



# **Ändring av detaljplan för Del av Karlslundsområdet i Grevie samhälle, Båstads kommun (plan 1445).**

## **Granskningsutlåtande**

---

Denna planändring handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Förslaget till planändring, har varit utsänt för samråd under tiden 9 november – 15 december 2023. Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse daterad 2024-02-19. Granskning av förslaget har skett under tiden 8 mars – 4 april 2024. I detta granskningsutlåtande finns en sammanställning av inkomna synpunkter under granskningstiden samt planavdelningens bemötande av dessa. Här redogörs även för de justeringar som har gjorts i förslaget efter granskningen.

### **Följande remissinstanser har inte haft något att erinra mot förslaget**

- **E.ON Energidistribution AB**
- **Trafikverket**

### **Synpunkter från myndigheter, kommunala nämnder m.fl.**

#### **Länsstyrelsen**

##### **Beskrivning av ärendet**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 36816-2023, daterat den 19 december 2023. Länsstyrelsen yttrade sig angående risk för översvämning, risker för människors hälsa och säkerhet kopplat till verksamheter, omkringliggande ändamål och markföroreningar samt gav råd om planförfarande och information om arkeologi.

### Syftet med detaljplanen

Huvudsyftet med planändringen är att, de i gällande detaljplan redan tillåtna, bostäderna ska kunna uppföras i form av vårdbostäder.

### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller översiktsplan ÖP2030. Enligt översiktsplanen är området utpekad som "grönområde – oförändrad". Kommunen bedömer förslaget som förenligt med översiktsplanen då det överensstämmer med strategin om att förtäta inom tätorter, lokalisera vård- och omsorgsverksamhet i kollektivtrafiknära lägen samt att området redan är planlagt för bostäder. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

### **Övriga frågor**

Nedan lämnar Länsstyrelsen information om annan lagstiftning som kan få betydelse för planens genomförbarhet. Informationen ges utifrån Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

### Information om biotopskydd

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna utläsa att det inom planområdet finns stenmurar som omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att i god tid ansöka om dispens om det är avgörande för detaljplanens genomförande.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL

### ***Kommentar:***

*Om murar behöver tas bort eller flyttas kommer kommunen att ansöka om dispens från biotopskyddet så snart som möjligt. Kommunen behöver först ha kommit lite längre i projekteringsprocessen för att veta om och i så fall vilka delar av murarna som skulle behöva tas bort. Ambitionen är att behålla så mycket som möjligt av murarna.*

## **Lantmäteriet**

### Delar av planen som bör förbättras

#### LAGSTIFTNING

Det framgår inte enligt vilken lagstiftning som har legat till grund för planen i planbeskrivningen. Enligt boverkets rekommendationer så ska det anges då det har betydelse för till exempel hur höjden på byggnad ska anges.

#### PLANÄNDRINGSBESTÄMMELSER SOM HAR GENOMFÖRANDETID

På plankartan finns det angivet att genomförandetiden är fem år. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. För att ändringen ska vara tydlig bör det framgå av skrivningar i planbeskrivningen vilka planbestämmelser som ändras och att det är dessa som får ny genomförandetid.

## KOMBINERAT ÄNDAMÅL

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D-vård betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses vara säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

### ***Kommentar:***

#### **LAGSTIFTNING**

*På sidan 4 i den kompletterande planbeskrivningen anges att planändringen har handlagts enligt PBL 2010:900. För att ytterligare tydliggöra detta har informationen även lagts in under rubriken "Ärendeinformation".*

#### **PLANÄNDRINGSBESTÄMMELSER SOM HAR GENOMFÖRANDETID**

*På plankartan samt under rubriken "Genomförandetid" i planbeskrivningen anges att "planändringens genomförandetid är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft". För att ytterligare tydliggöra detta kompletteras texten med information om att "Det är endast de planbestämmelser som läggs till eller ändras som får en ny genomförandetid på 5 år." På plankartan samt under avsnittet "Motiv till planens regleringar" framgår det tydligt med separata rubriker vilka bestämmelser som läggs till, ändras respektive upphävs.*

## KOMBINERAT ÄNDAMÅL

*I detta fall äger kommunen all mark inom planområdet. Kommunen kan därmed tillse att området bebyggs för det allmänna ändamålet "vårdbostäder" och någon inlösen av mark är således inte aktuellt.*

## **Region Skåne**

Region Skåne avstår ifrån att yttra sig.

## **Vård- och omsorgsnämnden**

Vård- och omsorgsnämnden välkomnar förslag på ändring av detaljplan gällande Karlslundsområdet i Grevie samhälle som möjliggör byggnation av Särskilt boende för äldre. Vård- och omsorgsnämnden är angelägen om att ärendet hanteras så skyndsamt som det bara är möjligt, allt för att komma igång med byggnationen. Det finns idag en kö till boendeplatser på Särskilt boende och det är därför angeläget att byggnationen kan stå klar redan under första halvåret 2026. Med stöd i vård- och omsorgsnämndens delegationsordning A016 beslutar undertecknad att ställa sig

bakom förslag om ändring av detaljplan för del av Karlslundsområdet i Grevie samhälle.

***Kommentar:***

*Planändringen beräknas kunna antas av kommunstyrelsen under våren 2024.*

## **Nordion Energi AB där Weum gas och Swedegas AB ingår**

Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda planområdet och därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

Weum Gas har distributionsledningar för gas i närområdet. Nordion Energi AB för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område/berörd fastighet till försörjning med biogas/naturgas

***Kommentar:***

*Kommunen noterar möjligheten att ansluta fastigheten till biogas/naturgas. Detta får studeras och diskuteras vidare i samband med projektering.*

## **Skanova (Telia company) AB**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se> För flytt av ledningar eller samordning gå in på Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se

***Kommentar:***

*Kommunen har inför samrådet begärt ledningskartor via ledningskollen.se. Som angivet i planbeskrivningen har Skanova en teleledning som tangerar fastighetens södra del. För ledningen finns ingen ledningsrätt. Vid en utbyggnad av området behöver hänsyn tas till ledningens läge, alternativt behöver ledningen flyttas. Sannolikt kan ledningen ligga kvar. Detta ska dock diskuteras med Skanova under den fortsatta processen med projektering och utbyggnad.*

## Synpunkter från sakägare och övriga

### Lindab ventilation AB

Vi får härmed, å Lindab Ventilation AB vägnar, inkomma med följande synpunkter över ändring av detaljplan för del av Karlsundsområdet i Grevie samhälle, Båstads kommun (plan 1445).

Lindab ventilation AB noterar att planen omfattar den ca 16 500 kvm stora fastigheten Grevie 43:3, vilken är belägen i direkt anslutning till Lindab Ventilation AB:s tillverkningsindustri på fastigheterna Ängelsbäck 5:82, Ängelsbäck 5:94 och Grevie 4:6.

Som framgår av samrådshandling 2023-11-03, B-23-726, KS000070/2023-100, s 22, har kommunen noterat att planområdet ligger norr om Lindab ventilation AB:s verksamhetsområde och att planområdet härmed är bullerexponerat. Vidare har i samrådshandlingen angivits vilka bullervillkor som Lindab Ventilation AB:s verksamhet har att förhålla sig till för sin verksamhet.

Med hänsyn till den industriverksamhet som Lindab ventilation AB bedriver i anslutning till planområdet, och särskilt med hänsyn till ineliggande tillståndsansökan för utökad miljöfarlig verksamhet i form av en ny presshall, vilken kommunen sedan tidigare beviljat bygglov för samt yttrat sig över till Länsstyrelsen i Skåne län, se dnr 551-41875-2023, ställer sig Lindab Ventilation AB frågande till lämpligheten över vårdboendets planerade placering.

Plan- och bygglagen uppställer höga krav på bebyggelse och byggnadsverk för att dessa ska vara lämpliga för sitt ändamål. Inom ramen för en sådan prövning, vilken ska ske såväl under själva planläggningen som vid ärenden om bygglov och förhandsbesked, ska särskilt beaktas möjligheten att förebygga bullerstörningar. Vidare ska placering av bostadsbyggnader ske på sådant sätt att olägenhet för människors hälsa vad gäller omgivningsbuller kan förebyggas.

Med hänsyn till det omgivningsbuller som Lindab Ventilation AB:s nuvarande industriverksamhet medför samt det faktum att den tillåtna byggnadshöjden för området planeras att höjas från sex (6) till tio (10) meter blir frågan om det är lämpligt, eller ens möjligt, att uppföra det planerade vårdboendet på fastigheten Grevie 43:3.

Lindab Ventilation AB motsätter sig därför vårdboendets placering på Grevie 43:3 samt detaljplaneändringen, dels för att placeringen kan få framtida konsekvenser för Lindab Ventilation AB:s tillverkningsindustri i Grevie.

### ***Kommentar:***

*Redan idag finns en detaljplan för fastigheten Grevie 43:3 som innebär att området kan bebyggas med bostäder i två våningar. Vårdbostäder bedöms inte vara mer störningskänsliga än reguljära bostäder och påverkas således inte på annat sätt än det som planen redan idag medger.*

*Kommunen har tagit del av de handlingar som ligger till grund för Lindab Ventilation AB:s tillståndsansökan om utökad verksamhet (Lindab ventilation AB, Huvudinlaga, Ansökan om utökat miljötillstånd, 2023-12-18). När det gäller bullerstörningar visar den tillhörande bullerutredningen (WSP, Lindab externbullerutredning, Ängelsbäck 5:82 och Hålarp 4:181, Grevie, 2023-10-27) att bullernivåerna från verksamheten, både idag och med utökat tillstånd, underskrider det nya förslaget till villkor (såväl*

som det nu gällande) och därmed även riktvärdena för zon A (zon där bostäder bör kunna medges) enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet. Att Lindab Ventilation AB har ett bullervillkor i sitt tillstånd innebär att verksamheten har en rättighet att bullra upp till de ljudnivåer som tillståndet anger även om klagomål skulle förekomma.

Inte heller andra typer av risker och störningar i form av ljus, lukt, luftföroreningar eller damning bedöms utifrån tillhörande miljökonsekvensbeskrivning innebära någon betydande negativ påverkan på omgivningen (WSP, Miljökonsekvensbeskrivning, Tillståndsprövning för utökning av produktionslokal, 2023-12-15).

Utifrån underlaget till tillståndsansökan om utökad verksamhet har kommunen gjort bedömningen att varken nuvarande verksamhet eller en utökad verksamhet i enlighet med det sökta tillståndet innebär betydande störningar för ett vårdboende inom fastigheten Grevie 43:3.

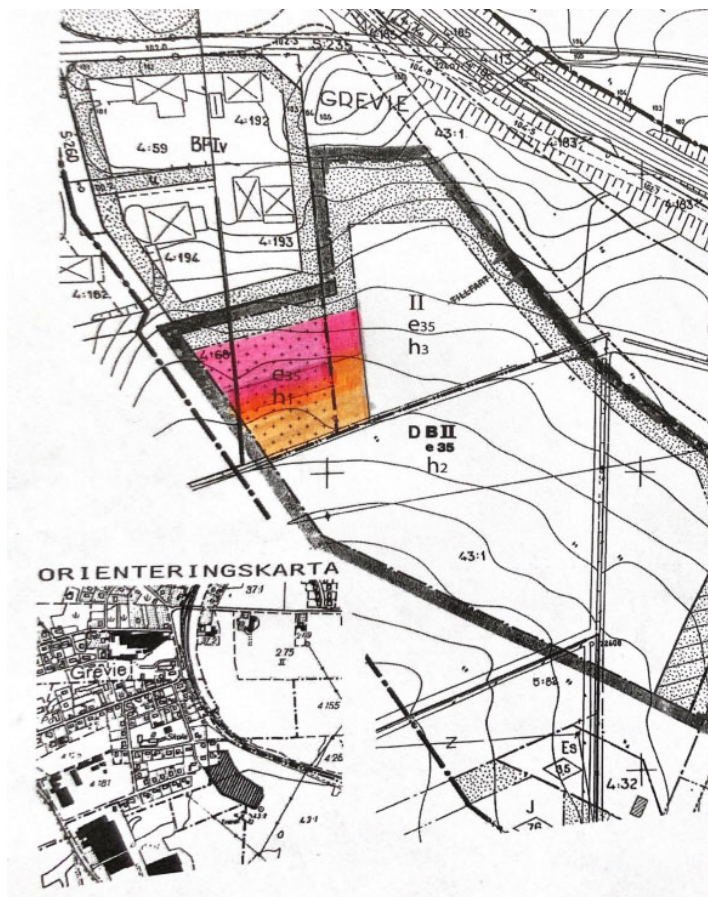
## **Gemensam skrivelse från fastighetsägarna till Hålarp 4:193 och 4:194 samt 4:59.**

Vi har följande synpunkter på ändringen av detaljplanen:

- Området söder om den ”norra stengärsgården” består av åkermark samt ett område med tätväxande träd och sly och kan utgöra ett lämpligt område för vårdboende. Området är dessutom tillräckligt stort att rymma hela den angivna maxbebyggelsen på 35% av fastighet 43:3. Vi samtycker till ändringen av detaljplanen till en byggnadshöjd på 10 meter, samt ändring av användning till vårdboende, söder om den ”norra stengärdesgården”. I ändringsförslaget av detaljplanen anges vidare att byggrätten utökas i sydost, där begränsning av byggnation på 19 meter tas bort, vilket vi bejakar. Denna utökade byggrätt i sydost, bör dock kompenseras med ett område i västra delen, norr om den norra stengärdesgården, som inte får bebyggas! (Färgmarkerat på bilaga).
- Området norr om den ”norra stengärsgården” på fastighet 43:3 består av fina lövträd (varav flera ädla), fruktträd, vildväxande bärbuskar samt minst ett 30-tal olika blomsorter (varav minst två sorter är fridlysta eller rödlistade växter) och är lämplig som ett grönområde. Vi anser fortfarande att den föreslagna ändringen av detaljplanen för fastighet 43:3 norr om den ”norra” stengärdesgården” inte tar hänsyn till detta i tillräckligt stor omfattning. I översiktsplanen är hela fastighet 43:3 angiven som ett grönområde i syfte att knytas ihop med banvallen. Området norr om den norra stengärsgården bör i den nya detaljplanen anges som ett grönområde, utan byggnader. I området norr om den ”norra stengärsgården” går idag Skåneleden genom ett naturskönt stråk mellan Grevie backar och banvallen. Området används även flitigt av invånare i Grevie för promenad och motionslöpning från samhället till banvallen. Vidare besöks området även av förskoleklasser. Vi anser att översiktsplanens intention att området ska vara ett grönområde bör återspeglas i ändringen av detaljplanen och området norr om den ”norra stengärdesgården” ska markeras i detaljplan som ett område där det ej ska bebyggas.

Om inte hela området, norr om den norra stengärdesgården, kan avdelas som ett grönområde, så bör åtminstone område h1 utökas cirka 10 meter åt öster och prickmarkeras helt eller till stora delar, då det är inom detta område fridlysta och rödlistade växter har observerats. (Färgmarkerat på bilaga).

- Vi anser vidare att den ”norra stengärsgården” samt den i utredningen ej beskrivna stengärsgården som går i nordsydlig riktning på den västra delen av fastighet 43:3 ska lämnas orörda. Det finns inga öppningar i dessa stengärsgårdar på fastighet 43:3, utan enbart väster om fastigheten 43:3 delvis på samfällighetsområdet och delvis på fastighet 43:1



Kartbilaga – Inkommen skrivelse från fastighetsägarna till Hålarp 4:193 och 4:194 samt 4:59.

### **Kommentar:**

I kommunens översiktsplan anges det aktuella planområdet som ”grönområde – oförändrad”. I översiktsplanen redovisas i huvudsak kommunens större utbyggnadsområden som ”ny stadsbygd”. Utöver dessa områden anger översiktsplanen att mindre kompletteringar och förtätningar inom/ i anslutning till befintliga orter ska främjas. Genom en ny dragning av Skåneleden mellan planområdet och befintliga bostadstomter norr om detta bedöms en koppling mellan banvallen och naturområdet i väster kunna bibehållas.

Marken norr om stengärdesgården har varit planlagd för bebyggelse i över 40 år, men fram tills idag har kommunen inte haft ett behov av att bebygga den. Med det nu stora och akuta behovet av vårdboenden för äldre har kommunen gjort bedömningen att denna tomt skulle vara en bra plats för ett vårdboende. Kommunen har ett begränsat markinnehav och få tomter av denna storlek. I nuläget gör kommunen bedömningen att vårdboendet huvudsakligen bör kunna placeras söder om stengärdesgården, men på längre sikt är det en stor tillgång för kommunen att det finns möjlighet att bygga till om ytterligare behov skulle uppstå.

För att ett nytt vårdboende inte ska skugga angränsande fastigheter Hålarp 4:193 och 4:194 har byggrätten inom en yta på cirka 1200 m<sup>2</sup> tagits bort och ersatts av så kallad "korsmark" inom vilken endast komplementbyggnader med en byggnadshöjd på högst 3 meter får uppföras. En ytterligare minskning av byggrättszonen med cirka 400 m<sup>2</sup> enligt önskemålet i skrivelsen skulle begränsa möjligheterna att bebygga tomten i ännu högre utsträckning. För att ändå säkerställa en begränsad byggnation inom denna del av tomten kompletteras bestämmelsen (korsmarken) med en största sammanlagd byggnadsarea på 35 m<sup>2</sup>. Om behov uppstår i framtiden kan då en mindre komplementbyggnad, till exempel ett förråd eller ett växthus uppföras så länge som skyddade växter inte kommer till skada. Kommunen kommer under våren/sommaren 2024 att genomföra en artinventering för att inhämta kunskap om vilka fridlysta och rödlistade arter som finns inom planområdet. Inventeringen kommer på så sätt att styra hur kommunen kan bebygga och utforma tomten.

## Sammanfattning av de ändringar som gjorts till följd av inkomna synpunkter under granskningen

- Under rubriken "Ärendeinformation" i den kompletterande planbeskrivningen har information lagts till avseende att planen har tagits fram utifrån PBL 2010:900.
- Under rubriken "Genomförandetid" i den kompletterande planbeskrivningen har förtydligande information lagts till avseende att det endast är de planbestämmelser som läggs till eller ändras som får ny genomförandetid på 5 år.
- Byggnadsarean för komplementbyggnader inom "korsmarken" har begränsats till totalt 35 m<sup>2</sup>.

## Fortsatt process:

### Granskningsutlåtande och underrättelse inför antagandet

När planändringen går till antagande skickar kommunen en underrättelse om det till alla som lämnat skriftliga synpunkter på planändringen under samråd och granskning. Granskningsutlåtandet skickas med. På detta sätt får de som lämnat synpunkter reda på att planen är på väg att antas och kan läsa hur deras synpunkter har hanterats.

### Underrättelse efter antagandet, samt besvärshänvisning

När planändringen har antagits skickar kommunen ut en underrättelse om det och en besvärshänvisning till länsstyrelsen samt de personer och organisationer som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter på planändringen. Besvärshänvisningen förklarar hur man gör om man vill överklaga beslutet att anta planändringen.

Jonna Kignell  
Planarkitekt