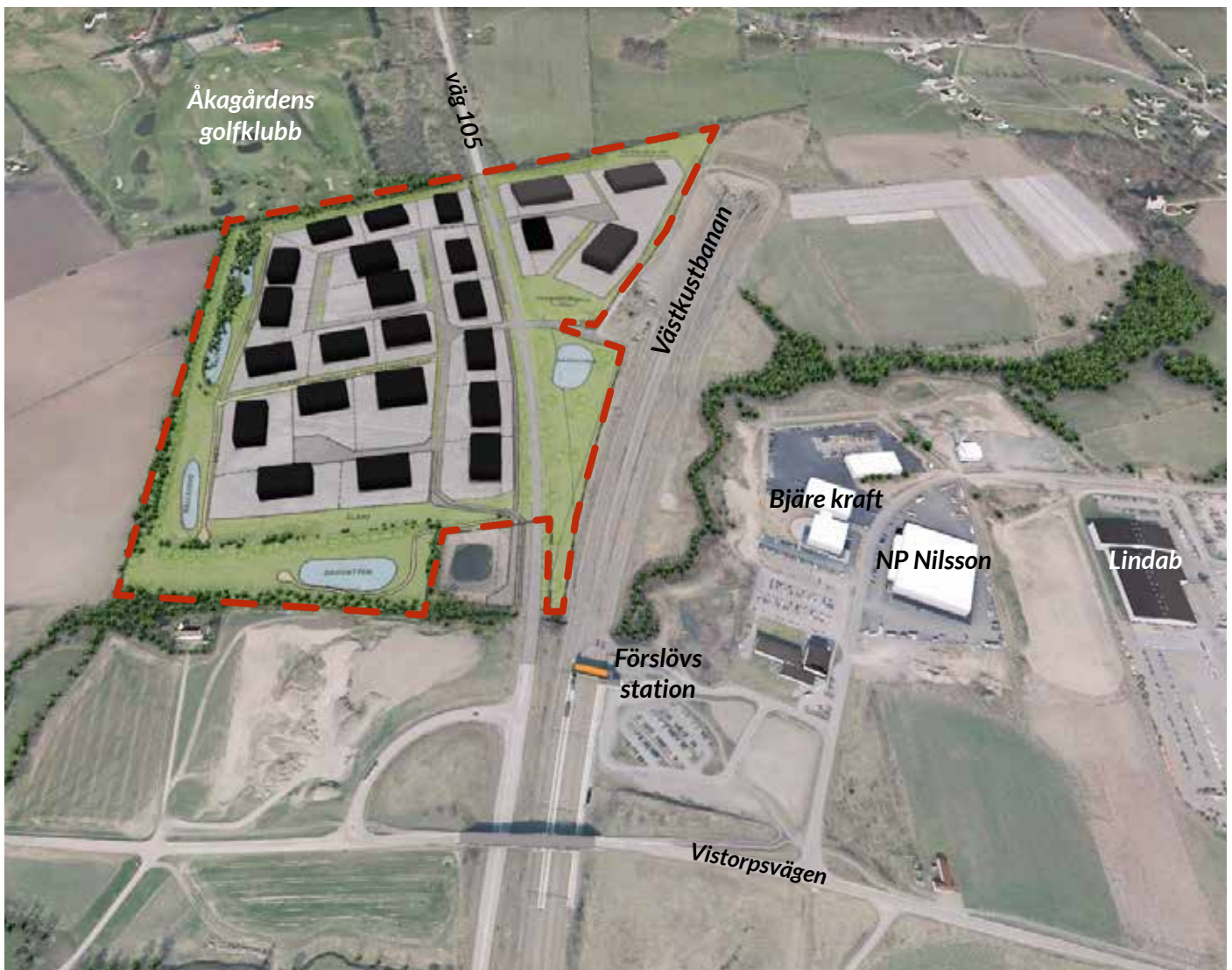


Detaljplan för
**del av Vistorp 7:19 m.fl. fastigheter,
Bjäredalens verksamhetsområde,**

i Förslöv, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B2017-1345

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, 2022-06-13
- Illustrationskarta, 2022-06-13
- Planbeskrivning, 2022-06-13 (denna handling)
- Samrådsredogörelse, 2021-08-20
- Granskningsutlåtande, 2022-06-13
- Fastighetsförteckning, augusti 2021
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), maj 2022

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

- Behovsbedömning, 2018-04-24
- Miljöteknisk markundersökning, Vistorp 7:19, Båstads kommun, Sigma Civil, 2018-10-01
- Geoteknisk utredning, Sigma Civil, 2018-10-16
- PM Geoteknik - Terrassering, Sigma, 2018-12-20
- PM VA, NSVA, 2019-02-18
- Lokaliseringsprövning, 2019-02-22
- Naturvärdesinventering Vistorp 7:19, Fältbesök och påverkansbedömning, Greensway AB, 2019-10-22
- Rapport Riskutredning Farligt gods, Vistorp 7:19, Tyréns, 2019-11-15
- Rapport Trafikutredning, Vistorp 7:19, Tyréns, 2019-11-15
- Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering VA och vägar för Vistorp 7:19, Sweco, 2020-06-01
- Del av Vistorp 7:19 i Förslöv, Båstads kommun - Tekniskt PM Geoteknik, MUR (Markteknisk undersökning) samt Beräkning PM, WSP, 2021-03-03
- Social konsekvensanalys inkl barnkonsekvensanalys tillhörande detaljplan för del av Vistorp 7:19 m.fl. fastigheter i Förslöv, Båstads kommun, 2021-06-17
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Vistorp 7:19, Förslöv, Båstads kommun, Tyréns, 2022-05-19
- Utredning av vattensalamandrar i del av Vistorp 7:19 m.fl. i Förslöv, Båstads kommun, Greensway, 2022-05-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	4
2. SAMMANFATTNING	5
3. PLANDATA	6
4. BAKGRUND OCH SYFTE	7
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	10
7. FÖRUTSÄTTNINGAR	20
8. PLANFÖRSLAG	29
9. KONSEKVENSER	48
10. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	56
11. FORTSATT ARBETE	62
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	62

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.

Samråd

Denna detaljplan handläggs enligt utökat standardförfarande. I samrådsskedet tas ett 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 sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

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. Alla synpunkter som kommit in under granskningen 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 kommunfullmäktige planen.

Här är vi nu!

Överklagande

Beslutet om att anta planen sätts upp på kommunens digitala anslagstavla. Om man skriftligen 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

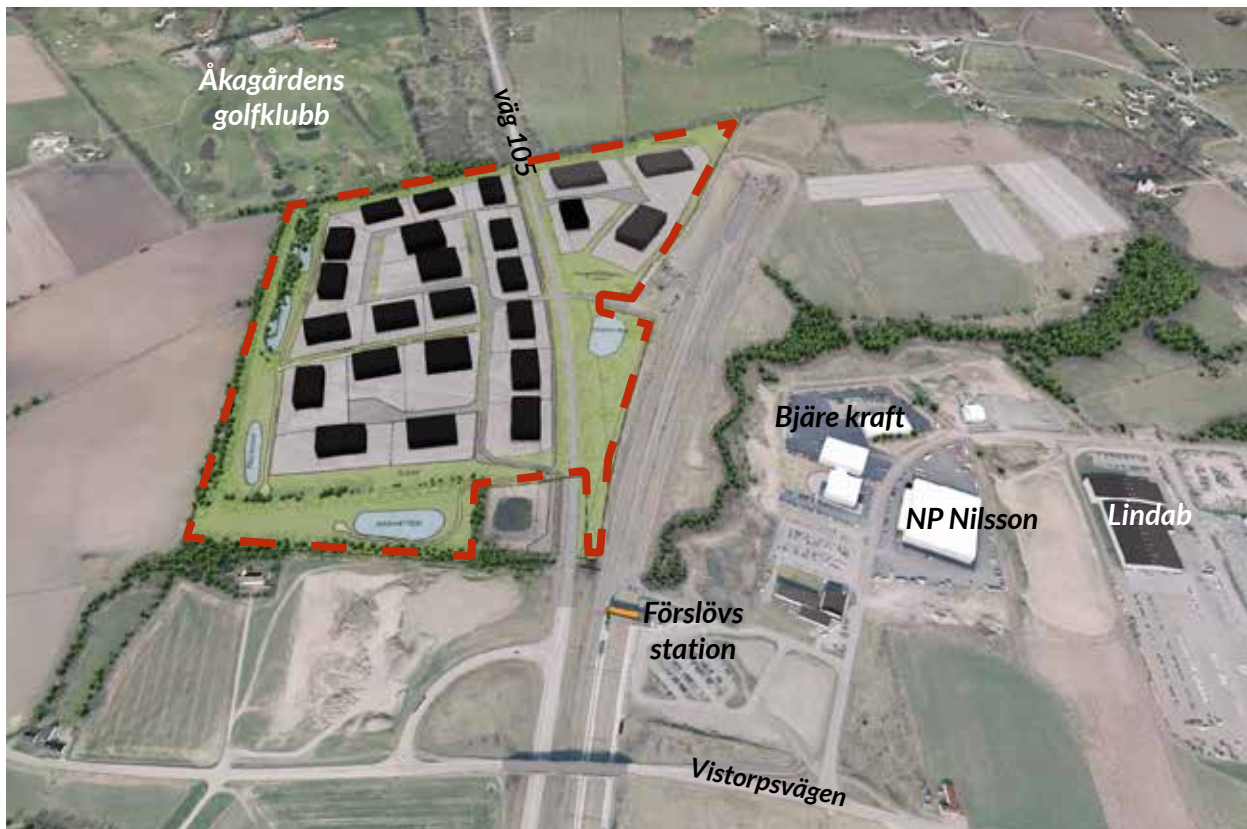
Syftet med denna detaljplan är att tillskapa nya fastigheter för verksamheter, där personaltät verksamhet liksom en mångfald av verksamheter är en kommunal målsättning. En viktig aspekt i detaljplanen är att möjliggöra flexibilitet när det gäller fastighetsbildningen för att fastigheternas storlek ska kunna anpassas efter verksamheternas behov. Andra viktiga delar i planen är att marken utnyttjas på ett effektivt sätt, att slänter och övrig naturmark utformas på ett sådant sätt att ekosystemtjänster och biologisk mångfald gynnas samt att höjdsättning och utformning av byggnader görs så att påverkan på landskapsbilden begränsas.

Planområdet ligger väster om Västkustbanan och på vardera sida om väg 105, i anslutning till Förslövs station, och är cirka 28,27 ha (282 700 m²) stort.

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) då planförslaget inte bedöms innebära en betydande påverkan på miljön.

Merparten av tillskapat kvartersmark inom planområdet ges användningen J K Z E som möjliggör industri, verksamheter, kontor med kompletterande tekniska anläggningar. Här får bebyggelsen ha en högsta nockhöjd på mellan 11 och 14,5 meter. Planområdets norra del planläggs som Z K - verksamheter med mindre omgivningspåverkan samt kontor. Detta för att minska risken för eventuella störningar för befintlig golfanläggning samt för att på ett bra sätt möta en eventuell framtida bostadsbebyggelse nordost om nu aktuellt planområde. I dessa kvarter är högsta tillåtna nockhöjd 11 meter.

Detaljplanen ställer krav på utformningen av fasaderna mot väg 105 för att skapa ett varierande och tilltalande uttryck.



Vy över planområdet samt verksamhetsområdet Vistorp, enligt planförslag

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i utkanten av Förslövs samhälle, ca 200 meter från Förslövs station (fågelvägen) och knappt 1,5 km från Förslövs centrum. Området omfattar del av fastigheterna Vistorp 7:19 och 13:2 samt en mindre del av fastigheten Vistorp 9:2 och är ca 28,27 ha (282 700 m²) stort, marken består av ytor uppfyllda med ansevärliga mängder massor från projekt Hallandsås.

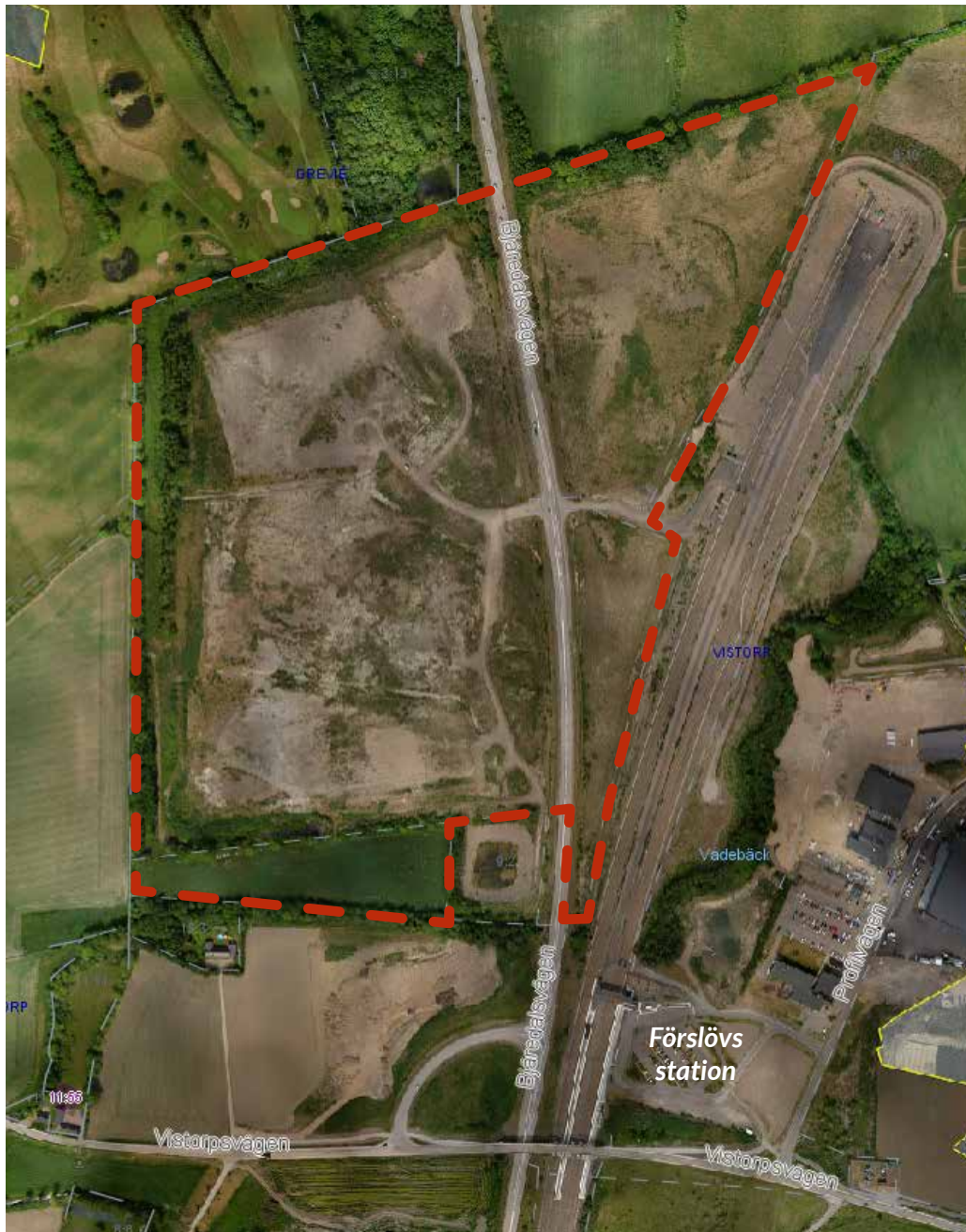
Området avgränsas i norr av fastighetsgräns mot Grevie 2:32 och Grevie 2:13 samt en vegetationsridå. I söder avgränsas planområdet av fastigheten Vistorp 13:2 och Vistorp 9:2. I öster gränsar planområdet till Västkustbanan och i väster till fastighetsgräns mot Ranarp 11:7 och Ranarp 11:102.



Översiktskarta

Ägoförhållanden

Fastigheten Vistorp 7:19 ägs av Båstads kommun och fastigheten Vistorp 9:2 och Vistorp 13:2 ägs av Trafikverket respektive privat fastighetsägare.



Ungefärlig avgränsning av planområdet

4. BAKGRUND OCH SYFTE

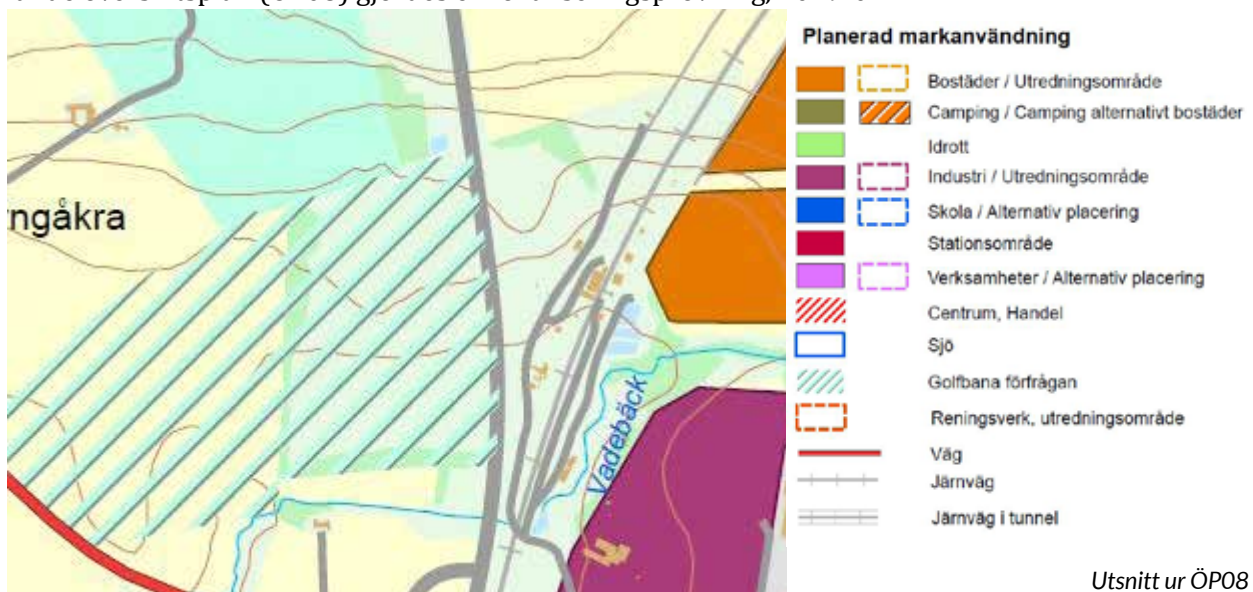
Huvudsyftet med detaljplanen är att tillskapa nya fastigheter för verksamhetsändamål, där personaltät verksamhet prioriteras med hänsyn till läget nära Förslövs station. Verksamhetsområdet ska ha ett effektivt markutnyttjande och detaljplanen ska erbjuda flexibilitet i fastighetsbildningen. Slånter, dagvattenhantering och gröna ytor inom området ska utformas på ett sådant sätt att befintliga ekosystem stärks.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbesked samt att samråd får hållas för del Vistorp 7:19 m.fl. beviljades av kommunstyrelsen den 10 januari 2018 § 8. Med anledning av att planförslaget ej överensstämde med ÖP08 när politiskt beslut om planuppdrag togs och det stora allmänna intresset har detaljplanen handlagts enligt utökat standardförfarande.

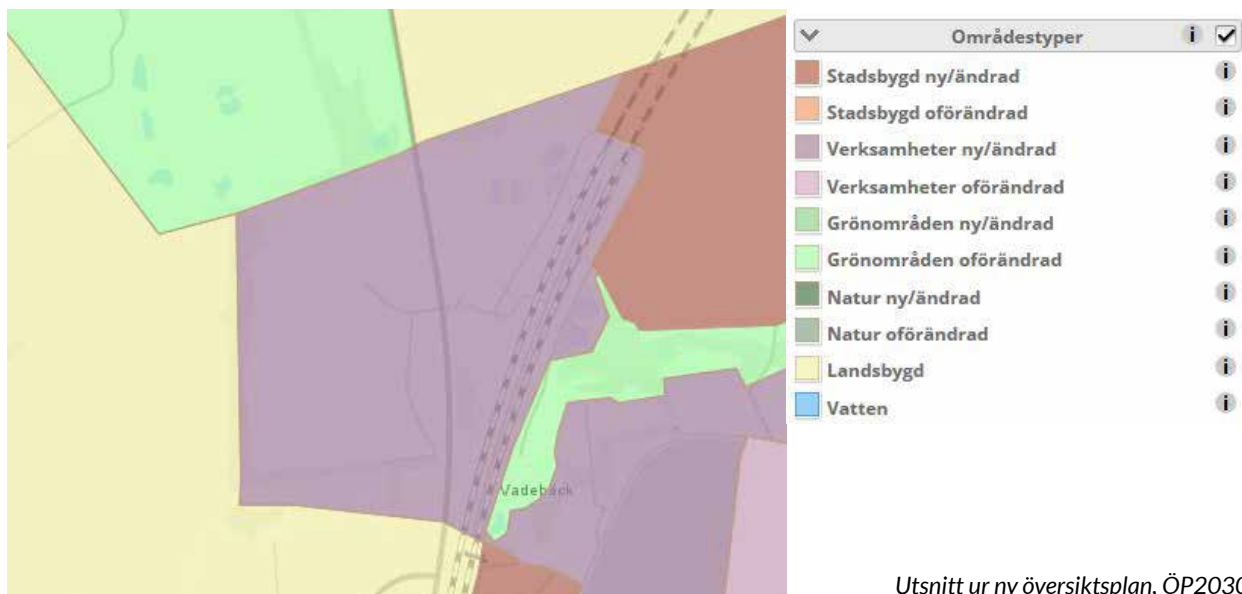
Översiktsplan

I översiktsplanen från 2008 redovisades området som möjligt att i framtiden nyttjas för golfbaneändamål. I de tidiga skedena av arbetet med ÖP 2030 synades områdets lämplighet mot tidigare föreslagen markanvändning och möjligheterna att nyttja den strategiskt belägna marken för andra samhällsstärkande ändamål, såsom verksamhetsetablering. Då planförslaget stred då mot då gällande översiktsplan (ÖP08) gjordes en lokaliseringssprövning, 2019-02-22.



Utsnitt ur ÖP08

Numera är en ny Översiktsplan (ÖP2030) antagen (av kommunfullmäktige den 20 maj 2020) för kommunen. I den översiktsplanen anges det aktuella planområdet som "verksamheter ny/ändrad".



Utsnitt ur ny översiktsplan, ÖP2030

Detaljplanen är förenlig med ÖP2030 intentioner.

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanerat.

Bevarandeplan

Båstads kommun har en bevarandeplan från 1997. Denna är utgiven av kulturnämnden i Båstad, i samarbete med Kristianstads läns museum. Planområdet omfattas inte av bevarandeplanen.

Kulturmiljövårdsprogram

Planområdet omfattas varken av kommunens eller länsstyrelsens kulturmiljövårdsprogram.

Miljö- och energiprogram

Båstads kommuns miljö- och energiprogram 2012-2022 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

De fem övergripande områdena och de mål som berörs av detaljplanen är:

- Vatten
 4. Hantering av dagvatten för att minimera uttrinningen av skadliga ämnen.
 7. Förorening av mark-, yt- och grundvatten ska minimeras.
- Natur & ekosystem
 1. Främja biologisk mångfald
 7. Minskad resursanvändning och ökad återvinning.
- Energi och klimat
 4. Förnyelsebar energiproduktion inom kommunen befrämjas
- Transporter
 1. Prioritera och främja gång-, cykel- och kollektivtrafik
 2. Effektiva transporter
- Bebyggd miljö
 1. All nybyggnation ska vara energi- och resurseffektiv och med ett hållbarhetsperspektiv
 4. Hållbar förtätning före utbredning vid exploatering och nybyggnation
(Vid exploatering ska skyddsvärda naturområden, god jordbruksmark, strand- och kustvärde, samt kulturarv i ett brett perspektiv särskilt skyddas. Kulturarv i ett brett perspektiv innefattar allt från kulturbyggnader till ängsmarker.)

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 markområde som redan är ianspråktaget av tidigare verksamhet (Projekt Hallandsås). Området bedöms vidare nödvändigt för kommunens försörjning av verksamhetsmark.

Lokaliseringsprövning

I Båstads kommun finns ett stort behov av verksamhetsmark för att skapa möjligheter för befintliga företag att expandera, nya företag att etableras och därigenom säkerställa att det finns möjligheter att behålla och skapa nya arbetsplatser inom kommunen. I Båstads kommun finns ont om markområden som lämpar sig för ändamålet verksamhet jämte en påtaglig efterfrågan på tomter för en variation av ändamål. Det aktuella området är beläget väster om Västkustbanan och på vardera sida om väg 105 i Förslövs utkant och användes under en lång tid som upplagsplats för massor från byggnationen av Hallandsåstunneln. Markområdet överläts från trafikverket till Båstads kommun 2017. Området var vid överlåtelse tillfället uppfyllt med massor i olika fraktioner från tunnelbygget. I den södra delen av det västra planområdet höjer sig den uppfyllda marken nästan 8 meter över ursprunglig marknivå. Massorna är provtagna, dels under uppfyllnadsfas men även under arbetet med denna detaljplan och den lämpar sig inte för bostäder.

Under planprocessen har en lokaliseringprövning gjorts som inkluderat alternativ mark vars lämplighet för exploatering bedöms efter platsens förutsättningar och behovet av olika typer av verksamhetsmark. De områden som ingått i prövningen är Vistorp 7:19, Del av Viarp 3:24, Gräsryd, Hunnestorp öster och Hunnestorp väster. Aspekter som jämförts är planläge i översiktsplan samt detaljplan, infrastruktur, riksintressen, regleringar såsom landskapsbildsskydd, strandskydd, naturreservat, fornlämningar och gasledningar. Även jordbruksmark och omkringliggande landskap och bebyggelse har ingått i prövningen.



Nedan följer en kort sammanfattning av de aspekter som prövats inom de 5 olika platserna:

Planläge ÖP08: Samtliga platser förutom Vistorp 7:19 redovisades om verksamhetsmark i ÖP08. Vistorp 7:19 redovisades som "Golfbana förfrågan"

Planläge DP: Samtliga platser omfattas ej av detaljplan. Dock antogs detaljplan för området "Gräsryd" men vann ej laga kraft med anledning av att länsstyrelsen kallade in detaljplanen.

Infrastruktur: Samtliga områden är belägna i anslutning till befintlig infrastruktur (väg 105 alt E6), se kartbild.

Riksintressen: Samtliga områden är belägna utanför riksintresse kulturmiljövård samt Natura 2000. Området "Gräsryd" gränsar dock till riksintresse kulturmiljövård.

Området "Hunnestorp väster" omfattas av riksintresse naturvård. De andra 4 områdena är belägna utanför. Området "Gräsryd" gränsar dock mot riksintresset.

Ingen utav områdena bedöms påverka riksintresse försvarsmakten.

Områdena Vistorp 7:19 och Viarp 3:24 är belägna inom riksintresse högexploaterad kust/kustzon. De övriga 3 omfattas inte av riksintresset.

Samtliga 5 områden är belägna utanför men i anslutning till riksintresse kommunikation.

Regleringar: Samtliga 5 områden omfattas inte av landskapsbildsskydd eller naturreservat.

Områdena "Vistorp 7:19", "Viarp 3:24" och "Hunnestorp väster" är delvis belägna inom strandskydd. De övriga två berörs inte av strandskydd.

Områdena "Gräsryd" och "Hunnestad väster" är delvis belägna inom det föreslagna vattenskyddsområdet Eskilstorp. De övriga 3 berörs inte.

Inga kända fornlämningar är belägna inom "Hunnestorp väster" och "Hunnestorp öster". Konstateerade fornlämningar finns inom de 3 övriga områdena. Dock är utpekade fornlämningar enligt RAÄ inom "Vistorp 7:19" inte relevanta längre efter markanvändning med anledning av "Projekt Hallandsås".

Områdena "Gräsryd" och "Hunnestorp öster" berörs delvis av skyddsområde för gasledning. De övriga 3 berörs inte.

Jordbruksmark: Områdena "Viarp 3:24" och "Gräsryd" är klassificerat som jordbruksmark 8 respektive 7.

Omkringliggande landskap/bebyggelse: Vistorp 7:19 är sedan tidigare påverkat landskap utifrån att Projekt Hallandsås haft området som upplag för tunnelmassor. Området är relativt öppet, det är högt beläget och upplevs vidare från många håll både från Hallandsås sydsluttningar och från det öppna jordbrukslandskapet/slättlandet i söder.

Mark inom Viarp 3:24 anses mindre lämplig för exploatering då det omkringliggande öppna landskapet skulle påverkas och högklassig jordbruksmark tas ur drift.

Detaljplan för verksamhetsmark inom "Gräsryd" kallades in av länsstyrelsen och ansågs påverka riksintressen i Laholms kommun. Tidig diskussion om riksintressets värdekärna bör föras med Länsstyrelsen i Hallands län och Länsstyrelsen i Skåne län om planarbete blir aktuellt.

Marken inom "Hunnestorp öster" är utpekad som verksamhetsmark i ÖP08 men inom planperioden för den nya översiktsplanen med målår 2030 anses inte marken behövas tas i anspråk eftersom liknande mark på motorvägens västra sida finns inkluderad i samrådshandlingen. Marken inom "Hunnestorp öster" saknar kommunalt VA.

Marken inom "Hunnestorp väster" anses lämplig för detaljplaneläggning trots närhet till höga naturvärden inom delar av området. Hänsyn till värdefulla områden måste tas i vidare planläggning. Inom området finns verksamhetsmark redan etablerad. Lokaliseringen mer lämplig för verksamhet med låg personaltäthet eftersom området är svårt att kollektivtrafikförsörja. Enskild VA lösning krävs.

Slutsatsen för de 5 olika lokaliseringalternativen är:

Vistorp 7:19 - Marken anses lämplig för exploatering då den redan är i anspråkstagen och har påverkat landskapsbilden genom avbaning för användning som upplagsplats. Platsens öppna läge gör att extra varsamhet måste tas vid utformningen av marken. Närheten till ett bra vägnät som bidrar till effektiva leveranser och närheten till Förslöv med den utbyggda kollektivtrafiken som underlättar för företag att rekrytera personal och kollektivtrafiknära arbetstillfällen. Marken kan inte heller återställas till produktiv jordbruksmark.

Viarp 3:24 - Marken anses mindre lämplig för exploatering då det kringliggande öppna landskapet skulle påverkas och högklassig jordbruksmark tas ut drift.

Gräsryd - Detaljplan för verksamhetsmark kallades in av länsstyrelsen och ansågs påverka riksintressen i Laholms kommun. Tidig diskussion om riksintressets värdekärna bör föras med Länsstyrelsen i Hallands län och Länsstyrelsen i Skåne län om planarbete blir aktuellt.

Hunnestorp väster - Marken anses lämplig för detaljplaneläggning trots närhet till höga naturvärden inom delar av området. Hänsyn till värdefulla områden måste tas i vidare planläggning. Inom området finns verksamhetsmark redan etablerad. Lokaliseringen mer lämplig för verksamhet med låg personaltäthet eftersom området är svårt att kollektivtrafikförsörja. Enskild VA lösning krävs.

Hunnestorp öster - Marken är utpekad som verksamhetsmark i ÖP08 men inom planperioden för den nya översiktsplanen med målår 2030 anses inte marken behövas tas i anspråk eftersom liknande mark på motorvägens västra sida finns inkluderad i samrådshandlingen. Marken inom "Hunnestorp öster" saknar kommunalt VA.

Slutsatsen i lokaliseringsprövningen är att Vistorp 7:19 anses lämplig för exploatering då den redan är i anspråkstagen och har påverkat landskapsbilden genom användningen som upplagsplats. Platsens öppna läge gör att extra varsamhet måste tas vid utformningen av området. Närheten till ett bra vägnät som bidrar till effektiva leveranser och närheten till Förslöv med den utbyggda kollektivtrafiken som underlättar för företag att rekrytera personal. En etablering av verksamheter inom planområdet i enlighet med planförslaget innebär effektivt markhushållning i ett kollektivtrafiknära läge. Marken där Projekt Hallandsås varit belägen lämpar sig inte att omvandlas till jordbruksmark.

Riksintressen

Planområdet ingår i sin helhet i riksintresse för det **rörliga friluftslivet, kust, turism friluftsliv** enligt 4 kap 2 § MB och **riksintresse för kustzonen** enligt 4 kap 4 § MB samt även **riksintresse**

för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Någon värdebeskrivning finns inte för dessa riksintressen. Dock är rapporten Skånes kustområden ett nationallandskap, från 2001, vägledande i vissa avsnitt gällande riksintresse kustzon.

I regeringens proposition (1985/86:3) framgår att utpekade områden, där bland annat Hallandsås med angränsande kustområde ingår, är i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd i dessa områden endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller anläggningar som behövs för totalförsvaret. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Utifrån att planområdet är starkt påverkat av tidigare projekt Hallandsås verksamhet (med masshantering och upplag) samt avgränsat av vägar och järnväg gör kommunen bedömningen att riksintressenas värden inom planområdet eller i anslutning till planområdet, inte påtagligt påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

Värdena inom området för riksintresse rörligt friluftsliv anses inte skadas påtagligt alls då planområdet i dagsläget är svårtillgängligt för allmänheten på grund av hur det fyllts upp under tunnelbygget och avskärmats med stängsel samt saknar rekreativa värden. Riksintresset ska inte hindra tätortens eller näringslivets utveckling om inte riksintressets värden skadas påtagligt. Verksamhetsområdet är en förutsättning för en vidare utveckling av Förslövs tätort och det lokala näringslivet då det skapar möjligheter för både befintliga och nya företag att etablera sig i kommunen vilket i sin tur skapar nya arbetsplatser i kommunen och vilket sannolikt stärker förutsättningarna för både Förslövs samhälle och Förslövs station. Idag råder det brist på verksamhetsmark i Båstads kommun. Marken bedöms inte lämplig för bostäder av ett otal olika anledningar. Marken håller klassificering MKM (mindre känslig markanvändning) och skulle behöva saneras för att nå nivån KM (känslig markanvändning). Området är också trots sin närhet till Förslövs samhälle avskuret från det och övrig bostadsbebyggelse av två påtagliga barriärer, väg 105 och Väst kustbanan. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör en variation av verksamheter i direkt anslutning till befintlig infrastruktur vilket medför stora fördelar både för verksamheterna men även relaterat till hållbarhetsaspekter. Att separera verksamheter från områden där människor bor är fördelaktigt relaterat till buller, utsläpp och trafiksäkerhetsaspekter. Föreslagen markanvändning är ett gott exempel på effektivt marknyttjande på redan ianspråktagen mark för en utveckling av Förslövs tätort, i närhet till Förslövs station och det befintliga verksamhetsområdet Vistorp. Planförslaget följer intentionen i antagen översiktsplan, ÖP2030, där området pekas ut som ny verksamhetsmark.

En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte påverka tillgänglighet till kustzonen negativt. Idag passerar man inte planområdet i öst/västlig riktning. Väg 105 delar planområdet och löper i nord/sydlig riktning. Inga vägar eller stigar går härigenom och inga målpunkter finns inom planområdet. Nollalternativet (att lämna platsen oförändrad) gynnar inte tillgängligheten. Planförslaget kan inte bedömas medföra påtaglig skada på kustzonen i avseende tillgänglighet eller rekreativ möjligheter, snarare kan kopplingar genom området med avgränsande infrastruktur (väg/järnväg) skapas. Detaljplanen möjliggör till exempel nya gång- och cykelvägar som kan sammankopplas med befintligt gång- och cykelnät.

Planförslaget bedöms inte heller påverka tillgänglighet till rörligt friluftsliv negativt, det vill säga vandringsleder, cykling, bad, rekreation, naturförhållanden som lockar besökare samt hur folk kan ta sig till dessa platser. Inom planområdet finns inga leder eller naturförhållanden som fungerar som besöksmål eller för rekreation. Man tar inte heller vägen över området för att nå intilliggande områden. Dels för att uppfyllnaden skapat branta slänter i områdets utkanter men främst för att **man**

inte får beträda odlad jordbruksmark eller den privata idrottsanläggning som angränsar till planområdet. Strax norr om planområdet väster om väg 105 är en golfbana belägen. Genom att möjliggöra gång- och cykelväg kopplas det färdiga verksamhetsområdet till omgivande infrastruktur för gående och cyklister med närområdet så som till exempel golfbanan, befintliga grönområden, naturområden och leder, men också kan kopplingar tillskapas som knyter olika målpunkter närmre varandra. Exempelvis stationen, tågresandet och golfbanan. Även golfklubbens besökare kan, när gång- och cykellederna har byggts ut, få ökad tillgänglighet till viktiga målpunkter i närområdet och förbättrade möjligheter att resa kollektivt.

Kustzonen, landskapet mot kusten: Planområdet saknar idag egentliga naturvärden och kulturhistoriska drag i landskapet har suddats ut i samband med nyttjandet av området som upplagsplats i samband med Projekt Hallandsås.

Volymstudier har gjorts. Bilder och illustrationer, under rubriken Konsekvenser på sidorna 48-53 redovisar befintliga förhållanden samt planförslag med högsta möjliga nockhöjder och byggyta inom hela planområdet. Sannolikt kommer framtida byggnation inte att uppnå maximal byggrätt av olika skäl. Främst måste en balans uppnås för fördröjning av dagvatten men även nuvarande taxa för anslutning till det kommunala VA-nätet är styrande för hur stort man som köpare förmår bygga. Syftet med nockhöjderna inom planområdet är att möjliggöra för olika typer av verksamheter med olika behov av nockhöjd för till exempel traverskran. Nockhöjderna motsvarar nockhöjder inom det befintliga verksamhetsområdet Vistorp öster om Väst kustbanan.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att landskapsbilden förändras. Landskapets grammatik, visuella kontakt med hav och kust kommer att förändras mer eller mindre beroende på vart man gör utblickar från. Dock är de sammanvägda effekterna inte betydande för upplevelser av landskapet. Se bilder och resonemang under rubriken Konsekvenser, sidorna 48-53. Sammanfattningsvis bedömer kommunen att planområdet och dess omgivning redan idag är starkt påverkat av Projekt Hallandsås, befintlig infrastruktur i form av vägar och järnväg samt verksamhetsområdet Vistorp som är beläget direkt öster om Väst kustbanan.

Alternativet att inte detaljplanera marken tillför inga värden för området. Området identifieras inte som en värdekärna inom riksintresset. Inte heller som ett område som kommunen identifierat som La eller Lb område, dvs med höga natur- och kulturvärden (med undantag för strandskyddat område).

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen kommer att öka tillgängligheten för det rörliga friluftslivet, kust, turism, friluftsliv och kustzonen. Därmed bidrar planen till att riksintresset rörligt friluftsliv värden kan stärkas. Riksintresse kustzon bedöms till viss del påverkas med anledning av att den visuella kontakten med havet på vissa platser kan komma att förändras. Kommunen bedömer dock förändringen rimlig med anledning av att utbyggnaden innebär en utveckling av Forslöv tätort i ett kollektivtrafiknära läge på redan ianspråktagen mark för upplag.

Sammantaget bedömer kommunen att riksintresse för det rörliga friluftslivet, kust, turism, friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB och riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 4 § MB samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB inte påtagligt kommer att skadas vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget.

Planområdet är beläget strax väster om Väst kustbanan som omfattas av **riksintresse för kommunikation järnväg**. Planförslaget säkerställer anslutning till järnvägsområde (från väg 105) och bedöms i övrigt inte påverka riksintresset negativt.

Planområdet berörs även av **riksintresse för totalförsvaret** och innebär ett särskilt behov av hinderfrihet. Det medför att alla byggnader och anläggningar som är 20 meter eller högre måste hinderprövas.

Miljömål

Ett genomförande av detaljplanen påverkar ett antal miljö kvalitetsmål. Generationsmålet 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. Generationsmålet är utfärdat av Naturvårdsverket och definierat av Riksdagen.

Miljömål som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen är:

God bebyggd miljö: *"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."* - Lokaliseringen av ett nytt verksamhetsområde på mark som redan är starkt påverkad av verksamheter och därför saknar natur- och kulturvärden samt inte är möjlig att nyttja på annat sätt innebär en god hushållning med mark.

Levande sjöar och vattendrag: *"Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas."* - Dagvatten från verksamhetsområdet ska fördröjas och renas i svackdiken och dammar innan det släpps ut i Vadebäcken för att minska risken för negativ påverkan.

Ett rikt växt- och djurliv: *"Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd."* - Dagvattenhantering, slänter, kantzoner och naturmark ska utformas och skötas på ett sådant sätt som gynnar den biologiska mångfalden. Växtval ska gynna insekter. Befintliga trädridåer bevaras och barrträd gallras ut för att gynna lövträd.

Ett rikt odlingslandskap: *"Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks."* - Kommunen har ett stort behov av verksamhetsmark. Detaljplanen innebär att det behovet tillgodoses utan att ta jordbruksmark i anspråk.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormerna för ozon.) Båstads kommun har inga problem med att klara miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns även miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljö kvalitetsnormer 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 var mycket svårt för en del vattenförekomster gjordes undantag och tiden för att uppnå målet förlängdes för kustvatten samt grundvatten fram till år 2027.

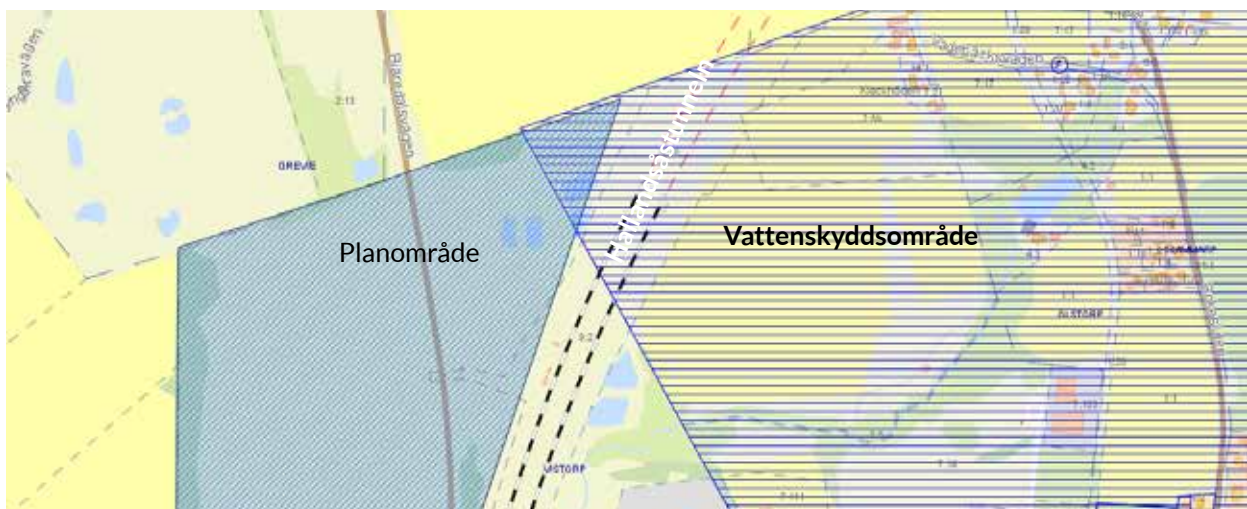
Vadebäcken passerar strax söder om planområdet och har sitt utlopp i Möllebäcken. Möllebäckens rinnväg finns utpekad i VattenInformationsSystem för Sverige (VISS) men är inte klassad enligt miljö kvalitetsnormerna.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Bjärehalvön. Grundvattenförekomsten har enligt VISS otillfredsställande kvantitativ och kemisk status.

Sweco har tagit fram rapporten "Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering, VA och vägar för Vistorp 7:19", 2020-06-01. Kort sammanfattat kommer dagvatten att infiltreras (renas) och ledas i svackdiken vidare till fördröjningsdammar innan dagvattnet sen leds till Vadebäcken och vidare till havet som är recipient. Vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms miljö kvalitetsnormen för vatten ej påverkas negativt.

Vattentäkter

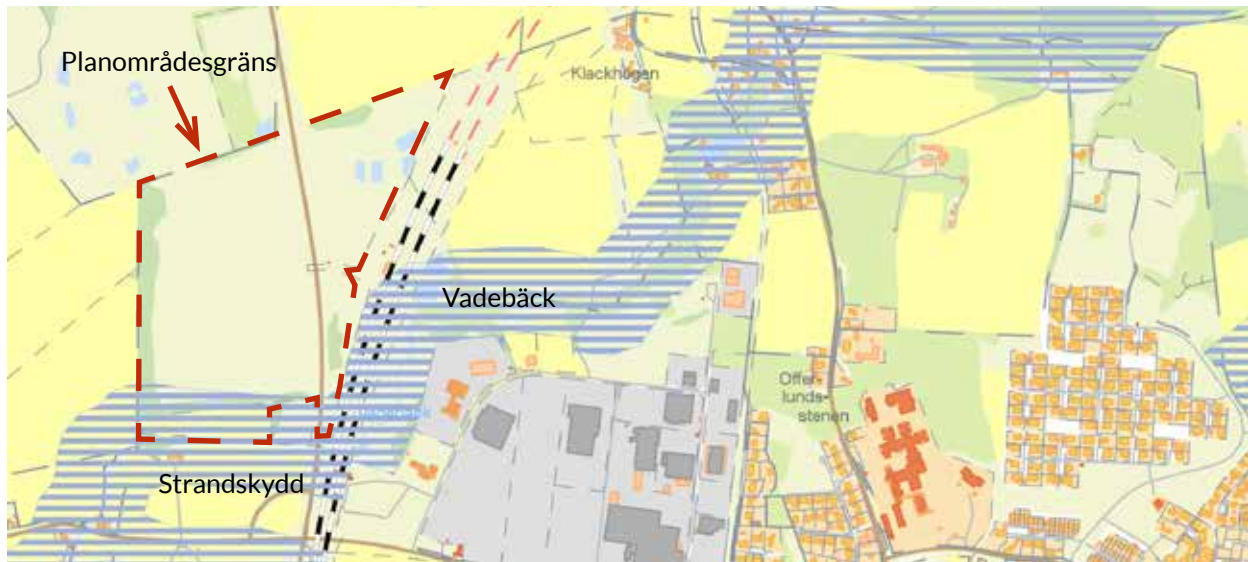
Planområdets nordöstra hörn berörs av skyddsområde för vattentäkt (VSO Vistorp 7:19), se följande sida. Diskussioner förs huruvida vattentäkten även fortsättningsvis ska skyddas för framtiden även om uttaget avslutas i samband med att södra delen av Båstads kommun ansluts till Sydsvatten. Oavsett om skyddet beslutas vara kvar bedöms vattenföringen i området ha påverkats av bygget av tunneln genom Hallandsås och vattenskyddsområdets västra hörn, som överlappar planområdet, antas ha skurits av från grundvattentäkten. Skyddsområdet bedöms därför inte vara relevant i just denna del.



Kartutsnitt - vattenskyddsområde "Vistorp 7:19"

Strandskydd

En mindre del i södra delen av planområdet berörs av strandskydd från Vadebäck.



Kartutsnitt - strandskydd längs Vadebäck. Ungefärlig planområdesgräns - röd streckad linje

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.

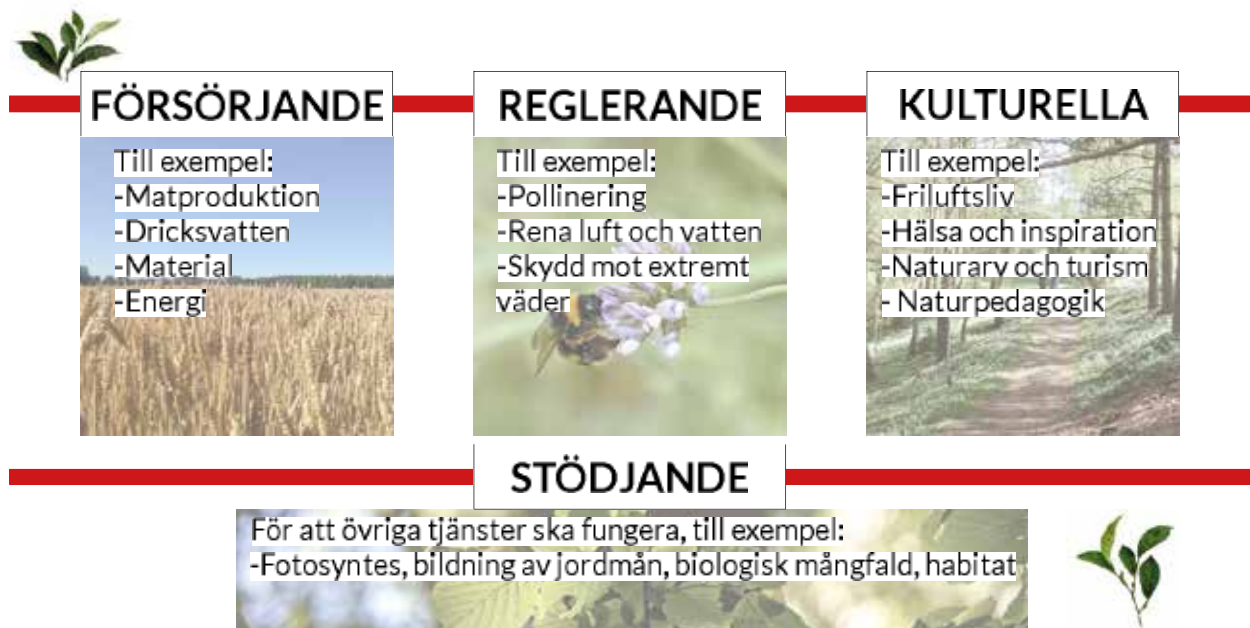
Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på detta är grönska som renar vatten och luft och bidrar till att minska buller, träd som bidrar med skugga och pollinerande bin som är helt avgörande för matproduktionen.

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 påverkar inte de försörjande ekosystemtjänsterna indirekt genom att inte ta jordbruksmark i anspråk. Dagvattenhanteringen, ett tillskott av träd och utformningen och växtval som stärker mångfalden i svackdiken och slänter stärker de reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänsterna. Extra insatser görs för att stärka ekosystemtjänsten pollinering genom att de befintliga granarna tas bort ur trädridåerna och ersätts med lövträd. Slänterna inom området sås med ängsväxter samt betas och en insektsdepå anläggs. Satsningarna på pollinering gynnar även den försörjande ekosystemtjänsten matproduktion genom positiva effekter för odlingen i det kringliggande landskapet.

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 som togs fram 2018 grundades på följande:

- Planförslaget överensstämmer inte med översiktsplanens intentioner. ÖP 2008 var vid beslut om planuppdrag under omarbetning. Värt att notera är att planförslag stämmer överens med i maj 2020 antagen översiktsplan ÖP2030 intentioner.
- Planen bedöms inte ha betydande negativ påverkan riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv.
- Planen kommer att möjliggöra etablering av verksamheter nära befintligt verksamhetsområde samt tågstation.
- Planförslaget har ingen nämnvärd påverkan på skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt
- Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur och samhällsresurser nationellt eller lokalt.

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

Behovsbedömningen har samråtts med länsstyrelsen under mars-april 2018 med ett möte i april. Mot bakgrund av detta samt att viktiga frågor utreds och redovisas i detaljplanen beslutade kommunstyrelsen den 7 juni 2018 § 162 att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte ska upprättas.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Historik

Planområdet är idag obebyggt. Området har senast använts av Trafikverket som arbetsområde med masshantering och upplag i samband med Projekt Hallandsås. I samband med att projektet avslutades terrasserades marken väster om väg 105 med de kvarvarande massorna. Innan Trafikverket tog marken i anspråk för sin verksamhet användes området som äppelodling.



Ortofoto 1976 (under odlingsperiod)



Ortofoto 1996 (under Projekt Hallandsås)

Bostäder

Ett bostadshus ligger ca 75 meter söder om planområdets gräns. I övrigt finns inga bostäder på mindre avstånd än 200 meter från planområdet.

Kommersiell, offentlig och social service

Mataffär, skola, äldreomsorg och annan service finns i Förslövs centrala delar, 1-1,5 km öster om planområdet.

Verksamheter

Inom området har Trafikverket tidigare haft arbetsområde med upplag och masshantering i samband med byggandet av tunnlarna genom Hallandsås. Öster om järnvägen, knappt 200 meter från planområdet, finns Vistorps verksamhetsområde. Här finns bland andra NP Nilsson, Kranpunkten, Lindab, Hammerglass och Bjäre Kraft.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Efter att tunnelbygget avslutades användes kvarvarande massor för att terrassera marken i området väster om väg 105. Området har stora höjdskillnader och mellan den lägsta terrassen i söder och den högsta terrassen i norr skiljer det cirka 10 meter. Områdets lägsta punkt, längst i söder ligger ännu lägre än den lägsta terrassen. Den lägsta punkten ligger 27 meter över havet (möh). Den högsta punkten, i områdets nordöstra hörn ligger 48 meter över havet (möh).



Vy - planområde väster om väg 105

Marken inom planområdet består av varierat material och fraktioner med bland annat bergkross, sand och lera. Trots att marken legat orörd sedan arbetet med tunneln avslutades 2015 är växtligheten mycket sparsam. Att på lång sikt återställa marken till jordbruksmark bedöms inte vara möjligt då verksamheten som bedrivits på ytan samt de efterföljande markbearbetningarna medfört en inte reversibel påverkan.

I dagsläget saknar platsen ett sammanhang i omgivningen.

Runt större delen av området finns vegetationsridåer med bland annat björk, al, ask, sälg och gran.

Naturvärdesinventering (NVI)

Planläggning av fastigheten fastigheten Vistorp 7:19 samt delar av Vistorp 9:2 påkallade en naturvärdesinventering (NVI) som Greensway på uppdrag av Båstads kommun har utfört. I uppdraget ingick att kartlägga områdets naturvärden, bedöma planförslagets påverkan på eventuella naturvärden som påträffas, samt ge förslag på åtgärder för att stärka dessa värden och/eller skapa nya naturvärden i området. Inventeringen gjordes i två faser. Den sista med fokus på en sannolik förekomst av större och mindre vattensalamander i anslutning till planområdets nordvästra gräns. Specifikt ingick det även i uppdraget att göra en bedömning av områdets lämplighet som biotop för vattensalamander.

Totalt identifierades fyra naturvärdesobjekt under fältbesöket. Samtliga är klassade enligt de två lägre naturvärdesklasserna, naturvärdesklass 3 och 4, och är av naturtypen "skog och träd" samt biotopen "lövskog" och utgörs av de smala trädbårder som omger planområdet. Naturvärdesobjektens sammanlagda areal utgör en liten del, drygt 3 ha, av den totala arealen och de är belägna längs planområdets yttre gränser.

Under utredningen som genomfördes i fas ett noterades inga spår av vattensalamander, sannolikt på grund av tillfället för inventeringen och vidare bedömdes området i dagsläget ha en mycket begränsad möjlighet att hysa vattensalamander då endast en vattensamling påträffades under fältbesök som företogs inom gränserna för detaljplanen.

Eftersom naturvärdesobjekten är belägna i planområdets ytterkanter och på ursprunglig marknivå påverkar inte detaljplanen naturvärdesobjekten nämnvärt. Stora delar av den lövskog som

finns i trädriddarna i utkanten av planområdet består av lövträd som inte kräver någon särskild skötsel, främst björk och klibbal. Bitvis förekommer dock ädellövträd, inte minst ek, vilket är ett trädslag som ofta gynnas av naturvårdande skötselinsatser. Ek är ett trädslag som har potential att bli mycket gammalt och gynnas av att friställas från konkurrens och utskuggning från andra träd. Utformning av dagvattenfördröjning inom områden med vegetation har anpassats för att ha minsta möjliga påverkan, både under anläggningstid och ur ett långsiktigt perspektiv.

Gällande vattensalamandrar konstaterar Greensway sammanfattningsvis att golfbanan som angränsar planområdet innehåller många livsmiljöer för vattensalamander, inklusive dammar, lövskogsdungar och trädrader. Skogen i golfbanans sydvästra hörn håller mycket god kvalitet för vattensalamander. Den sydligaste dammen i golfbanan, som ligger cirka 20 meter norr om planområdet, bedöms hålla hög lämplighet som lekdamm för båda arter vattensalamander. Övriga dammar som finns inom golfbanan och detaljplaneområdet har en viss lämplighet, men hade vid inventeringen brist på vegetation i dammarna. Planområdet består till större delen av en grusplan som är av lågt värde för vattensalamander. Vid områdets norra, västra och södra gränser löper lövskogspartier, trädrader och stenmurar, som generellt utgör livsmiljöer med vissa kvalitéer för vattensalamander, samt små områden med sumpig mark som har högre kvalitet.

För att hantera dagvatten i det nya verksamhetsområdet är det planerat att anlägga fem nya dagvattendammar. Fyra av dessa är planerade att vara sammankopplade med vattenflöde mellan varandra och ligga på rad längs den västra sidan av detaljplaneområdet, cirka 50 meter från dammen på golfbanan som bedöms vara lämpligast som lekdamm.

De livsmiljöer som håller högsta kvalitet för vattensalamander finns inom golfbanan. Av de lövskogspartierna som finns i planområdet är det bara små delar som håller hög kvalitet för vattensalamander, medan större delen endast håller viss kvalitet. Eftersom bättre kvalitet av landmiljöer finns inom golfbanan, bedömer Greensway att projektet medför obetydliga risker för negativ påverkan på eventuella populationer av både större och mindre vattensalamander. Därför behöver inte dispens från artskyddsförordningen sökas. Dock bör så mycket som möjligt av de befintliga landmiljöerna som är gynnsamma för vattensalamander behållas inom planområdet. För att minimera förlust av lämpliga miljöer rekommenderar Greensway att dammen som är planerad att anläggas närmast golfbanan flyttas så att den påverkar den befintliga sumpskogen så lite som möjligt.

För att stärka förutsättningarna för vattensalamander föreslås följande åtgärder; vilka kan bli aktuella vid genomförandet av detaljplanen:

- Åtgärder för att förebygga övergödning i de dammar som ska anläggas i angränsning till åkermark genom att plantera inhemska växter vid dammarnas västra kanter.
- Planteringen av inhemska akvatiska växter i de nya dammarna
- Säkerställa rening av avrinningsvatten från verksamhetsområdet
- Nya landmiljöer kan skapas genom att anlägga stenrösen, död ved och skapa "grodhotell"

Båstads kommun avser att följa de rekommendationer Greensway föreslår. Lämplig placering och utformning av fördröjningsdammar kommer att studeras i detaljprojekteringen.

Allmän plats

Planområdet är inte planlagt idag men är öppet för allmänheten. Dock är området avgränsat av väg 105 och Västkustbanan vilket gör området otillgängligt. Området innehåller heller inga värden som gör att det nyttjas av allmänheten.

Vattenområden

Förutom en mindre damm i söder finns inga vattenområden inom planområdet. Strax söder om planområdet rinner Vadebäcken som en bit nedströms rinner ut i Möllebäcken som slutligen mynnar ut i Skälderviken. 2016 tog Trafikverket fram rapporten "Tågtunnelnarna genom Hallandsås Omgivningens påverkan, Slutrapport Ekologiskt kontrollprogram". Där sammanfattas de undersökningar som gjorts i samband med tunnelbygget. I rapporten beskrivs tunnelbyggets effekt på bland annat Vadebäcken och vattendragets djurliv och kemiska balans.

Bäcken har fungerat som recipient för dagvatten från Trafikverkets arbetsområde och fram till december 2004 även för renat tunnelvatten. Även vatten från det nu aktuella planområdet, där utborrade tunnelmassor lagrats, rinner av mot Vadebäcken genom intilliggande dikningsföretag. Vattnet från Trafikverkets arbetsområden har passerat dammar före utledning till Vadebäcken i syfte att kunna säkerställa vattenkvaliteten. Tunnelbygget kan temporärt ha inverkat på bäckens vattenkvalitet men i Trafikverkets sammanställda dataunderlag för vattenkemi saknas resultat från perioden före tunnelbygget.

Mätserierna, med start 2007, visar inga stora variationer mellan mätpunkterna i Vadebäckens huvudfåra. Värden för fosforhalter och ledningsförmåga har ofta varit något högre i bäckens nedre delar och nedströms södra tunnelpåslaget men detta förklaras i huvudsak av ökad belastning från jordbruksmark och vägdagvatten (med vägsaltpåverkan).

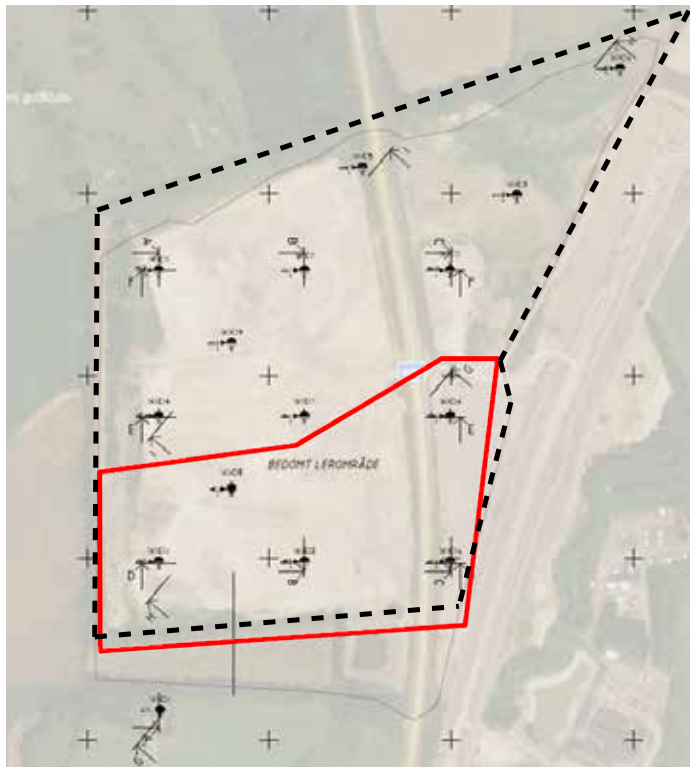
I Vadebäcken och längre ner i Möllebäcken finns både havsvandrande öring och ibland även lax. Slutsatsen i Trafikverkets rapport är att påverkan på bottenfaunan har varit liten och sedan 2011 har resultaten från bottenfaunaundersökningarna visat på bra vattenkvalitet. Vadebäcken nedströms södra påslaget har en artrik bottenfauna. Karakteristiskt för Vadebäcken nedströms södra påslaget är närvaron av nyzeeländsk tusensnäcka som är en invasiv art. Om tusensnäckorna blir det dominerande inslaget i bottenfaunan kan andra arter bli utkonkurrerade och tillgången på föda för andra bottenlevande djur och fiskar påverkas. Detta verkar inte vara så påtagligt i Vadebäcken.

En mindre del av planområdets södra del berörs av strandskydd från Vadebäcken, se bild sida 16.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning är genomförd av Sigma Civil (PM Geoteknik, Vistorp 7:19, Båstads kommun, 2018-10-16). Den visar på att den mellersta och norra delen av området underlagras av friktionsjordar, medan de utfyllda terrasserna i den södra delen underlagras av lera. Terrasserna består av bergkross, sand, grus, betongrester med mera.

Med anledning av osäkerheter kring lerans mäktighet och eventuell risk för skred har en kompletterande geoteknisk undersökning utförts. (Tekniskt PM Geoteknik, WSP, 2021-03-03). Se även under rubriken "Översvämning, skred och erosion", sida 24.



Område som underlagras av lera markerat med röd linje, planområdet markerat med svart streckad linje.
Karta från geoteknisk utredning 2018-10-15

Enligt översiktsplanen finns det inte någon mer omfattande undersökning över radonrisk i kommunen. I berggrund och grundvatten bedöms, generellt sett, låg radonrisk föreligga medan det i övrig mark föreligger låg eller normal risknivå. Byggnader inom planområdet ska utföras radonsäkert, eftersom merkostnaden för det är liten och bedömningarna av radonrisk något osäkra.

Översvämning, skred och erosion

Sweco har tagit fram "Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering, VA och vägar för Vistorp 7:19", 2020-06-01, där bland annat ett skyfallsscenario (100-års regn) studerats. Utredningen visar bland annat att kapacitet finns i planerad dagvattenutformning och att någon översvämningrisk inte finns.

Beroende på hur det södra området belastas har det påtalats att det kan finnas en risk för ras och skred då fyllnadsmassorna underlagras av lera. I den södra delen av det utfyllda området (väster om väg 105) finns spår av erosion på slänterna. (Se bild på sida 25).

En kompletterande geoteknisk utredning för att säkerställa goda stabilitetsförhållanden inom planområdet har gjorts, Tekniskt PM Geoteknik, WSP, 2021-03-03).

Den kompletterande utredningen baseras på beräkningar som utförts på fyra sektioner som har valts utifrån minst gynnsamma geometri ur stabilitetssynpunkt och har även tagit i beaktning utlåtandet från SGI angående tidigare utredningar. Utförda undersökningar har genomförts för att uppfylla detaljerad utredning enligt Skredkommissionen rapport 3:95.

Markföroreningar

Sigma Civil har utfört en miljöteknisk markundersökning ("Miljöteknisk markundersökning, Vistorp 7:19, Båstads kommun", daterad den 1 oktober 2018.) Sammanfattningsvis visar utredningen



Vy - sydväst inom planområde väster om väg 105

att det förekommer en mindre omfattande heterogen förorening i området som överstiger riktvärden för KM (känslig markanvändning). Föroreningshalterna är dock låga och förekommer i så få punkter att den ej bör utgöra en risk för människors hälsa eller miljön, framför allt om dricksvatten inte tas ut.

Inga föroreningar har hittats som överskrider riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning).

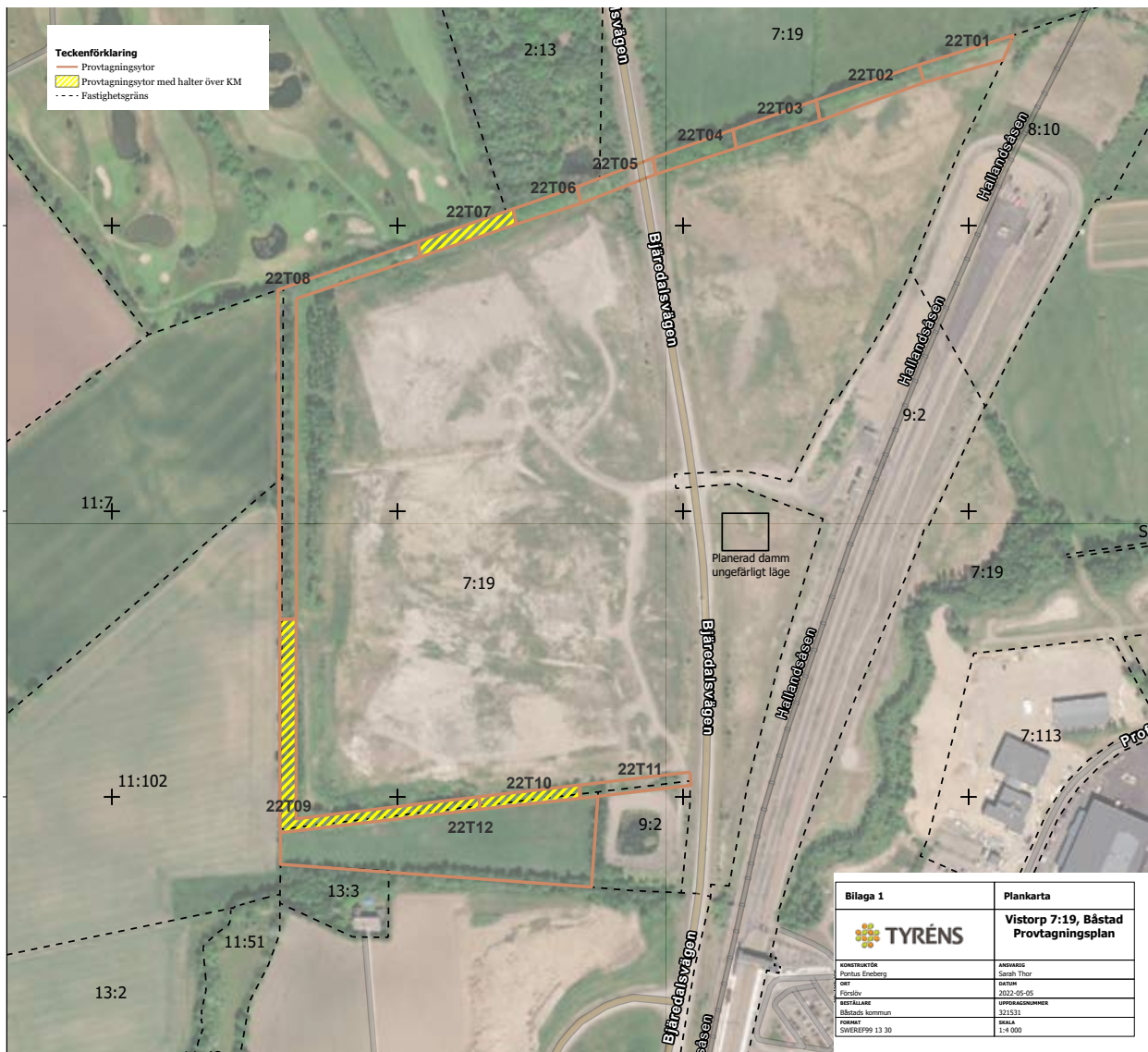
Tyréns har genomfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning med avseende DDT och liknande bekämpningsmedel, mars 2022. Undersökningen genomfördes genom provtagning till ca 0,3 meter under markytan i 12 provtagningssytor (22T01-22T12), se bild på följande sida.

Ytorna 22T01 till 22T11 är planerade utefter tidigare odlingslotter inom Vistorp 7:19 och ytan 22T12 är placerad inom Vistorp 13:2. En punkt (22T13) var planerad för framtida damm, men provtagning var ej möjlig då fyllningens mäktighet var för stor och tidigare naturlig mark var ej möjlig att nå.

Den ytliga jorden utgörs av med humushaltig lera med en mäktighet ned till cirka 0,3 meter under markytan i den södra delen medan den utgörs av humushaltig sand i den norra delen.

Analysresultat visar på halter av DDT över Naturvårdsverket riktvärde för känslig markanvändning (KM) med under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) inom ytorna 21T07, 21T09 samt 21T10. Övriga analyserade ytor påvisade halter av DDT under KM.

Inga föroreningshalter som föranleder något åtgärdsbehov har påträffats vid nu utförd undersökningsomfattning av jord. Inga hot för människors hälsa eller för miljön bedöms föreligga, varken vid nuvarande eller vid framtida markanvändning.



Provtagningsplan tillhörande kompletterande miljöteknisk markundersökning, Tyréns, maj 2022

Massorna bedöms kunna återanvändas fritt inom området i samband med schaktarbeten. Vid eventuell användning av schaktmassor på annan plats alternativt deponering hanteras massorna som förorenade massor utefter föroreningsgrad.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom planområdet finns tre registrerade fornlämningar, RAÅ Förslöv 109:1, 108:1 samt 107:1, en öster om väg 105 och två väster om vägen. Enligt besked från Länsstyrelsen i Skåne län den 12 juni 2018 har fornlämningarna inte längre kvar sitt skydd och tillstånd till ingrepp i fornlämning behöver därför inte sökas.

Gator och trafik

Trafikförsörjning sker från väg 105, Bjäreålsvägen, som är en viktig trafikled för hela Bjärehalvön. Väg 105 går från E6 via Förslöv, Grevie, Västra Karup och Hov till Torekov. Hastigheten på väg 105, genom planområdet, är skyltad till 80 km/tim. Enligt Vägtrafikflödeskartan skattade Trafikverket 2017 årsmedelgygntrafiken (ÅDT) till 4550 fordon. Den tunga trafiken står för ca 9% av trafiken. Avfarten

söder om planområdet bedöms av Trafikverket användas av 200 fordon per årsmedeldygn. Av dessa bedöms 10% vara lastbilar. Från väg 105 finns idag en avfart åt väster in till planområdet. Till denna avfart finns idag ett vänstersvängfält. Rakt över väg 105 finns även en avfart åt öster. Denna är en viktig angöring för servicetrafik till järnvägsområdet.

Vistorpsvägen, söder om planområdet har en skyltad hastighet på 70 km/timmen väster om järnvägen och 40 km/tim österut. ÅDT för sträckan västerut från väg 105 skattades 2014 till 820 fordon varav 50 lastbilar. För sträckan österut från väg 105 var motsvarande siffror 1280 ÅDT varav 150 lastbilar. Kommunens bedömning är att många av dessa kan ha Vistorps verksamhetsområde som målpunkt.

Kollektivtrafik

Förslövs station ligger knappt 200 meter sydost om planområdet. Stationen trafikeras av Pågatågen. Tåg mellan Förslöv och Helsingborg går varje halvtimme under pendlingstider. Mitt på dagen och kvällar och nätter körs tågen en gång i timmen. Pågatåg till och från Halmstad stannar i Förslöv en gång i timmen på morgonen och eftermiddagen. Resan till Båstad tar cirka 5 minuter och till Halmstad tar det cirka 20 minuter. Till Helsingborg tar resan cirka 35 minuter.

Från Förslövs station går buss 503 till Ängelholm. Stationen trafikeras även av buss 504 till Båstad via Grevie. Buss 503 och 504 går varje timme, med halvtimmetrafik under pendlingstider. Buss 505 går från Förslövs station, via Grevie och Hov till Torekov ungefär en gång i timmen.

Till planområdet finns idag ingen direkt koppling med kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Cykelväg finns utbyggd längs Vistorpsvägen från Förslövs centrala delar, via stationen, över järnvägen och väg 105 och ytterligare ett par hundra meter västerut. Längs bron över järnväg och väg separeras gång- och cykeltrafiken från biltrafiken endast genom en målad linje. Sträckan upplevs som mycket otrygg av både gående, cyklister, bilister och lastbilschaufförer. Kommunen verkar för att Trafikverket ska genomföra trafiksäkerhetsåtgärder.

Det finns idag ingen utbyggd gång- och cykelbana som binder ihop den som Trafikverket ansvarar för längs Vistorpsvägen med planområdet. Ur det större perspektivet och även utan tillkomsten av detta planområde så fattas en statlig gång- och cykelväg mellan Grevie och Förslöv längs väg 105. Något som efterfrågas av kommunen och har framförts till Trafikverket.

Risk

Farligt gods

Väg 105 är anvisad väg för farligt gods. Farligt gods transporteras även på järnvägen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Området är idag inte anslutet till någon energiförsörjning. En gasledning i Weum Gas lokala nät går ca 150 meter från planområdets nordöstra hörn.

Det finns ett fjärrvärmeverk (Bjäre Biovärme AB) i Vistorps verksamhetsområde ca 300 meter öster om planområdet.

El och telefoni

Bjäre Kraft har ledningar längs väg 105, längs planområdets norra gräns samt i Trafikverkets angoringsväg till spårområdet. Här finns också en optoslang som är förlagd för framtida bruk, vilken kan vara det framtida området till gagn. Bjäre Kraft har även en nätstation i området. Skanova har ledningar inom och i anslutning till planområdet.

Brandvattenförsörjning

Brandvatten finns inte utbyggt till planområdet idag.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger utanför VA-verksamhetsområdet för Båstads kommun. Således finns det inget kommunalt vatten- och avloppssystem utbyggt.

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.

I nuläget tas regnvatten omhand genom att det rinner på ytan och samlas upp i dammar och diken som finns kvar sedan området användes som arbetsområde av Trafikverket och sedan terrasserades.

Dikningsföretaget Vistorps dikningsföretag från år 1943 följer planområdets norra och västra gräns med båtnadsområde en bit in på fastigheten Vistorp 7:19. Dikningsföretaget omprövades 2016 då sträckningen över Vistorp 7:19 ändrades och numera löper längs planområdets västra kant. Dikningsföretagets recipient är Vadebäcken. Det dagvatten som genereras inom planområdet kommer inte ledas till angränsande dikningsföretag utan till ett separat dagvattensystem som mynnar i Vadebäcken. Dialog förs med ordförande för Vadebäckens dikningsföretag och överensstämmelse om utsläpp av dagvatten till vattendraget kommer att upprättas.



Dikningsföretag (mörkblå linje) samt båtnadsområde (ljusblått område)
Noterbart är att dikningsföretaget idag leds i ett dike längs planområdets västra gräns (blå prickad linje)

8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

Utgångspunkten för arbetet med detaljplanen har varit att skapa ett hållbart verksamhetsområde där marken utnyttjas så effektivt som möjligt. Planen ska erbjuda flexibilitet i fastighetsbildningen för att kunna skapa tomter som passar olika sorters verksamheter. Slanter och gröna ytor inom området ska utformas på ett sådant sätt att befintliga ekosystem stärks.

Bebyggelse

Användning

Huvudsyftet med denna plan är att tillskapa nya fastigheter för verksamheter, där personaltät verksamhet prioriteras. En viktig aspekt i detaljplanen är att möjliggöra flexibilitet när det gäller fastighetsbildningen för att fastigheternas storlek ska kunna anpassas efter verksamheternas behov. Andra viktiga delar i planen är att marken utnyttjas på ett effektivt sätt, att slanter och övrig naturmark utformas på ett sådant sätt att ekosystemtjänster och biologisk mångfald gynnas samt att höjdsättning och utformning av byggnader görs så att påverkan på landskapsbilden begränsas.



Användningen "E" - *Tekniska anläggningar* är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Användningsslaget kan användas för både offentliga och privata anläggningar. Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar.

Syftet med teknisk anläggning "E" öster om väg 105 samt inom ett mindre område (10 x10 meter) inom den nordvästra delen av planområdet är för att säkra respektive möjliggöra för en nätstation för exempelvis eldistribution.

Användningen "E₁" - *Tekniska anläggningar* är en preciserad användningsbestämmelse som tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Användningsslaget kan användas för både offentliga och privata anläggningar.

Syftet med teknisk anläggning inom kvartersmark väster om väg 105 och delvis inom mark öster om väg 105 är att möjliggöra tekniska anläggningar i form av exempelvis anläggningar för produktion av energi, (fjärrvärmecentral och/eller områden för solpaneler), tekniska anläggningar (nätstation etcetera), installationer som ingår i en allmän VA-anläggning samt hantering av avfall (ÅVC, återvinningscentral). Omlastningsstation för avfall medges dock ej.

Användningen "J" - *Industri* är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden avsedda för produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet.

Med användningen industri avses all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager samt tekniska anläggningar inryms i användningen. Infrastruktur i form av till exempel spårområden som krävs för verksamheterna ingår också. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten. Om kontorsverksamheten till industrin är omfattande bör en kombination av K- Kontor och J- Industri användas och fördelningen dem emellan anges. Inom användningen industri är det tillåtet med övernattnings begränsad utsträckning. Övernattningen ska innebära ett komplement som är nödvändigt för verksamheten och får inte utgöra bostadsändamål.

Syftet med planbestämmelsen "J" - industri är bland annat att möjliggöra för all slags produktion, lagring och hantering av varor.

Användningen "K" - *Kontor* tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

Syftet med planbestämmelsen "K" - kontor är bland annat att möjliggöra arbetsplatsintensiv verksamhet lokaliserad i direkt anslutning till Förslövs station som erbjuder god tillgänglighet till kollektivtrafik samt utbyggt gång- och cykelnät.

Användningen "T" - *Trafik* är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för väg- och spårtrafik, stationer, räddningstjänst samt vägreservat som tar kvartersmark i anspråk. Hit hör trafik med järnväg, bil, buss, taxi, utryckningsfordon, bergbana, linbana med mera. Till ändamålet räknas också de byggnader och anläggningar som kan behövas, exempelvis stationer, verkstäder och lastanordningar.

Syftet med planbestämmelse "T" - trafik är att bland annat säkerställa riksintresse kommunikation och därmed tillgänglighet till Västkustbanan (spårområde) från väg 105. Angöringen nyttjas endast av Trafikverket, räddningstjänst och kommunen för åtkomst till angränsande naturmark samt Bjäre Kraft för åtkomst till nätstation.

Användningen "Z" - *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.



Illustrationskarta, antagandehandling 2022-06-13, ej skalendig

I planförslaget möjliggörs olika former av verksamhet inom mark betecknad med Z, exempelvis bilverkstad, tillverkningsindustri med begränsad omgivningspåverkan, handelsträdgård etc. Syftet är att både möjliggöra etablering av ny typ av verksamheter samt även verksamheter som har synergi med redan befintlig etablerad verksamhet inom verksamhetsområdet Vistorp öster om Västkustbanan eller kanske redan etablerade företag i närområdet som behöver ny lokalisering.

Inom de områden där användningen J (industri), K (kontor) och E (teknisk anläggning) är det första verksamheten på plats som bestämmer förutsättningarna för de som kommer efteråt. Möjligheten till kontor är beroende på om andra störande verksamheter redan etablerats och vice versa.

Med hänsyn till planområdets läge nära Förslövs station och de goda möjligheterna för personal att välja andra färdmedel än bil, när området kopplats till befintliga anläggningar för fotgängare och cyklister, bör personaltät verksamhet prioriteras före verksamheter som rena lager- och logistikverksamheter. För att ytterligare gynna personaltät verksamhet kompletteras användningen även med bestämmelsen K för att möjliggöra en större del kontor än vad J och Z syftar till.

För att minska risken för eventuella störningar för befintlig golfanläggning samt framtida bostadsområden norr respektive nordväst om planområdet möjliggörs enbart kontor (K) samt verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan (Z) i planområdets norra del.

Placering

Ett skyddsavstånd på 30 meter från väg 105 (enligt länsstyrelsens beslut om utökat skyddsavstånd för väg 105 enligt väglagen) råder och ska, i enlighet med VGU (Vägar och Gators Utformning) vara byggnadsfritt. Skyddsavståndet är generellt utpekad och kan minskas genom prövning i bygglov eller plan enligt väglagen. Skyddsavståndet säkerställs med **prickmark**. I det södra området finns även prickmark längs slänterna. Syftet med denna är att minska risken för sättningar och skred då marken i detta område underlagras av lerjordar. Byggnader ska placeras minst 2 meter från allmän plats, GATA. Detta säkerställs med planbestämmelsen **p**.

Utformning

Planområdet ligger i ett sluttande landskap vilket gör att det är väl synligt från bland annat väg 105. Därför är höjdsättning av och utformning av byggnaderna viktig.

Nockhöjden för områden med användning J - industri (etcetera) närmast Västkustbanan samt i väst och sydväst sätts till 14,5 meter för att hålla nere höjden men ändå ge utrymme till verksamheter som behöver exempelvis traverser. För området i nordost med användningen Z - verksamheter sätts nockhöjden till 11,0 meter för att underordna sig den trädridå som finns i områdets norra gräns och på så sätt minska den visuella påverkan från eventuella framtida bostäder norr om planområdet och befintliga nordöst om tunnelmynningen. Längs med väg 105 sätts högsta nockhöjd till mellan 11,0 i norr respektive 13,0 meter i söder. Den lägre nockhöjden i norr med anledning av att den terrasserade marken är högre än i söder. Mindre byggnadsdelar så som ventilationsanläggningar, hisschakt, skorstenar och liknande får överstiga nockhöjden. Om skorstenar, master, byggkranar och andra objekt är 20 meter eller högre ska de alltid hinderprövas av Forsvarsmakten (Luftfartsverket) för att kontrollera om det påverkar flygtrafiken. Masters totalhöjd får ej överstiga byggnaders nockhöjd och regleras med planbestämmelsen **f₅**.

Väg 105 utgör en viktig tillfartsväg till hela Bjärehalvön. Vad som visas upp mot vägen presenterar kommunen och ramar in en av kommunens viktigaste entréer. Därför är det viktigt att fasaderna mot vägen utformas på ett varierat och tilltalande sätt som motverkar ett monotont intryck. Detta kan göras genom exempelvis livförskjutning, materialbyte eller färgsättning. Fastigheterna längs väg 105 samt Västkustbanan har därför försetts med bestämmelsen **f₁**.

Av samma anledning får inte skyltar placeras på tak och fasadplacerade skyltar får inte nå högre än till byggnadens takfot. Fristående komplementskyltar får inte vara högre än 11 meter för att undvika att skyltar ger ett dominerande och rörigt intryck. Byggnaders volym tillåts vara stora och ytterligare intryck skulle få en negativ påverkan på landskapsbilden och den visuella entrén till Förslöv. Bildväxlande och blinkande skyltar tillåts inte då de skulle ge en stor omgivningspåverkan i landskapet samt påverka trafiksäkerheten. Detta regleras med bestämmelsen **f₂**.

För att minska eventuell visuell negativ påverkan förordas matta (icke blänkande) fasad- och takmaterial i färger som smälter in i miljön. Kommunen äger all verksamhetsmark inom planområdet och avser vid kommande markanvisning säkerställa att de nya byggnaderna förses med lämpliga tak- och fasadfärger samt god arkitektur som passar in i miljön innan tilldelning sker.

Lägsta höjd på färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över anslutande gata och regleras med planbestämmelsen **b**. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att snabba vatten i form av skyfall inte utgör någon påtaglig risk för skada på enskild egendom.

Mark och vegetation

Användning

Inom planområdet tillskapas 135 500 m² (13,5 ha) allmän plats. Marken utgörs av cirka 104 820 m² (10,5 ha) naturmark (**NATUR**), 14 660 m² (1,5 ha) väg (**VÄG**) och 15 590 m² (1,5 ha) industrigata (**GATA**).

Användningen **VÄG** är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för väg som främst är avsedd för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort. Begreppet väg används i detaljplan för de stråk som ingår i det sammanhängande huvudnätet med hög framkomlighet, stort korsningsavstånd, stort trafikflöde och få utfarter. I de flesta fall är det kommunen som är huvudman för vägar. I planförslaget planläggs väg 105 som VÄG. Trafikverket är väghållare.

Användningen **GATA – Industrigata** är en preciserad planbestämmelse. Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. I planförslaget planläggs nya interna gator som GATA.

Användningen **NATUR** är en generell användningsbestämmelse som används för att reglera naturmark som till exempel grön- och skogsområden.

Användningen natur innefattar all typ av friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras inom en viss del av naturområdet så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser. Användningen natur är inte avsedd för bebyggelse annat än för mindre byggnader som behövs för platsens skötsel och bruk.

Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom användningen natur om det inte har angetts som egenskapsbestämmelse eller finns tydligt beskrivet i planbeskrivningen. Undantaget är när det behövs för områdets behov, till exempel en mindre serviceväg för att nå en viss anläggning så som en pump eller transformatorstation.

Inom NATUR avses såväl gång- och cykelväg, serviceväg samt dagvattenhantering att anläggas.

Befintliga trädridåer längs planområdets norra, västra och södra gräns bevaras och förstärks. Detta säkerställs genom bestämmelsen "**vegetationsridå**". För att bevara och gynna den biologiska mångfalden kan över tid barrträd gallras bort och ersättas med lövträd om det är motiverat. Trädridåerna är viktiga både för den biologiska mångfalden och för att de ger en avskärmande effekt som minskar områdets visuella påverkan i landskapet. I områdets västra kant finns ett öppet område med trädridåer på båda sidor som ska hållas öppet för att säkerställa dikningsföretagets åtkomst till sin kulverterade ledning.

Planområdets sydöstra del, mellan väg 105 och Västkustbanan, planläggs som **NATUR** - naturmark. Utformningen av denna är viktig då den är väl synlig från tåget och därför har ett stort signalvärde för Båstad som kommun och Förslöv som ort. Naturmarken föreslås kompletteras med lövträd och buskar som gynnar den biologiska mångfalden. Här finns också goda möjligheter att skapa fauna-depåer för insekter. Dessa åtgärder gynnar både den biologiska mångfalden och ett flertal ekosystemtjänster så som pollinering och matproduktionen på åkrarna runt verksamhetsområdet.

Ytor för fördröjning av dagvatten anläggs inom naturmarken och utformas på ett sådant sätt att befintliga ekosystem i området gynnas.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har gjorts för planområdet. (Rapporten Geoteknisk utredning, Sigma Civil, 2018-10-16 samt Rapporten Del av Vistorp 7:19 i Förslöv, Båstads kommun innehållande Tekniskt PM Geoteknik, MUR samt Beräknings PM, WSP, 2021-03-03).

Utförda beräkningar visar att stabiliteten inom planområdet till största delen är tillfredsställande. Dock bedöms prickmark 15 meter närmast släntkrön i söder (väster om väg 105) som en nödvändig åtgärd för att säkerställa stabiliteten. Belastningen på den prickade marken begränsas till max 30 kPa för att tillgodose en tillfredsställande säkerhet. Marken bedöms inte som sättningsbenägen och för laster som tillåts enligt planförslaget beräknas sättningar på ca 1 cm kunna uppstå. Dessa sättningar bedöms ske momentant (dvs omedelbart vid belastning) under byggfasen. Plankarta, granskningshandling daterad 2021-08-20, är justerad enligt ovan för att på så sätt säkerställa god stabilitet inom planområdet.

Val av grundläggningsmetod är beroende av bland annat konstruktionens utformning, storlek och tyngd samt av de underlagrande jordarternas hållfasthet- och deformationsegenskaper. En lättare byggnad med laster upp till 15 kN/m² bedöms kunna anläggas på platta direkt mot mark. Tyngre konstruktioner bedöms behöva anläggas på pålar eller grundplattor med mindre c/c avstånd för att minska risken för sättningar där lera påträffats.

Markföroreningar

Utifrån riskbedömningen ("Miljöteknisk markundersökning, Vistorp 7:19, Båstads kommun", Sigma Civil, 2018-10-01.) anses ingen särskild åtgärd vara nödvändig eftersom halterna inte överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) markant och att större delen av fyllnadsmassorna underskrider riktvärden för KM.

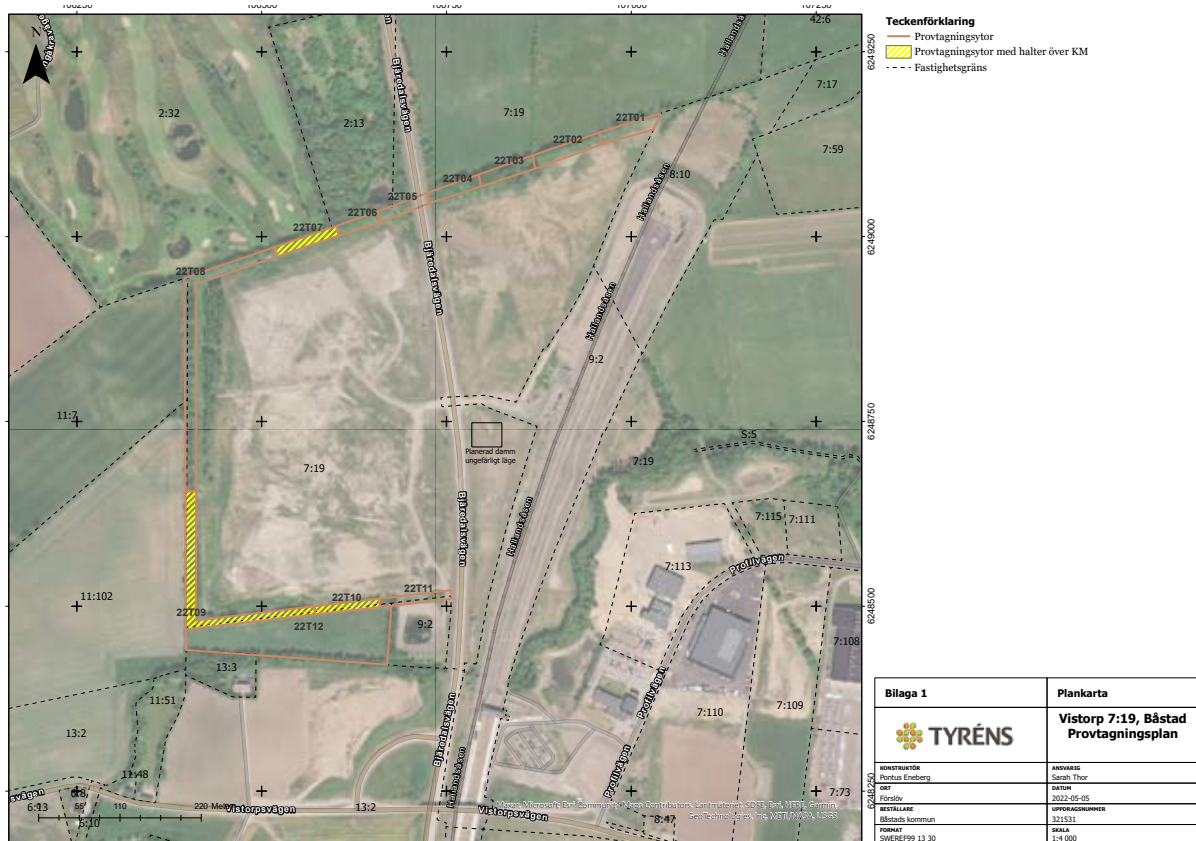
Eftersom föroreningar har påvisats i jorden måste en anmälan enligt 28 § i förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till kommunen innan ett eventuellt schaktarbete påbörjas så att massor tas om hand på rätt sätt.

Enligt 10 kap 11 § miljöbalken (SFS 1998:808) ska den som äger eller brukar en fastighet "oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön".

Sigma Civil framför i sin rapport att undersökningen är en stickprovsprovtagning av översiktlig typ, vilket innebär att det kan finnas föroreningar på fastigheten som inte har påvisats.

Dock kvarstår faktum att påträffade föroreningar (metaller och tunga alifater) är väl under gällande riktvärden. Detta innebär att det inte föreligger någon risk för människa och miljö utifrån dagens information, och att det inte är hållbart att utföra en punktsanering kring nu påträffade föroreningar med halter över riktvärdet för KM. Det är inte rimligt varken ur ett miljömässigt eller ekonomiskt perspektiv.

Tyréns har genomfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning avseende DDT och liknande bekämpningsmedel, mars 2022. Undersökningen genomfördes genom provtagning till ca 0,3 meter under markytan i 12 provtagningsytor (22T01-22T12), se nedanstående bild.



Provtagningsplan tillhörande kompletterande miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2022-05-20

Ytorna 22T01 till 22T11 har valts ut baserat på tidigare odlingslotter inom Vistorp 7:19 och ytan 22T12 är placerad inom Vistorp 13:2. En punkt (22T13) var ej möjlig att provta som planerat på grund av uppfyllnadens mäktighet var för stor och tidigare naturlig mark var ej möjlig att nå.

Den ytliga jorden utgörs av med humushaltig lera med en mäktighet ned till cirka 0,3 meter under markytan i den södra delen medan den utgörs av humushaltig sand i den norra delen.

Analysresultat visar på halter av DDT över Naturvårdsverket riktvärde för känslig markanvändning (KM) men under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) inom ytorna 21T07, 21T09 samt 21T10. Övriga analyserade ytor påvisade halter av DDT under KM. Den provtagning som är gjord på naturlig mark anses även representera mark under tunnelmassor i slänter och terrasser. Det finns därför ingen misstanke om att massorna i slänter och terrasser innehåller halter över de riktvärden som anges för MKM avseende DDT eller dess nedbrytningsprodukter och bedöms därför kunna ligga kvar inom området.

Inga föroreningshalter som föranleder något åtgärdsbehov har påträffats vid nu utförd undersökningssomfattning av jord. Inga hot för människors hälsa eller för miljön bedöms föreligga, varken vid nuvarande eller vid framtida planerad markanvändning.

Massorna bedöms kunna återanvändas fritt inom området i samband med schaktarbeten. Vid eventuell användning av schaktmassor på annan plats alternativt deponering hanteras massorna som förorenade massor utefter föroreningsgrad.

Sammanfattningsvis bedöms marken lämplig för föreslagen användning i enlighet med planförslag.

Vattenområden/strandskydd

En mindre del av planområdet berörs av strandskydd för Vadebäcken (100 meter). Området markeras med bestämmelsen **a₁** - strandskyddet är upphävt. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 17 § får kommunen i detaljplan upphäva strandskyddet enligt miljöbalken (MB) 7 kap. Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Inga naturtyper som är hotade, bedöms särskilt skyddsvärda eller utgör livsmiljö för särskilt skyddsvärd djur- eller växtart berörs. Detaljplaneförslaget försämrar inte väsentligen livsvillkoren för djur- och växtarter. Aktuellt område saknar rekreativvärden på grund av dess läge avskuret av större vägar samt dess otillgänglighet. I enlighet med miljöbalken 7 kap. 18 c § bedöms följande särskilda skäl för upphävandet föreligga enligt punkt 1 och 5.

1. område som "redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"

- Marken har varit ianspråktagen som verksamhetsområde av Trafikverket under arbetet med Projekt Hallandsås. Efter dåvarande verksamhets påverkan saknar marken idag helt värden för både natur och rekreation.

5. område som "behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet"

- Båstads kommun har en stor brist på verksamhetsmark. Då marken i detta område redan är starkt påverkad av tidigare verksamhet saknar den andra värden. Andra lokaliseringar innebär större kompromisser gällande ett flertal värden så som ianspråktagande av jordbruksmark. Kommunen anser därför att ett effektivt nyttjande av det redan påverkade området är ett angeläget allmänt intresse.

Gator och trafik

Det nya verksamhetsområdet genererar en viss ökad mängd biltrafik. Mängden trafik beror mycket på vilken typ av verksamheter som kan bli aktuellt. Då området ligger stationsnära avser kommunen att prioritera personaltät verksamhet framför ren logistikverksamhet. Verksamhetsområdet kommer innebära både fler personbilar och fler tunga transporter.

En trafikutredning har tagits fram (Trafikutredning, Vistorp 7:19, Tyréns, 2019-11-15). I rapporten konstateras sammanfattningsvis att föreliggande trafikprognoser och kapacitetsberäkningar uppvisar goda trafikförhållanden och trafikutveckling längs väg 105, även efter det att planområdet

är utbyggt och med trafikprognosen för år 2040. Utbyggnaden av planområdet bedöms därför inte medföra konsekvenser för biltrafiken som kräver att åtgärder på det övergripande vägnätet vidtas. Även om det råder en viss osäkerhet gällande planområdets bebyggelsevolym och fördelningen mellan olika verksamhetstyper finns det en viss kapacitetsmarginal i korsningarna för att även kunna hantera större trafikmängder än beräknat.

Kapacitetsberäkningarna visar på att den befintliga korsningen med vänstersvängfält i planområdets södra del kan bibehållas, förutom några mindre kompletteringar såsom kompletterande skyltning och vägmarkering. Planområdets norra korsning föreslås utformas som en trevägskorsning med väjningsplikt på sekundärvägen ut mot primärvägen, dvs väg 105.

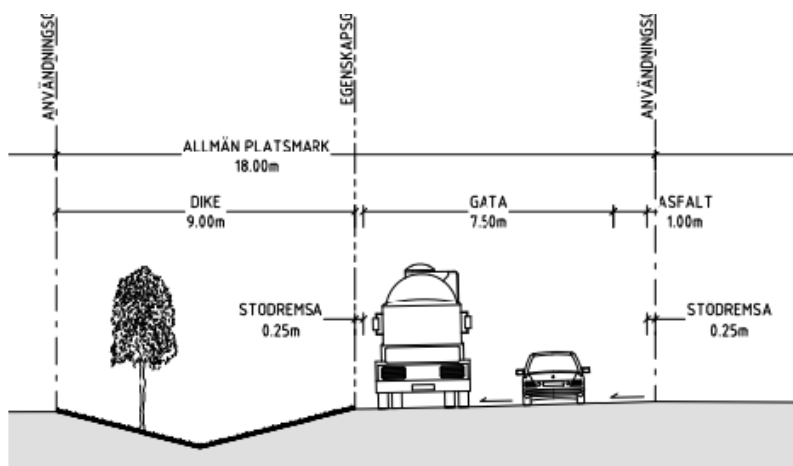
Olycksstatistiken på väg 105 tyder inte på att det råder några uppenbara trafiksäkerhetsproblem på sträckan genom planområdet. Inte heller de ökade trafikmängderna som planområdet kommer att generera, bedöms medföra några egentliga trafiksäkerhetsproblem. Det bör dock läggas extra vikt vid de punkter där oskyddade trafikanter korsar väg 105 i plan. (Se även nedan under rubrik "Gång- och cykeltrafik").

Den del av fastigheten Vistorp 9:2 som fungerar som angöring till Trafikverkets anläggningar i samband med spårområde och tunnel planläggs som **T** - trafik. Angöringen ska endast nyttjas av Trafikverket, räddningstjänst och kommunen för åtkomst till angränsande naturmark samt Bjäre Kraft för åtkomst till nätstationen.

Angöringen till Trafikverkets damm söder om planområdet planläggs som allmän plats NATUR för att möjliggöra servitut till förmån för Trafikverket. Det är dock angeläget för kommunen att marken förblir kommunal då kommunen vill ha rådighet över slänter, en eventuell cykelväg samt möjliggöra enhetlig skötsel av grönytorna inom NATUR.

Utfartsförbud läggs längs infartsvägen till det västra och östra området för att motverka köbildning samt underlätta utfart från fastigheterna.

I "Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering VA och vägar för Vistorp 7:19", Sweco, 2020-06-01, studerades även vägsektioner och masshantering inom planområdet.

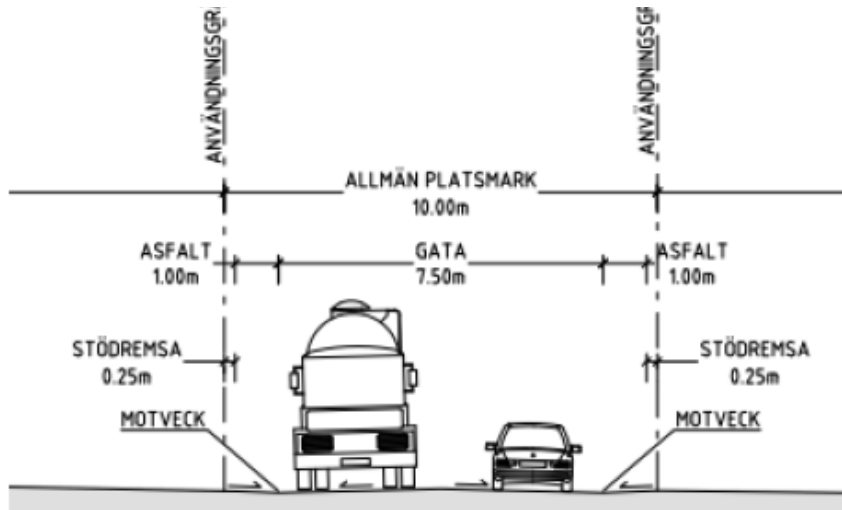


Typsektion A

"Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering VA och vägar för Vistorp 7:19", Sweco, 2020-06-01"

Gata med utformning enligt typsektion A förekommer i områdets nordvästra del, se illustrationskarta, sektion A. Halva sektionens bredden utgörs av ett 9,0 m brett dike, körbana samt skiljeremsa och

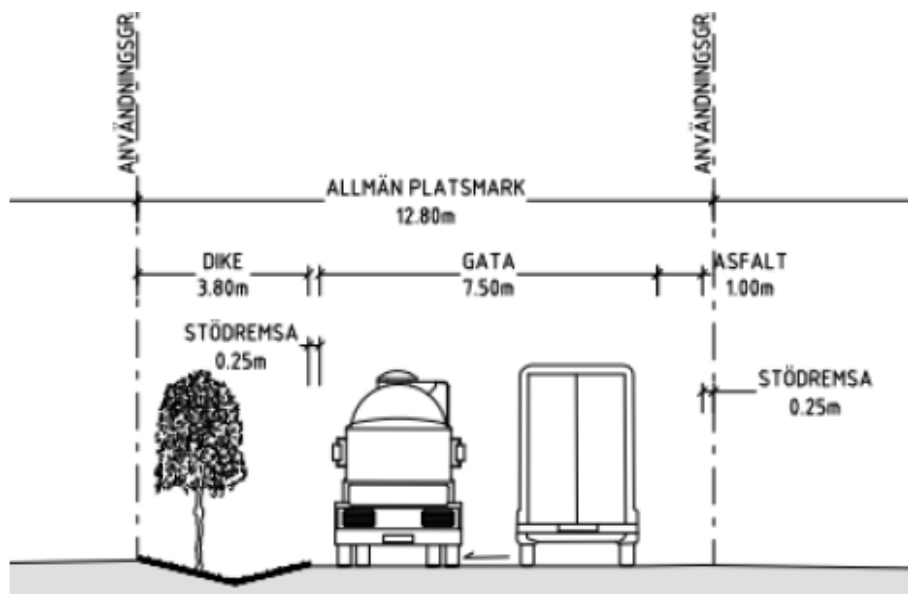
utföras med enkelsidigt tvärfall mot diket för maximalt utnyttjande av dikesvolymen. Diket kan även fungera som fördröjning samt ha en renande funktion. Dikesslänter utformas med lutning 1:4. Branta dikesslänter medför stor dikesvolym som gynnar fördröjning, infiltration samt till viss del magasinering. Branta slänter medför också att lastbilsuppställning undviks. Generell tvärfallslutning ska vara 2,5%.



Typsektion B

"Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering VA och vägar för Vistorp 7:19", Sweco, 2020-06-01"

Gata med utformning enligt typsektion B förekommer generellt inom området, både västra- och östra delen, se illustrationskarta. Skiljeremsan mot kvartersmark bör ej utformas som svackdiken då dessa riskeras att köras sönder och utnyttjas som lastbilsuppställningar. Detta, i kombination med in- och utfarter till kvartersmark, gör att svackdiken bör undvikas längs körbanan. Motveck erfordras då dike saknas. Smal skiljeremsa medför att motveck endast ligger någon centimeter under kvartersmark, därför bör körbanan utformas med dubbelsidigt tvärfall på 2,5%. Skiljeremsa utformas med minst 3,0% tvärfall.



Typsektion C

"Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering VA och vägar för Vistorp 7:19", Sweco, 2020-06-01"

Gata med utformning enligt typsektion C förekommer i områdets mittersta västra del (se illustrationskarta), principutformning följer Typsektion A. Sektionsbredden utgörs av ett 3,8 m brett dike,

körbana samt skiljeremsa utformas med enkelsidigt tvärfall mot diket för maximalt utnyttjande av dikesvolymen. Dikesslänter utformas med lutning 1:4. Branta dikesslänter medför stor dikesvolym som gynnar fördröjning, infiltration samt till viss del magasinering. Branta slänter medför också att lastbilsuppställning undviks. Generell tvärfallslutning ska vara 2,5%.

Parkering

Principen är generellt att varje verksamhet ska tillgodose det egna parkeringsbehovet inom den egna fastigheten. Om flera verksamheter bedömer att det kan sparas markyta genom att samverka gällande exempelvis parkeringsytor ser kommunen positivt på detta.

Frågan om parkeringsyta för uppställning av lastbilar för övernattninng har ställts. Möjlighet finns att ordna detta inom kvartersmark. Detta kan lämpligen ordnas genom ett samarbete mellan verksamheterna i området.

Kollektivtrafik

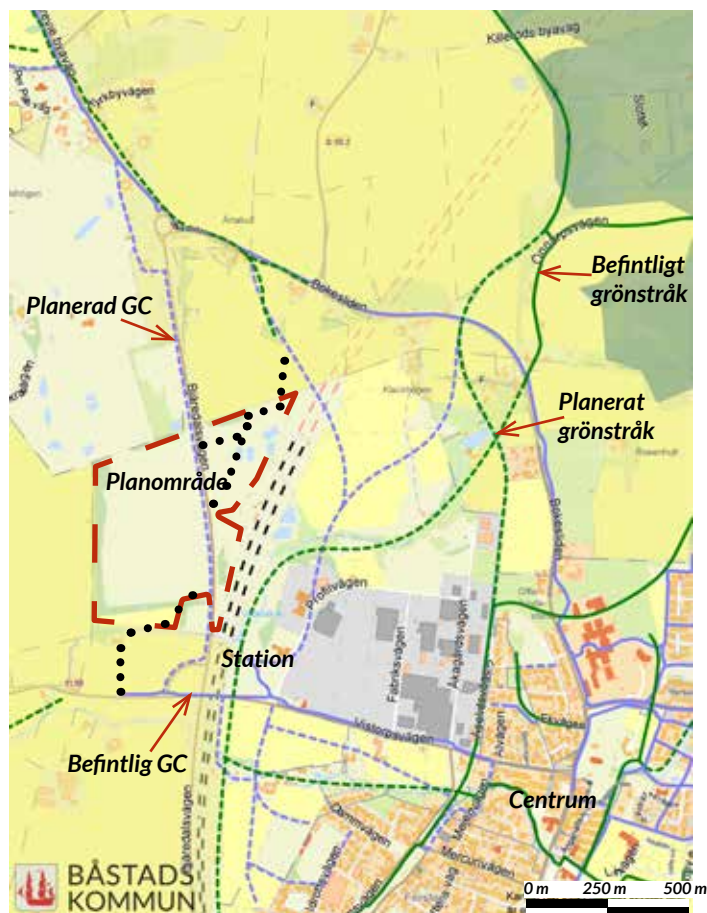
Då verksamhetsområdet är placerat nära Förslövs station bedöms exploateringen i förlängningen kunna medföra ökat underlag för kollektivtrafiken med såväl buss som tåg. Planområdet är beläget mer än 700 meter gångvägen, mindre än 200 meter fågelvägen ifrån Förslövs station vilket enligt Skånetrafiken gör det intressant och möjligt att förlägga en ny busshållplats i anslutning till det nya verksamhetsområdet. Under planprocessen har dialog skett mellan Skånetrafiken, Trafikverket samt kommunen angående framtida busshållplats i anslutning till planområdet. Planförslaget möjliggör en sådan lösning inom allmän plats.

Gång- och cykeltrafik

Det är av stor vikt att människor som kommer vistas inom blivande verksamhetsområde kan ta sig dit och därifrån, antingen till fots eller med cykel. Det saknas idag en statlig gång och cykelförbindelse mellan Förslöv (stationsläget) och Grevie, något som kommunen konsekvent framfört till Trafikverket och kommer att fortsätta jobba för.

Kommunen utgår i planförslaget ifrån att ansvaret för tillkomst av ny infrastruktur kopplas till väghållaransvaret för den sträcka som ska kompletteras med gång- och cykelväg. Det innebär att kommunen avser fortsätta påbörjade diskussioner med Trafikverket för att få en utbyggnad av gång- och cykelbana längs väg 105, mellan Grevie och Förslövs stationsläge, prioriterad.

Enligt Tyréns trafikutredning (daterad 2019-11-15) bedöms antalet fotgängare uppgå till ca 500 fotgängare/dygn till det östra området och ca 90 fotgängare/dygn till det västra området. Antalet cyklister



Befintliga respektive utpekade gång- och cykelvägar (lila) samt grönstråk (grön) enligt ÖP2030 (Streckat=planerad, heldragen linje=befintlig) Svart prickad linje=möjligt gång- och cykelstråk enligt planförslag

bedöms uppgå till ca 120 per dygn till det östra området och ca 75 per dygn till det västra området. Avgörande är att antalet uppskattade fotgängare och cyklister som gjorts i Tyréns trafikutredning baseras på att så kallad detaljhandel etableras inom planområdet. Detaljhandel är en användning som alstrar betydligt mer trafik än till exempel småindustri/verksamheter och eftersom detaljplanen inte medger detaljhandel kan bedömningen inte tillämpas. Högst sannolikt kommer antalet fotgängare och cyklister vara betydligt färre än de 590 respektive 195 som anges i rapporten. Vidare rekommenderar Tyréns i trafikutredningen att en gång- och cykelpassage mellan planområdets östra och västra område placeras i anslutning till planområdets södra korsning och förses med refug, alternativt att befintligt spärrområde används som trafikö. I utredningen anges att *"Med utgångspunkt i att det kommer att finnas minst ett vänstersvängfält på sträckan skapas möjligheten till att använda den trafikö som spärrområdet ger upphov till mellan korsningarna till en gång- och cykelpassage uppdelad i två steg. I detta läge längs vägen behöver fotgängare och cyklister endast passera ett körfält åt gången och får samtidigt en plats att stanna på mellan körfälten. Det är av stor vikt att trafikön blir tillräckligt bred (minst 2 meter mellan körriktningarna) för att tillgodose de utrymmesbehov som cyklister har. En annan fördel med att placera gång- och cykelpassagen i anslutning till korsningen är att fordonstrafikanterna i regel är mer uppmärksamma på omgivningen vid en korsning.*

Då väg 105 har en hastighetsbegränsning på 80km/h skulle det enligt VGU vara möjligt att införa en refug i trafikön/spärrområdet som uppstår mellan korsningarna till följd av vänstersvängfältet."

Inom planområdet möjliggör detaljplanen ett anläggande av en gång- och cykelväg längs väg 105 samt trafiksäker övergång mellan de båda verksamhetsområdena. Väg 105 är en statlig väg där Trafikverket är väghållare vilket innebär att kommunen inte har rådighet över varken väg eller andra åtgärder i anslutning till järnväg. Tillkomsten av en ny gång och cykelväg längs väg 105 förutsätter att Trafikverket prioriterar projektet i sin utvecklingsplan och att kommunen möter upp det genom att iordningställa de anläggningar som ansluter inom planlagt område.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som fordonstrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Störande verksamheter

De planerade verksamheterna får inte påverka omgivningen negativt genom buller, förorening eller annan typ av störning. Framtida verksamhet/er kan behöva ta fram bullerutredningar för att visa att de inte påverkar omgivningen negativt. Upplysning om detta finns på plankartan. Det är Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller som är utgångspunkt för hur mycket en verksamhet får bullra.

Då det är svårt att förutse vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området kommer det att krävas att hänsyn tas till omgivningen för de verksamheter som vill etablera sig inom planområdet. I planens norra del tillåts bara verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan, samt kontor, för att inte motverka en eventuell framtida expansion av Förslöv med bostäder norr om nu aktuellt planområde.

I dagsläget är en bostadsfastighet belägen söder om planområdet. Fastigheten ägs av kommunen. Avståndet mellan bostadsfastigheten och den närmaste verksamhetsmarken är drygt 110 meter. Till det kommer ytterligare 15 meter prickad mark där byggnad inte får uppföras. Mellan bostadsfastig-

heten och verksamhetsmarken finns Möllebäcken, två vegetationsridåer, dagvattenhantering samt odlingsmark.

Buller- och luktstörningar kräver generellt större skyddsavstånd, men påverkas av lokala förutsättningar så som förhärskande vindriktning, höjdskillnader och vegetation. Dessa är inte lämpliga i området utan att särskilda skyddsåtgärder vidtas.

Skyddsavstånden bör kunna minskas/anpassas genom att verksamheterna vidtar nödvändiga skyddsåtgärder. Exempel på detta är fysiska skydd eller anpassning av verksamheten.

Det är kommunen som äger och förmedlar marken inom planområdet. Förbehåll kommer att göras i köpehandlingarna avseende nödvändiga tillstånd för sådan typ av verksamhet som är tillståndspliktig. Det innebär att marken inte byter ägare förrän det är säkerställt att verksamheten är kompatibel med detaljplanens bestämmelser.

Miljöfarliga verksamheter kan omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt enligt 9 kap miljöbalken (1998:808). Verksamheter eller åtgärder som kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska genomgå en miljökonsekvensbedömning (MKB). Eventuell omgivningspåverkan kontrolleras vid bygglovet och alla verksamheter prövas i förhållande till vad som finns i omgivningen.

Skred och ras

För att undvika risk för ras och skred kommer marken att i enlighet med framtagen geoteknisk analys sänkas något i förhållande till övrig terrasserad mark (väster om väg 105). Som en extra säkerhetsåtgärd undantags ett 15 meter brett område från tyngre laster genom att prickas bort i detaljplanen vilket innebär att byggnad inte får uppföras där. Inom prickat område får marken inte belastas med tunga maskiner alternativt upplag eller liknande tyngre än 30 kPa vilket säkerställs med planbestämmelse (f₄). Slänterna ska utformas med en minsta lutning på 1:3 och förses med vegetation som binder jorden och minskar risken för erosion.

Farligt gods

En riskutredning avseende transporter av farligt gods på väg 105 samt järnvägen har tagits fram av Tyréns (Rapport - Riskutredning Farligt gods, Vistorp 7:19, Tyréns, 2019-11-15).

I samma utredning har en bedömning av risker kopplade till transport av farligt gods på väg 105 och Väst kustbanan genomförts. Utredningen har genomförts med anledning av detaljplanearbete för nytt verksamhetsområde på fastigheten Vistorp 7:19. Bedömningen av risker kopplat till farligt gods bygger på beräkningar av riskmättet individrisk och värdering enligt Länsstyrelsen i Skåne läns riktlinjer, RIKTSAM.

Beräkningarna visar att individrisken är acceptabel för planerad markanvändning kopplat till transport av farligt gods på både väg 105 och Väst kustbanan. Detta innebär att riskreducerande åtgärder inte behöver införas. För att visa på god riskhänsyn föreslås dock riskreducerande åtgärder.

Följande riskreducerande åtgärder rekommenderas i framtagen rapport av Tyréns:

- Fasader till samlingslokaler i byggnader som vetter direkt mot väg 105 bör förläggas vända bort från vägen.
- Samtliga byggnader där personer kommer uppehålla sig bör ha ventilation med friskluftsintag som är riktat bort från väg 105. På så sätt minskar risken för att giftig gas sugts in i ventilationen. Denna åtgärd gäller för kontor (eller ur risksynpunkt likvärdig markanvändning såsom t.ex. handel) och bör införas inom 150 meter från väg 105. Friskluftsintag placeras med fördel på tak eller fasad som vetter bort från väg 105.

- För samtliga byggnader inom 50 meter från väg 105 bör möjligheten finnas att utrymma bort från vägen. Detta innebär att det bör finnas entréer eller andra öppningar som inte är riktade mot väg 105 och därför möjliggör förflyttning ut och bort från vägen (dock inte krav på utrymningsväg enligt BBR avsnitt 5). Detta innebär inte att dörrar inte får finnas mot väg 105, utan enbart att det ska finnas andra vägar ut.

Detaljplanen kompletteras med skyddsbestämmelser i enlighet med ovanstående rekommendationer gällande friskluftsintag och utrymningsväg och säkerställs med planbestämmelse **f₃**.

Trafikbuller

Översiktliga trafikbullerberäkningar (Rapport Trafikutredning, Vistorp 7:19, Tyréns, 2019-11-15) har genomförts för fyra punkter i bebyggelsegräns; två punkter mot väg 105 och två punkter mot järnvägen. Beräkningarna har gjorts för ekvivalentnivån, dvs den genomsnittliga bullernivån över ett dygn, samt för maximalnivån som motsvarar passagen av ett fordon av bullrigaste typ.

Beräkningarna är gjorda för trafiksituationen på väg 105 vid prognosåret 2040 inkluderat trafik till/från planområdet, samt för Trafikverkets prognos för trafikeringen på Västkustbanan vid prognosåret 2040.

Boverkets byggregler (BBR) anger att byggnader som innehåller bostäder eller lokaler i form av vårdlokaler, förskolor, fritidshem, undervisningsrum i skolor samt rum i arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller dylikt, ska utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas i den omfattning som den avsedda användningen kräver och så att de som vistas i byggnaden inte besväras av ljudet.

Trafikbullerberäkningarna utvärderas mot BBRs riktvärden kontor. Om ljudklass C enligt Svensk Standard SS 25268:2007 uppfylls anses kraven enligt BBR vara uppfyllda. Ljudkrav för konferensrum samt kontorslandskap enligt Svensk standard är 30-45 dBA respektive 35/50 dBA. För andra typer av verksamheter, industri, handel mm, finns inga riktvärden för trafikbullernivåer. En normal fasad dämpar vägbuller med ca 25-30 dBA och tågbuller med ca 30 dBA. Inomhusnivåerna kan därmed beräknas till nivåer enligt nedanstående tabell.

Beräkningspunkt	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1	30-35	41-48
2	30-35	41-48
3	30	52
4	25	46

Det kan konstateras att konferensrum företrädesvis bör placeras i riktning bort från väg och järnväg, men att det i stort sett går att placera kontorsverksamheter i övrigt var som helst inom planområdet. Maximalnivåerna är något höga vilket kan medföra att det ställs högre krav på fasad och fönsters dämpning för att klara riktvärdet för den maximala inomhusnivån. Exakt vilka krav som ställs ur trafikbullersynpunkt bestäms i samband med bygglovsprocessen, när byggnadernas utformning, placering och innehåll är bestämt.

Teknisk försörjning

El, telefoni och energiförsörjning

Bjäre Kraft har en befintlig nätstation i området, öster om väg 105, som planläggs som **E** - teknisk anläggning. Även ett mindre område väster om väg 105 i den norra delen av planområdet planläggs som **E**, för exempelvis en framtida nätstation. I övrigt möjliggör planförslaget tekniska anläggningar, men inte omlastningsstation, (**E₁**) inom de delar av kvartersmark väster respektive öster om väg 105.

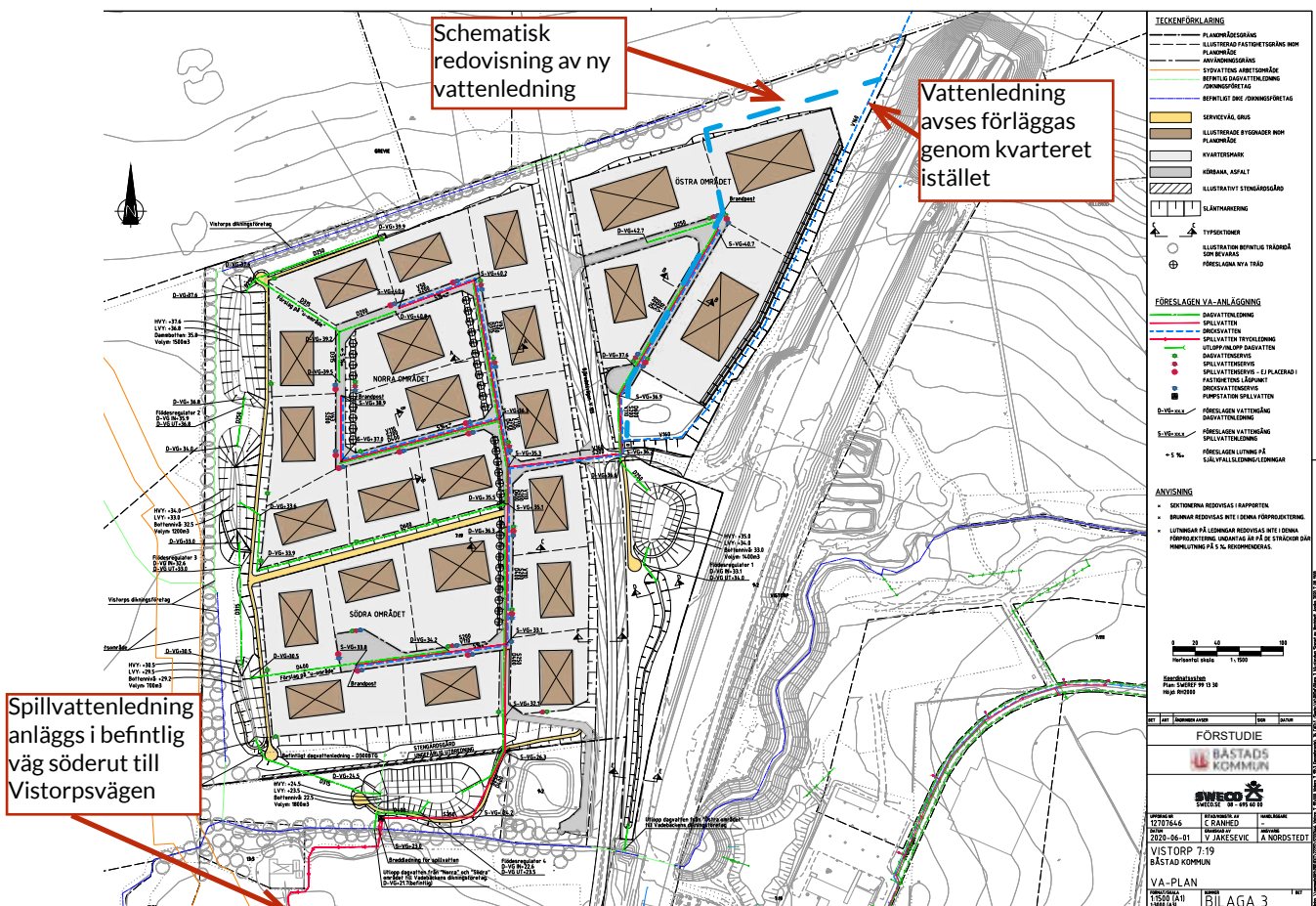
Skanova har ledningar inom planområdet som kan behöva flyttas.

El och telefoni avses anslutas till det befintliga ledningsnätet.

Med anledning av planområdets läge bedöms området ha mycket goda förutsättningar för solenergi.

Dricks- och spillvatten

Södra sidan av Bjärehalvön ska anslutas till Sydsvatten under år 2022-2023. Planområdet ska i första hand anslutas till befintligt vattenledningsnät i nordost. Framöver finns även möjlighet att ansluta planområdet till vattenförsörjning från söder. Det kommer med andra ord finnas två olika möjligheter att ansluta planområdet till vattenledningsnätet.



VA-plan tillhörande Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering, VA och vägar för Vistorp 7:19, Sweco 2020-06-01. Värt att notera är att vattenledning längst i ost (längs Västkustbanan) avses förläggas genom kvarteret istället. Underlaget (gatustruktur) är efter framtagandet av utredningen något förändrad.

För att säkerställa VA (dricks- och spillvatten) inom nu aktuellt planområde har Sweco tagit fram "Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering, VA och vägar för Vistorp 7:19 i Förslöv (2020-06-01). Dialog pågår mellan kommunen samt ägare till fastigheten Vistorp 13:2 angående bland annat anläggande av spillvattenledning från planområdet och söderut. Spillvattenledningen avses förläggas i anslutning till befintlig väg för att orsaka så lite intrång som möjligt i markanvändningen inom fastigheten och säkerställas genom ledningsrätt.

Brandvattenförsörjning

Vattenledningsnätet ska dimensioneras för konventionell brandvattenförsörjning enligt Svenskt Vattens publikation P114. Tryck eller flöde på vattenledningsnätet kan inte anges eftersom ledningsnätet inte är utbyggt. NSVA garanterar inte ett visst tryck eller flöde i vattenledningsnätet. Om en verksamhet behöver ett garanterat vattentryck eller flöde för att säkerställa den brandvattenförsörjning som krävs ska detta lösas med brandvattentankar till sprinklers eller liknande. Utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Dagvatten

2014 gjordes en översiktlig dagvattenutredning över området. Sedan dess har planområdet utökats och förutsättningarna delvis förändrats. För att säkerställa dagvattenhantering och VA-lösning inom nu aktuellt planområde har Sweco tagit fram "Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering, VA och vägar för Vistorp 7:19 i Förslöv (2020-06-01).



Höjd- och utformningsplan (inkl schematisk skiss över dagvattenhantering) tillhörande Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering, VA och vägar för Vistorp 7:19, Sweco 2020-06-01.

Sammanfattningsvis kommer dagvatten från området öster om väg 105 fördröjas söder om Trafikverkets infartsväg till tunnelmynningen med utlopp i Vadebäcken mellan väg 105 och järnvägen. Dagvatten från området väster om väg 105 fördröjs i de redovisade dammarna innan det leds vidare till utlopp i Vadebäcken söder om planområdet. Se även ovanstående schematiska bild. Flödesregulatorer kommer att anläggas innan dagvatten släpps ut till Vadebäck och utflödet regleras efter avtal med dikningsföretaget i bäcken. Det planeras totalt 5 dagvattendammar av varierande storlek inom planområdet som inte bara är till för att utjämna utflödet av dagvatten utan har även en renande effekt från diffusa källor. Vid olyckor, till exempel oljeläckage, har dammarna en uppsamlade funktion för att hindra spridningen av grov förorening och möjliggör lokala åtgärder. Vid ett 100-årsregn tillåts dagvattendammarna svämma över och har därför tilltagen naturyta runt om sig för att inte orsaka skada på fastigheter eller infrastruktur.

Dikningsföretag

Det fullt genomförda planförslaget kommer att generera stor del hårdgjorda ytor och således stora mängder dagvatten som fördröjs innan det når recipienten. Det finns därför väl tilltagna ytor för bräddning och det bedöms inte föreligger någon risk för att överenskommet flöde till Vadebäcken överskrider. Recipient för dagvattnet är Vadebäcken, i den del som ingår i Vadebäckens dikningsföretag år 1993. Längre nedströms Vadebäcken finns Ranarps dikningsföretag av år 1933.

Båstads kommun kommer att inhämta godkännande från Vadebäckens dikningsföretag av år 1993 avseende rätten att släppa ut maximalt 5 l /sek och ha från planområdet.

Utöver ovan nämnda dikningsföretag berörs planområdet också av Vistorps dikningsföretag av år 1943 som går längs med planområdets västra kant. Dagvattnet från planområdet kommer inte längre att belasta detta dikningsföretag. Fortsatt åtkomst till dikningsföretagets kulverterade ledning säkerställs genom tillfart över naturmark. Se ovanstående karta.

Rening

Vilka verksamheter som kommer etablera sig inom planområdet är inte känt men troligen kommer området slutligen innehålla en mängd olika verksamhetstyper. Området kommer sannolikt bli relativt vältrafikerat vilket i kombination med markanvändningen kommer att förorena dagvattnet. Fördröjning av dagvattnet i öppna lösningar som säkerställer sedimentation är således nödvändig för att säkerställa att vattnet som når recipient håller god kvalitet.

Dimensionering

Dimensionering av dagvattensystemet inom planområdet har gjorts enligt gällande anvisningar från Svenskt Vatten.

Dagvatten från planområde väster om väg 105 (cirka 13 hektar dvs 130 000 m²) kommer att fördröjas i dagvattendammar väster och söder om planområdet med slutligt utlopp i Vadebäcken. För att fördröja ett 20-årsregn och hålla ett utsläppsflöde på 5 l/s och hektar från planområdet väster om väg 105 krävs en fördröjningsvolym på ca 5 000 m³.

Dagvatten från planområdet öster om väg 105 (ca 4,8 hektar dvs 48 000 m²) kommer att fördröjas i dammar både norr och söder om Trafikverkets infartsväg, i mitten av den östra delen av planområdet, se nedanstående bild. För att fördröja ett 20-årsregn och hålla ett utsläppsflöde på 5 l/s och hektar från denna del av planområdet krävs en fördröjningsvolym på ca 1 900 m³.

Beräkningarna är baserade på att ca 80 % av ytan inom planområdet hårdgörs.

Höjdsättning och skyfall

Det är viktigt att planera höjdsättningen inom området i ett tidigt skede och att sekundära avrinningsvägar tillskapas. Vid skyfall, då ledningsnät och dagvattensystem inte kan ta emot allt dagvatten, styrs vattnet längs gator och i andra avrinningsstråk för att undvika skada på intilliggande fastigheter.

En skyfallsanalys (dvs konsekvensanalys vid ett 100-årsregn) har genomförts för att lokalisera hur överskottsvatten lämpligen leds vidare genom sekundära rinnvägar.

Planområde öster om väg 105



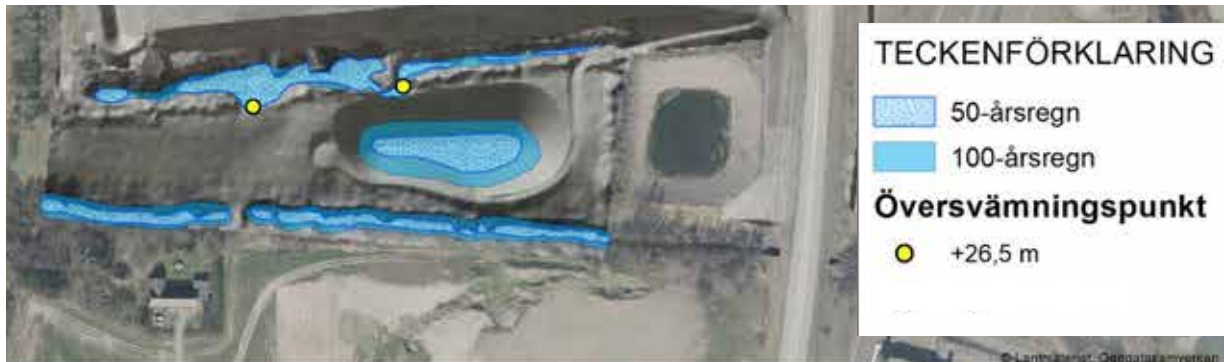
Skyfallsanalys (öster om väg 105) tillhörande Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering, VA och vägar för Vistorp 7:19, Sweco 2020-06-01.

För den östra sidan av planområdet anläggs en översvämningsyta som är dimensionerad att kunna fördröja skyfall söder om tillskapad kvartersmark. För att dagvattnet, vid skyfall, inte ska rinna ner mot järnvägsanläggningen ansvarar kommande fastighetsägare för att dagvatten avleds mot angiven anslutningspunkt vilket innebär att en mindre vall måste anläggas längs den östra fastighetsgränsen. Detta säkerställs i bygglovsprocessen.

Vid ett 100-årsregn kommer den teoretiska vattennivån att nå ungefär +38,92 m. Översvämningsytans lägsta punkt innan dagvatten flödar mot järnvägsområde ligger på +39,0 m och i teorin är det därför möjligt att förhindra att dagvatten vid skyfall når järnvägsområde. Vid nederbördsmängder större än de vid ett 100-årsregn kommer järnvägen troligtvis att påverkas.

Planområde väster om väg 105

Även den västra sidan av planområdet har anpassats för att klara skyfall. När det befintliga diket inte längre kan magasinera vattnet, vid en vattennivå som överskrider +26,5 meter, kommer vattnet brädda till markområdet och dagvattendammen som angränsar i söder. För analysen har en uppskattning gjorts om att hälften av dagvattnet flödar till magasin och att hälften flödar till det dike som finns längst söderut i området. För att inte belasta detta dike bör området runt dagvattendammen sänkas något för att skapa en reglerad översvämningsyta.



Skyfallsanalys (väster om väg 105) tillhörande Utredning samt förprojektering av dagvattenhantering, VA och vägar för Vistorp 7:19, Sweco 2020-06-01.

Vid ett 100-årsregn kommer nivån i dagvattendammen att uppgå till cirka +24,18 m medan det vatten som hamnar i det södra diket i verkligheten antas flöda vidare från område. Det blir tydligt ur figuren att det finns möjlighet att fördröja ännu mer dagvatten i magasinet om det går att säkerställa att dagvatten flödar hit och inte ut över den öppna ytan.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Bland annat innebär det att avfallsutrymmen för fastigheterna bör placeras i anslutning till körbar allmän väg och att avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering. Vid tömning av avfallsbehållare som kräver kranfordon få bland annat kranen inte sträcka sig över gång- eller cykelbana eller utgöra annan fara för trafiken vid till exempel utfart eller korsning.

Byggare uppmanas ta kontakt med NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB) i tidigt stadie för planering av avfallshantering.

Masshantering

För att minska miljöbelastningen bör varje projekt syfta till att man uppnår 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 att man ska kunna ta reda på dess lämplighet för planerad utfyllnad och för att föroreningsbelastningen inom planområdet inte ökar. I möjligaste mån ska markmassor hanteras och fördelas inom planområdet eller i dess närhet.

Stora mängder massor kommer att behöva flyttas runt inom området för att skapa ett effektivt utnyttjande av marken samt för att minska belastningen på områdets södra del. Preliminära beräkningar i PM Geoteknik - Terrassering (Sigma) visar på ett litet överskott på massor, men kommunen bedömer att även dessa bör kunna nyttjas inom området genom justeringar av markhöjderna.

Kommunen har från pågående projekt i närheten tillvaratagit matjord som kommer vara till nytta inom området när bland annat slänter och diken ska prepareras för insådd av gräs med mera.

9. KONSEKVENSER

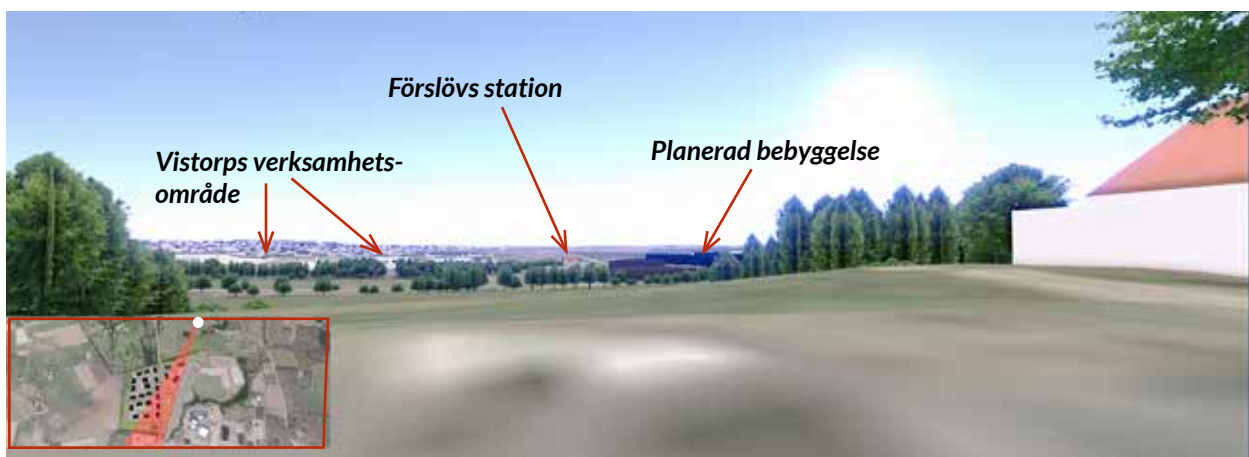
Landskapsbild

Ett genomförande av planen innebär en förändring av landskapsbilden då stora byggnadsvolymer tillkommer som inte finns på platsen idag. Området omfattas inte av förordnande om landskapsbildsskydd (enligt naturvårdslagets lydelse före 1975). Påverkan på landskapsbilden kan dämpas genom att befintliga trädriddar bevaras och att träd planteras längs vägarna i och genom området. Angivna nockhöjder, bestämmelser om byggnaders placering och höjder på skyltar samt utformning takbeklädnad och av fasader mot väg 105 bidrar till att reglera påverkan på landskapsbilden.

Som tidigare redogjorts för, under rubriken "Riksintressen", är den maximala byggrätten som visualiseras i 3D vyerna inte representativt för en verklig utbyggnad. Baserat på tidigare erfarenheter gör kommunen bedömningen att maximal byggrätt inte kommer att realiseras men finner det angeläget att möjliggöra flera olika slags verksamheter utan att i detaljplanen specificera exakt placering. En detaljplan ska inte styra mer än nödvändigt och vara aktuell över tid.



Befintlig vy från Bokesliden mot sydväst och planområdet



3D-vy från Bokesliden mot sydväst och planområdet
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med rött fält utskiktsvy)

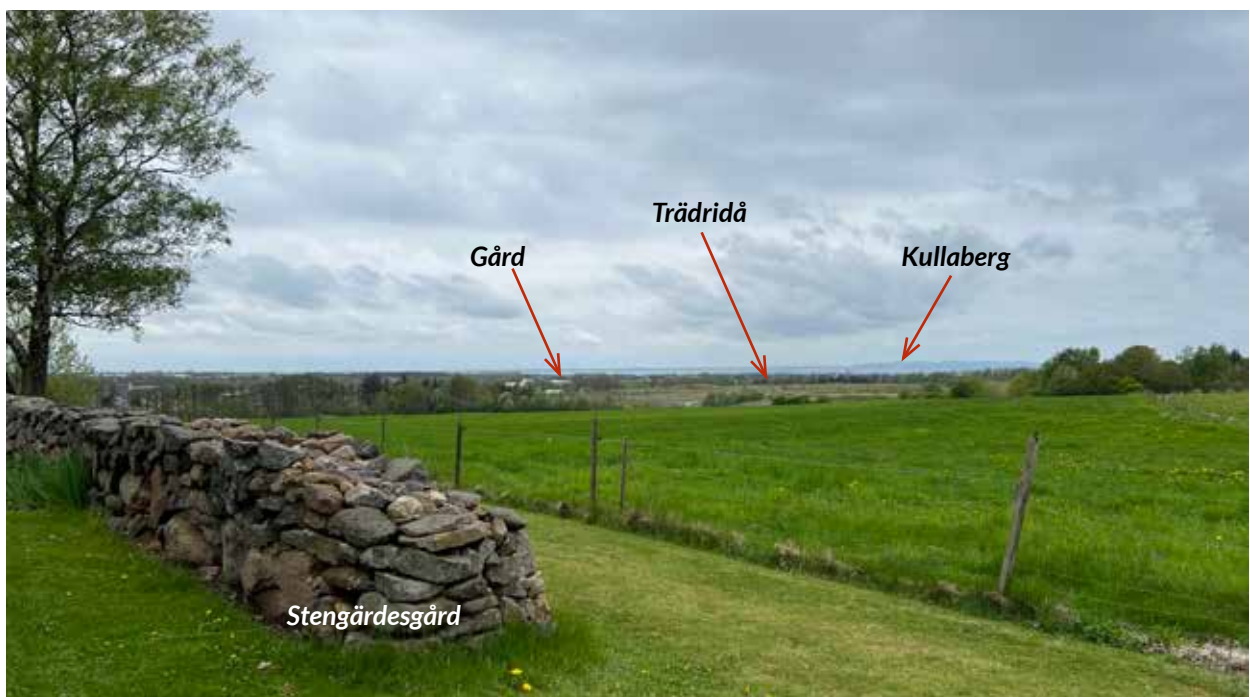
Kommunen gör bedömningen att landskapet sett från Bokesliden redan idag är starkt påverkat av infrastruktur i form av vägar och järnväg samt det befintliga verksamhetsområdet Vistorp med bland annat Lindab. Vyn över landskapet kan inte sägas vara representativ som ett typiskt jordbrukslandskap på Bjäre. Bron över Väst kustbanan är ett landmärke som även vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget kommer att synas från bland annat denna utblickspunkt.



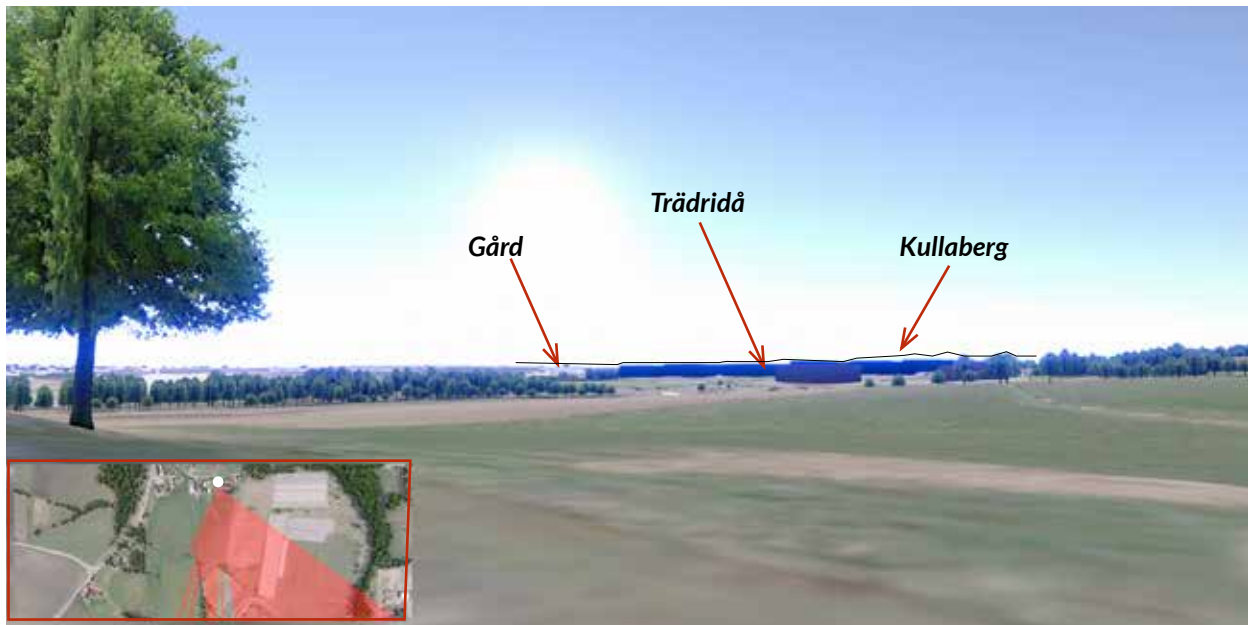
Befintlig vy från Vadebäcksvägen mot väst och planområdet



Vy från Vadebäcksvägen mot planområdet. (notera att vaken befintliga buskage eller stenmuren syns i 3D-visualiseringen)
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med rött fält utsiktsvy)



Befintlig vy från fastighetsgräns i väst från fastigheterna vid Vadebäcksvägen

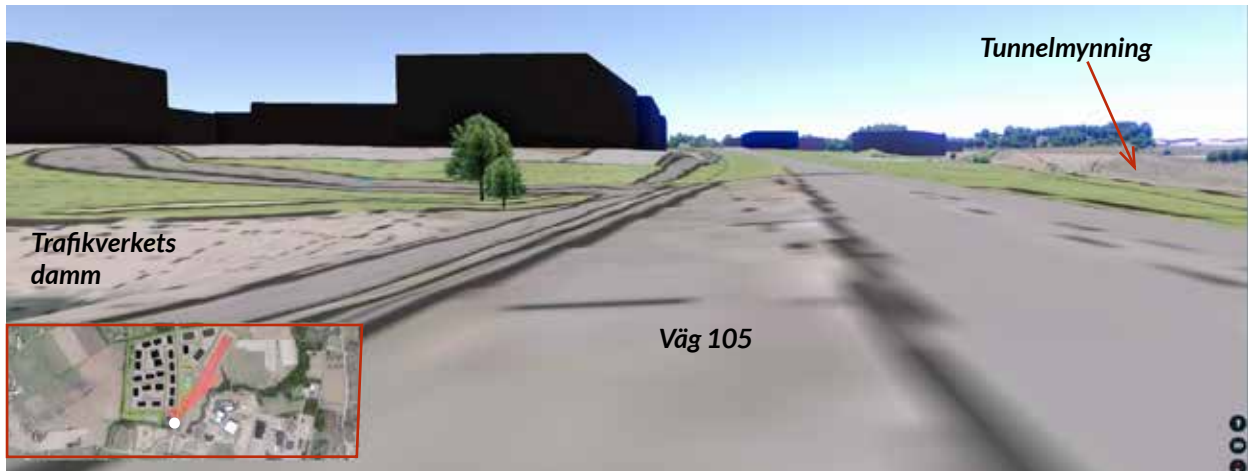


Befintlig vy från fastighetsgräns i väst för fastigheterna vid Vadebäcksvägen vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget.
Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött** fält utsiktsvy)

Vyn över landskapet från fastigheterna vid Vadebäcksvägen kommer att förändras. Beroende på hur de nya byggnaderna förläggs kommer del av den befintliga trädridån mot kusten att döljas då höjden på de befintliga träden bedöms ligga på samma nivå som högsta tillåtna nockhöjd. Dock bedöms Kullaberg att även i fortsättningen skymtas helt eller delvis. (Kullaberg är intolkad i 3D-vyn).



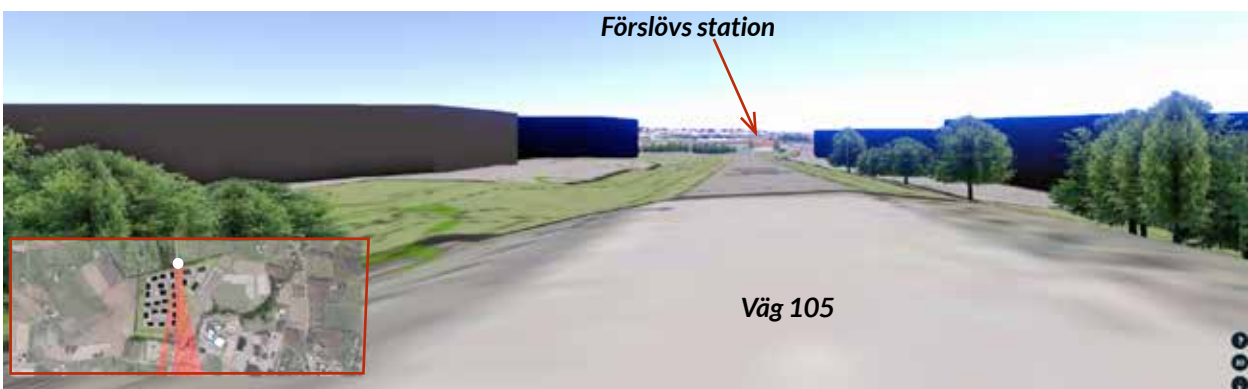
Befintlig vy från väg 105 mot norr.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött** fält utsiktsvy)



Vy från väg 105 och norrut vid en utbyggnad i enlighet med planförslag.
Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött** fält utsiktsvy)



Befintlig vy från väg 105 mot söder.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött** fält utsiktsvy)



Vy från väg 105 mot söder vid en utbyggnad i enlighet med planförslag.
Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött** fält utsiktsvy)

För de som passerar genom planområdet längs väg 105 kommer den visuella landskapsbilden att förändras vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget.



Klubbhus

Befintlig vy från parkering vid Åkagårdens golfklubb mot söder



Klubbhus

Ny möjlig bebyggelse

*Vy från parkering vid Åkagårdens golfklubb mot söder vid en utbyggnad i enlighet med planförslag.
Ny möjlig bebyggelse är illustrerade som svarta volymer i bilden ovan.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med **rött** fält utsiktsvy)*

Den nya bebyggelsen bedöms inte bli högre än befintlig trädridå i horisonten. Befintlig trädridå i den norra delen av planområdet avses bevaras i sin helhet.



Vy från Grevie kyrkby mot söder. (Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med rött fält utsiktsvy) Vyn kommer inte att påverkas vid en utbyggnad i enlighet med planförslag

Ny planerad bebyggelse inom planområdet kommer inte att bli visuellt synlig från Grevie Kyrkby.

Vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget konstateras att vyer över planområdet och omgivande landskap kommer att förändras olika mycket beroende på vart utblickar görs. Sammantaget bedömer kommunen dock förändringen rimlig med anledning av att utbyggnaden sker på mark som sedan många år varit starkt påverkat av Projekt Hallandsås och som är beläget i direkt anslutning till befintlig infrastruktur samt verksamhetsområdet Vistorp. Planområdet omfattas inte av förordnande om landskapsbildsskydd. Inga siktlinjer mot betydande landmärken bedöms påverkas negativt. Den visuella kontakten med havet kommer till viss del att påverkas men kommunen gör bedömningen att ingen påtaglig negativ skada kommer att ske med anledning av att befintlig trädridå i den västra delen av planområdet redan idag bryter av utblickarna mot havet och att den visuella kontakten med Kullaberg till stor del kommer att kvarstå.

Vyn från Bokesliden samt Vadebäcksvägen bedöms förändras mest utöver vyn vid färdsel längs väg 105. Den sistnämnda vyn präglas inte heller idag av en visuell kontakt med landskapet och kustzonen. Tvärtom är Förslövs station, befintligt verksamhetsområde och Förslövs tätort utblickspunkter tillsammans med den terrasserade marken utan naturvärden inom Vistorp 7:19. Befintlig vy från Bokesliden saknar utmärkande landskapselement, kontakten med Kullaberg bedöms kvarstå även efter utbyggnad. Vyn från Bokesliden blir mest förändrad av de studerade utblickspunkterna, dock även härifrån i begränsad omfattning (se föregående bilder). De samlade effekterna av planförslaget kan inte bedömas ha betydande negativ påverkan på riksintressena.

Ekosystemtjänster

Flera ekosystemtjänster gynnas genom att naturmark, slänter och dagvattenhantering utformas och sköts på ett sådant sätt som gynnar insekter. Val av växter samt gallring av barrträd till förmån för lövträd ska göras på ett sådant sätt att den biologiska mångfalden gynnas.

Arbetsplatser

Ett genomförande av planen vilket är av stor vikt för det lokala näringslivets utveckling då det innebär att nya verksamheter kan etablera sig i kommunen och att befintliga verksamheter kan utvecklas. Det innebär att fler arbetstillfällen skapas.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära Förslövs station. Att det inom gång- och cykelavstånd från stationen skapas fler arbetsplatser ökar underlaget för kollektivtrafiken. För att fullt ut kunna dra nytta av det stationsnära läget behövs satsningar göras för en säker gång- och cykelväg som förbinder stationen och verksamhetsområdet. Nytt hållplatsläge för Skånetrafikens regionbussar kan bli aktuellt i anslutning till planområdet.

Ekonomi

Kommunen får ökade kostnader för anläggande och drift av tillkommande allmän plats.

Social konsekvensanalys

God bebyggd miljö, sociala värden och vardagsmotion

Intentionen med detaljplanen är att tillskapa nya fastigheter för verksamhetsändamål, där personal-tät verksamhet prioriteras med hänsyn till läget nära Förslövs station. Verksamhetsområdet ska ha ett effektivt markutnyttjande och detaljplanen ska erbjuda flexibilitet i fastighetsbildningen. Slånter, dagvattenhantering och gröna ytor inom området ska utformas på ett sådant sätt att befintliga ekosystem stärks.

Ett genomförande av planförslaget kommer att tillföra en mängd arbetstillfällen till Båstads kommun och fram för allt säkerställa en god utveckling av Förslöv och Grevie.

Planområdet har goda kommunikationsmöjligheter. Ett genomförande av detaljplanen bedöms öka tillgänglighet, trygghet inom och delvis utanför planområdet samt bidra till att möjliggöra ett bilfritt liv. Detta under förutsättning att gång- och cykelbana längs väg 105 sammankopplas med befintligt gång- och cykelnät norr och söderut samt österut över väg 105 och Västkustbanan till Förslövs samhälle. För att uppnå målsättningen att tillgängliggöra planområdet för fotgängare och cyklister måste kommunen tillsammans med Trafikverket planera och prioritera projektet.

Då nu aktuellt planområde till största del består av obebyggda terrasserade grusytor bedöms orienterbarheten för området förändras. Byggnaders placering, utformning i kombination med infrastruktur och tydliga rörelsestråk är faktorer som påverkar orienterbarheten.

Service, nya arbetsplatser, förstärkning av Förslövs verksamhetsområde och stationsområdet som målpunkt är exempel på åtgärder som gynnar det sociala samspelet och skapar goda möjligheter för möten.

Områdets läge med närhet till bostäder, rekreationsområde, kollektivtrafik samt service av olika slag skapar goda förutsättningar för att skapa ett fungerande vardagsliv.

Planområdet har tidigare använts av Projekt Hallandsås. Marken är uppfyllt med stora mängder fyllnadsmaterial som terrasserats. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer planområdet att bebyggas och göras tillgängligt. Platsens forna identitet som en del av Projekt Hallandsås kommer att förändras. Förslövs verksamhetsområde och stationsområde som mötesplats och identitet bedöms stärkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Barnkonsekvensanalys

En utbyggnad av verksamheter inom planområdet tar ej befintlig lek- / rekreationsyta i anspråk.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder i närområdet och gång- och cykelbana längs väg 105 är en förutsättning för att skapa en trygg trafikmiljö för barn och unga.

Ur ett barnperspektiv bedöms förslaget inte medföra någon större påverkan då planförslaget inte skapar några allmänna vistelsezoner. Dock bedöms planförslaget möjliggöra viss ökad trygghet för barn och unga inom och i anslutning till planområdet när en gång- och cykelväg inom planområdet sammanlänkas med befintligt gång- och cykelnät norrut mot Grevie samt öster om väg 105 och Väst-kustbanan vidare till Förslöv samhälle.

10. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Genomförandetid

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

Begreppet "genomförandetid" innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras 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 eller ersättas.

Markägoförhållanden

Båstads kommun äger fastigheten Vistorp 7:19. Fastigheten Vistorp 9:2 ägs av Trafikverket och fastigheten Vistorp 13:2 är i privat ägo.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Båstads kommun är huvudman för allmän plats som tillskapas i detaljplanen. Trafikverket är väghållare för väg 105. Kommunen är huvudman för allmänna vattentjänster i området och kommunens driftsansvarig för kommunalt ägda vattenledningar och öppna dagvattensystem är NSVA.

Vatten och Avlopp	Båstads kommun/NSVA
El	Bjäre Kraft
Opto	Skanova, Bjärekraft

Utförande

Kvartersmark

Varje fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar på kvartersmark.

Allmän plats

Kommunen är huvudman och ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Trafikverket är väghållare för väg 105 och ansvarig för genomförande av åtgärder som preciseras under rubriken "Tekniska frågor".

Dricks-, spill- och dagvatten

Kommunen är huvudman för VA inom planområdet och ansvarar för att området ansluts till det kommunala dricks-, spill- och dagvattennätet. Dagvattenfördröjning i form av ett öppet system ska byggas ut inom planens västra och södra del samt öster om väg 105, på mark planlagd som **NATUR** samt **GATA**. Kommunen ansvarar för att dricks-, spill- och dagvattennätet byggs ut inom planområdet.

Drift och underhåll

Allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark som tillskapas i detaljplanen med

undantag för utrymme med planbestämmelse; **VÄG**, för vilken Trafikverket bär ansvaret för drift och underhåll. Trafikverket som väghållare ansvarar även för drift och underhåll av väg 105. För angöring till damm söder om planområdet och väster om väg 105 säkerställer kommunen att Trafikverket kan hålla serviceväg inom NATUR men ansvaret för servicevägens underhåll och funktion faller på Trafikverket.

Kommunen, genom driftsbolaget NSVA, ansvarar för drift och underhåll av VA i och utanför planområdet. Vad avser de öppna dagvattensystem som skapas inom planområdet ansvarar NSVA för drift av anläggningarna upp till högvattenytan. Resterande del av anläggningen driftas av kommunens park- och gatuavdelning.

För svackdiken som tar emot och fördröjer dagvatten från väg innan det släpps till det allmänna VA-systemet ansvarar väghållaren.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskedet

För att beställa följande dispenser resp. tillstånd ansvarar:

Strandskydd

Upphävs i planen

Kommunen

Avtal

Följande avtal skall upprättas under planarbetet:

- Överenskommelse med Vistorps dikningsföretag



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

Fastighetsrättsliga frågor

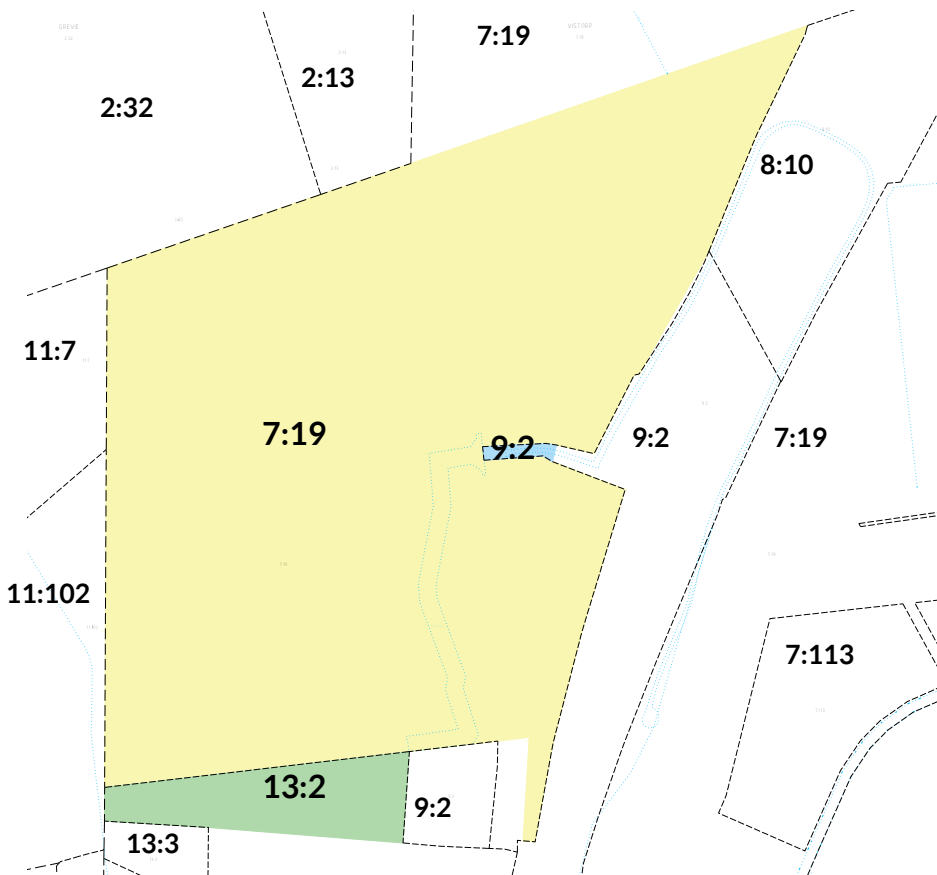
Inom detaljplanen tillskapas cirka 147 200 m² (14,72 ha) kvartersmark, cirka 135 500 m² (13,55 ha) allmän plats (varav cirka 14 660 m² (1,47 ha) planläggs som väg, 15 590 m² (1,56 ha) som industrigata och cirka 104 820 m² (10,48 ha) som naturmark).

Del av den privatägda fastigheten Vistorp 13:2 planläggs för ändamålet allmän plats och kan lösas in av kommunen när detaljplanen vunnit lag kraft om inte överenskommelse upprättas med berörd fastighetsägare redan tidigare.

Kommunen ser ingen risk med inlösenproblematik eller liknande vid genomförandet av detaljplanen genom att kombinera de olika användningarna J K E med anledning av att kommunen äger all mark som omfattas av dessa planbestämmelser.

Berörda fastigheter

Båstad Vistorp 7:19	Båstads kommun	Kommer uteslutande bestå av allmän plats efter genomförda avstyckningar. Tillförs cirka 1,5 ha från fastigheten Båstad Vistorp 13:2. Officialservitut 1278-2317.1 får ändrad sträckning med anledning av detaljplanen.
Båstad Vistorp 9:2	Trafikverket	Inga åtgärder
Båstad Vistorp 13:2	Privat fastighetsägare	Avstår cirka 1,5 hektar, dvs ca 15000 m ² till Båstad Vistorp 7:19



Fastigheter inom planområdet. Vistorp 13:2 (grönt), Vistorp 9:2 (blått) och Vistorp 7:19 (gult)

Fastighetsbildning

Flera fastigheter för ändamålet verksamheter ska avstyckas från fastigheten Båstad Vistorp 7:19.

Båstads kommun söker och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

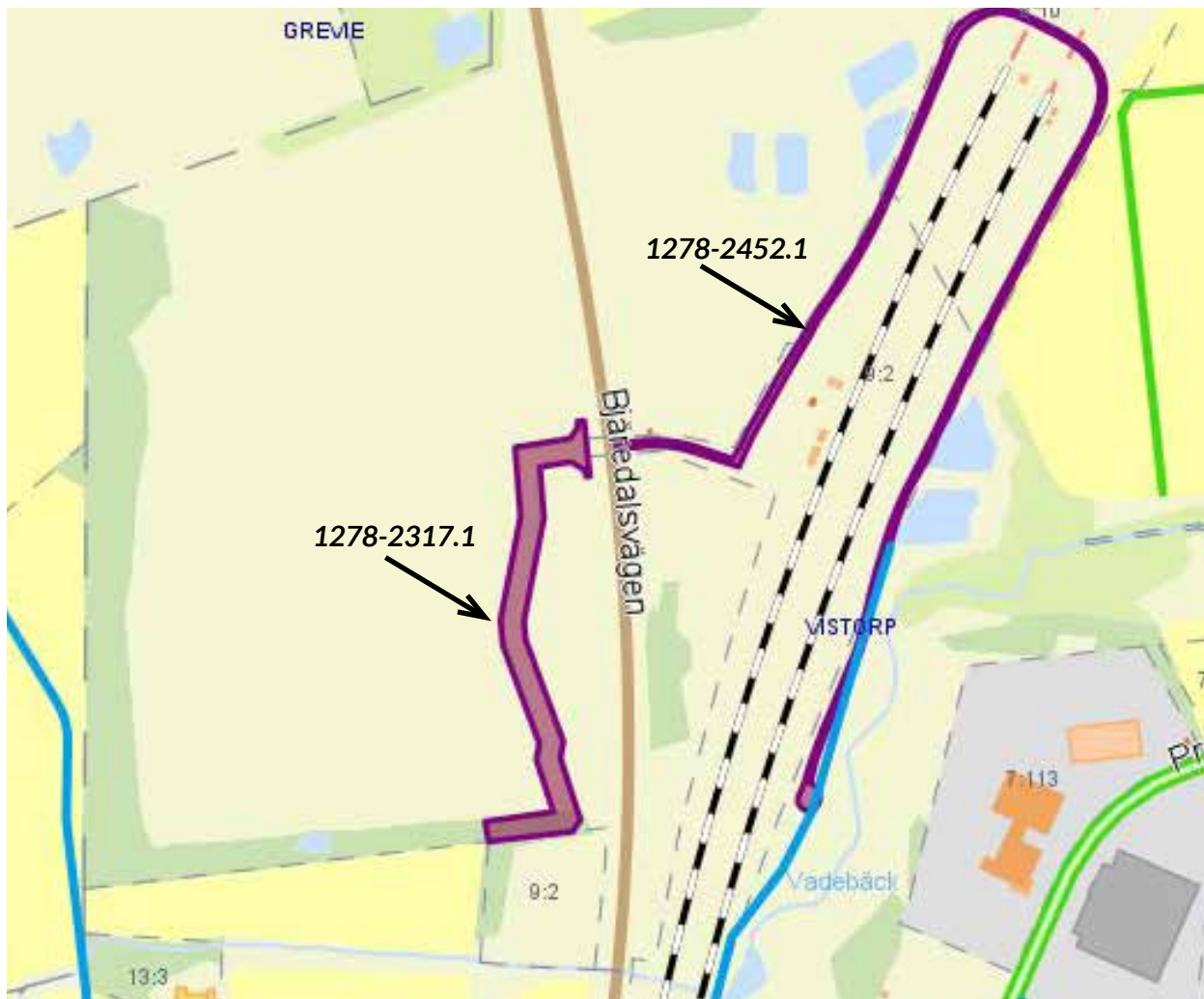
Ledningsrätter

Ingen av de ledningar som lokaliserats inom planområdet skyddas av ledningsrätt eller avtalsservitut. Det åligger ledningsägaren att säkerställa utrymme för sin ledning med erforderlig rättighet.

Övriga rättigheter

Inom fastigheten Vistorp 7:19 finns ett officialservitut till förmån för Vistorp 9:2 avseende rätt att ta väg. Servitutets (1278-2317.1) läge behöver omprövas med anledning av detaljplanen. Rättigheten blir till stor del överflödigt där kommunen anlägger industrigata. I den del av rättighetsområdet som kommunen inte bygger ut lokalgata ska servitutet kvarstå. Angöring till damm (inom NATUR) säkerställs med servitut.

Fastigheten Vistorp 9:2 belastas av ett servitut (1278-2452.1) till förmån för fastigheten Vistorp 7:19, vilket ger kommunen som fastighetsägare rätt att nyttja utrymme för in- och utfart.



Befintliga servitut inom Vistorp 7:19 till förmån för Vistorp 9:2 (1278-2317.1) och befintligt servitut inom Vistorp 9:2 till förmån för Vistorp 7:19 (1278-2452.1)

Avtal

Följande avtal kan behöva upprättas till följd av planens innehåll:

- Överenskommelse om fastighetsreglering
- Köpeavtal
- Finansierings- och genomförandeavtal

Ett finansierings- och genomförandeavtal gällande infrastrukturella anpassningar, på och kring väg 105, ska upprättas inför genomförande av de åtgärder som är nödvändiga för att upprätthålla en god trafiksäkerhet. Vilka åtgärder som är nödvändiga tags fram i dialog mellan Trafikverket och Båstads kommun. Åtgärder på och kring väg 105 ska följa VGU (Vägar och gators utformning).

Båstads kommun ansvarar för att detaljplanen genomförs.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Väg 105 ägs och driftas av Trafikverket. På den del av väg 105 som berörs av detaljplanen ska trafik-

säkerheten säkerställas genom trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

De trafiksäkerhetshöjande åtgärder som definierats i detaljplanarbetet omfattar: ny skyltning, vägmarkeringar och kompletterande mittrefug.

Nya industrigator ska byggas ut till följd av detaljplanen. Gatornas bredd har dimensionerats för förväntad trafik.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till kommunalt VA. Fördröjning av dagvatten ordnas inom område planlagt som NATUR samt GATA₂ och varje fastighetsägare kommer anmodas tillskapa lämplig fördröjning inom kvartersmark för att säkerställa en god fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet. Fördröjning inom kvartersmark sker exempelvis genom minskad hårdgörandegrad, underjordiska dagvattenmagasin, vegetationsbeklädda tak och/eller på ytor med vegetation (vegetationsbeklädda svackdiken).

Övriga ledningar

Kommunen genomför och bekostar flytt av sådana ledningar som är skyddade genom rättighet i genomförandet av detaljplanen. I annat fall ankommer det på ledningsägaren att ordna med och bekosta flytt om det blir nödvändigt.

Ekonomiska frågor

Intäkter

Kommunen erhåller intäkter från försäljning av tillskapat kvartersmark.

Utgifter

Kommunen bekostar planläggning med tillhörande utredningar samt utbyggnad av allmän plats, åtgärder på Trafikverkets anläggning, inlösen av allmän platsmark och erforderlig fastighetsbildning.

Då kommunen blir huvudman för allmän plats inom detaljplanen och kommunens område för skötsel av gata/natur utökas, måste medel avsättas i kommande driftsbudget.

Kommunen bekostar flytt av ledningar som är skyddade genom rättighet.

Kommunen ansvarar för planens genomförande, även avseende omdisponering av befintliga massor inom området. Massorna omdisponeras för att åstadkomma ett mer effektivt markutnyttjande.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

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

Flytt av ledningar utan rättighet bekostas av ledningsägaren.

Intäkt från försäljning av mark planlagd som allmän plats.

Planavgift

Planarbetet bekostas av Båstads kommun och planavgift kommer inte att tas ut vid ansökan om bygglov.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs enligt utökat standardförfarande. Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs och sedan lämna över förslaget för politiskt beslut. De som skriftligen lämnat synpunkter under samråd och/eller granskning får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunfullmäktige detaljplanen. Beslut om antagande av planen sätts upp på kommunens digitala anslagstavla. Om man har lämnat in skriftliga synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planen som sakägare. Det ska man göra senast tre veckor efter att beslutet om antagandet satts upp. I vissa fall kan också länsstyrelsen på eget initiativ pröva och upphäva planen.

Planen vinner laga kraft när överklagandetiden gått ur och ingen har överklagat eller när eventuella överklaganden har prövats och slutligen avslagits.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna inför granskning samt antagande har utarbetats av planarkitekt Camilla Nermark på samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Emma Johansson, tidigare planarkitekt
- Henrik Eliasson, tidigare planarkitekt
- Roger Larsson, samhällsbyggnadschef
- Klara Harmark-Peters, planchef
- Susanna Almqvist, exploateringsingenjör
- Catharina Arehög, bygglovchef
- Klas Rosenkvist, geodataingenjör
- Marie Eriksson, park- och gatuchef
- Alexander Ejwertz Johansson, trafikingenjör
- Johan Mårtensson, natur- och skogsförvaltare
- Olof Selldén, tidigare planchef
- Hanna Seger, tidigare översiktsplanerare
- Mårten Sällberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör
- Fredrik Jönsson, tidigare gruppchef exploatering, NSVA
- Hanna Palm Johansson, tidigare VA-ingenjör, NSVA
- Sara Borglin, VA-ingenjör, NSVA
- Jacob Sannum, VA-ingenjör, NSVA

SAMHÄLLSBYGGNAD



Camilla Nermark
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
Planchef