



Detaljplan för
Tegelugnslyckan 11 m.fl,
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Visionsbild på flerbostadshus och byggnaden Borgen sett från Köpmansgatan,
Köpmansgatans fastighetsbolag Nr 3 AB

PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är:

B2019-40

KS 000216/2012-300

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser samt illustrationskarta, 2024-04-04
- Planbeskrivning, 2024-04-04 (denna handling)
- Fastighetsförteckning, 2023-02-01
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), 2024-03-25

Följande handlingar ingår och finns tillgängliga på kommunen:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-11-22
- Yttrande över samråd om undersökning, 2022-12-13 Länsstyrelsen Skåne
- VA-utredning Tegelugnslyckan, 2024-03-06, TerrVia Mark Malmö AB
- Bullerutredning Tegelugnslyckan, 2022-10-10, BSV arkitekter & ingenjörer AB
- Markteknisk undersökningsrapport, 2020-07-07, Bjäre Entreprenad
- Social konsekvensanalys, inklusive barnkonsekvensanalys 2021-02-17
- Utlåtande bullerutredning, 2022-10-10, BSV arkitekter & ingenjörer AB
- Antikvariskt utlåtande över förslag på ändring av detaljplan Tegelugnslyckan 11 och 17 i Båstad kommun, 2023-03-03, BSV arkitekter & ingenjörer AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR.....	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN.....	4
2. SAMMANFATTNING	5
3. PLANDATA	5
4. BAKGRUND OCH SYFTE.....	7
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	12
7. FÖRUTSÄTTNINGAR	17
8. PLANFÖRSLAG.....	31
9. KONSEKVENSER.....	59
10. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	64
11. FORTSATT ARBETE	73
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	73

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur inom ett mindre område. När planen är färdig och har vunnit laga kraft är den ett juridiskt dokument som är bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

En detaljplan består av flera dokument. De finns listade på sidan 2. Detta dokument är planbeskrivningen och är till för att underlätta förståelsen av planen. Här beskrivs planens bakgrund och syfte, samt vilka förutsättningar som finns på platsen. I planbeskrivningen beskrivs och motiveras också planens utformning och de planbestämmelser som valts. Slutligen beskrivs hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. I Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om hur det ska gå till när kommunen tar fram detaljplaner. Nedan följer en kort beskrivning.

Planbesked

En markägare kan begära planbesked för att få prövat om kommunen anser det lämpligt att exploatera ett markområde. Kommunens planhandläggare tar då fram fakta om fastigheten och önskemålen från exploatören och presenterar detta för politikerna. Kommunstyrelsen beslutar om det ska göras en detaljplan för området eller ej.

Här är vi nu!

Samråd

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. I samrådsskedet tas ett första förslag fram till hur området ska utformas och planläggas. Samrådsförslaget ställs ut i kommunhuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Förslaget skickas också till berörda myndigheter. Kommunen annonserar i NST om samrådet, de fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget meddelas med post. Ibland hålls ett allmänt möte om planförslaget. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in kan sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse, annars görs det i ett granskningsutlåtande efter granskningsskedet.

Granskning

Efter samrådet bearbetar planhandläggaren planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Granskningsskedet går till på ungefär samma sätt som samrådet. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Antagande

Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs och sedan lämnas förslaget till politikerna. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen planen. Planer av principiell beskaffenhet eller av större vikt antas av kommunfullmäktige.

Överklagande

Beslutet om att anta planen sätts upp på kommunens anslagstavla. Om man har lämnat in synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planen. Det ska man göra senast tre veckor efter att beslutet om antagande satts upp. I vissa fall kan också Länsstyrelsen på eget initiativ pröva och upphäva planen.

Laga kraft

Planen får laga kraft (börjar gälla) när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat eller när eventuella överklaganden har prövats och slutgiltigt avslagits. När planen fått laga kraft kan man söka bygglov och andra tillstånd och påbörja exploateringen.

2. SAMMANFATTNING

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra nya bostäder inom kvarteret Tegelugnslyckan samt nya bostäder kombinerat med centrumverksamhet längs Köpmansgatan. Syftet är även att anpassa ny bebyggelse efter kvarterets kuperade terräng, kulturmiljövärden och byggnadstradition.

Genom justeringar av befintlig byggrätt, nya varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud syftar detaljplanen även till att skydda den kulturhistoriskt viktiga byggnaden "Borgen" och dess exteriöra karaktärsdrag samtidigt som viss ny tillbyggnadsmöjlighet medges norrut.

Vidare så skyddas även befintlig byggnad på fastighet Tegelugnslyckan 24 genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för att trygga dess unika och skyddsvärda arkitektoniska värden inom kvarteret.

En annan viktig aspekt i planarbetet har varit den idag outnyttjade lucktomten belägen i gaturummet på Agardhsgatan (Tegelugnslyckan 23). Genom nya utformnings- och skyddsbestämmelser möjliggörs en slutning av gaturummet med utgångspunkt i gatans specifika kulturvärden/historiska byggnadstradition vilket bedöms ha ett större allmänt intresse.

Ett genomförande av detaljplanen innebär en förtätning med nya bostäder i centrala Båstad på redan ianspråktagen, idag outnyttjad mark. Mot Köpmansgatan föreslås bostäder kombinerat med centrumverksamhet som främjar ett stärkt handelsstråk och i förlängningen ett mer levande och tryggt centrala Båstad. I och med detaljplanens bestämmelser om utformning, varsamhet, skydd av kulturvärlden samt rivningsförbud säkerställs de kulturhistoriska värdena inom planområdet. Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

Planområdet omfattar ca 6050 m² mark och avgränsas av Köpmansgatan i sydväst och av Agardhsgatan i nordöst. I övriga riktningar avgränsas planområdet av bostäder. Köpmansgatan är huvudled och infartsled från motorvägen. Gatan fungerar även som det stora handelsstråket i Båstad. På Agardhsgatan återfinns Båstads äldsta bebyggelse och fungerar primärt som en lokalgata för områdets bostadsbebyggelse.

Ägoförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet förutom Båstad 109:2 (som ägs av Båstads kommun) är i privat ägo.

Köpmansgatans fastighetsbolag Nr 3 AB äger fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17. Fastigheterna Tegelugnslyckan 23, 24 och 27 är i privat ägo.

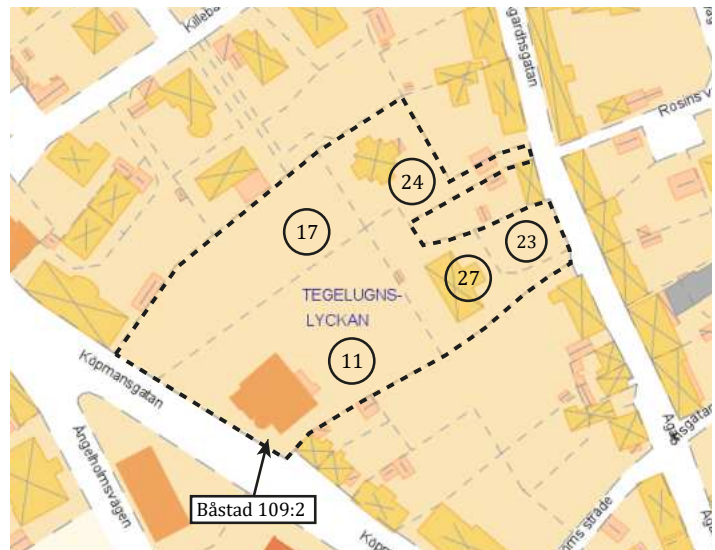


Bild visar planområdet markerat med streckad svart linje och berörda fastigheter.

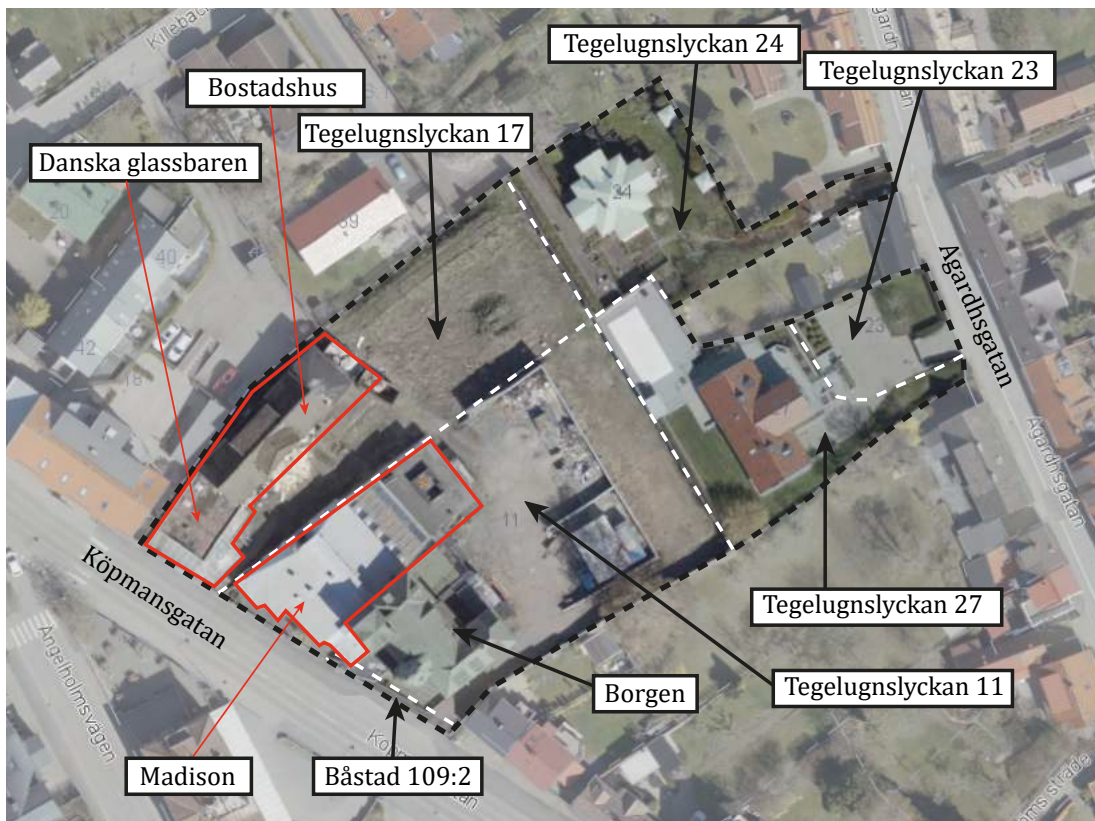


Översiktskarta som visar planområdets lokalisering i Båstad.

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplanearbetet för fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17 påbörjades ursprungligen 2012. Detaljplanen antogs 2016 men planen överklagades och upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). I MÖDs bedömning vägde insynen från planerade takterrasser till grannfastigheterna högre än kommunens intresse av att bebygga området på det sätt som detaljplanen skulle medge. Detta tillsammans med att dagvattenhanteringen inte ansågs tillräckligt utrett medförde att beslutet att anta detaljplanen upphävdes. Kommstyrelsen beslutade den 15 januari 2020 att ge nytt positivt planbesked för ny detaljplan varpå detaljplanen reviderades för att genomgå en ny samrådsprocess under 2021. Efter en dialog mellan exploatör och kommun så avbröts det pågående detaljplanearbetet med att ta fram granskningshandlingar 2022. Bakgrunden till detta var att exploatören valt att revidera planförslaget till att omfatta ett större planområde där fastigheterna Tegelugnslyckan 23, 24 och 27 även är inkluderade. Kommunen bedömde då att planförslaget skulle innebära nya planeringsmässiga förutsättningar varpå en ny samrådshandling nu tagits fram. Parallellt med pågående detaljplanearbete har fastighetsägaren till Tegelugnslyckan 11 ansökt och fått bygglov beviljat för nämnd fastighet under 2024. Bygglovet omfattar främst byggnaden Borgen och ytor i dess direkta närhet. Bygglovet handläggs med utgångspunkt i nu gällande stadsplan "Lyckebacken m.m." (1434) men även med utgångspunkt i tillkommande varsamhetsbestämmelser som möjliggörs genom aktuell detaljplan som syftar till skydda byggnadens exteriöra form.

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra nya bostäder inom kvarteret samt nya bostäder kombinerat med centrumverksamhet längs Köpmansgatan. Syftet är även att anpassa ny bebyggelse efter kvarterets kuperade terräng, kulturmiljövärden och byggnadstradition. Vidare är även syftet att skydda bevarandevärda byggnader inom planområdet.



Kartan visar planområdet i svart streckad linje och befintliga fastighetsgränser i streckat vitt. Med röd streckad linje visas de numera rivna byggnaderna inom planområdet.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

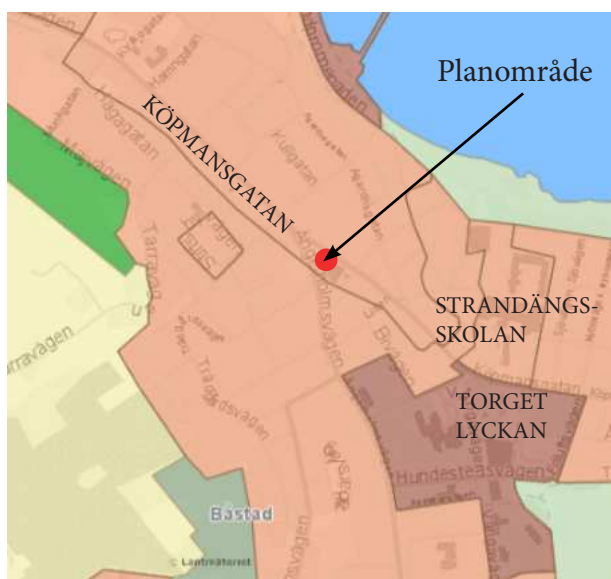
Översiktsplan

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. I Båstads gällande översiktsplan från 2020 anges det aktuella planområdet som oförändrad stadsbygd. Generellt uppmuntras förtätning inom tätorterna, men varje projekts lämplighet måste bedömas innan ett detaljplanearbete påbörjas.

I översiktsplanen anges riktlinjer för utveckling av stadsdelen:

- *Bevarandevärt område med restriktioner gällande utformning.*

Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.



Kartan visar ett utdrag ur kommunens översiktsplan - ÖP2030.

Områdesanvändning	
Områdestyper	
	Stadsbygd ny/ändrad
	Stadsbygd oförändrad
	Verksamheter ny/ändrad
	Verksamheter oförändrad
	Grönområden ny/ändrad
	Grönområden oförändrad
	Natur ny/ändrad
	Natur oförändrad
	Landsbygd
	Vatten

Detaljplan

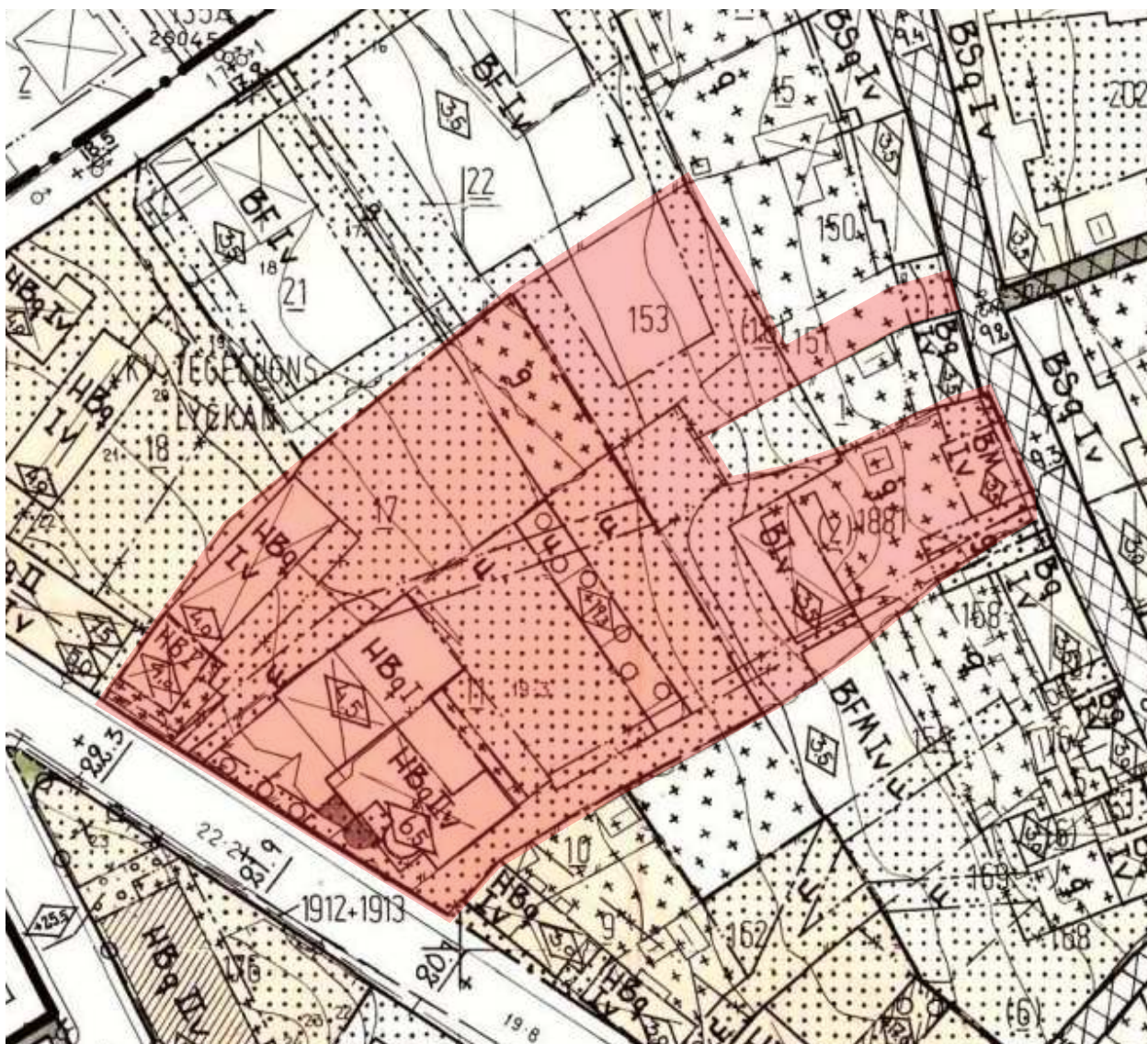
Nu gällande stadsplan för området "Lyckebacken m.m." (1434) som vann laga kraft 1987, anger handel och bostäder för fastigheterna. Hela byggnaden på fastigheten Tegelugnslyckan 11 samt det äldre bostadshuset på Tegelugnslyckan 17 (dock ej Danska glassbaren) regleras med bestämmelsen (q). Detta innebär att byggnaderna utgör kulturhistorisk värdefull miljö. Detaljplanen anger att "sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtagas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Befintlig bebyggelse skall så långt möjligt bevaras. Vid uppförande av ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i material, storlek, form och färg".

Det kan tyckas lite märkligt att även tillbyggnaden till Borgen fick bestämmelsen (q) och i detta fall hade det förmodligen varit mer rimligt att endast ange den ursprungliga tegelbyggnaden som kulturhistoriskt värdefull. Det kan även ifrågasättas varför den ursprungliga byggnaden på Tegelugnslyckan 17 fick den beteckningen med tanke på att den redan då detaljplanen togs fram, förvanskats med takkupa och utbyte av fönster. Byggnaden förvanskades ytterligare (efter att detaljplanen vunnit laga kraft) då man tillät en tillbyggnad på baksidan. Se bilder under kapitlet förutsättningar.

Tidigare sammanhängande byggnad bestående av servering, boningshus och kontor på Tegelugnslyckan 17 (tidigare danska glassbaren) samt tillbyggnaden på byggnaden "Borgen" (tidigare natt-

klubben Madison) på Tegelugnslyckan 11 fick rivningslov den 3 mars 2021 (B 2021-000150). Byggnaderna omfattades som tidigare nämnt, delvis av bestämmelsen (q) enligt gällande detaljplan. Några sådana värden bedömdes inte finnas kvar värda att bevara och nämnda byggnader hade stått tomma och förfallit under cirka 10 års tid när beslutet fattades.

Fastigheterna Tegelugnslyckan 23, 24 och 27 är reglerade för enbart bostadsändamål. Den outnyttjade byggrätten på Tegelugnslyckan 23 har fått beteckningen (M) vilket innebär en anpassning till befintlig kulturhistorisk värdefull miljö. Fastigheten, som är belägen utmed Agardhsgatan, beskrivs i detaljplanen som en lucktomt som *"... bör slutas med ett bostadshus i gatulinjen och som i skala och utformning måste anpassas till övrig bebyggelse utmed Agardhsgatan"*. Vidare så regleras strukturen på Tegelugnslyckan 23 med korsmark och ett (q) på innergården med outnyttjad byggrätt placerad i gatulinjen utmed Agardhsgatan.



Kartan visar ett utdrag ur gällande detaljplan 1434. Planområdet är markerat i rött.

Bevarandeplan

Båstads kommun har en bevarandeplan från 1997 som är utgiven av kulturnämnden i Båstad i samarbete med Kristianstads läns museum.

I bevarandeplanen beskrivs hur kvarternsnamnet Tegelugnslyckan härstammar från den tegeltillverkning som är känd från 1500-talets Båstad. Ugnarna kan ha funnits här eller inom angränsande delar av kvarteret Laxen. Vid den stora branden 1870 hejdades elden innan den nått fram till kvarteret och följaktligen återfinns här en stor del av Båstads äldre byggnader. De flesta av dem ligger i en rad utmed Agardhsgatan. Utmed Köpmansgatan är bebyggelsen mer blandad, men även här finns några äldre byggnader kvar. Kvarteret är uppdelat i ett affärsområde (utmed Köpmansgatan) och bostadsområde (utmed Agardhsgatan).

I bevarandeplanen beskrivs att en stor del av byggnaderna i kvarteret är värdefulla och det är angeläget att dessa får behålla sin traditionella utformning och karaktär. Det är således viktigt att nya byggnader anpassas till omgivningen. Detta gäller i synnerhet bebyggelse som föreslås utmed Köpmansgatan och Agardhsgatan. Gatubilden utmed Agardhsgatan lyfts som särskilt viktig att bevara i avseendet. Den idag q-märkta bygggrätten på Tegelugnslyckan 23 bör, i enlighet med bevarandeplanens beskrivning, preciseras med en takresning på 40-45 grader, fasadbeklädnad i träpanel eller puts samt med takmaterial av enkupigt tegel.

En stor del av byggnaderna i kvarteret anses vara värdefulla och det är angeläget att dessa får behålla sin traditionella utformning och karaktär. Det är även viktigt att eventuella nya byggnader anpassas till omgivningen. I bevarandeplanen beskrivs förtätning inne i kvarteret som *"... inte att rekommendera"* och att kvarterets mitt bör i möjligaste mån lämnas fritt för trädgård och mindre uthusbyggnader. Aktualiteten kring denna skrivelse i bevarandeplanen kan ifrågasättas. Vid närmare granskning av kvarterets inre så har bygglov beviljats för bostadshus i kvarterets inre efter att bevarandeplanen togs fram 1997 vilket villan på Tegelugnslyckan 24 är ett exempel på. Även på fastighet Tegelugnslyckan 43 möjliggörs bygg rätt för bostadsändamål i kvarterets inre. Förtätning inom området bedöms därför som lämpligt i avseendet.

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas i sin helhet av länsstyrelsens kulturmiljöprogram från 2007. I programmet beskrivs Agardhsgatan och Köpmansgatan som två av de forna huvudstråken för bebyggelse i Båstad med bebyggelse från 1700- och 1800-tal. Agardhsgatan med sina korsvirke och skiftesverk med brädfodring representerar ortens äldre byggnadsskick och tegel representerar den yngre bebyggelsen, vilket byggnaden Borgen är ett exempel på. Bevarandevärdena i området motiveras enligt följande: *"Området belyser faserna i ett kustsamhälles utveckling från medeltida stad över 1700-1800-talens köpmans- och bondesamhälle till det sena 1800-talets och 1900-talets rekreationsort. Det kulturhistoriska intresset är knutet till såväl stadsplan som bebyggelsemönster och byggnadernas utformning"*.

Miljö- och energiprogram

Båstad kommuns Miljö- och energiprogram 2012-2022 ska användas som en utgångspunkt i styrning av miljö- och hållbarhetsfrågor. Det anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Planförslaget överensstämmer med Båstad kommuns Miljö- och energiprogram 2012-2022 bland annat genom att förtätning sker på redan i anspråktagen mark där infrastruktur är utbyggd vilket medverkar till en hållbar utveckling och hushållning med mark. Planområdet ligger dessutom kollektivtrafiknära och i direkt anslutning till ett gång- och cykelstråk, vilket främjar såväl tillgänglighet som folkhälsa. - Nytt Miljö- och energiprogram för Båstad håller i skrivande stund på att tas fram och beräknas preliminärt att färdigställas under 2024.

Miljömål

Ett genomförande av detaljplanen påverkar ett antal miljömål. Generationsmålet, likt Begränsad miljöpåverkan, är ett inriktningsmål för miljöpolitiken och anger inriktningen för den samhällsomställning som behöver ske inom en generation för att miljö kvalitetsmålen ska nås. Det innebär att till nästa generation ska vi lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Detaljplanen bedöms förenlig med miljö kvalitetsmålet bland annat med anledning av att byggnation sker som förtätning på redan ianspråktagen mark i ett kollektivtrafiknära läge.

Bland miljö kvalitetsmålen som planen påverkar kan *Begränsad klimatpåverkan* nämnas. Detaljplanen skapar möjlighet för människor att bosätta sig i ett område med närhet till handel, arbetstillfällen och god kollektivtrafik vilket skapar förutsättningar för ett liv med begränsad påverkan på klimatet. Även målet *God bebyggd miljö påverkas* - detaljplanen syftar till att möjliggöra blandad bebyggelse i form av centrumverksamhet och bostäder vilket medverkar till en hållbar utveckling och god hushållning av mark. Planen skapar möjlighet för mötesplatser i form av kontor, restauranger, handel samt möjligheten för människor att bosätta sig i ett område med god kollektivtrafik vilket följer miljö kvalitetsmålets syfte. Detaljplanen bidrar även uppfyllnad av målet genom effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur och bebyggelsestruktur, hushållning av energi och naturresurser samt bevarande av kulturmiljöer i bebyggd miljö.

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planens genomförande bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen, eftersom planen endast omfattar ett mindre, redan ianspråktaget markområde. Området bedöms vidare nödvändigt för kommunens bostadsförsörjning. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Båstads kommuns översiktsplan som uppmanar till förtätning i centrala lägen.

Riksintressen

Området ingår i sin helhet i riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB), riksintresse för det rörliga friluftslivet (4 kap 1,2 §§ MB) och riksintresse för kustzon (4 kap 1,4 §§ MB) samt riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § MB.

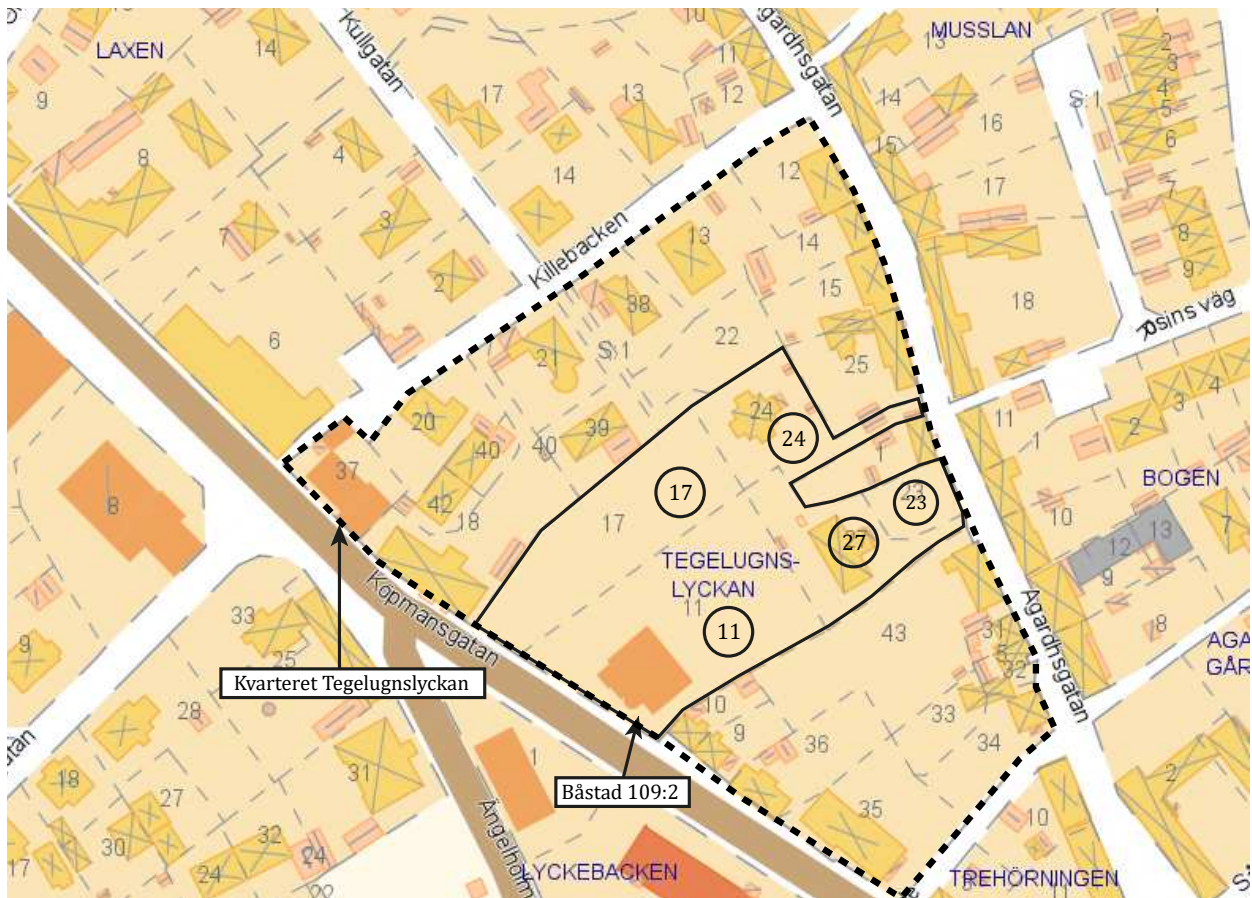
Planförslaget bedöms förenligt med riksintressena friluftsliv, det rörliga friluftslivet och kustzon. Detta eftersom att planområdet omfattar mark som redan är ianspråktagen sedan tidigare.

Gällande riksintresse för kulturmiljövård, så beskrivs Agardhsgatan och Köpmansgatans i det regionala kulturmiljöprogrammet som två av de forna huvudstråken i Båstad där den äldre bebyggelsen är koncentrerad. Ortens äldre byggnadsskick kan enligt kulturmiljöprogrammet kännas igen av korsvirke och skiftesverk med brädfodring samtidigt som den yngre bebyggelsen representeras av tegel. Värden kopplat till riksintresset som fått namnet Båstad [L: K 32] sammanfattas med: "Delvis bevarat medeltida gatunät och den medeltida Mariakyrkan. Småskalig bebyggelse som speglar köpmans- och kustsamhället under 1700- och 1800-talen samt villor och pensionat från 1900-talets rekreationsort".

Vid granskning av hela kvarteret Tegelugnslyckan så sticker planområdets delar längs med Köpmansgatan ut genom en högre och tätare bebyggelse. Längs med dessa delar av Köpmansgatan skiljer sig bebyggelsen från övrig mer småskalig bebyggelse inom kvarteret genom högre och volymmässigt större byggnader. I enlighet med denna byggnadstradition, så medger planförslaget högre byggnader mot Köpmansgatan och lägre bebyggelse inom övriga delar. Den höga tätheten ställer krav på de nya byggnadernas arkitektoniska gestaltning och formspråk vilka har anpassats efter den historiska byggnadstraditionen längs Köpmansgatan. Tillkommande bebyggelse bör inte överstiga befintlig bebyggelse inklusive Borgen.

Byggnaden Borgens tidstypiska karaktär skyddas även genom skydds- och bevarandebestämmelser och byggnaden kommer fortsatt vara den mest framträdande mot Köpmansgatan. I kvarterets inre delar har bebyggelsen anpassats efter områdets topografi och byggnadsetetik. Som det framgår av Bevarandeplanen på sida 10 så finns det viktiga utformningskrav för att stråket på Agardhsgatan ska bibehålla sin karaktär. Planförslaget har anpassats med utgångspunkt i utformningsvärdena som beskrivs i bevarandeplanen.

Mot bakgrund av beskrivna anpassningar så bedöms planförslaget förenligt med riksintresse för kulturmiljövård Båstad [L: K 32]. Planförslaget ligger även till grund för rivningen av tillbyggnaden (Madison) till Borgen som tidigare utgjort ett förfulande element utmed Köpmansgatan och en förvanskning av Borgen. Det är även positivt och sammantaget förenligt med riksintresset att gaturummet sluts utmed Agardhsgatan.



Kartutsnitt visar berörda fastigheter och aktuellt planområde markerat med heldragen svart linje. Kvarteret Tegelukslyckan visas med prickad svart linje. Fastighet Båstad 109:2 ligger strax innanför planområdet och sträcker sig längs Köpmansgatan.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa, samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Det gäller ett antal olika ämnen som förorenar luften och som därför inte får förekomma i större mängd. För alla miljökvalitetsnormer har fastställts en tidpunkt då de ska, alternativt bör, vara uppfyllda.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. Naturvårdsverket ansvarar för miljökvalitetsnormerna för ozon. Båstads kommun har inga problem med att klara miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns även miljökvalitetsnormer för vatten. Normerna är uppdaterade och fastställda 2017. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Den ekologiska statusen för vattenförekomster bedöms enligt en femgradig skala; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Den kemiska Ytvattenstatusen klassificeras som god eller uppnår ej god. Initialt var målet att alla vattenförekomster skulle uppnå minst god ekologisk status 2015, men för de vattenförekomster som ännu inte uppfyllt målet har tidsfrist utlysts till 2027. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ).

Kustvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status
Laholmsbukten, SE563330-124600	Måttlig	Uppnår ej god

Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Bjärehalvön, SE625674-131386	Otillfredsställande	Otillfredsställande

Tabell över vattenförekomster som skulle kunna påverkas av planområdet. Källa: Vatteninformationssystem Sverige (www.viss.lansstyrelsen.se)

Resultatet från föroreningsberäkningarna som redovisas i bilaga "PM - Föroreningsbelastning dagvatten Tegelugnslycka" till VA-utredning Tegelugnslyckan, 2024-03-06, TerrVia Mark Malmö AB, visar att förändringen av markanvändningen förväntas medföra en ökning av föroreningar i dagvattnet men att föreslagna reningsåtgärder är tillräckliga för att föroreningsbelastningen ut från området ska minska. För vissa ämnen bedöms belastningen vara oförändrad. De reningsåtgärder som föreslås inom planområdet bedöms därför vara tillräckliga för att föroreningsbelastningen till recipienten Laholmsbukten inte ska öka i samband med exploateringen.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna dagvattenhanteringen innebära tillräcklig rening av dagvattnet inom utredningsområdet och planen bedöms inte försvåra förutsättningarna för att uppnå rådande miljö-kvalitetsnorm för vattenförekomsten Laholmsbukten.

Åtgärder behövs för att vattenförekomsternas status ska förbättras, det kan inte åstadkommas i någon särskild utsträckning genom denna detaljplan utan kräver andra åtgärder. Det är dock viktigt att planen inte bidrar till att försämra vattenkvaliteten.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras av Naturvårdsverket som "ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande". Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper:

Försörjande ekosystemtjänster är de materiella nyttor som naturen levererar och som är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Det handlar till exempel om grödorna som växer på åkrarna, dricksvattnet och vinden som ger vindkraft.

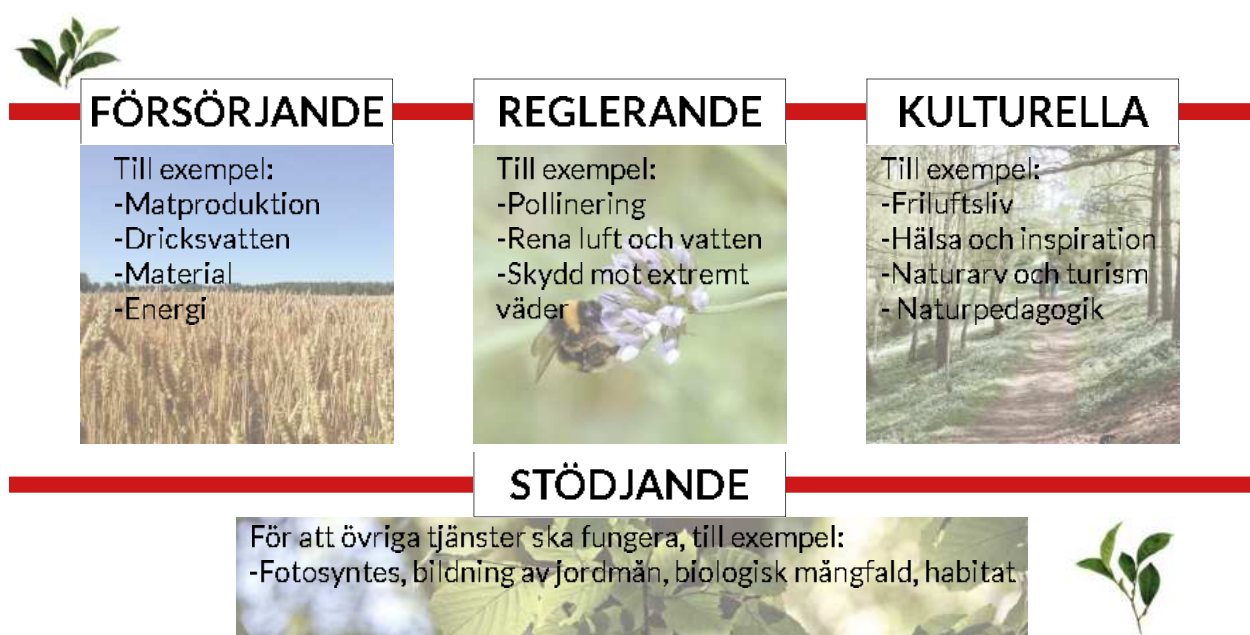
Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på detta är grönska som renar vatten och luft och bidrar till att minska buller, träd som bidrar med skugga och pollinerande bin som är helt avgörande för matproduktionen.

Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempelvis kan en promenad runt en öppen vattenyta eller i en park vara både avstressande och bidra med upplevelser. Vår upplevelse berikas av mångfald.

Stödjande ekosystemtjänster som möjliggör samhällets och ekosystemens funktion. De stödjande ekosystemtjänsterna levererar sällan direkta tjänster utan utgör istället grunden för de övriga grupperna av ekosystemtjänster. Det handlar bland annat om processen som skapar ny jord för grödor att växa i, fotosyntesen som skapar syre och biologisk mångfald som ger både ökade möjligheter för pollinering och bidrar till att öka vårt välmående.

Ett grönt inslag i samhället kan bidra med flera olika ekosystemtjänster samtidigt. Ett äppelträd till exempel bidrar bland annat med luftrening, skugga och pollinering (reglerande), äpplen (försörjande), hälsa och inspiration (kulturella) och fotosyntes (stödjande).

Exempel på olika ekosystemtjänster presenteras i bilden nedan.



Planförslaget bedöms ha en marginell påverkan på viktiga ekosystemtjänster. Föreslagna byggrätter möjliggörs på ytor som redan idag är helt eller till stor del ianspråktagna för att uppnå god markushållning och därigenom minska påverkan på ekosystemtjänster.

Fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17 består dagsläget av uppgrävd, sluttande terräng utan grönytor. Vid ett iordningställande av fastigheterna enligt planförslag så kommer merparten av marken att hårdgöras men även nya grönytor att tillskapas, då främst kortklippt gräsytor i anslutning till de bostäder som föreslås. De hårdgjorda ytorna kommer leda till en minskad mängd naturliga infiltrationsytor som kan ta emot och fördröja dagvatten inom planområdet. Tillkommande gräsytor med plantering ger visst stöd åt ekosystemtjänster. Fastigheterna Tegelugnslyckan 23 och 24 kommer i mångt och mycket förbli oförändrade vid ett genomförande av detaljplanen. Delar av fastighet Tegelugnslyckan 27 beräknas hårdgöras ytterligare. För att skapa fler ekosystemtjänster och gynna den biologiska mångfalden inom planområdet föreslås plantering av träd och buskar inom kvartersmarken.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § ska kommunen avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Båstads kommun har genom behovsbedömningen kommit fram till att det inte föreligger något behov av miljökonsekvensbeskrivning.

Undersökningen grundas på följande ställningstaganden:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.
- Planen bedöms inte negativt påverka riksintressena för kustzon, friluftsliv, rörligt friluftsliv och riksintresset för kulturmiljövård Båstad [L:K 32].
- Ett genomförande av planen leder inte till några ökade störningar för omgivningen.
- Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Planförslaget berör inga kända fornlämningar.

Kommunen har kommunicerat undersökningen med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i ett yttrande från 13 december 2022 angivit att de instämmer i kommunens bedömning om att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB och PBL 4 kap 34 §.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Planområdet, bestående av fem fastigheter, sträcker sig från Köpmansgatan i sydväst till Agardhsagatan i nordöst genom kvarteret Tegelugnslyckan. Fastigheten Tegelugnslyckan 17 har varit exploaterad sedan tidigare men består idag endast av jordmassor efter rivningen av tidigare bebyggelse. På Tegelugnslyckan 11 står idag byggnaden Borgen samt en smal hårdjord väg som leder in på fastigheten där det finns mer jordmassor. Nämnda fastigheter angränsar till fastigheterna Tegelugnslyckan 24 och Tegelugnslyckan 27 mot mitten av kvarteret som är bebyggda med enbostadshus. Fastighet Tegelugnslyckan 23 som ligger utmed Agardhsagatan, är idag obebyggd.

Bostadsbyggelsen inom kvarteret Tegelugnslyckan har främst varit av permanent karaktär historiskt men nyttjas idag även som fritidshus. Inom området så är majoriteten av husen friliggande enbostadshus med trädgård på bakgården. Längs Köpmansgatan är bebyggelsen mer tät genom flerbostadshus i 2-3 våningar och centrumverksamheter i entréplan mot allmän gata. Det historiska affärsområdet längs Köpmansgatan har fortsatt utvecklas till att idag vara ett etablerat och viktigt affärs- och handelsstråk i Båstads tätort.



Kartutsnittet visar ortofoto från 2023 där befintligt planområde är streckat i rött

Tegelugnslyckan 11

På fastigheten Tegelugnslyckan 11 ligger en äldre tegelbyggnad (kallad Borgen) byggd 1894 som senast har använts som nattklubb och bostad. Intill Borgen finns även en asfalterad infart via Köpmansgatan som leder in på fastigheten. Marken inom fastigheten är idag inte tillgänglig för allmänheten. I övrigt består fastigheten till största del av mark bestående av grus- och jordmassor.



Bild visar byggnaden Borgen med infart in på fastighet Tegelugnslyckan 11

Skyddsvärd bebyggelse

I kvarteret Tegelugnslyckan bildar den röda tegelbyggnaden ”Borgen” tillsammans med Köpmansgårdens östra gavel (Tegelugnslyckan 18) ett för gatubilden viktigt fondmotiv i krönet av Lycke backen på Köpmansgatan.

Borgen uppfördes på 1890-talet som privatbostad och kallades ursprungligen för Jägersborg. Byggnaden domineras av de två tornen mot Köpmansgatan och är uppförd i en blandad stil med både klassicistiska inslag i det kvadratiska trevåningstornet och medeltida influenser i det runda och med tornspira försedda tvåvåningstornet. 1945 köptes Jägersborg av Tage Enhörning och Britt Wadner, vilka startade kafé/örelse i huset (www.radioarkivet.se/radiosyd2.htm) - en rörelse som senare utvecklades till restaurang, hotell och senast nattklubben Madison. Byggnadens förändring under senare tid Den numera rivna nattklubben Madison (rivningslov 2021-03-04) utgör en av flera till- och påbyggnader som har skett genom åren vilket har medfört att Borgens karaktär idag skiljer sig avsevärt från ursprunget. Det har uppstått betydande skador på den nedre delen av fasaden till följd av utbyggnaderna och det finns i dagsläget inget tegel kvar på den delen av byggnaden. Skadorna har ännu inte blivit kartlagda men bedömningen är att fasaden ska kunna återställas till ett godtagbart skick genom rätt hantverk och val av fasadmateriäl. En noga avvägd återställning av fasaden är kritisk för helhetsintrycket av Borgen. Förutom Madison har även tillhörande innergård med bullerdämpande plank blivit borttaget. Tidigare har det även stått en gammal verkstadsbyggnad längst ner i trädgården som fungerat som stödmur. Även den är borttagen från fastigheten.



Bild 1 visar ett vykort från 1958



Bild 2 visar Borgens och Köpmansgårdens gavlar i fonden av Köpmansgatan



*Bild 1 visar byggnaden kallad Borgen
Bild 3 visar Madisons innergård (bakom glaspartiet)*



*Bild 2 visar tillbyggnaden (nattklubben Madison)
Bild 4 visar verkstadsbyggnaden/stödmuren*

Kulturhistoriska värden att ta hänsyn till vid renovering

Under våren 2023 anlätades en certifierad sakkunnig avseende kulturvärden för att bedöma Borgens status och kulturvärden. Den bedömningen ligger till grund för redogörelsen av kulturmiljövärden i planbeskrivningen. Byggnaden bedöms idag vara så förfallen att den inte omfattas av PBL 8:13. Däremot har byggnaden ett miljöskapande värde och är viktig för att förstå ortens utveckling och förändring över tid. För att ta tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden bör varsamhetskravet enligt PBL 8:17 tillämpas.

Det är viktigt att den röda tegelfasaden med dess detaljer som rullskift, rusticeringar kring fönster och den kraftiga takfotsgesimsen bevaras och återställs i största möjliga utsträckning. Vid renovering ska teglet antingen ersättas med nytt tegel av samma sort som befintligt alternativt säckskuras i en tegelröd kulör.

Taket med skivtäckt grönmålad plåt, den böjda ståldrännan, den fasettäckta tornspiran med vindflöjel och de rektangulära hängrännorna med tillhörande stuprör är viktiga detaljer för byggnadens karaktär och ska bevaras i största möjliga mån. Om de av byggnadstekniska skäl behöver bytas ut är det viktigt att de återställs i samma utförande som de ursprungliga. Ny plåt ska målas med linoljefärg i en matt koppargrön kulör.

Fönstrens flaggindelning med fast tvär- och mittpost är ursprungliga och ska bibehållas. Senare tillkomna perspektivfönster bör ersättas med flaggfönster likt de ursprungliga. Fönstren bör återgå till sin ursprungliga mörka kulör i grönt eller brunt. Obränd umbra eller kromoxidgrön är, baserat på byggnadens tillkomstår, lämpliga kulörer. Fönstren på tornrummets tredje plan bör återgå till sin ursprungliga indelning med tre separata fönster (se bild 1 från 1958 på föregående sida).

Den södra entrén till Borgen, som vätter mot Köpmansgatan, bör återgå till en ursprunglig, tidstypisk karaktär med nya pardörrar och sidofönster som målas i samma kulör som övriga fönster. Balkongfronten ovanför porten som idag är idag av smidesjärn bör återfå ett ursprungligt, tidstypiskt balustradräcke.

Nya tillägg som görs enligt dagens krav på boende (såsom balkonger) bör anpassas till byggnaden och ges en ursprunglig karaktär så att byggnadens karaktärsdrag bevaras.



Bild visar Borgens fasad där tillbyggnaden Madison en gång stod.

Tegelugnslyckan 17

Fastigheten Tegelugnslyckan 17 består idag huvudsakligen av grus- och jordmassor. Fastigheten nås via infarten intill Borgen på Tegelugnslyckan 11 och är inte allmänt tillgänglig.

Tidigare har fastigheten varit bebyggd och den dåvarande huvudbyggnaden som uppfördes 1905 har använts som pensionat och bostadshus genom åren. Byggnaden har vid ett flertal tillfällen byggts till. I tillbyggnaden som låg utmed Köpmansgatan drevs Danska glassbaren. Samtliga byggnader revs efter att de beviljades rivningslov (B 2021-000150) den 4 mars 2021. Byggnaderna, tillsammans med tillbyggnaden Madison, omfattades som tidigare nämnt delvis av bestämmelsen q enligt gällande detaljplan. Några sådana värden bedömdes inte finnas kvar värda att bevara och byggnader hade stått tomma och förfallit under cirka 10 års tid när beslutet fattades.



Bild visar fastighet Tegelugnslyckan 17 sett från Köpmansgatan. Del av Borgen ses till höger och havet (Laholmsbukten) rakt fram



*Bild 7 visar dåvarande Danska glassbaren
Bild 9 visar därvarande tillbyggnad åt nordöst*

*Bild 8 visar dåvarande huvudbyggnaden
Bild 10 visar det dåvarande körsbärsträd*

Tegelugnslyckan 24

Inom fastighet Tegelugnslyckan 24 finns idag en villa byggd i souterräng. Byggnaden är ritad av Arndt & Malmqvist arkitektkontor AB tidigt 1990-tal. Byggnaden är ritad i en postmodern byggnadsstil med ett uttryck av provinsiell empirearkitektur. Karakteristiskt för byggnaden är de för kvarteret, unika karaktärsdrag vad gäller fasad bestående av stående locklistpanel, ljus koppargrönt plåttäckt tak och fönstrens strama, symmetriska fönstersättning. Byggnadens formspråk består i symmetriska rum med ett tydligt centralt rum/atrium eller nav varifrån övriga rum nås.



Bild visar befintlig villa på Tegelugnslyckan 24

Villan på fastigheten Tegelugnslyckan 24 beskrivs av Fredric Bedoire, professor em. vid Konsthögskolans arkitekturskola med följande:

"Villan är gestaltad efter renässansens principer, en centralbyggnad, rakt igenom symmetrisk med hänsyn till väderstreck och omgivning"... och att "Villan på fastigheten Tegelugnslyckan 24 intar en central plats i arkitekturhistorien som fullödig företrädare för en klassisk arkitektur som i grunden inte är tidsbunden utan har en generell karaktär. Detta omvittnas av ett intresse hos en särskild falang i dagens arkitektur, som kanske inte alltid visar så goda resultat. Villan Tegelugnslyckan 24 är ett utomordentligt prov på en arkitektur som med sin korsform pekar ut i omgivningen men ändå får en huvudaxel söderut med en vackert anlagd trädgårdsterasserings, smyckad med fint utförda trädgårdsaccessoarer".

Byggnaden bedöms vara skyddsvärd genom sin, för kvarteret, unika arkitektur men skyddas i gällande detaljplan inte av några bestämmelser. Gällande tidigare nämnda värden så är det viktigt att dessa inte förvanskas samt återställs med samma utförande som befintligt vid behov av en renovering i framtiden.

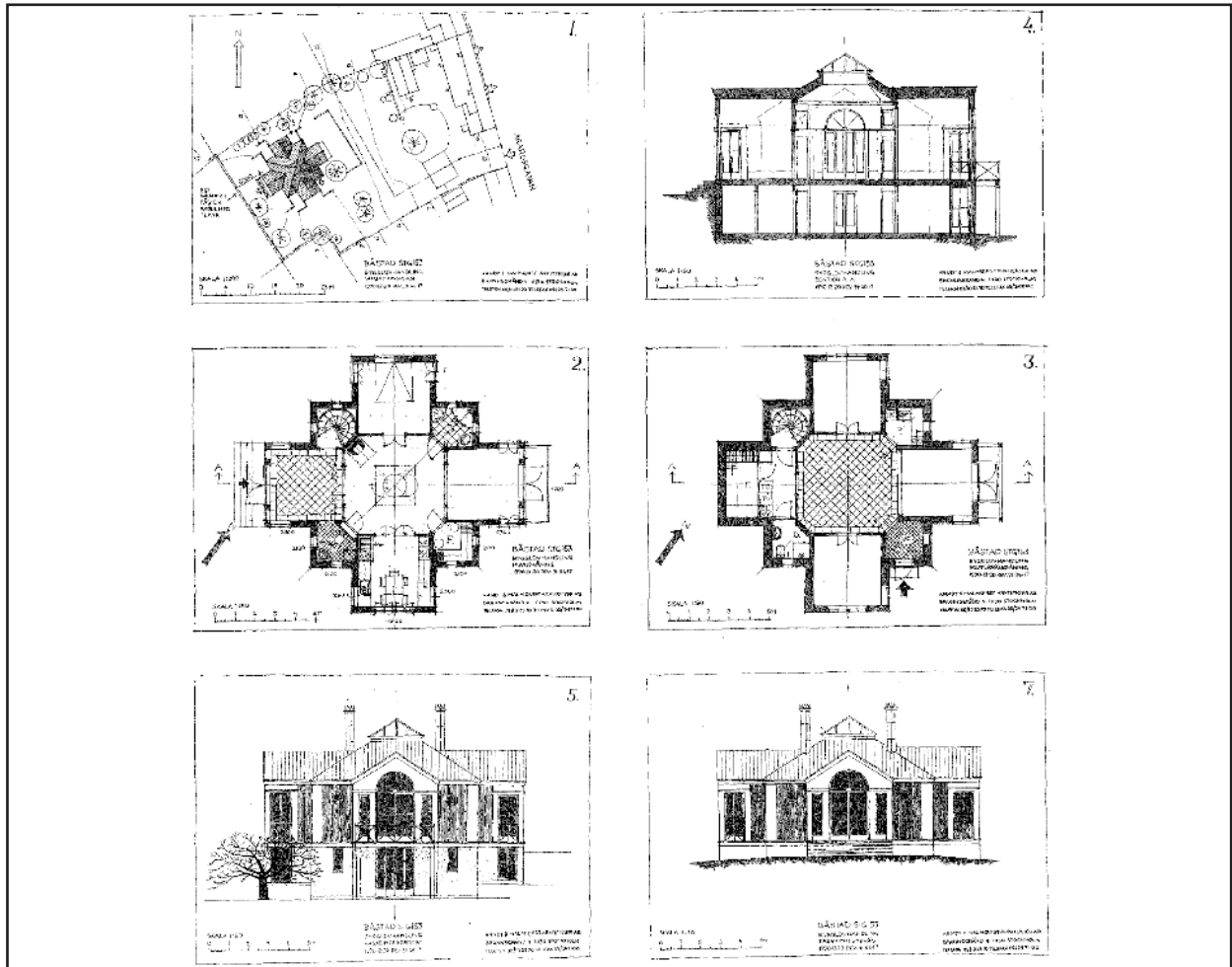


Bild visar situationsplan och planlösningar på villa på Tegelukslyckan 24. Källa: Fredrik Bedoire



Bild visar befintlig villa på Tegelukslyckan 24

Tegelugnslyckan 23

På fastighet Tegelugnslyckan 23 finns idag en outnyttjad byggrätt i gatuplan på Agardhsgatan. Byggrätten är för bostadsmål och bestämmelsen M står för anpassning till befintlig kulturmiljöhistorisk värdefull miljö. Iv står för att bostaden får upprättas med en våning med inredd vindsvåning. Tillåten byggnadshöjd har satts till 3,5 meter från mark respektive grundkartans nollplan. Korsprickad mark strax väster om byggrätten på fastigheten regleras med lilla q som anger befintlig värdefull miljö.



Bild visar fastighet Tegelugnslyckan 23 (Sett från Agardhsgatan) och urklipp från nu gällande detaljplan (1434)

Kulturhistoriska värden

Gatubilden utmed Agardhsgatan utgör ett av de bäst bevarade forna huvudstråken i Båstad som överlevde branden 1870 och är således av ett stort kultur- och samhällshistoriskt värde. Outnyttjad byggrätt på Tegelugnslyckan 23 utgör idag en lucka i den i övrigt täta gatulinjen med grupperade småhusbebyggelsen med fasad direkt i gatulivet.

För att bibehålla områdets karaktär och byggnadstradition som råder kring Agardhsgatan är det väsentligt med en slutning av gaturummet samtidigt som byggrätten får mer specifika och detaljstyrda utformningsbestämmelser. I den gällande detaljplanen (1434) anges att "Gatubilden utmed Agardhsgatan bör i möjligaste mån bevaras" och att luckan inom fastigheten (Tegelugnslyckan 23) "... bör slutas med ett bostadshus i gatulinjen och som i skala och utformning måste anpassas till övrig bebyggelse utmed Agardhsgatan." Den nuvarande M-bestämmelsen ger inga specifika detaljer kring vilka utformningsvärden som ska eftersträvas vid ett bygglov. En del utformningsbestämmelser riskerar då att gå förlorade ifall dessa inte förtydligas. Lilla q-betecknat område utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. I detaljplanen beskrivs q med "... Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtagas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Befintlig bebyggelse skall så långt möjligt bevaras" och att "Vid uppförande av ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i material, storlek, form och färg". Lilla q-betecknad korsprickad mark styr idag placeringen av byggrätten på fastigheten och utmärker den öppna innergårdsytan i anslutning till denna. En öppen gårdsyta med möjlighet till komplementbyggnad är ett vanligt inslag inom kvarteret. Vilket indikerar att strukturen är viktig att bevara.



Bild visar gatubilden längs Agardhsgatan

Tegelugnslyckan 27

På fastighet Tegelugnslyckan 27 finns en idag nyttjad byggrätt som inte regleras av några skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Det är dock av vikt för områdets helhetsbild och karaktär att tillkommande bebyggelse inom kvarterets inre delar "... ävenledes utformas så att helhetsbilden av nuvarande förhållande ej onödigt påverkas" som det beskrivs i nu gällande detaljplan (1434). Infarten till fastigheten möjliggör ett samnyttjande vid en eventuell utbyggnad av Tegelugnslyckan 23.



Bild visar befintligt hus på Tegelugnslyckan 27

Service

Ungefär 600 meter från planområdet finns torget Lyckan med bland annat matbutik, apotek, restaurang och skolor. En bensinstation med ett mindre handelsutbud ligger ca 100 meter från planområdet. Längs med hela Köpmansgatan finns handel med kommersiellt utbud.

Risker

En bensinstation ligger ca 100 meter från planområdet. För etablering av ny bensinstation anger Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) ett skyddsavstånd om 25 meter mellan bensinstationens lossningsplats och byggnad med bostäder, kontor, butik etcetera. Detta avstånd bör kunna användas som vägledning i aktuellt planärende. Avståndet mellan bensinstationens lossningsplats och den nya bebyggelsen överstiger 25 meter med god marginal.

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat och sluttar kraftigt från Köpmansgatan i sydväst till Agardhsgatan i nordväst. Marken inom fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17 utgörs förutom kvarvarande byggnaden Borgen främst jordmassor efter rivningen av byggnader/tillbyggnader. Viss hårdgjord yta finns kvar intill Borgen på den väg som leder in på fastigheten. En markteknisk undersökning gjordes 2020 som inte visade på några avvikelser i jordmaterialet vid gjorda fältundersökningar och skruvprovtagning.

Fastigheterna Tegelugnslyckan 23, 24 och 27 består till stor del av trädgårdar och bebyggd mark. Inga kända markföroreningar finns inom fastigheterna. Det finns heller inga tecken på att det bedrivits verksamheter inom eller på de angränsande ytorna som kan ha medfört föroreningar på platsen.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan/naturvårdsprogram.

Parker och torg

Planområdet innehåller inga parker eller torg.

Allmän plats

Planområdet innehåller en liten remsa allmän trottoar längs Köpmansgatan.

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), består markens grundskikt av morän. Den marktekniska undersökningen som tagits fram för Tegelugnslyckan 11 och 17 av Bjäre Entreprenad 7 juli 2020 visar på goda geotekniska förhållanden. Marken inom området, från ytan och nedåt, består av ett lager av fyllning bestående av humushaltig grusig sand som vilar på en naturligt lagrad grusig sand. Under den grusiga sanden påträffas en sandmorän till ett undersökt djup av 6 meter. Liknande jordskikt bedöms även finnas fastigheterna Tegelugnslyckan 23, 24 och 27. Det finns ingen känd skredrisk inom planområdet. Planområdet har till stor del varit utbyggd sedan tidigare och markanläggningsförhållandena bedöms som goda.

Enligt översiktsplanen finns det inte någon mer omfattande undersökning över radon i kommunen. Berg har inte påträffats i samband med den marktekniska undersökningen och uppmätta värden

inom planområdet ligger på låga till normala värden varför marken klassas som normalriskområde.
Fornminnen

Det finns inga kända fornminnen inom planområdet. Om fornlämning skulle påträffas under grävning eller annat arbete skall, enligt 2 kap. 10 § lagom om kulturminnen, arbetet omedelbart avbrytas och den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Köpmansgatan i sydväst och Agardhsgatan i nordöst. År 2021 så hade berörd del av Köpmansgatan som mest en trafikmängd på 4420 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) varav ca 100 av dessa utgjordes av tung trafik enligt Trafikverkets stickprov. Inga beräkningar har gjorts av Trafikverket på Agardhsgatan. Gatan är en enkelriktad bostadsgata och majoriteten av de fordon som kör här antas vara till och från bostäderna, varpå trafikmängden här antas vara relativt låg. Agardhsgatan utgör ett litet gaturum där fordon, gående och cyklande delar plats på en körbana där hastighetsgränsen är 30 km/h.

Under sommaren är Köpmansgatan hårt belastad med trafik, ofta med köbildning som följd. Hastighet är begränsad till 40 km/h. För gående och cyklister finns det trottoar på båda sidor om gatan med en skiljelinje. Utanför planområdet (på Köpmansgatan) finns det en på- och avstigningsplats som även fungerat som lastzon. Infart till fastigheterna sker via Tegelugnslyckan 11 genom en grind (mot fastigheten Tegelugnslyckan 10).

Parkering

Parkering för fastigheterna Tegelugnslyckan 11, 23, 24, 27 sker idag inom fastigheten. Tegelugnslyckan 17 har ingen parkeringsmöjlighet inom fastigheten idagsläget.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Lyckantorget ca 500 meter från planområdet. Båstad busstation trafikeras regelbundet av busslinje 501 och 502 med avgångar en gång i halvtimmen.

Gång- och cykeltrafik

På båda sidor längs Köpmansgatan finns gång- och cykelvägar som förbinder området med viktiga målpunkter såsom vårdcentral, skola, bibliotek och handelsområden. Väster om planområdet upphör cykelvägen. På Agardhsgatan är gaturummet begränsat för gång- och cykeltrafik. Bebyggelsen är upprättad på 1700- och 1800-talet med i många fall fasad, trappa och förgårdsmark placerat direkt i gatulivet. Delsträckor på gatan saknar därför sammanhängande trottoarer och gång-och cyklister delar oftast gaturummet med biltrafiken.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Längs Köpmansgatan har Weum Gas en distributionsledning för natur- och biogas. Det finns även en servisledning inom planområdet på Tegelugnslyckan 11. Bjäre Kraft har elledningar samt fiber utbyggt i Köpmansgatan samt inom Tegelugnslyckan 18 längs fastighetsgränsen. Även Skanova har ledningar i samma läge.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenledningar med tillräckligt flöde finns i Köpmansgatan och Agardhsgatan.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområdet för Båstads kommun. Dricks- och spillvatten finns framdraget till Tegelugnslyckan 11 via ledningar i Köpmansgatan. Tegelugnslyckan 17 är ansluten till dricks- och spillvattenledningar som går i bakkant av fastigheten Tegelugnslyckan 18, mot Killebacken. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter. I Agardhsgatan finns befintliga dricks- och spillvattenledningar. Även här finns det kapacitet för fler abonnenter.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker genom Nordvästra Skånes Renhållnings (NSR AB) försorg. Befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns på Hundestedvägen ca 650 meter sydost om planområdet samt vid Prästliden, knappt 1 km nordost om planområdet.

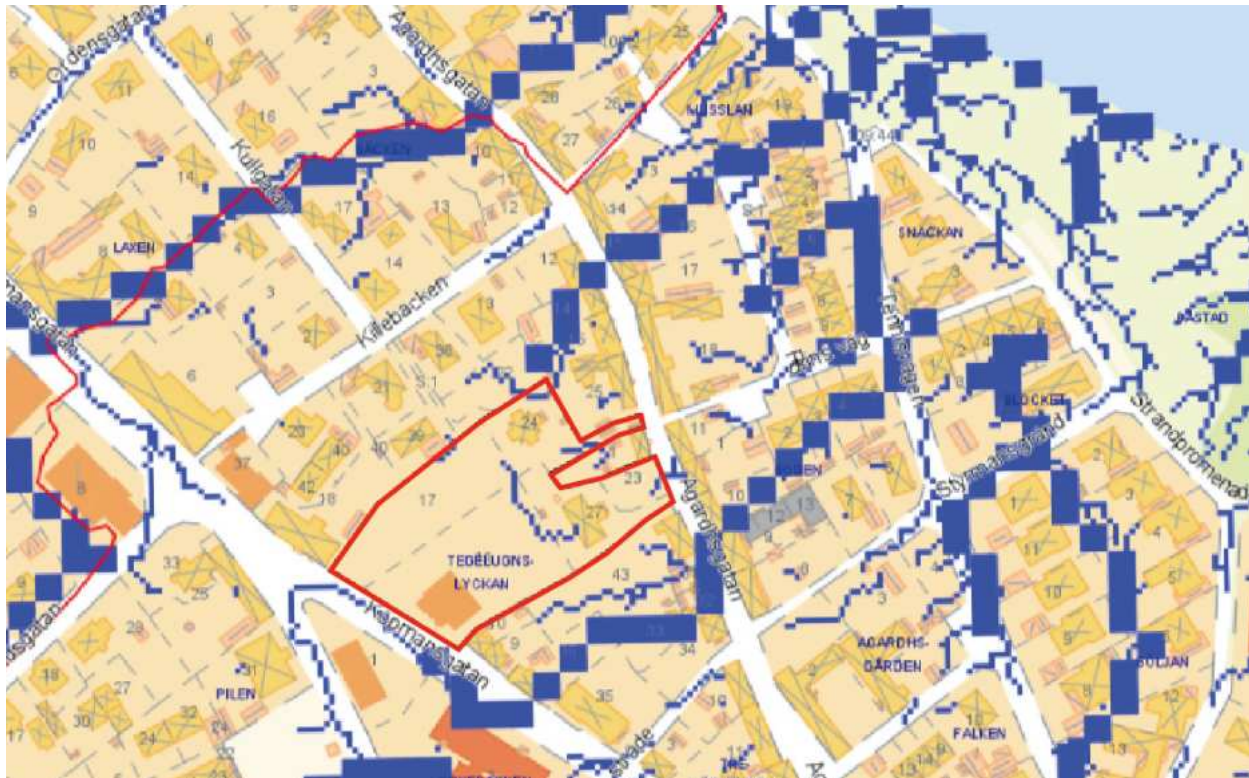
Dagvatten & översvämningsrisk

Dagvatten är ett samlingsnamn för regnvatten, smältvatten och spolvatten som rinner av från exempelvis hårdgjorda ytor, vägar och hustak, och som via diken eller ledningar rinner ut i vattendrag. Miljöbalkens allmänna hänsynsregler gäller för hantering av dagvatten och för verksamheter som till exempel kan förorena dagvattnet. Enligt Miljöbalken ska dagvatten avledas, renas och tas om hand på ett sätt som innebär att olägenhet för hälsa eller miljö inte uppkommer.

Dagvattenhantering ska ske enligt Båstads kommun och NSVA:s dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige den 14 maj 2015. För att säkerställa att planförslaget inte påverkar miljö kvalitetsnorm för vatten (MKN) negativt har en dagvattenutredning tagits fram av NSVA. Se mer under rubriken "Dagvatten" i kapitlet planförslag.

Planområdet i sin helhet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten-, spill- och dricksvatten idag. Tegelugnslyckan 17 är ansluten till dagvattenledningen som leder till Killebacken och vidare ner till Laholmsbukten (havet) som är slutrecipient strax nordöst om Killebacken. Tegelugnslyckan 11 är idag ansluten till det kommunala dagvattenledningsnätet via Tegelugnslyckan 17. Hur översvämningar hanteras är i dagsläget oklart och är i behov av att utredas. Det finns ingen dagvattenservisledning framdragen till fastigheten och dagvattnet tas sannolikt hand om lokalt. Alternativt leds dagvattnet till Tegelugnslyckan 17 och den dagvattenservis som finns där. Till fastigheterna Tegelugnslyckan 23 och 27 finns två servisledningar framdragna från huvudledningen i Agardhsgatan. Även Tegelugnslyckan 24 har en servis från Agardhsgatan.

Marknivån inom planområdet varierar mellan +23,3 och +9,62 meter över havet och sluttar från Köpmansgatan i sydväst ner mot Agardhsgatan i planområdets nordöstra del. Länsstyrelsens skyfallskartermaskarta från 2016 visar på att det finns rinnvägar inom planområdet. Vart detta vatten tar vägen vid kraftigt regn är i dagsläget oklart men tros ledas ytligt via någon av de större närliggande rinnvägarna som visas på länsstyrelsens skyfallskartermaskarta. Vid skyfall är det sannolikt att viss infiltration i mark sker men att merparten av ytvatt från fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17 rinner vidare nedströms via Agardhsgatan och sedan vidare mot Laholmsbukten. På förekommen anledning har en dagvatten- och skyfallsutredningen tagits fram inför samråd. Resultatet respektive konsekvenserna av utredningen redovisas under kapitlena 8. *Planförslag* och 9. *Konsekvenser*.



Kartutsnitt från Länsstyrelsens skyfallskartering från 2016. Kartan visar på att det finns rinnvägar inom planområdet. Planområdet är markerat med en heldragen röd linje. Kartbilden tar endast hänsyn till marknivåer och inte ytans genomsläpplighet samt befintliga murar. Kartan visar även NSVA utpekade skyfallsleder (markerat med tunna röda linjer) från skyfallskartering som togs fram 2022.

8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

Större del av aktuellt planområde har varit ianspråktaget sedan tidigare med framförallt bostäder men också verksamheter. Delar av bebyggelsen på Tegelugnslyckan 11 och Tegelugnslyckan 17 är numera rivna efter att dessa beviljades rivningslov den 4 mars 2021 och det enda som återstår på fastigheterna idag är byggnaden Borgen. Fastigheterna Tegelugnslyckan 24 och Tegelugnslyckan 27 är utbyggda med enbostadshus och fastighet Tegelugnslyckan 23, som ligger längs Agardhsgatan, är idag obebyggd.

Den 11 april 2012 tog kommunstyrelsen ett beslut (KS 23/12 -900) om att det ska finnas kommersiella verksamheter i bottenplanet ut mot Köpmansgatan och att handelsstråket ska värnas i samband med framtagandet av en ny detaljplan. Kommunstyrelsen tog samtidigt beslut om att tillkommande bebyggelse mot Köpmansgatan ska följa kringliggande bebyggelse vad gäller material, storlek och form.

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra nya bostäder inom kvarteret samt nya bostäder kombinerat med centrumverksamhet längs Köpmansgatan. Syftet är även att anpassa ny bebyggelse efter kvarterets kuperade terräng, kulturmiljövärden och byggnadstradition. Syftet med detaljplanen är även att bevara skyddsvärda byggnader inom planområdet. Utmed Köpmansgatan föreslås en högre bebyggelse än i övriga planområde samtidigt som bebyggelsen kombineras med integrerad centrumverksamhet på bottenplan. Detta syftar till att uppnå en högre stadsmässighet, tydligare gatustruktur som sammantaget leder till ett stärkt handelsstråk längs Köpmansgatan. Tillkommande bebyggelse inom planområdet har i höjd och volym anpassats till omgivande bebyggelse och till områdets sluttande topografi.

Byggnaden Borgen på Tegelugnslyckan 11 är viktig för Båstad sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv samt som landmärke och skyddas i planen. Även befintlig villa på Tegelugnslyckan 24 bedöms som skyddsvärd genom sin, för kvarteret, unika arkitektur och skyddas också. Befintlig, idag outnyttjad, byggrätt på Tegelugnslyckan 23 anpassas och kompletteras med planbestämmelser utifrån områdets särskilda kulturhistoriska värden och byggnadstradition. En utbyggnad och slutning av gaturummet på Agardhsgatan är särskilt viktig för den historiska, sammanbyggda karaktären på Agardhsgatan.

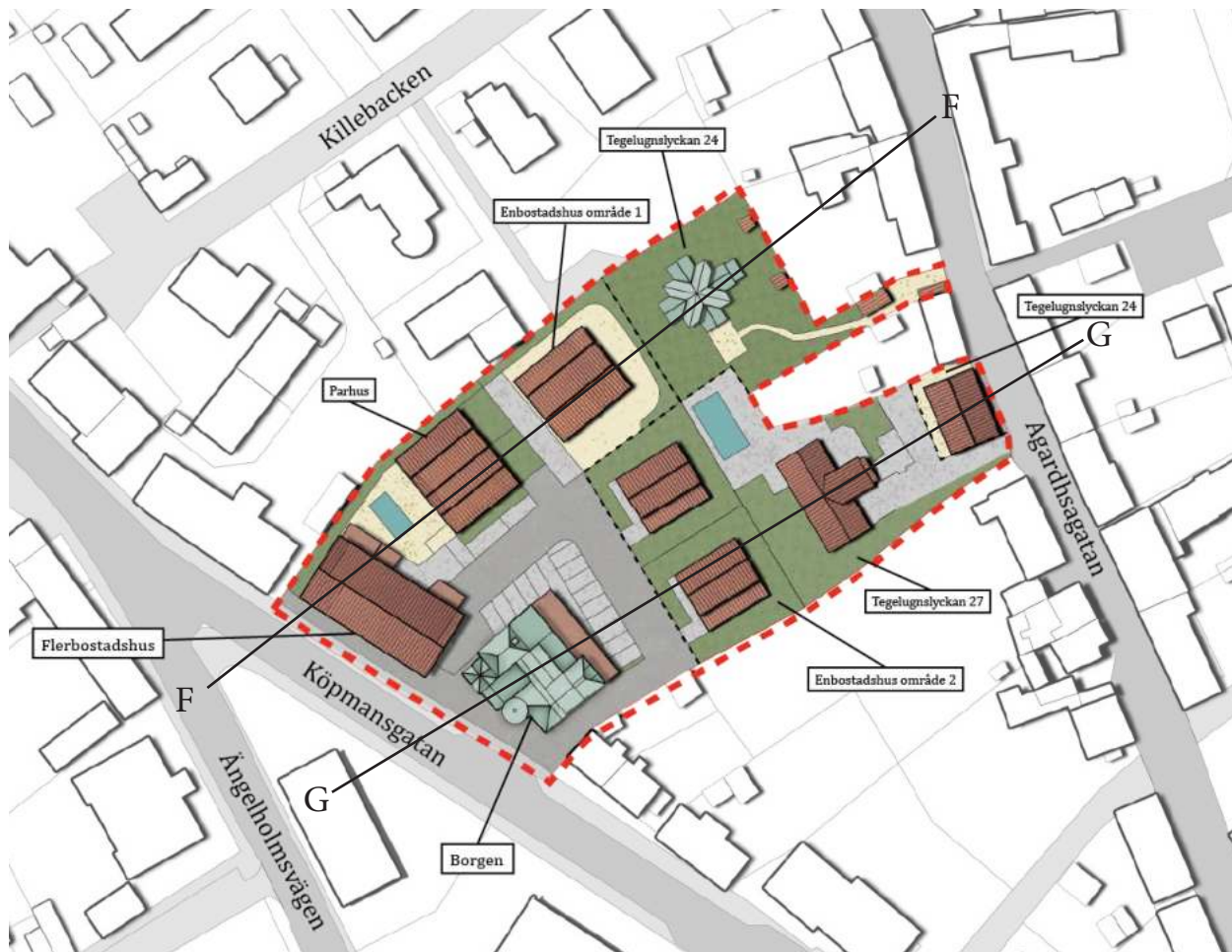
Ett genomförande av detaljplanen beräknas leda till ca 25 nya bostäder och ca 200 kvadratmeter ny lokalyta för centrumverksamhet. Detta leder till ökade möjligheter till boende i centrala Båstad med närhet till viktiga samhällsfunktioner, service och kollektivtrafik. Genom tillkomsten av fler bostadsmöjligheter i varierade boendeformer (sammanlänkade gårdshus, friliggande villor och lägenheter) möjliggörs ett bredare bostadsutbud som passar fler människor i olika åldrar, behov och livssituation. Samtidigt som fler människor kan stanna i kommunen så gynnas den sociala interaktionen. Planen möjliggör även nya lokaler för centrumverksamhet såsom exempelvis handel, kontor och café som i sin tur kan bidra till nya mötes- och arbetsplatser och ett stärkt kontinuerligt handelsstråk längs Köpmansgatan. I förlängningen kan detta gynna besöksnäringen i Båstad.

Bebyggelse

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder inom kvarteret och bostäder med integrerad centrumverksamhet utmed Köpmansgatan. Syftet är även att anpassa ny bebyggelse efter rådande bebyggelsekaraktär och kulturmiljö samt att bevara skyddsvärd befintlig bebyggelse inom planområdet.

Planområdet omfattar ca 6050 kvadratmeter varav ca en tredjedel får bebyggas vid ett genomförande av detaljplanen. Föreslagen ny bebyggelse längs med Köpmansgatan planläggs för bostäder och centrumverksamhet medan resterande mark inom planområdet planläggs för enbart bostadsändamål.

Nedan följer en sammanfattande beskrivning av bebyggelsen inom planområdet följt av en redogörelse för valda planbestämmelser.



Illustrationen som visar hur området kan komma att bebyggas. Planområdet som är markerat med streckad röd linje. Illustrationen visar även sektionsdragningar F-F och G-G. Illustrationen är inte juridiskt bindande i sig utan är framtagen i illustrativt syfte.

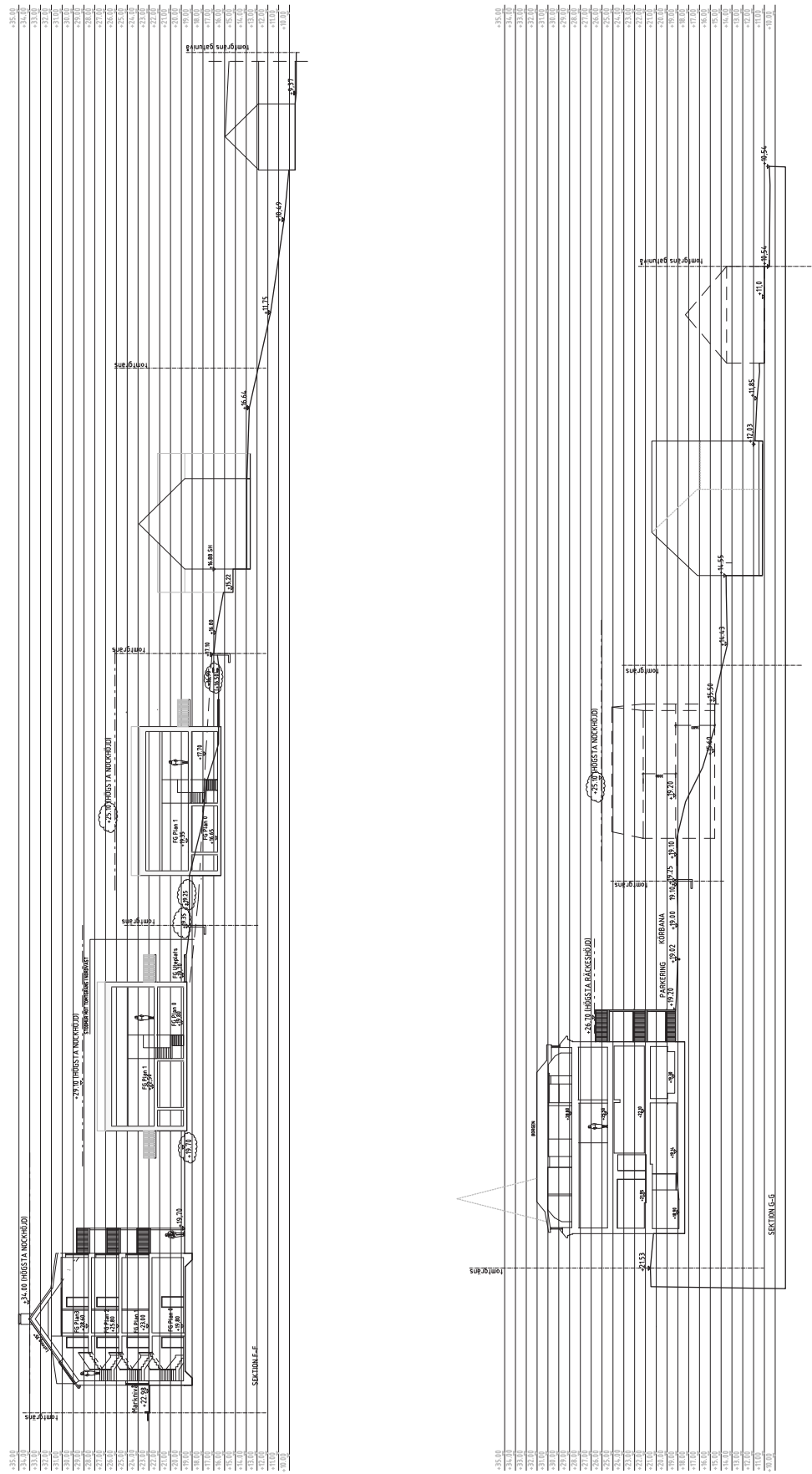
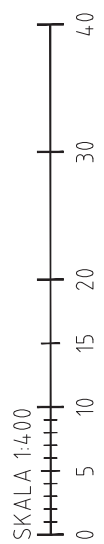


Bild visar sektionerna FF (till vänster) och GG (till höger) som redovisas på illustrationen på föregående sida.

SEKITIONER



Borgen

I planförslaget möjliggörs nya bostäder i Borgen i form av nya lägenheter som föreslås i 1-6 rum och kök. Även fast byggnaden i sin helhet planeras att nyttjas för bostadsändamål så har huvudanvändningen (B)- bostäder kompletterats med (C) – centrumverksamhet för att möjliggöra framtida centrumfunktioner i byggnaden. På den nordöstra sidan av byggnaden, i riktning mot Tegelugnslyckan 27, möjliggörs en tillbyggnad i form av balkonger genom planbestämmelsen "f₄". För att tillbyggnaden inte ska resultera i en förvanskning på Borgen så ska dessa uppföras öppna. Det är viktigt att balkongerna inte på något vis får byggas in samt att de i så stor utsträckning som möjligt anpassas i stil och storlek till Borgens tidstypiska byggnadskaraktär. Borgens unika byggnadsvärden skyddas även med ett rivningsförbud "r" och varsamhetsbestämmelse "k₂".



Rendering som visar Borgen med planerade balkonger mot Agardhsgatan/Laholmsbukten, Köpmansgatans fastighetsbolag Nr 3 AB.

Flerbostadshus

Längs Köpmansgatan nordväst om Borgen så planeras ett nytt flerbostadshus (B) som kombineras med centrumverksamhet (C). Byggnaden medger centrumverksamhet i hela byggnaden men har reglerats med en tvingande planbestämmelse där centrumverksamhet ska utgöra minst hälften av byggnadsarean i bottenplan samt vara placerad mot allmän gata.

Avsikten är att möjliggöra så kallade bokaler i bottenplan. Själva byggkroppen placeras med ett glapp på ca 5 meter från Borgen som syftar till att bevara siktlinje ut mot Laholmsbukten. Byggnaden placeras även något indraget från gatan för att bevara siktlinjen mot gaveln på den befintliga byggnaden på fastigheten Tegelugnslyckan 18. Detta följer samma mönster som flera byggnader öster om planområdet där husen placerats i lätt vinkel mot gatan, sannolikt för att följa höjdkurvorna. Den indragna placeringen av byggnaden skapar även viss förgårdsmark mot Köpmansgatan vilket underlättar hanteringen av nivåskillnaden mellan gatan och fastigheten och möjliggör en tillgänglig entré till byggnaden. Byggnaden ska anpassas till kringliggande bebyggelse med tak av rött tegel vilket är det vanligast förekommande takmaterialet i den äldre delen av Båstad. Bestämmelser för nockhöjd och takvinkel är satta för att byggnaden ska anpassas till angränsande byggnader längs Köpmansgatan. Det är av stor vikt att byggnaden Borgen förblir högre och mer framträdande, detta för att bevara Borgens historiska betydelse för orten.



Rendering som visar föreslaget flerbostadshus med centrumverksamhet i bottenplan mot Köpmansgatan, Köpmansgatans fastighetsbolag Nr 3 AB.

Parhus

Längre in på fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och Tegelugnslyckan 17 planeras två sammanbyggda parhus byggda i souterräng. Parhus och andra sammanbyggda husformer medges för främja en bättre hushållning av central mark. Marken där parhusens föreslås, sluttar och nivåskillnaderna är något lägre än bebyggelsen utmed Köpmansgatan varpå nockhöjden också reglerats lägre. Detta har även gjorts i syfte att anpassa parhusen till den kuperade terrängen och till befintliga byggnadshöjder inom kvarterets mitt. Husens höjd regleras med nockhöjd för varje huskropp. Nyttjandegrad, takvinkel och krav på sadeltak har reglerats för att tillkommande bebyggelse ska smälta in med omkringliggande bebyggelse. Parkering till parhusen planeras att anordnas i gatan strax sydöst om husen. Parhusen tillåts bli ca 9-9,5 meter (+ 29,1 högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan) höga mot sydväst och något högre mot nordost då marken sluttar och möjliggör ett soutterängplan. Marknivåerna är dels anpassade till marknivån på angränsande fastigheter Tegelugnslyckan 18 och Tegelugnslyckan 39 för att minska eventuell insynspåverkan men också för att möjliggöra dagvattnlösning.



*Renderingar visar föreslagna parhus med gårdsplan mot föreslaget flerbostadhus
Bild 1 visar parhusen sett ovanifrån från Agardhsgatan/Laholmsbukten
Bild 2 visar parhusens entréplan med gemensamt gårdsplan med flerbostadshusets bottenplan*

Enbostadshus område 1 & 2

I kvarterets inre del (Tegelugnslyckan 11, 17 och 27) möjliggörs friliggande enbostadshus byggda i souterräng. Att husen föreslås ligga friliggande syftar till att hålla bebyggelsestrukturen uppluckrad inom kvarteret och på så vis bevara siktlinjer ut mot Laholmsbukten. Högsta nockhöjd på byggnaderna regleras med högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan för att anpassas till områdets kuperade terrängförhållanden och till kringliggande bebyggelse. Beroende på vart byggnaderna placeras på fastigheterna tillåts byggnaderna bli ca 6 meter höga till nock mot sydväst och ca 9 meter höga till nock mot nordost, mätt från marknivå. Bebyggelsen har även reglerats med krav på sadeltak och takvinkel på 27-47 grader. Syftet är att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse inom kvarteret. De två områdena har även begränsats i nyttjandegrad där max 35 % av fastighetsarena får bebyggas.

Enbostadshus i område 1

Enbostadshuset i område 1, som ligger nordöst om parhusen, uppförs med garage på tomten med angöring från den privata gatan som möjliggörs inom planområdet. För att minska påverkan på grannfastigheter föreslås bebyggelsen bli lägre mot nordväst. Även förbud mot takterrass har reglerats på den lägre byggrätten för att inte skapa insynspåverkan till intilliggande fastigheter. Beroende på vart den lägre byggnadskroppen placeras på fastigheterna tillåts byggnaderna bli ca 4-4,5 meter höga i nock mot nordväst och ca 9 meter höga i nock mot sydöst.

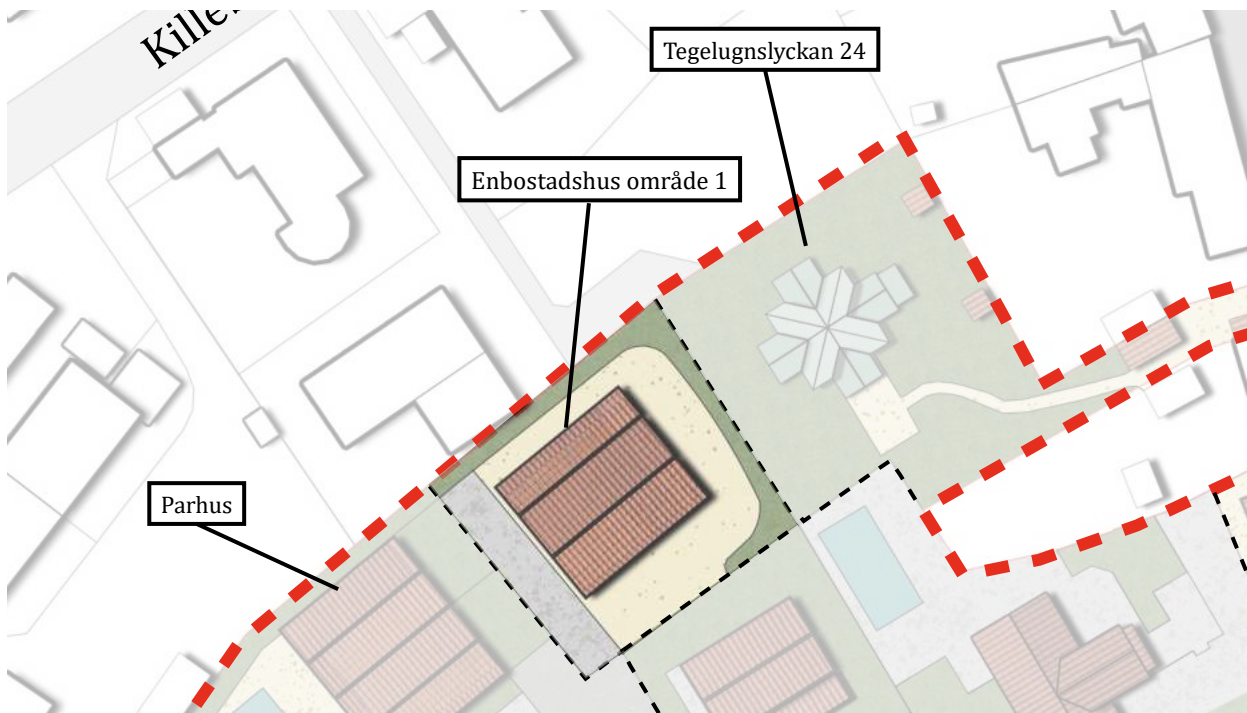


Illustration visar förelaget enbostadshus i område 1

Enbostadshusen i område 2

Enbostadshusen som möjliggörs i område 2 (nordväst om Borgen och privat gata inom planområdet) uppförs med garage inom fastigheten. Tomterna där enbostadshusen föreslås planeras att sammanläggas med fastighet Tegelugnslyckan 27 och utgöra en större gemensam fastighet. Avsikten är att möjliggöra en friare placering av nya byggrätter inom den nya fastigheten samt möjligheten för avstyckning i mindre fastigheter om minst 400 kvadratmeter. Största enskild byggnad får uppgå till max 300 kvadratmeter och största byggnadsarea för komplementbyggnad får vara 60 kvadratmeter.

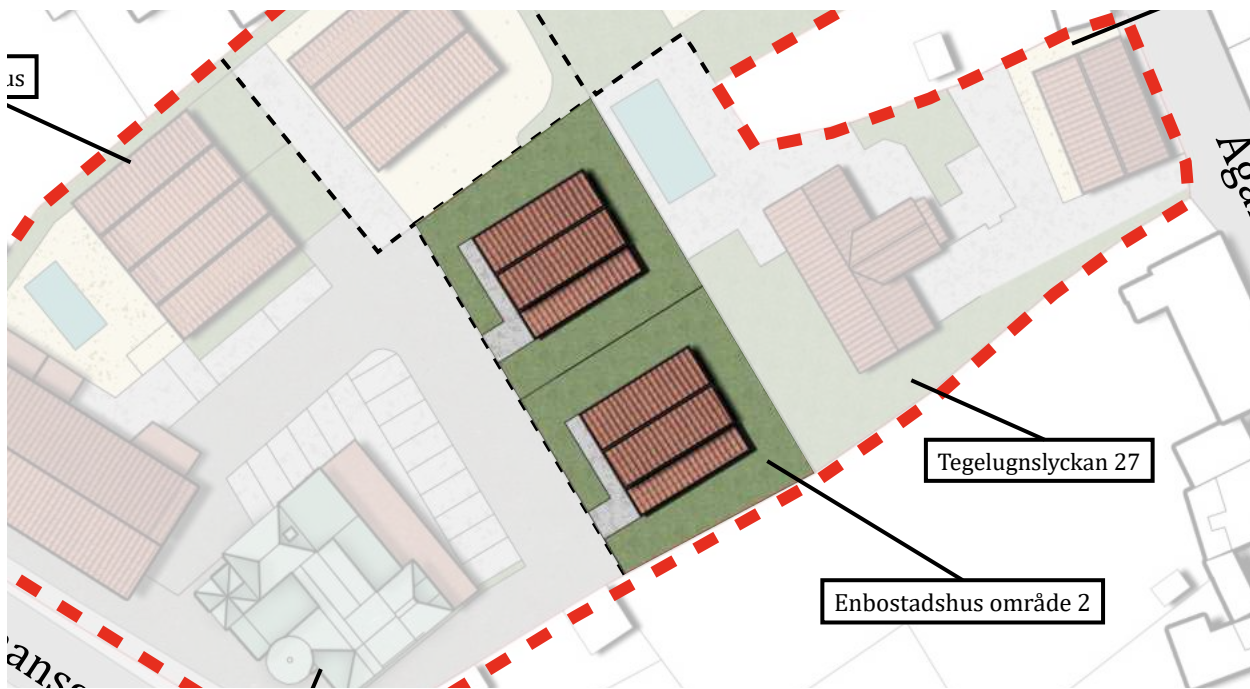


Illustration visar föreslagna enbostadshus i område 2. Illustrationen visar ett utbyggnadsscenario där fastigheten blivit avstyckad i två tomter om 400 kvadratmeter med byggnadsareor på cirka 140 kvadratmeter.

Tegelugnslyckan 24

Avsikten med att inkludera fastighet Tegelugnslyckan 24 är att skydda befintliga byggnadsvärden genom ny varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud. I övrigt föreslås inga förändringar i förhållande till befintlig detaljplan.

Teglugnslyckan 23

Inom fastighet Teglugnslyckan 23 reglerar planförslaget detaljstyrda utformnings- och varsamhetsbestämmelser som ersätter den mer generella M-beteckningen som gäller i befintlig detaljplan (1434). Avsikten med bestämmelserna är att föreslagen ny byggnad anpassas till den unika karaktär som råder längs Agardhsgatan. Planförslaget har anpassats med utgångspunkt i utformningsvärdena som beskrivs i bevarandeplanen men har även kompletterats med fler planbestämmelser efter inventering av byggnadsvärden/estetik som finns längst Agardhsgatan. Utöver nya planbestämmelser så föreslås byggnadskroppen förlängas ca 2,5 meter i nordvästlig riktning med avsikten att skapa ett mer sammanslutet gaturum. Även den korsprickade mark som ligger i anslutning till byggrätt har bevarats då gårdsrummet utgör en historiskt viktig yta i anslutning till byggnader i området.

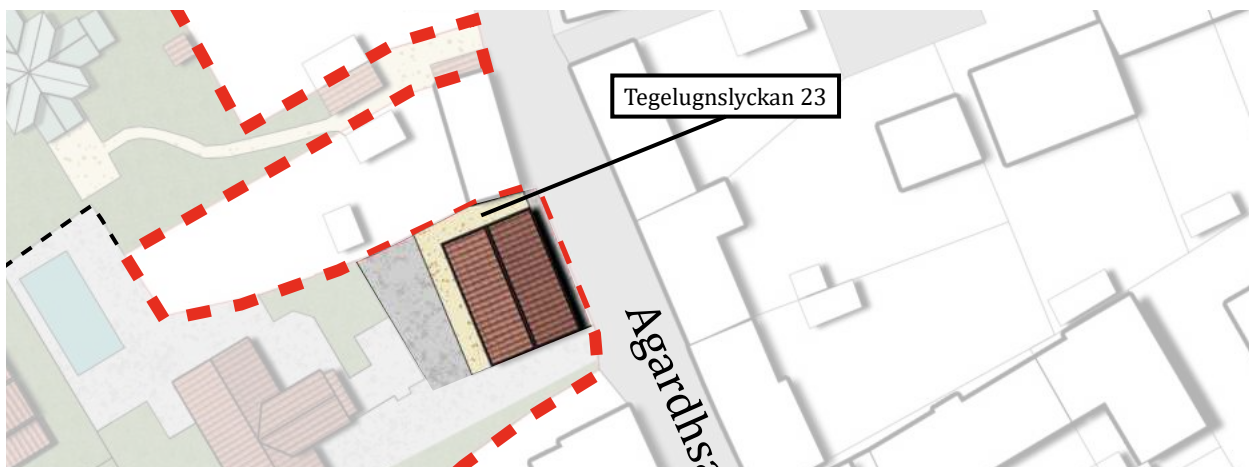
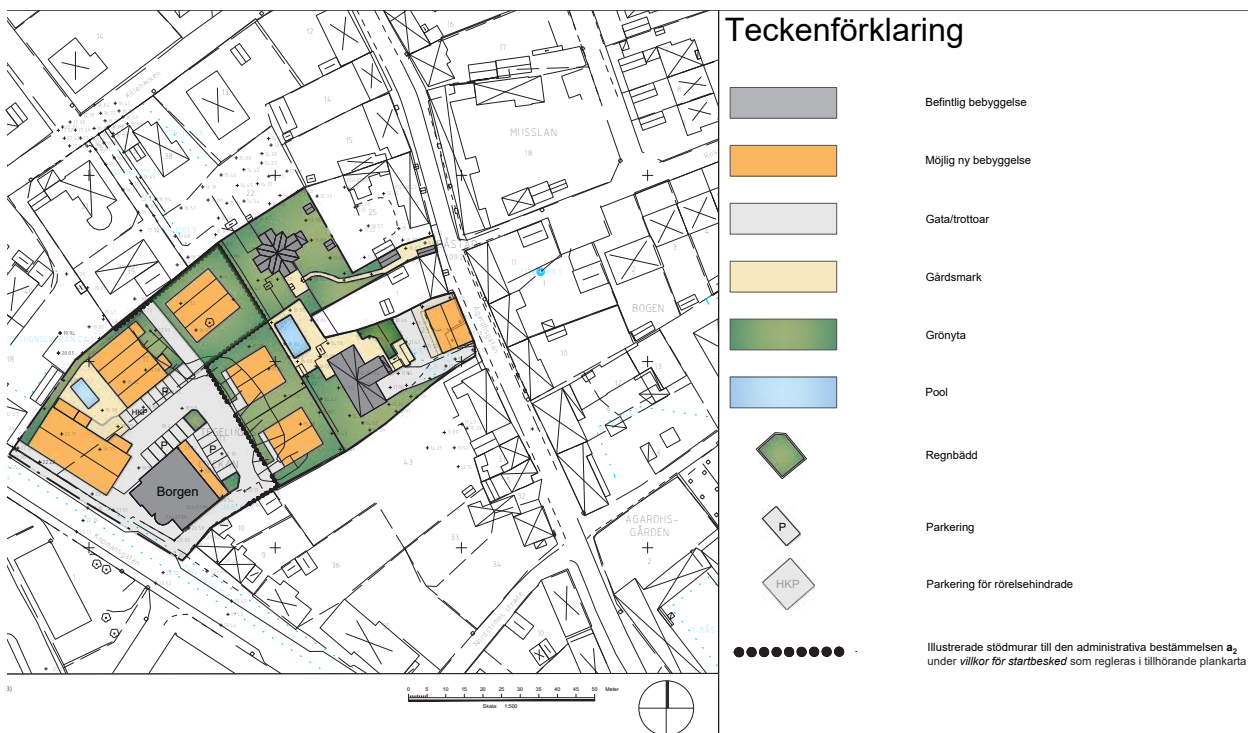


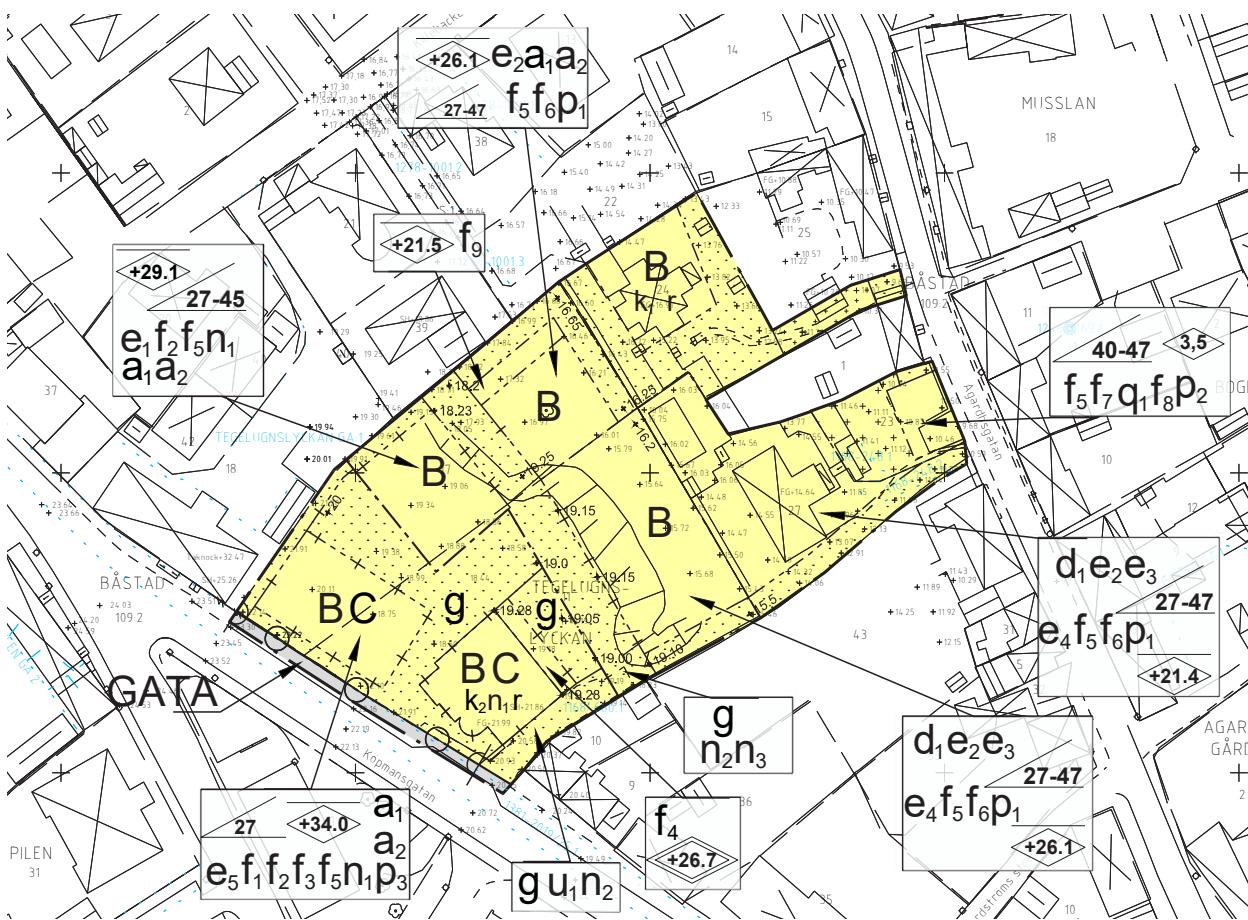
Illustration visar anpassad byggrätt med gårdsrum längst Agardhsgatan



Illustration visar föreslagen ny bebyggelse (vita volymer) på Teglugnslyckan 23 och 24



Illustrationskarta, samrådsförslag 20240404. Illustrationskartan är vägledande för förståelsen av detaljplanen men är inte juridiskt bindande i sig



Plankarta, samrådsförslag 20240404

Användning av mark och vatten

GATA - En yta på fastigheten Båstad 109:2 är med i planen och regleras som GATA. Ytan är enbart med för att kunna reglera in- och utfartsförbud, i övrigt avses inga andra förändringar för ytan som i gällande detaljplan 1434 regleras som GATA.

"B" - Bostäder. Inom planområdet möjliggörs huvudsakligen användningen bostäder som är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Totalt kommer befintlig och ny bebyggelse omfatta upp till 25 bostäder genom lägenheter i flerbostadshus, parhus och friliggande villor inom planområdet.

"C" - Centrum. I byggnaden som föreslås mot Köpmansgatan möjliggörs även användningen centrum. Centrum är en generell användningsbestämmelse som används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen.

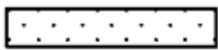
Bebyggandets omfattning

"e₁" - Största exploatering är 250 kvadratmeter byggnadsarea. Området inom kvarterets mitt regleras med "e₁" vilket begränsar den största exploateringen till 250 kvadratmeter byggnadsarea. Avsikten med detta är att nytillkommande parhus volymmässigt ska anpassas till rådande volymer inom kvarteret.

"e₂" - Högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea per fastighet är 35 %. Bestämmelsen syftar främst till att begränsa utnyttjandegraden för nytillkommande bebyggelse. Det syftar även till att möjliggöra flera huvudbyggnader på samma fastighet vid en eventuell sammanläggning av fastigheterna Tegelugnslyckan 23, 27 och delar av nuvarande Tegelugnslyckan 11.


"e₃" - Största byggnadsarea för enskild byggnad är 300 kvadratmeter. Inom två områden kombineras bestämmelsen med

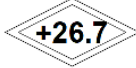
"e₄" som reglerar största byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter. Syftet med bestämmelserna är att begränsa omfattningen av tillkommande byggelse inom delar av planområdet. Bestämmelserna har även satts för att tillåta en friare placering av nya byggnader samtidigt som det sätts en övre gräns för hur stora enskilda byggnader och komplementbyggnader som kan tillåtas.



- Inom delar av planförslaget regleras marken med prickmark - "Marken får inte förses med byggnad". Planbestämmelsen syftar till att styra var bebyggelse inte får placeras inom kvartersmark. Staket och flaggstänger får uppföras på prickmark. Regleringen av prickmark gäller parallellt med bestämmelsen om ändrad lovplikt som gäller för hela planområdet.

I den östra kanten av fastighet Tegelugnslyckan 27 har en fyra meter bred yta prickats mot fastighet Tegelugnslyckan 43. Den prickade marken utgör en anvisad skyfallsled för sekundär avrinning i samband med större regn i syfte att förhindra översvämning. Marken får inte blockeras genom någon form av byggnation, inklusive friggebod, för att säkerställa skyfallsvattnets rinnväg neråt utan risk för översvämning på omkringliggande fastigheter. En lika bred yta reglerats med prickmark inom den norvästra delen av Tegelugnslyckan 17. Regleringen syftar till att fungera som en översvämningssyta vid höjdsatt lågpunkt i samband större regn. Vidare läsning om tilltänkt dagvatten - och skyfallslösning finns i kapitel "8. Planförslag" under rubriken "Dagvatten och översvämningssrisk".

 – Inom området så regleras även två områden nära Agardhsgatan med korsmark som innebär att marken endast får förses med en komplementbyggnad med en högsta nockhöjd på 4 meter. Syftet är att bevara karaktären med en öppen innergårdsyta samt möjlighet till komplementbyggnader i anslutning till byggrätten på Tegelugnslyckan 23. I den gällande detaljplanen (1434) så regleras korsmarken på fastigheten med ett litet q - befintlig värdefull miljö vilket beskrivs med följande: "Med q betecknat område utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtagas som för vanskar dess yttre form och allmänna karaktär." Ändrad lovplikt gäller även här.

 - Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. En bestämmelse om högsta totalhöjd innebär en begränsning i höjd upp till ett byggnadsverks högsta punkt i förhållande till nollplanet det vill säga den inmätta havsnivån. Genom att tilltänkt tillbyggnad nordost om byggnaden Borgen regleras med en högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan så säkerställs att den högsta punkten för planerade öppna takterrasser inklusive terrassräcken inte överstiger en viss nivå på byggnaden. Bestämmelsen kombineras även med "f₄" som innebär att endast öppna (ej inglasade eller på annat vis inbyggda) takterrasser tillåts.

Byggnadens användning

"e₅" - Den nya bebyggelsen som föreslås intill Borgen regleras även med bestämmelsen "e₅" som innebär att byggnadens entréplan mot allmän gata (Köpmansgatan) ska inrymma centrumändamål till minst 50 % av den totala byggnadsarean. Byggnadens hela fasadlängd mot allmän gata får därutöver endast utgöras av centrumändamål. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa centrumverksamhetens omfattning samt placering utmed Köpmansgatan och befintligt handelsstråk vid nybyggnad.

Fastighetsstorlek

"d₁" - Minsta fastighetsstorlek är 400 kvadratmeter. Inom det som idag är fastigheterna Tegelugnslyckan 23, 27 och delar av Tegelugnslyckan 11 (området där två nya enbostadshus föreslås) regleras marken med en minsta fastighetsstorlek på 400 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en friare avstyckningsmöjlighet av marken samtidigt som en olämplig förtätning genom mindre fastigheter inne kvarteret förhindras. Vid ett genomförande av detaljplanen så är avsikten att nämnda områden ska sammanläggas till en fastighet som ska vara möjlig att stycka av i mindre fastigheter om minst 400 kvadratmeter i framtiden.

Planerad fastighet begränsas inte till en huvudbyggnad utan det får finnas flera enbostadshus. Omfattningen och nyttjandegraden av dessa begränsas med planbestämmelserna "e₂", "e₃" och "e₄".

Placering

Föreslagen ny bebyggelse utmed Köpmansgatan placeras något indraget från gatan för att bevara siktlinjen mot gaveln på den befintliga byggnaden på fastigheten Tegelugnslyckan 18. Detta följer samma mönster som flera byggnader öster om planområdet där husen placerats i lätt vinkel mot gatan, troligtvis för att följa höjdkurvorna. Den indragna placeringen av byggnaden skapar även viss förgårdsmark mot Köpmansgatan vilket underlättar hanteringen av nivåskillnaden mellan gatan och fastigheten och möjliggör en tillgänglig entré till byggnaden..

"p₁" - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Regleringen följer kraven i avsnitt 5:6 brandskydd i Boverkets byggregler (BBR).

"**p₂**" - Byggnadens fasadliv ska placeras i fastighetsgräns mot gata. Avsikten med planbestämmelsen är att tillkommande bostadshus på Agardhsgatan ska sluta an till befintlig omkringliggande bebyggelse utmed Agardhsgatan. Att byggnadens fasad placeras direkt i gatulivet är viktig för karaktären längs gatan och anpassningen till befintlig kulturmiljö.

"**p₃**" - Byggnadens fasad (klimatskal) ska placeras i gräns med den administrativa egenskapslinjen som ligger mot allmän gata. Motiv till bestämmelsen är att byggnadens fasadliv ska styras mot att ligga direkt mot förgårdsmark, trottoar och allmän gata. Detta har gjorts i syfte att få den nya bebyggelsen att sluta an till byggnadsstrukturen längs Köpmansgatan som också skapar gaturummets karaktär. Bestämmelsen möjliggör även att för ett stärkt handelsstråket på Köpmansgatan genom byggnadens placeringen som möjliggör ett exponera skyltläge för olika centrumverksamheter.

Utformning

"**f₁**" - Tak ska vara av matta röda pannor av tegel. En majoritet av taken i de äldre delarna av Båstad har röda tegeltak, en arkitektonisk kvalité som bevarar och bevakar kvarterens kulturhistoria. Planbestämmelsen syftar således till att anpassa planerad byggnad utmed Köpmansgatan till kringliggande bebyggelse.

"**f₂**" - Ej friliggande enbostadshus. Inom denna del av kvarteret så ses villabebyggelse som ett främmande element som skulle bryta kvartersstrukturen mot Köpmansgatan. Enbostadshus skulle även försvåra för användningen centrumverksamhet. Inom kvarteret, strax nordväst om föreslagen bebyggelse utmed Köpmansgatan, regleras ytan också med **f₂**. Detta syftar till att hushålla med central mark. Kvarterets inre bebyggelsestruktur är inte lika känslig som den som råder längs Köpmansgatan och Agardhsgatan varpå exempelvis parhus och flerfamiljshus kan medges inom dessa ytor.

"**f₃**" - Frontespiser, balkonger eller loftgångar får inte byggas utmed Köpmansgatan. Takkupor får uppgå till max 30 % av takets längd. Takkupor, frontespiser, balkonger eller loftgångar får inte placeras närmare gavel än 2 meter. Byggnaden ska uppföras med långsida mot Köpmansgatan. Planbestämmelsen är framtagen för att tillkommande byggnad ska följa rådande byggnadstradition längs Köpmansgatan.

"**f₄**" - Endast öppna (ej inglasade eller på annat vis inbyggda) takterrasser tillåts. I nordöstlig riktning tillåts i planen en tillbyggnad av öppna takterrasser till byggnaden Borgen. För att inte förvanska byggnaden ska balkongerna vara öppna, de får inte på något vis byggas in. Balkongerna ska i så stor utsträckning som möjligt anpassas i stil och storlek till Borgens tidstypiska karaktär. Byggnaden Borgen skyddas därutöver med bestämmelserna "r" och "k", se rubrikerna *Rivningsförbud* och *Varisamhet*.

"**f₅**" - Tak ska utformas som symmetriskt sadeltak. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att takutformningen på föreslagen ny bebyggelse inom planområdet harmoniserar med befintlig bebyggelse och de byggnadstraditioner som finns inom kvarteret.

"**f₆**" - Endast friliggande enbostadshus. Inom område som regleras med bestämmelsen får endast friliggande enbostadshus upprättas. Bestämmelsen syftar till att hålla bebyggelsen "uppluckrad" inom vissa av kvarterets inre delar vilket dels är en anpassning till byggnadstraditionen inom området men också ett sätt att bevara siktlinjer från Köpmansgatan ner mot havet (Laholmsbukten).

"**f₇**" - Tak ska vara av matt rött eller gult enkupigt tegel. Avsikten med planbestämmelsen är att tillkommande bostadshus ska anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla byggnadstraditionen som

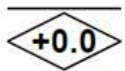
råder på Agardhsgatan.

"f₈" - Takkupa och frontespis får inte anordnas mot Agardhsgatan. Mindre homeja får anordnas. Planbestämmelsen reglerar hur ny bebyggelse ska följa byggnadstraditionen inom kvarteret. Takkupor och frontespisar utgör främmande byggnadsdetaljer som skulle innebära skada på befintlig kulturmiljö. Homeja eller utbyggda mindre fönster, är ett vanligare inslag längs Agardhsgatan och har koppling till Båstads äldre historia då homejan användes för att få in hö och halm på loftet.



Bild visar tak (närmast i bild) försett med mindre homeja på Agardhsgatan. Källa: Google maps.

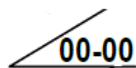
"f₉" - Takterrasser får ej anordnas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga takterrasser eller liknande får upprättas som riskerar att påverka intilliggande fastigheter negativt genom insynpåverkan.



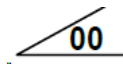
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. En bestämmelse om nockhöjd innebär en begränsning i höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad i förhållande till nollplanet det vill säga den inmätta havsnivån. Området är kuperat och sluttar med upp till 11 meter från högsta punkt på Köpmansgatan till lägsta punkt på Agardhsgatan. Genom att reglera planerad bebyggelse med en högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan så säkerställs att höjden hamnar på en bestämd nivå i förhållande till övrig befintlig bebyggelse. Planbestämmelsen möjliggör även att planerade byggnader kan uppföras som suterränghus det vill säga i sluttning med en våning delvis under marknivån. Avsikten är att byggnaderna ska kunna anpassas till de kuperade markförhållandena inom planområdet.



- Högsta byggnadshöjd i meter över markplan. Planbestämmelsen syftar till att anpassa planerad ny byggnad utmed Agardhsgatan till befintliga höjder och historisk byggnadstradition längs gatan.



- Takvinkel får vara mellan de angivna gradtalen. Takvinkelspannen är satta för att planerad bebyggelse ska anpassas till omgivande byggnader inom kvarteret. Byggrätt utmed Agardhsgatan är preciserad med ett takresning på 40-47 grader. Bebyggelse inom kvarterets mitt har reglerats med ett friare takvinkelspann på 27-47 grader.

 - Ny bebyggelse mot Köpmansgatan har istället reglerats med en minsta takvinkel satts till 27 grader som ihop med angiven nockhöjd är en anpassning till bebyggelsen längs gatan. Syftet med att reglera byggnaden med en högsta nockhöjd tillsammans med en minsta vinkel på 27 grader har även varit att angränsande Borgen förblir högre och mer framträdande i gaturummet vilket bedöms som viktigt för att framhäva byggnaden och dess historiska betydelse för Båstad.

Markens anordnande och vegetation

"n₁" - Parkering till bostäder ska anordnas inom kvartersmark. 1 bilparkering per bostadsenhet samt 2 parkeringar per bostad för cykel ska anordnas. Planbestämmelsen syftar till att säkra att det finns tillräckligt med parkeringsplatser i anslutning till föreslagna parhus, flerbostadshus och Borgen. Parkering till föreslagna lägenheter i Borgen planeras på husets norra sida. Parkering till övrig bebyggelse inom planområdet anordnas inom den egna fastigheten.


"n₂" - Marken är avsedd för räddningsväg. Parkering får ej anordnas. Marken får ej bebyggas. Avsikten med planbestämmelsen är att säkra angöring och räddningsväg in och ut ur planområdet.

"n₃" - Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten. Inom mark reglerad med "n₃" så ska det finnas en fördröjningslösning för dagvatten i syfte att fungera som en skyddsåtgärd vid skyfall och översvämning inom planområdet. Bestämmelsen hör ihop med "a₁"-bestämmelsen som anger att startbesked inte får ges för de byggrätter inom planområdet som regleras med bestämmelsen. Vidare läsning om tilltänkt dagvatten - och skyfallslösning finns i kapitel "8. Planförslag" under rubriken "Dagvatten och översvämningsrisk".

"+0.0" - Markens höjd över angivet nollplan.

Marken inom planområdet har även höjdsatts med ett antal specifika markhöjder över nollplanet. Höjdsättningen av marken syftar dels till att säkerställa att inga svårhanterliga lågpunkter skapas inom området som riskerar att orsaka översvämning inom eller utanför planområdet men även för att möjliggöra en tillgänglighetsanpassad gatuutformning i anslutning till föreslagen bebyggelse. Vidare läsning om tilltänkt dagvatten - och skyfallslösning finns i kapitel "8. Planförslag" under rubriken "Dagvatten och översvämningsrisk".

Stängsel och utfart

 - Planbestämmelsen utfartförbud regleras mot större delen av Köpmansgatan. Regleringen syftar till att styra all trafik från Köpmansgatan in i området till en ut- och infartsväg. Denna är tänkt att ligga mellan byggnaden Borgen och angränsande fastighet Tegelugnslyckan 10.

Skydd av kulturvärden

"q₁" - Fasader ska vara klädda med träpanel eller puts, sockel ska vara av natursten. Planbestämmelsen avser ny bebyggelse på Agardhsgatan och är en anpassning till befintlig kulturhistorisk bygghemmiljö och byggnadstradition. Förutom träbeklädning i träpanel eller puts ska byggnaden upprättas med en sockel/ny mur i natursten i händelse av att den gamla rivs (vars skick i dagsläget är osäker).

Rivningsförbud

"r" - Byggnad får inte rivas. Två byggnader skyddas med ett rivningsförbud inom planområdet. Borgen regleras med ett rivningsförbud med anledning av dess höga och skyddsvärda kulturhistoriska värden. Villan på Tegelugnslyckan 24 har likaledes reglerats med ett rivningsförbud med anledning av byggnadens höga arkitektoniska värden som är unika för området och inom kvarteret.

Varsamhet

"**k₁**" – Byggnadsverkets exteriöra karaktärsdrag skall bibehållas och får inte förvanskas. Planbestämmelsen avser byggnad på Tegelugnslyckan 24. Med exteriöra karaktärsdrag avses byggnadens fasad av stående locklistpanel, fönstrens strama symmetriska sättning samt takets koppargröna plåttak. Dessa värden är viktiga att bevara för byggnadens helhetsuttryck och får inte förvanskas. Vid renovering så är det viktigt att dessa värden återställs med nytt av ursprunglig karaktär vad avser indelning, material och färgsättning. Vidare läsning om byggnadens exteriöra värden finns i kapitel "7. Planeringsförutsättningar" under rubriken "Tegelugnslyckan 24".

"**k₂**" – Byggnadsverkets värden gällande fönster, dörrar och portar ska vid ändring ersättas med nya av ursprunglig karaktär vad avser indelning, material och färgsättning. Takbeläggning ska vid ändring ersättas med matt koppargrön plåt med utförande liknande befintlig. Fasad ska så lång som möjligt bevaras men vid ändring utgöras av tegel alternativt säckskurad eller slätputsad fasad med tegelröd kulör. Fasaddetaljer ska bevaras. Smidesräcken av, för byggnaden tidstypisk karaktär, ska vid ändring vara av ursprunglig karaktär vad avser material och färgsättning.

Byggnaden har i planen även givits bestämmelsen 'r' vilket innebär att byggnaden inte får rivas. Vidare läsning om Borgens byggnadsvärden finns i kapitel "7. Planeringsförutsättningar" under rubriken "Tegelugnslyckan 11".

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. Planbestämmelsen avser marken närmast Köpmansgatan som utgörs av en allmän trottoar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt

Då området som helhet utgör värdefull kulturhistorisk miljö gäller ändrad lovplikt. Trots bestämmelserna i Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 4 §, 4a-4c §§ eller 5 § krävs bygglov för alla attefallsåtgärder såsom uppförande av tillbyggnad, komplementbyggnad, komplementbostadshus, takkupor samt för att inreda ytterligare en bostad då området utgör värdefull miljö enligt PBL 8 kap 13 §.

Villkor för startbesked

"**a₁**" - Startbesked får inte ges för byggnad förrän fördröjningsmagasin för omhändertagande av skyfallsvatten har kommit till stånd. Byggnader som avses här är föreslaget flerfamiljshus, parhus och enbostadshus inom Tegelugnslyckan 17 (åtgärder på byggnaden Borgen ingår inte i villkoret för startbesked). Syftet med bestämmelsen är att trygga att dagvatten tas om hand som skyddsåtgärd för att säkerställa att inga översvämningar sker inom eller utanför planområdet i samband med ett genomförande. Vidare läsning om delområde 1 och tilltänt dagvatten - och skyfallslösning finns i kapitel "8. Planförslag" under rubriken "Dagvatten och översvämningrisk".

"**a₂**" - Startbesked får inte ges förrän stödmurar i enlighet med illustrationskartan har kommit till stånd. Byggnader som avses här är föreslaget flerfamiljshus, parhus och enbostadshus inom Tegelugnslyckan 17 (åtgärder på byggnaden Borgen ingår inte i villkoret för startbesked). Syftet med bestämmelsen är att skydda föreslagen ny bebyggelse inom planområdet såväl som omgivande be-

byggelse från översvämningar i samband med större regn. De kritiska stödmurarna ska placeras i egenskapsgräns och dess tilltänkta utbredning redovisas i illustrationsplanen. Vidare läsning om stödmurarnas funktion och tilltänkt dagvatten - och skyfallslösning finns i kapitel "8. Planförslag" under rubriken "Dagvatten och översvämningrisk".

Markreservat

"**u₁**" - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till säkerställa att marken hålls fri från bebyggelse för de befintliga allmännyttiga ledningar som ligger under jord. Bestämmelsen kombineras med prickmark.

Gemensamhetsanläggning

"**g**" - Markreservat för gemensamhetsanläggning. Planbestämmelsen avser gemensam infart, planerad gata och gemensamma ytor/grönytor inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen syftar även till att trygga en gemensam drick-, spill och dagvattenlösning.

Mark och vegetation

Som kompensation för att körsbärsträdet fällts inför framtida byggnation rekommenderas en ny-plantering av ett antal mindre körsbärsträd eller andra fruktträd inom planområdets grönytor.

Parker och torg

Detaljplanen omfattar inga parker eller torg.

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Sol- och skuggstudie

Såväl befintlig som ny bebyggelse samt vegetation skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Bilderna på följande sidor illustrerar sol- och skuggförhållanden vid olika tidpunkter på året. Vår- och höstdagjämning är i stort sett likvärdiga avseende skuggbildning varpå endast vårdagsjämning redovisas här. Skuggorna från planerad vegetation är inte med i skuggstudien.

Ny bebyggelse enligt planförslag

Vårdagsjämning 20 Mars:

Studien visar att viss skuggbildning genereras av parhusen, flerbostadshuset och friliggande enbostadshus (område 1) in på angränsande fastigheter under ett fåtal timmar/tillfällen (kl. 9.00 – 12.00)

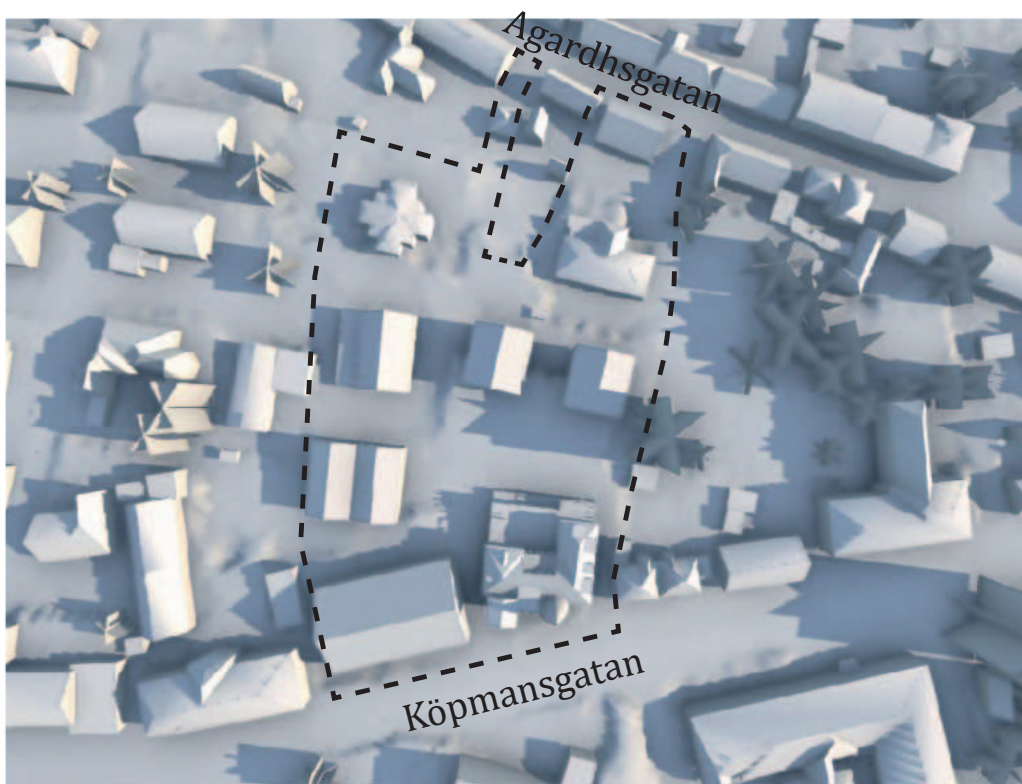


Bild visar skuggbildning den 20 mars kl.09.00 (UTC +01 Vinter)

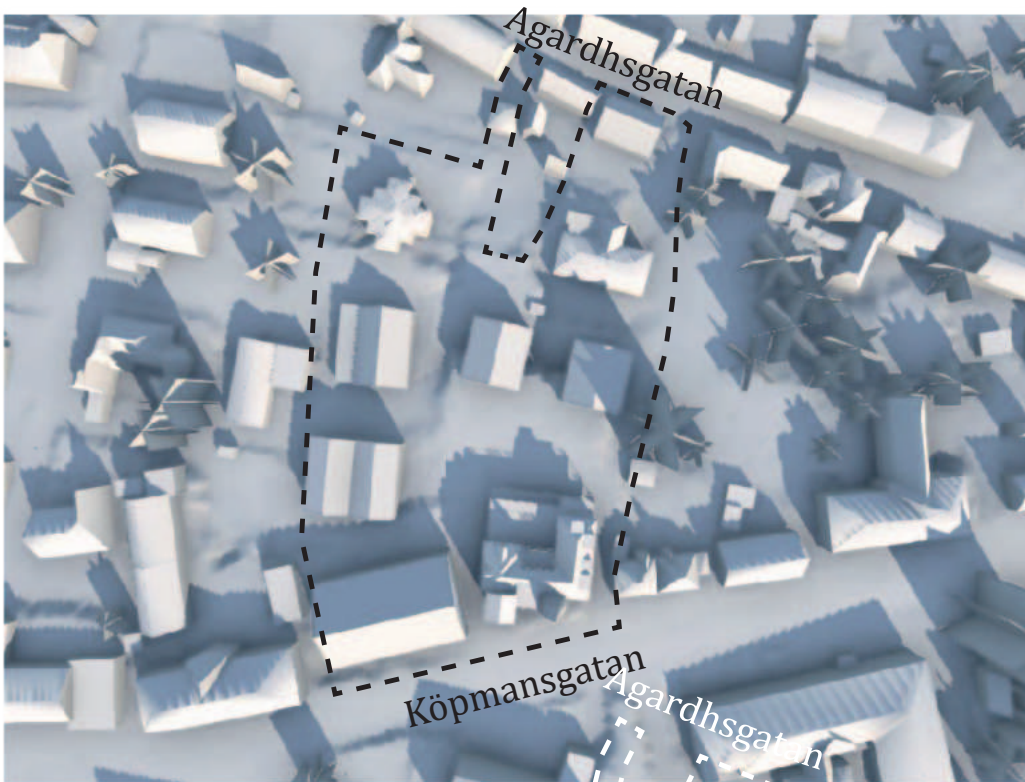


Bild visar skuggbildning den 20 mars kl.12.00 (UTC +01 Vinter)

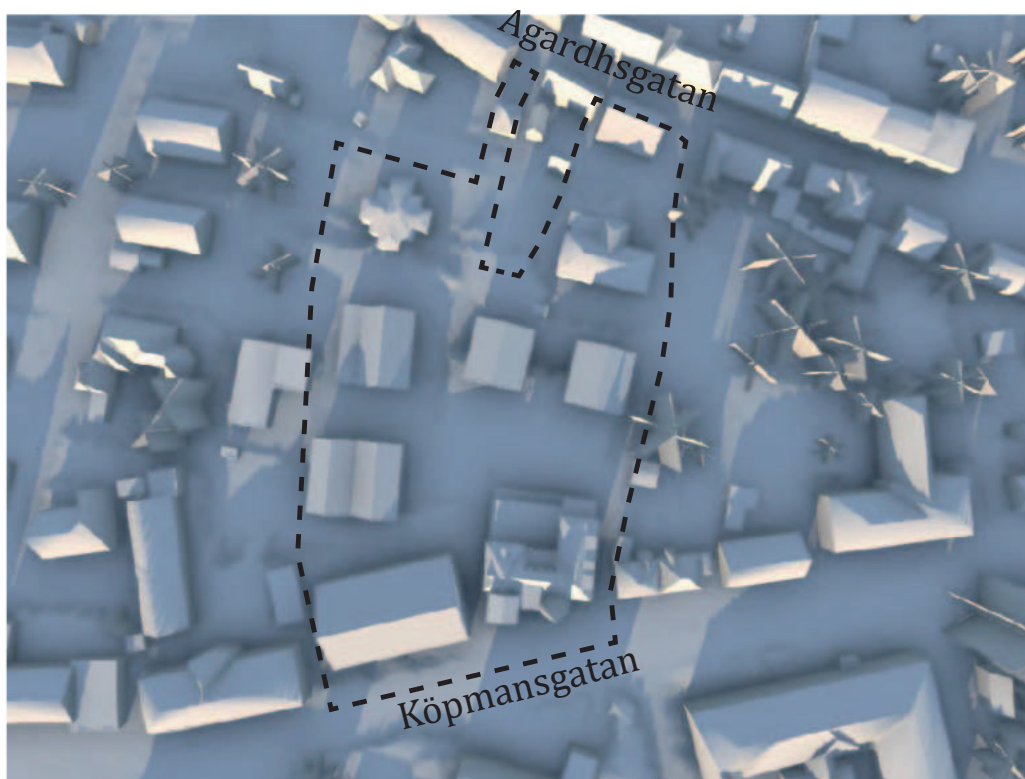


Bild visar skuggbildning den 20 mars kl.15.00 (UTC +01 Vinter)

Ny bebyggelse enligt planförslag

Midsommar 20 Juni:

Planområdet redovisas med streckad svart linje. Vårdagjämning kl.18.00 visas inte då solen gått ner vid den tiden:

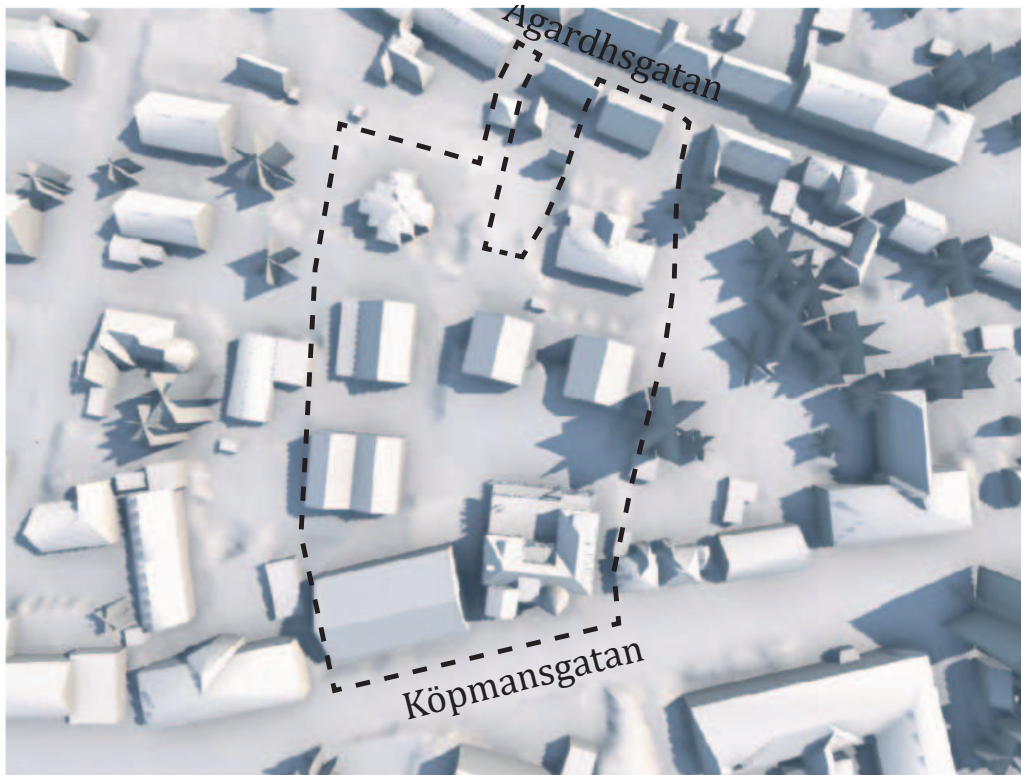


Bild visar skuggbildning den 20 juni kl.09.00 (UTC +01 Sommar)

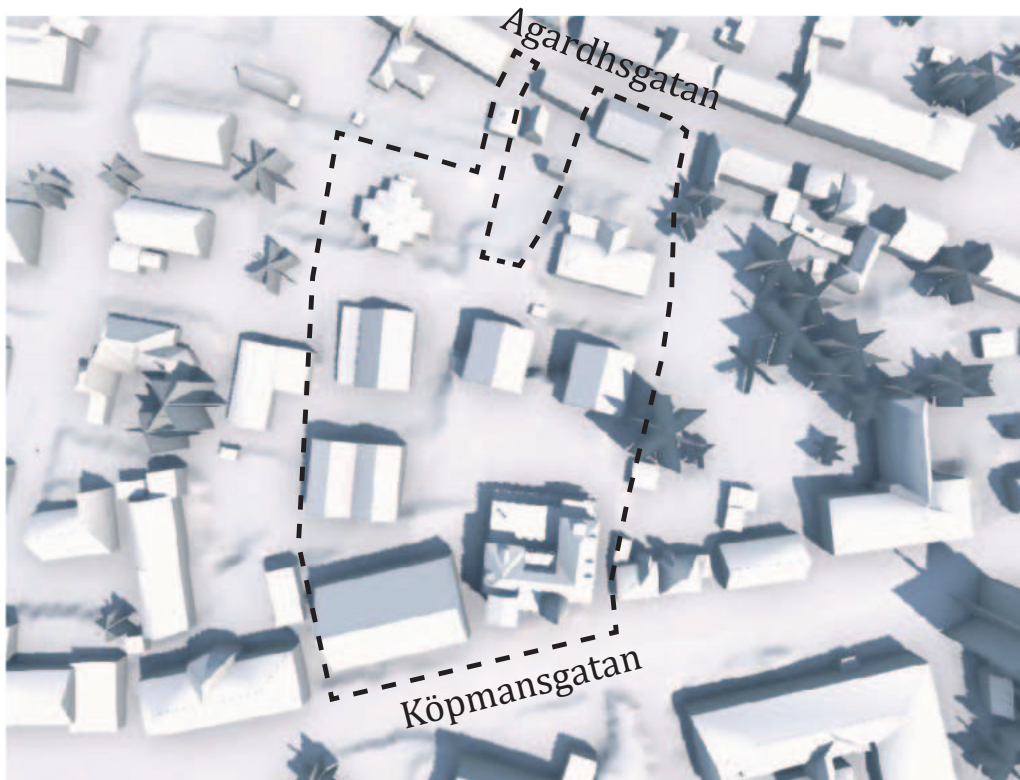


Bild visar skuggbildning den 20 juni kl.12.00 (UTC +01 Sommar)

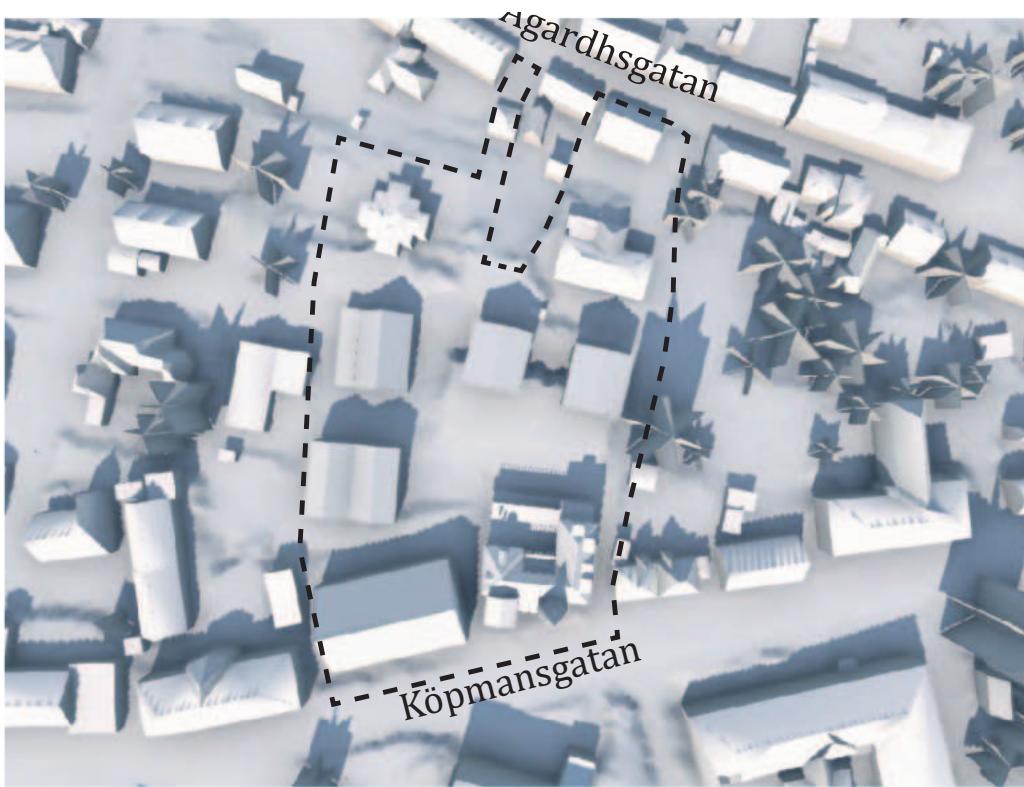


Bild visar skuggbildning den 20 juni kl.15.00 (UTC +01 Sommar)

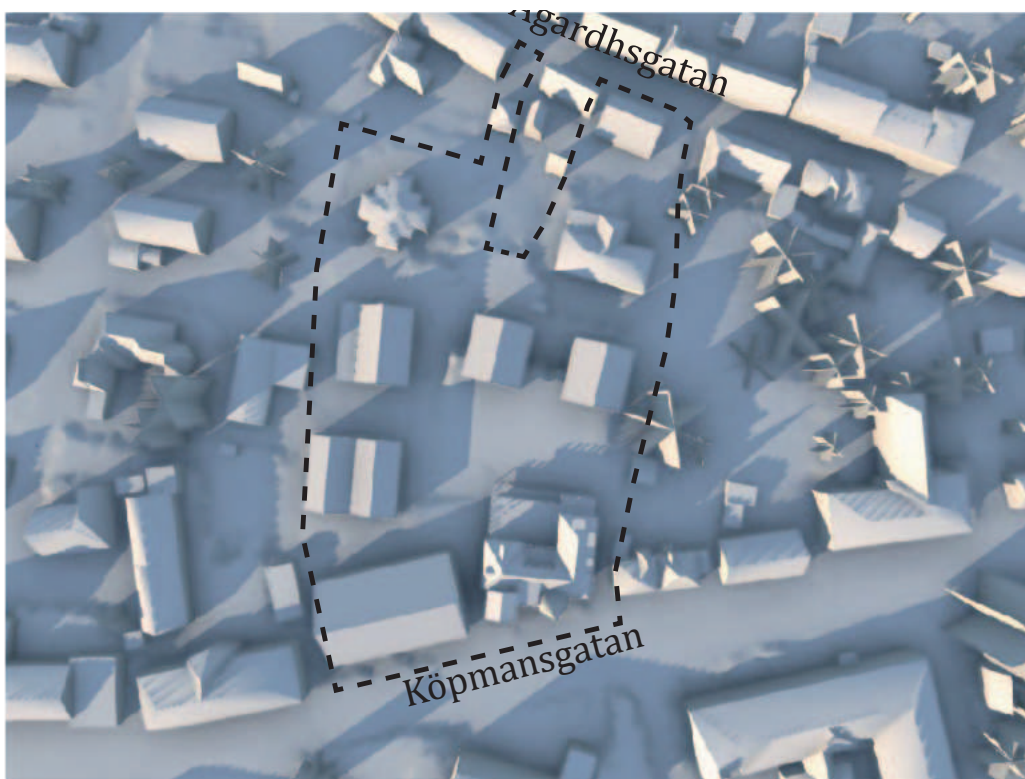


Bild visar skuggbildning den 20 juni kl.18.00 (UTC +01 Sommar)

Sammanvägd bedömning skuggstudie

Studien visar att viss skuggbildning genereras av parhusen, flerbostadshuset och friliggande enbostadshus (område 1) in på angränsande fastigheter under ett fåtal timmar/tillfällen (kl. 9.00 – 12.00 vår- och höstdagjämning). Det friliggande enbostadshuset som föreslås (område 1) har därför delvis anpassat med en lägre nockhöjd i den del av byggrätten som vetter mot fastigheten för att minska skuggpåverkan. Den huvudsakliga skuggbildningen som genereras av planförslaget sker på fastigheter inom planområdet. Genom skuggstudien går det att konstatera att planförslaget endast medför liten påverkan på befintlig bebyggelse och att ljusförhållandena inom området förblir goda efter en utbyggnad av planförslaget.

Bedömningen görs på grunden att endast delar av bebyggelse inom planområdet medför skuggpåverkan på grannfastigheter och då endast vid ett fåtal timmar/tillfällen, vilket bedöms som acceptabelt inom ett tätbebyggt villakvarter såsom Tegelugnslyckan.

Gator, trafik och parkering

Planförslaget innebär en nyprivat gata inom planområdet som nås via befintlig infart via Köpmansgatan (väg 115). I detaljplanen regleras all infartstrafik till samma plats som sker idag, på fastigheten Tegelugnslyckan 11 (mot fastigheten Tegelugnslyckan 10) genom ett utfartsförbud på övrig del som vetter mot Köpmansgatan.

Leveranser till verksamheter i byggnaderna längs Köpmansgatan kan ske via gator inom planområdet. Planerade nya gator ska utformas på ett sådant sätt att de uppfyller kraven för räddningsvägar, och regleras därför med bestämmelsen n_2 . Bestämmelsen innebär bland annat att parkering inte får ske på gatan. För de planerade parhusen och enbostadshusen i område 1 och 2 sker parkering inom den egna fastigheten vid respektive hus. För lägenheterna som möjliggörs i Borgen sker parkering på husets norra sida. Parkering till bostäder ska anordnas inom kvartersmark. 1 bilparkering per bostadsenhet samt 2 parkeringar per bostad för cykel ska anordnas, planbestämmelse n_1 .

Planförslaget innebär inga förändringar för fastighet Tegelugnslyckan 23 och 27 som fortsatt kommer ha infart från Agardhsgatan. Inga förändringar sker heller på Tegelugnslyckan 24 som har infart från Killebacken idag. Parkering anordnas inom de egna fastigheterna idag. Mängden trafik som antas genereras på Agardhsgatan bedöms som försumbar.

Den nya bebyggelsen och centrumverksamheten som föreslås inom planområdet förväntas generera i en viss ökad mängd biltrafik på Köpmansgatan men bedöms som marginell i avseendet. Antagandet görs på grunden att området redan är ianspråktaget och planlagt för handel och bostäder sedan tidigare. Antagandet görs även med hänsyn till planområdets centrala läge i Båstad tätort med närhet till service, busshållplatsläge och annan infrastruktur. På Ängelholmsvägen som ligger ca 50 meter från planområdet finns 38 allmänna parkeringsplatser.

Gång och cykeltrafik

En utbyggnad av planförslaget innebär att nya gångvägar anläggs inom planområdet som ansluter till befintlig gång- och cykelstruktur på Köpmansgatan. Inga nya cykelvägar planeras inom planområdet. Idag finns ett välutbyggt gång- och cykelvägnät i anslutning till planområdet vilket minimerar konfliktpunkter mellan oskyddade trafikanter och biltrafik.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planförslag bedöms öka underlaget för befintlig kollektivtrafik genom möjliggörandet av nya bostäder, arbetsplatser och besökare/kunder.

El, fiber, energi och tele

Anslutning kan ske till befintligt nät.

Folkhälsa

Planförslaget möjliggör nya bostäder i centrala Båstad med gång- och cykelavstånd till viktiga samhällsfunktioner, service och kollektivtrafik. Platsens läge underlättar för fler människor att välja bort bilen samtidigt som en mer aktiv livsstil främjas. Områdets förutsättningar för vardagsmotion stärks av närheten till havet, rekreativa grönmiljöer och nära förbindelser till idrottsmöjligheter. Detta bidrar till att fler människor i olika åldrar kommer i rörelse vilket i förlängningen får en positiv inverkan på folkhälsan i kommunen.

Inom området föreslås en variation av bostadsbebyggelse såsom lägenheter, parhus, friliggande villor vilket möjliggör för olika boende- och upplåtelseformer. Förutom att berika kommunen med ett större och mer varierat bostadsutbud som matchar fler människors bostadsbehov kan detta även främja den sociala interaktionen i området.

Genom planförslaget möjliggörs även nya arbetsplatser genom användningen centrumverksamhet. Förutom tillskapandet av fler arbeten kan detta bidra till ett större handelsutbud och i förlängningen även mer liv och rörelse i centrala Båstad. Vidare kan detta leda till en större upplevd trygghet.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Regeringen (förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnad) har fastslagit riktvärden för buller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse.

Riktvärdena är följande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 60 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Från 2017 gäller 65 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasader för bostäder om högst 35 m²
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Då planområdet angränsar till Köpmansgatan och Agardhsgatan utsätts delar av föreslagen bebyggelse för bullerpåverkan. Med anledning av detta har en bullerutredning tagits fram (Bullerutredning Tegelugnslyckan, 10 oktober 2022 BSV arkitekter & ingenjörer AB) som klargör bullerförhållandena. Beräkningarna av ljudnivåer har gjorts för två olika byggnationsscenarier och för ekvivalent respektive maximal ljudnivå.

Resultatet av utredningen visar att föreslagen bostadsbebyggelse mot Agardhsgatan inte överskrider riktvärdena för buller. Däremot visar utredningen på att flerbostadshuset och byggnaden Borgen närmast Köpmansgatan inte uppfyller riktvärdet (ekvivalent ljudnivå 60 dBA) för bostadsbyggnads fasadvärde. Utredningen visar på att det finns möjliga åtgärder för att uppfylla riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader genom att till exempel placera hälften av bostadsrummen i bostaden vars fasad överskrider vända mot en "tyst sida" eller att bygga mindre bostäder om högst 35 kvadratmeter mot Köpmansgatan. Vid en tyst sida får den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 55 dBA vid fasad och den maximala ljudnivån får inte överskrida 70 dBA nattetid vid fasad. Åtgärder såsom bullerskärm eller andra bullerskyddande utformningar med visuell påverkan får inte uppföras på Borgen då detta utgör en förvanskning i strid med varsamhetsbestämmelsen "k₂".

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Det finns goda möjligheter att ansluta ny bebyggelse till det befintliga gasnätet via Köpmansgatan.

Vatten och avlopp

Inför samråd har en VA-utredning tagits fram (VA-utredning Tegelugnslyckan, 6 mars 2024, TerrVia Mark Malmö AB) som redovisar möjlig anslutning av spill- och vattenledningar till det kommunala systemet med utgångspunkt i framlagt planförslag. Utförd utredning visar även på hur privata ledningar inne på kvartersmark kan förläggas.

Tillkommande flöden bedöms som sannolikt små och det konstateras i utredningen att systemen har tillräcklig kapacitet relaterat till planområdet för att hantera framtida spillvatten i befintligt system. Tegelugnslyckan 11 har idag befintliga förbindelsepunkter i Köpmansgatan som de även fortsättningsvis kommer att nyttja. Samma gäller för Tegelugnslyckan 17 som har förbindelsepunkter i planområdets västra del. För delområde 2 (se bild på nästa sida) kommer nya förbindelsepunkter upprättas i Agarhsgatan. Även förväntat dricksvattenuttag bedöms som litet och att befintligt dricksvattensystem har möjlighet att hantera framtida vattenförsörjning genom befintligt dricksvattensystem. Utredningen visar att byggnader som placeras lägre än förbindelsepunkten till det allmänna spillvattenledningsnätet kommer behöva pumplösning.

Uppskattade dimensionerande flöden och föreslagna anslutningar via befintliga serviser för dricks- och spillvatten har samråtts med kommunen och NSVA och redogörs för i bilaga 1 i VA-utredning Tegelugnslyckan, 2024-03-06, TerrVia Mark Malmö AB.

Dagvatten och översvämningrisk

Inom ramen för "VA-utredningen Tegelugnslyckan, 6 mars 2024, TerrVia Mark Malmö AB" har även hanteringen av dagvatten och översvämningrisker inom planområdet utretts. I utredningen konstateras att planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunal dagvattenhantering och att nybyggnation och befintliga byggnader därmed kan anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Med anledning av planområdet kraftiga terrängmässiga lutning så har grundförutsättningen för hantering av dagvatten/skyfall varit att höjdsättning bör utföras så att inga instängda ytor skapas och att avrinning sker mot lågpunkter. Hela planområdet ska dessutom kunna hantera ett utsläpp som motsvarar 23 l/s och omhändertar dagvatten motsvarande ett 20 års regn lokalt för att kunna hantera skyfall och översvämningrisker i samband med större regn. En annan förutsättning har varit att dämningnivå för dagvatten är marknivå i förbindelsepunkten vilket innebär att byggnader som anläggs lägre än än förbindelsepunkten kommer att behöva pumpa sitt dagvatten. I utredningen har planområdet höjdsatts för att inga instängda ytor ska skapas och att dagvatten ska rinna mot lågpunkter.

I utredningen har planområdet delats in i delområde 1 och 2. Fastighet Tegelugnslyckan 24 ingår inte i något av delområdena då inga förändringar föreslås på fastigheten.

I utredningen har planområdet analyserats i programvaran ScalgoLive för att identifiera huvudstråk för avrinning samt områden med stora översvämningrisker. Programmet är en statisk modell baserad på höjddata och tar ej hänsyn till regnvaraktigheter eller flöden. Indata till programmet anges i millimeter och resultatet som presenteras är vattenansamlingar i lågpunkter samt flödesvägar vid angiven regnmängd. Analysen utförs för ett nederbördstillfälle med 50 mm då SMHI:s definition av ett skyfall är 50 mm regn på 1 timme. I dagens situation motsvarar detta ett ungefär 100-årsregn.

I utredningen konstateras att planområdet i stora drag utgörs av ett eget avrinningsområde på cirka 0,375 hektar som avvattnas till en lågpunkt i öst, intill Agarhsgatan. Vidare så sker i dagsläget en

naturlig bräddning av dagvatten från lågpunkten och leds vidare till havet via Rosins väg och Tennisvägen. Inga avrinningsvägar från omkringliggande områden passerar genom planområdet men det finns avrinningsstråk längs med Gamla Köpmansgatan i öst mot Agardhsgatan i öst. Vid byggnation inom planområdet ska det säkerställas att dessa stråk inte leds in på planområdet. Vidare konstateras att det inte finns några större lågpunkter på området som utgör en översvämningsrisk idag.

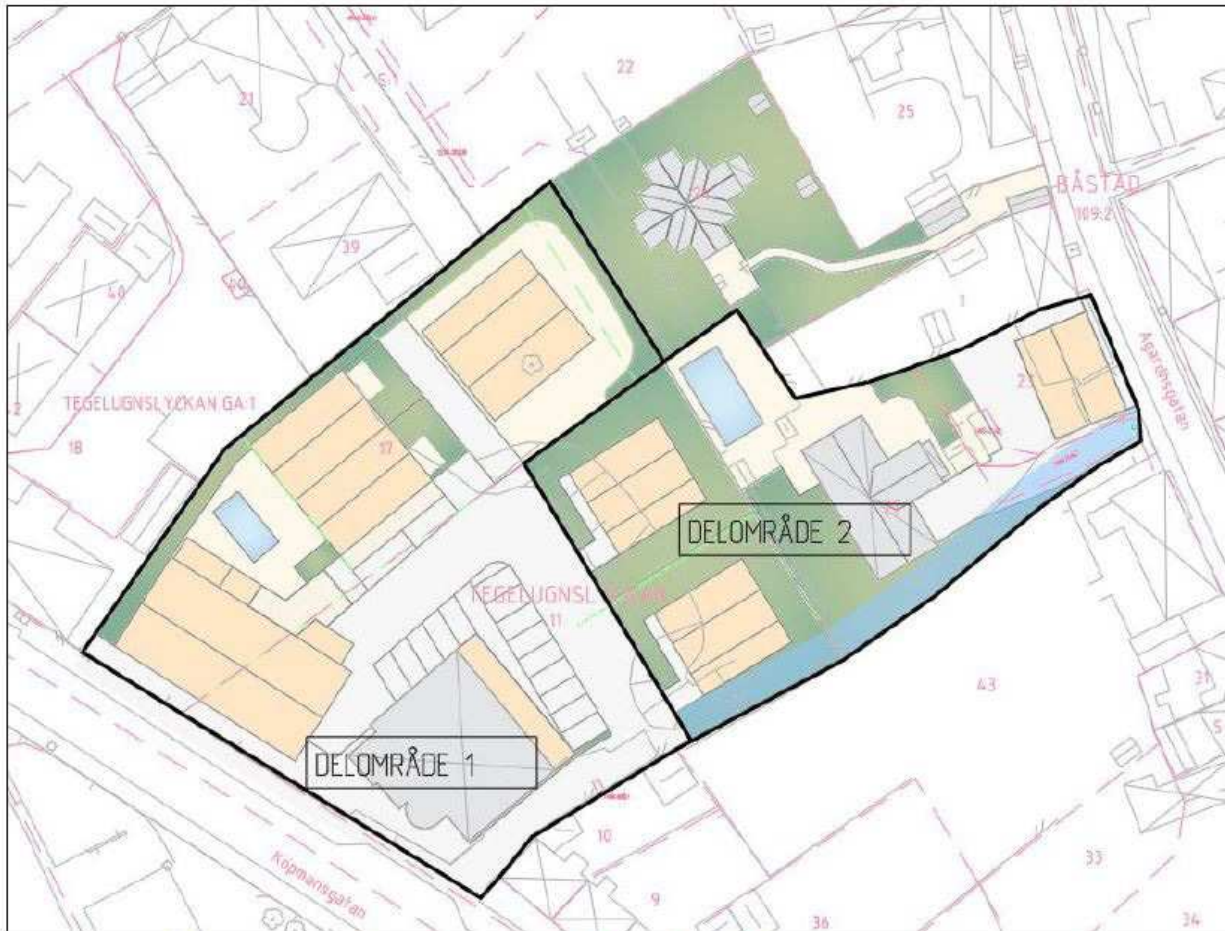


Bild visar urklipp från VA-utredning Tegelukslyckan 2024-03-06, TerrVia Mark Malmö AB där planområdet delats in i två delområden för dagvattenhantering

I utredningen föreslås att delområde 1 fördröjs och ansluts till befintligt dagvattenservis i områdets norra del och att delområde 2 fördröjs och ansluts till planerad servisledning i Agardhsgatan.

I utredningsförslaget så avleds dagvatten från den föreslagna nya bebyggelsen inom delområde 1 till underjordiskt magasin för infiltrering och fördröjning samt regnbäddar med växtplantering för rening av dagvatten. Delområde 2 kommer att ges anslutning till kommunalt dagvattennät i Agardhsgatan. I plankartan regleras avsedd yta för fördröjningsmagasin för dagvatten/skyfall genom egenkapsbestämmelse "n₃" då avvattningen från delområde 1 ska ledas ut till det som föreslås som gata inom planområdet. Bestämmelsen regleras i syfte att verka som en skyddsåtgärd för skyfall och översvämningsrisker genom att bromsa flöden genom fördröjning av dagvatten upp till en viss nivå (i samband med större regn) innan vattnet svämmas över och kontrollerat leds vidare via prioriterade avrinningsstråk. Dessa stråk beskrivs under rubriken Sekundär avrinning lite längre ner.

I planförslaget villkoras även startbesked "a₁" för flerbostadshus, parhus och enbostadshuset (som

föreslås på nordvästra delen av Tegelugnslyckan 17) fram till att tidigare nämnt fördröjningsmagasin kommer till stånd. Detta görs i syfte att säkerställa en säker skyfallshantering i samband med en utbyggnad av bebyggelsen.



Bild visar förslag på intern ledningsdragning inom planområdet i bilaga 1 från VA-utredning Tegelugnslyckan 2024-03-06, TerrVia Mark Malmö AB

Sekundär avrinning & prioriterade stråk

I utredningen har ett förslag på grov höjdsättning tagits fram. Höjdsättningen baseras som tidigare nämnt på att inte skapa lågpunkter som är för svårhanterliga inom planområdet avseende avvattning och för att säkerställa att det finns sekundära avrinningsvägar som inte riskerar att skada vare sig planerad eller befintlig bebyggelse. De kritiska höjderna för att säkerställa avrinningen har omsatts i specifika höjder som reglerats i plankartan "+0,0 – markens höjd över angivet nollplan".

Utredningen visar att det kommer krävas en avskärmning runt det som ovan i bild benämns som "A:202" samt "A:137" (enbostadshus område 1 och 2, sida 33) i form av exempelvis stödmurar så att regnvatten inte leds in från gatan in till tomtmark och inte in mot grannfastigheten "A:173" i öst. De kritiska stödmurarna säkerställs genom bestämmelsen "a₂ - Startbesked får inte ges förrän stödmurar i enlighet med illustrationskartan har kommit till stånd". Stödmurarna ska placeras i egenskapsgräns och dess tilltänkta utbredning redovisas i illustrationsplanen. Beroende på hur byggrätten nyttjas på tomterna "A:137" (enligt bild ovan) så kan byggrätten vid ett annat utbyggnadsscenario sammanläggas till en fastighet tillsammans med nuvarande Tegelugnslyckan 27 med endast en uppfart från gatan som tillskapas inom planområdet. Då krävs endast stödmurar kring denna och inte två som illustreras i illustrationskartan.

Övrig planerad bebyggelse anpassas mot föreslagna gatuhöjder för att få korrekt avvattning bort från byggnaderna. Föreslagna murkrönshöjder har utredningen begränsats i höjd och omfattning för att en avskärmning inte ska bli för markant mot grannfastigheter. Föreslagna avskärmningar genom murkrön redovisas ovan i bilaga 4 från utredningen.

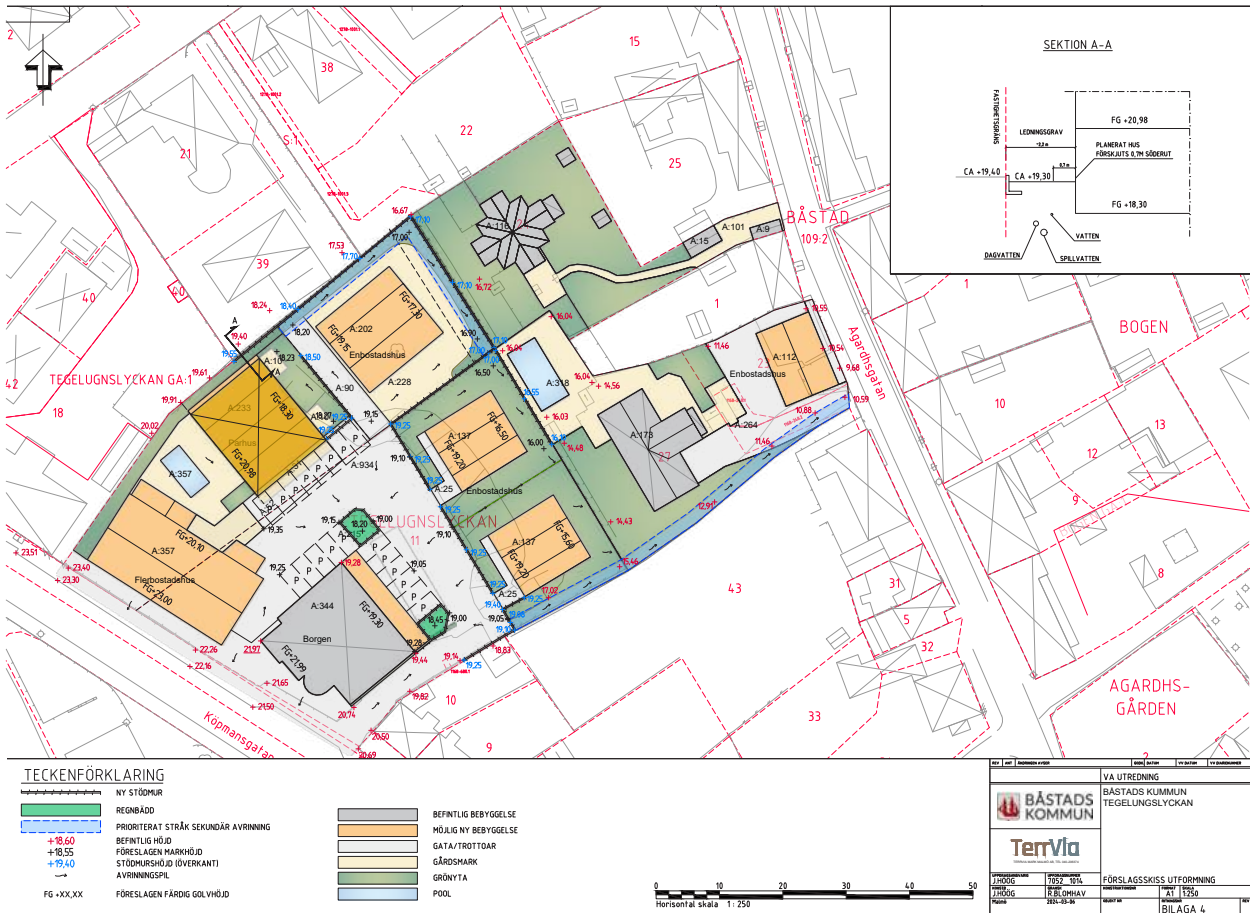


Bild visar bilaga 4 från VA-utredning Tegelugnslyckan 2024-03-06, TerrVia Mark Malmö AB

Till följd av de stora nivåskillnaderna inom planområdet kommer även planerade byggnader behöva anläggas med olika marknivåer gentemot både planerad gata och grannfastigheter för att garantera att avvattnings sker kontrollerat inom planområdet.

Vidare så visar utredningen att det kommer krävas prioriterade stråk för sekundär avrinning vid extrema regn då delar av föreslagen bebyggelse möjliggörs i souterräng. De prioriterade stråken syftar till att säkerställa att befintlig såväl som föreslagen ny bebyggelse såväl som omkringliggande fastigheter inte ska skadas i samband med översvämning.

Utredningen visar att stråken ska utformas och höjsätts på ett sådant sätt att regnvatten vid extrema regn inte hindras från att rinna vidare österut mot Agardhsgatan. Dessa rinnstråk får inte blockeras av någon form av attefallsåtgärder, friggebod eller annat byggnadsverk som hindrar vatten från att ledas vidare.

Stråken är föreslagna att ledas längs ytterkanterna på de områden som i illustrationskartan benämns som "A:202" och "A:137" för att sedan gå längs med fastighetsgräns österut till Agardhsgatan. Beroende på hur planerad bebyggelse blir för "A:137" och "A:173" kan de prioriterade stråken anpassas inom denna fastighet, så till vida att den sekundära avrinningen garanteras i utformningen och att det ej finns risk att bebyggelse skadas. Föreslagna prioriterade stråk för sekundär avrinning redovisas ovan i bilaga 4 från utredningen.

Vidare behöver även den detaljerade höjsättningen under det senare projekteringskedet utföras på ett sådant sätt att dagvatten kan ha möjlighet att hanteras inom planområdet och bromsas på

ytor innan den svämmas över och leds vidare via exempelvis de prioriterade avrinningsstråken bort från planområdet. Detta kan exempelvis göras genom att man skapar nedsänkta/skålformade ytor där vatten kan tas om hand utan att skada byggnader. Under detaljprojekteringskedet är det viktigt att ta fram en utformning som garanterar att den sekundära avrinningen ej hindras och att den sker på ett kontrollerat sätt ut från planområdet, utan att tränga in i befintliga fastigheter eller planerad bebyggelse.

Avfallshantering

I kommunens Miljö- och energiprogram för Båstads kommun 2012-2022 är ett av målen "Minskad resursanvändning och ökad återvinning", målet innebär ökad återvinning och återbruk i hela kommunen. Andelen avfall ska minimeras. Avfallet ska källsorteras och matavfallet ska gå till biogasproduktion.

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Bland annat bör avfallsutrustning för fastighet placeras nära anslutning till körbar väg. Från och med år 2023 ska förpackningar samlas in bostadsnära, vilket kräver en genomtänkt placering och utformning av avfallsytor. Förutsatt att kommunens krav på källsortering/avfallshantering uppfylls bedöms det finnas möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse för sophämtning. Byggare uppmanas ta kontakt med NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB) i tidigt stadie för planering av avfallshantering.

Vid nybyggnation av till exempel flerbostadshus förordas gemensamt avfallsutrymme såsom miljörum/molocker. Var ett sådant avfallsutrymme ska placeras måste noga övervägas. Närhet till bostäder, trafiksäkerhet, barnsäkerhet och arbetsmiljö är faktorer som styr och påverkar placeringen. Ett avfallsutrymme får inte placeras framför, eller i den del av flerbostadshuset som möjliggör centrumverksamhet genom regleringen e_2 - *Byggnadens bottenvåning ska inrymma centrumändamål till minst 50% av den totala byggnadsarean. Bottenvåningens fasadlängd mot allmän gata får endast utgöras av centrumändamål.* Ett avfallsutrymme får inte heller placeras framför byggnaden Borgen eller i planerad passage mellan flerbostadshuset och Borgen, vilket regleras genom prickmark. Detta syftar till att skydda handelsstråket på Köpmansgatan samt bevara siktlinjer mellan byggnaderna.

Massbalansering

För att minska miljöbelastningen bör det i varje bebyggelseprojektet strävas efter att uppnå massbalans. Massbalansberäkningar bör utföras i tidigt stadie utifrån hushållning av naturresurser och för att minimera omgivningsstörningar och transporter i samband med exploatering. Eventuella fyllnads- eller överskottsmassor bör inte transporteras långa sträckor. Fyllnadsmassor ska kontrolleras för man ska kunna ta reda på dess lämplighet för planerad utfyllnad. I möjligaste mån ska markmassor hanteras och fördelas inom planområdet eller i dess närhet.

Geoteknik

En översiktlig utredning avseende geoteknik och grundvatten har tagit fram för fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17. Grundläggningsförhållandena inom fastigheterna bedöms som goda för föreslagna bebyggelse. Grundläggning rekommenderas ske på kantförstyvad platta, långsgående sulor eller utbredda plattor i befintlig jord eller kontrollerad fyllning. Utredningen visar även att golv kan utformas som betonggolv på marken inom fastigheterna. I samband med grundläggning rekommenderas även att all mullhaltig sand ska schaktas bort.

I utredningen beskrivs det att i samband med schaktningen är det av stor vikt att schakt- och grundläggningsarbeten utförs i torrhet och över fryspunkten för att skydda slänter och schaktbotten mot nederbörd och frysgader. Tidigare nämnd geotekniska utredning visar på att uppmätta markradonhalterna är låga till normala, varför marken klassas som ett lågriskintervall. Nybyggnation rekommenderas uppföras radonskyddat.

9. KONSEKVENSER

Trafik & parkering

Planens genomförande bedöms inte nämnvärt att påverka antalet trafikrörelser i omgivningarna, jämfört med ett fortsatt användande i enlighet med gällande detaljplan. Detta eftersom området redan är ianspråktaget sedan tidigare samtidigt som ingen ny markanvändning föreslås.

Parkeringsituationen bedöms även bli oförändrad då parkering för tillkommande bebyggelse ska lösas på kvartersmark inom aktuellt planområde. I detaljplanen regleras att 1 bilparkering per bostadsenhet ska anordnas inom kvartersmark för byggnaden Borgen, flerbostadshuset och parhusen. Parkering till övrig bebyggelse ska anordnas inom den egna fastigheten. På så vis tillgodoses det samlade parkeringsbehovet inom planområdet för framtida boenden vid ett genomförande.

Hälsa

Ett genomförande av planen bedöms leda till flera positiva effekter såsom ökade möjligheter till boende i centrala Båstad med närhet till viktiga samhällsfunktioner, service och kollektivtrafik. Vidare kan detta leda till att fler väljer bort bilen till förmån för mer hållbara personresor med gång och cykel som i sin tur kan leda till mer hälsosamma livsstilar. Tillkomsten av nya bostäder och boendeformer kan även gynna den sociala interaktionen i området som stort samt berika kommunen med en variation av nya bostadsmöjligheter.

Resurshushållning

Planområdet är som tidigare nämnt ianspråktaget sedan tidigare och befintliga tekniska system såsom exempelvis vägar, VA-system och el-nät kan i hög utsträckning nyttjas till den nya bebyggelsen vilket innebär ett resurseffektivt nyttjande av marken.

Genom planförslaget möjliggörs även en högre exploateringsgrad än vad som medges av den gällande detaljplanen. Genom att centralt belägen mark kan nyttjas mer effektivt kan centrala Båstad växa utan att ta obebyggd mark i anspråk.

Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys

Fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17 planeras att förtätas med bostäder och bostäder kombinerat med centrumverksamheter. Mängden handel minskar i relation till gällande detaljplan men användningen centrumverksamhet möjliggörs fortsatt i både byggnaden Borgen och flerbostadshuset mot Köpmansgatan. I flerbostadshuset säkerställs att minst 50 % av byggnadsarean i bottenplan inrymmer användningen centrumverksamhet. Ytan som säkerställer lokaler har även reglerats så att bottenvåningens fasadlängd mot allmän gata måste utgöras av centrumändamål. Detta har gjorts i syfte att göra stråket längs Köpmansgatan mer levande och möjliggöra fler möten mellan människor.

Förtätning av centrala delar av Båstad bidrar till fler möten och därmed ökad trygghet, inte bara inom planområdet utan även i orten som helhet.

Identiteten av området kommer att glida mot att vara mer privatiserad och något mer sluten. Byggnaden Borgen förblir ett tydligt bidrag till berättelsen om ortens historiska framväxt, Danska Glassbaren och Madison kommer att vara minnen från en annan tid.

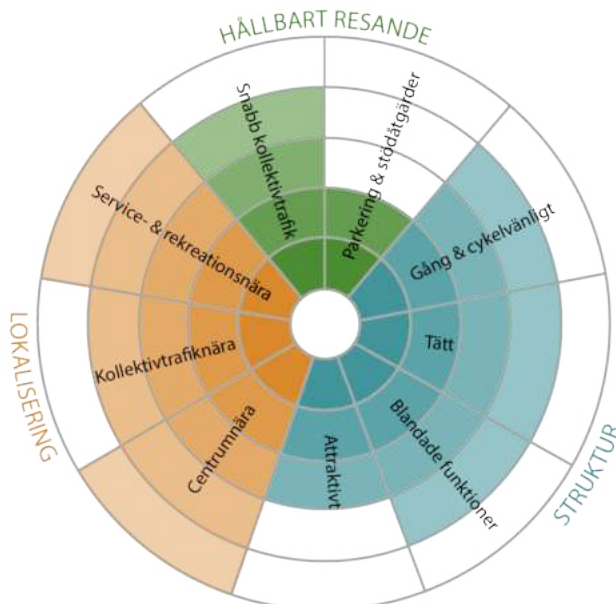
Konsekvensen för barn kan kort beskrivas som negativ för yngre barn. Området saknar större ytor att vistas och leka på. Det är först när barnen är redo för att på egen hand röra sig i trafiken och

de centrala delarna som planområdet bidrar på ett positivt sätt. Området ligger centralt och fler bostäder ökar tillgängligheten för fler äldre barn till fritidsaktiviteter, skola och naturområden.

Genom planprocessen ges barn och unga möjligheten att lämna in synpunkter i samråds- och granskningskedet men i övrigt planeras inga särskilda satsningar för att höra barn. I praktiken berörs ingen allmän platsmark varför inga särskilda dialogmöten planeras för allmänheten annat än de som förs under samrådet.

Klimatsmart planering

Planområdet har analyserats och utvärderats utifrån Region Skånes planeringsverktyg Planera Klimatsmart (Klimatanalys för förslag till exploatering av Tegelugnslyckan 11 och 17, 2021-03-05). Analysen visar att planförslaget har goda förutsättningar för att vara just klimatsmart utifrån sitt centrala läga, täthet och möjlighet för centrumverksamhet. Förbättringar kan främst göras med aktiva åtgärder för minska bilberoende och att etablera en blandning av handel, kontor och service i lokalerna i bottenplan i flerbostadshuset som möter Köpmansgatan.



Planförslagets styrka ligger i att förtäta i centrala delar av Båstad där viktiga målpunkter ligger inom gångavstånd.

Kulturmiljö

Med detaljplanens bestämmelser om rivningsförbud och varsamhet för byggnaden Borgen säkerställer detaljplanen byggnadens kvarvarande kulturhistoriska värden.

Inom ramen för detaljplanarbetet har en certifierad sakkunnig avseende kulturvärden skrivit ett utlåtande som ligger till grund för dessa värden (Antikvariskt utlåtande över förslag på ändring av detaljplan Tegelugnslyckan 11 och 17 i Båstad kommun, 2023-03-03, BSV arkitekter & ingenjörer AB). Tillbyggnaden till Borgen (Madison) har under lång tid utgjort ett förvanskande element för Borgen. Byggrätten som en gång möjliggjorde Madison-tillbyggnaden har tagits bort i aktuell detaljplan. Genom detaljplanen möjliggörs samt skyddas byggnadens kulturhistoriska drag och kännetecken som landmärke på Köpmansgatan.

Genom detaljplanen har även specifika utformningsbestämmelser och justeringar av befintlig byggrätt på Tegelugnslyckan 23 gjorts i syfte att säkerställa en önskvärd slutning av gaturummet på Agardhsgatan. Nya bestämmelser och justering av byggrätten bedöms (vid ett eventuellt nyttjande) stärka gatubilden och karaktären på Agardhsgatan. Sammantaget bedöms aktuell detaljplan som positiv för kulturmiljön inom området och kvarteret.

Genom att planen bidrar till att skydda en kulturhistoriskt intressant byggnad bidrar den också positivt till att uppfylla det nationella miljömålet "*God bebyggd miljö*".

Enligt bevarandeplanen rekommenderas ej förtätning i kvarteret Tegelugnslyckan. Vidare anges även att kvarterets mitt i möjligast mån bör lämnas fritt för trädgård och mindre uthusbyggnader. Kvarteret Tegelugnslyckan har under årens lopp förtätats inne i kvarteren vilket även planförslaget möjliggör.

Byggnadshöjd & insyn

Längs med Köpmansgatan möjliggörs en högre och tätare bebyggelse än i övriga andra delar av kvarterens inre delar. Förslaget nytt flerbostadshus som möjliggörs mot Köpmansgatan har placerats samt anpassats med en nockhöjd och taklutning som knyter an till närmast angränsande befintlig byggnad på fastighet Tegelugnslyckan 18. Ett genomförande av byggnationen bedöms befästa det centrumstråk som finns längs Köpmansgatan och som skapar den karaktär som finns i denna äldre del av Båstad.

Samtidigt förblir byggnaden "Borgen" den högsta och mest framträdande byggnaden, som det varit sedan byggnaden uppfördes på 1890-talet. Påverkan på stadsbild bedöms därför vara positiv då förslagen bebyggelse knyter an till befintliga strukturer samtidigt som hålet i stadsväven sluts.

De nya byggrätterna som möjliggörs av detaljplanen innebär en viss förhöjd exploateringsgrad än vad som medges av den gällande stadsplanen. Detaljplanen möjliggör generellt även en högre byggnadshöjd som medför viss ökad insyn till närliggande fastigheter. Det är främst från Borgens nordöstra sida som viss insynpåverkan på omgivande bebyggelse österut kan uppstå. Den insyn som följer av planförslaget bedöms som skälig då planområdet såväl som kvarteret som stort är tätbebyggt och har stora nivåskillnader med utblickar mot Laholmsbukten österut. Då byggnaden Borgen redan står på platsen idag så bedöms möjliggörandet av en tillbyggnad endast marginellt öka insynpåverkan jämfört med hur det ser ut idag.

Eventuella negativa konsekvenser till följd av en ökad insyn bedöms vägas upp utav av en förtätning centralt i tätorten, möjliggörandet av nya bostäder och varierande boendeformer samt att befintlig infrastruktur kan nyttjas vid ett genomförande. Sammantaget bidrar detta till ett hållbart samhällsbyggande.



Bild visar vy från byggnaden Borgens tillbyggnad där takterrasser planeras. Vyn visar utsikt mot nordöst.

Översvämningsrisk

Beräkningarna som gjorts i VA-utredningen (VA utredning Tegelugnslyckan, 2024-03-07, TerrVia Mark Malmö AB) visar att hantering av skyfall för föreslagen ny bebyggelse är möjligt att lösa inom befintligt planområde utan att ny eller omgivande bebyggelse riskerar att översvämmas.

Bakomliggande principer för hur skyfallsvatten ska hanteras redogörs för under "8. Planförslag" under rubriken "Dagvatten och översvämningsrisk".

Undersökning

Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b PBL (2010:900)

Enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska kommunen bedöma om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning göras.

Båstads kommun har gjort bedömningen att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan och att det därmed inte föreligger något behov av en miljökonsekvensbeskrivning. Som underlag för bedömningen har en så kallad undersökning av betydande miljöpåverkan genomförts. (Undersökningen finns att läsa som en bilaga till planhandlingarna).

Bedömning grundas på följande antaganden:

- Planen bedöms inte påverka riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv
- Ett genomförande av planen leder inte till några ökade störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet
- Planförslaget berör inga skyddade naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden • Planförslaget har sammantaget en positiv påverkan på riksintresset för kulturmiljö genom rivning av förvanskade element och anpassning av tillkommande bebyggelse
- Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Planförslaget berör inga kända fornlämningar

Planen bedöms sammantaget, utifrån ovan gjorda undersökning, inte ge en sådan miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ behöver genomföras.

Miljökonsekvensnormer

MKN för utomhusluft, vatten och buller

Båstads kommun har idag inga problem att klara miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra situationen då planområdet redan är ianspråktaget och inte möjliggör någon ny markanvändning. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller påverka miljökvalitetsnormerna för vatten eller möjligheterna att uppfylla dessa.

Planförslaget berörs inte av miljökvalitetsnormerna för buller då detta endast gäller kommuner med mer än 100 000 invånare, statliga vägar som under 2016 trafikerades med mer än 3 miljoner fordon samt statliga järnvägar som trafikerades med mer än 30 000 tåg.

10. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

En genomförandebeskrivning syftar till att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planarbetet beräknas ske enligt preliminär tidplan:

Samråd	Andra kvartalet 2024
Granskning	Tredje/fjärde kvartalet 2024
Antagande	Första kvartalet 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

Begreppet "genomförandetid" innebär den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas utan synnerliga skäl. Detaljplanens bestämmelser fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Markägoförhållanden

Båstads kommun äger fastighet Båstad 109:2 medan övrig mark inom planområdet är i privat ägo. Köpmansgatans fastighetsbolag Nr 3 AB äger fastigheterna Teglugnslyckan 11 och 17. Fastigheterna Teglugnslyckan 23, 24 och 27 ägs privat av två enskilda fastighetsägare.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Trafikverket är väghållare för Köpmansgatan och Båstads kommun för Agardhsgatan. Inom planområdet är fastighetsägarna ansvariga för projektering och utbyggnad av all teknisk infrastruktur, iordningställande och drift av marken. Båstads kommun är huvudman för allmän plats GATA.

Vatten och Avlopp	Båstads kommun/Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA)
El	Bjäre Kraft
Telefoni	Skanova
Bredband/fiber	Bjäre Kraft

Utförande

Kvartersmark

Varje fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar på kvartersmark. Där gemensam anläggning finns på kvartersmark ansvarar fastighetsägarna till den omfattning som anges i lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut.

Dricks-, spill- och dagvatten

Båstads kommun är huvudman för VA inom området idag och ansvarar genom Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) för att allmänna VA-ledningar inom planområdet ansluts till det kommunala dricks-, spill- och dagvattennätet. Fastighetsägarna inom planområdet står för utbyggnad av nya serviser (dricks-, spill- och dagvatten) fram till anvisade anslutningspunkter i fastighetsgräns. Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnaden av samtliga VA-anläggningar på kvartersmark. Detta inkluderar eventuella pumpstationer som krävs för att lyfta vattnet till förbindesepunkten. Fördröjningsmagasin för omhändertagande av skyfall ska byggas ut inom planens kvartersmark på mark planlagd som **B** - BOSTÄDER med en administrativ bestämmelse - **g** (Markreservat för gemensamhetsanläggning).

Drift och underhåll

Kvartersmark

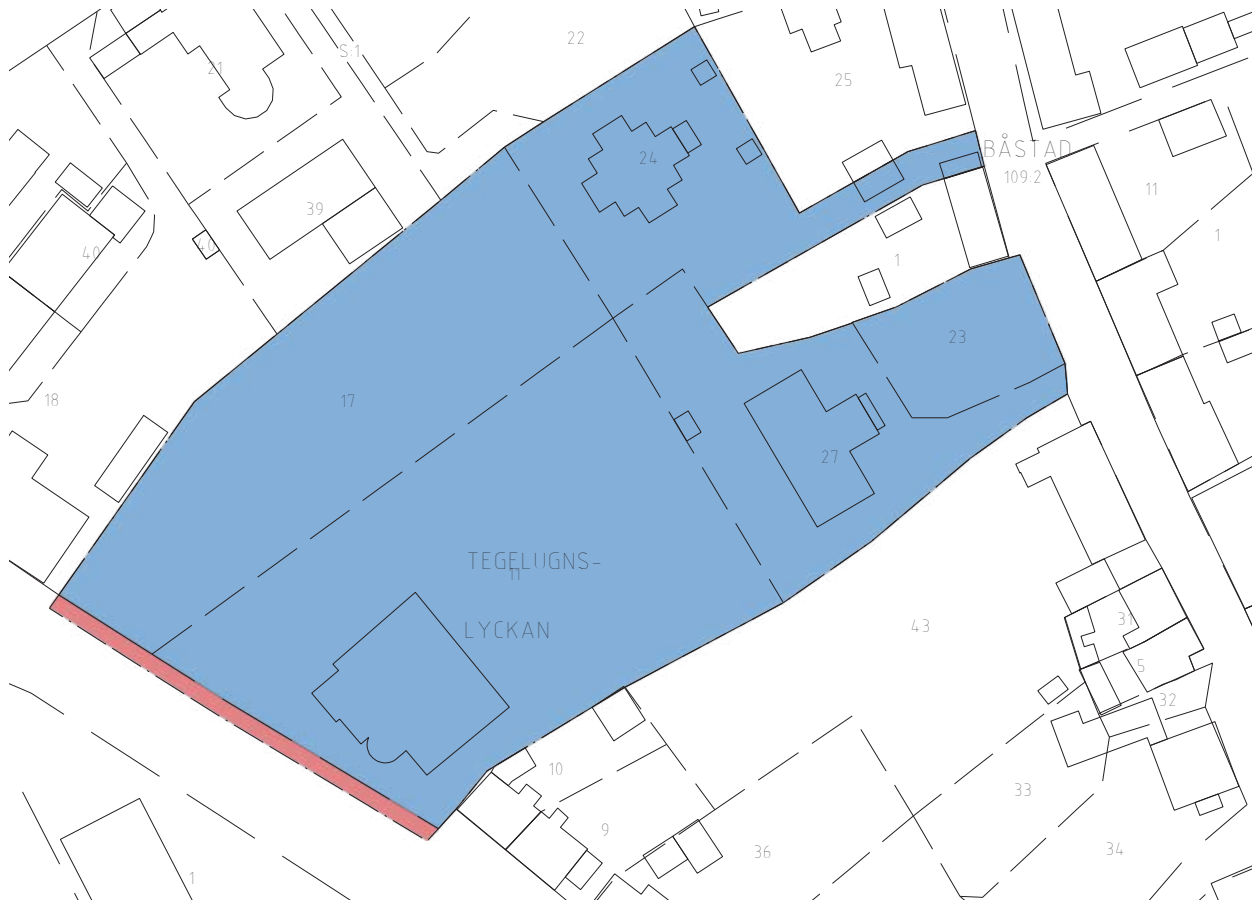
Fastighetsägarna ansvarar för all drift och underhåll på kvartersmark.

De underjordiska magasinen som planeras inom området ska anläggas som torra magasin. Det innebär att endast vid regn kommer det stå vatten i magasinen. Kontroll av magasinen och brunnar samt ledningar bör ske frekvent från början. Första året ska kontroll ske minst 4 gånger det vill säga vart tredje månad. Om inga större avvikelser förekommer skjuts kontrollen upp till 2 gånger per år. Spolning och okulär besiktning av samtliga brunnar, magasin och in och utlopp ska utföras.

I det fall gemensamma anläggningar finns och gemensamhetsanläggning bildats genom förrättning regleras ansvaret för drift och underhåll med grund i det andelstal fastigheten givits i anläggningsförrättningen.

Allmän plats

Båstads kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.



Fördelning mellan kvartersmark (blått) och allmän platsmark (rött).

Avtal

Följande avtal behöver upprättas som en konsekvens av detaljplanen:

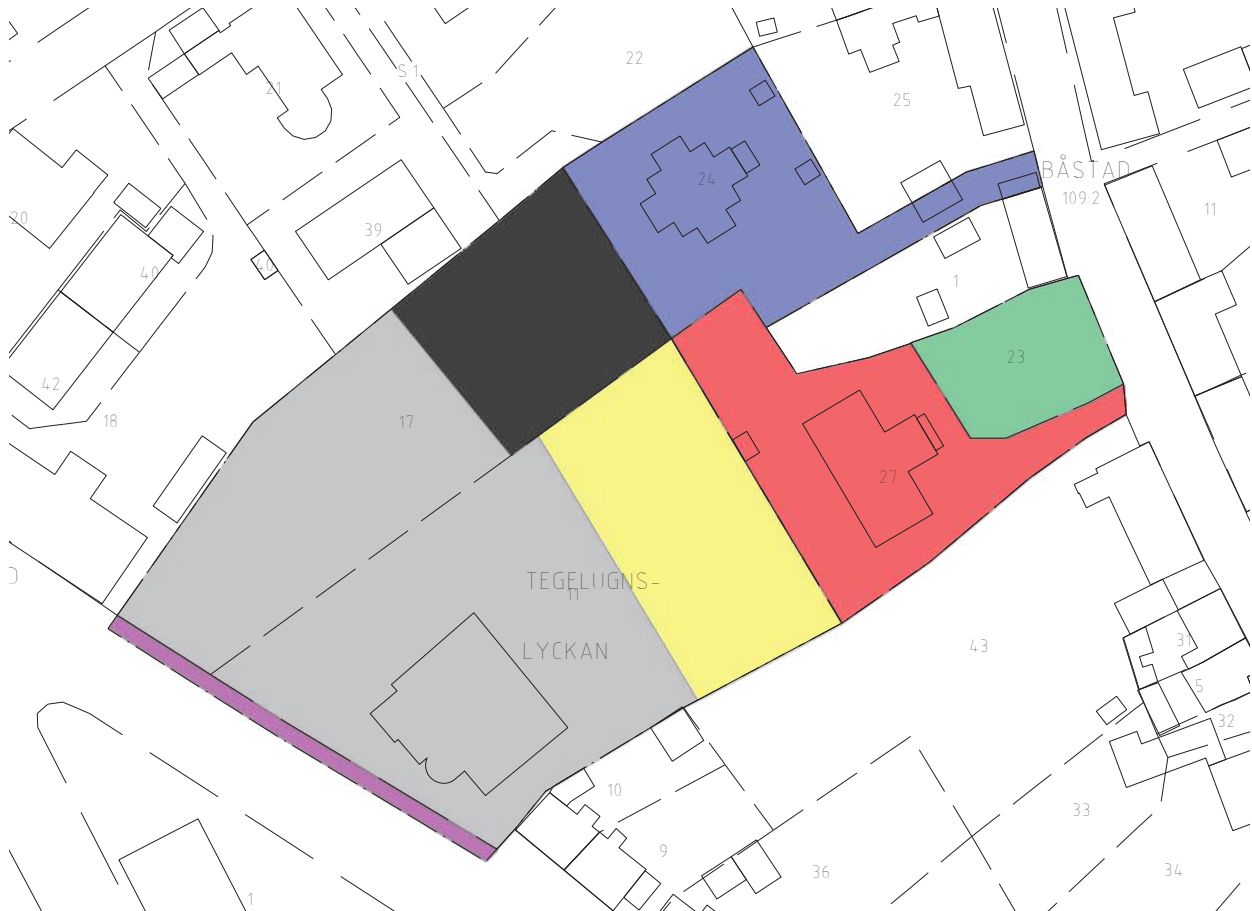
- Överenskommelse om fastighetsreglering
- Köpavtal avseende markförsäljning mellan Båstad Borgen Exploatering AB och fastighetsägare till Tegelugnslyckan 27 och 23 avseende del av nuvarande Tegelugnslyckan 11.
- Avtal mellan kommunen och Båstad Borgen Exploatering AB angående ersättningsanspråk för införande av skydd- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud för byggnaden Borgen.
- Avtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Tegelugnslyckan 23 angående ersättningsanspråk för införande av skydd- och varsamhetsbestämmelser.
- Avtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Tegelugnslyckan 24 angående ersättningsanspråk för införande av varsamhetsbestämmelse samt rivningsförbud.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar 5939 kvadratmeter kvartersmark och 41 kvadratmeter allmän plats.

Berörda fastigheter

Fastighet	Markägare	Åtgärd
Tegelugnslyckan 11	Köpmansgatans fastighetsbolag Nr 3 AB (Hädanefter benämnd som exploatören)	Från Tegelugnslyckan 11 avstyckas en fastighet (gul markering). Reserverande del av Tegelugnslyckan 11 sammanläggs med Tegelugnslyckan 17 och bildar en ny fastighet (gråmarkering). Den avstyckade delen sammanläggs med Tegelugnslyckan 23 och 27 (röd- respektive grönmarkering). Tegelugnslyckan 11 avregistreras.
Tegelugnslyckan 17	Köpmansgatans fastighetsbolag Nr 3 AB	Genom sammanläggning av Tegelugnslyckan 17 och stamfastigheten Tegelugnslyckan 11 bildas en ny fastighet (grå markering). Från Tegelugnslyckan 17 avstyckas även en ny fastighet (svart markering).
Båstad 109:2	Båstads kommun	Inga åtgärder (Visas med lila).
Tegelugnslyckan 23	Privat fastighetsägare till Tegelugnslyckan 23 och 27	Tegelugnslyckan 23 sammanläggs med den avstyckade delen av Tegelugnslyckan 11 (gul markering) samt Tegelugnslyckan 27 (röd markering) och bildar en ny fastighet (gul-, röd respektive grön markering). Tegelugnslyckan 23 avregistreras.
Tegelugnslyckan 24	Privat fastighetsägare till Tegelugnslyckan 24	Inga åtgärder (Visas med blått).
Tegelugnslyckan 27	Privat fastighetsägare till Tegelugnslyckan 23 och 27	Tegelugnslyckan 27 sammanläggs med den avstyckade delen av Tegelugnslyckan 11 (gulmarkering) samt Tegelugnslyckan 23 (grön markering) och bildar en ny fastighet (gul-, röd respektive grön markering) Tegelugnslyckan 27 avregistreras.



Fastighetsbildningskarta. Visar tilltänkt fastighetsbildning inom planområdet.

Fastighetsbildning

Inom planområdet sker ny fastighetsbildning vid ett genomförande av detaljplanen. Tegelugnslyckan 11 och Tegelugnslyckan 17 ägs av ett privat bolag. Tanken är att del av Tegelugnslyckan 11 ska sammanläggas med Tegelugnslyckan 17. Den nya fastigheten kan komma att styckas av igen i framtiden. Parhusen och enbostadshuset i område 1 är tänkta att styckas i separata fastigheter medan lägenheterna i flerbostadshuset närmast Köpmansgatan blir bostadsrätter vilket även planerade lägenheter i Borgen blir.

Det finns ett köpeavtal mellan Köpmansgatans fastighetsbolag Nr 3 AB och fastighetsägare till Tegelugnslyckan 23 och 27 för del av fastighet Tegelugnslyckan 11 (800 kvadratmeter belägen strax norr om Borgen och marken som föreslås bli lokalgata). Tanken är att marken ska läggas samman med Tegelugnslyckan 27 till en fastighet med möjlighet till framtida avstyckning om mindre fastigheter på 400 kvadratmeter.

Berörd fastighetsägare tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar. Gällande tomtindelingsplan upphävs i och med denna detaljplan.

Gemensamhetsanläggningar

Tillfarten till Borgen, flerbostadshuset, parhuset och tillkommande enbostadshus kommer ske via den nuvarande tillfarten från Köpmansgatan som leder in området mellan Borgen och fastighet Tegelugnslyckan 10. En gemensamhetsanläggning avses inrättas för gator, gemensamma vistelse/grön-tytor samt för gemensam hantering av dricks-, spill- och dagvatten inom planområdet. Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar genom sitt andelstal för förvaltningen av anläggningen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal fastställs i ett anläggningsbeslut.

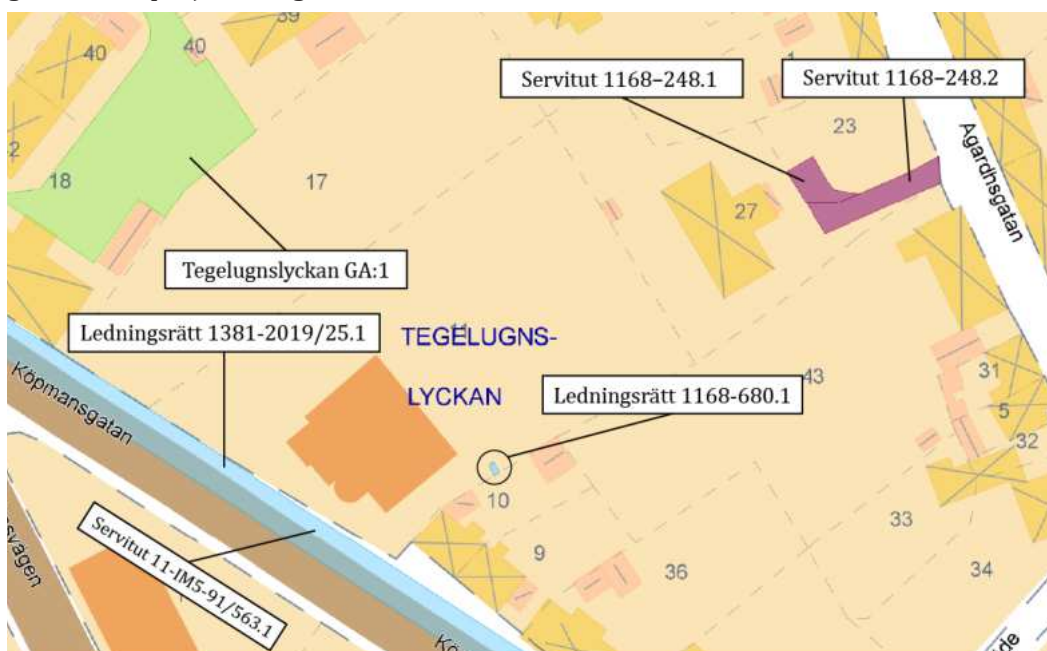
Ändamålet för upprättande av gemensamhetsanläggning är att säkra framtida drift och underhåll av tillfart, gemensamma vistelse/grön-tytor samt möjligheten till en gemensam anläggning och ledning för dricks-, spill- och dagvatten. De gemensamhetsanläggningar som behöver upprättas till följd av planförslaget redogörs för under "Gemensamhetsanläggningar" under rubriken "Tekniska frågor".

Ledningsrätter/övriga rättigheter

Inom planområdet finns ledningsrätter för gasledning, två avtalsservitut för väg samt ett avtalsservitut för gång- och cykelbana.

Befintliga ledningar för gas inom området ligger kvar i enlighet med ledningsrätterna 1168-680.1 och 1381-2019/25.1. Ledningsrätt 1168-680. Ledningsrätten säkerställs med ett u-område (mark-reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) samt med prickmark d.v.s. mark som inte får bebyggas. Längs Köpmansgatan gäller ett avtalsservitut för gång- och cykelväg enligt rättighet 11-IM5-91/563.1. Servitutet innebär att kommunen, i egenskap av fastighetsägare av Båstad 109:2, äger rätten att bibehålla gång- och cykelbana i sträckning som framgår av servitutsavtalet. Befintliga servitut 1168-248.1 och 1168-248.2 för infartsväg från Agardhsgatan förblir oförändrade vid ett genomförande av detaljplanen.

Eventuella flyttningar eller andra åtgärder på ledningar med ledningsrätt ska bekostas av den part som anser sig ha fördel av åtgärden förutsatt att ledningsägaren medger detta. I det fall rättighet för ledningen saknas svarar ledningsägaren för flytt av ledningen. Samordning av eventuell ledningsflytt görs under projekteringen.



Kartbild som visar ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och övriga rättigheter.

Tomtindelning

För planområdet finns två gällande tomtindelningsplaner. För Tegelugnslyckan 11, Tegelugnslyckan 23 och Tegelugnslyckan 27 gäller tomtindelningsplan (465) fastställd den 9 april 1963 och för Tegelugnslyckan 17 och Tegelugnslyckan 24 gäller tomtindelningsplan (1195) fastställd 22 december 1971. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft upphävs tomtindelningsplanerna för fastigheterna inom planområdet.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Trafikverket är väghållare för Köpmansgatan med tillhörande gång- och cykelväg. Angöring till fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17 kommer även fortsättningsvis ske via Tegelugnslyckan 11. Kommunen är väghållare för Agardhsgatan. Angöring till fastigheterna Tegelugnslyckan 23 och 27 kommer fortsatt ske via Agardhsgatan. Angöring till Tegelugnslyckan 24 sker idag via Killebacken och kommer även fortsättningsvis ske via samma väg då inga förändringar föreslås på fastigheten.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA och skall anslutas till det kommunala ledningsnätet. Exploatören och berörda fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och bekostnad av vatten-, spill- och dagvattensystem (VA) inom planområdet. Utbyggnaden av det interna ledningsnätet inom planområdet ska anslutas till de förbindesepunkter som anvisats av Båstads kommun genom NSVA. Fastigheterna Tegelugnslyckan 11, 17 och 27 har idag förbindesepunkter till det allmänna VA-ledningsnätet. Fastighet Tegelugnslyckan 24 är redan ansluten till det kommunala ledningsnätet och inga åtgärder av betydelse för vatten och avlopp föreslås på fastigheten.

Brandvattenförsörjning

Totalt 6 brandposter finns inom cirka 100 meters avstånd ifrån planområdet.

NSVA kan inte garantera att tillräckligt flöde eller tryck finns i vattenledningsnätet vid varje enskilt tillfälle utan det kan påverkas av exempelvis vattenanvändning, driftavbrott och andra yttre faktorer.

Avfallshantering

NSR (Nordvästra Skånes renhållning) ansvarar för avfallshanteringen i Båstad. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att teckna abonnemang för hushållsavfall genom NSR. Kärll med fyrfackssystem tillämpas. Senast år 2027 ska så kallad fastighetsnära insamling införas. Det innebär att de vanligaste förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) alltid ska samlas in fastighetsnära. Det är därför viktigt att det vid nybyggnation skapas tillräckligt med utrymme för insamling av de olika förpackningsslagen. Ny bebyggelse ska utformas så att kraven på ytor och avstånd enligt kommunens renhållningsordning uppfylls.

Bulleråtgärder

Exploatören/fastighetsägare ansvarar för att gällande riktvärden för trafikbuller för bostadsbyggnader uppfylls. Riktvärdena för vägbuller som inte får överskridas är:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Exploatören,/fastighetsägare står för samtliga kostnader för eventuella bulleråtgärder för att uppfylla nämnda riktvärden.

Förutsatt att något av åtgärdsalternativen som beskrivs i utlåtandet (Utlåtande bullerutredning 10 oktober 2022 BSV arkitekter & ingejörer AB) tillämpas i samband med ett genomförande av detaljplanen så bedöms riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader inte överskridas.

El- och energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till befintligt elnät (Bjäre Kraft) via befintliga anslutningspunkter.

Tele, internet

Planområdet föreslås anslutas till befintligt telenät genom Skanova och fibernät genom Bjäre kraft.

Masshantering

För att minska miljöbelastningen bör varje projekt syfta till att uppnå massbalans. Massbalansberäkningar bör utföras i tidigt stadie utifrån hushållning av naturresurser och för att minimera omgivningsstörningar och transporter i samband med exploatering. Eventuella fyllnads eller överskottsmassor bör inte transporteras långa sträckor. I möjligaste mån ska markmassor hanteras och fördelas inom planområdet eller i dess närhet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatör/berörda fastighetsägaren bekostar detaljplanens genomförande till alla delar. Ett planavtal är upprättat mellan Båstads kommun, Köpmansgatans fastighetsbolag Nr 3 AB och fastighetsägare till Tegelugnslyckan 23 och 27. I planavtalet regleras kostnadsfördelning för vardera part avseende plankostnader, grundkarta, fastighetsförteckning samt eventuella tillkommande utredningar. Planarbetet bekostas i sin helhet av exploatör och fastighetsägare för Tegelugnslyckan 23 och 27 varpå ingen planavgift kommer tas ut i samband med bygglov inom detaljplaneområdet.

Anslutningsavgifter med mera debiteras enligt gällande taxa.

Utgifter utredningar

Exploatören och fastighetsägaren till Tegelugnslyckan 23 och 27 bekostar planläggning med tillhörande utredningar. Exploatören bekostar 85 % och fastighetsägaren 15 % av de kostnader som följer av planarbetet i sin helhet. Undersökningar och utredningar som exklusivt avser envar parts markinnehav bekostas till alla delar av berörd part.

Gemensamhetsanläggningar

Där det inom planområdet behöver bildas/upprättas ny gemensamhetsanläggning på kvartersmark, ansvarar samt bekostar berörda fastighetsägare till den omfattning som anges i lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut.

I samband med ett eventuellt genomförande av detaljplan för Tegelugnslyckan behöver följande lantmäteriförrättningar göras:

- 1) Gemensamhetsanläggning som avser gemensam infart in i planområdet från Köpmansgatan
- 2) Gemensamhetsanläggning för gemensam planerad gata samt för gemensam drick-, spill- och dagvatten-/skyfallslösning.
- 3) Gemensamhetsanläggning för gemensamma ytor/grönytor som tillskapas inom planområdet

Ledningsrätt

Exploatören/berörd fastighetsägare inom planområdet bekostar eventuell flytt av ledningar skyddade med ledningsrätt. För flytt av ledningar utan rättighet står ledningsägaren för de kostnader som uppstår.

El, tele, internet

Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kabelanläggningarnas funktion ska bekostas av exploatören/inom området berörd fastighetsägare.

Planavgift

Fastighetsägaren bekostar detaljplanens genomförande till alla delar.

Kostnader regleras i det planavtal som upprättats mellan fastighetsägare inom planområdet och Båstads kommun. Kostnader för framtagandet av detaljplanen, grundkarta, fastighetsförteckning samt eventuella tillkommande utredningar regleras i avtalet. Planavgift kommer därmed inte tas ut i samband med bygglov inom detaljplaneområdet.

Övriga ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Bygglovs- och anslutningsavgift till kommunala vattentjänster debiteras enligt gällande taxa.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Arbetet avses fortsätta med eventuella revideringar av samrådsförslaget i granskningskedet. Olika utredningar kan tillkomma för att komplettera planarbetet vid fortsatt arbete och för att ligga till grund för detaljutformning av planförslaget såsom exempelvis: markteknisk utredning, arkeologisk utredning, miljökonsekvensbeskrivning.

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter följer ett granskningsskede där kommunen ställning till eventuella revideringar innan planen går upp för antagande i kommunstyrelsen.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Robin Fridh på samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Roger Larsson, samhällsbyggnadschef och stadsarkitekt
- Klara Harmark-Peters, planchef
- Susanna Almqvist, f.d. exploateringsingenjör
- Amanda Johansson, f.d. exploateringsingenjör
- Camilla Nermark, planarkitekt
- Henrik Eliasson, planarkitekt
- Erik Widell, planarkitekt
- Jonna Kignell, planarkitekt
- Mårten Sällberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör
- Marie Axberg-Fagerlind, bygglovshandläggare
- Anne Petersson, bygglovshandläggare
- Maria Karlsson Green, Nordvästra Skånes vatten och avlopp
- Amanda Stridsberg, Nordvästra Skånes vatten och avlopp
- Sara Borglin, projektingenjör
- Ingemar Lundström, projekt- & utredningenjör

SAMHÄLLSBYGGNAD

Robin Fridh
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
Planchef