



Detaljplan för **Västra Karup 1:36** i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Granskningsutlåtande

Detta detaljplaneförslag har varit utställt för granskning under tiden 2023-05-08 till 2023-05-22 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 samrådsskedet och granskningskedet.

Synpunkter från myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens formella synpunkter

Strandskydd

Kommunen gör bedömningen, till skillnad från i samrådet, att strandskydd inte inträder inom planområdet när planen antas. Länsstyrelsen instämmer inte i denna bedömning. Strandskydd inträder och behöver hanteras i detaljplanen, för att säkerställa att planen blir genomförbar.

Kommunens beskrivning av historiken för strandskydd inom planområdet stämmer inte helt. I översynen år 1975 omfattades marken inom planområdet av strandskydd om 100 meter runt Myltebäcken. I samband med sitt fastställande av den gällande byggnadsplan för området år 1979, beslöt Länsstyrelsen i Kristianstads län att *"strandskyddet inom de delar av det antagna planförslaget som ej utgörs av parkmark ej längre ska gälla"*, diarienummer 11.082-1338-79. Strandskyddet är därmed upphävt inom det aktuella planområdet, genom ett specifikt beslut för byggnadsplanen.

I Länsstyrelsen Skånes beslut om översyn av strandskydd år 2002, diarienummer 511-14743-99), har strandskydd inte upphävts. Däremot infördes strandskydd i delar av byggnadsplanen (se detaljkarta 78-6 som hör till beslutet), men inte inom det aktuella planområdet.

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken, gäller strandskyddet åter om det har upphävts för ett område som har avsetts att omfattas av en detaljplan, och planen ersätts med en ny detaljplan. Byggnadsplaner gäller idag som detaljplaner. Länsstyrelsen finner att detta lagrum är tillämpligt, och att generellt strandskydd om 100 meter inträder när gällande plan ersätts.

Kommunen hänvisar i sin bedömning till ett utlåtande om strandskydd för Båstad Hemmeslöv 5:9, framtaget av Swefa 2022-04-07. granskningen av detaljplanen (dnr. 402-15955-2022). Länsstyrelsen har tagit del av utlåtandet i granskningen av den detaljplanen (dnr. 402- 15955-2022). Så som framfördes i det granskningsyttrandet, delar Länsstyrelsen inte stora delar av utlåtandets slutsatser, och fann att brister finns i argumentationen. Vidare är förhållandena inte desamma. Det aktuella planområdet omfattas av en gällande byggnadsplan och strandskydd har upphävts i ett specifikt beslut för den planen, vilket inte var fallet för detaljplanen för Hemmeslöv 5:9. Länsstyrelsen ser att det finns stor risk för felbedömningar av strandskyddet vid en sådan generalisering. Länsstyrelsens synpunkter kring strandskydd från samrådskedet kvarstår. Då ändrad markanvändning föreslås i planhandlingarna och strandskydd inte avses att upphävas i den nuvarande utformningen, ser Länsstyrelsen att det inte framgår att detaljplanen är genomförbar.

Länsstyrelsens rådgivning

Särskilt skyddsvärda träd

I västra delen av planområdet nära Församlingsvägen finns två stora bokar, som omfattas av lovplikt för trädfällning (a1) i plankartan. Dessa är beskrivna som lönnar i planbeskrivningen. Minst ett av träden är av sådan storlek att det är ett särskilt skyddsvärt träd. Avverkning etc. av sådana träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön, och måste anmälas för samråd till Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Träden omfattas redan av lovplikt för trädfällning, och Länsstyrelsen ser inte behov av ytterligare planskydd. Det bör dock framgå av planbeskrivningen att särskilt skyddsvärda träd finns inom planområdet och samråd kan krävas vid åtgärder.

Kommentar: *Planhandlingarna har reviderats så att bestämmelse om att strandskyddet upphävs inom planområdet omfattar de delar som ligger inom 100 meter från Myltebäcken. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om tillämpbara skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet.*

Planbeskrivning har kompletterats med information gällande särskilt skyddsvärda träd. För att underlätta lovprocessen inkluderas bestämmelsen vilket gör det extra tydligt vad som gäller för åtgärder relaterade till dessa träd.

Lantmäterimyndigheten

Boverket rekommenderar en redovisning av olika egenskapsbestämmelser med hjälp av egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns. Användningen av administrativa bestämmelser och administrativa gränser är numera att ses som egenskapsbestämmelser.

I samband med att nya bostäder exploateras kommer fastighetens användning av gemensamhetsanläggningen Västra Karup ga:1 att öka. I samband med fastighetsbildning kan anslutning bli aktuell. Vid anslutning till gemensamhetsanläggning ska ersättning utgå till gemensamhetsanläggningen och betalas av fastighetsägaren enligt regler i anläggningslagen. Detta beslutas om vid en lantmäteriförrättning. De fastighetsrättsliga konsekvenserna kan med fördel uppdateras med denna information.

Kommentar: Gällande användningen av administrativa gränser så har detaljplanen påbörjats med en äldre bestämmelsekatalogversion och det rekommenderas inte av programleverantören att byta version mellan samråd och granskning eller antagande.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare vid anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning.

Trafikverket

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 1733 (Församlingsvägen).

En ny anslutning till väg 1733 måste placeras så den klarar kraven på fri sikt. I anslutning till väg 1733 ska det, från en punkt 5 meter in från väggkant mot planområdet, säkerhetsställas en fri sikt på 50 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter.

Det förefaller vara skyltat för två parkeringar för funktionsnedsatta på muren längs väg 1733. Det finns ingen föreskrift för parkering för detta så dessa skyltar måste tas bort. Ytan mellan vägen och muren är inte lämpligt att parkera bilar då de dels hamnar inom säkerhetszonen och dels riskerar att skymma sikten för den nya anslutningen. Ytan behöver utformas så man inte kan parkera längs vägen.

Plankartan måste reglera att bilar som parkerar på den planerade parkeringen ut mot väg 1733 inte kan köra direkt ut på väg 1733 utan att de måste köra ut via den nya anslutningen. Trafikverket godkänner endast en ny anslutning till väg 1733.

Detaljplanen innehåller en befintlig och en ny anslutning till statlig väg. I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för ny och ombygg anslutning. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl a anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats samt Trafikverkets ärendenummer.

I planhandlingarna görs bedömningen att trafikallsträngen från planområdet blir ringa och endast får en marginell påverkan på väg 1733. Om det framöver visar sig att det behövs åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska det bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Kommentar: Fri sikt på 50 meter bedöms finnas vid föreslagen placering av infart till nya bostäder inom planområdet.

Ytan för parkering längs med den gamla muren omfattas inte av aktuell detaljplan och utformningen styrs därför inte i detaljplan. Alternativ utformning av platsen sker i så fall i en separat process från detaljplanen.

Bestämmelse om att utfart från parkering inte får ansluta direkt till Församlingsvägen har lagts in i plankartan.

Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande genomförande av ny anslutning till Församlingsvägen.

Miljöavdelningen, Båstads kommun

Avfall

Inom de kommande åren kommer det att införas nya regler för insamling av förpackningsavfall i närheten av fastigheter. Det är viktigt att detaljplanen säkerställer att tillräckligt med ytor avsätts för hantering av avfall för en effektiv och praktisk lösning för insamling och återvinning av förpackningar.

Dagvatten, miljö kvalitetsnormer

Recipient för dagvatten från planområdet är Skälderviken som för närvarande inte uppnår godkänd kemisk status. Planunderlaget bedöms inte ge tillräckligt underlag för att visa hur dagvattenhantering påverkar recipienten.

Dagvattnets kvalitet bör enligt gällande dagvattenpolicy beaktas vid anläggning av nya parkeringsytor. Dagvatten från parkeringsplatser ska fördröjas och vid behov renas, i första hand nära källan. Om rening krävs kan det anges i detaljplanens planbeskrivning.

Om det inte är möjligt att omhänderta dagvattnet nära källan ska det fördröjas och vid behov renas på annan lämplig plats.

Förorenad mark

Miljöavdelningen har inga uppgifter om kända eller misstänkta markföroreningar inom planområdet.

Masshantering

Planhandlingarna innehåller inga uppgifter om hur masshanteringen ska utföras inom området. För att minska miljöbelastningen bör planen syfta till att man uppnår massbalans. Massbalansberäkningar bör utföras i planarbetet utifrån hushållning av naturresurser och för att minimera omgivningsstörningar och transporter i samband med exploatering.

Kommentar: *Det bedöms finnas tillräckliga ytor för insamling och återvinning av förpackningar.*

Planbeskrivningen har kompletterats med information om recipient samt hantering av dagvatten.

Planbeskrivningen har kompletterats med text angående masshantering.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR)

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen och noterade att tidigare synpunkter har noterats. Dock vill NSR förtydliga följande:

- NSR vill förtydliga att om avfallsutrymmet inte står vid tomtgräns där renhållningsfordonet kan stanna tillkommer det kostnad för dragväg.
- Det bör även stå med i detaljplanen att avfallsutrymmet inte ska placeras så att backning förekommer.
- I planen skrivs det att de källsorterade fraktionerna kan sorteras ca 400 från planområdet. NSR vill förtydliga att 1 januari 2027 är det krav enligt lag att källsortering ska ske fastighetsnära. Fraktionerna som ska sorteras ut fastighetsnära är förpackningar av ofärgat glas, färgat glas, metall, papper och plast.
- Det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.
- Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Båstads kommun.

***Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med information att avfallsutrymme ska placeras så att backning med avfallupphämningsfordon inte förekommer samt kommande förändringar för insamling av förpackningar.*

Större massor bedöms inte behöva hanteras i samband med utbyggnad enligt detaljplan. Planbeskrivning har kompletterats med text gällande masshantering.

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp

på sidan 22 under rubriken "Teknisk försörjning" bör texten ändras till: För VA-ledningar på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare. Om avstyckning ska ske till flera mindre fastigheter kan VA-försörjningen behövas lösas genom att en gemensamhetsanläggning bildas för vatten, dagvatten och spillvattenledningar, alternativt får de nybildade fastigheterna varsin anslutningspunkt i Församlingsvägen. Nya serviser bekostas av fastighetsägare enligt gällande Va-taxa.

***Kommentar:** Planbeskrivningen uppdateras med denna information.*

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Synpunkten är noterad. Exakt placering av postinsamling specificeras inte i detaljplanen men planbeskrivning har kompletterats med en text om lämplig placering av postlådor.

Västra Karups byaråd

Vi som sitter i styrelsen för Västra Karups byaråd har tagit del av detaljplanen för Västra Karup 1:36. Det är positivt att detaljplanen är genomförd så att kyrkorådet kan ta itu med den permanenta användningen av området. Det finns en detalj som bekymrar oss i byarådet. Vägen till den nya bebyggelsen läggs i kanten av tomten mot Prästbostället. Detta signalerar till oss att kommunen inte kommer att ta ett helhetsgrepp kring Västra Karup 1:36 och fastigheten där Prästbostället ligger.

Vid ett flertal tillfällen har byarådet påtalat att förfallet av Prästbostället är en sanitär olägenhet likväl som en förfulning av området kring kyrkan och församlingshemmet. Vi har fått vaga svar som att Båstadhem har fått i uppdrag att titta på området. Byarådet menar att nu har kommunen chans att samordna kommande användning av området med kyrkorådet i Västra Karup. Hade denna samordning gjorts i samband med att detaljplanen för Västra Karup 1:36 togs fram, är vi säkra på att detaljplanen för detta område sett annorlunda ut. Nya möjligheter hade öppnats upp. Byarådet utgår ifrån att kommunen prioriterar arbetet med Prästboställets tomt och att byarådet inbjuds till dialogen i frågan.

Kommentar: Detaljplanen avser inte inkludera söderliggande bebyggelse då detta hade betytt att processen hade behövt backas till samråd på grund av att syftet med detaljplanen hade förändrats. Den södra bebyggelsen har en befintlig byggrätt som är möjlig att nyttja för bostäder och har därför inte haft samma behov av planläggning. Synpunkten förs vidare till Båstadhem och berörd del av förvaltning.

Synpunkter från sakägare och andra besvärberättigade

Fastighetsägare för Västra Karup 1:29 anser att husen mot deras hus och grannens hus blir allt för nära deras hus och att den bör placeras längre ner mot ån och den gamla gården. Bebyggelsen kommer förstöra utsikten till prästgårdsparken för dem och de ser inte positivt att ha husen så nära en parkering.

Kommentar: Placeringen av eventuell ny bebyggelse i samband med detaljplanen är satt för att minimera påverkan på befintlig trädgård i den mån det är möjligt, särskild hänsyn har tagits till den befintliga gamla eken i planområdets sydöstra del vilket innebär att bebyggelsen inte kan flyttas längre söderut utan att negativt påverka ytor som är mer lämpade för dagvattenhantering.

De parkeringar som hamnar närmast fastigheten är de som tillhör de privata bostäderna. Den större ytan för parkering föreslås placeras längst ner i planområdets sydvästra hörn vilket är så långt ifrån Västra Karup 1:29 som det går inom planområdet.

Fastighetsägare till Västra Karup 1:37 anser att bebyggelsen som planen medger kommer för nära dennes tomt och byggnad samt har inget intresse av att ha sopstation, andra byggnader eller parkering nära sin tomt. Dessutom anser den att den fina parken i prästgårdstomten förstörs. Vidare frågar fastighetsägaren vad som kommer ske med värdet på dennes hus som resultat av närliggande byggnader och parkering. Fastighetsfrågaren undrar även vilka som kommer att bo i den nya bebyggelsen och om det kommer bli mer väsen och oreda i området. Fastighetsägaren säger att om det ska byggas får det ske på andra sidan tomten och inte nära deras hus.

***Kommentar:** Placeringen av eventuell ny bebyggelse i samband med detaljplanen är satt för att minimera påverkan på befintlig trädgård i den mån det är möjligt, särskild hänsyn har tagits till den befintliga gamla eken i planområdets sydöstra del vilket innebär att bebyggelsen inte kan flyttas längre söderut utan att negativt påverka ytor som är mer lämpade för dagvattenhantering.*

Parkering intill bostäder möjliggörs men en större parkeringsyta föreslås placeras i sydvästra hörnet av planområdet vilket är så långt bort från Västra Karup 1:37 som möjligt och sophantering sker lämpligast så nära Församlingsvägen som möjligt. Ytor för miljöbyggnad möjliggörs minst 30 meter från Västra Karup 1:37. I illustrationsplanen illustreras det en större vändplan för att visa att det finns ytor att vända på i planområdet.

Detaljplanen kan inte reglera vem som bor i området eller vilken upplåtelseform som ska råda.

Sammanfattning av de ändringar som nämnts

- Plankartan har uppdaterats med en bestämmelse om att upphäva strandskyddet inom planområdet och planbeskrivningen har uppdaterats med information om vad som gäller relaterat till strandskyddet samt vilka skäl som är tillämpliga för att upphäva strandskyddet inom planområdet.
- Planbeskrivning har kompletterats med information gällande särskilt skyddsvärda träd.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare vid anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning.
- Bestämmelse om att utfart från parkering inte får ansluta direkt till Församlingsvägen har lagts in i plankartan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande genomförande av ny anslutning till Församlingsvägen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om recipient samt hantering av dagvatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text angående masshantering.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information att avfallsutrymme ska placeras så att backning med avfallupphämningsfordon inte förekommer samt kommande förändringar för insamling av förpackningar.

- Text gällande teknisk försörjning har ändrats i planbeskrivning utifrån NSVA:s yttrande.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om postutlämning.

Ytterligare ändringar som gjorts

- Planbestämmelse om reglerar minsta takvinkel på nya bebyggelse har ändrats från minst 45 grader till ett spann på 40-45 grader.
- Redaktionella ändringar av planhandlingar.

Underrättelse inför antagandet och granskningsutlåtande

När planen går till antagande skickar kommunen en underrättelse om det till alla som lämnat skriftliga 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
- NSR
- NSVA
- Postnord
- Miljöavdelningen
- Västra Karups byaråd
- Fastighetsägare till Västra Karup 1:29
- Fastighetsägare till Västra Karup 1:37
- Fastighetsägare till Västra Karup 7:15

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 lämnat skriftliga synpunkter på detaljplanen senast under granskningen. Besvärshänvisningen förklarar hur man gör om man vill överklaga.

Underrättelse efter antagandet och besvärshänvisning ska skickas till följande:

- Länsstyrelsen i Skåne
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- NSR
- NSVA
- Postnord
- Miljöavdelningen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2023-09-15

- Västra Karups byaråd
- Fastighetsägare till Västra Karup 1:29
- Fastighetsägare till Västra Karup 1:37
- Fastighetsägare till Västra Karup 7:15

Båstad 2023-09-15

Erik Widell
Planarkitekt