



Detaljplan för del av Hemmeslöv 10:10, etapp 3, i Hemmeslöv, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Ett detaljplaneförslag avseende del av Hemmeslöv 10:10, etapp 3, Hemmeslöv i Båstad har varit ute på samråd 2018-05-03 till 2018-06-21 och på granskning under tiden 2018-08-29 till 2018-09-30 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

TeliaSonera Skanova Access AB (samrådsskedet)

Södra Hallands Kraft ekonomisk förening (samrådsskedet)

Laholms kommun(samrådsskedet)

Region Skåne, regionala utvecklingsenheten (samråds- och granskningskedet)

Länsstyrelsen i Skåne (granskningskedet)

Trafikverket (granskningskedet)

Laholms kommun (granskningskedet)

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

Länsstyrelsen framför följande:

Dagvatten

Planområdet anges ha en grundvattennivå som ligger nära markytan. Detta betyder att det vid till exempel långvariga nederbördsperioder i princip kan stå vatten vid markytan, vilket i sin tur gör området extra känsligt vid skyfall. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med en mer utförlig beskrivning och resonemang kring skyfallshanteringen för att säkerställa markens lämplighet vad gäller översvämning. Det är också viktigt att här säkerställa att de översvämningstyor som finns utanför planområdet är tillräckliga för syftet samt att det är möjligt att leda vattnet dit efter exploateringen samt hur dessa i sin tur är säkerställda.

Avledningen av dagvatten till det kommunala dagvattennätet ska enligt planbeskrivningen föregås av lokalt omhändertagande genom infiltration. Länsstyrelsens anser att det då bör framgå om denna fördröjning är en förutsättning för planens genomförande med tanke på till exempel ledningskapacitet och hur stor denna infiltration i så fall behöver vara. Detta är extra viktigt då Länsstyrelsen ser stora begränsningar i infiltrationskapaciteten beroende på den höga grundvattennivån. Det bör även tydligt framgå om området omfattas av verksamhetsområde för dagvatten eller inte.

Eventuella permanenta och/eller tillfälliga grundvattensänkningar kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Planbestämmelse angående att källare ej tillåts finns i planbeskrivningen men måste också läggas till i plankartan.

Arkeologi

Detaljplanområdet berör inte några kända fornlämningar. I närheten av det tänkta planområdet, inom en radie på cirka 1 km, finns flera fornlämningar i kategorierna bytomt, hög och boplatser. Enligt Länsstyrelsens bedömning är sannolikheten stor för att det ska finnas ytterligare under mark dolda fornlämningar, idag ej kända, inom området. Därför ska en arkeologisk utredning i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen genomföras innan en exploatering av området. Denna bör initieras i ett så tidigt skede som möjligt i planeringsprocessen.

En arkeologisk utredning är ett besluts- och planeringsunderlag för både Länsstyrelsen och Båstad kommun och ska klargöra fornlämningssituationen för det aktuella området. Genom en tidig utredning skapas bättre förutsättningar att bevara fornlämningarna med skyddsbestämmelser och därmed undvika borttagande av fornlämningar genom arkeologiska undersökningar. För initiering av utredningen ska Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas.

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.

Dagvatten

Planbeskrivningen förtydligas både i text och bild avseende dagvattenhantering inom och i närområdet.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Krävs permanenta och/eller tillfälliga grundvattensänkningar kommer ansökan att göras.

På plankartan finns planbestämmelse under rubriken utförande om att källare ej får finnas.

Arkeologi

En arkeologisk undersökning av planområdet genomfördes av CMB Uppdragsarkeologi AB 2014. Sökschakt grävdes i topografiskt gynnsamma lägen. 2014-09-24 meddelade Länsstyrelsen (Dnr 431-15336-2014) att inga anläggningar påträffades och att det ur fornlämningssynpunkt inte finns några hinder att exploatera området.

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:

Plankarta

Under rubriken Egenskapsbestämmelser för kvartersmark beskrivs minsta tomtstorlek. Ordet "tomt" bör användas med försiktighet. Menas att en fastighet inte ska vara (dvs fastighetsbildas/avstyckas) större än 250 kvm så är det ordet "fastighet" som ska anges.

Eftersom det finns två varianter på minsta fastighetsstorlek behöver Lantmäteriet vid sin prövning, information om vad som ska byggas på fastigheten som är föremål för avstyckning.

Planbeskrivning

Det framgår att Bjäre Kraft samt Södra Hallands Kraft och TeliaSonera Skanova har kabelanläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet. Är det något som ska tryggas med någon form av rättighet kan det preciseras med u-område i plankartan och anges tydligare vad som ska ske därom under rubriken Fastighetsrättsliga frågor.

Vem ansvarar för dagvattenhanteringen, ska den ingå i gemensamhetsanläggningen?

Kommentar: Synpunkter mottagna. Planbeskrivningen förtydligas.

Plankarta

Ordet tomt avses. Syftet är att t ex möjliggöra för en bostadsrättsförening att äga en stor fastighet och bebygga den med ett flertal gruppsybyggda parhus, radhus och/eller kedjehus där varje enskilda bostadsenhet har tillgång till en egen täppa, dvs tomt, om minst 250 m².

Planbeskrivning

Ledningar kommer att placeras inom allmän plats, lokalgata. Ledningarna inom allmän platsmark kommer att säkras på lämpligt sätt om ledningsägaren så begär.

Kommunen är huvudman för VA i området vilket innebär att kommunen äger och underhåller anläggningar för vatten och avlopp. Kommunens ansvar omfattar även öppna dagvattenläggningar som placerats på allmän plats. Kommunen svarar för att samtliga anläggningar sköts för att säkerställa funktionen. I det fall huvudmannen för allmän plats önskar en mer frekvent skötsel av dagvattendammar/svackdiken medger kommunen att huvudmannen genomför sådan, på egen bekostnad och under villkor att den tekniska funktionen inte äventyras.

Trafikverket, framför att har tagit del av handlingarna. Vidare konstaterar de att syftet med denna plan är att fastställa gatustruktur och naturområde, dvs allmän platsmark, inom del av fastigheten Hemmeslöv 10:10 där område för gata och t ex gångstig i gällande detaljplan är förlagd inom så kallad kvartersmark, dvs bostadsmark. I samband med detta begränsas den södra delen av planområdet till att möjliggöra bostäder i form av t ex friliggande enbostadshus, gruppsybyggda

parhus, radhus och/eller kedjehus med separata entréer om högst 3 våningar istället för 4 våningar. I övrigt är byggrätten inom planområdet oförändrat.

Trafikverket anser att tillgängligheten till kollektivtrafik, gång och cykel infrastruktur är god och bör lyftas. Det är viktigt att kommunen samt exploatörer arbetar för att dra nytta av dessa investeringar. Vikten av steg 1 och 2 åtgärder i samband med exploatering från offentliga och privata aktörer för att få fler människor att åka kollektivtrafik, gång och cykel kan vara effektiva för att uppnå en sådan överflyttning.

Trafikverket håller med kommunens resonemang om hanteringen av kapaciteten på korsningen mellan Norra Vägen-Inre Kustvägen under sommarperioden. En analys enligt fyrstegsprincipen ska föregå eventuella åtgärder i framtiden. Det som både kommunen och Trafikverket behöver följa upp är trafiksäkerheten i korsningen kopplat till utbyggnaden av Hemmeslöv.

Kommentar: Synpunkter tillgodoses.

Planbeskrivningen förtydligas angående god tillgänglighet till kollektivtrafik samt gång- och cykelinfrastruktur.

Att analysera utifrån fyrstegsprincipen innebär att tänkbara åtgärder analyseras i fyra steg:

1. **Tänk om.** Åtgärder som kan påverka behovet av transporter och val av transportsätt.
2. **Optimera.** Åtgärder som ger effektivare utnyttjande av befintlig infrastruktur och fordon.
3. **Bygg om.** Begränsade ombyggnadsåtgärder.
4. **Bygg nytt.** Nyinvesteringar och större ombyggnadsåtgärder.

Analys enligt fyrstegsprincipen kommer att föregå eventuella åtgärder i framtiden.

PostNord framför att de varit i kontakt med Båstads kommun tidigare angående "grön rutt". Dvs att brevbärare (PostNord, BringCityMail, Tidningsbärarna) samt sopåkarna endast kör ett varv och delar post/reklam/tidningar och hämtar sopor.

För att detta ska ske behövs att postlådorna och sopkärnen står på samma sida av vägen, och då kör ovan nämnda endast en varv / gata (ej fram och tillbaka).

PostNord har även varit och informerat Ängelholms kommun om detta, och de funderade på att låta exploatörerna köpa in postlådor och sätta de på avsedd plats i tidigt skede, denna kostnad skulle ingå i tomtavgiften till kommunen.

Avslutningsvis påtalar PostNord att detta är en satsning för säkerheten, miljön och arbetsmiljön för alla och hoppas att även Båstads kommun tar med detta i framtida planering av bebyggelse.

Kommentar: Synpunkter mottagna och kommer att tas i beaktan vid kommande planering och utformning av området.

Synpunkter på granskningshandling, daterad 2018-08-09, har inkommit från följande myndigheter m.fl.

Lantmäteriet, meddelar att 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.

Plankarta

Hänvisar till tidigare svar vid samrådet:

Under rubriken Egenskapsbestämmelser för kvartersmark beskrivs minsta tomtstorlek. Ordet "tomt" bör användas med försiktighet.

Vad som avses här läser lantmäteriet som att det är fastighetsstorlek och fastighetsarea om avses vilket är korrekta juridiska begreppet. Samma formuleringar återfinns i planbeskrivningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark har inga f1, b1, e1 eller liknande gemener för att ange var egenskapsbestämmelserna gäller. Jag läser det som att egenskapsbestämmelserna gäller inom all kvartersmark, B och E vilket jag inte tror är tanken. Exempelvis ska inte E-området bebyggas med friliggande enbostadshus.

Komplettera bestämmelserna med f₁, b₁, e₁ eller liknande gemener eller ändra rubriken till Egenskapsbestämmelser för kvartersmark med bostadsändamål.

Kommentar: Synpunkter mottagna.

Ordet tomt avses. Syftet är att t ex möjliggöra för en bostadsrättsförening att äga en stor fastighet och bebygga den med ett flertal grupphyggda parhus, radhus och/eller kedjehus där varje enskilda bostadsenhet har tillgång till en egen täppa, dvs tomt, om minst 250 m².

Rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark" justeras till "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark med bostadsändamål".

NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB), lämnar följande synpunkter:

- Lägg till att planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten under rubriken "Dagvatten" på sidan 31 i planbeskrivningen.
- Lägg gärna till en planbestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som leder till att mindre än 50% av fastighetens area är genomsläpplig (PBL 2010:900 9 kap 12 § I 2018-08-01).

Kommentar: Synpunkter mottagna. Planbeskrivningen kompletteras med texten "Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten."

Detaljplanen omfattas av planbestämmelse om att "Endast 50% av fastighetsarean får hårdgöras". En planbestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som leder till att mindre än 50% av fastigheten är genomsläpplig är inte möjligt på grund av att dessa planbestämmelser i så fall strider mot varandra.

NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB), framför följande:

- Återvinningsstationen finns ca 1800 meter sydväst om planområdet, ny förordning kring producentansvar beslutades 28 juni 2018 och träder i kraft 1 januari 2019. I korthet innebär detta att från 2021 ska 60 procent av bostadsfastigheter ha fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar, och från 2025 ska alla bostadsfastigheter ha fastighetsnära insamling. SFS 2018:1462 och SFS 2018:1463
- Detaljplanen saknar utplacering av miljörum. Viktigt att renhållningsfordonet kan tömma avfallet. Backning får endast ske vid T-vändning.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Båstads kommun.

(Bilaga 2)

Följande gäller för vägar där avfallstömmande fordon ska ta sig fram:

- Hårdgjord körbana dimensionerad för en totalvikt på minst 26 ton.
- Vägen ska vara minst 5,5 m bred om körning i båda riktningar förekommer.
- Mötesfri väg utan parkerade bilar ska vara minst 3,5 meter bred.
- Återvändsgata ska förses med vändplan med diameter av minst 18 meter.
- Framkomligheten och sikten ska vara god - växtlighet är ett vanligt problem. Vägen ska ha en fri höjd på minst 4,6 meter.

Följande gäller platsen där avfallstömmande fordon stannar för tömning:

- Vägbredden ska vara minst 4,6 meter bred och 15 meter lång.
- Backning får inte förekomma annat än vid backvändning (T-vändning).
- Placera alltid avfallsutrymme så nära farbar allmän väg som möjligt (dock maximalt 50 meter bort). Lång dragväg medför merkostnader.
- Avfallsutrymme ska placeras i markplan.
- Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering.

Följande gäller platser där tänkbar lösning är avfallsbehållare som kräver kranfordon för tömning:

- Kranen får inte sträcka över gång- eller cykelbana
- Avstånd mellan avfallsfordon och behållare får vara maximalt 5 meter
- Kranfordon får inte tömma trafikfarligt, till exempel vid en utfart eller korsning

Kommentar: Synpunkter mottagna. Detaljplanen möjliggör exempelvis miljörum inom kvartersmark. I planbeskrivningen står det att "Den nya bebyggelsen anpassas

till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering i enlighet med Renhållningsförordning." Exakt placering studeras och beaktas vid projektering och bygglovskede.

Postnord, meddelar att de vill berätta hur lådplacering i nybyggnation bör se ut.

Kommentar: Synpunkt mottagen. Postnord har tidigare förmedlat skriften "Planera för bättre boende och arbetsmiljö" som innehåller tips om hur brevlådor kan placeras för att effektivisera postutlämning. Detaljplanen möjliggör placering av brevlådor enligt skriften. Exakt placering studeras närmare vid projektering och utbyggnad av området.

Södra Hallands Kraft/EL, meddelar att de inte har något att erinra mot gällande rubricerat plansamråd (var vänliga notera att när det gäller gas inom området så svarar vår gasavdelning).

Vidare framför de att "Vi kommer att behöva 1 st. E-områden på 14x14m, åtkomliga med mobilkran, grävmaskin m.m. enligt e-postkonversation 15/3 2018.

Vi noterar att detta finns med på plankartan och är centrerat i planområdet utmed väg, vilket är bra för då kan vi få plats med en "dubbelstation" om det behövs två transformatorer.

Vi har idag våra 10kV- och 0,4kV-kablar framme vid väganslutningen till etapp 3 på Vildapelvägen och vill komma in och samförlägga våra ledningar med övriga ledningar på terrassnivå.

För en tilltänkt exploitör kan det vara intressant att veta att leveranstiden för en nyanslutning inom detta område beräknas i dagsläget till mellan sex och nio månader.

Vi vill i god tid få veta effektbehovet för de olika anslutningarna och är intresserade av att få underlag i form av en dxf-fil med tomterna inritade så fort det går samt deltaga på projekteringsmöte/byggmöte."

Kommentar: Synpunkter mottagna. Vid utbyggnad av gata etc kommer kontakt att tas med Södra Hallands Kraft.

Sammanfattning av Samhällsbyggnads förslag till åtgärder efter granskningen

Inkomna synpunkter medför inga revideringar av planförslaget fränsett redaktionella justeringar såsom t ex text under rubriken "Efter samråds- och granskningskede", förtydligande om att planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dagvatten samt att egenskapsbestämmelser för kvartersmark omfattar kvartersmark med bostadsändamål. Utöver ovanstående har en omdöpfung av planhandlingar skett från "Granskningshandling" till "Antagandehandling".

Underrättelse inför antagandet och utlåtande sänds till

**Lantmäteriet
Trafikverket
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Posten
TeliaSonera Skanova Access AB
Södra Hallands Kraft ekonomisk förening
Laholms kommun
som yttrat sig under samråd maj-juni 2018**

**samt
Laholms kommun
Lantmäteriet
NSR
NSVA
Postnord
Region Skåne
Södra Hallands Kraft ekonomisk förening
Trafikverket
som yttrade sig över planförslaget under granskningen aug-sept 2018**

Underrättelse efter antagandet sänds till

**Länsstyrelsen i Skåne län
Lantmäteriet
Trafikverket
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Posten
TeliaSonera Skanova Access AB
Södra Hallands Kraft ekonomisk förening
Laholms kommun
som yttrat sig under samråd maj-juni 2018**

**samt
Länsstyrelsen
Laholms kommun
Lantmäteriet
NSR
NSVA
Postnord
Region Skåne
Södra Hallands Kraft ekonomisk förening
Trafikverket
som yttrade sig över planförslaget under granskningen aug-sept 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 Hemmeslöv 10:10, etapp 3, i Hemmeslöv antas i enlighet med de revideringar som föreslås i detta granskningsutlåtande, daterat 2018-11-06.

Båstad 2018-11-06



Camilla Nermark
Planarkitekt