



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

Detaljplan för del av Boarp 2:26 m.fl fastigheter i Norrviken, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Ett detaljplaneförslag avseende del av Boarp 2:26 m.fl. fastigheter har varit ute på samråd 2017-12-07 till 2018-01-22 och på granskning under tiden 2018-03-01 till 2018-04-03 för att ge sakägare, boende, myndigheter med flera, möjlighet att lämna in synpunkter. Planförslaget har tagits fram av Samhällsbyggnad i Båstads kommun. Planen handläggs med standardförfarande. I detta granskningsutlåtande finns dels sammanfattningar av de synpunkter som har lämnats in under både samråd och granskning och dels Samhällsbyggnads kommentarer till synpunkterna.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget

Länsstyrelsen i Skåne (granskningskedet)

Lantmäteriet (granskningskedet)

Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden (granskningskedet)

Myndigheten Samhällsskydd Beredskap samt E.ON Elnät Sverige AB avstår från att erinra sig (samråds respektive granskningskede)

Synpunkter på samrådshandling, daterad 2017-12-06, har inkommit från följande myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen framför följande synpunkter kopplade till 11 kap. 10-11 §§ PBL

Riksintressen

Aktuellt område berörs av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB, riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB, riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 1-2 §§ MB samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 1,4 §§ MB. Länsstyrelsen kan konstatera att marken till största del redan är ianspråktagen inom planområdet och att exploateringen omfattning är relativt begränsad. Utifrån föreliggande handlingar anser därför Länsstyrelsen att aktuellt planförslag inte påtagligt skadar berörda riksintressen. Länsstyrelsen vill dock understryka att området vid Norrviken bär på stora natur-, kultur- och friluftsvärden och att en fortsatt exploatering med stor sannolikhet riskerar att påtagligt skada dessa och, i förlängningen, berörda riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten / Risk för översvämning

Länsstyrelsen saknar en beskrivning av hur dagvattnet inom området ska hanteras. I planhandlingarna nämns både sedumtak och infiltration men då större delen av planområdet kan förväntas bli hårdgjort bör det även beskrivas vilka volymer som kan förväntas - både nu och i ett förändrat framtida klimat -samt visa på att de ytor som behövs för hanteringen finns. Detta speciellt då området inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Med tanke på den relativt branta slänt som ligger söder om planområdet bör det av handlingarna även framgå hur extrem nederbörd ska hanteras.

Länsstyrelsen anser vidare att planhandlingarna tydligare behöver beskriva hur parkeringen och den tillkommande biltrafiken förväntas påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten, samt hur detta relaterar till dagvattenhanteringen.

Strandskydd

I samband med planläggningen inträder strandskydd för havet med 100 meter och i detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas med en planbestämmelse. För att upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ MB. För upphävande att det aktuella strandskyddsområdet åberopar kommunen som särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB punkt 1 och 4.

Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen att ett upphävande av aktuellt strandskyddsområdet inte bedöms innebära något intrång i allmänhetens nyttjande av markområdet enligt allemansrätten. Förutsättningarna för djur- och växtlivet bedöms inte förändras i väsentlig omfattning. Strandskyddets syften kan tillgodoses genom det resterande strandskyddade området norr om vägen som löper längs med kusten. Dock finner Länsstyrelsen att ett tillämpligt särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § MB bör vara punkt 2, dvs att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Skyddade arter

Den fridlysta arten större vattensalamander förekommer inom Norrviken-området. Kommunen menar dock att arten inte förekommer i eller i anslutning till planområdet, och hänvisar i detta avseende till utredningar från 2008 och 2012 samt till en dom från Mark- och miljööverdomstolen daterad 2016-02-03. Länsstyrelsen anser att det av planhandlingarna bör framgå ifall förutsättningarna på platsen sedan dess har förändrats på ett sätt som kan ha betydelse för den större vattensalamandern.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna uppdateras enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10- 11 §§ PBL.

Kommentar: Synpunkter mottagna och tillgodoses i granskningshandlingen.

Åtgärder behövs för att förbättra statusen hos flera av vattenförekomsterna. Det kan dock inte åstadkommas genom denna detaljplan, utan kräver andra åtgärder. Det är dock viktigt att planen inte bidrar till att försämra vattenkvalitén. Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms genom detta planförslag inte påverkas negativt. Planförslaget möjliggör parkeringsplatser till 66 bostadsenheter som i skrivande stund är under uppförande. Antal ökade fordonsrörelse i området har i tidigare detaljplan (dpl 1615, laga kraftvunnen 2010-04-29) behandlats och bedömts som en rimlig ökning i området. Garage/carport inom planområdet kommer att förses med sedumtak. De sedumbeklädda taken hjälper både till med att ta hand om och viss rening av dagvatten. Mark inom och i anslutning till planområdet (dvs i anslutning till de flerbostadshusen som är under uppförande) kommer att möjliggöra infiltration av dagvatten då marken till största del ej får hårdgöras (vilket styrs av planbestämmelse i dpl 1615 samt i rubricerad dpl). Allt dagvatten leds via ledningar till en så kallad utjämningsyta som kommer att fungera som infiltrationsyta innan vattnet sedan leds vidare i dagvattenledning som har sitt utlopp i havet. Utjämningsytan kommer vid normala flöden av dagvatten att vara torrlagd och endast vid extrema nederbörder att vara vattenfylld. Övrig mark inom och i anslutning till planområdet möjliggör infiltration av dagvatten. För en mer detaljerad beskrivning av dagvattenhanteringen, se sida 30, under rubriken Dagvatten.

Den förorenade marken inom planområdet har schaktats bort vilket bland annat är positivt med hänsyn till att risken för att föroreningen sprids via dagvattnet eliminerats. Infiltration (dvs rening) av dagvattnet inom området genom sedumbeklädda tak, brunnar med sandfång samt utjämningsmagasin. Alla åtgärder bidrar till att på sikt uppnå miljökvalitetsnormer för både luft- och vatten.

Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare ett så kallat särskilt skäl under rubriken Strandskydd:

(18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser)

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

- Planområdet är väl avskilt från strandlinjen genom Kattviksvägen.

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Arter: "Förutsättningarna inom och i direkt anslutning till planområdet har ej ha förändrats på ett sådant sätt att det finns anledning att anta att större vattensalamander förekommer inom eller i närområdet till planområdet sedan Naturcentrum gjorde sin utredning."

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Dagvatten: "Marklaget AB har med anledning av byggnationen av bl a de 9 flerbostadshusen samt anläggningen av tennis- samt padelbanor gjort en beskrivning av hur dagvattenhanteringen kommer att hanteras.

Allt dagvatten kommer att ledas via ledningar till en utjämningsyta som är belägen direkt öster om tennisbanor utanför planområdet som fungerar som infiltrationsyta. Ytan kommer under normala förhållande vara torrlagd. Lägsta höjd på ytan är +2,46 möh (meter över havet). Vid höga flöden är ytan är kopplad via utlopp med sandfångsbrunn till det kommunala nätet som i sin tur har utlopp i havet. VG (vattengång) på utlopp i havet är +0,60 möh (meter över havet). Takavvattning och dagvatten från hårdgjorda ytor kommer att ledas via brunnar med sandfång och vattenlås till utjämningsytan.

Husdräneringar kommer att ledas via brunnar med sandfång till utjämningsytan.

Dagvatten från avskärande dike, beläget mellan släntfot söder om planområdet och de planerade garage/carporten, kommer att ledas via ledning till utjämningsytan.

Utgångspunkten för projektering har varit att dagvatten från området skall ledas till en befintlig D600 (dagvatten-) ledning under Kattviksvägen.

Alla dagvattenledningar som avvattnar grusytor, gräsytor och tak leds till en naturlig lågpunkt på området kallad "utjämningsmagasin". Funktionen på detta magasin/lågyta är i förstahand en naturlig rening av dagvatten där alla ledningar släpps på ytan för att sedan rinna långsamt till utsläppspunkt.

Områdets markbeskaffenhet medgör väldigt liten infiltration och har därför har ej tagits hänsyn till i detaljprojekteringen.

Beräkningen för hantering har följt Svensk vattens P110.

När det gäller avbördning (dvs mått på hur mycket vatten som per tidsenhet passerar genom en tvärsektion av ett vattendrag från området) har beräkningarna utgått från regnintensitet, återkomsttid 30-år med klimatfaktor 1,25. Utformningen enligt projektering ger en avbördning på 292 l/s.

I söder ligger ett avskärande dike som fortsatt fyller sin funktion. Diket rinner mot väster och vidare mot ett nytt dike i väster. Det nya diket i väster fångar upp de naturliga dikena och leder vatten runt tennisbanorna vidare till en D500 (dagvattenledning) som leder vattnet till "utjämningsyta/lågyta" för detaljer, se ritning M-11 och M-12, sida 32 och 33.

Markhöjder är projekterade så att ytvatten som eventuellt dagvattensystemet ej skulle klara av leds ner till "utjämningsmagasin/lågyta".

Breddningsnivå är +3,30 möh (meter över havet) vid Kattviksvägen. Lägsta FG (färdigt golv) är +5,00 möh (meter över havet), höjdsystem RH 2000.

Area för beräkning enligt nedan tabell:

- Grusyta 7831 m² x 0,4
- Plattor 731 m² x 0,7
- Gräs 14107 m² x 0,1
- Singel/Trätrall 1130 m² x 0,2
- Tennisbanor 1348 m² x 0,8
- Konstgräs 934 m² x 0,4
- Tak 2410 m² x 0,9
- Reducerad area: 8903 m²

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

Plankartan och planbestämmelserna

Exploateringsgraden bör förtydligas. Största exploatering är 3200 kvm bruttoarea inom vad?

Genomförandebeskrivning och planbeskrivningen

Om allmänna ledningar inom kvartersmark ska tryggas med ledningsrätt bör u-område läggas ut.

Det bör framgå vem som ska betala ersättning för det utrymme som upplåts till gemensamhetsanläggningen.

Kommentar: Synpunkter tillgodoses i granskningshandlingen. Planbeskrivningen förtydligas och kompletteras under rubriken Gemensamhetsanläggning att berörda fastighetsägare bekostar eventuell ersättning för upplåtet utrymme.

Planbeskrivning samt plankartan justeras avseende formulering av planbestämmelse rörande exploateringsgrad till "Största exploatering är 3200 m² byggnadsarea inom planområdet".

Allmänna ledningar kommer ej att anläggas inom planområdet varvid u-område ej bedöms nödvändigt.

Synpunkter på granskningshandling, daterad 2018-02-08, har inkommit från följande myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen, konstaterar att planhandlingarna har kompletterats och förtydligats sedan samrådet. Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar: Synpunkt mottagen.

NSVA, har tagit del av granskningshandlingarna och har följande synpunkter:

- Det är positivt att sedumtak ska anläggas på garage, carport och miljöhus inom planen.
- Lägg till under Teknisk försörjning, Dricks- och spillvatten (s 24) "NSVA ansvarar för distribution av dricksvatten och för omhändertagande av spillvatten".
- NSVA noterade i planbeskrivningen att infiltration av dagvatten skulle möjliggöras i interngata och vill endast upplysa om att det inte är fullt optimalt med tanke på jordförhållandena.
- I övrigt har NSVA inget att erinra.

Kommentar: Synpunkter mottagna och tillgodoses.

Trafikverket, meddelar att de har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 1749 (Kattviksvägen) nordost om planområdet.

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Planförslaget medger bebyggelse (östra delen av planområdet) inom det byggnadsfria avståndet vilket Trafikverket invänder mot. Trafikverket anser att plankartan ska kompletteras med prickmark motsvarande det byggnadsfria avståndets utbredning, oavsett befintlig bebyggelse. Viktigt att kommunen mäter från vägområdesgräns och inte vägkant.

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 1749. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

***Kommentar:** Synpunkter mottagna och tillgodoses. Plankartan justeras så att prickmark råder inom det byggnadsfria avståndet längs Kattviksvägen. Dagvatten från t ex planområdet ska inte släppas ut i vägdiket utan kommer att omhändertas i fördröjningsmagasin beläget öster om tennisbanor, se även förklarande text i planbeskrivningen.*

Norrvikens Trädgårdssällskap (NTS), förmedlar att de tacksamt tagit emot möjligheten att få yttra sig över "Detaljplan för del av Boarp 2:26 m.fl. fastigheter i Norrviken" daterad 2018-02-08.

Vidare framför de att NTS är som bekant ytterst förvånade och kritiska till att nio femvåningshus får uppföras på det skyddade området. NTS ställer sig också frågan varför de nu aktuella byggnaderna inte fanns med i den ursprungliga planen. Behovet av byggnaderna kan väl inte ha varit obekant vid begäran om upprättande av plan för uppförande av nio de femvåningshusen.

Att döma av de markarbeten som verkar ha påbörjats inför uppförande av 66 garageplatser och förråd, indikera att bygglov i praktiken redan ha beviljats. Skadorna på naturen och Norrvikens Trädgårdar har redan skett. De nya byggnaderna kommer därför inte att göra någon större skillnad.

NTS har inga invändningar.

***Kommentar:** Synpunkt mottagen.*

Sammanfattning av Samhällsbyggnads förslag till åtgärder efter granskningen

Förutom redaktionella revideringar, såsom t ex omdöpning av handlingar från "Granskningshandling" till "Antagandehandling" medför inkomna synpunkter följande revideringar av planförslaget;

- Text under Teknisk försörjning, Dricks- och spillvatten (s 24) "NSVA ansvarar för distribution av dricksvatten och för omhändertagande av spillvatten".
- Prickmark mot Kattviksvägen utökas så att byggnadsfritt avstånd om 12 m uppfylls.

Underrättelse inför antagandet och utlåtande sänds till

**Myndigheten Samhällsskydd Beredskap
Lantmäteriet
som yttrat sig under samråd 2017/2018**

**samt
E.on
Lantmäteriet
Trafikverket
Norrvikens Trädgårdssällskap (NTS)
som yttrade sig över planförslaget under granskningen 2018**

Underrättelse efter antagandet sänds till

**Länsstyrelsen i Skåne län
Myndigheten Samhällsskydd Beredskap
Lantmäteriet
som yttrat sig under samrådet 2017/2018**

**samt
Länsstyrelsen i Skåne län
E.on
Lanmäteriet
Trafikverket
Norrvikens Trädgårdssällskap (NTS)
som yttrade sig över planförslaget under granskningen 2018**

Underrättelse efter antagandet, samt besvärshänvisning sänds till

När planen har antagits skickar kommunen ut en underrättelse om det och en besvärshänvisning till Länsstyrelsen, eventuella regionplaneorgan och kommuner som berörs, samt de personer och organisationer som kan ha rätt att överklaga detaljplanen. Besvärshänvisningen förklarar hur man gör om man vill överklaga.

Underrättelse efter antagandet och besvärshänvisning ska skickas till följande:

Länsstyrelsen i Skåne län

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta att

- Planförslaget avseende del av Boarp 2:26 m.fl. fastigheter i Norrviken, Båstads kommun, antas i enlighet med de revideringar som föreslås i detta granskningsutlåtande, daterat 2018-05-09.

Båstad 2018-05-09



Camilla Nermark
Planarkitekt