



Detaljplan för
del av Förslöv 2:4
Vård- och omsorgsboende
i Förslöv, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B15-88Vo0

Detaljplanen består av:

- Plankarta och illustrationskarta, 2017-09-08
- Planbeskrivning, 2017-09-08 (denna handling)
- Granskningsutlåtande, 2017-09-08
- Samrådsredogörelse, 2017-06-21
- Fastighetsförteckning, 2017-06-21
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), 2017-03

Följande handlingar ingår också i ärendet och finns tillgängliga på kommunen:

- Översiktlig geoteknisk undersökning, 2017-02-21
- VA-utredning, 2017-02-17
- Behovsbedömning, 2016-11-18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	6
2. SAMMANFATTNING	7
3. PLANDATA	7
Planområdets läge och storlek	7
Ägoförhållanden	7
4. BAKGRUND OCH SYFTE	8
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Översiktsplan	9
Detaljplan	9
Miljöprogram	9
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	10
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	10
Riksintressen	10
Miljökvalitetsmål	10
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft	10
Miljökvalitetsnormer för vatten	10
Strandskydd	11
Behovsbedömning	11
7. FÖRUTSÄTTNINGAR	12
Bebyggelse	12
Kommersiell, offentlig och social service	13
Verksamheter	13
Mark, vatten och vegetation	13
Dagvatten och översvämningrisk	14
Geotekniska förhållanden	14
Kulturmiljöer och fornlämningar	15

Gator och trafik.....	15
Teknisk försörjning	15
8. PLANFÖRSLAG.....	17
Utgångspunkter	17
Bebyggelse.....	18
Mark och vegetation.....	23
Gator och trafik.....	25
Hälsa och säkerhet.....	26
Teknisk försörjning	26
9. KONSEKVENSER.....	29
10. GENOMFÖRANDE.....	30
Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Ekonomiska frågor	30
Tekniska frågor	31
11. FORTSATT ARBETE	32
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	32

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur inom ett mindre område. När planen är färdig och har vunnit laga kraft är den ett juridiskt dokument som är bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

En detaljplan består av flera dokument. De finns listade på sidan 2. Detta dokument är planbeskrivningen och är till för att underlätta förståelsen av planen. Här beskrivs planens bakgrund och syfte, samt vilka förutsättningar som finns på platsen. I planbeskrivningen beskrivs och motiveras också planens utformning och de planbestämmelser som valts. Slutligen beskrivs hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. I Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om hur det ska gå till när kommunen tar fram detaljplaner. Nedan följer en kort beskrivning.

Planbesked

En markägare kan begära planbesked för att få prövat om kommunen anser det lämpligt att exploatera ett markområde. Kommunens planhandläggare tar då fram fakta om fastigheten och önskemålen från exploatören och presenterar detta för politikerna. Kommunstyrelsen beslutar om det ska göras en detaljplan för området eller ej.

Samråd

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. I samrådsskedet tas ett första förslag fram till hur området ska utformas och planläggas. Samrådsförslaget ställs ut i kommunhuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Förslaget skickas också till berörda myndigheter. Kommunen annonserar i NST om samrådet, de fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget meddelas med post. Ibland hålls ett allmänt möte om planförslaget. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

Granskning

Efter samrådet bearbetar planhandläggaren planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Granskningsskedet går till på ungefär samma sätt som samrådet. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Antagande

Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs och sedan lämnas förslaget till politikerna. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen planen. Planer av principiell beskaffenhet eller av större vikt antas av kommunfullmäktige.

Överklagande

Beslutet om att anta planen sätts upp på kommunens anslagstavla. Om man har lämnat in synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planen. Det ska man göra senast tre veckor efter att beslutet om antagande satts upp. I vissa fall kan också Länsstyrelsen på eget initiativ pröva och upphäva planen.

Laga kraft

Planen vinner laga kraft (börjar gälla) när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat eller när eventuella överklaganden har prövats och slutgiltigt avslagits. När planen vunnit laga kraft kan man söka bygglov och andra tillstånd och påbörja exploateringen.

2. SAMMANFATTNING

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt vård- och omsorgsboende i Förslöv. Detaljplanen syftar även till att skapa ett attraktivt parkområde med höga natur- och rekreationsvärdet.

Planområdet ligger i Förslöv och är cirka 2,5 hektar (25000 m²) stort.

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i Förslöv ca 1 mil från Båstad. Området omfattar en del av Förslöv 2:4 och är ca 2,5 hektar (25000 m²) stort. Marken består av jordbruksmark. Området avgränsas i norr och i väster av befintlig bebyggelse. I söder avgränsas området av Färgerivägen och i öster av en stengårdsgård. Planområdet berörs av strandskydd varpå kvarteretsmarken inom planområdet har placerats så långt som möjligt från Hålebäcken, gränsen ligger ca 40 meter från bäcken.



Ägoförhållanden

Fastigheten Förslöv 2:4 ägs av Båstads kommun.



Avgränsning av planområdet

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Huvudsyftet med denna detaljplan är att möjliggöra för ett nytt vård- och omsorgsboende i Förslöv. Detaljplanen syftar även till att skapa ett attraktivt parkområde med höga natur- och rekreationsvärden.

Detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1 var ute på samråd under tiden 2016-11-18 till 2017-01-09. Syftet med detaljplanen var att utöka beståndet av kommunala tomter för blandad bostadsbebyggelse samt att möjliggöra för ett nytt vård- och omsorgsboende i Förslöv. Efter samrådet har ytterligare utredningar behövts för delar av planområdet. Eftersom det planerade vård- och omsorgsboendet är högt prioriterat i kommunen beslutade kommunstyrelsen 2017-04-05 att denna del ska brytas ut från detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1 och istället hanteras i en egen detaljplan för att inte riskera att tidplanen förskjuts. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2017-06-22 till 2017-07-20.

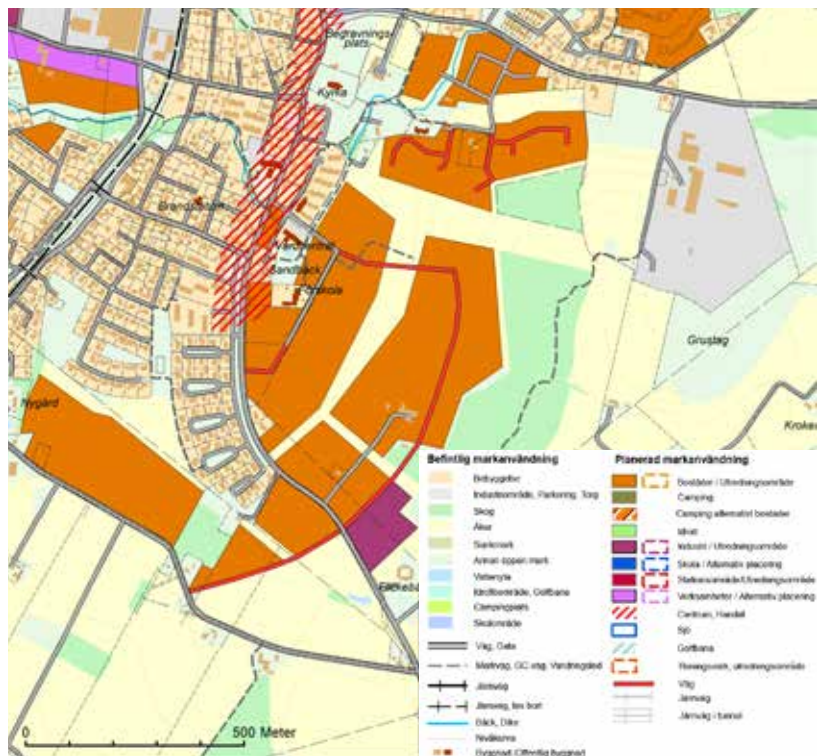
De ändringar som har skett efter granskningen är att plankartan har uppdaterats med strand-skyddsgränserna illustrerade. Användningen "BD" - Bostäder och vård har ändrats till "DB" - Vård och bostäder så att huvudsyftet med detaljplanen framgår tydligare. Planbestämmelsen "fler" - Endast flerbostadshus har ändrats 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" har ändrats till "radonskyddat utförande" då marken bara klassas som normalradonmark. Planbeskrivningen har reviderats under rubrikerna "Användning", "Dricks- och spillvatten" och "Dagvatten" i kapitel 8 samt i övrigt med redaktionella justeringar. Genomförandebeskrivningen i kapitel 10 har reviderats gällande gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3, samt med beskrivning av ansvar och bekostande för flytt av ledningar.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbesked för Förslöv 2:4 m.fl. beviljades av Kommunstyrelsen 2013-05-08 § 143. Beslut om att bryta ut delen med vård- och omsorgsboendet i en egen detaljplan togs av Kommunstyrelsen 2017-04-05 § 85.

Översiktsplan

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. I Båstads gällande översiktsplan från 2008, ÖP08, anges det aktuella planområdet som lämpligt för bostadsbebyggelse. Genom bebyggelsen ska gröna länkar finnas som binder samman grönområdena. ÖP08 är väldigt detaljerad för att vara på översiktsplanenivå så även om det aktuella detaljplaneförslaget inte följer översiktsplanens markeringar exakt har ändå intentionen med översiktsplanen varit att marken ska användas för bostadsbebyggelse. Detaljplaner kan inte styra att det ska vara en viss typ av boende. I denna detaljplan planläggs marken för vård och bostäder vilket möjliggör att vård- och omsorgsboende kan uppföras. Kommunen bedömer därmed att detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om detaljplanens förenlighet med översiktsplanen, däremot har länsstyrelsen i granskningsyttrandet till ÖP08 angett att man inte delar kommunens uppfattning av bebyggelse utpekad inom strandskyddsområden.



Utsnitt från översiktsplanen

Detaljplan

Den största delen av planområdet är ej planlagd sedan tidigare. Detaljplanens avgränsning läggs efter befintliga fastighetsgränser och kommer därmed beröra delar av både detaljplan 1415 i söder, detaljplan 1373 i väster samt detaljplan 1551 i norr. Samtliga delar som berörs är planlagda som "Park". Användningen som allmän platsmark kommer vara oförändrad men i söder kommer marken planläggas som gata istället för park för att möjliggöra vägenslutning till planerad bebyggelse. Alla planerna möjliggör för bostadsbebyggelse eller centrumändamål och upp till två våningar i höjd.

Miljöprogram

Båstad kommuns miljöprogram 2012-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. I programmet anges bl.a. att gång-, cykel- och kollektivtrafik ska främjas samt att hållbar förtätning ska prioriteras före utbredning vid exploatering och nybyggnation. Planförslaget uppfyller dessa mål genom att förtäta inom befintligt samhälle som redan är väl utbyggt med kollektivtrafik samt gång- och cykelbanor.

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Marken ska användas till det ändamål den är mest lämpad med hänsyn till läge, beskaffenhet samt föreliggande behov. Genom att förtäta Förslöv inom det befintliga samhället anses god hushållning uppnås. I 3 kap. 4§ anges att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. I länsstyrelsens jord- och skogsklassificering är åkermarken klassad som 6 på en 10-gradig skala, dvs. medelgod bördighet. Området bedöms nödvändigt för kommunens bostadsförsörjning. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Båstads kommuns översiktsplan. Behovet av bostäder anses därmed vara ett mer väsentligt samhällsintresse. Befintlig skogsmark med vandringsleder i direkt anslutning till planområdet ska bevaras.

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

Miljö kvalitetsmål

Planförslaget omfattas av miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*. Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet är: "Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas." Planförslaget bedöms bidra till att miljö kvalitetsmålet kan uppfyllas då projektet utgör en förtätning i ett område med väl utbyggd infrastruktur.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa, samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. De gäller ett antal olika ämnen som förorenar luften och som därför inte får förekomma i större mängd. För alla miljö kvalitetsnormer har fastställts en tidpunkt då de ska, alternativt bör, vara uppfyllda.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. (Naturvårdsverket ansvarar dock för miljö kvalitetsnormerna för ozon.) Båstads kommun har inga problem med att klara miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns miljö kvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Eftersom det blir mycket svårt för en del vattenförekomster finns vissa möjligheter till undantag.

Planområdet berörs av Bjärehalvöns grundvattenförekomst (SE625674-13186). Grundvattenförekomsten har en otillfredsställande kemisk status på grund av bekämpningsmedel och höga nitrathalter i tunna jordlager som riskerar att nå det djupare grundvattnet. Även den kvantitativa statusen är otillfredsställande på grund av kommunala dricksvattentäkter liksom ett stort antal bevattningsuttag utan tillstånd i kombination med avsaknaden av utredningar om den kvantitativa statusen.

Strandskydd

Planområdet berörs delvis av strandskydd för den del av området som ligger inom 100 meter från Hålebäcken. För att möjliggöra byggnation inom planområdet behöver strandskyddet upphävas inom denna del. Marken utgörs idag av jordbruksmark och räknas därför som allemansrättsligt tillgänglig. Marken saknar dock naturkvaliteter varpå kommunens intention är att höja naturkvaliteterna i området så att växt- och djurlivet påverkas positivt samt att tillgängligheten för allmänheten ökar. Detta för att kompensera att strandskyddet upphävs inom kvartersmark. För att upphäva strandskyddet behövs särskilda skäl, dessa redovisas närmare i kapitel 8. Planförslag.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § ska kommunen avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Båstads kommun har genom behovsbedömningen kommit fram till att det inte föreligger något behov av miljökonsekvensbeskrivning.

Behovsbedömningen grundades på följande:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner
- Planen berörs inte av riksintressena för kustzon, friluftsliv eller rörligt friluftsliv
- Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några ökade störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet
- Planförslaget påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden
- Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Planförslaget berör inga kända fornlämningar

Planen bedöms sammantaget, utifrån behovsbedömningen, inte ge en sådan miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ behöver genomföras.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet till detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1 framfört att de delar kommunens bedömning att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Länsstyrelsen har dock i granskningsyttrandet till ÖP08 angett att de inte delar kommunens uppfattning av bebyggelse utpekad inom strandskyddsområden då detta kan innebära att allmänhetens tillgänglighet och växt- och djurlivet påverkas negativt.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Historik

Förslöv har anor tillbaka till 1100-talet då kyrkan först uppfördes. Byn har växt från ett lantbruks-samhälle till det villasamhälle det är idag där bebyggelsen är placerad i ett relativt kuperat landskap. De äldsta delarna av Förslöv består idag av villor uppförda i början av 1900-talet. Samhället har därefter växt österut med en stor andel bostäder uppförda under 60-70-talet med en blandning av både villor, radhus och flerbostadshus. Den senaste större utbyggnaden skedde omkring år 2010 då området direkt norr om nuvarande planområde bebyggdes.



Vy över planområdet från sydväst med befintlig bebyggelse norr om planområdet i bakkant

Förslövs samhälle har en relativt kompakt struktur med en central huvudgata (Vantingevägen) längs med vilken de huvudsakliga målpunkterna är placerade. Vantingevägen ansluts i väster till väg 105 via Vistorpsvägen där Förslövs tågstation numera är placerad.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Bebyggelsen i den direkta omgivningen har inga större arkitektoniska värden.

Utanför planområdet finns Linbastuan, ursprungligen uppförd på 1700-talet. Linbastuan består av en främre, yttre del – *brydestuan* och en bakre del – *bastun*. Linbastuan användes för att torka lin men även säd samt för att röka kött och korv. Användningen av linbasturna upphörde någon gång i början av 1900-talet då linodlingen minskade i omfattning. Brydestuan uppfördes i mitten av 1990-talet på den gamla stommen. Byggnaden vandaliserades dessvärre 2016 och har därefter delvis rivits. Det vore dock önskvärt om byggnaden återuppfördes på nytt då den visar platsens kulturhistoria och utgör en mötesplats i området.



Linbastuan

Bostäder

Befintlig bebyggelse i området består av permanentbostäder uppförda både som en- och flerbostadshus. Bebyggelsen är uppförd i mellan 1-4 våningar och huvudsakligen utformade med puts- eller tegelfasad.



Linängen - flerbostadshus i 4 våningar söder om planområdet

Kommersiell, offentlig och social service

Servicen är väl utbyggd i Förslöv. Inom 500 meter från planområdet nås bl.a. mataffärer, postombud, bank, vårdcentral, skola, förskola, restaurang och bageri.

Verksamheter

I anslutning till tågstationen i den västra delen av Förslöv finns ett större industriområde där bl.a. Lindab har verksamhet. I den östra delen av Förslöv ligger PEABs huvudkontor.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Hela planområdet från söder till norr har en höjdskillnad på 8 meter, detta fördelas dock på en sträcka av ca 200 meter så procentuellt utgör lutningen inget direkt hinder för tillgängligheten. Marken är obebyggd och består idag av jordbruksmark. I öster gränsar planområdet till en stengårdsgård som vittnar om områdets kulturhistoria och som omfattas av det generella biotopskyddet. Det generella biotopskyddet omfattar vissa mindre mark- och vattenområden (biotoper) där huvudsyftet är att bevara den biologiska mångfalden. Denna detaljplan gränsar till stengårdsgården men kommer inte påverka denna och således inte heller biotopen.



Vy över planområdet från högsta punkten i norr

Allmän plats

Större delen av planområdet är ej detaljplanelagt idag. Detaljplanens avgränsning läggs efter befintliga fastighetsgränser och kommer därmed beröra delar av både detaljplan 1415 i söder, detaljplan 1373 i väster samt detaljplan 1551 i norr. Samtliga delar som berörs är planlagda som allmän platsmark - "Park". I söder kommer marken planläggas som gata istället för park för att möjliggöra väganslutning till planerad bebyggelse men användningen som allmän platsmark kommer vara oförändrad.

Vattenområden

Hålebäcken är belägen väster om planområdet vilket medför att strandskydd på 100 meter från bäcken gäller för denna del av planområdet.

Dagvatten och översvämningrisk

Dagvatten är ett samlingsnamn för regnvatten, smältvatten och spolvatten som rinner av från exempelvis hårdgjorda ytor, vägar och hustak, och som via diken eller ledningar rinner ut i vattendrag. Miljöbalkens allmänna hänsynsregler gäller för hantering av dagvatten och för verksamheter som t.ex. kan förorena dagvattnet. Enligt Miljöbalken ska dagvatten avledas, renas och tas om hand på ett sätt som innebär att olägenhet för hälsa eller miljö inte uppkommer.

Dagvattensituationen i Förslöv är hårt belastad vilket medför begränsningar för ortens fortsatta expansion. Sweco har 2014-01-14 tagit fram ett PM "Åtgärdsalternativ i Hålebäcken i Förslöv" med förslag på åtgärder som kan minska riskerna för översvämningar vid kraftig nederbörd. För att fånga upp de vattenmängder som kommer från Hallandsås planeras det för ett större fördröjningsmagasin i den nordöstra delen av Förslöv. Detta för att minska belastningen på det befintliga dagvattensystemet och således minska riskerna för översvämningar. Grundregeln vid exploatering är att detaljplanen ska lösa sitt eget behov av dagvattenfördröjning för att inte övriga delar av samhället ska påverkas. Efter samrådet har en VA-utredning tagits fram med förslag på åtgärder för att fördröja det dagvatten som blir en följd av denna detaljplan tillsammans med övrig planerad exploatering inom Förslöv 2:4. Tillsammans utgör samtliga etapper ca 43 hektar. Resultatet från VA-utredningen visar att det är möjligt att fördröja dagvattnet i området både för 10-årsregn och för 100-årsregn utan att flödet vidare ut till Hålebäcken överstiger naturliga markavvattningsflöden (1,2 l/s*ha) och således inte kommer påverka Förslövs dagvattensituation.

Planområdet ligger delvis inom båtnadsområdet för Förslövs dikningsföretag (1939). Dikningsföretaget utgör en samfällighet och bildades för att förbättra torrläggningen av åker och ängsmark.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för området. Enligt jordartskartan utgörs den dominerande jordarten av sandig morän, i den sydvästra delen av planområdet överlagras moränen av postglacial sand. Jorddjupskartan visar att jordtäcket mäktighet förväntas vara 5-50 meter.

I den geotekniska undersökningen har djupet till grundvattnet mätts till mellan 2,3 och 2,7 meter under markytan. Generellt kan grundvattennivån variera beroende på topografiska förhållanden, årstid och nederbörd varpå grundvattennivåer kan återfinnas på andra nivåer än ovan angivna.

Planområdet klassificeras som normalradonmark.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade. 300-600 meter öster om planområdet finns fyra områden med fossil åkermark. I ett av dessa fornminnesområdet finns även en hållristning.

Gator och trafik

Trafikförsörjningen sker från Färgerivägen/Langetoftsvägen som ansluter till Vantingevägen (väg 1710) i väster. Den senaste trafikmätningen gjordes 2016 på två olika platser, dels i söder innan början av Förslövs tätort och dels i norr mellan Margretetorpsvägen och Vistorpsvägen. Den södra punkten hade 2070 fordon ÅDT (årsmedeldygnstrafik) och den norra hade 3480 fordon ÅDT. Jämfört med tidigare års mätningar så har antalet fordon minskat vilket sannolikt beror på tillkomsten av väg 105 i väster och att en stor del av trafikrörelserna till och från Förslöv går via den vägen istället för Vantingevägen.

I Förslövs tätort är huvudgatorna hastighetsbegränsade till 40 km/h. Färgerivägen och Langetoftsvägen är lokalgator som bl.a. leder till Förslövs vårdcentral och Ångsbyns förskola. Vägarna är hastighetsbegränsade till 30 km/h.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Sandbäcksvägen ca 100 meter väster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 503 mot Ängelholm respektive mot Förslövs station. Bussförbindelse mot Båstad sker med linje 504, närmsta hållplats är Margretetorpsvägen vid Förslövs skola ca 400 meter nordväst om planområdet. Både buss 503 och 504 avgår med halvtimmestrafik under rusningstid, övrig tid sker avgångarna med heltimmestrafik. Buss 503 kommer bara finnas kvar under en övergångsperiod till dess att Pågatågstrafiken från Förslövs station nått upp till det avsedda utbudet, därefter kommer inte någon tågparallell busstrafik att finnas på sträckan Förslöv-Ängelholm.

Förslövs station är belägen ca 1,3 km västerut. Fr.o.m. den 11 december 2016 stannar Pågatågen vid Förslövs station både för norr och södergående trafik. Restiden till Helsingborg är ca 30 minuter och till Halmstad är restiden ca 25 minuter.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelbana finns längs den norra delen av planområdet. Längs med stengårdsgårdarna utanför planområdet finns gångstråk som sträcker sig förbi Linbastan och vidare upp till skogen i öster med utsikt mot Skälderviken. Gångvägarna utgör ett trevligt rekreativstråk och är flitigt använda av boende i Förslöv. Längs med hela fastigheten Förslöv 2:4 finns anlagda gångvägar som tillsammans skapar en 2,3 km lång slinga. Stråket kan dock kännas otryggt under kvällstid då belysning saknas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

E.ON har gasledningar längs med Färgerivägen/Langetoftsvägen samt längs med gång- och cykelvägen norr om planområdet.

El, bredband och telefoni

Bjäre Kraft har kablar för el och fiber utbyggt i området. Skanova har teleledningar i området.

Befintliga nätstationer finns vid korsningen Färgerivägen/Ängahällan samt längs med Lange-toftsvägen. I detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1 planeras för ytterligare en nätstation för att täcka den planerade byggnationen i den planen.

Brandvattenförsörjning

Tre stycken brandposter finns placerade längs med Färgerivägen/Langetoftsvägen.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, med undantag för den del av planen som berör gällande detaljplaner. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda längs med Färgerivägen/Langetoftsvägen samt norrut längs med Hålebäcken.

Avfallshantering

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) ansvarar för insamlingen av hushållsavfall. En återvinningsstation finns vid Färgerivägen som tillgodoser källsorteringens fraktioner. Förpacknings- och tidningsindustrin AB (FTIAB) ansvarar för skötsel och drift av återvinningsstationen.



Återvinningsstationen

8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

Behovet av ett nytt vård- och omsorgsboende är stort i Förslöv. Planeringen för att möjliggöra boendet var ursprungligen tänkt att tas med som en del i detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1. Efter samrådet har ytterligare utredningar behövts för delar av planområdet, men då det nya vård- och omsorgsboendet är högt prioriterat i kommunen har kommunstyrelsen beslutat att delen med vård- och omsorgsboendet ska hanteras i en egen detaljplan för att inte riskera att tidplanen förskjuts.

I samrådsförslaget till detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1 fanns två fastigheter utpekade som möjliga att bebyggas med ett nytt vård- och omsorgsboende. Dels en fastighet vid korsningen Färgerivägen/Langetoftsvägen som totalt var 4700 m² stor, och dels en fastighet norr om Färgerivägen som ursprungligen var 7700 m² stor. Parallellt med samrådet påbörjades förprojekteringen med inriktningen att boendet skulle placeras inom den första fastigheten då den direkta närheten till det befintliga vård- och omsorgsboendet Ångahällan samt till vårdcentralen ansågs utgöra den bästa placeringen. Under förprojekteringen togs ett förslag fram där boendet skulle uppföras i tre våningar med en liten trädgård och ett fåtal parkeringsplatser. Resterande parkeringsplatser skulle behöva anordnas på en annan plats. Dagvattenutredningen hade pekat ut alla de närmaste ytorna som nödvändiga för dagvattenhantering vilket hade medfört att parkeringsplatserna hade fått placeras längre från boendet. Den begränsade fastighetsytan medförde dessutom att det inte hade varit möjligt att bygga ut boendet i framtiden om behovet för detta hade uppstått.

Med anledning av ovanstående aspekter beslutade kommunstyrelsen att det nya vård- och omsorgsboendet ska placeras inom den andra fastigheten från samrådsförslaget och att det ska planläggas i en egen detaljplan för att inte riskera att tidplanen förskjuts. Förutsättningarna för den andra fastigheten är bättre sett till storleken då fastigheten möjliggör att boendet kan byggas tillsammans med en stor trädgård samt lösa sitt eget parkeringsbehov inom fastigheten. Då fastigheten berörs av strandskydd har placeringen av boendet flyttats så långt från bäcken som möjligt. I samrådsförslaget fanns ett antal fastigheter planerade för radhus väster om stengårdsgården men på grund av strandskyddet har dessa tagits bort för att vård- och omsorgsboendets påverkan på strandskyddet ska bli så liten som möjligt. Med anledning av att radhusen plockats bort har fastighetens storlek kunnat utökas till ca 10000 m² vilket ger ännu större möjligheter till att skapa en större trädgård samt även möjliggjort att boendet kan byggas ut i framtiden om behovet för detta uppstår. En annan skillnad från den första fastigheten är landskapets kupering. Fastigheten är ca 140 meter lång och har en höjdskillnad på 6 meter mellan högsta punkten i norr och den lägsta i söder, procentuellt utgör detta inget hinder för tillgängligheten men när fastigheten bebyggs kan åtgärder behövas för att boendet ska klara tillgänglighetskraven.

En annan viktig utgångspunkt vid planeringen är Hålebäcken i väster och strandskyddet på 100 meter som detta innebär. Detaljplanen kommer medföra att strandskyddet berörs för den del av kvartersmarken som hamnar inom 100 meter från bäcken. Kommunen avser dock att kompensera detta genom att planlägga resterande mark som "Park" och utforma området med en hög kvalitetsnivå för att göra området attraktivt både för allmänheten samt för växt- och djurlivet.

Bebyggelse

Användning

I detaljplanen regleras användning inom kvartersmark med "DB" – *Vård och bostäder* för att möjliggöra att vård- och omsorgsboendet kan uppföras. Bestämmelsen "B" – *Bostäder* innebär normalt sett att vanliga bostadslägenheter får uppföras men tanken med detaljplanen är inte att detta ska byggas utan avsikten är att bestämmelsen ska vara flexibel så att alla typer av vårdboenden kan tillåtas. Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt vård- och omsorgsboende, projekteringen för detta pågår parallellt med planarbetet så det är inte troligt att det kommer uppföras något annat än just ett vård- och omsorgsboende. Kommunen vill dock inte utesluta att även andra typer av vårdboenden kan tillåtas i framtiden om behoven förändras varför användningen regleras till "DB" utan närmare precisering.

Placering

Då planområdet är kuperat tillåter detaljplanen en relativt fri byggnadsplacering för att på bästa sätt kunna anpassas efter fastighetens förutsättningar. Begränsningar finns dock gällande placering från gatan, omkringliggande parkmark samt avståndet i norr mot den befintliga bebyggelsen. Prickmarken i norr tillsammans med marken för gång- och cykelbanan ger tillsammans ett avstånd på cirka 30 meter mellan befintlig bebyggelse och tillkommande byggnation. I förslaget som projekteras är ytan längst i norr tänkt för parkering vilket medför att avståndet mellan den befintliga bebyggelsen och planerad byggnation blir ännu längre, cirka 50 meter.

Illustrationen visar den byggnation som projekteras där byggnaden placeras så långt som möjligt från bäcken och strandskyddet och möjliggör att stora utemiljöer skapas för de boende. Denna placering inom fastigheten medför dock att en suterrängvåning får anordnas för att ta upp landskapets kupering. Detaljplanen möjliggör även andra utformningar så länge detaljplanens bestämmelser uppfylls, det är dock väldigt troligt att det blir den utformning som illustrationen visar då behovet av boendet är stort och att projekteringen därför pågår parallellt med planarbetet. I illustrationen syns även en möjlig utbyggnad. Placering och utformning av denna är inte detaljstuderad men enligt förslaget är den illustrerad i en vinkel och inritad som möjlig att byggas i en våning för att inte påverka solförhållandena inom fastigheten. Öster om planområdet syns en del av kommande detaljplan för att visa hur vård- och omsorgsboendet förhåller sig till detta. Den slutgiltiga utformningen fastställs i detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1.

TECKENFÖRKLARING

-  Plantering/Utemiljö
-  Park
-  Väg/Asfalt
-  Gång- och cykelväg
-  Parkering
-  Bäck
-  Fördrjningsyta för 10-årsregn
-  Befintliga byggnader
-  Tillkommande byggnader med sedumtak
-  Byggnader i kommande detaljplan



Illustration av planförslaget

Utformning

Båstads kommun har tagit fram ett "Ramprogram för vård- och omsorgsboende" i syfte att säkerställa att kvalitet och funktionalitet lever upp till de krav som ställs på byggnationer av vård- och omsorgsboenden i kommunen. Innehållet i ramprogrammet är för ingående för att kunna regleras i detaljplan, däremot kan detaljplanen reglera fastighetens storlek och byggrätt och på så sätt möjliggöra att ramprogrammets innehåll kan uppfyllas. Utifrån vad ramprogrammet anger projekteras vård- och omsorgsboendet med två flyglar för en effektiv lokalplanering då det blir möjligt att inrymma 12 rum per flygel och våningsplan samt även ger plats till gemensamma utrymmen. Totalt kommer boendet därmed rymma 48 lägenheter. Längden på respektive flygel avgörs utifrån ramprogrammets innehåll och detaljplanen reglerar därmed fastighetens dimensioner för att möjliggöra att vård- och omsorgsboendet kan uppföras.

Detaljplanen reglerar största byggnadsarea till 30 % av fastighetsarean. Fastigheten är cirka 10000 m² stor vilket innebär att maximalt 3000 m² får bebyggas. Byggnadsarea innebär den yta som byggnaden upptar på marken.

Höjden på byggnationen regleras med högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Nockhöjd innebär höjden upp till husets taknock, skorstenar, hisschakt och övriga tekniska installationer räknas inte in i begreppet och kan därmed uppföras till en högre höjd än den reglerade nockhöjden. I detaljplanen regleras nockhöjden till +59,0 meter. Då fastigheten är kuperad innebär detta att beroende på var inom fastigheten byggnaden placeras så kan antalet våningar också variera, byggnaden kan dock aldrig bli högre än +59 meter över nollplanet. Marknivåerna inom fastigheten ligger på mellan +50 meter och +44 meter så om byggnaden placeras på den högsta nivån får byggnaden inte vara högre än 9 meter mellan marken och taknocken, och på motsvarande sätt om byggnaden placeras på den lägsta nivån får byggnaden inte vara högre än 15 meter mellan marken och taknocken.

Det vård- och omsorgsboende som projekteras placeras på marknivån +49,5 meter, med 3,5 meter per våningsplan innebär det att det är möjligt att inrymma två våningsplan samt ett svagt sluttande tak. För den del av byggnaden som placeras längre ner inom fastigheten kan även en suterrängvåning inrymmas utöver de två våningsplanen, byggnaden kommer dock aldrig bli högre än +59 meter. Nedanstående bild visar gatufasaden mot öster där byggnaden anpassas till terrängen och således blir två våningar vid marknivån +49,5 meter i norr och tre våningar vid marknivån +46 meter i söder.



Fasad mot lokalgatan i öster med de olika höjderna i meter över nollplanet angivna

Bild: Tengbom

Marken sluttar även något i öst-västlig riktning. Bilden nedan visar fasaden mot norr och hur byggnaden placeras i terrängen.



Fasad mot parkeringen i norr med de olika höjderna i meter över nollplanet angivna

Bild: Tengbom

Nedanstående illustrationer visar hur boendet kan utformas med material och markplanering. Den övergripande visionen är att boendet ska smälta in i naturen och terrängen vilket åstadkoms med mycket växtlighet, bl.a. görs taken svagt sluttande och utformas med sedum. Observera att detta fortfarande är ett tidigt stadiet så den slutgiltiga utformningen kan komma att ändras.



Huvudentrén från norr

Bild: Tengbom



Vy från nordöst

Bild: Tengbom



Vy från sydöst

Bild: Tengbom



Vy från sydväst

Bild: Tengbom



Perspektiv från söder

Bild: Tengbom



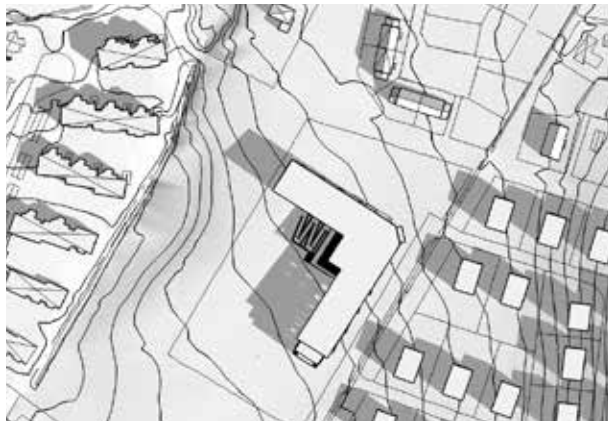
Perspektiv från sydväst

Bild: Tengbom

Solstudier

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Bilderna på följande sidor illustrerar sol- och skuggförhållanden vid olika tidpunkter på året i förhållande till befintlig bebyggelse i norr och möjlig tillkommande bebyggelse i öster.

Vårdagjämningen infaller den 20 mars och höstdagjämningen den 22-23 september men då skuggförhållandena är i stort sett likvärdiga dessa dagar redovisas bara vårdagjämningen här. Som jämförelse redovisar solstudien hur skuggförhållandena ser ut under sommarsolståndet den 20-21 juni. Under vinterhalvåret blir skuggorna längre och kan därmed påverka omkringliggande bebyggelse men då det huvudsakligen är under sommarmånaderna som de flesta nyttjar sina uteplatser bedöms det inte relevant att redovisa skuggförhållandena under vintern i solstudien.



20 mars 9.00



20 mars 9.00 Perspektiv



20 mars 13.00



20 mars 13.00 Perspektiv



20 mars 17.00



20 mars 17.00 Perspektiv



20 juni 9.00



20 juni 9.00 Perspektiv



20 juni 13.00



20 juni 13.00 Perspektiv



20 juni 17.00



20 juni 17.00 Perspektiv

Av solstudien går det att utläsa att befintlig bebyggelse norr om planområdet ligger högre upp i terrängen och med ett avstånd på cirka 50 meter till vård- och omsorgsboendet kommer inte skuggförhållandena påverkas. Kommunen planerar även för ny byggnation öster om planområdet i detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1. Även denna bebyggelse kommer hamna högre i terrängen där de närmsta husen kan placeras cirka 30 meter från boendet. Därmed kommer inte heller dessa byggnader påverkas i större utsträckning av det nya vård- och omsorgsboendet. Det är först under kvällstid vid vårdagjämningen som de närmsta husen kan komma att påverkas men då det huvudsakligen är under sommarhalvåret som de flesta nyttjar sina uteplatser bedöms inte skuggförhållandena vid andra tider på året vara relevanta.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet planläggs som "Park". Till skillnad från användningen "Natur" innebär "Park" att marken ska vara anlagd och skötas. Denna användning kommer bidra till att marken kan utgöra ett attraktivt område för rekreation och promenader. Naturliga komplement inom området kan t.ex. vara dammar, fontäner, statyer, utegym eller lekplats.

På grund av den byggnation som planeras i öster behöver dagvatten fördröjas i området. För 10-årsregn planeras nedsänkta fördröjningsmagasin i anslutning till Langetoftsvägen då de lägsta nivåerna i området finns där. Vid 100-årsregn kommer dessa fördröjningsmagasin inte räcka till och tanken är därför att parkmarken inom denna detaljplan delvis ska sänkas för att möjliggöra att dagvattnet kan fördröjas där och således inte påverka övriga delar av Förslöv. För att sänka marken i området krävs dispens från strandskyddet, kommunen kommer ansöka om detta då detaljplanen vinner laga kraft. Möjligheterna att utforma parken på ett attraktivt sätt bedöms inte påverkas av detta då magasinerna görs grunda och det enbart är vid 100-årsregn som dagvattnet kommer bräddas till området.

Allmän plats

Andelen allmän plats påverkas inte. Detaljplanen innebär att delar av befintliga planer berörs då avgränsningen görs efter de befintliga fastighetsgränserna och inte efter plangränserna. Samtlig mark som berörs är planlagd som "Park" och kommer även i denna detaljplan utgöras av "Park" med undantag av den väganlutning som behövs i söder. Användningen som allmän platsmark kommer således vara oförändrad.

Kommunalt huvudmannskap föreslås för denna detaljplan då detaljplanen ska säkerställa höga natur- och rekreativvärden inom allmän platsmark. Dessutom ska fördröjningsmagasin anläggas och eventuellt även ett utegym och/eller lekplats. Detta är en så pass avancerad anläggning att kommunen inte anser det vara rimligt att lägga driften av detta på en gemensamhetsanläggning.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd på 100 meter för Hålebäcken i väster. Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

I länsstyrelsens granskningsyttrande för ÖP08 framfördes att man inte delade kommunens bedömning av mark lämplig för bostadsbebyggelse inom mark som berörs av strandskydd med argumentet att allmänhetens tillgänglighet och växt- och djurlivet kan påverkas negativt. Kommunen anser att aktuellt område i dagsläget har väldigt begränsade kvaliteter gällande både allmänhetens tillgänglighet samt för växt- och djurlivet. Planområdet utgörs idag av jordbruksmark vilket innebär att marken är allemansrättsligt tillgänglig. Den fysiska tillgängligheten till platsen varierar dock beroende på när marken brukas. Odlingen medför dessutom att marken är en monokultur som inte gynnar växt- och djurlivet. Planförslaget innebär att strandskyddet behöver upphävas inom kvartersmarken för att vård- och omsorgsboendet ska vara möjligt att uppföra. För att dess påverkan ska bli så liten som möjligt har boendet flyttats ända bort till den befintliga stengårdsgården i öster. Detta medför att det kommer vara ca 40 meter mellan bäcken och den närmsta delen av den planerade byggnationen. För att kompensera för detta planläggs marken mellan bäcken och kvartersmarken med "Park" vilket medför att området kommer utformas på ett attraktivt sätt med bl.a. gångstigar, gräsytor, dammar, träd, buskar, bänkar etc. Det är även möjligt att anlägga t.ex. en lekplats eller ett utegym inom området för att skapa en mötespunkt som är välkomnande för alla. Planbestämmelsen medför även ett skötselansvar för marken vilket säkrar områdets attraktivitet i framtiden. Sammanfattningsvis kommer dessa åtgärder bidra till att jordbruksmarken som idag har begränsade natur- och rekreativkvaliteter istället kan ersättas av en attraktiv mötesplats i Förslöv som tryggar allmänhetens tillgång till bäcken samt ger goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Detta innebär visserligen att ytan som berörs av strandskydd minskar men att de kompensationsåtgärder som planeras kommer bidra till att marken får betydligt högre kvaliteter än i dagsläget.

Enligt dagvattenutredningen är det möjligt att klara fördröjning av 10-årsregn för samtlig bebyggelse som planeras inom Förslöv 2:4 utan att området som berörs av strandskyddet berörs. För att klara fördröjning av 100-årsregn behövs dock även ytorna inom strandskyddsområdet. Förutsättningarna har dock förändrats något sedan dagvattenutredningen gjordes på så sätt att den tidigare fastigheten som var tänkt för vård- och omsorgsboendet nu blir möjlig att använda för ett annat ändamål. Den gamla fastigheten ligger i princip på den lägsta nivån i hela området vilket bidrar till att marken utgör en perfekt möjlighet till dagvattenfördröjning. För att strandskyddet ska påverkas så lite som möjligt av fördröjningsåtgärderna är tanken att delar av den yta som dagvattenutredningen pekade ut till fördröjning av 100-årsregn istället placeras inom den gamla fastigheten söder om Färgerivägen. Området som berörs av strandskydd kommer fortfarande behövas för att fördröja delar av 100-årsregnet dock inte i den omfattning som pekades ut i dagvattenutredningen. För att anlägga fördröjningsmagasin inom område som berörs av strandskydd behövs dispens, kommunen avser att ansöka om detta i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Enligt PBL 4 kap. 17 § får kommunen i detaljplan upphäva strandskyddet. I enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18 c § bedöms följande särskilda skäl föreligga enligt punkt 1, 2 och 5.

1. område som "redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"

Odling av marken gör att den endast är tillgänglig under begränsade delar av året. Utformningen av odlingsmarken är även sådan att den inte inbjuder till vistelse och rekreation. Odlingen medför dessutom att marken är en monokultur som inte gynnar växt- och djurlivet.

2. område som "genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen"

Närmast bäcken finns en befintlig gång- och cykelväg som säkrar allmänhetens direkta tillgång till vattenområdet. I detaljplanen säkerställs detta genom planbestämmelsen "Park" och egenskapsbestämmelsen "gc-väg".

5. område som "behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet"

Enligt prop. 2008/09:119 är en kommuns behov av tätortsutveckling ett exempel på en sådan åtgärd som kan utgöra ett angeläget allmänt intresse, förutsatt att den planerade åtgärden långsiktigt kan ge fördelar för samhället. Ett nytt vård- och omsorgsboende är nödvändigt för kommunens bostadsförsörjning och tätortsutveckling, stöd för detta finns i kommunens översiktsplan samt i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Kommunen har gjort en lokaliseringsprövning och tittat på andra möjliga platser i Förslöv bl.a. i anslutning till skolan. Kontentan i lokaliseringsprövningen var att de synergieffekter som fanns med en placering i anslutning till befintliga vård- och omsorgsboenden samt vårdcentral övervägde andra lokaliseringar längre från planområdet. Synergieffekten tillsammans med möjligheten att fler äldre kan bo kvar inom Förslöv kommer tillsammans ge långsiktiga fördelar för samhället. I lokaliseringsprövningen ingick även den ursprungliga fastigheten som var placerad utanför strandskyddsområdet i direkt anslutning till vårdcentralen. Förprojekteringen visade dock att den fastigheten hade varit för liten för att både få plats med vård- och omsorgsboende, parkering och utemiljöer för de boende. Det finns även andra lägen i anslutning till vårdcentralen men där finns även problem med terrängen vilket medför hinder för tillgängligheten i de kuperade delarna, samt dagvattenproblematik i de lägre liggande delarna. Lokaliseringsprövningen konstaterar därför att den nu aktuella fastigheten är den mest lämpliga utifrån förutsättningarna.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för området. Största delen av kvartersmarken inom planområdet består av sandig morän vilket ger goda grundläggningsförhållanden. Enklare byggnader kan grundläggas i naturligt lagrad jord, för övriga byggnader gäller att mulljorden ska utskiftas innan grundläggning kan utföras. All grundläggning ska utföras frostfritt. Då jorden är genomsläpplig (sand) ska dränering kring grundkonstruktioner utföras. Om källare byggs ska dessa utföras vattentäta alternativt dräneras.

Kompletterande undersökningar bör utföras så att parametrar för hållfasthet och deformations-egenskaper kan utredas för varje enskilt objekt som planeras att byggas.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade. 300-600 meter öster om planområdet finns fyra områden med fossil åkermark. I ett av dessa fornminnesområdet finns även en hällristning. Inför en exploatering av området kan en arkeologisk utredning bli aktuell. Separat samråd i fornminnesfrågan ska ske i ett tidigt stadium med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Gator och trafik

Den nya lokalgatan ska ansluta i hörnet av Färgerivägen/ Langetoftsvägen. I likhet med dessa gator planeras den nya gatan bli 7 meter bred. Själva körbanan kommer dock inte behöva vara mer än 5,5 meter bred vilket möjliggör att trottoarer kan anläggas inom gatuområdet. När detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. är klar kommer lokalgatan i denna detaljplan fungera som matargata för den bebyggelse som placeras öster om vård- och omsorgsboendet. Detta är även anledningen till att det inte finns någon vändplan inom allmän platsmark i denna detaljplan då möjligheten att köra runt kommer ges i den slinga som planeras i detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1. I förslaget som projekteras planeras det dock för en vändplan i slutet av lokalgatan, denna kommer visserligen hamna inom kvartersmark men uppfyller syftet att kunna vända inom planområdet. Illustrationen till höger visar hur vändplanen kan utformas.



Det är svårt att uppskatta hur stor trafikökning som detaljplanen kommer medföra då det handlar om ett nytt vård- och omsorgsboende. De boende kommer inte ha egen bil men däremot kommer det bli arbetsplats för ca 15-17 personer under dagtid och ca 3-4 personer under natten. Vård- och omsorgsboendet kommer även ha ett antal besökare där merparten troligtvis kommer under helgerna. En bedömning av hur stor trafikökningen kan bli har gjorts med Trafikverkets trafikstringsverktyg som resulterar i ca 325 resor per dygn varav ca 180 beräknas ske med bil. Fördelat över hela året uppskattas årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till 135 bilar. Denna siffra omfattar endast persontrafiken så en uppräknig med nyttotrafiken (service, gods etc.) kan då ge ca 140 fordon/dygn. Då det handlar om ett vård- och omsorgsboende finns det en hög osäkerhet i denna beräkning. Att bedöma prognostiserade trafikflöden eller dimensionerande år blir därmed väldigt svårt. Beräkningen ger dock en indikation på ungefär hur många fordonsrörelser planen kan bidra till.

Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark i planförslaget. I det förslag som projekteras kommer det bli 45 parkeringsplatser som placeras i den norra delen av fastigheten.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg kan detaljplanen bidra till att ca 15 resor per dygn kommer ske med kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

I detaljplanen säkerställs befintliga gång- och cykelbanor genom planbestämmelse. Möjlighet att anlägga fler gc-banor ges i planen inom parkmark och gatumark. Trafikverkets trafikstringsverktyg uppskattar att antalet resor per dygn till vård- och omsorgsboendet kommer bli ca 30 stycken till fots och ca 100 stycken med cykel.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer eller möjligheterna att uppfylla dessa.

Folkhälsa

Planområdet är beläget i ett område med goda möjligheter till rekreation med ett flertal gångstråk i omgivningen, bl.a. passerar Skåneleden skogspartiet i öster. I planförslaget förstärks detta genom att grönområdet mellan det nya vård- och omsorgsboendet och bäcken planläggs som "Park" vilket medför att området kommer utformas på ett attraktivt sätt med bl.a. gångstigar, gräsytor, dammar, träd, buskar, bänkar etc. Det är även möjligt att anlägga t.ex. en lekplats eller ett utegym inom området för att skapa en mötespunkt som är välkomnande för alla. Planområdet är beläget i ett läge med direkt närhet till service i form av bl.a. kollektivtrafik, dagligvarubutik, apotek, skola och förskola vilket gör det enklare för alla att få ihop det dagliga livet.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Planområdet bedöms ej utsättas för några större bullerstörningar med anledning av gällande hastighetsbegränsningar och få fordonsrörelser.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet kan anslutas till gasnätet som finns utbyggt i omgivningen. Andra möjliga uppvärmningsformer är t.ex. solceller eller bergvärme.

Båstads miljöprogram 2012-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

El och bredband

Det finns två nätstationer i närområdet (Ångahällan och Huggehusvägen) som den nya bebyggelsen kan el-anslutas till. Nya ledningar för el och opto förläggs längs gator, gc-vägar och eventuellt grönområdet. I detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1 planeras det för ytterligare en nätstation.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Detta innebär bl.a. att avfallsutrymmen bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg samt att avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt spillvattennät i Langetoftsvägen. Vattenanslutning görs med fördel i Förslövs Byaväg där trycket är högre än i Langetoftsvägen. Verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten finns i väster och i norr. Avsikten är att utöka verksamhetsområdena så att även planområdet ska omfattas av detta. Befintliga dricks- och spillvattenledningar finns inom parkmarken väster om planerat vård- och omsorgsboende. Om fördröjningsmagasin för dagvatten placeras där behöver ledningarna flyttas. Spillvattenledningen bör då läggas om i en större dimension. Den befintliga vattenledningen har ett skyddsavstånd på 3,5 meter vilket innebär att byggnader inte får placeras närmare än 3,5 meter från ledningen. För spillvattenledningen är skyddsavståndet 3 meter.

Brandvattenförsörjning

I dagsläget finns det tre brandposter längs med Färgerivägen/Langetoftsvägen. Om sprinkler installeras i byggnader krävs egen vattentank.

Dagvatten

Efter samrådet har en VA-utredning tagits fram med förslag på åtgärder för att fördröja det dagvatten som blir en följd av denna detaljplan tillsammans med övrig planerad exploatering inom Förslöv 2:4. Tillsammans utgör samtliga etapper ca 43 hektar. Resultatet från VA-utredningen visar att det är möjligt att fördröja dagvattnet i området både för 10-årsregn och för 100-årsregn utan att flödet vidare ut till Hålebäcken överstiger naturliga markavvattningsflöden (1,2 l/s*ha) och således inte kommer påverka dagvattensituation i Förslöv.

Denna detaljplan genomförs administrativt som en egen del avskild från resterande mark som avses planläggas inom Förslöv 2:4 m.fl. Fördröjningsmagasinet som tas med i denna detaljplan behövs för att kunna fördröja dagvattnet som blir till följd av den ökade hårdgörning som detaljplanen medför. I detaljplanen föreslås en planbestämmelse om att minst 50% av kvartersmarken ska möjliggöra infiltration av dagvatten vilket innebär att byggnader, asfaltytor etc. maximalt får uppta 50% av kvartersmarken, resterande mark ska vara genomsläpplig och utformas med gräs, planteringar, grus etc. Då det planeras för ett vård- och omsorgsboende ställs höga krav på tillgängligheten. För utomhusmiljöerna bör material väljas som både är genomsläppliga och tillgängliga. Är det inte möjligt att klara begränsningen på 50% ges möjligheter till andra tekniska lösningar som kan fördröja dagvattnet inom kvartersmark, exempelvis "raingardens". Lösningen ska redovisas och prövas i bygglovet. Syftet med planbestämmelsen är att fördröjningsmagasinet inom parkmarken inte ska bli alltför stort samt bidra till att dagvattensituationen i övriga Förslöv inte ska påverkas. Med 50% hårdgörning inom kvartersmark tillsammans med vägar och andra ytor som hårdgörs kommer fördröjningsmagasinet behöva en volym på 330 m³, vilket motsvarar en yta på 1150 m² om slänterna blir 1:6. Då planområdet är kuperat görs en uppdelning där kvartersmarken och ytorna i norr och öster leds till fördröjningsmagasinet som planeras i söder. Marken väster om kvartersmarken kommer till största delen vara genomsläpplig men kommer ändå behöva fördröjningsåtgärder vid skyfall. Dessa volymer bedöms vara så pass små att det kan ske i fördröjningsmagasinet för 100-årsregn. Detta magasin kommer göras flackt så att ytan ska kunna användas för rekreation och utformas på ett attraktivt sätt.

I VA-utredningen var det ursprungliga förslaget att all fördröjning av 100-årsregn skulle ske inom ytan mellan vård- och omsorgsboendet och bäcken. Sedan VA-utredningen gjordes har dock förutsättningarna förändrats något på så sätt att fastigheten söder om Färgerivägen som ursprungligen var tänkt för vård- och omsorgsboendet nu blir möjlig att nyttja för ett annat ändamål. Då denna fastighet i princip är belägen på den lägsta nivån i hela området utgör området ett utmärkt läge för dagvattenfördröjning. Tanken är därför att en del av den yta som pekas ut för fördröjning av 100-årsregn i VA-utredningen istället placeras söder om Färgerivägen då detta kommer ge större möjligheter att utforma parkmarken mellan vård- och omsorgsboendet på ett attraktivt sätt. Om denna lösning väljs kommer det behövas en yta på ca 7000 m² till fördröjning av 100-årsregn inom planområdet. En mer noggrann beräkning behöver göras i samband med projekteringen. Resterande fördröjningslösningar som redovisas i VA-utredningen kommer planläggas i detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1.

Dikningsföretag

Planområdet ligger delvis inom båtnadsområdet för Förslövs dikningsföretag (1939). Dikningsföretaget utgör en samfällighet och bildades för att förbättra torrläggningen av åker och ängsmark. Enligt VA-utredningen rekommenderas att dikningsföretaget ska upphöra då det finns en viss översvämningsproblematik i området samt för att möjliggöra de nya anslutningar som behöver skapas när området exploateras. Detaljplanen är inte avhängig att dikningsföretaget upphävs men för att säkerställa drift- och underhållsarbete för anslutning av dagvatten från planområdet samt för att kunna genomföra eventuella omläggningar som kan krävas för att motverka översvämningsproblematiken rekommenderas att dikningsföretaget upphör. Kommunens avsikt är därför att ansöka om upphävande av dikningsföretaget.

9. KONSEKVENSER

Med stöd av genomförd behovsbedömning, bedöms att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurserna inte blir betydande.

Det finns ett stort behov av ett nytt vård- och omsorgsboende i Förslöv. Enligt det förslag som projekteras kan planen bidra till att det tillskapas 48 lägenheter. Planen möjliggör även för en framtida expansion om behovet förändras framöver.

Planområdet berörs delvis av strandskydd för Hålebäcken i väster. För att kunna genomföra detaljplanen behöver strandskyddet upphävas inom kvartersmarken. En lokaliseringsprövning har gjorts som fastställer att den nu aktuella fastigheten är den mest lämpliga utifrån förutsättningarna. Placeringen i anslutning till befintliga vård- och omsorgsboenden samt vårdcentral ger synergieffekter som tillsammans med möjligheten att fler äldre kan bo kvar i Förslöv kommer ge långsiktiga fördelar för samhället och således överväger strandskyddets intresse. Som kompensation för att strandskyddet upphävs avser kommunen att utforma parkmarken mellan vård- och omsorgsboendet och bäcken med höga natur- och rekreationskvaliteter som både kommer gynna allmänhetens tillgång till området samt växt- och djurlivet.

Kommunalt huvudmannaskap föreslås för detaljplanen då detaljplanen ska säkerställa höga natur- och rekreationsmöjligheter. Dessutom ska fördröjningsmagasin anläggas och eventuellt även ett utegym och/eller lekplats. Detta är en så pass avancerad anläggning att kommunen inte anser det vara rimligt att lägga driften av detta på en gemensamhetsanläggning.

Områdets terräng ger många kvaliteter men medför även utmaningar vilket gör det viktigt att området utformas på ett tillgängligt sätt. Mellan den norra och den södra delen finns en höjdskillnad på 6 meter vilket fördelas på en sträcka av ca 140 meter. I det förslag som projekteras placeras en byggnad i L-form med 2 våningar längst i norr, för att möta upp terrängen utformas den andra länkan med sutterängvåning och blir således 3 våningar i söder.

För att dagvattensituationen i Förslöv inte ska påverkas ställer detaljplanen krav på att fördröjningsmagasin ska anordnas inom parkmarken. I syfte att minska volymen som krävs föreslår detaljplanen en bestämmelse om minsta andel kvartersmark som ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Det är även möjligt att anordna andra tekniska lösningar inom kvartersmark om dessa uppfyller motsvarande infiltrationskrav.

Planen medför att mark som i dagsläget används till jordbruksändamål kommer övergå till kvartersmark för bostäder och vård samt allmän platsmark för park och gata. Jordbruksmarken är viktig men enligt länsstyrelsens jord- och skogsklassificering klassas aktuellt område bara som 6 på en 10-gradig skala, dvs. av medelgod bördighet. All planering handlar om avvägningar och i det här fallet har behovet av ett nytt vård- och omsorgsboende vägt tyngre än bevarande av jordbruksmark. Planområdet är dessutom fördelaktigt beläget inom det befintliga samhället som redan har väl utbyggd infrastruktur, placerat i direkt anslutning till kollektivtrafik samt en ny tågstation inom en kilometer.

All nybyggnation medför förändringar på antalet trafikrörelser. För aktuellt planområde uppskattas årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till ca 140 fordon/dygn inklusive nyttotrafik. En osäkerhet finns i bedömningen då planen möjliggör för ett nytt vård- och omsorgsboende men siffran ger dock en indikation på ungefär hur många fordonsrörelser planen kan bidra till. Angående buller bedöms planområdet ej utsättas för några större störningar med anledning av antalet fordonsrörelser och gällande hastighetsbegränsningar.

10. GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med genomförandebeskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Detaljplanen antas under oktober 2017. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet om att anta planen har satts upp på kommunens anslagstavla. När planen vunnit laga kraft kan bygglov ges och därefter kan exploateringen påbörjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Begreppet "genomförandetid" innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanens bestämmelser fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen förutsätter att fastighetsbildning ska ske för att bilda den fastighet som återfinns inom kvartersmark. Denna fastighetsbildning sker genom avstyckning från Förslöv 2:4. Båstads kommun är markägare och tar initiativ till erforderlig lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning

Allmän platsmark inom planområdet driftas idag av Förslövsholms vägförening – Förslöv ga:3. I denna detaljplan föreslås kommunalt huvudmannaskap varför en förrättning förutsätts ske för att kommunen ska överta drift och förvaltning av den allmänna platsmarken såsom gator, parkmark samt gång- och cykelvägar. Båstads kommun tar initiativ till omprövningen av gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3. Detta föranleder kostnader (ersättning till de delägande fastigheterna) för den fastighet som blir fri från belastningen (Förslöv 2:4) enligt 5 kap. 10-12 §§ fastighetsbildningslagen.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Båstads kommun ansvarar för projektering och kostnader för utbyggnad av all teknisk infrastruktur, samt iordningställande av parkmark och fördröjningsmagasin.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning etc. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

En utbyggnad enligt detaljplanen föranleder att Teknik- och service driftbudget för gatu- och park- underhåll kommer att behöva utökas.

Planavtal

Planavtal är upprättat med Båstadhem AB angående plankostnader, tekniska utredningar, grundundersökningar, arkeologisk utredning, grundkarta, fastighetsförteckning etc. vilka Båstadhem AB ska stå för. Om Båstadhem fullgör sina skyldigheter enligt planavtalet innebär gällande beslut av kommunfullmäktige att ingen planavgift uttags, i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske på fastigheten enligt den detaljplan som avtalet avser.

Övriga avgifter

Bygglovs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

Tekniska frågor

Allmän platsmark

Inom det nya området ska Båstads kommun ansvara för och bekosta utbyggnaden av gata, gatubelysning, gång- och cykelvägar, planteringar, fördröjningsmagasin för dagvatten etc. inom allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Båstads kommun ansvarar för utbyggnad och bekostnad av VA-system (inklusive dagvattensystem) i det nya området. VA-ledningar ska ingå i kommunens allmänna VA-system och VA-verksamhetsområde. Båstads kommun ska även ansvara för och bekosta flytt av vatten- och spillvattenledningar under planerat fördröjningsmagasin. NSVA ska granska och godkänna alla handlingar gällande vatten och avlopp.

Dagvatten ska omhändertas enligt principerna i VA-utredning daterad 2017-02-17.

Ledningar

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

Flyttningar och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring E.ON Gas ledningar på grund av planens genomförande ska bekostas av exploatören.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning skall lösas inom området och bekostas av berörd fastighetsägare.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Efter granskningen lämnas förslaget till politikerna för beslut om antagande. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen planen.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Henrik Eliasson på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Olof Selldén, planchef
- Per Selldén, exploateringsingenjör
- Emma Pihl, vård- och omsorgschef

SAMHÄLLSBYGGNAD

Henrik Eliasson
Planarkitekt