



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

Detaljplan för del av Hemmeslöv 5:9 m.fl. (fd Hemmeslöv 6:2) i Hemmeslöv, Båstads kommun, Skåne län

Samrådsredogörelse

Detta detaljplaneförslag har varit utställt för samråd under tiden 2018-10-31 till 2018-12-12 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 enligt PBL 2010:900. I denna samrådsredogörelse sammanfattas och kommenteras de synpunkter som har kommit in under samrådsskedet.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget

Weum Gas AB

Region Skåne

Synpunkter från myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen påpekar att planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, friluftsliv, kommunikationer, rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. De delar kommunens bedömning att riksintressena inte bör utgöra något hinder. Dock saknar de redovisning av vilka av värdena inom respektive riksintresse som är berörda eller förekommer inom planområdet samt resonemang om hur planförslaget påverkar värdena inom riksintressena. De saknar information om att planområdet ligger inom ett område med särskilt behov av hinderfrihet kopplat till riksintresse för totalförsvaret.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet som är tillämpliga inom kvartersmarken.

Länsstyrelsen vill att resonemanget om vad för typ av upplag som i praktiken har bedrivits på platsen utvecklas. Om det är något som skulle innebära att marken förorenats bör kommunen göra en miljöteknisk markundersökning.

Länsstyrelsen anser att kommunen måste tydliggöra och motivera att riskanalysen från 2011 fortfarande är aktuell och rimlig att använda för den användning som föreslås i den nu aktuella planen, exempelvis tillförs användningen C – Centrum, vilken inte finns med i nu gällande plan. Länsstyrelsen vill också erinra om att även

väg 115 är rekommenderad led för farligt gods då detta inte framgår av planhandlingarna.

Länsstyrelsen konstaterar vidare att plankartan innehåller områden som både innefattar drivmedelsförsäljning och relativt känslig markanvändning, såsom centrumverksamhet. Länsstyrelsen menar att kommunen även behöver visa att planförslaget är lämpligt utifrån de risker som följer av den föreslagna drivmedelsförsäljningen. Länsstyrelsen vill påminna om att kommunen genom planläggningen garanterar markens lämplighet för den föreslagna användningen. Eventuella skyddsåtgärder behöver därför utredas och säkerställas under detaljplaneprocessen.

I sina rådgivande kommentarer lyfter länsstyrelsen att det finns hotade arter i närområdet. Länsstyrelsen kan utifrån de aktuella planhandlingarna inte utesluta att de skyddade arterna påverkas/berörs av föreslagen exploatering. Länsstyrelsen råder därför kommunen att genomföra en naturvärdesinventering för att utvärdera förekomsten av skyddade arter. Samt därefter eventuellt utreda vilken beröring/påverkan ett genomförande av planerad exploatering skulle få för de skyddade arterna.

Vidare rekommenderar de kommunen att föra ett resonemang i planhandlingarna om vad som gäller enligt 4 kap 39 § PBL när gällande detaljplan ersätts före genomförandetidens utgång.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande riksintressen, markföreningar samt risker 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: Planhandlingarna kompletteras gällande riksintressena.

Planområdet har tidigare varit arbetsområde med upplag av skrot, byggutrustning, uppställning av maskiner m.m. Miljöavdelningen har inte fått någon information om spill eller läckage från entreprenaden vid byggnationen av Inre Kustvägen. Det går inte att utesluta att det skett dropp/spill från uppställning, drift eller tankning av arbetsmaskiner. Enligt flygfoton ser man tydligt att det på fastigheten under en lång tid skett stor hantering av byggmaterial och eventuell avfallshantering från byggverksamhet. Miljöavdelningen har inga uppgifter om att farligt avfall hanterats på fastigheten. Därför bedöms det inte nödvändigt att göra någon utredning avseende markföreningar.

Användningsbestämmelsen C tas bort ut planen och ersätts med K för att möjliggöra för kontor. Detta gör att användningen i huvudsak följer den användning som finns i gällande plan och som var utgångspunkten när riskutredningen gjordes. Förhållandena på Inre Kustvägen, Hallandsvägen och Väst kustbanan har inte heller förändrats jämfört med de förhållanden utredningen utgår från i en sådan utsträckning att en ny riskutredning skulle vara befogat. Det har även gjorts en riskanalys för en bensinstation i området. Inte heller för denna har utgångspunkterna förändrats på ett sådant sätt att det finns anledning att anta att riskerna förändrats. I planarbetet har avstämning gjorts med representant från Räddningstjänsten som konstaterar att ett avstånd på 25 meter räcker mellan drivmedelshanteringen och bostäder, handel och liknande. Utifrån detta är bedömningen att utrymme finns för att kombinera föreslagna användningar inom planområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med information om farligt-godsled.

Planbeskrivningen kompletteras med information om hotade arter i närheten av planområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med vad som gäller när detaljplan ersätts före genomförandetidens utgång.

Trafikverket framför att utloppsledningen från järnvägstunnlarna och dagvattenledningen från den allmänna vägen 115 är av vital och beständig betydelse för de båda anläggningarnas funktion. Trafikverket förutsätter att Båstads kommun svarar för samtliga kostnader som är förknippade med en omläggning av ledningar inom här aktuellt u-område enligt gällande detaljplan från år 2014. För att säkerställa ledningarnas framtida funktionalitet och kapacitet förutsätter Trafikverket att kommunen i samråd med Trafikverket ombesörjer en projektering av erforderliga ledningsarbeten samt att ett genomförandeavtal upprättas med Trafikverket innan någon ny detaljplan antas.

Vidare framför de att sedimentationsdammen norr om Inre Kustvägen inte är av temporär karaktär. Tvärtom så är dammen med tillhörande utloppsledning bestående anläggningar av högst vital betydelse för järnvägstunnlarnas funktion och säkerställandet av en miljömässig hantering av vatten från järnvägstunnlarna. Mot denna bakgrund är det därför olämpligt att som föreslås låta sedimentationsdammen ingå i allmän plats (naturområde). Enligt Trafikverket ska sedimentationsdammen avgränsas och åsättas en användning som kvartersmark som relateras till järnvägstunnlarna. Avgränsningen skall koordineras med Lantmäteriets pågående förrättning för fullföljd av Trafikverkets överlåtelse av omkringliggande mark till Båstads kommun. Vidare behöver tillgängligheten med fordon för tillsyn, underhåll och reparation av sedimentationsdammen samt vattenmätningar redovisas i detaljplaneförslaget.

Trafikverket vill att byggnadsfritt avstånd på 12 meter från vägområdesgräns för Inre Kustvägen hålls och säkerställs med prickmark. De vill även att det i planbeskrivningen ska framgå beräknad trafikökning till följd av planförslaget som ligger till grund för kommunens bedömning av påverkan på Inre Kustvägens kapacitet. En generell princip är att åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Trafikverket anser att omkörningsförbudet längs väg 1741 ska förlängas och att en det ska vara minst 50 meter mellan väganlutningarna på Inre Kustvägen.

Trafikverket bedömer att exploateringen inte innebär någon negativ påverkan på riksintresset för kommunikationer som omfattar Västkustbanan. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Trafikverket vill framhålla att väg 115 och Västkustbanan är rekommenderade transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från källan. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet.

Kommentar: *Kommunen bekostar flytt av de ledningar som ligger inom planområdet och har ledningsrätt, övriga ledningar ansvarar respektive ledningsägare för.*

Kommunen håller med om att ledningarnas funktion är viktig. Kommunen initierat en projektering för flytt av den ledning som ligger utanför u-området.

Sedimentationsdammen planläggs som T₁ – "Hantering av vatten från järnvägstunnlarna". Utbredningen av området har efter samrådet studerats vidare i dialog med Trafikverket.

Vad gäller byggnadsfritt avstånd har kommunen utgått från gällande detaljplan (1652) som har 5 meter prickmark mot Inre kustvägen. När gällande detaljplan upprättades gjordes bedömningen att detta var tillräckligt och att ett större avstånd än så inte skulle gynna en stadsmässig bebyggelse. Trafikverket framförde inga synpunkter gällande detta under gällande detaljplans samråd och granskning. Då nu aktuell detaljplan endast syftar till mindre justeringar gällande ledningar i marken och då planens användning och syfte är det samma som i gällande detaljplan förutsätter kommunen att samma avstånd till Inre kustvägen även fortsättningsvis kan tillämpas. Förutsättningarna vad gäller markanvändning, hastigheter och trafikbelastning har inte ändrats sedan upprättandet av gällande detaljplan. Kommunens bedömning är att hastigheten på sträckan är relativt låg och en central ambition för kommunen är att området mellan Västkustbanan och Båstads centrala delar bebyggs med en stadsmässig karaktär.

När vägplanen för Inre kustvägen upprättades beräknades trafikmängderna fram till år 2035. I trafikprognosen togs hänsyn till den kommunala planeringens utbyggnader av bostäder och verksamheter. Kommunen förutsätter därför att Inre kustvägen utformats på ett sådant sätt att kapacitet finns för det planerade verksamhetsområdet då det varit en del av planerna redan då vägplanen upprättades. Planbeskrivningen kompletteras gällande detta.

Väganslutningar till planområdet uppfyller önskemålet om 50 meter mellan infarterna. Illustrationsplanen justeras avseende en eventuell framtida väganslutning till området väster om Inre kustvägen så att även denna uppfyller önskat avstånd mellan vägarna. Detta samordnas med planläggningen för det området.

Trafikverkets fastighet sträcker sig 30 meter från närmaste spår vilket innebär att skyddsområdet för järnvägen inte ingår i planområdet. Ingen ny bebyggelse möjliggörs närmare än 30 m från spåret.

Planen medger användning för verksamheter, inte för bostäder. Inomhusbullret regleras i arbetsmiljölagstiftningen och hanteras i bygglovskedet.

Gällande farligt gods se kommentar till länsstyrelsen.

Lantmäterimyndigheten undrar om inte färgen på kvartersmark C,G och H ska ha samma färg som Z i bestämmelseförteckningen.

De belyser att plankartan saknar koordinatkruss med koordinater.

De ifrågasätter även utfartsförbud i plangräns.

De saknar information om vem som äger Hemmeslöv 6:2 och vill att genomförandebeskrivningen kompletteras med information om vem som ska ansöka om och bekosta fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Kommentar: Färgsättningen i bestämmelseförteckningen följer Boverkets riktlinjer om att endast den huvudsakliga användningen ska ha färg och underordnade användningar ofärgade.

Plankartan kompletteras med koordinatkryss.

Utfartsförbudet ligger inte i plangräns utan på en egenskapsgräns 0,5 meter innanför plangränsen.

Genomförandebeskrivningen kompletteras gällande ansvar och kostnadsfördelning.

Södra Halland Kraft skriver att de, i samband med planläggningen av Inre Kustvägen blivit lovade ett E-område ovanpå den gamla å-fåran och bifogar en karta med placeringen utmärkt med ett 14x14 meter stort område.

De påtalar också att de har ledningar och ledningsrör under de tänkta dagvattendammarna norr om Inre Kustvägen och att de inte vill ha en sådan damm över ledningarna då de måste kunna komma åt anläggningarna vid behov.

Kommentar: I samband med planläggningen av Inre Kustvägen efterfrågade Södra Hallands Kraft i sitt samrådsyttrande ett antal E-områden med storlek 6x6 meter vilket ritades in. Under utställning och förnyad utställning konstaterade företaget i sina yttranden att synpunkterna var tillgodosedda. Ett av dessa ligger direkt utanför nu aktuellt planområde. Efter dialog med Södra Hallands Kraft flyttas E-området och förläggs längre in längs angöringsvägen för att minska risken för påkörning i samband med att transporter angör verksamhetsområdet.

Dagvattendammarna justeras för att inte påverka ledningarna.

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB, NSVA framför att det idag finns två anslutningspunkter till kommunalt VA till planområdet. Ska fastigheten styckas i mer än två fastigheter måste en GA (gemensamhetsanläggning) bildas för gemensamma ledningar fram till anslutningspunkten, alternativt kan privata eller kommunala ledningar tryggas med ledningsrätt/servitut. NSVA ska tillfrågas i lantmäteriförrättningen för att säkerställa att alla fastigheter kan få en förbindelsepunkt enligt vattentjänstlagen.

Vidare påtalar de att om en drivmedelstation ska byggas inom planområdet ställs krav på oljeavskiljare enligt "Riktlinjer för slam- och oljeavskiljare inom NSVA".

Under rubriken dagvatten på sidan 17 kan texten kompletteras med att NSVA har beräknat föroreningsbelastningen från planområdet i programmet StomTac. Exploateringen kommer att medföra förhöjda halter av tungmetaller till dagvattnet (till stor del pga. parkeringsytorna). För att få en ökad rening av dagvattnet kan det med fördelas ledas till svackdiken och rain gardens inom kvartersmark. Lokal hantering av dagvattnet kan ge andra värden, exempelvis mer estetiskt tilltalande utformning samt ekosystemtjänster.

Dagvattenutlopp till Stensån ska utformas med erosionsskydd, och på ett sådant sätt att erosion förhindras.

Om sprinkler krävs rekommenderar NSVA att egen tank installeras eftersom de inte kan garantera tillräckligt tryck och flöde på det allmänna nätet vid alla tidpunkter.

Kommentar: Ett g-område finns inritat på plankartan för att avsätta ett markområde för GA.

Planbeskrivningen kompletteras med framförd information gällande krav på oljeavskiljare, föroreningsbelastning och erosionsskydd.

Sammanfattning av de ändringar som nämnts

- Planhandlingarna kompletteras gällande riksintressen, tidigare upplagsverksamhet, farligt gods och med information om hotade arter i närheten av planområdet samt med vad som gäller när detaljplan ersätts före genomförandetidens utgång.
- Användningen C tas bort ur detaljplanen och ersätts med K.
- Sedimentationsdammen planläggs som T₁ – ”Hantering av vatten från järnvägstunnlarna”. Utbredningen av området har studeras i dialog med Trafikverket.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande trafikmängder.
- Illustrationsplanen justeras avseende en eventuell framtida väganslutning till området väster om Inre kustvägen.
- Plankartan kompletteras med koordinatkryss.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras gällande ansvar och kostnadsfördelning enligt Lantmäteriets yttrande.
- Dagvattendammarna justeras för att inte påverka Södra Hallands Krafts ledningar.
- Planbeskrivningen kompletteras med informationen från NSVA gällande krav på oljeavskiljare, föroreningsbelastning och erosionsskydd.

Ytterligare ändringar som gjorts

- Högsta tillåtna nockhöjd sänks till 16,0 meter.
- Befintligt E-område i gällande plan tas in i detaljplanen och flyttas till ett nytt läge för att minska påkörningsrisken.

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). Granskningsutlåtandet 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:

- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Södra Halland Kraft
- Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB, NSVA

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
- Trafikverket
- Södra Halland Kraft
- Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB, NSVA

Samhällsbyggnad

Emma Johansson
Planarkitekt