



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

Detaljplan för **Del av Östra Karup 24:2 m.fl.** **Båstadporten** i Östra Karup, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Detta detaljplaneförslag har varit utställt för granskning under tiden 2019-05-01 till 2019-05-30 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 redovisas i separat samrådsredogörelse.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget

Länsstyrelsen som konstaterar att kommunen har kompletterat planhandlingarna utifrån de synpunkter som länsstyrelsen lämnade i samrådsskedet. Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån prövningsgrunderna i 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Synpunkter från myndigheter m.fl.

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

Plankarta

Vissa detaljer i plankartan är svåra att urskilja, exempelvis är det svårt att läsa beteckningen för ledningsrätten söder om E-området samt att det ligger ett u-område där. Kanske illustrationskartan kan göras mindre och plankartan större?

Gemensamhetsanläggningar

Som Lantmäteriet nämnde i tidigare samråd bör det anges i planbeskrivningen att gemensamhetsanläggningen Östra Karup ga:3 ska omprövas till att omfatta hela sträckan på Flintvägen. Idag slutar gemensamhetsanläggningen i höjd med byggnaderna på Östra Karup 21:18. I planbeskrivningen bör det anges tydligare att man tänkt ompröva Östra Karup ga:3 till att omfatta hela sträckan som är utlagd för GATA₂.

Fastighetsrättsliga frågor

I tidigare samråd påpekade Lantmäteriet att vissa befintliga ledningsrätter inte stämmer överens med föreslagna u-områden i plankartan. I planbeskrivningen har förtydligats att avsikten med ledningarna på det norra kvartersområdet i planen ska flyttas till det centrala u-området. Detta är tydligt i planbeskrivningen. Lantmäteriet vill dock påpeka att det för den befintliga ledningsrätten 1278-1414.2, på kvartersområdet söder om Tomtaholmsvägen, inte finns något utlagt u-område i plankartan. Utan u-område blir ledningsdragningen för allmänna ändamål planstridig. Om det är kommunens avsikt att ledningen ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall behöver plankartan kompletteras med u-område.

Huvudmannaskap

I planbeskrivningen har man redan redovisat anledningen till att huvudmannaskapet ska vara enskilt. Dock finns även angivet i plankartan att en viss del av den mark som är utlagd för allmän plats ska ha kommunalt huvudmannaskap. Lantmäteriet vill uppmärksamma att det enligt Boverket är viktigt att kommunen tydligt visar vilka avvägningar som gjorts och motiverar de särskilda skäl som lett till att vissa platser getts enskilt huvudmannaskap om det är både kommunalt och enskilt huvudmannaskap inom samma detaljplan. Detta ska framgå av planbeskrivningen. Av den ska också framgå vad huvudmannaskapet innebär för dem som blir berörda av detaljplanen så att de förstår dess innebörd.

Utfartsförbud

I plankartan finns en sträcka med utfartsförbud längs med planområdesgränsen i norr och söder. Utfartsförbud kan enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att så är fallet. Det är dessutom inte tillåtet att ange bestämmelser som indirekt reglerar något i en angränsande plan. Kommunen kanske kan uppnå syftet med regleringen på något annat sätt?

Kommentar:

Plankarta

Planområdet är 14,5 hektar stort varpå skalan behöver vara 1:2000 för att få plats i format A1. Format A0 är otympligt varpå kommunen behåller A1 i skala 1:2000. Är det bara ledningsrätterna som lantmäteriet har svårt att utläsa så återfinns dessa i lantmäteriets system.

Gemensamhetsanläggningar

Genomförandebeskrivningen förtydligas att Östra Karup ga:3 ska omprövas till att omfatta hela sträckan som är utlagd för GATA₂.

Fastighetsrättsliga frågor

Plankartan kompletteras med ett u-område i söder.

Huvudmannaskap

Under samrådet påpekade lantmäteriet att vägar där Trafikverket är huvudman ska anges med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen. Östra Karup ga:3 ansvarar för drift och underhåll av resterande allmänna platser inom planområdet. Detta är anledningen till att det både är kommunalt och enskilt huvudmannaskap i detaljplanen. Plankartan förtydligas med beteckningen "a₁" för de delar som har enskilt huvudmannaskap. Allmän platsmark utan beteckning har kommunalt huvudmannaskap.

Utfartsförbud

Planområdet utökas i norr där marken inte är planlagd sedan tidigare för att kunna ha kvar utfartsförbudet i fastighetsgräns. Marken i söder är däremot planlagd som allmän plats – huvudgata sedan tidigare varpå kommunen inte håller med Boverkets tolkning att utfartsförbud inte kan läggas i plangräns. Då Trafikverket dessutom är huvudman för gatan är sannolikheten liten att gatan kommer förändras i framtiden. Om gatan tas med i detaljplanen kommer den upphäva utfartsförbudet i gällande plan varpå planområdet måste utökas ännu mer för att inte avsluta med utfartsförbud i plangräns. I PBL 4 kap. 32§ anges att en detaljplan inte får omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid. Med anledning av denna paragraf väljer kommunen att behålla utfartsförbudet i plangränsen i söder då planen inte syftar till att utöka planområdet bara för att Boverket har gjort den tolkningen.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) har beretts tillfälle att lämna synpunkter på detaljplanen och framför följande:

Detaljplanen saknar avsnitt för avfallshanteringen, vilket NSR anser är en viktig del eftersom huvudsyftet är att möjliggöra restaurang- och caféverksamhet. Där uppstår hushållsavfall som NSR ansvarar för att samla in.

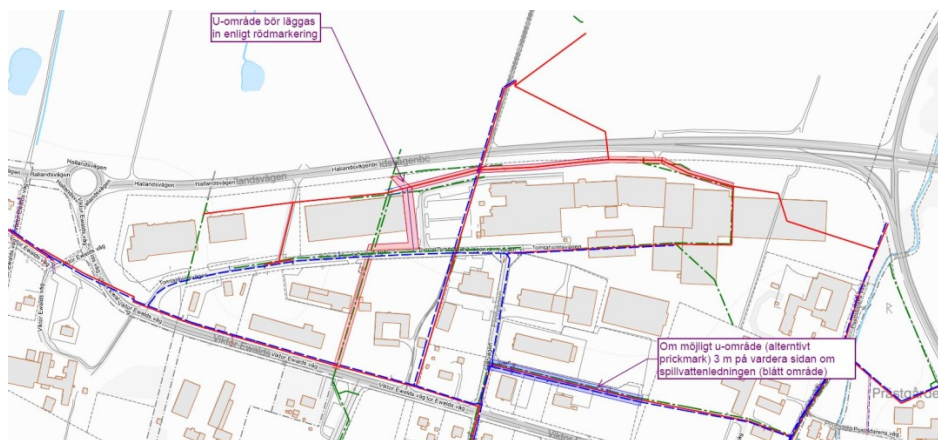
Vägen ska vara minst 5,5 m bred om körning i båda riktningar förekommer

NSR hänvisar avslutningsvis till bilaga 2 i renhållningsordningen med viktiga aspekter att säkerställa bl.a. att avfallsutrymmen ska placeras så nära farbar allmän väg som möjligt (dock maximalt 50 meter bort). Om avfallbehållare kräver kranfordon för tömning gäller ett avstånd på maximalt 5 meter mellan avfallsfordon och behållare och får inte ske i närheten av utfart eller korsning.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om avfallshandling i dagsläget samt vad som gäller för restaurang och café.

Allmänna gator inom planområdet är 7,5 meter eller bredare.

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB (NSVA) bifogar en kartskiss och lämnar följande synpunkter på granskningshandlingen:



- u-område ska läggas in enligt den röda skrafferingen på bifogad kartskiss. För området på Östra Karup 24:2 i nord-sydlig riktning där vatten- och spillvattenledningar ska förläggas bör u-området vara 10 meter brett för att rymma den befintliga kulverterade bäcken och de två nya ledningarna.

- På fastigheterna Östra Karup 6:1, 24:6 och 24:7 bör det läggas in ett u-område längs den kulverterade bäcken på minst 3 meter på vardera sidan (markerad med röd skraffering).
- Lägg gärna in ett u-område i Flintvägen om 3 meter på vardera sidan om spillvattenledningen (blå skraffering).

Kommentar: Plankartan uppdateras med u-områden enligt NSVAs synpunkter. För området vid Flintvägen är det bara 1 meter av kvartersmarken som berörs inom vilket byggnader ändå inte tillåts. För tydlighetens skull läggs ett u-område till där ändå.

Södra Hallands Kraft har följande att erinra gällande detaljplanen.

Inom området finns ett flertal elledningar i mark, utsättning samt säkerställande av dess läge måste utföras i god tid innan eventuella markarbeten påbörjas. Eventuella flyttningar av befintliga elledningar, nätstationer osv bekostas av exploatören.

Södra Hallands Kraft framför att de har haft muntliga överenskommelser med berörda markägare när kablarna förlades en gång i tiden och därmed anser att detta är tillräckligt som markavtal och inte kommer acceptera några kostnader för att flytta befintliga ledningar.

Kommentar: En muntlig överenskommelse är en rättighet även om den kan vara svår att bevisa i efterhand. Genomförandebeskrivningen justeras så att det blir tydligare att ledningsrätt eller annan rättighet medför att den som har fördel av flytten också får bekosta detta. Då det finns en muntlig rättighet kommer eventuell flytt bli en fråga att avgöra mellan er som ledningsägare och fastighetsägaren.

Weum Gas AB, tidigare E.ON Gas Sverige AB, har tagit del av handlingarna.

Under avsnittet Teknisk försörjning på sidan 14 önskar de att ledningsägare ändras från E.ON till Weum. De vill även påminna om att distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningaktiviteter.

Weum Gas förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Samråd med Weums områdeshandläggare ska ske i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningarna.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras med ovanstående information. Weums ledningar ska inte beröras av planförslaget.

Sammanfattning av de ändringar som nämnts

- Planområdet utökas i norr där marken inte är planlagd sedan tidigare med syftet att kunna ha kvar utfartsförbudet i fastighetsgräns.
- Plankartan kompletteras med ett u-område i söder samt ett i öster längs med Flintvägen. Befintliga u-områden breddas enligt synpunkt från NSVA.
- Plankartan förtydligas med "a₁" för de delar som har enskilt huvudmannskap.
- Genomförandebeskrivningen förtydligas att Östra Karup ga:3 ska omprövas till att omfatta hela sträckan som är utlagd för GATA₂.

- Genomförandebeskrivningen förtydligas att ledningsrätt eller annan rättighet medför att den part som har fördel av en ledningsflytt också får bekosta detta.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om avfallshantering.
- Planbeskrivningen justeras med information från Weum.

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
- Weum Gas AB
- Östra Karups Byaråd

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 föreslås besluta att

Detaljplan för del av Östra Karup 24:2 m.fl. godkänns för antagande.

Båstad 2019-06-03

Henrik Eliasson
Planarkitekt