



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

**Detaljplan för
Del av Förslöv 2:4
Vård- och omsorgsboende
(tidigare del av Förslöv 2:4 m.fl.
Etapp 1)
i Förslöv, Båstads kommun, Skåne län**

Granskningsutlåtande

Detta detaljplaneförslag har varit utställt för granskning under tiden 2017-06-22 till 2017-07-20 för att ge sakägare, boende, myndigheter med flera, möjlighet att lämna in synpunkter. Planförslaget har tagits fram av Samhällsbyggnad, Plan i Båstads kommun. Planen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. I detta granskningsutlåtande sammanfattas och kommenteras de synpunkter som har kommit in under granskningskedet.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget

Region Skåne

Trafikverket

Synpunkter från myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen

Strandskydd

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl för upphävandet, för vart och ett av områdena inom planen, enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken, och att intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det särskilda skälet nr 5 är godtagbart för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken.

För att tydliggöra strandskyddet i föreslagen detaljplan bör strandskyddsgränserna illustreras på plankartan.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

2017-09-04 har länsstyrelsen framfört ytterligare ett par synpunkter med anledning av att strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark. Bestämmelsen "BD" – Bostäder och vård, anser inte länsstyrelsen vara tillräckligt tydlig då det förutom vård- och omsorgsboende även är möjligt att uppföra andra typer av bostäder. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen bör förtydligas så det framgår att det är vård- och omsorgsboende som planen tillåter. Bestämmelsen "Park" – Anlagd park, anser länsstyrelsen ska bytas mot "Natur" då den bestämmelsen är mer förenlig med strandskyddet eftersom det bättre gynnar växt- och djurlivet i området.

Kommentar: Plankartan uppdateras med strandskyddsgränserna illustrerade.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt vård- och omsorgsboende i Förslöv. Behovet av ett vård- och omsorgsboende är stort och projekteringen pågår parallellt med planarbetet. Det är därmed inte särskilt troligt att det kommer uppföras något annat än just ett vård- och omsorgsboende. Kommunen vill dock tillåta en viss flexibilitet så att även andra typer av vårdboenden kan tillåtas i framtiden om behoven förändras. Eftersom definitionerna för olika typer av vårdboenden varierar eller kan förändras över tid anser kommunen att det är bättre att reglera användningen till vård och bostäder utan närmare precisering. Kommunen anser inte att särskilt skäl nr 5 skulle tala emot detta då kommunens behov av tätortsutveckling utgör ett angeläget allmänt intresse som långsiktigt kan ge fördelar för samhället oavsett vilken typ av boende det blir. På Boverkets hemsida anges följande för bestämmelserna B och D: "När det handlar om olika former av boende med inslag av omsorg kan det vara svårt att avgöra om användningen är boende eller vård. Det är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas som är avgörande. Med begreppet vård följer andra villkor än för boende vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt med mera. Kommunen måste i varje enskilt fall se till det specifika innehållet i den verksamhet som planeras. Det är inte alltid möjligt att avgöra om det är en bostad eller vård enbart utifrån vad verksamheten kallas." Med anledning av detta anser kommunen att det är bättre att behålla både B och D så att alla olika typer av vårdboenden kan tillåtas. Bestämmelsen "BD" – Bostäder och vård ändras dock till "DB" – Vård och bostäder så att huvudsyftet framgår tydligare. Planbeskrivningen revideras i kapitel 8 under rubriken "Användning" gällande detta.

Kommunen behåller bestämmelsen "Park" då detaljplanens syfte även är att skapa ett attraktivt parkområde med höga natur- och rekreationsvärden. Kommunen anser inte att användningen "Natur" kommer gynna växt- och djurlivet mer än användningen "Park" då marken i dagsläget består av jordbruksmark med begränsade kvaliteter för växt- och djurlivet.

E.ON Gas Sverige AB noterar att deras synpunkter delvis har blivit tillgodosedda i samrådsredogörelsen men vill komplettera med följande.

När nya ledningar så som el- vatten, avlopp eller teleledning med mera ska förläggas i närheten av E.ON Gas ledningar så ska gällande normer följas. I EGN 2014, kapitel 6 och tabell 6,3 framgår det vad det minsta avståndet mellan gasledning i mark och annan anläggning ska hålla.

Det är viktigt att ett detaljerat samråd hålls med E.ON Gas redan i tidigt projekteringsstadium, speciellt om schaktning eller annat arbete sker i närheten av gasledningarna.

E.ON Gas förutsätter att exploatören står för eventuella kostnader såsom flyttning och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring ledningarna på grund av planens genomförande, vilket bör framgå i "Tekniska frågor".

Under förutsättning att man tar hänsyn till ovan samt tidigare yttrandet med gällande Normer, Anvisningar och skyddsavstånd så har E.ON Gas inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar: *Genomförandebeskrivningen förtydligas under "Tekniska frågor" enligt E.ON Gas synpunkt. Yttrandet vidarebefordras även till exploatören.*

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planförslaget men har inte gjort någon fullständig genomgång av förslaget. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor. Lantmäterimyndigheten har valt att särskilt belysa följande frågeställningar.

Plankarta och bestämmelser

För att förtydliga att det för planen ska vara kommunalt huvudmannaskap bör detta även framgå under planbestämmelserna.

Planbeskrivning/Genomförande

Vid en omprövning av gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 vilken medför att ett utrymme upphävs ska ägaren av den fastighet som frigörs från belastningen betala ersättning enligt 5kap. 10-12 §§ fastighetsbildningslagen, se 40a § anläggningslagen. Detta innebär förenklat att markägaren till Förslöv 2:4, idag Båstads kommun, ska betala ersättning till delägarna i gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3 för upphävandet. Det bör i genomförandet framgå att upphävandet av Förslöv ga:3 föranleder kostnader (ersättning till de delägande fastigheterna) för den fastighet som blir fri från belastningen.

Kommentar: *I plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 7 § anges att huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna. Enligt Boverket ska det därför inte finnas någon planbestämmelse om kommunalt huvudmannaskap. Det är enbart vid enskilt huvudmannaskap som detta ska anges med planbestämmelse.*

Genomförandebeskrivningen revideras enligt Lantmäterimyndighetens synpunkt.

NSR framför att vägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningar förekommer. I övrigt hänvisar de till en bilaga för att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Båstads kommun.

Kommentar: *Synpunkten tillgodoses. Lokalgatan är 7 meter bred i detaljplanen vilket möjliggör att körbanan kan bli minst 5,5 meter bred och att det samtidigt finns plats till trottoar.*

NSVA framför att den nya bebyggelsen ska ansluta till befintligt spillvattennät i Langetoftsvägen. Vattenanslutning görs med fördel i Förslövs Byaväg där trycket är högre än i Langetoftsvägen.

Vid en flytt av befintliga vatten- och spillvattenledningar under planerat fördröjningsmagasin för 100-årsregn så bör spillvattenledningen läggas om i en

större dimension. Skyddsavstånd till befintlig vattenledning med dimension 160 mm är 3,5 meter vilket innebär att byggnader inte får placeras närmare än 3,5 meter från ledningen. För spillvattenledningen är skyddsavståndet 3 meter.

Under rubriken "Dagvatten" framför NSVA att delen "och görs ca 60 cm djupt för att möjliggöra att området kan användas till rekreation då det inte ligger vatten i magasinet" bör tas bort. Detta eftersom det är ganska troligt att det ofta kommer vara en vattenspegel i fördröjningsmagasinet för 10-årsregn då flödet är så pass strypt. Ytorna för 100-årsregn är däremot utmärkta för utegym, lekplatser, parker etc.

Inför granskningen hade NSVA räknat på att dagvattnet inom hela planområdet skulle fördröjas i magasinet för 10-årsregn men med tanke på planområdets kupering är det mer rimligt att dagvatten väster om kvartermarken fördröjs i magasinet för 100-årsregn och att volymen på fördröjningsmagasinet för 10-årsregn därmed minskas. Inklusivt klimatfaktor kommer fördröjningsmagasinet för 10-årsregn behöva en volym på 329 m³ vilket motsvarar en yta på 1150 m² om slänten blir 1:6.

Fördröjningsmagasinet för 100-årsregn behöver uppskattningsvis uppta ca 7000 m² inom det aktuella planområdet under förutsättning att delar av magasinet flyttas till den fastighet som ursprungligen var tänkt till vård- och omsorgsboendet. En mer noggrann beräkning behöver göras i samband med projekteringen.

Avslutningsvis framför NSVA att Båstads kommun ska ansvara och bekosta flytt av vatten- och spillvattenledningar under planerat fördröjningsmagasin samt att NSVA ska granska och godkänna alla handlingar gällande vatten och avlopp.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras i kapitel 8 "Dricks- och spillvatten" och "Dagvatten" samt i kapitel 10 "Vatten och avlopp".

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde vilka eventuellt kommer beröras av planens genomförande. Med anledning av detta önskar Skanova att följande läggs till i genomförandebeskrivningen:

"Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Kommentar: Skanova har redan yttrat sig om detta under samrådet och genomförandebeskrivningen uppdaterades inför granskningen.

SPF Seniorerna Södra Bjäre anser att det ska finnas balkonger till varje lägenhet för privata samtal. I övrigt anser de att plan och byggnation är helt okej.

Kommentar: Detaljplanen hindrar inte att balkonger till varje lägenhet får anordnas, planen anger dock inget om detta då en detaljplan inte får vara mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå planens syfte enligt 4 kap. 32 § plan- och bygglagen (2010:900). Synpunkten vidarebefordras dock till exploatören.

Synpunkter från sakägare och andra besvärberättigade

Ägarna till Förslöv 2:49 anser att tvåvåningsbyggnader kommer alldeles för nära befintlig bebyggelse i norr och vill att ritningen ska vändas så att parken hamnar i norr och parkeringsplatserna i söder. Detta eftersom ängen är sluttande och att flervåningshusen då kommer smälta in mer naturligt i den delen av ängen. Det finns dessutom andra flervåningshus i närheten. Parkeringsplatserna hamnar då i nära anslutning till befintlig väg och tillfartsvägen behöver inte bli så lång.

Angående byggnationen bör alla lägenheter antingen utrustas med balkong eller terrass i markplan för privat bruk. Det är en rättighet som alla äldre personer borde ha – en ostörd plats där man lätt kan komma ut för att få frisk luft oberoende av att anlita personal. Alternativet är en byggnad i markplan där alla har sin uteplats.

***Kommentar:** Anledningen till att parkmarken är placerad i söder är för att den lägsta punkten finns där, då parkmarken delvis ska fungera för fördröjning av dagvatten behöver fördröjningsmagasinet placeras i den delen. Kommunen anser att tvåvåningsbyggnader i norr smälter väl in med omgivande byggnadshöjder då taken görs flacka. Avståndet till befintlig bebyggelse i norr i förhållande till det förslag som projekteras är cirka 50 meter och kommer ligga lägre än befintlig bebyggelse varpå höjden inte kan anses utgöra en olägenhet.*

Denna detaljplan genomförs som en egen etapp varpå tillfartsvägen till parkeringen kan tyckas lång. Tanken är dock att denna tillfartsväg även ska fungera som matargata för kommande etapper i öster när dessa väl byggs ut. Observera dock att detaljplanen inte styr att parkeringen måste placeras i norr utan möjliggör för flera olika utformningar och placeringar av både byggnader och parkeringar. Illustrationskartan visar det förslag som höll på att projekteras då detaljplanen skickades ut för granskning. Antalet parkeringar och dess placeringar kan därmed komma att förändras till dess att bygglov söks. Placeras parkeringarna enligt illustrationskartan är tanken att avskärmning i form av buskar och träd ska finnas mot norr.

Detaljplanen hindrar inte att balkonger till varje lägenhet får anordnas, planen anger dock inget om detta då en detaljplan inte får vara mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå planens syfte enligt 4 kap. 32 § plan- och bygglagen (2010:900). Synpunkten vidarebefordras dock till exploatören.

Synpunkter från ej besvärberättigade:

En boende på Vistorpsvägen 17 tycker att planen ser bra ut. Det var rätt beslut att ändra lokaliseringen från den lilla tomten vid vårdcentralen till den nu aktuella. Personen betonar att utformningen och inpassningen av fördröjningsmagasinen i terrängen måste göras med omsorg för att området ska kännas estetiskt tilltalande, inbjudande och naturligt. I övrigt framför personen några redaktionella fel i planbeskrivningen.

***Kommentar:** Planbeskrivningen revideras med redaktionella justeringar.*

Sammanfattning av de ändringar som nämnts

- Plankartan uppdateras med strandskyddsgränserna illustrerade enligt Länsstyrelsens synpunkt. På plankartan läggs en administrativ gräns samt ett "a" till inom kvartersmark för att visa exakt inom vilket område strandskyddet upphävs. Detta illustreras även på en liten kartbild där det framgår dels för vilket område strandskyddet upphävs, dels var strandskyddet är oförändrat eller återinträder, samt dels mark som inte berörs av strandskydd.
- Användningen "BD" – Bostäder och vård ändras till "DB" – Vård och bostäder så att huvudsyftet med detaljplanen framgår tydligare. Detta innebär även att färgen för bostäder (gult) byts till färgen för vård (rött). Planbeskrivningen revideras i kapitel 8 under rubriken "Användning" gällande detta.
- Planbeskrivningen revideras i kapitel 8 under rubrikerna "Dricks- och spillvatten" och "Dagvatten" enligt NSVAs synpunkter, samt i övrigt med små redaktionella justeringar.
- Genomförandebeskrivningen revideras enligt Lantmäterimyndighetens, E.ON Gas och NSVAs synpunkter.

Ytterligare ändringar som gjorts

- Planbestämmelsen "fler" – *Endast flerbostadshus* byts till "f₁" – *Ej friliggande en- eller tvåbostadshus* då syftet med bestämmelsen är att reglera utformningen av bebyggelsen och inte innehållet.
- Bestämmelsen att byggnad skall uppföras i "radonsäkert utförande" byts till "radonskyddat utförande" då marken klassas som normalradonmark.

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:

- Bjäre Kraft
- E.ON Gas Sverige AB
- Hyresgästföreningen Nordvästskåne
- Lantmäterimyndigheten
- LRFs kommungrupp i Båstads kommun
- NSR
- NSVA
- Region Skåne
- Skanova
- SPF Seniorerna
- Trafikverket
- Ägarna till Förslöv 2:49

- Ägarna till Förslöv 2:76
- Ägaren till Förslöv 2:77
- Ägarna till Förslöv 1:25
- Ägarna till Förslöv 1:44
- Ägarna till Vistorp 7:2
- Två boende på Förslövs Byaväg 20
- En boende på Vistorpsvägen 17
- "En person i Förslöv"
- "En person"

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
- Lantmäterimyndigheten
- Ägarna till Förslöv 2:49

Kommunstyrelsen föreslås besluta att

Planförslaget godkänns för antagande i enlighet med detta granskningsutlåtande.

Båstad 2017-09-08

Henrik Eliasson
Planarkitekt