



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

**Detaljplan för
Varan 2:24 m.fl.
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län**

Utställningsutlåtande

Detta detaljplaneförslag, har varit utsänt för samråd under tiden 2012-03-29 till 2012-05-10 samt för utställning under tiden 2016-05-06 till 2016-06-05 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. I detta utställningsutlåtande finns dels sammanfattningar av de synpunkter som har lämnats in och dels kommunens kommentarer till synpunkterna.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget

E.ON Elnät Sverige AB

Trafikverket har inget att erinra men informerar om pågående arbete med vägplan för Kattegattleden samt framhåller vikten av att beakta tillgängligheten och trafiksäkerheten mellan planområdet och planerade cykelled.

Synpunkter på förslaget har inkommit från följande myndigheter m.fl.

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår i huvudsak.

Strandskydd

Stora delar av planområdets västra del omfattas av strandskydd enligt 7 kap 13-14 §§ miljöbalken. Länsstyrelsen ser i nuläget inga särskilda skäl för att strandskyddet ska kunna upphävas för att uppföra ny bebyggelse inom strandskyddsområdet. Kommunen har inte heller visat i planen att de planerade bostadshusen väger tyngre än strandskyddet. Länsstyrelsen bedömer att området har höga biologiska värden och fungerar som en spridningskorridor mellan kustområdet och inlandet. Fågellivet kring Flymossen är värdefullt. Länsstyrelsen erinrar om att strandskyddet är ett tungt vägande allmänt intresse och dess syften är långsiktiga. Särskilt stor restriktivitet för dispenser och hävanden ska, enligt lagstiftaren, gälla inom områden som omfattas av riksintresse för friluftslivet enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget innebär att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser, varför Länsstyrelsen kommer att ingripa vid sin statliga kontroll enligt 12 kap. 1 § punkt 4 ÄPBL.

Landskapsbildsskydd

Planområdet norr om gatan Lilla Stenlid omfattas av landskapsbildsskydd. Planen bör inte antas innan frågan om upphävande av landskapsbildsskydd har avgjorts. Länsstyrelsen häver inte förordnandet om landskapsbildningen skulle ta skada av den planerade exploateringen.

Biotopskydd

Kommunen anger att det finns biotopskyddade stenmurar inom planområdet och vill skydda dem med bestämmelsen n 1 - "befintliga stenmurar omfattas av det generella biotopskyddet enl MB 7: 11 och får ej rivas eller skadas". Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår där Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen önskar bevara murarna, men bedömer att murarna söder om gatan Lilla Stenlid inte ligger i jordbruksmark och därmed inte omfattas av biotopskyddet. Då samtliga murars status vad gäller biotopskydd är beroende av platsens förutsättningar bör planbestämmelsen entydigt ange att murarna ej får rivas eller skadas. Dispens för eventuella genombrott eller annan påverkan på biotopskyddade murar norr om Lilla Stenlid bör sökas snarast och planen bör inte antas innan frågan om dispens har avgjorts.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Delar av fastigheten Varan 2:24 är belastad av förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Det gäller den del av planförslaget som ligger söder om Lilla Stenlid och som omfattas av detaljplan upprättad 1968 och fastställd som byggnadsplan av Länsstyrelsen 17 april 1975 (dnr 11.082-2372-74). Med stöd av 113 § byggnadslagen förordnade Länsstyrelsen att ägarna till fastigheten Varan 2: 24 utan ersättning skall upplåta obebyggd mark av fastigheten som i detaljplanen är utlagt som väg- eller parkmark. Detta förordnande kommer enligt övergångsbestämmelser för PBL att upphöra att gälla efter utgången av år 2018. Kommunen har därför att ansöka om att upphäva förordnandet, helt eller delvis, för

fastigheten Varan 2:24. Länsstyrelsen informerar om att förordnandet måste upphävas innan fastighetsförrättning är möjlig.

Kommentar:

Strandskydd: Kommunen har tagit del av Länsstyrelsens synpunkter och vidare gjort en omarbetning av planen för att kunna tillgodose strandskyddets syften. Alla föreslagna tomter inom strandskyddat område tas bort från detaljplanen.

Landskapsbildsskydd: För att öka tydligheten byts byggnadshöjd och takvinkel till nockhöjd, i söder regleras nockhöjden med plushöjd för att ytterligare öka tydligheten. Enligt kommunens bedömning är angivna höjder en god anpassning för områdets landskapsbildsskydd.

Biotopskydd: Bestämmelsen om bevarande av stengärdesgårdar omformuleras enligt Länsstyrelsens synpunkter. Dispens från biotopskyddet avses sökas för de murar som påverkas av planförslaget.

Planbeskrivningen kompletteras med information om förordnande enligt 113 § byggnadslagen.

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.

Plankarta och bestämmelser

Generellt bör tillåtna storlekar och byggnadsareor relateras till fastighet istället för tomt om det är det som avses.

Lantmäteriet anser att det är otydligt vad som avses med ett kvarter i bestämmelsen om största tillåtna byggnadsarea. Rekommendationen är därför att relatera bestämmelsen på annat sätt.

Befintlig bebyggelse inom vissa fastigheter ligger delvis inom prickmark. Detta medför att bebyggelsen blir planstridig. Lantmäteriet rekommenderar att detaljplanen justeras efter befintliga förhållanden.

Det finns en mindre sträcka om ca 10 meter av vägen Lilla Stenlid som kommer sakna detaljplan enligt nuvarande utformning. Lantmäteriet rekommenderar att även detta område tas med i detaljplanen.

Planbeskrivningen

Lantmäteriet vill uppmärksamma att det för Varan 2:24 gäller ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Detta kan medföra problem när allmän platsmark enligt byggnadsplanen i ny detaljplan ska utgöra kvartersmark.

Det bör anges om väg till Varan 2:10 är tänkt att ingå i Perstorp ga:2, om den ska tryggas med servitut eller överföras genom fastighetsreglering till fastigheten.

Plankartan bör utifrån avsikten kompletteras med eventuella markreservat alternativt utgöra allmän plats. Det anges i planbeskrivningen att ny väg ska överlåtas till samfälligheten Varan s:1 utan kostnad. Lantmäteriet ser ett problem i att överlåta marken till samfälligheten då detta kan kräva samtliga delägares medgivande. Det är tveksamt om man utan medgivande kan överföra marken enligt fastighetsbildningslagens regler. Alternativet är att marken fortsatt ingår i Varan 2:24 så som naturmarken gör. Oavsett vem som äger marken är rätten till området tryggad om det ingår i en gemensamhetsanläggning.

Generellt blandas begreppen ihop i planbeskrivningen. Perstorp ga:2 är en gemensamhetsanläggning vilken förvaltas av samfällighetsföreningen Svenstorps, Perstorps och Varans vägförening. Marken som utgör väg genom området ingår i marksamfälligheten Varan s:1. Marksamfälligheten har inte samma delägarkrets som gemensamhetsanläggningen Perstorp ga:2. Det finns vad Lantmäterimyndigheten ser ingen samfällighetsförening som förvaltar Varan s:1.

Det anges i planbeskrivningen att fastighetsägaren ska betala omprövning av Perstorp ga:2, ledningsrätter, samt iordningställande av allmän platsmark. Detaljplanen binder inte fastighetsägaren till att betala kostnaderna. Lantmäteriet anser att detta eventuellt kan regleras i ett exploateringsavtal.

Kommentar: *Samhällsbyggnad har tagit till sig Lantmäteriets yttrande och en tydligare fördelning på ansvarsfrågan kommer att redovisas i planbeskrivningen. Gatan till de tillkommande fastigheterna i norra delen av planområdet planläggs som kvartersmark och avses förvaltas som en gemensamhetsanläggning för de nya fastigheterna.*

Plankarta och bestämmelser:

Bestämmelser om byggnadsareor omformuleras enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Planområdet har begränsats för att enbart omfatta tillkommande bebyggelse. Befintlig bebyggelse och vägar ingår därför inte längre i detaljplanen.

Planbeskrivningen:

Gällande förordnande enligt 113 § byggnadslagen se svar till Länsstyrelsen.

Varan 2:10 och angränsande mark ingår inte längre i planområdet. Tillfartsväg till fastigheten får anordnas enligt gällande detaljplan.

Planbeskrivningen ses över gällande gemensamhetsanläggning, marksamfällighet och samfällighetsföreningar.

Detaljplanen omfattar inte längre någon allmän platsmark varför omprövning av Perstorp ga:2, ledningsrätter, samt iordningställande av allmän platsmark inte längre är aktuellt.

Efter revidering omfattar planen ingen allmän platsmark varför något exploateringsavtal inte avses upprättas. Fastighetsägaren ansvarar för alla fastighetsrättsliga åtgärder.

TeliaSonera Skanova Access framför att de ha kabelanläggning inom planområdet vilken kan komma att beröras av planens genomförande och vill därför att följande text skrivs in i planbeskrivningen: "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för

att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Kommentar: Planförslaget kompletteras enligt Skanovas yttrande.

NSR framför att diametern ska vara minst 18 meter i vändzoner och utöver detta ska det finnas en hindersfri zon på 1,5 meter. Den hindersfria zonen ska även vara fri från träd, buskar etc. De rekommenderar inte backvändning på platser där barn kan komma att vistas. Och påpekar att vändzonerna måste vara fria från parkering. I övrigt hänvisas till utdrag ur renhållningsordningen.

Kommentar: Planområdet har begränsats kraftigt och omfattar inte längre några allmänna vägar. Kommunen bedömer att en vändzon med 18 meters diameter tar upp orimligt stor plats i detta läge. Då gatan planläggs som kvartersmark finns möjlighet för NSR att, om vändzonen anses vara för liten, ställa krav på att sophantering ska ske vid fastighetsgräns mot allmän väg.

Synpunkter på förslaget har inkommit från följande sakägare och andra besvärberättigade

Ägarna till Varan 2:28 framför att de inte motsätter sig framtida bebyggelse men att de har synpunkter som de önskar ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Radhus passar inte in i bebyggelsen då de skulle innebära en radikal förtätning av området och därmed ändra karaktären på ett negativt sätt. Planen ska inte tillåta radhusbebyggelse.

Det område som föreslås som naturmarksområde framför den egna fastigheten bör vara lika brett som vid fastigheterna Varan 2:29 och 2:30. De anser även att det räcker med tre friliggande villor istället för fyra alternativt att tomterna görs mindre.

Kommentar: Radhusen har en byggnadsarea som motsvarar en fjärdedel av fastigheten (borträknat gemensamma ytor) vilket är samma som gäller för den befintliga bebyggelsen.

Efter dialog med exploatör och fastighetsägare ändras marken närmast fastigheterna Varan 2:27, 2:28, 2:29 och 2:30 till kvartersmark för bostadsändamål vilket möjliggör att nämnda fastigheter utökas med den marken.

Kommunen gör bedömningen att fyra friliggande villor, enligt planförslaget, samspelar bra med den täthet och utnyttjandegrad som finns i befintlig bebyggelse.

Ägarna till Varan 2:32 framför att tomtgränsen mot Varan 2:32 inte stämmer med den överenskommelse som gjorts mellan fastighetsägaren och exploatören. För övrigt protesterar fastighetsägaren mot bebyggelse i det vackra naturområdet med så rikt djurliv.

Kommentar: Då planområdet minskats och de flera av de föreslagna tomterna strukits från planen förutsätter planens genomförande inte längre någon justering av gränserna för fastigheten Varan 2:32. Alla föreslagna tomter inom det strandskyddade området har tagits bort från planförslaget.

Ägarna till Varan 2:45 anser att det är väsentligt att, så långt det är möjligt, största möjliga hänsyn tas till befintlig bebyggelse. För fastighetsägarna handlar det främst om hur den nya tomten kommer att bebyggas. De framför att ju närmare deras västra tomtgräns byggnader placeras ju större blir intrånget avseende utsikt liksom eventuella andra störningsmoment. De framför önskemål om att området med prickad mark ska vara lika bred framför deras fastighetsgräns som för övriga fastigheter för att på så vis undvika att garage eller uthus placeras så nära att det uppenbart innebär ett störande intrång. De anser även att det skulle vara lämpligt att förlägga huvudbyggnaden på aktuell tomt längre västerut på tomten för att minimera intrånget vad gäller utsikten. På så vis skulle man på ett positivt sätt utnyttja den naturliga lutningen på tomten.

Fastighetsägarna påpekar att de höjder som anges i planbeskrivningen inte stämmer med bestämmelserna i detaljplanen och att maxhöjden inte finns med som planbestämmelse. De anser att det är av väsentlig betydelse att högsta totalhöjd anges som maxhöjd över havet efter nivåkurvorna för såväl huvudbyggnad som för garage/uthus för att undvika att man genom terrassering/utfyllnad kan höja marknivån, som sedan tas som utgångspunkt för att mäta byggnadshöjd. Av detaljplanen framgår endast att befintliga marknivåer ej får förändras inom n₃ som endast omfattar den delen av tomtarna som är prickad och ej får bebyggas.

Fastighetsägarna sammanfattar sina önskemål om förändringar i planförslaget:

- Tomten väster om fastigheten Varan 2:45 bör ha samma remsa med prickad mark som samtliga övriga tomter.
- Bebyggelsen bör förskjutas västerut på tomten.
- Samtliga byggnaders högsta tillåtna totalhöjd definierad såsom maxhöjd över havet bör absolut anges.

Kommentar: Planförslaget revideras och ett 6 meter brett u-område med prickmark läggs framför fastigheten Varan 2:45 vilket innebär att ingen byggnad får placeras närmare aktuell gräns än 6 meter.

För att garantera tillgängligheten till bostaden är det viktigt att byggnadens placering på tomten inte är allt för låst utan att detaljplanen tillåter att placeringen detaljstuderas i samband med bygglovet.

Detaljplanen revideras så att den anger högsta tillåtna nockhöjd i meter över havet för aktuell tomt.

Torekovs Golfbana AB informerar om att de sedan 2010/2011 investerat i säkerhetshöjande ombyggnationer av banan. Merparten av dessa åtgärder har gjorts för att bygga bort och/eller förbättra säkerheten för boende på och i omedelbar närhet till golfbanan. Del av detta arbete avser hål 6 som ligger i direkt anslutning till området som omfattas av den föreslagna detaljplanen. De avråder från nybyggnation i direkt anslutning till golfbanan så som föreslås i detaljplanen, eftersom detta skapar nya och betydande säkerhetsproblem och framtida potentiella konflikter.

Kommentar: En bestämmelse om att skyddsnät ska finnas införs i gränsen mot golfbanan.

Sammanfattning av ändringar

- Alla föreslagna fastigheter inom strandskyddat område tas bort från detaljplanen. I den södra delen återstår endast en tomt som ligger utanför strandskyddat område.
- Planområdet har begränsats för att endast omfatta tillkommande bebyggelse då tidigare planförslag inte inneburit några förändringar för befintlig bebyggelse jämfört med nu gällande detaljplan.
- Byggnadshöjd och takvinkel ändras tillnockhöjd för att minska oklarheter om hur höjderna ska beräknas och öka tydligheten.
- Nockhöjden regleras med plushöjd för den södra fastigheten för att öka tydligheten gällande hur hög byggnaden kan bli och minska otydligheten gällande vilken sida av byggnaden som ska vara beräkningsgrundande.
- Bestämmelsen om bevarande av stengärdesgårdar omformuleras enligt Länsstyrelsens synpunkter. Planbeskrivningen kompletteras gällande dispens från biotopskyddet.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om förordnande enligt 113 § byggnadslagen.
- Gatan till de tillkommande fastigheterna i norra delen av planområdet planläggs som kvartersmark och avses förvaltas som en gemensamhetsanläggning för de nya fastigheterna.
- Bestämmelser om byggnadsareor omformuleras enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.
- Planbeskrivningen ses över gällande gemensamhetsanläggning, marksamfällighet och samfällighetsföreningar.
- Planförslaget kompletteras enligt Skanovas yttrande gällande flytt av kablar och anläggningar.
- Efter dialog med exploatör och fastighetsägare ändras marken närmast fastigheterna Varan 2:27, 2:28, 2:29 och 2:30 till kvartersmark för bostadsändamål vilket möjliggör att nämnda fastigheter utökas med den marken.
- Ett 6 meter brett u-område med prickmark läggs framför fastigheten Varan 2:45
- En bestämmelse om att skyddsnet ska finnas införs i gränsen mot golfbanan.
- Den tillkommande fastigheten i planområdets södra del får en något utökad byggrätt där huvudbyggnaden tillåts vara högst 200 m² och komplementbyggnaden får vara högst 50 m².

Underrättelse inför antagandet och utställningsutlåtande sänds till

Lantmäteriet
Skånetrafiken
Bjäre Kraft
Naturskyddsföreningen Bjäre
Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB, NSVA
Region Skåne
NSR
TeliaSonera Skanova Access
Ägarna till Varan 2:8
Ägarna till Varan 2:12
Ägarna till Varan 2:13 och 2:14
Ägarna till Varan 2:11
Ägarna till Varan 2:15
Ägaren till Varan 2:18
Ägarna till Varan 2:21
Ägarna till Varan 2:22
Ägarna till Varan 2:24
Ägarna till Varan 2:27
Ägarna till Varan 2:28
Ägarna till Varan 2:29
Ägarna till Varan 2:30
Ägarna till Varan 2:31
Ägarna till Varan 2:32
Ägarna till Varan 2:44
Ägarna till Varan 2:45
Ägarna till Varan 2:46
Boende på Flymossavägen 69
Brf Bjäreterassen
Lars Svensson
Torekovs Byaråd
Torekovs Kultur- och Miljöförening

Underrättelse efter antagandet, samt besvärshänvisning sänds till

Länsstyrelsen
Ägarna till Varan 2:10
Ägarna till Varan 2:13 och 2:14
Ägaren till Varan 2:18
Ägarna till Varan 2:28
Ägaren till Varan 2:32
Ägaren till Varan 2:44
Ägaren till Varan 2:45
Torekovs Golfbana, Perstorp 3:28

Kommunstyrelsen föreslår besluta att

Planförslaget godkänns för förnyad utställning i enlighet med denna samrådsredogörelse.

Båstad 2017-04-24

Emma Johansson
Planarkitekt