsvägen anlades när Drivanområdet exploaterades som en del av trafikplaneringen i kommunen med bland annat C3 leden. Fastighetsägaren hänvisar till den detaljplan beslutad av Länsstyrelsen 1978-04-19 med diarienummer 11.082-2062-77. Att den är så bred beror på att den skulle ersätta Lyavägen för trafiken upp/ner för Hallandsås. Med denna lösning skulle man få bort den tvära kurvan på östra sidan järnvägsvallen och nio anslutande gator skulle minska till två, Syrenvägen och Kungsbergsvägen vilket skulle underlätta för trafiken. Se bifogad fil där jag ritat in tänkt sträckning med lila. Tiden gick, järnvägen var kvar 20 år längre än beräknat och anslutningen gjordes aldrig så det är fortfarande Lyavägen som används. I och med den föreslagna detaljplanen så försvinner möjligheten att förlänga Oleborgsvägen vilket är ok men önskvärt att gångtrafikanter uppmärksammas.

När jag nu lämnar mina synpunkter vill jag passa på att nämna de två farthinder som finns på Kungsbergsvägen. Över dessa farthinder kan man köra i cirka 10 km/h för att inte förstöra bilen. Det kan inte vara så att när man kör påbjuden hastighet som är 30 km/h riskerar att förstöra bilen. Låga bilar och motorcyklar måste dessutom köra över på snedden för att inte slå i. Enligt uppgift när det gjordes så är det känt för kommunens tjänstemän att de är för korta och höga och att de skulle göras om för att bilar inte ska slå i underredet. Antar att det kommit bort i hanteringen men det är av stor vikt att det görs så att det blir "mjukare" farthinder. Det känns inte heller bra att behöva sakta ner så mycket för att sedan behöva gasa ordentligt för att komma vidare eftersom det är uppförsbacke. En jämn hastighet måste vara att föredra ur trafiksäkerhets och miljösynpunkt.



Figur 2: Bifogad bild tillhörande yttrandet.

Kommentar: Detaljplanen avser inte genom bestämmelse peka ut en ny gångväg längs med Oleborgsvägen. Användningen GATA tillåter dock att en gångbana kan upprättas om det skulle bli aktuellt.

En ny gång- och cykelväg upprättas längs med Lyavägen mellan banvallen och befintliga gång- och cykelvägar mot Båstads centrum. Denna väg bedöms utifrån ovan beskrivet rörelsemönster längs med Oleborgsvägen inte underlätta den situationen men kan främja gång- och cykeltrafik inom andra delar av planområdet.

Gällande farthindren längs med Kungsbergsvägen kan inte detaljplanen styra utformning av dessa. Dels eftersom de ligger utanför planområdet och kommunen avser inte utöka planområdet. Dessutom är detta något som lämpligast regleras/åtgärdas separat från detaljplaneringen.

Framförda förslag på åtgärder regleras inte i denna detaljplan men framförs till verksamheten för teknik och service.

Ägarna till Heden 4

Fastighetsägarna har följande synpunkter:

- Förtätning av Båstad tätort är, i vår mening, helt fel utveckling. En stor del av charmen med Båstad ligger i den öppna strukturen med många gröna ytor som starkt bidrar till ett cirkulärt ekosystem, vilket redan uppmärksammats av Båstads kommun. De hänvisar till bifogad bild.
- Nuvarande detaljplan med dess gröna ytor gynnar ekologisk mångfald. Stora delar av dessa ytor försvinner med det nya detaljplaneförslaget.
- Båstads öppna ytor uppmanar barn och äldre till ett aktivt uteliv med lek och gemenskap som har en stor positiv inverkan på den mentala och sociala hälsan på ortens befolkning och dess många besökare.
- Båstads öppna struktur med gröna ytor och samlingsplatser bidrar starkt till en känsla av att bo på landet, i dess mest positiva bemärkelse. Detta uppskattas oerhört av Båstads åretruntboende så väl som säsonsboende och besökare.



Figur 3: Bifogad bild tillhörande yttrandet.

Kommentar: Det är nödvändigt att Båstad utvecklas för att möta det bostadsbehov som existerar. Detaljplanen möjliggör en utveckling av olika typer av bostäder i ett centralt läge. Det möjliggör för människor i olika livssituationer att bosätta sig med god tillgång till viktiga funktioner inom centralorten utan att behöva nyttja bilen. Biologisk mångfald och de ekologiska aspekterna är viktigt och planen möjliggör att satsningar görs på de ytor som inte exploateras. Sociala aspekter kan främjas genom att upprätta anläggningar som främjar vistelse inom området, till exempel utegym.

Ägaren till Hagen 3

Eventuell byggnation grönområdet Vretvägen-Lyavägen.

Vi vill starkt emotsätta oss en eventuell byggnation på grönytan söder om vår fastighet Hagen 3 (Vretvägen 1) närmre än 9 meter från vårt husliv till nytt husliv. Vår tomtgräns är 0,90 meter till husliv och efter överenskommelse om fastighetsreglering genom köp av mark från fastighet Båstad 109:2 till fastighet Hagen 3, blir det 2,5 meter från husliv. Detta innebär att ny fastighet får byggas 6,5 meter från ny tomtgräns, eftersom Hagen 3 är ett trähus så vill vi av bland annat brandrisk inte ha ny fastighet närmre än 9 meter. Det är väldigt viktigt för oss att detta beaktas.

Synpunkter ängen (Vallen närmast gamla banvallen och Vretvägen)

Vallen är idag en vacker vall med mycket livlig aktivitet av insekter och smådjur och fågelliv. Vi som bor här i området tycker att det blivit ett riktigt lyft och trivsamt. Det finns även stora miljöaspekter att beakta.

Behålla Vretvägen som återvändsgata

Vi vill att Vretvägen fortsatt skall vara återvändsgata.

Synpunkt på projekt förtätning

Vi vill mycket starkt motsätta oss hela projektet med vad förtätning innebär och ingrepp på miljön och djurliv, anser att kommunen bör lägga sina resurser på att utveckla områdena nere vid järnvägsstationen och få barnfamiljer och yngre personer att flytta hit till Båstad.

Vi behöver skattebetalare till kommunen.

Vi som bor i Korrödsområdet kommer tillsammans att jobba för att få stopp eller ändring av förtätningprojektet.

Kommentar: Gällande avstånd mellan huvudbyggnader så regleras avståndet mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns till minst 4 meter. Detta bland annat eftersom det rekommenderade minsta avståndet mellan andra byggnader än småhus är 8 meter för att undvika brandspridning. Att befintlig byggnad är placerad närmare fastighetsgräns än 4 meter motiverar inte att ny bebyggelse ska ha ökade krav för placering. I samband med bygglovsansökan behöver den sökande visa upp att bebyggelsen möter de krav som ställs på bland annat brandsäkerhet. Detta kan göras genom att bebyggelse placeras på behörigt avstånd alternativt att bebyggelsen uppförs med tillräckligt brandskydd.

Gällande vallen mitt emot befintlig bebyggelse längs med Vretvägen kommer den smalare delen av gräsytan inte exploateras. Exploatering tillåts i höjd med Hagen 4 och Hagen 5.

Vretvägen kommer i samband med denna detaljplan inte att få någon ny sträckning och kommer att förbli en återvändsgata. De bilar som rör sig längs med Vretvägen förväntas bli de som har sin slutdestination längs med vägen.

Gällande förtätning, se svar till Heden 4 (sida 15)

Ägaren till Hagen 4

Som berörd av denna detaljplan vill jag framföra följande hänförligt till min bostad Vretvägen 3:

Jag vill starkt motsätta mig hela projektet med den förtätning det innebär, vilket för en plats som Båstad, med gott om utrymme både uppe på motsatta kullarna och nere vid järnvägsstationen framstår som egendomligt.

Det finns även miljöaspekter att beakta. Det planerade området är numera en mycket vacker vall med livlig aktivitet från allehanda stora som små djur – inte minst insekter som förekommer alltmer sparsamt i allmänhet. Hundar och katter nyttjar ängen och vallen som ett kärt och spännande tillhåll. Vallen utgör vidare en fin övergång från boendeområdet fram till gamla banvallen och lövträdsbeståndet upp mot jordbruksmarken ovanför. Fågellivet utanför husen bereder mycket glädje som måste bevaras.

Det framgick vidare från de nyligen företagna provgrävningarna att man hittat boplatser från järnåldern. Detta faktum måste resultera i att man gör en omgående systematisk undersökning över hela området. Föreslagen bebyggelse söder om min fastighet ligger för den del som är närmast min fastighet, alltför nära. Visserligen är angett en mindre husbyggnad högst upp sydost, men jag anser att man skall ha en byggnation av max 3 hus söderut istället för nu fyra. Dessa 4 hus kommer att få mycket små tomter jämfört med övriga i den föreslagna planen. Om den nu föreslagna bäcken inte kommer till stånd kan dessa 4 hus, eller 3, i sin nedre del flyttas ned till platsen för bäckutrymmet.

Vidare vill jag starkt emotsätta mig en bäck och 2 dammar enligt förslaget. Dessa kommer att i dammpartiet leda till tillväxt på ytan av farliga växter, vilka förgiftar vattnet, vilket för den talrika förekomsten av såväl vild- som tamdjur är livshotande.

Marken vid Vretvägens östra sida är vattensjuk, vilket troligen sammanhänger med naturligt nedträngande vatten från åsens sluttning. En omfattande dränering för byggnation blir kostsam och grundläggning fördyras.

De stora körsbärsträden närmast övre dammen bör tas bort för att hindra svartfåglar till besök.

Vidare skall Vretvägen fortsatt vara återvändsgata, eftersom vid motsatt förhållande, trafikströmningen från/till Lyavägen kommer bli mycket starkt och farlig på en smal väg med mycket väg med mycket barn och hundar i husen.

Sammanfattningsvis kan jag konstatera att den föreslagna planen är synnerligen olämplig, och att mycket gynnsamma andra lokaliteter finns att ta i anspråk.

Kommentar: Att möjliggöra för bostäder centralt i Båstad för olika typer av människor kan bidra till en utveckling som tar hänsyn till hållbara transporter samt ett enklare vardagsliv. Förtätningen ger även möjlighet att satsa på de grönytor som bevaras. Dessa satsningar kan bidra till den biologiska mångfalden samt vistelsekvaliteter i området.

Gällande den arkeologiska utredningen har processen inletts genom att en översiktlig utredning över alla områden som planeras för bebyggelse. Denna utredning avgränsade vilka områden som hade behov av ytterligare undersökningar. Denna process avses fortsätta genom att de två identifierade områdena utreds och dokumenteras ytterligare innan exploatering sker.

Vi tolkar det som att synpunkten gällande antalet byggnader i närhet till Hagen 4 avser den yta som planeras öster om Vretvägen i höjd med Hagen 4 och Hagen 5. Antalet byggnader regleras inte i detaljplanen och det som ritas i illustrationsplanen är endast ett förslag på hur bebyggelsen kan se ut. På denna yta illustreras tre sammansatta byggnadskroppar samt två komplementbyggnader. Det är med andra ord inte fler än tre bostäder som illustreras. Fastigheternas storlek regleras till minst 700 m². Ytan kan alltså styckas i två fastigheter men det är också möjligt att behålla ytan som en enda fastighet beroende på vilken typ av bebyggelse som upprättas. Ytan som illustreras för hantering av ytvatten kan inte flyttas och är nödvändig för att undvika översvämningar på angränsande fastigheter. Diket kommer inte att vara vattenfyllt permanent utan kommer huvudsakligen hantera vatten som rinner ner från åsen vid regn.

Detaljplanen syftar inte till att reglera vilka träd som ska tas bort eller bevaras.

Vretvägens funktion som återvändsgata kommer inte att förändras vid genomförande av detaljplanen.

Synpunkter från ej besvärberättigade:

Fastighetsägare till Hagen 3, Hagen 4, Hagen 5, Hagen 7 med flera

Fastighetsägare i närområdet har skrivit under på ett gemensamt yttrande som kommit in efter utsatt tid. Ett antal av fastigheterna som skrivit under detta yttrande bedöms inte heller vara besvärberättigade på grund av fastigheternas belägenhet i förhållande till planområdet. Totalt har 60 fastighetsägare som representerar 36 olika fastigheter skrivit under yttrandet.

De framför ett förslag om att bygga parkeringsplats och rastplats (bord, sophantering, informationstavla, cykelställ, kompressor för däckpumpning, regnskydd, etc.). Skåneleden går längs Vretvägen – Lyavägen med många vandrare och cyklister under hela året, och nu när kommunen satsar hårt på att förbättra och utveckla cykelbana/gångväg/hästväg på den gamla järnvägsvallen så kommer aktiviteterna kraftigt öka i detta område och då behövs parkeringar och serviceyta. Idag står bilar parkerade längs gatan eller på parkeringen nere vid Malenbadet som är avsedd för badgäster till badet och stranden. Rastplatsen kommer att ha fantastisk utsikt och visa

Båstad från sin bästa sida, och vi som bor i Korrödsområdet sätter mycket stort värde på att de blir en allmän yta enligt ovan.

De kommer tillsammans att driva detta ärende och hjälper gärna till att utveckla ytan i samarbete med Båstads Kommun.

Kommentar: *Beträffande önskemålet om att grönytan intill deras fastighet ska göras om till rastplats/parkering så bedöms möjliggörandet av bostäder på denna yta väga tyngre med hänsyn till detaljplanens syfte, det vill säga att möjliggöra förtätning. Önskemålet om en rastplats, servicefunktioner och parkering för de som går Skåneleden förmedlas till verksamheten för teknik och service.*

Sammanfattning av de ändringar som nämnts

- Illustrationskartan har reviderats så att bebyggelse är placerad på vad som bedöms vara lämpligare ställen på fastigheterna med hänsyn till grannpåverkan samt markförutsättningar.
- Bestämmelse om att komplementbyggnad inte får inredas som bostad har lagts till i plankartan vid föreslagna villor i korsningen mellan Lyavägen och Vretvägen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om krav relaterat till avfallshämtning.
- Grundkartan är uppdaterad samt så har grundkartans teckenförklaring uppdaterats för att visa samtliga symboler.
- Planbeskrivning har uppdaterats för att beskriva konsekvenser för gällande tomtindelingsplaner.
- Plankartan, illustrationskartan och planbeskrivningen har uppdaterats för att möjliggöra för att samtliga 10 parkeringsplatser på den östra parkeringsplatsen längs med Mangårdsvägen kan bevaras.

Ytterligare ändringar som gjorts

- Användningen GATA och kvartersmark för bostäder har anpassats för att stämma överens med ny gång- och cykelväg längs med Lyavägen.
- Bestämmelse om maximal byggnadsarea per huvudbyggnad har lagts till i plankartan för de tänkta fastigheterna i korsningen mellan Lyavägen och Vretvägen.
- Bestämmelse om avstånd för huvudbyggnad till fastighetsgräns har lagts till vid befintliga fastigheter vid Ångsvägen och Tegvägen. Detta för att uppnå största möjliga enhetlighet i området gällande bestämmelser utan att göra befintlig bebyggelse planstridig.
- Bestämmelse om att komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad har lagts till vid nya och befintliga fastigheter vid Ångsvägen och Tegvägen. Detta för att uppnå största möjliga enhetlighet i området gällande bestämmelser utan att göra befintlig bebyggelse planstridig.

- Bestämmelse om att komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad har lagts till vid nya bostäder i korsningen mellan Lyavägen och Vretvägen. Detta för att uppnå största möjliga enhetlighet i området gällande bestämmelser utan att göra befintlig bebyggelse planstridig.
- För bostäderna längs med Mangårdsvägen har 4 meter prickmark lagts till på långsidorna av användningsområdena för att bebyggelse ska hålla avstånd till allmän plats.
- Redaktionella ändringar i samtliga planhandlingar.

Underrättelse inför antagandet och granskningsutlåtande

När planen går till antagande skickar kommunen en underrättelse om det till uppdragsgivaren och alla som lämnat synpunkter på planen under samråd och granskning (med undantag av Länsstyrelsen). Detta granskningsutlåtande skickas med. På detta sätt får de som lämnat synpunkter reda på att planen är på väg att antas och de kan läsa hur deras synpunkter har hanterats.

Underrättelse inför antagandet och granskningsutlåtandet ska skickas till följande som har yttrat sig under samrådet eller granskningen:

- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- TeliaSonera Skanova Access AB
- PostNord
- Nordion Energi AB
- NSR
- NSVA
- Fastighetsägare till Kungsskogen 5
- Fastighetsägare till Hagen 1
- Fastighetsägare till Malen 1:194
- Fastighetsägare till Ängen 3
- Fastighetsägare till Malen 1:208
- Fastighetsägare till Malen 1:207
- Fastighetsägare till Malen 1:206
- Fastighetsägare till Malen 1:196
- En boende på Malen 1:196
- Fastighetsägare till Grustaget 1
- Fastighetsägare till Grustaget 2
- Fastighetsägare till Grustaget 3
- Fastighetsägare till Ringblomman 5
- Fastighetsägare till Heden 4
- Fastighetsägare till Hagen 3
- Fastighetsägare till Hagen 4
- Fastighetsägare till Violen 6
- Fastighetsägare till Violen 2
- Fastighetsägare till Hagen 6
- Fastighetsägare till Hagen 7
- Fastighetsägare till Kungsskogen 4

- Fastighetsägare till Heden 5
- Fastighetsägare till Heden 6
- Fastighetsägare till Heden 7
- Fastighetsägare till Tibasten 5
- Fastighetsägare till Åkern 5
- Fastighetsägare till Tulpanen 1
- Fastighetsägare till Højden 4

Underrättelse efter antagandet och besvärshänvisning

När planen har antagits skickar kommunen ut en underrättelse om det och en besvärshänvisning till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, de kommuner och regionplaneorgan som är berörda, samt de personer och organisationer som enligt kommunens bedömning har rätt att överklaga planen. Besvärshänvisningen förklarar hur man gör om man vill överklaga.

Underrättelse efter antagandet och besvärshänvisning ska skickas till följande:

- Länsstyrelsen i Skåne
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Nordion Energi AB
- NSVA
- NSR
- Postnord
- Fastighetsägare till Kungsskogen 5
- Fastighetsägare till Hagen 1
- Fastighetsägare till Malen 1:194
- Fastighetsägare till Ängen 3
- Fastighetsägare till Malen 1:208
- Fastighetsägare till Malen 1:207
- Fastighetsägare till Malen 1:206
- Fastighetsägare till Malen 1:196
- Boende på Malen 1:196
- Fastighetsägare till Grustaget 1
- Fastighetsägare till Grustaget 2
- Fastighetsägare till Grustaget 3
- Fastighetsägare till Ringblomman 5
- Fastighetsägare till Heden 4
- Fastighetsägare till Hagen 3
- Fastighetsägare till Hagen 4
- Fastighetsägare till Violen 6
- Fastighetsägare till Violen 2
- Fastighetsägare till Hagen 6
- Fastighetsägare till Hagen 7
- Fastighetsägare till Kungsskogen 4
- Fastighetsägare till Heden 5
- Fastighetsägare till Heden 6
- Fastighetsägare till Heden 7

- Fastighetsägare till Tibasten 5
- Fastighetsägare till Höjden 4
- Fastighetsägare till Tulpanen 1
- Fastighetsägare till Åkern 5

Kommunstyrelsen föreslår besluta att

Planförslaget godkänns för antagande i enlighet med detta granskningsutlåtande.

Båstad 2022-10-19

Erik Widell
Planarkitekt