



BÅSTADS KOMMUN

Samhällsbyggnad

Detaljplan för Hålarp 4:212 m.fl fastigheter i Grevie, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Ett detaljplaneförslag avseende Hålarp 4:212 har varit ute på samråd 2017-06-01 till 2017-07-14 och på granskning under tiden 2017-10-04 till 2017-11-12 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. I detta granskningsutlåtande finns dels sammanfattningar av de synpunkter som har lämnats in under både samråd och granskning och dels Samhällsbyggnads kommentarer till synpunkterna.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget

Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden (samråds- och granskningskedet)

Länsstyrelsen i Skåne (samråds- och granskningskedet)

Myndigheten Samhällsskydd Beredskap avstår från att erinra sig (samråds- och granskningskedet)

Synpunkter på samrådshandling, daterad 2017-05-31, har inkommit från följande myndigheter m.fl.

Lantmäteriet, Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget och meddelar att någon fullständig genomgång av planförslaget inte har skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten har valt att särskilt belysa följande frågeställningar:

Plankartan och planbestämmelserna

Ordvalet fastighetsgräns bör användas framför ordvalet tomtgräns.

Utanför planområdet, söder om u-området plankartan, redovisas "*Lr". Det framgår inte i teckenförklaringen vad detta är.

Genomförandebeskrivning och planbeskrivningen

Om det finns tankar vad de u-områden som finns i plankartan ska användas till får detta gärna skrivas i planbeskrivningen.

Sammanfattning

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisats på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäterihandlingar m.m.) som (kommer att bli nödvändiga och vem som kommer stå för olika slag av kostnader (framtida underhåll av gemensamma

anläggningar, marklösen, förrättningskostnader m.m.). Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda fastighetsägare inte kunnat läsa ut dessa uppgifter (under planprocessen. Följden blir då istället att dessa frågor måste behandlas på nytt i efterföljande lantmäteriförrättningar vilket också leder till längre genomförandetider.

Kommentar: Synpunkter tillgodoses i granskningshandlingen. Planbeskrivningen förtydligas och kompletteras med beskrivning av u-områden, justering av ordval tomtgräns till fastighetsgräns. Grundkartans teckenförklaring kompletteras med förklaring till Lr – Ledningsrätt.

NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB) framför följande synpunkter:

Dagvatten

På s. 13 i planbeskrivning står det "Dagvatten inom planområdet tas om hand inom tomtmark och leds vidare i dagvattenledning." Inget lokalt omhändertagande av dagvatten finns på fastigheten varför texten borde ändras till "Dagvatten från planområdet avleds via det kommunala dagvattenledningsnätet" eller liknande.

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattenledningsnätet i den sydöstra hörnan av fastigheten. Om ytterligare byggnader ska uppföras på fastigheten eller om mark ska hårdgöras på något annat sätt ska dagvatten fördröjas med 200 m²/ha reducerad area inom fastigheten. Med tanke på att markens grundskikt består av isälvsediment borde infiltration av dagvatten till viss del vara möjlig vilket kan utnyttjas om det blir aktuellt att hårdgöra en större del av fastigheten. Delar av dagvattnet från den befintliga bebyggelsen kan med fördel kopplas via den nya fördröjningen för att avlasta ledningsnätet. Information om fördröjning av dagvatten vid ytterligare hårdgörning bör tilläggas under 8. Planförslag – Dagvatten. Vid ändringar av mark och byggnader inne på fastigheten är det viktigt med korrekt höjdsättning av marken så det inte bildas instängda områden (lokala lågpunkter) där vatten kan samlas och orsaka skador på egendom.

Befintliga ledningar på fastigheten

I fastighetens nordvästra del går serviser för vatten, spillvatten och dagvatten till grannfastigheten Hålarp 4:204. Dessa serviser har ett skyddsavstånd som är markerat i bilden nedan. Skyddsområdet sträcker sig ca 8 m in från fastighetens norra gräns. Den föreslagna prickmarken utmed fastighetens norra gräns utökas förslagsvis för att även inkludera skyddsavståndet till VA-ledningarna alternativt att ledningsrätt upprättas för berörda ledningar. Placeringen av de tänkta nya delarna av byggnaden kan även behöva justeras.

Sprinkler

Under 8. Planförslag – Dricks- och spillvatten bör det stå att om sprinklers ska installeras på fastigheten krävs en separat tank för detta.

Kommentar: Synpunkter tillgodoses i granskningshandlingen. Text i planbeskrivningen, s 14, justeras till "Dagvatten från planområdet avleds via det kommunala dagvattenledningsnätet."

Angående fördröjning av dagvatten: Planbestämmelse som reglerar hårdgörandegraden inom planområdet finns. "Minst 30% av fastighetsarean ska möjliggöra infiltration av dagvatten".

NSVA bekräftar (2017-08-08, dvs efter deras samrådsyttrande) att ett 4 m brett u-område för befintliga ledningar är tillräckligt. Eventuell ledningsflytt ska bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Planbeskrivningen kompletteras med texten: "Vid ändringar av mark och byggnader inne på fastigheten är det viktigt med korrekt höjdsättning av marken så det inte bildas instängda områden (lokala lågpunkter) där vatten kan samlas och orsaka skador på egendom" under rubriken Dagvatten, s 26, samt "Utifall sprinklers ska installeras på fastigheten krävs en separat tank för detta" under rubriken Dricks- och spillvatten, s 26, i planbeskrivningen.

TeliaSonera Skanova Access AB meddelar att de har kabelanläggning inom berört område och vill med anledning av detta att följande införs i genomförandebeskrivningen: "Flyttning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören / fastighetsägaren."

Kommentar: Synpunkt tillgodoses. Ovanstående mening finns i Genomförandebeskrivningen, sida 29, under rubriken El, tele, internet.

NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB) framför följande:

- Avfallsutrymmen för fastigheterna bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg.
- Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering.
- Vägen ska vara minst 5,5 m bred om körning i båda riktningar förekommer
- Se Bilaga 2 (som finns att tillgå hos Samhällsbyggnad, diarienumr: B2016-990) som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Båstads kommun.

Kommentar: Synpunkter tillgodoses i granskningshandlingen. Information om t ex att avfallsutrymmen för fastigheter bör placeras i nära anslutning till allmän körbar väg. Väg ska vara minst 5,5 m bred om körning i båda riktningar förekommer.

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att pröva en ändrad användning av bottenvåningen i det före detta kommunhuset i Greve från samlingslokaler och bibliotek till bostäder (3 lägenheter).

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 1727 (Järnvägsgatan) söder om planområdet.

För att förbättra trafiksäkerheten för in- och utfart från fastigheten samt trafiksäkerheten ute på Järnvägsgatan rekommenderar Trafikverket att minska antalet anslutningar till 1 genom att antingen samordna med Hålarps 4:139's anslutning eller att stänga fastighetens västra anslutning och behålla den östra anslutning. Trafikverket saknar en redovisning över hur parkering är tänkt att se ut inom fastigheten. Parkeringsplatsernas placering påverkar anslutningars siktkrav. I

plankartan saknas utfartsförbud mot väg 1727. Trafikverket godkänner inte att nya anslutningar anläggs till väg 1727 och kräver därför att plankartan förses med utfartsförbud utmed väg 1727, med undantag för befintliga anslutningar som eventuellt kommer att finnas.

I anslutning till väg 1727 ska det, från en punkt 3 meter in från väggkant/trottoarkantens gräns mot planområdet, säkerhetsställas en fri sikt på 60 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter. Krav på fri sikt enligt VGU ska framgå i plankartan. Trafikverket har inga synpunkter på befintliga träd.

Kommentar: *Synpunkter tillgodoses delvis i granskningshandlingen. Illustrationskartan kompletteras med förslag på placering av p-platser inom fastigheten Hålarp 4:212. Plankartan kompletteras med delvis utfartsförbud längs fastigheten Hålarp 4:212 och Järnvägsgatan. Planbeskrivningen kompletteras med texten: "Utfartsförbud anläggs delvis längs Järnvägsgatan för att begränsa antalet utfarter och därmed också göra trafiksituationen säkrare. Värt att notera är dock att befintliga in- och utfarter får kvarstå enligt gammal hävd men vid nyanläggning / nybyggnation inträder utfartsförbudet. Trafikverket är väghållare för väg 1727.1 (Järnvägsgatan) och ansvarar för att fri sikt etc uppfylls enligt VGU (Vägar och gators utformning). Vid bygglovhantering kommer Trafikverket att beaktas som sakägare och därmed ges tillfälle att avge yttrande över ansökan om bygglov." För kommunen är VGU (Vägar och gators utformning) ej ett krav utan är ett rådgivande och så kallat frivilligt dokument. Samhällsbyggnad har bedömt att murar och plank mot allmän platsmark (dvs gatumark) upp till 0,8 meters höjd är rimligt att uppföra utan bygglov med anledning av att fastigheten är belägen inom tätbebyggt område där en hastighetsbegränsning om 40 km/h råder för Järnvägsgatan.*

Synpunkter på samrådshandlingen, daterad 2017-05-31, har inkommit från följande sakägare och andra besvärberättigade

Ägaren till Hålarp 4:139 framför att nybyggnation på västra gaveln av 4:212 kan störa 4:139 genom att skugga tomten och innebära kraftig insyn samt att samma nybygge kan innebära ett dåligt skött yttre miljö mot 4:139. (Uppmanar kommunen att titta hur det ser ut idag på 4:204 med emballage, toalettstolar, plaströr, skrotcontainrar. (Den västra delen).)

Vidare informerar fastighetsägaren att träd ej finns i tomtgräns mellan 4:139 och 4:212. Däremot finns 2 träd och tujabuskar på tomten 4:139.

Att det föreslås bostäder i bottenplanet är ok anser fastighetsägaren.

Avslutningsvis undrar fastighetsägaren vad har ägare/hyresgäster har för skyldighet att vårda tomten (4:204) med tanke på omgivningen?

Kommentar: *Synpunkter är mottagna. Med anledning av planområdets centrala och kollektivtrafiknära läge bedöms möjlighet till högre exploateringsgrad rimlig inom fastigheten Hålarp 4:212. Vid eventuell framtida tillbyggnad av befintlig byggnad (vars exteriöra kulturvärden avseende material, färg och fönster ska bevaras) kommer förslag till utformning att studeras av Samhällsbyggnad, bygglov, för att bland annat beakta rådande förhållanden samt gällande byggregler.*

Generellt sett ska tomter hållas i vårdat skick. När det gäller verksamheter få man förvänta sig att det ingår en viss materialhantering / upplag som del av verksamheten. Dessa upplag kan beroende på närhet till boende behöva hållas i mer eller mindre

vårdat/organiserat skick. "Ovårdad tomt" är en så kallad tillsynsfråga som överlämnats till myndighetsnämnden för prövning. (Under hösten 2017 har handläggare från bygglov besökt berörd fastighetsägare samt hyresgäst (Hålarp 4:204) där redogjorde de för materialupplaget. De blev informerade om regler kring ovårdad tomt. Därefter avskrevs ärendet).

Synpunkter på granskningshandling, daterad 2017-09-06, har inkommit från följande myndigheter m.fl.

Trafikverket, meddelar att de har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Vidare konstaterar de att statliga vägar berörs av planförslaget, dvs väg 1727 (Järnvägsgatan) söder om planområdet.

Vidare framför de att "För att förbättra trafiksäkerheten för in- och utfart från fastigheten samt trafiksäkerheten ute på Järnvägsgatan, är Trafikverket mycket positiva med minskning av antalet anslutningar till väg 1727 genom att stänga fastighetens västra anslutning i plankartan samt att utfartsförbudet har tillkommit. Trafikverket förutsätter att anslutningen stängs även fysiskt med lämpligt hinder.

Parkering: Fordonens placering kan på ett visst sätt påverka siktkraven och därmed säkerheten. I anslutning till väg 1727 ska det, från en punkt 3 meter in från väggkant/trottoarkantens gräns mot planområdet, säkerhetsställas en fri sikt på 60 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter. Krav på fri sikt enligt VGU ska framgå i plankartan. Trafikverket förutsätter därmed att inga parkeringsplatser finns inom siktriangeln. Trafikverket har inga synpunkter på befintliga träd givet att trädens krona inte skymmer sikten.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Kommentar: *Synpunkter tillgodoses. Befintliga in- och utfarter får dock kvarstå enligt gammal hävd men vid nyanläggning / nybyggnation inträder utfartsförbudet. Trafikverket är väghållare för väg 1727.1 (Järnvägsgatan) och ansvarar för att fri sikt etc uppfylls enligt VGU (Vägar och gators utformning). Vid bygglovhantering kommer Trafikverket att beaktas som sakägare och därmed ges tillfälle att avge yttrande över ansökan om bygglov." För kommunen är VGU (Vägar och gators utformning) ej ett krav utan är ett vägledande och rådgivande dokument. Planförslaget justeras avseende högsta tillåtna höjd på murar och plank i enlighet med Trafikverkets yttrande, dvs max 0,6 m höga mot allmän platsmark.*

Särskilda bullermätningar avseende biltrafik har inte utförts, men befintliga bullernivåer bedöms inte vara av sådan nivå att Riksdagens och Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse överskrids. Trafiken på Järnvägsgatan, vilken är den främsta bullerkällan avseende fordonstrafik uppgår till 900 fordon i ÅDT (årsmedeldygnstrafik) enligt Trafikverkets trafikräkning 2012, med en högsta tillåtna hastighet om 40 km/h. Exploatören ansvarar för att se till att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller innehålls och att Boverkets råd följs och ska stå för alla kostnader för bullerskydd – vilket är beskrivet i planbeskrivningen.

Telia Sonera Skanova Access, meddelar att de har kabelanläggning inom berört planområde, vilka kan komma att beröras av planens genomförande. De vill därför att texten "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Kommentar: Synpunkt är tillgodosedd. Se text sida 30 i planbeskrivningen.

NSVA, framför att de vill ändra texten under rubriken "Dricks- och spillvatten" på sidan 22 till:

Planområdet i sin helhet ligger inom VA-verksamhetsområdet för Båstad kommun. Fastigheten Hålarp 4:212 är i dag ansluten till det kommunala dricks- och spillvattenledningsnätet. Befintliga ledningar bedöms i dagsläget ha tillräcklig kapacitet för att ansluta ytterligare abonnenter . . .

Samt texten under rubriken "Dricks- och spillvatten" på sidan 26 till:

...Befintliga allmänna VA-ledningar bedöms i dagsläget ha tillräcklig kapacitet för att klara den belastning som det den utökade byggrätten medför . . .

Kommentar: Synpunkter tillgodoses.

Lantmäteriet, framför att ordvalet fastighetsgräns bör användas framför ordvalet tomtgräns. "Komplementbyggnad/komplementbyggnader ska placeras i minst 6 m från gräns mot gata och minst 1 m från övriga tomtgränser."

Vidare konstaterar de att det i detaljplanen bildas två stycken u-områden, områden som är reserverade för underjordiska ledningar. Genom att förlägga u- områden i planen skapas möjlighet att i framtiden bilda ledningsrätt inom dessa områden. Om det finns tankar vad för ledningar som ska förläggas inom u-området, t.ex. förbipasserande (ska inte försörja planområdet) eller försörjande ledningar (ledningar ska enbart försörja planområdet), kan detta framgå i planbeskrivningen för att senare underlätta en kommande prövning för bildande av ledningsrätt.

För tydligheten bör enbart de rättigheter som berörs av planen framgå i planbeskrivningen, dvs ingen befintlig ledningsrätt berörs. Om formulering ska kvarstå bör det förtydligas att det i gatan finns två stycken ledningsrätter, beteckning 1278-1103.2 och 1278-1103.3.

Kommentar: Synpunkter tillgodoses. Ordet tomtgräns ändras till fastighetsgräns. Syftet med u-området i den norra delen av planområdet är att säkra åtkomst till befintliga VA-ledningar, se sida 23 i planbeskrivningen. Genomförandebeskrivningen förtydligas om att det finns två stycken ledningsrätter, med beteckningarna 1278-1103.2 och 1278-1103.3, gällande gas och tele utanför planområdet i Järnvägsgatan.

Synpunkter på granskningshandlingen, daterad 2017-09-06, har inkommit från följande sakägare och andra besvärberättigade

Ägaren till Hålarp 4:139 anser att det inte är god samhällsplanering att placera en 11 meter hög huskropp inom fastigheten Hålarp 4:212 då föreslagen byggnation påverkar både utsikt samt skuggförhållanden inom den egna fastigheten. Vidare frågar sig fastighetsägaren hur detta påverkar fastighetens värde? Avslutningsvis informerar fastighetsägaren att hustrun avfördes från fastighetsregistret juli 2017 (pga dödsfall).

Kommentar: Synpunkter mottagna. Med anledning av planområdets centrala och kollektivtrafiknära läge bedöms möjlighet till högre exploateringsgrad rimlig inom fastigheten Hålarp 4:212. Förtätningen (dvs ökad exploatering) längs Järnvägsgatan följer intentionen i Inriktningsdokument för Grevie, antaget av kommunfullmäktige 2017-12-20. Vid eventuell framtida tillbyggnad av befintlig byggnad (vars exteriöra kulturvärden avseende material, färg och fönster ska bevaras) kommer förslag till utformning att studeras av Samhällsbyggnad, bygglov, för att bland annat beakta rådande förhållanden samt gällande byggregler.

Huruvida fastighetens (Hålarp 4:139) värde påverkas eller ej är svårt att sja om. Klart är i alla fall att fastigheten Hålarp 4:139 är belägen centralt i Grevie med närhet till både service, naturområde samt kollektivtrafik vilka är faktorer som anses positiva.

På grund av den mänskliga faktorn missades justeringen i fastighetsförteckningen inför utskick av granskningshandlingen – vilket vi beklagar. Fastighetsförteckningen är nu justerad så misstaget ej ska upprepas.

Sammanfattning av Samhällsbyggnads förslag till åtgärder efter granskningen

Inkomna synpunkter medför inga större revideringar av planförslaget frånsatt redaktionella justeringar samt förtydligande under bl a rubrikerna "Fastighetsrättsliga frågor" samt "Dricks- och spillvatten" enligt nedanstående:

- Justering av text enligt NSVA's önskemål: Sida 22 - Planområdet i sin helhet ligger inom VA-verksamhetsområdet för Båstad kommun. Fastigheten Hålarp 4:212 är i dag ansluten till det kommunala dricks- och spillvattenledningsnätet. Befintliga ledningar bedöms i dagsläget ha tillräcklig kapacitet för att ansluta ytterligare abonnenter . . .

Sida 26...Befintliga allmänna VA-ledningar bedöms i dagsläget ha tillräcklig kapacitet för att klara den belastning som det den utökade bygrätten medför . . .

- Ordet tomtgräns, på plankartan, ändras till fastighetsgräns.
- Genomförandebeskrivningen förtydligas om att det finns två stycken ledningsrätter, med beteckningarna 1278-1103.2 och 1278-1103.3, gällande gas och tele utanför planområdet i Järnvägsgatan
- Planbeskrivning och plankarta justeras avseende högsta tillåtna höjd på murar och plank mot allmän platsmark, dvs 0,6 m istället för 0,8 m.

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

Underrättelse inför antagandet och utlåtande sänds till

**Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Myndigheten Samhällsskydd Beredskap
Lantmäteriet
NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
TeliaSonera Skanova Access AB
NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB)
Trafikverket
Ägaren till Hålarp 4:139
som yttrat sig under samråd 2017**

samt

**Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Myndigheten Samhällsskydd Beredskap
Lantmäteriet
NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
TeliaSonera Skanova Access AB
Trafikverket
Ägaren till Hålarp 4:139
som yttrade sig över planförslaget under granskningen 2017**

Underrättelse efter antagandet sänds till

**Länsstyrelsen i Skåne län
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Myndigheten Samhällsskydd Beredskap
Lantmäteriet
NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
TeliaSonera Skanova Access AB
NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB)
Trafikverket
Ägaren till Hålarp 4:139
som yttrat sig under samråd 2017**

samt

**Länsstyrelsen i Skåne län
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Myndigheten Samhällsskydd Beredskap
Lantmäteriet
NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
TeliaSonera Skanova Access AB
Trafikverket
Ägaren till Hålarp 4:139
som yttrade sig över planförslaget under granskningen 2017**

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
Ägaren till Hålarp 4:139**

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta att

- Planförslaget avseende Hålarp 4:212 antas i enlighet med de revideringar som föreslås i detta granskningsutlåtande, daterat 2018-02-01.

Båstad 2018-02-01



Camilla Nermark
Planarkitekt