



Detaljplan för del av Påarp 8:83 m.fl fastigheter i Torekov, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Ett detaljplaneförslag avseende Påarp 8:83 m.fl. fastigheter har varit ute på samråd 2018-03-15 till 2018-04-27 och på granskning under tiden 2018-08-15 till 2018-09-14 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 (samråds- och granskningsskedet)

Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden (samråds- och granskningsskedet)

E.ON Elnät Sverige AB (samrådsskedet)

TeliaSonera Skanova Access (samrådsskedet)

Torekov Kultur och Miljö (samrådsskedet)

Trafikverket (granskningsskedet)

Synpunkter på samrådshandling, daterad 2018-03-14, har inkommit från följande myndigheter m.fl.

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:

Genomförandebeskrivning

Som framgår av detaljplanen är det av stor vikt att omprövningen av gemensamhetsanläggning Påarp ga:8 nämns och vem som bekostar förrättningskostnaderna i och med omprövningen.

Stycket om gemensamhetsanläggningen avseende kostnaderna för utförande och drift är väl formulerat. Om konsekvenserna av detaljplanen innebär en ökad användning av gemensamhetsanläggningen och att andelstalet i gemensamhetsanläggningen behöver ändras, te x för att trafikmängden ökar till fastigheten pga fler gäster, bör detta framgå i sammanhanget. Vid den omprövning som krävs för att ändra omfånget på gemensamhetsanläggningen kan också andelstalet för fastigheterna ändras samtidigt.

Andelstalet kan också ändras genom en överenskommelse om ändring av andelstalet som Lantmäteriet också kan pröva.

Ekonomiska konsekvenser pga omprövningen är att den fastighetsägare till den fastighet som frigörs av belastningen ska betala ersättning till ägarna av de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen (40a § AL). Paragrafen är inte dispositiv.

Kommentar: Synpunkter mottagna och tillgodoses i granskningshandlingen. Genomförandebeskrivningen förtydligas avseende ökad användning av gemensamhetsanläggningen med anledning av t ex ökat antal gäster till Torekov hotell. Genomförandebeskrivningen förtydligas även avseende ekonomiska konsekvenser vid omprövning.

Trafikverket, framför att de precis som kommunen noterat att verksamheten är inom influensområdet för Kattegattleden samt att Skåneleden är en målpunkt. Vidare framför de att det vore positivt om antalet cykelparkeringsplatser ökar inom planområdet. En sådan åtgärd torde bidra till att höja cykelns attraktionskraft och att fler väljer cykeln för lokala resor till verksamheten men även utomhusgymmet. Det förutsätts att angöring till dessa parkeringsplatser sker på ett gent och säkert sätt.

Trafikverket har inga övriga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Synpunkter tillgodoses i granskningshandling. Parkering för cyklar planeras i anslutning till entré.

NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB) framför följande:

- Avfallsutrymmen för fastigheterna bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg.
- Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering.
- Vägen ska vara minst 5,5 m bred om körning i båda riktningar förekommer
- Se Bilaga 2 (som finns att tillgå hos Samhällsbyggnad, diarienumr: B2017-333) som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Båstads kommun.

Kommentar: Synpunkter tillgodoses i granskningshandlingen. Information om t ex att avfallsutrymmen för fastigheter bör placeras i nära anslutning till allmän körbar väg. Väg ska vara minst 5,5 m bred om körning i båda riktningar förekommer.

Synpunkter på samrådshandlingen, daterad 2018-03-14, har inkommit från följande sakägare och andra besvärberättigade

Torekov Solsidans Samfällighetsförening, framför följande synpunkter:

- För fastighetsägarna inom samfälligheten är det av största vikt att den föreslagna byggnationen inte medför att det på något sätt kommer att skymma utsikten mot havet. Därför måste förslaget till utbyggnad av hotellet under inga omständigheter innebära att höjden på utbyggnaden överstiger höjden på nuvarande hotellbyggnader.
- Vi vill påpeka att för fastigheterna i området finns angivet en högsta höjd av byggnaderna och att området skall präglas av enplanshus så att inte utsikten mot havet störs. Förslaget till Detaljplan för del av Påarp 8:83 m.fl. fastigheter i Torekov verkar innebära att utsikten från fastigheterna i Sejvägens början (Påarp 10:34, 10:35 och 10:36) samt de första fastigheterna på Koljavägen (Påarp 8:41 och 8:62) kommer att påverkas negativt om höjden på utbyggnaden av hotellet tillåts överstiga höjden på befintliga hotellbyggnader. Därför vill vi att det klart framgår av förslaget till Detaljplan för del av Påarp 8:83 m.fl. fastigheter i Torekov att höjden begränsas till att inte överstiga höjden på befintliga hotellbyggnader.
- Kommunen har tidigare beslutat om avsteg ifrån kommunens egen översiktsplan ÖP08 och den fördjupade översiktsplanen för Torekov då ny detaljplanen för Påarp 10:6 antogs. Samfälligheten är därför angelägen och vill förvissa sig om att nya ändringar av detaljplaner inte medför ytterligare avsteg från principen av att området skall behålla sin karaktär av enplansbebyggelse.
- Samfälligheten ser vidare som positivt att Torekov Hotells verksamhet växer och utvecklas och att de tre fastigheterna på Makrillvägen som nu utgör "personalbostäder" rivs och ersätts av hotellbyggnader. Det är dock viktigt att största hänsyn tas till att inte boende på andra sidan Makrillvägen, fastigheterna Påarp 8:102, 8:103 samt 8:104, inte störs i samband med rivning och nybyggnation.
- Vidare ser Samfälligheten det som positivt att infarten till den utvidgade parkeringen sker från Sjalaviksvägen så att inte trafiken ökar inne i bostadsområdet.
- Samfälligheten önskar att få löpande information om hur ärendet utvecklas.

Kommentar: Synpunkter mottagna och tillgodoses i granskningshandlingen.

- *Den nya byggnationen har en högsta totalhöjd om +30,0 möh vilket är 0,5 m lägre än högsta tillåtna nockhöjd för befintlig hotellbyggnad (Påarp 8:115). Befintlig byggnad inom Påarp 8:115 är uppmätt till +30,08 möh.*
- *Planförslaget har förtydligats angående höjd på befintlig byggnad inom fastigheten Påarp 8:115 (+30,08 möh). Se text och bild sidorna 25-26 i granskningshandling daterad 2018-07-03.*
- *Förslag till ny översiktsplan har varit utställt för samråd under tiden 2018-05-25 - 2018-09-30. Enligt samrådsförslag avseende ny översiktsplan föreslås ingen förändring i förhållande till nu gällande detaljplaner. Efter*

samrådstiden kommer översiktsplanen förmodligen att justeras något inför granskningsskedet. Alla har möjlighet att tycka till om förslag till ny ÖP.

- *Buller från en byggarbetsplats beror på vilka arbeten som utförs och vilka maskiner som används. Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden och allmänna råd om buller från byggplatser som ska följas, <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Buller/Buller-fran-byggplatser/>. Planområdet omfattas till sin helhet av "Lokala ordningsföreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö" (KF 2009-09-23, §131). I de lokala ordningsföreskrifterna regleras bland annat tomgångskörning. Befarar man att riktlinjer och föreskrifter ej efterföljs anmäls detta till Miljöavdelningen, Båstads kommun som då genomför en kontroll.*
- *Synpunkt mottagen.*
- *Ett justerat granskningsförslag kommer att sändas ut till berörda myndigheter samt sakägare m.fl. på granskning sensommaren 2018. Under granskningstiden har sakägare, myndigheter m.fl. möjlighet att komma in med synpunkter på planförslaget igen.*

Synpunkter på granskningshandling, daterad 2018-07-03, har inkommit från följande myndigheter m.fl.

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 frågeställning:

Planbestämmelser

I planbeskrivningen framgår att det finns en ledningsrätt som korsar planområdet men u-område finns inte redovisat för hela sträckan i plankartan.

För att det ska vara enskilt huvudmannaskap inom planområdet krävs särskilt skäl vilket inte framgår av planhandlingarna

Kommentar: *Synpunkter tillgodoses. Plankartan kompletteras med planbestämmelsen u (dvs markreservat) inom prickmark för att säkerställa befintlig ledningsrätt.*

Planbeskrivningen kompletteras med texten: "Inom området råder enskilt huvudmannaskap gällande de intilliggande gatorna Själaviksvägen och Makrillvägen. Allmän platsmark / gatumark inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen GA:8 som ansvarar för driften.

Det primära skälet för att huvudmannaskapet i området ska vara enskilt är att det för befintlig och omgivande bebyggelse råder enskilt huvudmannaskap. En avvikande lösning inom aktuellt planområde skulle därmed ur ett allmänt drifts- och kostnadsperspektiv vara ofördelaktigt. Enligt praxis som utvecklats de senaste åren är enskilt huvudmannaskap möjligt även i områden för exempelvis permanentboende."

NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB) vill tydliggöra följande:

Dagvatten från planerade parkeringsplatsen (som eventuell blir en del av fastigheten Påarp 8:83) skall i första hand hanteras med LOD genom infiltration och vid behov avledas till det allmänna dagvattenledningsnätet. NSVA kräver att dagvatten skall fördröjas innan det leds till befintligt ledningsnät. Den effektiva fördröjningsmagasinvolym för området skall motsvara minst 300 m³ per ha och reducerad yta.

Ytterligare vill NSVA poängtera vikten av att riktlinjerna och rekommendationer för dagvattenhantering beskrivna under rubriken dagvatten sidan 29 i planbeskrivningen skall följas.

Kommentar: *Synpunkter tillgodoses.*

Skanova, meddelar att de har markförlagda och luftledning/kabelanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: *Synpunkt tillgodoses i antagandehandlingen. Planbeskrivningen förtydligas med "Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning."*

Synpunkter på granskningshandlingen, daterad 2018-07-03, har inkommit från följande sakägare och andra besvärberättigade

Tunby vägförening, påtalar att det i planbeskrivningen står att det inte finns några kända trafikproblem. Vidare uppmärksammar Tunby vägförening kommunen om att medlemmarna vid årsmötet framförde oro inför det växande trafiken på främst Sjalaviksvägen. Oron baserades på följande faktorer:

- Ökat byggande i området som ökar trafikbelastningen
- Dålig disciplin avseende att hålla fartgränsen
- Skyltningen av påbjuden hastighet är inte tillfredsställande

Kommentar: *Synpunkter mottagna. Tunby vägförening ansvarar för Påarp GA:5 (dvs allmän platsmark norr om planområdet. Bl a har gatorna Vrenenvägen, Sandskärvägen och Grönskärvägen (som ingår i Påarp GA:5) utfart mot bl a Sjalaviksvägen. Sjalaviksvägen (samt Tunbyvägen) ingår i Påarp GA:3 vars ansvar ligger på Torekov Påarps vägsamfällighetsförening.*

Respektive vägsamfällighetsförening har full rådighet över "sina" vägar och kan själva ordna med exempelvis hastighetsdämpande åtgärder.

Önskar vägförening råd kring hastighetsdämpande åtgärder eller att hastighetsmätning utförs på exempelvis Sjalaviksvägen - kontakta Gatu- och

trafikingenjör på Teknik & Service. Kommunen utför hastighetsmätning kostnadsfritt. Finansiering och uppförande av t ex hastighetsdämpande åtgärder bekostas av respektive vägförening.

När det gäller hastighetsskyltar beslutar, sätter upp, samt underhåller kommunen dessa. Vägförening bekostar dock inköp av hastighetsskyltar.

Planförslaget bedöms generera en viss ökad mängd biltrafik. Ökningen bedöms i förhållande till nuvarande verksamhet rimlig.

Planbeskrivningen (antagandehandlingen) förtydligas avseende ovanstående.

Fastighetsägare till Påarp 8:28, framför att de inte har något att erinra mot detaljplaneförslaget vad avser parkeringen söder om Sjalaviksvägen men påtalar att Sjalaviksvägen är mycket trafikerad och att bilisterna kör mycket fort. Vid genomförandet kommer trafiken med all sannolikhet att öka kraftigt.

Vidare påtalar fastighetsägaren att det finns många barnfamiljer runt vägen bl a min familj med tre små barn och vill därför att kommunen sätter upp farthinder.

Avslutningsvis framför fastighetsägaren att de fått veta att det är bönderna i trakten som motsätter sig hinder, men barns liv måste väl vara viktigare.

Kommentar: Synpunkter mottagna. Se tidigare kommentar under "Tunby vägförening".

Fastighetsägarna till Påarp 10:34, Påarp 10:35 samt Påarp 10:55, framför gemensamt att de motsätter sig all byggnation som överhuvudtaget kan inskränka på sin utsikt, både på höjden och bredden enligt nedanstående bilder.



Kommentar: Synpunkter mottagna. Byggrätten, enligt rubricerat planförslag, längs Sjalaviksvägen är oförändrad jämfört med gällande detaljplan. Utsikt bedöms därmed ej påverkas.

Sammanfattning av Samhällsbyggnads förslag till åtgärder efter granskningen

Inkomna synpunkter under granskningsskedet har inte föranlett några större justeringar av planförslaget inför antagandet.

Planbeskrivningen har dock förtydligats och kompletterats med ett kapitel rörande masshantering inom planområdet, befintlig trafiksituation på Själaviksvägen samt att Telia Sonera Skanova Access AB så långt som möjligt önskar att behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge. Planbeskrivningen har även kompletterats med skäl till enskilt huvudmannaskap.

Plankartan har förtydligats med att kommunen ej är huvudman för allmän platsmark samt högsta tillåtna totalhöjd på befintlig byggnad inom planområdet. Dessutom har U-område (markreservat för ledningar) på plankartan utökats (inom prickmark) för att säkra hela Bjäre krafts kabelstråk.

Utöver ovanstående har endast redaktionella justeringar gjorts i planhandlingarna såsom t ex text under rubriken "Efter samråds- och granskningsskede", omdöpning av planhandlingar från "Granskningshandling" till "Antagandehandling".

Underrättelse inför antagandet och granskningsutlåtande sänds till:

Lantmäteriet
Trafikverket
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
E.ON Elnät Sverige AB
TeliaSonera Skanova Access
NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB)
Torekov Solsidans Samfällighetsförening
Torekov Kultur och Miljö
som yttrat sig under samråd mars-april 2018

samt
Lantmäteriet
Trafikverket
NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
TeliaSonera Skanova Access
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Tunby vägförening
Fastighetsägare till Påarp 8:28
Fastighetsägare till Påarp 10:55
Fastighetsägare till Påarp 10:34 & 10:35
som yttrade sig över planförslaget under granskningen augusti-september 2018

Underrättelse efter antagandet sänds till:

Länsstyrelsen i Skåne län
Lantmäteriet
Trafikverket
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
E.ON Elnät Sverige AB
TeliaSonera Skanova Access
NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB)
Torekov Solsidans Samfällighetsförening
Torekov Kultur och Miljö
som yttrat sig under samråd mars-april 2018

samt

Länsstyrelsen i Skåne län
Lantmäteriet
Trafikverket
NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
TeliaSonera Skanova Access
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Tunby vägförening
Fastighetsägare till Påarp 8:28
Fastighetsägare till Påarp 10:55
Fastighetsägare till Påarp 10:34 & 10:35
som yttrade sig över planförslaget under granskningen augusti-september 2018

Underrättelse efter antagandet, samt besvärshänvisning

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 Påarp 8:83 m.fl. fastigheter i Torekov antas i enlighet med de revideringar som föreslås i detta granskningsutlåtande, daterat 2018-10-11.

Båstad 2018-10-11



Camilla Nermark
Planarkitekt