



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

Detaljplan för **Tegelugnslyckan 11 och 17** i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Detta detaljplaneförslag har varit utställt för granskning under tiden 2016-02-01 till 2016-02-29 för att ge sakägare, boende, myndigheter med flera möjligheter att lämna in synpunkter. Planförslaget har tagits fram av Planavdelningen i Båstads kommun och planen handläggs med normalt planförfarande. I detta granskningsutlåtande finns dels sammanfattningar av de synpunkter som har lämnats in och dels Planavdelningens kommentarer till synpunkterna.

Följande har inte haft något att erinra mot förslaget

Länsstyrelsen Skåne

Södra Hallands Kraft

E.ON Elnät

Synpunkter från myndigheter m.fl.

Trafikverket efterfrågar en beskrivning av hur eventuella leveranser till området är tänkta att ske, oavsett hur stort behovet är samt hur trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter på gång- och cykelbanan värnas. De informerar också om att ett finansierings- och genomförandeavtal måste tecknas mellan kommunen och Trafikverket angående åtgärder som behövs på väg 115 vid planområdets infart, innan planens antagande.

Kommentar: *Leveranser till verksamheter kan ske via den interna gatan inom området. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta. Nödvändiga avtal avses tecknas med exploitören innan detaljplanens antagande.*

Lantmäteriet framför att bestämmelsen e1 bör förtydligas avseende om byggrätten gäller per byggnad eller totalt inom egenskapsområdet. De anser även att gränser och plusprickning är svåra att urskilja.

Kommentar: *Bestämmelsen e1 förtydligas. Plankartan är ritad enligt Boverkets rekommendationer.*

NSVA skriver att en VA-utredning med höjdsättning och massbalasering ska göras i samråd med NSVA. De informerar om att dagvattenhanteringen inom Tegelugnslyckan 11 ännu inte är helt känd och att dag- och spillvatten ska hållas separerat vid ny- och ombyggnad. De påtalar att alla VA-ledningar ska skyddas med ledningsrätt och informerar i ett kartutdrag om var brandposter finns i närheten av planområdet.

Kommentar: VA-utredning ska göras i samband med projekteringen i enlighet med tidigare diskussioner med NSVA. u-område finns för alla ledningar.

NSR rekommenderar att miljöhus placeras i nära anslutning till körbar allmän väg och att tillräckligt utrymme ska finnas för att framföra och vända renhållningsfordon om de måste in i området.

Kommentar: Miljöhusets placeras ca 25 meter från allmän väg. Renhållningsfordon bedöms inte behöva köra in i området.

Skanova lämnar samma svar som under samrådet. De informerar om att de har kabeldragningar som eventuellt kommer att beröras av planens genomförande och framför önskemål om ett stycke i genomförandebeskrivningen gällande detta.

Kommentar: Text om detta finns i genomförandebeskrivningen.

Synpunkter från sakägare och andra besvärberättigade

Gemensam skrivelser undertecknade av dels följande besvärberättigade:

Ägaren till fastigheten Tegelugnslyckan 43

Ägaren till fastigheten Tegelugnslyckan 24

Ägaren till fastigheten Tegelugnslyckan 27

Ägaren till fastigheten Tegelugnslyckan 10

och dels följande personer som inte är besvärberättigade:

Ägaren till fastigheterna Musslan 13 och 14

Ägarna till fastigheten Musslan 13

Två boende på Agardhsgatan 33

Ägaren till fastigheten Tegelugnslyckan 25

De skrivande motsätter sig planförslaget. De är positiva till varsamhetsbestämmelserna för "Borgen". De anser att bostadshuset på Tegelugnslyckan 17 utgör en värdefull tillgång till den traditionsrika miljön och är kulturhistoriskt värdefull. För att understryka detta hänvisar de till ett allmänt råd i remiss om ändring av BBR. Utifrån detta vill de att den ursprungliga byggnaden återställs, bevaras och förses med q-bestämmelse.

De skrivande uppmärksammar att det föreslagna nya huset längs Köpmansgatan inte alls har samma volym som intilliggande byggnad utan har en nockhöjd som är 0,5 meter högre. Den nya byggnaden ligger dessutom 1,5 meter lägre än den befintliga. De skrivande påstår att det inklusive suterrängvåning och inredd vind skulle gå att få in 4 våningar i byggnaden.

De skrivande anser att de i granskningshandlingarna föreslagna ändringarna inte är tillräckliga utan att fastigheterna blir överexploaterade och att möjligheten att bygga fler lägenheter medför större olägenheter för dem. De anser att exploateringen av fastigheterna ska följa tidigare fattade beslut och hänvisar till gällande detaljplan, bevarandeplanen, översiktsplanen samt planuppdraget gällande förtätning och storlek på bebyggelsen. De anser att utformningen av bebyggelsen inne i kvarteret ska regleras lika detaljerat som utformningen av byggnaden närmast Köpmansgatan. De anser att den föreslagna bebyggelsen är helt främmande för Båstad. De hävdar att nockhöjden medger bebyggelse på 4 våningar. De skriver vidare att sektionen i planbeskrivningen är missvisande och ifrågasätter varför det inte finns sektioner genom alla kringliggande fastigheter, de bifogar därför egna sektioner. De framför att befintliga fastigheter kommer att ligga i de nya husens skugga och att det blir problem med insyn. De påtalar även att det inte finns någon planbestämmelse som reglerar bebyggelse typ och konstaterar att flerbostadshus då kan uppföras.

De hävdar att kommunen i samrådsredogörelsen håller fast vid att exploateringsgraden blir densamma. De har räknat ut att exploateringsgraden blir 1,3 och jämför med ett villakvarter i Båstad som har en exploateringsgrad på 0,2.

De skrivande påstår att det fodras att kommunen utför en miljökonsekvensbeskrivning då planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljön. De anser att kommunens och länsstyrelsens bedömning gällande detta är felaktig och vidhåller att riksintresse kulturmiljö skadas allvarligt av exploateringen. De listar ett antal punkter gällande tillbyggnaderna på ursprungliga fastigheter, q-märkningen av befintliga byggnader, och höjder på hus i kvarteret samt att trafik och parkeringslösningen kommer att påverka angränsande fastigheter negativt beträffande luft, föroreningar, buller och trafiksäkerhet.

De skrivande framför en oro gällande att trafiken kommer att öka och att det kommer att bli en trafikerad in- och utfart vid Tegelugnslyckan 10. De framför också att om det blir lägenheter istället för radhus ökar antalet bilar ytterligare. De vidhåller att infarten inte bör komma till stånd.

De skrivande framför ett antal yrkanden:

- Att planförslaget inte godkänns
- Att det omarbetas och reduceras kraftigt
- Att det kompletteras med bestämmelse om högsta tillåten BTA
- Att byggrätten begränsas till 1½-plans hus med suterrängvåning
- Att taklutningen regleras till 37-49 grader
- Att högsta nockhöjd fortfarande regleras och begränsas
- Att nya byggnader inte uppförs närmare fastighetsgräns än tillåten högsta nockhöjd i meter
- Att antalet parkeringsplatser inom kvarteret begränsas

Kommentar:

BBR 23 är ett remissförslag och det allmänna råd de skrivande hänvisar till säger: "I begreppet särskilt värdefull byggnad ligger att det handlar om ett urval. Byggnaden bör särskilt väl belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få

motsvarigheter som kan belysa samma förhållande. Byggnader från tiden före år 1921, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, utgör idag en så begränsad del av byggnadsbeståndet att flertalet av dem oftast uppfyller något av kriterierna för särskilt värdefull byggnad." Kommunen gör bedömningen att byggnaden inte uppfyller kraven för särskilt värdefull bebyggelse.

Bestämmelserna om nockhöjd och taklutning möjliggör endast tre våningar i huset närmast Köpmansgatan. Nockhöjden justeras något för att inte överskrida intilliggande befintligt hus.

Sektioner har gjort genom de som bedöms påverkas mest, en av dessa har redovisats i planhandlingarna. Övriga sektioner finns på kommunen att ta del av.

I samrådsredogörelsen skrivs: "Exploateringsgraden blir inte detsamma som idag, byggnadsytan blir ungefär den samma som den totala byggnadsytan på fastigheterna idag, inklusive den gamla garageanläggningen. Planbeskrivningen justeras avseende detta." En exploateringsgrad på 0,2 är i centrala delar av en tätort är inte förenligt med en hållbar utveckling och ett hushållande med mark. Kommunen uppskattar exploateringsgraden inom planområdet till 1,1 med fullt utnyttjande av bruttoarean och under förutsättning att hela byggrätten utnyttjas. Hela kvarteret Tegelugnslyckan har uppskattningsvis en exploateringsgrad på 0,4, räknat på synliga våningar. Men en utbyggnad enligt planförslaget skulle exploateringsgraden för hela kvarteret öka till 0,5.

Miljökonsekvensbeskrivning ska enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § upprättas om planen antas få en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på kommunens bedömning.

Antalet parkeringsplatser har reglerats till 1-1,25 platser per bostad.

Ägarna till fastigheten Tegelugnslyckan 39 framför att förslaget tagit ett steg i rätt riktning. De anser dock att avståndet till tomtgräns fortfarande är för kort och anser att avståndet bör vara 6 meter. Alternativt önskar de att höjden på de närmsta husen sänks till +27,0 respektive +25,0.

Kommentar: *Nockhöjderna justeras något. För att få in två våningar samt garage krävs en nockhöjd på +28,2 respektive +25,2. Avståndet mellan byggnaden med nockhöjd +28,2 och fastighetsgräns till Tegelugnslyckan 39 är 6 meter.*

Synpunkter från ej besvärberättigade

En boende i Båstad framför att föreslagen omfattning av ny bebyggelse skulle öka trafiktrycket ytterligare på Köpmansgatan.

Kommentar: *Ökningen bedöms endast marginellt påverka den totala trafikbelastningen på Köpmansgatan.*

Föreningen Gamla Båstad anser att båda q-märkta byggnaderna i möjligaste mån bör återställas till originalskick.

Det hänvisar till gällande detaljplan, bevarandeplanen och översiktsplanen avseende förtätning inuti kvarteret och anpassning i volym och skala. De anser inte att planförslaget stämmer med det givna uppdraget.

Föreningen vill att bebyggelsen norr om Borgen begränsas till max två byggnader i 1½ plan med sadeltak och att en eventuell gatubyggnads nockhöjd ska understiga "Kruses" med 1,5 meter.

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att den gamla bostadsbyggnaden bakom "Danska glassbaren" inte uppfyller kraven för särskilt värdefull bebyggelse. Det bedöms därför inte vara realistiskt att återställa byggnaden.

Gatubyggnadens nockhöjd justeras något för att inte överstiga "Kruses".

Sammanfattning av de ändringar som nämnts

Planbeskrivningen förtydligas gällande leveranser.

Bestämmelsen e1 förtydligas.

Nockhöjderna justeras något.

Ytterligare ändringar som gjorts

Två g-områden tas bort

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

Trafikverket

NSVA

NSR

TeliaSonera Skanova Access

Ägarna till Tegelugnslyckan 10

Ägarna till Tegelugnslyckan 24

Ägarna till Tegelugnslyckan 25

Ägarna till Tegelugnslyckan 27

Ägarna till Tegelugnslyckan 31

Ägarna till Tegelugnslyckan 35

Ägarna till Tegelugnslyckan 39

Ägarna till Tegelugnslyckan 43

Ägarna till Musslan 13 och 14

Boende på Agardhsgatan 33

Föreningen Gamla Båstad

Underrättelse efter antagandet 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 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

NSVA

NSR

TeliaSonera Skanova Access

Ägarna till Tegelugnslyckan 10

Ägarna till Tegelugnslyckan 24

Ägarna till Tegelugnslyckan 27

Ägarna till Tegelugnslyckan 39

Ägarna till Tegelugnslyckan 43

Kommunstyrelsen föreslås besluta att

Planförslaget godkänns för antagande i enlighet med detta granskningsutlåtande.

Båstad 2016-04-15

Emma Johansson
Planarkitekt

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef