



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

Detaljplan för **Eskilstorp 5:6** i Eskilstorp, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Detta detaljplaneförslag har varit utställt för granskning under tiden 2018-06-04 till 2018-07-03 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 standardförfarande enligt PBL 2010:900. I detta granskningsutlåtande sammanfattas och kommenteras de synpunkter som har kommit in under granskningskedet. Synpunkter inkomna under samrådsskedet finns i separat samrådsredogörelse.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget

Länsstyrelsen

Södra Hallands Kraft

Trafikverket

Synpunkter från myndigheter m.fl.

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

Genomförandebeskrivning och planbeskrivningen

Eskilstorp 5:6s gränser i grundkartan är osäkra, gränserna är inlagda med en noggrannhet på 0,45 m. Gränserna är tillkomna i början av nittonhundratalet och ska vara markerade med rör men det är inte säkert att dessa kan återfinnas i dagsläget. I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut med direkt anslutning till dessa gränser. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risker är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. För att råda bot på osäkerheten är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränserna och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränser. Är gränserna juridiskt oklara krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma gränsens läge.

Övrigt

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisats på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäterihandlingar m.m.) som kommer att bli nödvändiga och vem som

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

Kommentar: Lantmäteriet har skickat samma yttrande som under samrådet varpå dessa synpunkter redan har hanterats. Alla gränsrör har hittats och planens avgränsning har uppdaterats efter detta.

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) framför följande:

Exploatören ansvarar för att söka alla tillstånd som krävs för utbyggnad av dagvattendamm med tillhörande ledningar. Detta bör stå med under Tekniska frågor-> Vatten och avlopp på sidan 22 i planbeskrivningen. Exploatören ansvarar även för att ta kontakt med Stensåns dikningsföretag som kommer beröras av exploateringen.

Dagvattendammen behöver ha en effektiv fördröjningsvolym på >185m³. Det bör även stå "Fördröjningsmagasin med effektiv fördröjningsvolym >185m³" istället för "fördröjningsmagasin >144m³", för att undvika eventuella missförstånd gällande fördröjningsvolym. Den effektiva fördröjningsvolymen bör även ändras i planbeskrivningen, till exempel på sidan 19 under "Dagvatten". Då marken runt dammen regleras som allmän platsmark är det av betydelse att dammen görs så multifunktionell som det går, genom att beakta de rekreativa och ekologiska värden. Krav kring säkerhet och drift ska säkerställas och samrådaskas med NSVA.

På plankartan bör det märkas ut en körbana tillräcklig för drift och underhåll av dagvattendammen. Samtlig mark med underjordiska ledningar ska märkas som u-område med prickad mark. Detta kommer troligen beröra "Natur" mark mellan de två fastigheter som ligger närmast Stensån för underjordiska dagvattenledningar.

Det är av yttersta vikt att ett skyddsavstånd om minst 4 meter lämnas till den planerade dricksvattenledningen. Marken ska markeras som u-område med prickad mark över vattenledningens läge med tillhörande skyddsavstånd.

Ledningsrätter ska upprättas för samtliga kommunala VA-ledningar och VA-anläggningar såsom dagvattendamm och ska bekostas av exploatören.

I övrigt har NSVA inget att erinra.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras gällande exploatörens ansvar samt ledningsrätter.

Efter granskningen har kommunen haft fortsatt kontakt med NSVA då planområdets utökning behövde ett förtydligande. Detta leder i sin tur till att den beräknade fördröjningsvolymen behöver justeras. NSVA har justerat uträkningen av den effektiva fördröjningsvolymen på >185m³ till 174m³. NSVA har även framfört att det är svårt att ange en exakt fördröjningsvolym eftersom förutsättningarna kan förändras vad gäller andel hårdgjord yta. Det är därför bättre att ange ett fördröjningskrav om 600 m³ per reducerad hårdgjord hektar då fördröjningsmagasinets storlek får anpassas efter andelen hårdgjord mark inom planområdet. Planbestämmelse och planbeskrivningen revideras med detta.

Eftersom fördröjningsmagasinets läge eller utformning ännu inte är projekterad är det inte möjligt att reservera avgränsad mark för körbana till magasinet. I plankartan läggs det istället till en generell bestämmelse om att angöring till fördröjningsmagasinet får anordnas som då kommer gälla inom hela naturområdet.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallat "u-område" är en bestämmelse som används då ledningar hamnar inom kvartersmark. Inom planområdet har kvartersmarken anpassats efter skyddsavstånden för ledningarna. Då samtliga ledningar inklusive skyddsavstånd hamnar inom allmän platsmark finns inget behov av "u-områden".

Sammanfattning av de ändringar som nämnts

- Planbeskrivningen har reviderats gällande exploatörens ansvar samt ledningsrätter i enlighet med NSVAs synpunkter.
- Plankartan har reviderats med bestämmelse om fördröjningsmagasin 600m³/reducerad hårdgjord hektar samt med bestämmelse om angöring till fördröjningsmagasinet.

Ytterligare ändringar som gjorts

- Planbeskrivningen har reviderats med redaktionella justeringar.

Underrättelse inför antagandet och granskningsutlåtande

När planen går till antagande skickar kommunen en underrättelse om det till uppdragsgivaren och alla som lämnat synpunkter på planen under samråd och granskning (med undantag av Länsstyrelsen). Detta granskningsutlåtande skickas med. På detta sätt får de som lämnat synpunkter reda på att planen är på väg att antas och de kan läsa hur deras synpunkter har hanterats.

Underrättelse inför antagandet och granskningsutlåtandet ska skickas till följande:

- Lantmäterimyndigheten
- Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR)
- Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB (NSVA)
- Skanova
- Södra Hallands Kraft
- Trafikverket
- Ägaren till Eskilstorp 2:24 och 2:34

Underrättelse efter antagandet och besvärshänvisning

När planen har antagits skickar kommunen ut en underrättelse om det och en besvärshänvisning till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, de kommuner och regionplaneorgan som är berörda, samt de personer och organisationer som enligt kommunens bedömning har rätt att överklaga planen. Besvärshänvisningen förklarar hur man gör om man vill överklaga.

Underrättelse efter antagandet och besvärshänvisning ska skickas till följande:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten

Kommunstyrelsen föreslår besluta att

Detaljplan för Eskilstorp 5:6 godkänns för antagande.

Båstad 2018-09-06

Henrik Eliasson
Planarkitekt