



Detaljplan för del av Hemmeslöv 5:9, Hemmeslöv, i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Ett detaljplaneförslag avseende del av Hemmeslöv 5:9, Hemmeslöv, i Båstad har varit ute på samråd 2019-01-23 till 2019-03-04 och på granskning under tiden 2019-03-28 till 2019-04-25 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 (granskningsskedet)

Lantmäteriet (granskningsskedet)

Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden (samråds- och granskningsskedet)

Weum Gas AB (tidigare E.on Gas Sverige AB)(samråds- och granskningsskedet)

Trafikverket (granskningsskedet)

Laholms kommun (granskningsskedet, inkom 10 maj)

Synpunkter på samrådshandling, daterad 2019-01-15, har inkommit från följande myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen konstaterar följande: Planområdet ligger i Hemmeslöv strax söder om Båstads station. Planområdet är ca 1100 kvm stort och avgränsas av Inre Kustvägen, Västkustbanan samt mark planlagd för verksamheter.

Kommunen anger att syftet med detaljplanen är att möjliggöra en mer rationell disponering av byggrätten inom en fastighet avsedd för verksamhet längs Inre Kustvägen genom att planlägga en mindre yta som idag är planlagd som gata som kvartersmark för verksamheter, handel och kontor istället.

För området gäller översiktsplan ÖP08, på markanvändningskartan anges det aktuella området som annan öppen mark under befintlig markanvändning. Kommunen anger dock i planbeskrivningen att detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner. I Länsstyrelsens granskningsyttrande nämns att där ny bebyggelse planeras vid järnvägen bör vibrationsstörningar utredas i planarbetet. I nu aktuell planhandling redovisar kommunen denna fråga. I samrådsförslaget till ny översiktsplan pekas området ut som verksamhetsområde.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. För området gäller en detaljplan som täcker ett större område längs med Västkustbanan och Inre Kustvägen. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB. Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig över behov av miljöbedömning för den nu aktuella detaljplanen och delar kommunens bedömning.

Vidare framför Länsstyrelsen följande råd:

Råd om planteknik/planförfarande

Förenlighet med översiktsplanen

Vid samrådet om behov av miljöbedömning lyfte Länsstyrelsen frågan om förenlighet med översiktsplanen. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen för en argumentation kring hur de bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner, men rekommenderar kommunen att även relatera det resonemanget till markanvändningskartan och vad som redovisas i den, eftersom det i den inte redovisas någon planerad utbyggnad av verksamhet av området.

Genomförandetid

I och med att ett antagande av nu aktuell detaljplan innebär att gällande detaljplan ersätts före genomförandetidens utgång råder Länsstyrelsen kommunen att föra ett resonemang i planbeskrivningen om vad som gäller i ett sådant läge enligt 4 kap 39 § PBL.

Avslutningsvis framför Länsstyrelsen att de med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte har några formella synpunkter på planförslaget utifrån Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Kommentar: *Synpunkter mottagna och tillgodoses i granskningshandlingen. Planbeskrivningen kompletteras med kartbild från ÖP2008 samt samrådshandling ÖP2030.*

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Detaljplan med texten "Planen har genomförandetid kvar till 27 mars 2024. Om ingen av de berörda fastighetsägarna motsätter sig det är det möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång. Om en detaljplan ändras före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför."

Lantmäteriet, Lantmäterimyndigheten framför att genomförandebeskrivningen kan förtydligas om att avstyckning samt bildande av ledningsrätt och gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning samt förtydligande om vem som ansöker om och bekostar dessa förrättningar. Vidare påtalar de att fastighetsbeteckning en 5:9 saknas på plankartan samt att där planbestämmelser hänvisar till paragraf även ska informera om vilken lag som avses.

Kommentar: *Synpunkter tillgodoses i granskningshandlingen. Planbeskrivningen kompletteras under rubrikerna Fastighetsbildning, Ledningsrätt/markreservat samt Gemensamhetsanläggning med texten "Avstyckning/ bildande av ledningsrätt alt gemensamhetsanläggning sker genom en lantmäteriförrättning. Berörda ledningsinnehavare/fastighetsägare tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar."*

Plankartan kompletteras med fastighetsbeteckning samt laghänvisning till PBL.

Trafikverket, framför följande:

Vägar

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 1741 (Inre Kustvägen) norr om planområdet. Planområdet sträcker sig över delar av väg 1741. Inre Kustvägens dagvattenledningar har flyttats ut till sidan om Inre Kustvägen, tidigare låg de i vägkonstruktionen.

Enligt Trafikverkets riktlinjer ska skyltar placeras minst 1,5 ggr objektets höjd från vägkanten. Reklam får inte sitta så att den skymmer sikten eller kan blanda trafikanterna. Belyst skylt ska förses med skymningsrelä. Texten ska vara så stor och kortfattad att den går att läsa från bilen utan att det inverkar negativt på trafiksäkerheten. Det får inte förekomma telefonnummer eller hänvisning till hemsidor på skylten. Det är inte lämpligt att placera reklam i närheten av vägvisningsskyltar eller andra liknande anordningar med information som trafikanterna måste kunna ta till sig. Reklamskyltar ska kunna nås från en lokalväg för annonsering och underhåll.

Järnväg

Västkostbanan samt Båstad station ligger sydöst om planområdet. Västkostbanan samt station Båstad Norra är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Detaljplanen påverkar inte järnvägens intressen.

Enligt detaljplanen ska kablar som går till Trafikverkets transformatorer, teknikhus ligga under prickegräns med bestämmelse U (underjordiska ledningar). Det är positivt då dessa är av stort allmänt intresse.

Kommentar: *Synpunkter tillgodoses. Skyltars placering och utförande kommer att hanteras i bygglovsskedet för att säkerställa att de utformas på ett korrekt och, ur ett trafiksäkerhetsaspekt, säkert sätt.*

TeliaSonera Skanova Access AB, meddelar att de har markförlagda kabelanläggningar gränsande till detaljplaneområdet, dock i osäkert läge. Vidare framför de att de 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: *Synpunkter är mottagna och tillgodoses delvis.*

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken El, tele, internet med texten "TeliaSonera Skanova Access önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning."

Bjäre kraft, Södra Hallands kraft och TeliaSonera Skanova Access AB har kabelanläggningar inom och i anslutning till planområdet och de kan komma att

beröras av planens genomförande. Dessa ledningar omfattas i dagsläget ej av ledningsrätt. Det är varje ledningsägares angelägenhet att säkra sitt ledningsutrymme med tillbörlig rättighet. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av respektive ledningsinnehavare.

Södra Hallands Kraft AB, vill framföra nedanstående kommentarer gällande rubricerat detaljplan (notera att när det gäller gas inom området så svarar vår gasavdelning).

Inom området finns ett E-område som vi disponerar för en nätstation som försörjer området med el. Där finns även ett flertal elledningar i mark. Detta E-område samt utrymme för kablar i mark måste bibehållas. Kablar måste även fortsättningsvis ligga lättåtkomliga med schaktmaskin vid eventuella skador eller för framtida utbyggnader. Detta innebär bl a att inga byggnader, staket eller andra fasta anläggningar kan ställas närmare kablarna än fem meter.

Nätstationen måste även fortsättningsvis vara tillgängligt för Södra Hallands Kraft utan att stängsel, byggnader eller liknande förhindrar detta. Nätstationen måste vara tillgänglig med lastbil samt befinna sig minst fem meter från närmsta brännbara byggnadsdel.

Kablar i mark måste sättas ut och dess läge säkerställas i god tid innan eventuella markarbete påbörjas. Eventuella flyttningar av befintliga elledningar, nätstationer osv bekostas av exploitören.

Kommentar: *Synpunkter tillgodoses. I övrigt se föregående kommentar angående ledningsrätt och om vem som bekostar eventuell flytt. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken El, tele, internet med texten: "Södra Hallands krafts ledningspaket strax väster om planområdet och som ansluter till befintlig nätstation (inom planområdet) kommer att säkerställas genom ledningsrätt".*

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 B18-780) som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Båstads kommun.

Kommentar: *Synpunkter är tillgodosedda i granskningshandlingen. Information om att den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Avfallshantering med texten "Avfallsutrymmen för fastigheterna bör placeras i anslutning till körbar allmän väg och att avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering. Vid tömning av avfallsbehållare som kräver kranfordon få bland annat kranen inte sträcka sig över gång- eller cykelbana eller tömma "trafikfarligt" vid t.ex utfart eller korsning.."*

Byggare uppmanas ta kontakt med NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB) i tidigt stadie för planering av avfallshantering.

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

Anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten

Serviser för vatten, spillvatten och dagvatten på huvudledningar i Inre Kustvägen finns nordöst och sydväst om planområdet. De befintliga serviserna ska med fördel användas. Huvudledningarna är bara några år gammal och det är en fördel om inte ytterligare serviser behöver anläggas på huvudledningarna.

Dagvatten

Servisledningarna för dagvatten korsar Inre Kustvägen. På norra sidan om Inre Kustvägen kan åtgärder behövas för att leda dagvattnet till Hemmeslövssjön. Vid anslutning av nya fastigheter ska avledningen av dagvatten ses över.

Kommentar: *Synpunkter tillgodoses i granskningshandlingen. Planbeskrivningen förtydligas under rubrikerna Dricks- och spillvatten samt Dagvatten med texten "Serviser för vatten, spillvatten och dagvatten på huvudledningar i Inre Kustvägen finns nordöst och sydväst om planområdet. De befintliga serviserna ska med fördel användas. Huvudledningarna är bara några år gammal och det är en fördel om inte ytterligare serviser behöver anläggas på huvudledningarna."*

Under rubriken Dagvatten förtydligas texten även med följande information: "Servisledningarna för dagvatten korsar Inre Kustvägen. På norra sidan om Inre Kustvägen kan åtgärder behövas för att leda dagvattnet till Hemmeslövssjön. Vid anslutning av nya fastigheter ska avledningen av dagvatten ses över."

Synpunkter på granskningshandling, daterad 2019-03-11, har inkommit från följande myndigheter m.fl.

NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB), har tagit del av granskningshandlingarna och framför följande:

- Dricks och spillvatten på s 19. Förslag att ta bort den sista meningen om att ytterligare serviser kan anläggas. Meningen motsäger texten under motsvarande rubrik i planförslaget vilken är den som gäller. Befintliga serviser ska användas.
- Dricks-, spill- och dagvatten på s. 29.
 - Förslag att ändra den första och andra meningen till "Kommunen är huvudman för allmänna VA-ledningar inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar till tomtgräns".
 - Förslag att ändra den sista meningen till "Befintliga serviser (anslutningar) ska i första hand användas". Ska istället för bör.
- Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare på s. 32. Ändra anslutningsavgifter till anläggningsavgifter.

Kommentar: *Synpunkter mottagna och tillgodoses. Text i planbeskrivningen justeras enligt NSVA's synpunkter.*

Södra Hallands Kraft, framför följande kommentarer gällande rubricerad detaljplan (vänligen notera att när det gäller gas inom området så svarar Södra Hallands Kraft's gasavdelning).

Inom området finns ett E-område som vi disponerar för en nätstation som försörjer området med el. Där finns även ett flertal elledningar i mark. Detta E-område samt utrymme för kablar i mark måste bibehållas. Kablar måste även fortsättningsvis ligga lättåtkomliga med schaktmaskin vid eventuella skador eller för framtida utbyggnader. Detta innebär bl. a att inga byggnader, staket eller andra fasta anläggningar kan ställas närmare kablarna än fem meter.

Nätstationen måste även fortsättningsvis vara tillgängligt för Södra Hallands Kraft utan att stängsel, byggnader eller liknande förhindrar detta. Nätstationen måste vara tillgänglig med lastbil samt befinna sig minst fem meter från närmsta brännbara byggnadsdel.

Kablar i mark måste sättas ut och dess läge säkerställas i god tid innan eventuella markarbete påbörjas. Eventuella flyttningar av befintliga elledningar, nätstationer osv bekostas av exploitören.

Vi konstaterar att ni har karta över kablarna och nätstationen med i underlaget.

***Kommentar:** Synpunkter tillgodoses. I övrigt se föregående kommentar angående ledningsrätt och om vem som bekostar eventuell flytt. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken El, tele, internet med texten: "Södra Hallands krafts ledningspaket strax väster om planområdet och som ansluter till befintlig nätstation (inom planområdet) kommer att säkerställas genom ledningsrätt".*

Sammanfattning av Samhällsbyggnads förslag till åtgärder efter granskningen

Förutom redaktionella revideringar, såsom t ex omdöpning av handlingar från "Granskningshandling" till "Antagandehandling" har följande revideringar av planförslaget gjorts;

- Uppdaterad bild över vattenskyddsområden i Båstad (planbeskrivning)
- Ny perspektivskiss sett från Inre Kustvägen mot föreslagen byggnation (planbeskrivning)
- Förtydligande under rubrikerna Dricks- och spillvatten (s 19 och 29 i planbeskrivningen) angående VA-ledningar samt sida 32 (i enlighet med NSVA's yttrande)
- Förtydligande i Genomförandebeskrivningen gällande gemensamhetsanläggningar, servitut och fastighetsbildning.

Underrättelse inför antagandet och utlåtande sänds till

**Lantmäteriet
Trafikverket
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Södra Hallands Kraft AB
Telia Sonera Skanova Access
Weum Bas AB
NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB)
som yttrat sig under samråd**

**samt
Lantmäteriet
Trafikverket
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Södra Hallands Kraft AB
Weum Bas AB
NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
som yttrade sig över planförslaget under granskningen**

Underrättelse efter antagandet sänds till

**Länsstyrelsen i Skåne län Lantmäteriet
Trafikverket
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Södra Hallands Kraft AB
Telia Sonera Skanova Access
Weum Bas AB
NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB)
som yttrat sig under samrådet**

**samt
Lantmäteriet
Trafikverket
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden
Södra Hallands Kraft AB
Weum Bas AB
NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB)
som yttrade sig över planförslaget under granskningen**

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 föreslår besluta att

- Planförslaget avseende del Hemmeslöv 5:9, Hemmeslöv, i Båstad, Båstads kommun, antas i enlighet med de revideringar som föreslås i detta granskningsutlåtande, daterat 2019-05-13.

Båstad 2019-05-13



Camilla Nermark
Planarkitekt