



**BÅSTADS
KOMMUN**

Detaljplan för

del av Båstad 109:2 m.fl.

Verksamhetsmark vid Stationsterrassen

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B16-534

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser samt illustrationskarta, 2021-09-13
- Planbeskrivning, 2021-09-24 (denna handling)
- Fastighetsförteckning, 2021-08-18
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), 2021-05

Följande handlingar ingår också i ärendet och finns tillgängliga på kommunen:

- Behovsbedömning, 2019-02-04
- Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2006-12-21
- Social konsekvensbeskrivning 2021-09-21

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLANEN	4
2. SAMMANFATTNING.....	5
3. PLANDATA.....	5
4. BAKGRUND OCH SYFTE.....	6
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	9
7. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
8. PLANFÖRSLAG.....	15
9. KONSEKVENSER.....	19
10. GENOMFÖRANDE.....	19
11. FORTSATT ARBETE	24
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	24

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLANEN

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

2. SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett mer effektivt utnyttjande av verksamhetsmark genom att ta bort en planlagd, ej utbyggd lokalgata och istället planlägga ytan som kvartersmark.

Planområdet ligger i östra delen av Båstads tätort, intill den gamla järnvägsstationen, och är cirka 18000 m² stort.

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Motiveringen till detta kan läsas på sida 10.

3. PLANDATA

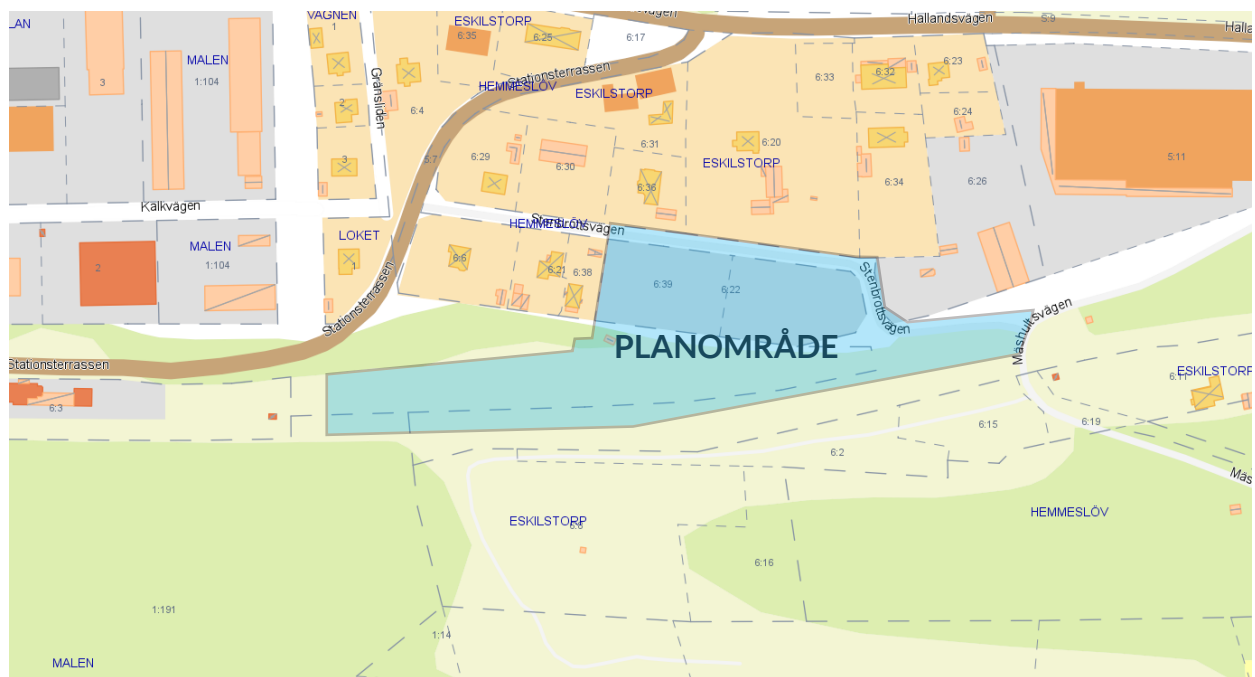
Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i östra delen av Båstads tätort, intill den gamla järnvägsstationen ca 1,5 km från Båstads centrum. Området omfattar delar av fastigheterna Båstad 109:2, Eskilstorp 6:26, Hemmeslöv 5:9 och Malen 1:191. Fastigheterna Eskilstorp 6:22 samt Eskilstorp 6:39 omfattas i sin helhet av planområdet. Planområdet är ca 18000 m² stort. Marken består av övergiven järnvägsmark och två befintliga verksamhetsfastigheter. Området avgränsas i norr av Stenbrottsvägen och i söder av den gamla banvallen och Hallandsås. I öster gränsar planområdet till Mäshultsvägen och i väster till det gamla stationsområdet.



Ägoförhållanden

Fastigheterna Båstad 109:2, Hemmeslöv 5:9 och Malen 1:191 ägs av Båstads kommun. Eskilstorp 6:22, 6:26 och 6:39 är i privat ägo.



Avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Syftet med denna detaljplan är att göra det möjligt att utnyttja befintlig verksamhetsmark på ett mer effektivt sätt genom att ta bort en planlagd, ej utbyggd lokalgata och istället planlägga ytan som kvartersmark.

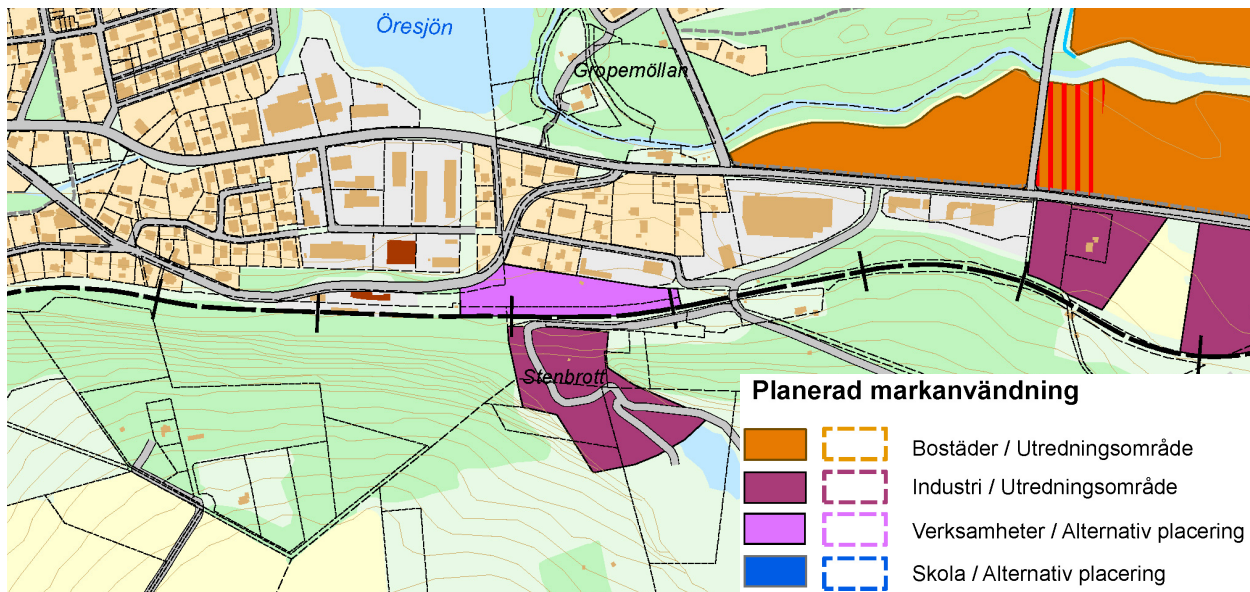
Området är redan idag planlagt för verksamhetsändamål, dock är den byggbara marken smal. Verksamhetsmarken blir ännu smalare då det i gällande detaljplan ligger en lokalgata parallellt med banvallen. Gatan är ensidig, oekonomisk, fyller ingen funktion och försvårar utnyttjandet av verksamhetsmarken.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbesked beviljades av kommunstyrelsen 8 juni 2016 § 133.

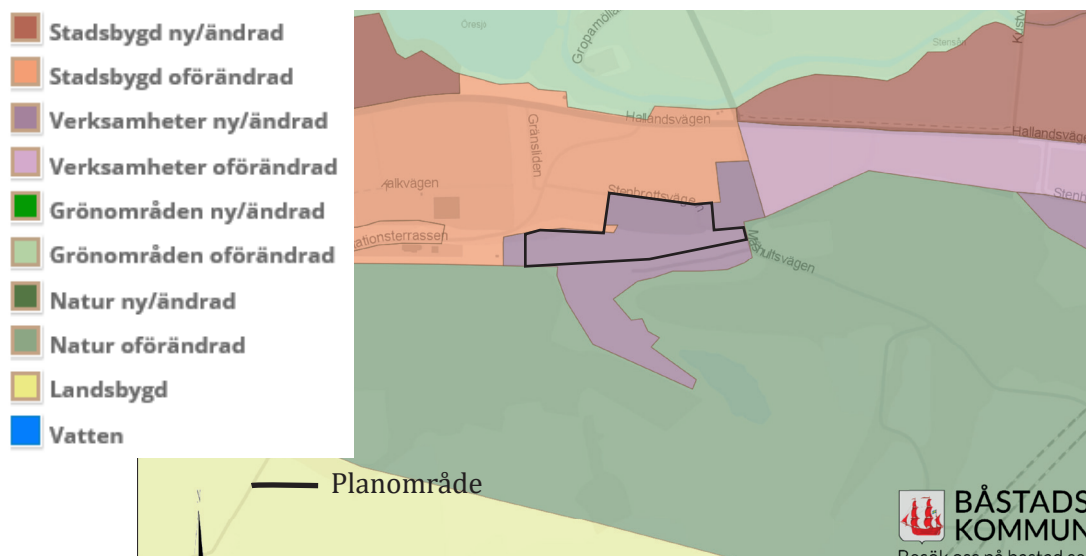
Översiktsplan

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. När beslut om planbesked togs var den gällande översiktsplanen för Båstads kommun översiktsplanen från 2008, ÖP08, och i den anges det aktuella planområdet som område för verksamheter. Detaljplanen överrensstämmer således med översiktsplanen.



Utsnitt från ÖP08 med planområdet markerat som "Verksamheter"

Den nu gällande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige maj 2020 med tidshorisont till år 2030. I gällande översiktsplan anges området likt den tidigare översiktsplanen som område för verksamheter/kontor som ej är störande för närliggande bostäder.

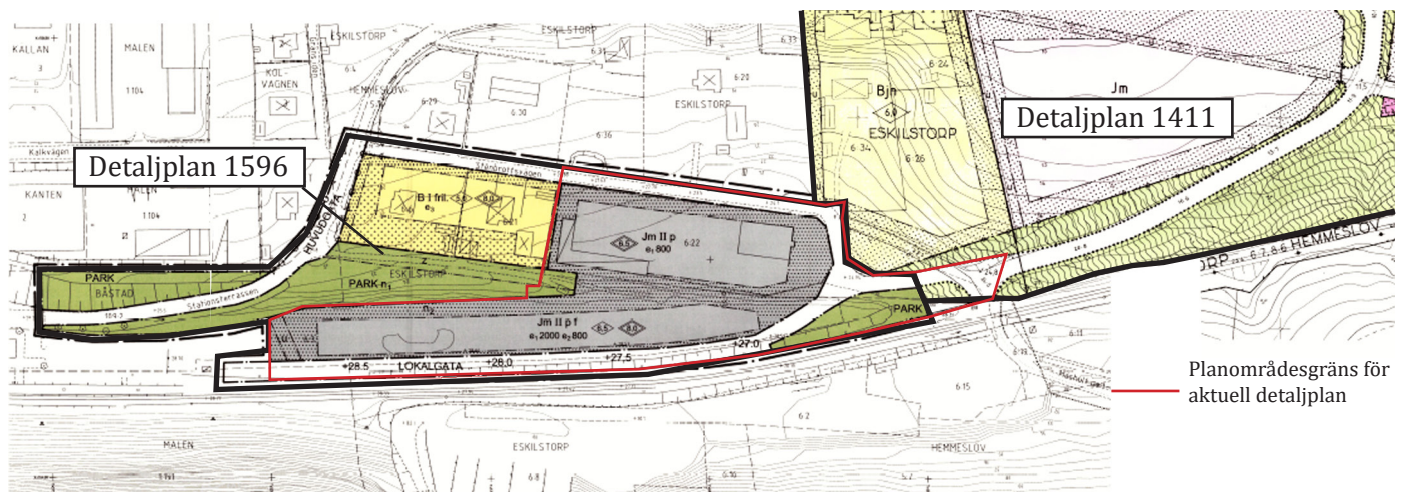


Utsnitt ur Översiktsplan från 2020 med aktuellt område utpekad som Verksamheter ny/förändrad

Planen är förenlig med båda översiktsplaners intentioner.

Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan 1596 (Detaljplan för Eskilstorp 6:3), som vann laga kraft 12 januari 2008. Planen har ingen genomförandetid kvar. Gällande bestämmelser för aktuellt planområde är "Småindustri, hantverk, kontor eller liknande verksamhet som inte medför olägenheter för omgivningen", "Lokalgata" samt "Park". I den västra delen av aktuellt planområde finns ett u-område, det vill säga mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Planområdet berör även en mindre del av detaljplan 1411 (stadsplan för Petersbergsområdet), laga kraft 27 september 1985, som anger "Park och plantering" för berört område.



Bilden visar positionen av aktuell detaljplan i relation till gällande detaljplaner (detaljplan 1596 och detaljplan 1411).

Bevarandeplan

Båstads kommun har en bevarandeplan från 1997. Denna är utgiven av kulturnämnden i Båstad, i samarbete med Kristianstads läns museum. Bevarandeplanen konstaterar att stationsområdet har stora kvalitéer då det är tämligen komplett med stationsbyggnad, perrong och spårområde. Nu aktuell detaljplan påverkar inte dessa värden då stationsbyggnad med tillhörande perrong inte ligger inom planområdet. Planområdet bedöms inte innehålla tydliga spår av stationens verksamhet.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ligger i utkanten på det område som i länsstyrelsens "Kulturmiljöprogram" pekas ut som särskilt värdefull miljö. Länsstyrelsens motiv för bevarande är "...kustsamhälles utveckling från medeltida stad över 1700-1800-talens köpmans- och bondesamhälle till det sena 1800-talets och 1900-talets rekreationsort...". Planförslaget bedöms inte påverka kulturvärdena.

Miljöprogram

Båstad kommuns miljö- och energiprogram 2012-2022 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Planförslaget uppfyller de miljömål som det påverkar, exempelvis hantering av dagvatten. Eftersom den nya verksamhetsmarken planläggs i närhet till banvallen främjas även hållbara transporter till nya arbetsplatser. Dessutom nyttjas tidigare ianspråktagen kommunal mark istället för att ta outnyttjad mark i anspråk. Detta kan bidra till att viktiga naturresurser går till spillo.

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med kapitel 3 (Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden), kapitel 4 (Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden) och kapitel 5 (Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning) i miljöbalken. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen, eftersom planen endast omfattar ett mindre markområde som idag är otillgängligt och saknar värde för riksintressena. Stöd för verksamhetsområdet finns i Båstads kommuns översiktsplan.

Riksintressen

Planområdet är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB, det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§ MB samt ligger i kustzon enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Verksamhetsetablering kan förväntas ha begränsad påverkan då det sker på ett område där småindustrier finns sedan tidigare och där marken redan brukats som trafikområde.

Miljökvalitetsmål

Generationsmålet är ett inriktningsmål för miljöpolitiken och anger inriktningen för den samhällsomställning som behöver ske inom en generation för att miljökvalitetsmålen 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. Generationsmålet är utfärdat av Naturvårdsverket och definierat av Riksdagen.

Planförslaget bedöms inte påverka miljömålen negativt. Genom att inte ta ny mark i anspråk kan det bidra till uppfyllandet av miljömålen "Levande skogar" och "Ett rikt odlingslandskap" då markresurser kan nyttjas för verksamheter utan att värdefull skogsmark eller åkermark exploateras.

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. De 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 dock 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 under 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. Målet var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ) den 22 december 2015. Eftersom det blir mycket svårt för en del vattenförekomster finns vissa möjligheter till undantag.

Stensån (SE625637-369083) är recipient för dagvattnet från planområdet. Stensån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Hallandsås (SE625046-367117) vilket har god kvantitativ status men ej tillfredsställande kemisk status. Detta på grund av halten PFAS (summa 11). Planen bedöms inte negativt påverka den kemiska statusen för grundvattnet.

Vattentäkter

Planområdet ligger cirka 200 m nordost om tertiär zon i närmaste föreslagna skyddsområde för grundvattentäkt, vattentäkten för "idrottsplatsen, Malen och Axeltorp".

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).

Detaljplanen bedöms inte ha en betydande inverkan på ekosystemtjänster. Planområdet består till stor del av exploaterad mark samt mark som tidigare brukats som spårrområde och bangård. Träd i östra delen av området ligger till viss del vid prickad mark, det vill säga mark där byggnad ej får uppföras. Detta begränsar till viss del att de stödjande och reglerande tjänsterna som träden bidrar till bevaras.

Behovsbedömning

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.

Behovsbedömningen grundades på följande:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner
- 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 påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden
- Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt
- Planförslaget berör inga kända fornlämningar

Planen bedöms sammantaget, utifrån behovsbedömningen, inte ge en sådan miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ behöver genomföras.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens behovsbedömning och har ingen synpunkt på bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB enligt skrivelse daterad 2019-03-04.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

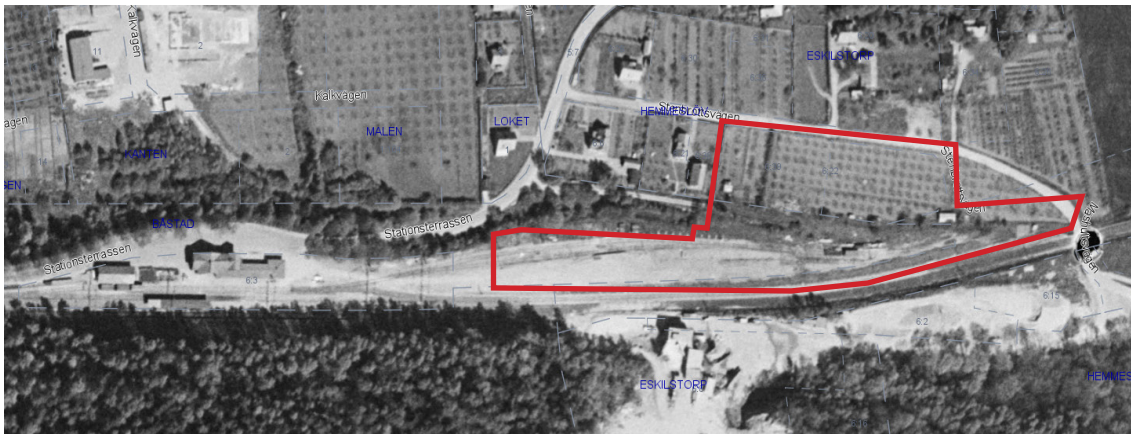
Bebyggelse

Historik

Den södra delen av planområdet är obebyggd och har tidigare används som bangård. I norr finns ett entreprenadföretag.



Ortofoto från 2020 med ungefärlig planområdesgräns



Ortofoto från 1965-67 med ungefärlig planområdesgräns

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Ca 100 meter väster om planområdet ligger Båstads gamla järnvägsstation som var i drift år 1884 till 2015. Stationshuset har därefter byggts om till uthyrningslägenheter där exteriören till största delen har bevarats.

Bostäder

I området runt planområdet finns både bostäder, industrier och handel. Området består av tomter av skiftande storlek. De befintliga fristående bostadshusen nordväst om planområdet har uppförts under 1900-talets första hälft, men byggts till under senare tid.

Kommersiell, offentlig och social service

Livsmedelsaffär och sällanköpshandel finns på Entré Båstad ca 800 meter öster om planområdet. Runt torget Lyckan, i Båstads centrum ca 1500 meter väster om planområdet, finns livsmedelsaffär, annan handel, bibliotek och skola.

Verksamheter

Nordost om planområdet ligger ett område med blandade verksamheter innehållande både småskalig industri, kontor och handel. Verksamhetsområdet sträcker sig längs Hallandsvägens södra sida fram till Entré Båstad, ca 800 meter österut. Nordväst om planområdet ligger också ett verksamhetsområde med småskalig industri som sträcker sig från gamla stationen till Öresjön.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Den södra delen av planområdet består idag av övergiven järnvägsmark som tidigare nyttjats som bangård. Den norra delen består mestadels av hårdgjorda ytor. Planområdet är beläget på Hallandsåsens norra, branta sluttning, som högst 28,7 meter över havet och ligger delvis på en förhöjd platta skyddad av en trädriddå.

Enligt den miljötekniska undersökningen, daterad 2006-12-21, som sammanställts av WSP Environmental framgår det att området klarar Naturvårdverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning. Bangårdsområdets jordmassor har enligt ett sakkunnigutlåtande från Statens kriminaltekniska laboratorium (SKL) förorenats under en längre tid och har halter av cancerogena och övriga PAH-ämnen.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området.

Allmän plats

I gällande detaljplan finns en lokalgata som inte är utbyggd samt en mindre skogsdunge på ca 1000 m² i planområdets östra del, mellan banvallen och Stenbrottsvägen.

Vattenområden

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

Geotekniska förhållanden

För området föreligger normal radonrisk. I berggrund och grundvatten bedöms, generellt sett, låg radonrisk föreligga medan det i mark föreligger låg eller normal risknivå. Bebyggelse ska som minst upprättas radonskyddat.

Enligt jordartskartan består marken av sandig morän. Några risker för skred är inte kända.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Gator och trafik

Idag angörs den norra delen av planområdet från Stationsterrassen i väster, via det gamla stationsområdet. Den södra delen av planområdet angörs från Stenbrottsvägen.

Parkering

En mindre grusyta i planområdets västra del har nyttjats som parkering för den gamla stationen.

Kollektivtrafik

Längs Hallandsvägen går buss 501 mellan Båstad Station och Båstad Busstation, buss 226 mellan Båstad och Laholm samt buss 525 mellan Båstad och Östra Karup. Närmsta hållplats finns vid Riveravägen ca 200 m norr om planområdet.



Banvallen söder om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar sträcker sig utefter Hallandsvägen. Söder om planområdet går en gång- och cykelväg samt ridled på gamla banvallen fram till entré Båstad.



Karta som visar Gång- och cykelvägar i närområdet (röd streckad markering).

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Gas finns framdraget till några fastigheter i närområdet.

El och telefoni

Koncessionsgränsen mellan Bjäre Kraft och Södra Hallands Kraft går rakt genom planområdet. I mitten av planområdet har Bjäre Kraft en elkabel som idag inte används. Denna kan kapas och pluggas. Möjlighet finns också för tillkommande verksamheter att ansluta sig till elnätet via kabeln.

Skanova har en nedgrävd kabel med osäkert läge som tangerar planområdets södra gräns på en sträcka av ca 70 meter.

Brandvattenförsörjning

En brandpost finns placerad norr om fastigheten Loket 1 ca 80 m från 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. Enligt räddningstjänstens riktlinjer ska trycket ligga på 1200 l/min i industri- och verksamhetsområden.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna till Stenbrottsvägen knappt 40 m norr om planområdets östra del och kapacitet ska finnas för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

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 t.ex. 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.

Avfallshantering

Verksamheter ansvarar själva för sin avfallshantering.

8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

Inom Båstads centralort saknas möjligheten att skapa ett större, renodlat industriområde/verksamhetsområde, vilket gör att efterfrågan på attraktiva tomter för industri och verksamhetsetablering är stor. Enligt gällande översiktsplan är området norr om banvallen planerat som verksamhetsområde. Redan idag ligger planområdet mitt bland bostäder och industrier. Dess läge i Hallandsåsens norra sluttning gör det dock mindre lämpligt för bostadsändamål. Förutom närheten till industrier talar läget i terrängen, och därmed begränsad tillgång på dagsljus, emot fler bostäder.

Bebyggelse

Användning

Den större delen av planområdet planläggs för "Z" - *Verksamheter* vilket innebär alla typer av verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det kan t.ex. vara service, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär.

Användningen definieras av Boverket på följande sätt:

" Verksamheter är en generell användningsbestämmelse som tillåter en bred användning. Här ingår olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen.

Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor."

Ett mindre område omfattas av användningen "E" - *Nätstation*.

En strimma mark planläggs som NATUR för att skapa en grön koppling mellan banvallen och vägen Stationsterrassen samt skapa en mindre buffert mellan verksamhetsmarken och Eskilstorp 6:3.

Bebyggandets omfattning

Bestämmelser samt motivering av dessa:

e₁ - Högsta utnyttjningsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 40%. Eftersom lokalgatan tas bort i samband med detaljplanen tillåts en viss utökad exploatering. Eftersom antalet fastigheter inte är bestämt används en procentsats istället för maximal total byggnadsarea i kvadratmeter.

e₂ - Största exploatering per fastighet är för enskild byggnad 800 kvadratmeter byggnadsarea. Likt den gällande planen regleras maximal byggnadsarea för enskild byggnad till 800 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att inte möjliggöra allt för dominerande och avskärmande byggnader.

Området omfattas i utkanterna av, så kallad, prickad mark vilket bidrar till att bebyggelse inte hamnar för nära fastighetsgränser eller annan användning.

Högsta nockhöjd inom området är 8 meter och högsta byggnadshöjd inom området är 6,5 meter. Detta möjliggör bebyggelse i två plan och förhåller sig till den gällande detaljplanen med undantaget att maximal totalhöjd är utbytt mot maximal nockhöjd. Detta möjliggör att byggnadsdetaljer såsom trummor och annat får överstiga nockhöjden.

Placering

p₁ - Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelse hindrar bebyggelse från att placeras för nära fastighetsgränser. På så sätt kan byggnader skötas inom fastighetsgräns.

Utförande

b₁ - Dagvatten ska fördröjas inom planområdet med 400 kubikmeter per reducerad hårdgjord hektar. Denna bestämmelse reglerar dagvattenhanteringen inom kvartersmarken på stationsterrassen. Bestämmelsen baseras på beräkningar av NSVA med hänsyn till kapaciteten hos befintliga ledningar.

Stängsel och utfart

I den mest östra delen av verksamhetsmarken finns bestämmelse om utfartsförbud. Utfart och infart begränsas till samma del som i gällande detaljplan.

Mark och vegetation

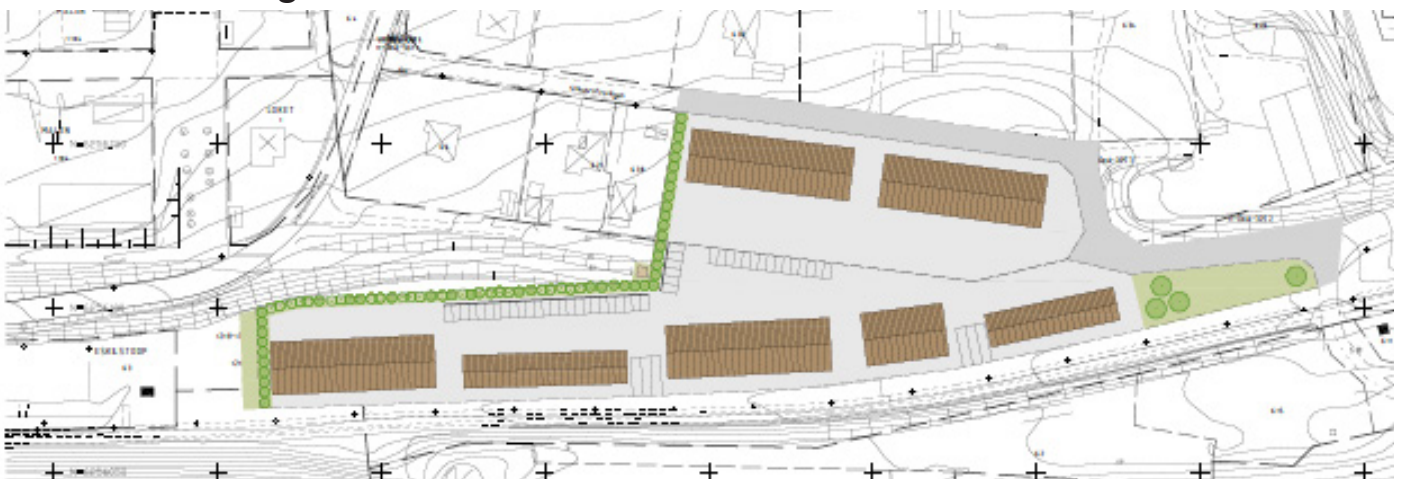


Illustration som visar möjlig bebyggelse. Observera att illustrationen inte anger hur området kommer att exploateras, syftet är endast att ge en bild över möjlig exploatering.

Mark och vegetation

Den södra delen av planområdet är belägen på en höjd ett par meter över anslutande mark i söder och i norr. Möjlighet finns att schakta ur delar av marken för att kunna utnyttja ytan mer effektivt. Massorna bör i första hand nyttjas/omplaceras inom fastigheten men om detta inte är möjligt ska bortschaktade jordmassor inte användas som utfyllnadsmaterial under bostäder eller annan känslig markanvändning. Jordmassor med halter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning kan efter samråd med tillsynsmyndighet användas som fyllnadsmaterial i till exempel bullervallar.

Allmän plats

Planförslaget innehåller allmän plats - natur i väster som syftar till att skapa distans mellan verksamhetsområdet och befintliga fastigheter. Naturstråket bidrar även till att en koppling skapas för fotgängare och cyklister mellan Stationsterrassen och gång- och cykelvägen på den gamla banvallen.

I planförslaget tas även delen av Stenbrottsvägen med framför Eskilstorp 6:22 och Eskilstorp 6:39 vilken anpassas till avgränsningen i gällande detaljplaner.

Totalt utgör den allmänna platsmarken i planförslaget (gata och natur) 2085 m².

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består marken av sandig morän. Det finns inga kända risker för skred.

Gator och trafik

Precis som i gällande detaljplan kommer angöring ske från öster via Mäshultsvägen varpå bostadsfastigheterna norr och väster om planområdet inte ska påverkas.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Längs Hallandsvägen går buss 501 mellan Båstad Station och Båstad Busstation, buss 226 mellan Båstad och Laholm samt buss 525 mellan Båstad och Östra Karup. Närmsta hållplats finns vid Riveravägen ca 200 m norr om planområdet.

Planförslaget bedöms inte ha en negativ inverkan på kollektivtrafiken. Fler arbetsplatser kan innebära att underlaget till kollektivtrafiken ökar.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på gång- och cykeltrafik.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer eller möjligheterna att uppfylla dessa.

Folkhälsa

Fler arbetsplatser i tätorten medför ökade möjligheter för fler, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet. Eftersom området ligger i anslutning till gång- och cykelväg på den gamla banvallen finns möjligheten att ta sig till området utan att köra bil.

Risk

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

Buller

Inom planområdet tillåts enbart verksamheter som inte bidrar till störningar för omgivningen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till det befintliga ledningsnätet.

El och telefoni

Möjlighet finns för tillkommande verksamheter att ansluta sig till befintligt elnät. Ett E-område i anslutning till den befintliga elkabeln möjliggör för en ny nätstation.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet. Anslutningspunkt finns i Stenbrottsvägen.

Brandvattenförsörjning

En brandpost finns ca 80 meter från planområdet norr om fastigheten Loket 1. 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. Om en verksamhet behöver ett garanterat vattentryck eller flöde för att säkerställa den brandvattenförsörjning som krävs ska detta lösas med brandvattentankar eller liknande. Utformning ska ske i samråd med Räddningstjänsten.

Dagvatten

För att kompensera för klimatförändringar och den ökade hårdgöringsgrad som detaljplanen medför kommer krav ställas på fördröjning av dagvatten inom planområdet. Enligt NSVAs beräkningar kommer dagvatten behöva fördröjas med 400 m³ per reducerad hårdgjord hektar. Begreppet innebär att fördröjningsvolymen ska baseras på hur stor andel mark som är hårdgjord. Olika fastighetsägare kan då välja hur mycket mark som hårdgörs och får således då även anpassa fördröjningsvolymen efter detta.

Avfallshantering

Verksamheterna ansvarar själva för sin avfallshantering. Båstads kommuns renhållningsordning ska följas.

9. KONSEKVENSER

Med stöd av genomförd behovsbedömning, bedöms att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurserna inte blir betydande.

Detaljplanen bidrar till hushållande av mark då planen bättre utnyttjar mark som idag är dåligt utnyttjad och som har låga värden, istället för att ta ny mark i anspråk. En förtätning i detta läge medför att Båstad och det lokala näringslivet kan utvecklas med bl.a. fler arbetstillfällen med koppling till kollektivtrafiken. Detta framhävs även i kommunens översiktsplan, ÖP2030.

Planförslaget möjliggör för en effektivare användning av området genom att användningen GATA (ej utbyggd) utgår och ersätts av kvartersmark för verksamheter. Verksamheter får ej vara störande för närliggande bostadsbebyggelse enligt plan. Området innehåller idag inga större värden för varken social interaktion eller aktiviteter. Naturen i området förväntas inte påverkas avsevärt av planförslaget och tillgängligheten till områden som har större värden för aktivitet, natur eller möten bedöms inte påverkas av planförslaget. Banvallen och det gamla stationshuset påverkas inte negativt av planförslaget. Området kan bli otillgängligt och trafik till och från området kan öka i samband med exploatering vilket påverkar tryggheten i viss mån. Genom att byggnader upprättas kan vyer förändras från bl.a. banvallen. Planförslaget kan bidra till att verksamheter etableras vilket kan skapa arbetstillfällen och mer aktivitet i denna del av Båstad. Det kan även bidra till att området blir lättare att hitta till och beskriva vilket ökar orienterbarheten.

10. GENOMFÖRANDE

Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift 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 följande tidplan:

Samråd	Tredje kvartalet 2021
Granskning	Första kvartalet 2022
Antagande	Andra kvartalet 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner 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 fastigheterna Båstad Båstad 109:2, Båstad Hemmeslöv 5:9 och Båstad Malen 1:191. Övriga fastigheter är i privat ägo.

Båstad Båstad 109:2	Båstads Kommun	Utgörs till största del av kvartersmark för verksamheter men även allmän platsmark i västra delen (NATUR).
Båstad Hemmeslöv 5:9	Båstads Kommun	Utgörs av både av kvartersmark (Z i södra delen) och allmän platsmark (GATA i norra delen).
Båstad Malen 1:191	Båstads Kommun	Utgörs av kvartersmark i planområdets sydvästra del.
Båstad Eskilstorp 6:22	Privat	Får ökade exploateringsmöjligheter.
Båstad Eskilstorp 6:39	Privat	Får ökade exploateringsmöjligheter.
Båstad Eskilstorp 6:26	Privat	Liten del av fastigheten inkluderas i planen. Detta då planen avser följa föregående detaljplans avgränsning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Båstads kommun är huvudman för allmän plats som tillskapas i detaljplanen.

Ansvarsfördelning

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

Utförande

Allmän plats

Båstads kommun ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark.

Kvartersmark

Varje fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar på kvartersmark.

Vatten, spill- och dagvatten

Båstads kommun är huvudman för VA inom planområdet och ansvarar genom Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) för att området ansluts till det kommunala vatten-, spill- och dagvattennätet.

Drift och underhåll

Allmän plats

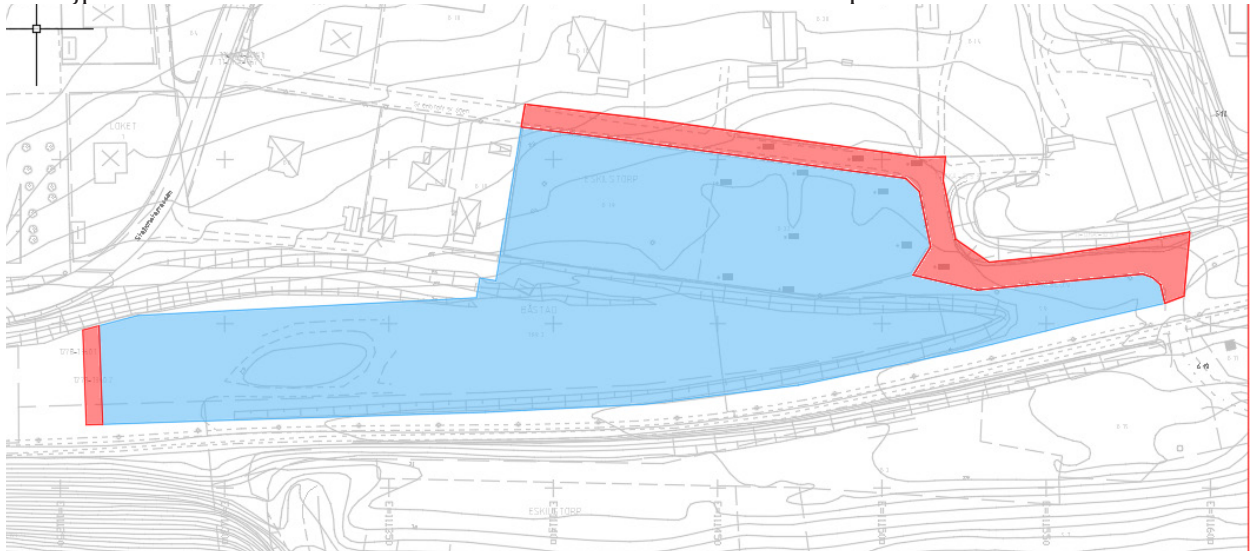
Båstads kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av egen kvartersmark. I det fall gemensamma anläggningar finns och gemensamhetsanläggning bildats genom förrättning regleras ansvaret med grund i det andelstal fastigheten givits i anläggningsförrättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar 16353 m² kvartersmark och 2085 m² allmän plats.



Fördelning mellan kvartersmark (blått) och allmän plats (rött)

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att en eller flera fastigheter kan tillskapas i den södra delen av planområdet genom avstyckning från Båstad 109:2. Båstads kommun ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

Berörda fastigheter

Båstad Båstad 109:2	Båstads Kommun	Avstår ca 7021 m ² mark till nybildad exploateringsfastighet.
Båstad Hemmeslöv 5:9	Båstads Kommun	Avstår ca 2471 m ² mark till nybildad exploateringsfastighet.

Båstad Malen 1:191	Båstads Kommun	Avstår ca 189 m ² mark till nybildad exploateringsfastighet.
--------------------	----------------	---

Avstyckningar kan ske från den exploateringsfastighet som bildas till följd av detaljplanen

Tekniska frågor

Gator och trafik

Detaljplanen föranleder inga åtgärder på befintligt vägnät.

Vatten och avlopp

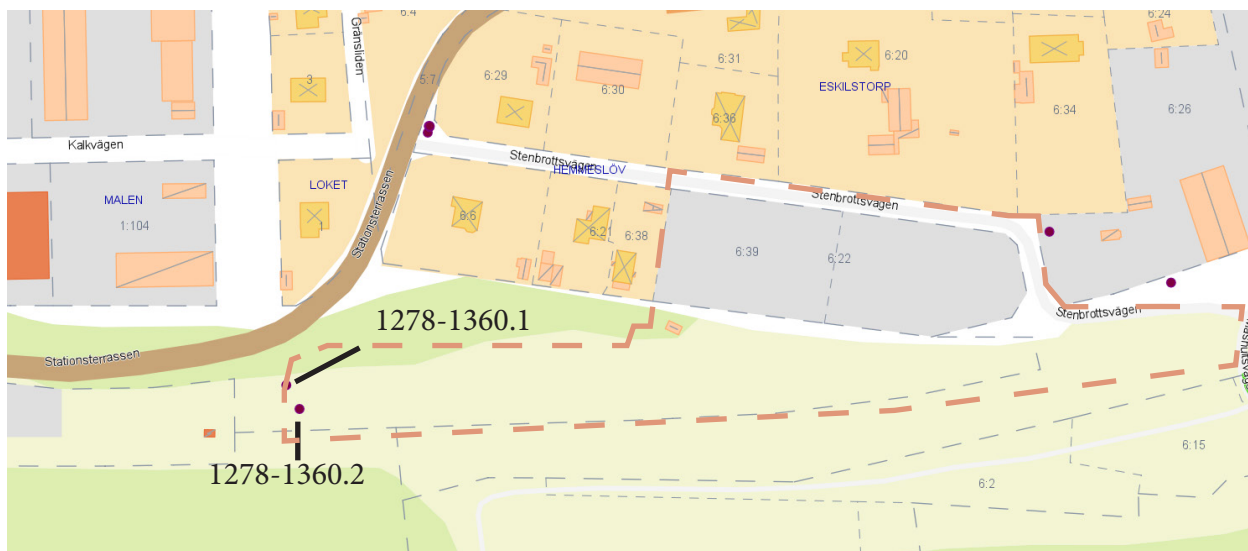
Fastighetsägare står för utbyggnad av VA på kvartersmark fram till anvisad anslutningspunkt i fastighetsgräns. Fastighetsägare ansvarar också för att bidra till en hållbar dagvattenhantering i området genom att fördröja dagvatten från hårdgjorda ytor inom den egna fastigheten.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning skall lösas inom området och bekostas av berörd fastighetsägare.

Ledningar

Bjäre Kraft har kabelanläggningar inom planområdet vilka kommer att beröras av planens genomförande. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av ledningsägaren om det inte finns någon gällande ledningsrätt.



På kartan ovan redovisas existerande servitut inom eller precis utanför planområdet. Servitutet med beteckningen 1278-1360.1 har ändamålet väg och stationshållning. Servitutet innebär rättighet för tågresenärer att ha tillgång till allmänna utrymmen och tas sig över berörd fastighet för att angöra till allmänna utrymmen. Servitutet med beteckningen 1278-1360.2 har ändamålet järnvägstrafik och innebär rätten att för järnvägstrafikändamål bibehålla, underhålla och förnya befintliga anläggningar samt ha tillgång till dessa anläggningar.

Då tågtrafiken har omlokaliserats och platsen inte längre nyttjas för dessa ändamål föreslås det att servituten dödas.

Markförening

Markföreningar har konstaterats inom området men överskrider inte riktvärdet MKM (mindre känslig markanvändning). Ansvaret för att sanera en förening om nödvändigt åligger den som förorenat och det fall denna part inte kan hållas ansvarig är det fastighetsägarens ansvar. Vid försäljning av marken regleras detta ansvar i köpehandlingen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen erhåller intäkter från försäljning av tillskapad kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare kan uppkomma i samband med ansökan om bygglov då en planavgift tas ut för fastighet Eskilstorp 6:22 och Eskilstorp 6:39.

Övriga avgifter

Bygglovs- och anslutningsavgifter tas ut enligt taxa.

Planavgift

Båstads kommun bekostar planarbetet. Vid ansökan om bygglov på fastigheterna Eskilstorp 6:22 och Eskilstorp 6:39 ska planavgift tas ut. Planavgiften tas ut när den totala byggnadsarea på respektive fastighet överstiger 30% av fastighetens totala area i samband med bygglov.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Arbetet avses fortsätta med eventuella revideringar av planförslaget i granskningsskedet. 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, bullerutredning och dagvattenutredning.

Efter samrådet kan de synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse, annars görs det i ett granskningsutlåtande efter granskningsskedet. Efter samrådet är nästa steg i planprocessen granskningsskedet innan planen går upp för antagande i kommunstyrelsen.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Henrik Eliasson och Erik Widell på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Lisa Rönnberg, tidigare samhällsbyggnadschef
- Olof Selldén, tidigare planchef
- Per Selldén, tidigare exploateringsingenjör
- Susanna Almqvist, nuvarande exploateringsingenjör
- Emma Johansson, tidigare planarkitekt
- Henrik Eliasson, tidigare planarkitekt
- Camilla Nermark, planarkitekt
- Catharina Arehög, Bygglovschef
- Klas Rosenkvist, Kart- och GIS-ingenjör
- Sara Borglin, VA-ingenjör NSVA
- Hanna Palm Johansson, VA-ingenjör NSVA
- Nashita Moona, VA-ingenjör NSVA
- Jacob Sannum, VA-ingenjör NSVA

SAMHÄLLSBYGGNAD

Erik Widell
Planarkitekt

Roger Larsson
Samhällsbyggnadschef