

Detaljplan för del av Boarp 2:26 m.fl. fastigheter i Norrviken, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Standardförfarande
Antagandehandling 2018-05-09

PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B2017/299

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser samt illustrationskarta, 2018-05-09
- Planbeskrivning, 2018-05-09 (denna handling)
- Fastighetsförteckning, december 2017
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), maj 2018

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

- Behovsbedömning, 2017-08-10
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) samt Tekniskt PM Geoteknik, Norrvikens trädgård, Bjäre Entreprenad AB, 2017-01-13
- Större Vattensalamander Boarp 2:16, Underlag för prövning av tillåtlighet enligt artskyddsförordningen, Naturcentrum 2012-11-08
- Större vattensalamander vid Norrvikens Trädgårdar, Naturcentrum AB, 2012-10-31
- Yttrande kring förekomst av större vattensalamandrar i Norrvikens trädgårdar, Ekologgruppen, 2008-09-02
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Sweco FFNS Arkitekter AB 2008-05-28
- Förslag till skötselplan för Norrvikens Trädgårdar, Båstads kommun, Gunnar Ericson, maj 2008
- Översiktlig geoteknisk undersökning, WSP, 2007-12-19

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	6
2. SAMMANFATTNING	7
3. PLANDATA	7
Planområdets läge och storlek	7
Ägoförhållanden	7
4. BAKGRUND OCH SYFTE	8
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)	9
Detaljplan	10
Bevarandeplan	10
Kulturmiljövårdsprogram	10
Landskapsbildsskydd	10
Miljö- och Energiprogram	10
Naturvårdsprogram	10
Naturreservat	10
Skötselplan	10
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	13
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	13
Riksintressen	13
Natura 2000-område	13
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft	13
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Vattentäkter	14
Strandskydd	14
Behovsbedömning (miljökonsekvensbeskrivning)	15

7.	FÖRUTSÄTTNINGAR	18
	Bebyggelse	18
	Kommersiell, offentlig och social service.....	18
	Mark, vegetation och arter	18
	Översvämningsrisk.....	20
	Geotekniska förhållanden	21
	Kulturmiljöer och fornlämningar	22
	Gator och trafik.....	23
	Teknisk försörjning	24
8.	PLANFÖRSLAG	25
	Bebyggelse	25
	Mark, vegetation och arter	25
	Gator och trafik.....	29
	Hälsa och säkerhet.....	29
	Teknisk försörjning	30
9.	KONSEKVENSER	34
10.	GENOMFÖRANDE.....	35
	Organisatoriska frågor	35
	Fastighetsrättsliga frågor.....	35
	Ekonomiska frågor	36
	Tekniska frågor	36
11.	FORTSATT ARBETE	38
12.	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	38

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 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 ett granskningsutlåtande efter granskningsskedet.

Granskning

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

Här är vi nu!

Antagande

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

Överklagande

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

Laga kraft

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

2. SAMMANFATTNING

Detaljplan för del av Boarp 2:26 m.fl. fastigheter, Norrviken nedre, syftar till att möjliggöra 65 garageplatser med carport och förråd samt serviceutrymmen för miljöhantering mellan garagebyggnaderna.

Planområdet är beläget i Norrviken, se nedanstående bild, och avgränsas av planerad bostadsbebyggelse samt Kattviksvägen i norr samt bokskogsbevuxen sluttning i söder.

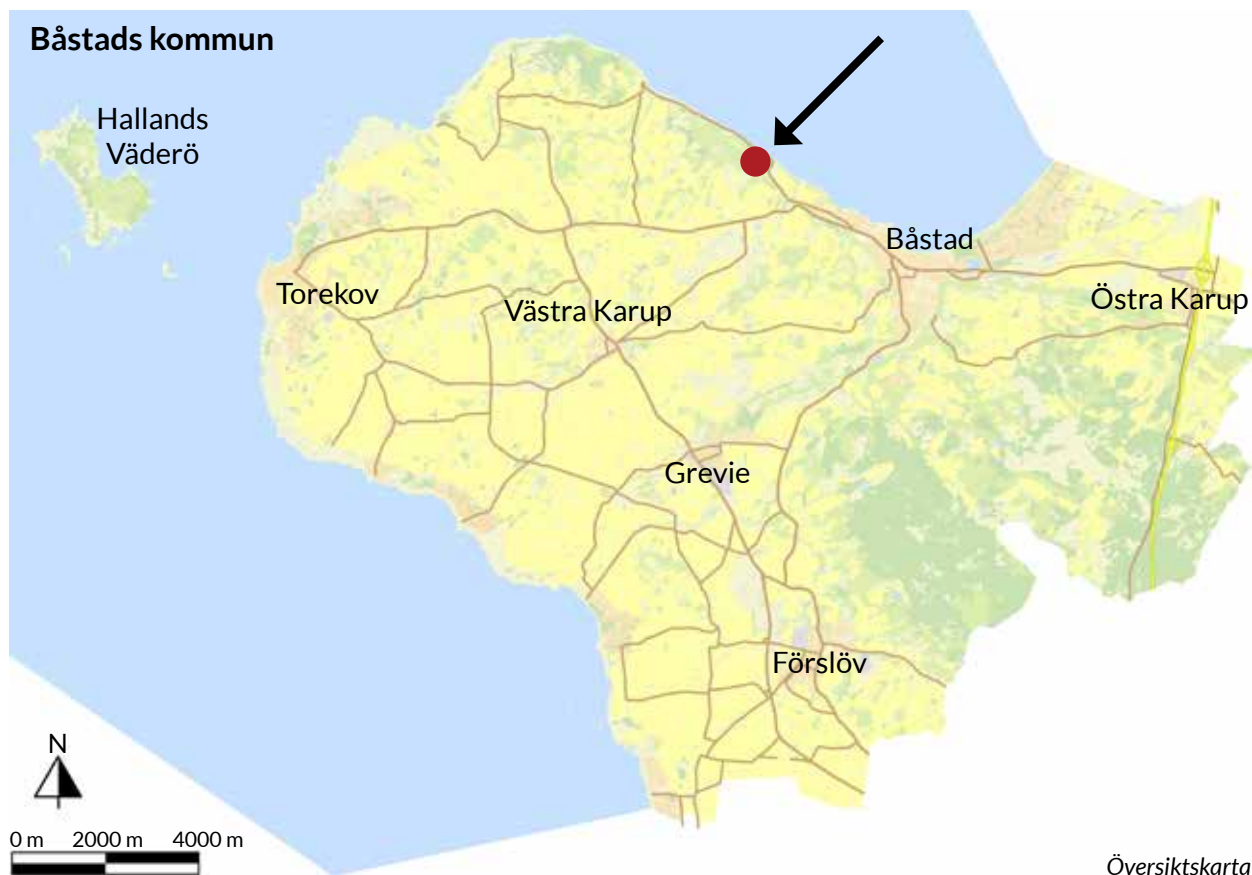
Planområdet omfattar cirka 0,58 ha (5 800 m²).

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För motivering se sida 15 (Behovsbedömning).

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

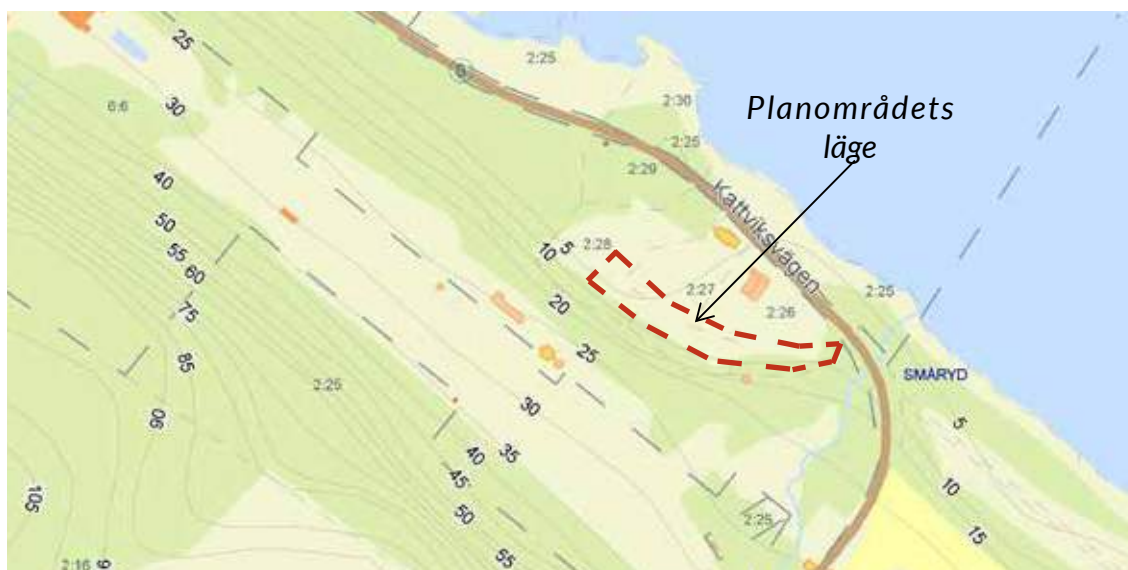
Planområdet är beläget i Norrviken, cirka 2 km nordväst om Båstad tätort, inom den så kallade "nedre platån" utmed Kattviksvägen. (Se nedanstående bild.) Området omfattar delar av fastigheterna Boarp 2:26, 2:27, 2:28 och är ca 0,58 hektar (5 800 m²) stort. Planområdet avgränsas av Kattviksvägen och havet i norr och en norrvänd bokskogsbevuxen brant i söder. I väster avgränsas planområdet av lövskog och i öster av Kattviksvägen.



Översiktskarta

Ägoförhållanden

Fastigheterna Boarp 2:26, 2:27 samt 2:28 är i privat ägo.



Ungefärlig avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Norrviken Kust Moder AB har 2017-03-20 inkommit med en förfrågan om planbesked avseende del av fastigheten Boarp 2:26 m.fl. fastigheter i Norrviken. Intressenten avser uppföra 65 garageplatser med carport och förråd samt servicebyggnader avsedda för miljöhantering i anslutning till de 9 flerbostadshus som just nu håller på att byggas. Marken där interngata, garage, carport förråd och miljöhus avses uppföras är idag planlagt som prickmark inom kvartersmark för bostäder, hotell (BK₁), och avsett för interngata samt längsgående parkeringsfickor. Del av planområdet i söder är planlagt för för friluftsområde/trädgårdsanläggning (N). Se bild på sida 10. Detaljplan, 1615, vann laga kraft 2010-04-29. Då sedumtak planeras att anläggas på garage, carport och miljöhus bedöms den visuella effekten av byggnaderna att minskas. Att placera fordon under gröna tak förhindrar reflektioner och ökar mängden grönyta för fastigheterna. För att del av fastigheten Boarp 2:26 m.fl. ska kunna bebyggas med garage, carport samt servicebyggnader för miljöhantering måste gällande detaljplan ändras.

Efter samråds- och granskningsskedet

Ett planförslag har varit utsänt för samråd under tiden 2017-12-07 till och med 2018-01-22. Då planförslaget drivs enligt "standardförfarande" sammanställs inkomna synpunkter från både samråd och granskning i ett så kallat granskningsutlåtande efter granskningen. Någon samrådsredogörelse gjordes således inte. Inkomna synpunkter beaktats ändå och tillgodosågs i möjligaste i granskningsförslaget. Inför granskningsskedet reviderades och förtydligades planförslaget i några avseende. Bland annat förtydligades planbeskrivningen och plankartan avseende exploateringsgrad inom planområdet. Vidare kompletterades planbeskrivningen med information om dagvattenhantering. I övrigt gjordes enbart justeringar av redaktionell art.

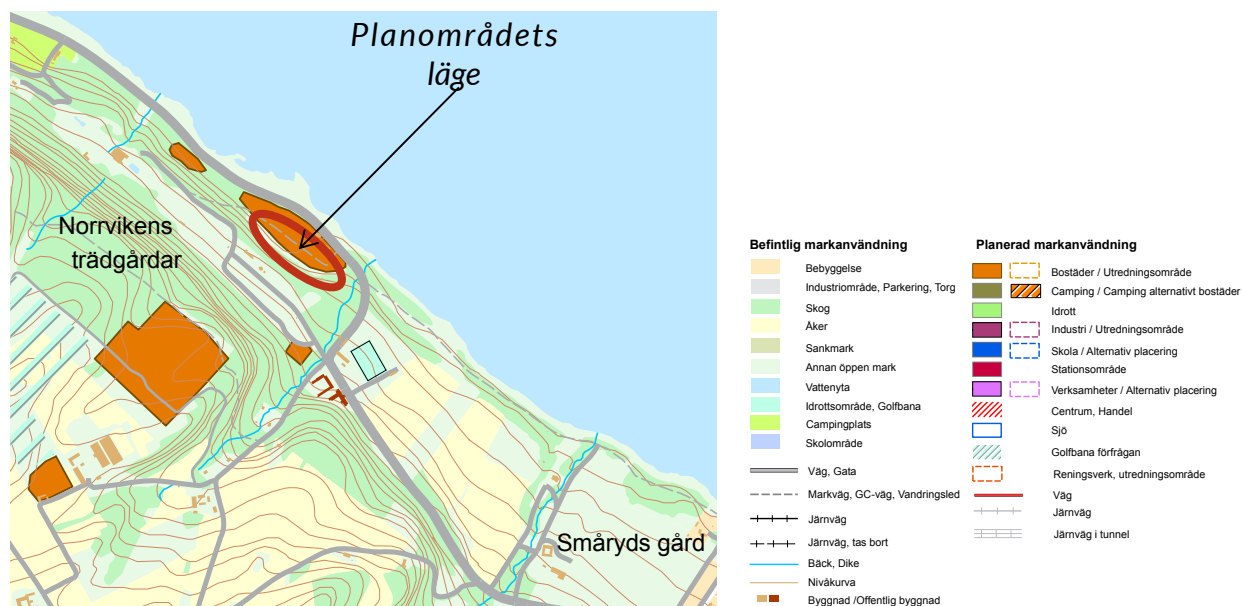
Ett granskningsförslag var utställt för granskning under tiden 2018-03-01 till och med 2018-04-03 med ovanstående kompletteringar och förtydliganden. Inkomna synpunkter under granskningsskedet föranledde inte några större justeringar av planförslaget inför antagandet förutom förtydligande om att NSVA ansvarar för distribution av dricksvatten och för omhändertagande av spillvatten. Vidare justerades plankartan så att byggnadsfritt avstånd om 12 från Kattviksvägen uppfylls. Utöver ovanstående har endast redaktionella justeringar gjorts i planhandlingarna såsom text under rubriken "Efter samråds- och granskningsskede", omdöpning av planhandlingar från "Granskningshandling" till "Antagandehandling".

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbesked för del av Boarp 2:26 m.fl. fastigheter i Norrviken beviljades av Kommunstyrelsen 2017-06-07 § 149.

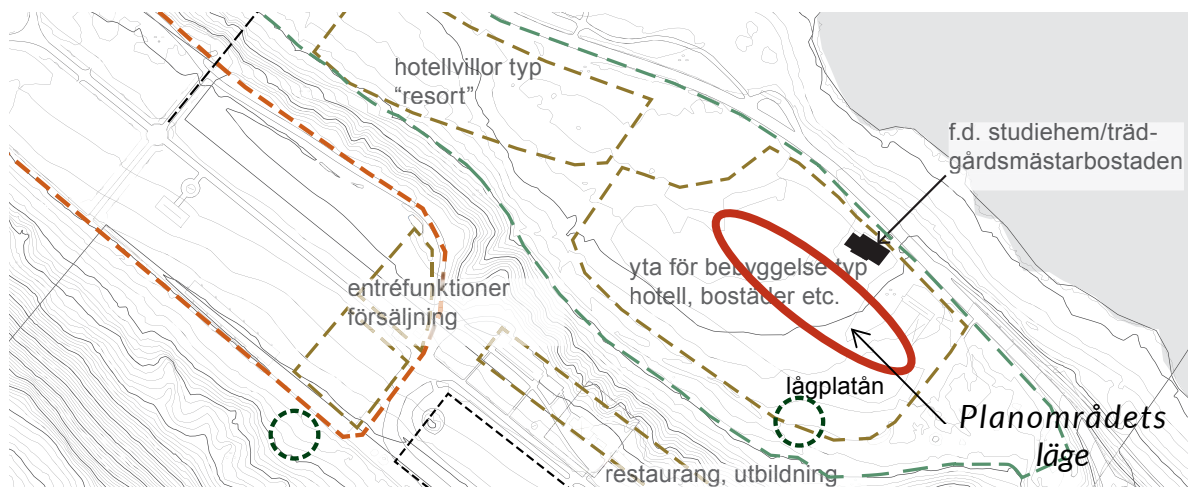
Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. I Båstads gällande översiktsplan från 2008, ÖP08, anges det aktuella planområdet som lämpligt område för bostäder. Arbeta med en ny översiktsplan för Båstads kommun pågår. Då området redan är detaljplanlagt bedöms ÖP08 ej påverka den så kallade "nedre plattan" inom Norrviken.



Utdrag ur översiktsplan för Båstads kommun, ÖP08, antagen av KF 2008

För Norrviken - Kattvik finns det en fördjupning av översiktsplan, antagen 2008-03-10. I denna anges att marken inom planområdet är lämplig för bebyggelse, typ hotell, bostäder etc.

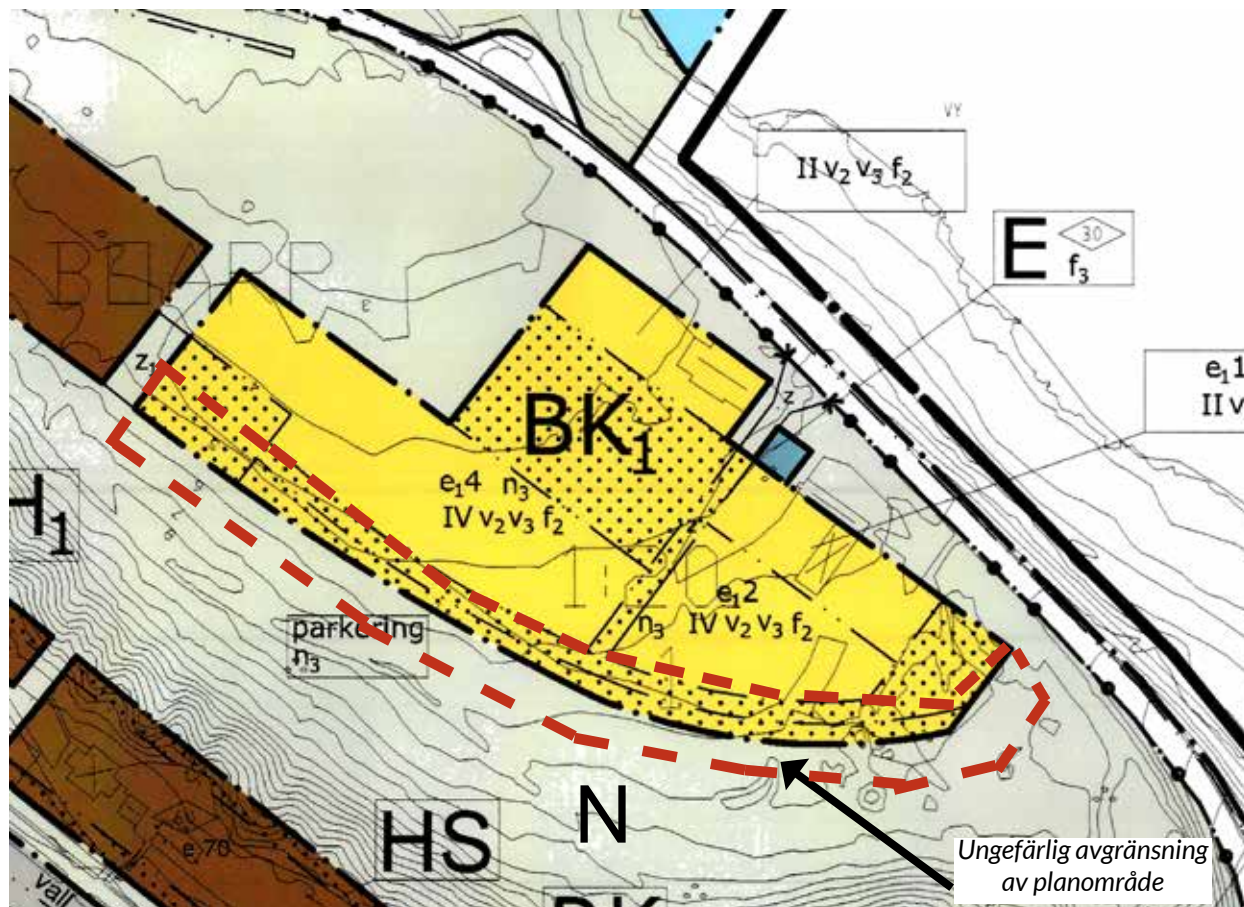


Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Norrviken-Kattvik, 2008-03-10

Planen är förenlig med översiktsplanens samt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan 1615, som vann laga kraft 2010-04-29. Marken där garage, carport och miljöhus avses uppföras är idag delvis planlagt som prickmark inom kvartersmark för bostäder, hotell (BK₁) och avsett för interngrata med längsgående parkeringsfickor, samt delvis för friluftsområde/trädgårdsanläggning (N). Se nedanstående bild.



Utdrag ur gällande detaljplan 1615, laga kraft 2010-04-29

Bevarandeplan

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

Kulturmiljövårdsprogram

Planområdet ingår i sin helhet i det kommunala kulturmiljövårdsprogrammet, antaget av KF augusti 2000, Länsstyrelsens kulturmiljöprogram samt kulturmiljöstråk, från 2007. Motiv till bevarande anges som följande: *Norrvikens trädgårdar åskådliggör några av de tidiga 1900-talets ideal vad beträffar villaarkitektur och trädgårdskonst. Anläggningen är en av landets främsta från denna tid. Dock är den planerade byggnationen belägen utanför den karaktäristiska trädgårdsmiljön.*

Landskapsbildsskydd

Stora delar av Bjärehalvön omfattas av skydd för landskapsbilden enligt tidigare Naturvårdslagens 19§. Inom området upphävdes landskapsbildsskyddet av Länsstyrelsen 1985-06-17 inom den del av planområdet som då omfattades av generalplan vilket innebär att landskapsbildsskyddet är upphävt avseende bl a Boarp 2:26, 2:27 samt 2:28.

Miljö- och Energiprogram

Båstad kommuns Miljö- och Energiprogram 2012-2022 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Planförslaget överensstämmer med Båstad kommuns miljö- och Energi-program 2012-2022 bl a med anledning av att ny bebyggelse anpassas till miljön. Dessutom planeras byggnation ske på redan i anspråktagen mark vilket medverkar till en hållbar utveckling och hushållning av mark.

Naturvårdsprogram

Planområdet ingår i sin helhet inom kommunala naturvårdsprogrammet som utarbetades under 1998 och beslutades i kommunfullmäktige år 2000. Området klassificeras som naturvård klass 2 vilket innebär "mycket högt naturvärde". (Området är markerat med stark gul färg på nedanstående bild.) Programmet anger följande skydd och skötsel av delområde 9, Norrviken, som omfattar trädgårdsanläggningen samt områden väster därom: *Runt Norrvikens trädgårdar föreslås ett naturanpassat skogsbruk. Tunga skogsmaskiner bör undvikas då risken för körsador är stor i branter och våtmarker. Askdungarna, bäckravinen och fruktstråken lämnas för fri utveckling. I bokskogen bör de brantaste avsnitten lämnas orörda och ett flertal grova träd sparas som evighetsträd.*



Naturvårdsprogram, KF 2000-08-23 §100

Naturresevat

Planområdet är ej beläget inom naturresevat.

Skötselplan

Ett förslag till skötselplan för Norrviken har upprättats av Norrvikens Trädgårdar AB. Syftet med den framtagna skötselplanen (Ericsson, maj 2008) var att bevara, skydda och utveckla den kultur- och naturmiljö som har utvecklats inom Norrvikens Trädgårdar. Syftet var vidare att skötselplanen tillsammans med ställningstaganden och beslut i detaljplan (1615) skulle bilda ett formellt underlag för att säkra bevarandevärden samt ge förutsättningar för framtida utveckling av Norrviken Trädgårdar.

Detaljplan 1615 och skötselplan för trädgårdarna ska utgöra en plattform för den långsiktiga driften med det överordnade målet att säkra och utveckla Norrvikens Trädgårdar som en viktig besöks-trädgård för kultur- och trädgårdsvänner.

I skötselplanen beskrivs nu aktuellt planområde som skog/odlingsmark som historiskt sett i första hand utgjort en funktionell del av fastigheten - inte en arkitektonisk eller konstnärlig.

Slutsatsen i skötselplanen är bland annat att den nedre före detta odlingsterrassen med större trädbestånd ska utnyttjas för tillkommande bebyggelse i de lägen som minst påverkar de historiska trädgårdarna eller utsikten från den övre platån. Omkringliggande mark vårdas i första hand för naturmiljöns kvaliteter och för att öka tillgängligheten till friluftslivet.

Det nya planförslaget bedöms vara förenligt med skötselplan för Norrvikens Trädgårdar (Ericsson, 2008).

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, kustzonen och kulturmiljövård eftersom planen endast omfattar ett mindre markområde som redan är ianspråktaget av bebyggelse eller odling. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Båstads kommuns översiktsplan.

Riksintressen

Området ingår i sin helhet i riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). Området ingår också i sin helhet i riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§ MB och i riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Riksintressena innebär att turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas inom området. Exploateringsföretag och andra ingrepp får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur och kulturvärden.

Planområdet omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård (M 36 Norrvikens trädgårdar) 3 kap 6 §. Riksantikvarieämbetets motivering lyder *"Rekreationslandskap med bebyggelse och anläggningar för trädgårdsodling, undervisning och förströelse som återspeglar utvecklingen av samhällets syn på människor, bildning, hälsa, naturmiljö och landskapsgestaltning - från sekelskiftet 1900 fram till idag."* Vidare förtydligar Riksantikvarieämbetet att *"Riksintresset har begränsats till att gälla området med och omkring Norrvikens trädgårdar inklusive rörelsestråk, siktlinjer och utblickar."*

Planförslaget bedöms förenligt med riksintressena eftersom placering av bebyggelse sker på mark som redan är i anspråktagen och dessutom inte i anslutning till t ex siktaxlar och stilträdgårdar inom Norrviken. Dessutom möjliggörs även i fortsättningen gångstråk genom och i anslutning till planområdet mellan exempelvis hav och närliggande naturområden såsom t ex Norrvikens trädgårdar. Planförslaget bedöms sammantaget ej påverka natur- och kulturvärden i omgivningen.

I ett yttrande över samråd (2018-01-22) instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning att aktuellt planförslag inte påtagligt skadar berörda riksintressen.

Natura 2000-område

Planområdet berörs inte direkt av några Natura 2000-områden men däremot är planområdet beläget i anslutning till havet som omfattas av Natura 2000-området Nordvästra Skånes Havsområde.

Planförslaget bedöms förenligt med Natura 2000-området då varken fåglar eller fiskliv bedöms påverkas negativt av uppförande av garage/carport i närområdet.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. (Naturvårdsverket ansvarar dock för miljökvalitetsnormerna för ozon.) Bå-

stads kommun har inga problem med att klara miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns även miljökvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet var att alla vattenförekomster skulle uppnå god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ) den 22 december 2015. Eftersom det är mycket svårt för en del vattenförekomster finns vissa möjligheter till undantag.

Ett antal vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet.

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status
Laholmsbukten, WA88179174	Måttlig	Uppnår ej god

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

Tabell över vattenförekomster som skulle kunna påverkas av planområdet. Källor: Vattenkartan (www.vattenkartan.se) och VattenInformationsSystem för Sverige (www.viss.lst.se).

Åtgärder behövs för att förbättra statusen hos flera av vattenförekomsterna. Det kan dock inte åstadkommas genom denna detaljplan, utan kräver andra åtgärder. Det är dock viktigt att planen inte bidrar till att försämra vattenkvaliteten. Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms genom detta planförslag inte påverkas negativt. Planförslaget möjliggör parkeringsplatser till 65 bostadsenheter som i skrivande stund är under uppförande. Antal ökade fordonsrörelse i området har i tidigare detaljplan (dpl 1615, laga kraftvunnen 2010-04-29) behandlats och bedömts som en rimlig ökning i området. Garage/carport inom planområdet kommer att förses med sedumtak. De sedumbeklädda taken hjälper både till med att ta hand om och viss rening av dagvatten. Mark inom och i anslutning till planområdet (dvs i anslutning till de flerbostadshusen som är under uppförande) kommer att möjliggöra infiltration av dagvatten då marken till största del ej får hårdgöras (vilket styrs av planbestämmelse i dpl 1615 samt i rubricerad dpl). Allt dagvatten leds via ledningar till en så kallad utjämningsyta som kommer att fungera som infiltrationsyta innan vattnet sedan leds vidare i dagvattenledning som har sitt utlopp i havet. Utjämningsytan kommer vid normala flöden av dagvatten att vara torrlagd och endast vid extrema nederbörder att vara vattenfylld. Övrig mark inom och i anslutning till planområdet möjliggör infiltration av dagvatten. För en mer detaljerad beskrivning av dagvattenhanteringen, se sida 30, under rubriken Dagvatten.



Utjämningsyta längs Kattviksvägen, foto januari 2018

Den förorenade marken inom planområdet har schaktats bort vilket bland annat är positivt med hänsyn till att risken för att föroreningen sprids via dagvattnet eliminerats. Infiltration (dvs rening)

av dagvattnet inom området genom sedumbeklädda tak, brunnar med sandfång samt utjämningsmagasin. Alla åtgärder bidrar till att på sikt uppnå miljö kvalitetsnormer för både luft- och vatten.

Vattentäkter

Planområdet är ej beläget inom eller i anslutning till skyddsområde för vattentäkt. Vattentäkten "Idrottsplatsen" i Båstad samt vattentäkten i Västra Karup är belägna drygt 4 km sydost respektive sydväst om planområdet.

Strandskydd

Den aktuella strandskyddsavgränsningen för planområdet går längs med vattenlinjen och 300 m ut i havet samt från strandlinjen och inåt land fram till och med Kattviksvägen.



Nuvarande avgränsning av strandskydd intill Norrviken

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Inom strandskyddat område anges bl a att nya byggnader ej får uppföras.

Då detaljplanen tas fram enligt PBL 2014:900 återinträder strandskyddet på 100 m längs vattenlinjen och in mot land. Del av planområdet är beläget inom 100 m från strandlinjen vilket innebär att strandskydd kommer att behöva upphävas inom B - kvartersmark. Planområdet är redan idag till största del ianspråktagen och byggnation av flerbostadshus pågår. Då förening påträffats våren 2017 i området har marken sanerats och förorenad mark schaktats bort. Området bedöms därmed *"redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"* (enligt 7 kap 18 c §1 MB). Området bedöms även uppfylla det särskilda skälet *"genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen"* (enligt 7 kap 18 c §2) med anledning av att planområdet är väl avskilt från strandlinjen genom Kattviksvägen. Området bedöms dessutom *"behövas för att utvidga en befintlig verksamhet och utvidgningen kan inte göras utanför området"* (enligt 7 kap 18 c §4 MB). Planförslaget att uppföra garage/carport samt miljöhus bedöms ej påverka *"de goda livsvillkoren på land för växt- och djurlivet"* i och med att all förorenad mark är bortschaktad vilket bidrar till att växter samt djur får en mer gynnsam miljö både på marken och på sedumbeklädda tak på byggnaderna.

Upphävandet görs enligt PBL 4 kap §17 och redovisas på plankartan genom en administrativ bestämmelse a - strandskyddet är upphävt.

Behovsbedömning (miljökonsekvensbeskrivning)

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. I samband med att gällande detaljplan togs fram gjorde Sweco FFNS Arkitekter AB en Miljökonsekvensbeskrivning (2008-05-28) för hela Norrviken. Båstads kommun har genom behovsbedömningen kommit fram till att det inte föreligger något behov av någon ytterligare miljökonsekvensbeskrivning.

Behovsbedömningen grundades på följande:

- planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner,
- planen inte påverkar riksintressena för kustzon, friluftsliv, rörligt friluftsliv och kulturmiljövård,
- ett genomförande av planen inte leder till några ökade störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet,
- planförslaget inte påverkar skyddade kultur- och naturvärden varken internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden,
- planförslaget inte berör områden av stor betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.

Dessutom bedöms planförslaget bidra till långsiktig hållbarhet genom ett effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark. Genom att möjliggöra byggnation med sedumbeklädda tak på garage, carport samt miljöhus för att dölja både fordon och avfallskärl bedöms den visuella påverkan minskas vilket i sin tur leder till ett positivt inslag i miljön och därmed göra platsen attraktivare att både bo och verka på. De sedumklädda taken genererar dessutom olika ekosystemtjänster såsom t ex bullerdämpning, luftrening och viss rening av dagvattenhantering. Exploatör avser anlägga både cykelparkering samt laddningsstolpar till el-bilar inom området vilket är exempel på åtgärder som bidrar till långsiktig hållbarhet.

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

I ett tidigt yttrande (2017-09-06) framför Länsstyrelsen att *"Den mark som föreslås ianspråktagas är beläget inom ett känsligt område varför en miljöbedömning kan vara nödvändig. Främst med anledning av projektets påverkan på hydrologin kopplat till arter som större vattensalamander. Även andra frågor behöver beaktas såsom påverkan på riksintressen, miljökvalitetsnormer för vatten samt det närliggande Natura 2000-området Nordvästra Skånes havsområde. En miljöbedömning krävs också för att kunna avgöra om det behövs tillstånd, anmälan eller dispenser enligt miljöbalken. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att den miljöpåverkan som planförslaget kan komma att innebära beskrivs och hanteras i en miljökonsekvensbeskrivning."*

Ovanstående frågeställningar behandlas i denna planbeskrivning:

- Större vattensalamander - sida 19
- Riksintressen - sida 13
- Miljökvalitetsnormer - sida 13-14
- Närliggande Natura 2000-området Nordvästra Skånes Havsområde - sida 13
- Tillstånd, anmälan eller dispenser enligt miljöbalken - Då planområdet ej är beläget i anslutning till bäckar inom Norrviken är tillstånd, anmälan eller dispens inte aktuellt.

I samband med framtagandet av detaljplan för Norrviken (1615, laga kraft 2010-04-29) gjorde

Sweco FFNS Arkitekter AB en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Elestorp 6:6 m.fl. fastigheter (2008-05-28).

Syftet med detaljplanen 1615 hade två övergripande syften:

- Uppförande av en ny entrédel till stilträdgårdarna, restaurang/orangeri, utbildningslokaler, konsthall m.m. åt öster längs parkeringen och anläggningens huvudaxel.
- Uppförande av bostäder och hotellanläggning m.m. i anslutning till trädgårdarna.

Den nya planen (1615) skulle också medge en bättre styrning av markanvändningen och ett bättre skydd åt den kulturhistoriska värdekärnan i Norrvikens trädgårdar, jämfört med den då gällande detaljplanen.

Den långsiktiga strategin med de föreslagna sidoinvesteringarna var att de skulle skapa ett ekonomiskt utrymme för att utveckla trädgårdsanläggningarna och därmed öka besöksantalet. Samtidigt för genomförandet av detaljplanen (1615) vissa negativa effekter på naturvärdena i området.

Sammanfattningsvis bedömde Sweco att *"detaljplan (1615) kommer i huvudsak påverka de naturvärden som vinnas i den fuktiga askskogen mellan sluttningen nedanför Trädgårdarna och Kattviksvägen. Naturvårdsintressena representerar dock ett mycket smalt bevarandeperspektiv i form av vissa hotade lavar och mossor. Detta måste vägas mot det breda bevarandeintresse som Norrviken Trädgårdar representerar. De värdefulla sluttningszonerna ovan- och nedanför trädgårdarna kommer endast att beröras i mycket begränsad omfattning."*

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

I anslutning till planområdet, på lågplatån, vid Kattviksvägen, har ett före detta studiehem och senare en trädgårdsmästarbostad legat. Byggnaden stod tom länge och var i dåligt skick och är numera riven.

Kommersiell, offentlig och social service

Från planområdet till skola, förskola, vårdcentral och centrum i Båstad är det cirka 3-4 km och till skola och förskola i Västra Karup är det drygt 6 km. Gymnasieskolan Apelrydsskolan är beläget cirka 300 m sydost om planområdet. Till handelsområdet Boarp är det lite drygt 2 km.

Mark, vegetation och arter

Mark och vegetation

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom planområdet. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB (dvs nationalpark, naturreservat, kulturreservat, naturminne, biotopskyddsområde, djur- och växtskyddsområde, strandskyddsområde) men är beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens naturvårdsprogram.

Marken inom planområdet utgörs idag av en byggarbetsplats där markförberedande arbeten såsom schaktning gjorts för att ta bort förorenad jord.

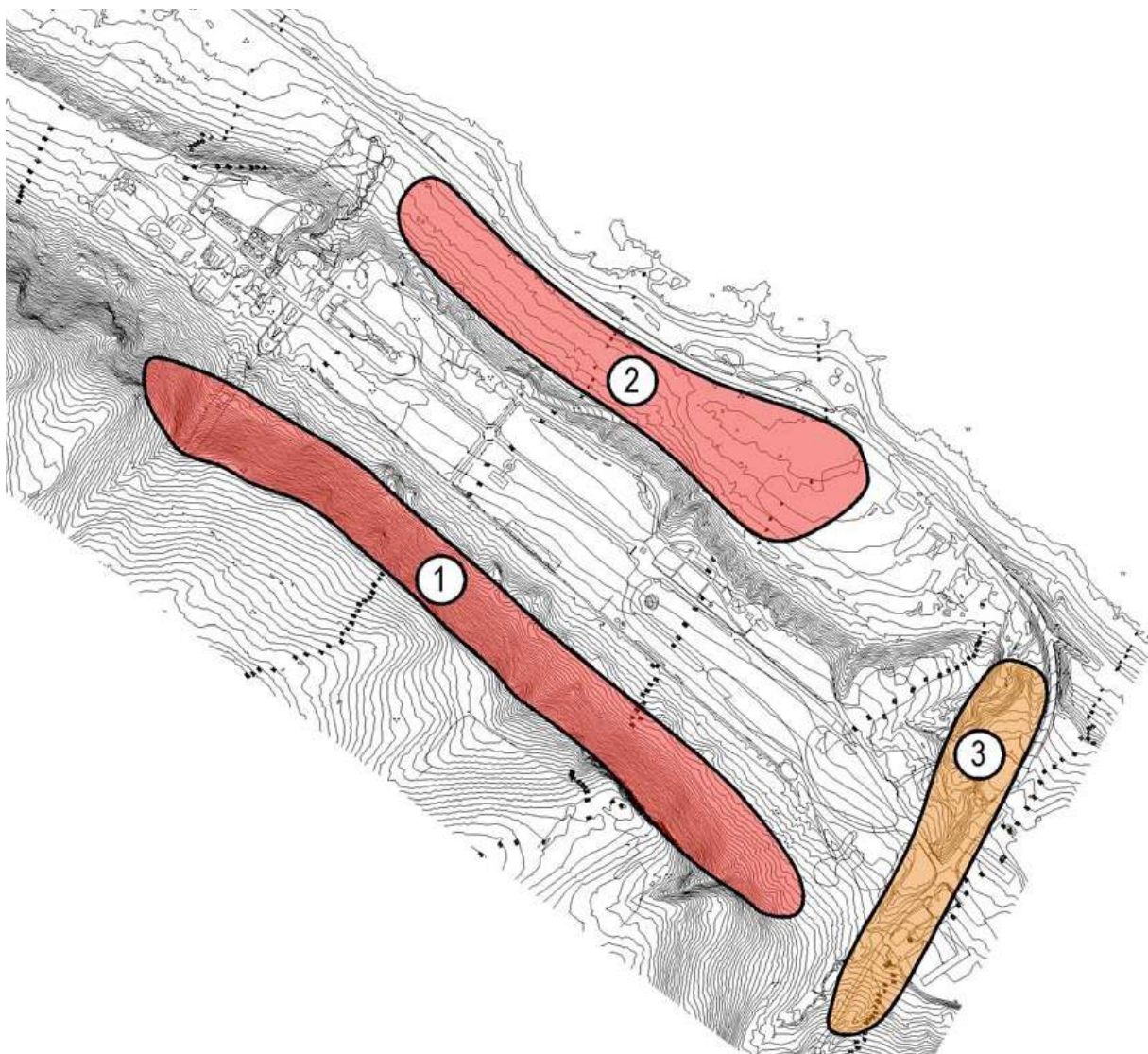


Vy från brant söder om planområdet åt norr, december 2017



Vy mot planområdet från nordväst (Kattviksvägen), november 2017

En naturvärdesbedömning togs fram i samband med planprocess avseende detaljplanen 1615, som syftade till att klassificera områden med naturvärden och att översiktligt beskriva deras biologiska värden (Naturcentrum AB, 2007). I rapporten utpekades bokskogbranten i söder (1) och lågpartiet i norr (2) som område med unika naturvärden samt området längs bäckravinen (3) som område med höga naturvärden. Planområdet är beläget utanför dessa två utpekade området.



Utdrag ur "Naturvärdesbedömning Norrviken-Troentorp", Naturcentrum 2007

Vid markarbeten våren 2017, inför byggnation av flerbostadshusen, påträffades dock DDT (insektsgift) med anledning av före detta fruktodling, inom och i anslutning till planområdet. Marken sanerades våren 2017.

Allmän plats

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark, dvs gatumark, torgyta, parkområde etc.

Arter

Den fridlysta arten större vattensalamander förekommer inom Norrviken-området. Vid planläggning av nu gällande detaljplan, 1615, togs ett expertutlåtande fram för bedömning av artens förekomst inom Norrvikens trädgårdar samt hur denna skulle påverkas av det planförslaget (Ekologgruppen, 2008-09-02). Arten noterades då främst i spegeldammen samt i område cirka 50-300 meter från dammen inom planområdets västra delar. Även Naturcentrum AB konstaterar i sin utredning (2012-11-08) att arten större vattensalamander inte förekommer inom område markerat med grön linje, se nedanstående bild, och att det därför inte krävs dispens enligt artskyddsförordningen för uppförande av de bostäder för vilka det finns en laga kraftvunnen detaljplan. Detta fastslog Mark- och miljööverdomstolen i sin dom daterad 2016-02-03.

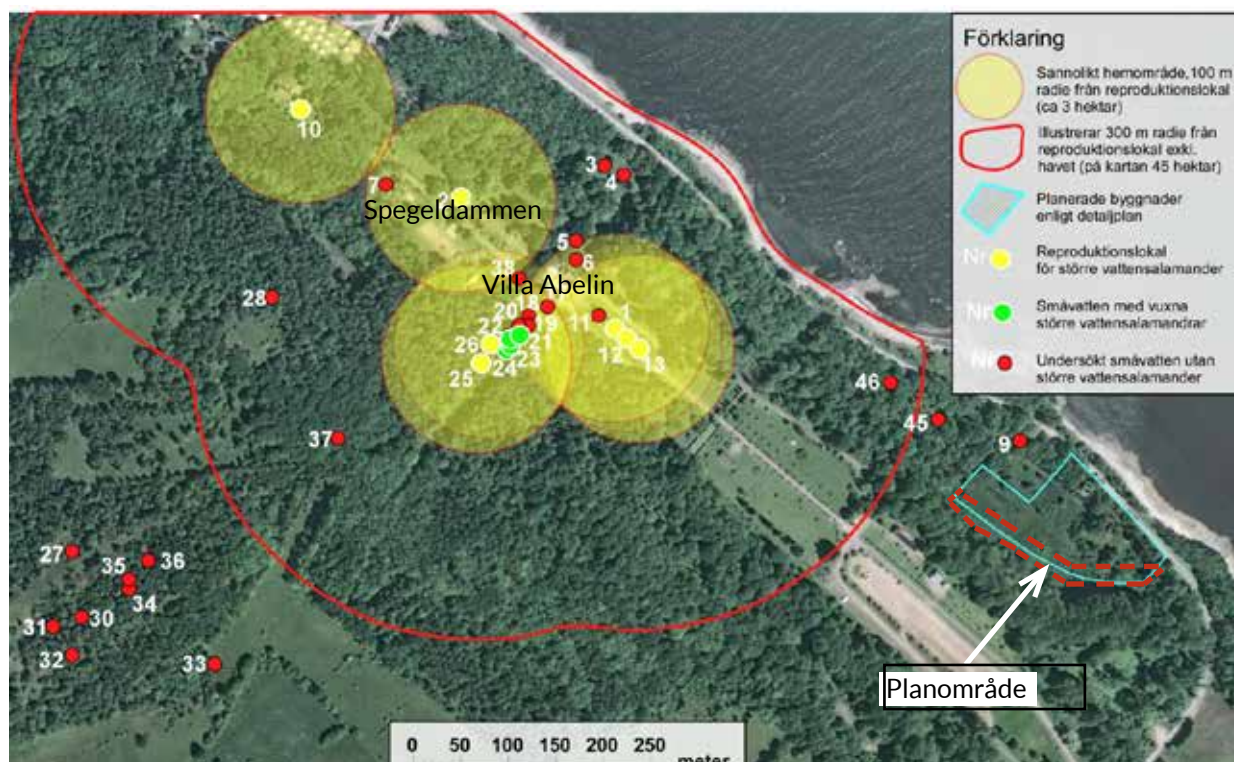


Bild ur Naturcentrums utredning "Större vattensalamander, Boarp 2:26, underlag för prövning av tillåtlighet enligt artskyddsförordning" 2012-11-08: Samtliga konstaterade reproduktionslokaler och illustrerade hemområden (viloplater) på 100 respektive 300 m radie. Även utanför 300 m radie kan enstaka djur förväntas uppträda, men dessa områden bedöms inte ha en kontinuerlig ekologisk funktion såsom viloplats i artskyddsförordningens bemärkelse (se Naturvårdsverket 2009).

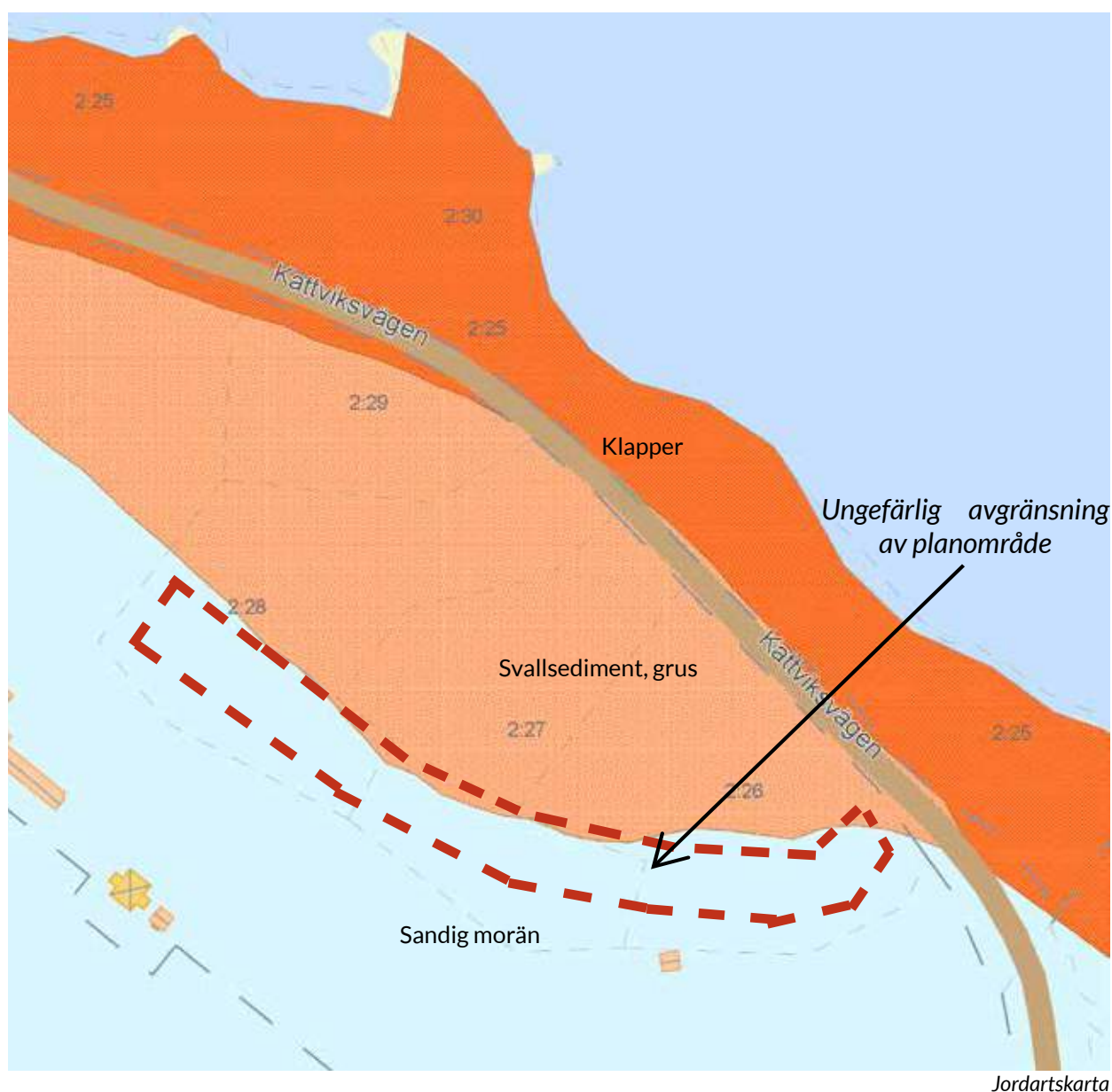
Översvämningsrisk

Enligt SMHIs beräkningar kan högvattennivåerna komma att nå en bit över 2 meter över dagens nivåer i slutet av seklet. Till detta kommer påverkan från stormar. Länsstyrelsen i Halland lät WSP ta fram en klimatanalys för stigande hav och åmynningar i Hallands län. I denna konstateras att Laholmsbukten är särskilt utsatt för vinduppstuvningseffekten vid extremväder. Norrviken ligger relativt skyddat i Laholmsbukten men beräkningarna visar att vinduppstuvningseffekten ändå kan bli strax över 1 meter. Under "Adventsstormen" 2013 slog vågor upp till nivåer på uppskattningsvis 2,5 meter över normalnivå. Rekommendationen är att dessutom ha en säkerhetsmarginal på 0,5 meter. Det innebär att en riktlinje för planering av bostäder och verksamheter bör vara 3-3,5 meter över dagens medelhavsnivå. Ny och planerad bebyggelse inom och i anslutning till planområdet är beläget mellan +5-8 möh (meter över havet) och någon översvämningsrisk föreligger således inte.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består marken inom planområdet av sandig morän samt svallsediment, grus.

En geoteknisk översiktlig undersökning har gjorts av WSP i samband med att detaljplan 1615 arbetades fram. (Översiktlig geoteknisk undersökning Norrvikens trädgårdar, 2007-12-09). Sammanfattningsvis anger undersökningen från 2007 att jordlagren utgörs av fyllig och organisk jord på sand som underlagras av morän. Undersökningen konstaterar att grundförhållandena inom området generellt sett är goda då undergrunden i huvudsak består av sand. Dock förekommer organisk jord och fyllning ned till som mest 1 meters djup vilka bör skiftas ur under planerade byggnader och anläggningar. Jordlagerförhållandena inom området är inte optimala för lokalt omhändertagande av dagvatten då förekommande sandlager är relativt tunna. Inga synliga föroreningar har påträffats vid fältundersökningarna. Området klassas som högradonmark.



Ytterligare en geoteknisk undersökning har utförts av Bjäre Entreprenad AB, Markteknisk undersökningsrapport (MUR) samt Tekniskt PM Geoteknik, 2017-01-13. Undersökningen visar precis som den översiktliga undersökningen som gjordes 2007, att grundläggningsförhållandena för planerade byggnader utan källare är generellt goda då undergrunden består av sand på fast lera. Byggnader kan grundläggas med platta på mark efter att mulljord schaktats bort. Radonskyddat byggande rekommenderas i samband med nybyggnation.

Provtagning avseende miljöföroreningar innefattades ej i Bjäre Entreprenad AB undersökningar då fältundersökningen inte indikerade, varken via lukt/färg, förekomst av föroreningar. Vid markarbeten våren 2017, inför byggnation av flerbostadshusen, påträffades dock DDT (insektsgift) med anledning av före detta fruktodling, inom och i anslutning till planområdet. Marken sanerades våren 2017.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Däremot finns 3 fornlämningar inom och i anslutning till Norrviken, se kartbild. RAÄ Västra Karup 549:1 (gårdstomt), RAÄ Västra Karup 542:1 (gravplats) samt RAÄ Västra Karup 345:1 (boplats).

Påträffas fornlämningar inom planområdet i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10§ enligt Lagen om kulturminnen m.m.

Planområdet är beläget inom Kulturmiljöstråk (Skånelinjen Per Albin-linjen, Länsstyrelsen 2007). Skånelinjen, eller Per Albin-linjen som den också kallas efter dåvarande statsministern Per Albin Hansson, började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd i Bromölla kommun och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land. Som motiv för bevarande anger Länsstyrelsen att försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör.



Utdrag ur Riksantikvarieämbetets Fornsök, juni 2017

Planområdet ingår i sin helhet i det kommunala kulturmiljövårdsprogrammet, antaget av KF augusti 2000, Länsstyrelsens kulturmiljöprogram samt kulturmiljöstråk, från 2007. Planområdet är även beläget inom Kulturhistorisk värdefull bebyggelse, antaget av byggnadsnämnden 1988-01-25. Planförslaget bedöms ej påverka Kulturmiljöprogrammet (Länsstyrelsen 2007) det kommunal Kulturmiljövårdsprogrammet (kommunfullmäktige, augusti 2000) eller Kulturhistorisk värdefull bebyggelse, (byggnadsnämnden 1988-01-25) då de planerade garage/carport samt miljöhus belägna utanför den karaktäristiska trädgårdsmiljön.

Gator och trafik

Trafikförsörjning till planområdet, och fastigheten Boarp 2:26, 2:27 samt 2:28, sker från Kattviksvägen. Högsta tillåtna hastighet på Kattviksvägen är 50-70 km/h. Enligt Trafikverkets Nationella Vägdatabas (NVDB), juni 2017, förekommer en ÅDT (Årsmedeldygnstrafik) avseende totaltrafik om mellan 251-500 fordon varav minde än 25 avser tung trafik.

Kollektivtrafik

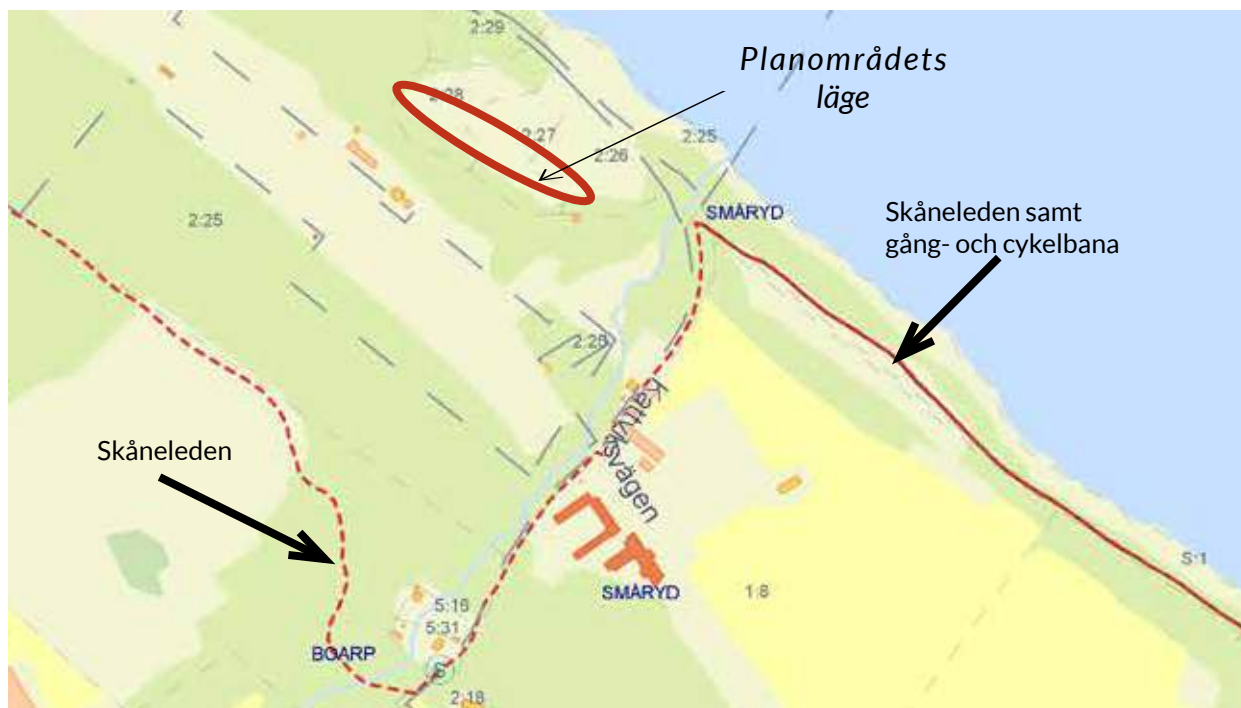
Området trafikeras av busslinje nr 502 (Mariatorget-Norrviken) under sommartid. Hållplatsen är lokaliserad till Norrvikens trädgårdar som ligger cirka 200 m från planområdet. Turtätheten är ett par turer/dag under dagtid alla dagar under veckan.

Närmaste busshållplats som trafikeras av busslinje 501 året runt är belägen cirka 3 km sydost om planområdet. Busslinje 501 (Mariatorget-Båstad busstation-Båstad tådstation) trafikeras med halvtimmetrafik vardagar under rusningstid samt timmetrafik övriga tider vardagar samt helger.

Båstads tågstation är belägen ca 7,5 km sydost om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana stäcker sig mellan Båstad och Norrviken längs havet. Längs havet och förbi Norrviken mot Torekov sträcker sig även Skåneleden. Gång- och cykelbanan längs havet samt Skåneleden är en populär sträcka att vandra/cykla.



Skåneleden, gång- och cykelbana

Teknisk försörjning

El och telefoni

Bjäre Kraft och Geomatikk AB/Skanova har kabelanläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet.

Brandvattenförsörjning

En brandpost finns placerad i anslutning till planområdet (Kattviksvägen).

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområdet för drick- och spillvatten för Båstad kommun. Således finns det kommunalt vatten och avloppssystem. NSVA ansvarar för distribution av dricksvatten och för omhändertagande av spillvatten.

Dagvatten

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

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker genom Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) försorg. Hushållsavfall från de intilliggande flerbostadshusen hämtas 1 gång per vecka.

8. PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Användning

Användningen av mark inom planområdet föreslås ändras från BK₁ (bostäder och hotell) till B (bostäder). Planförslaget föreslås möjliggöra att garage/carport, parkering, miljöhus samt interngata kan uppföras och anläggas i anslutning till flerbostadshus som i skrivande stund håller på att byggas.

Placering och utformning

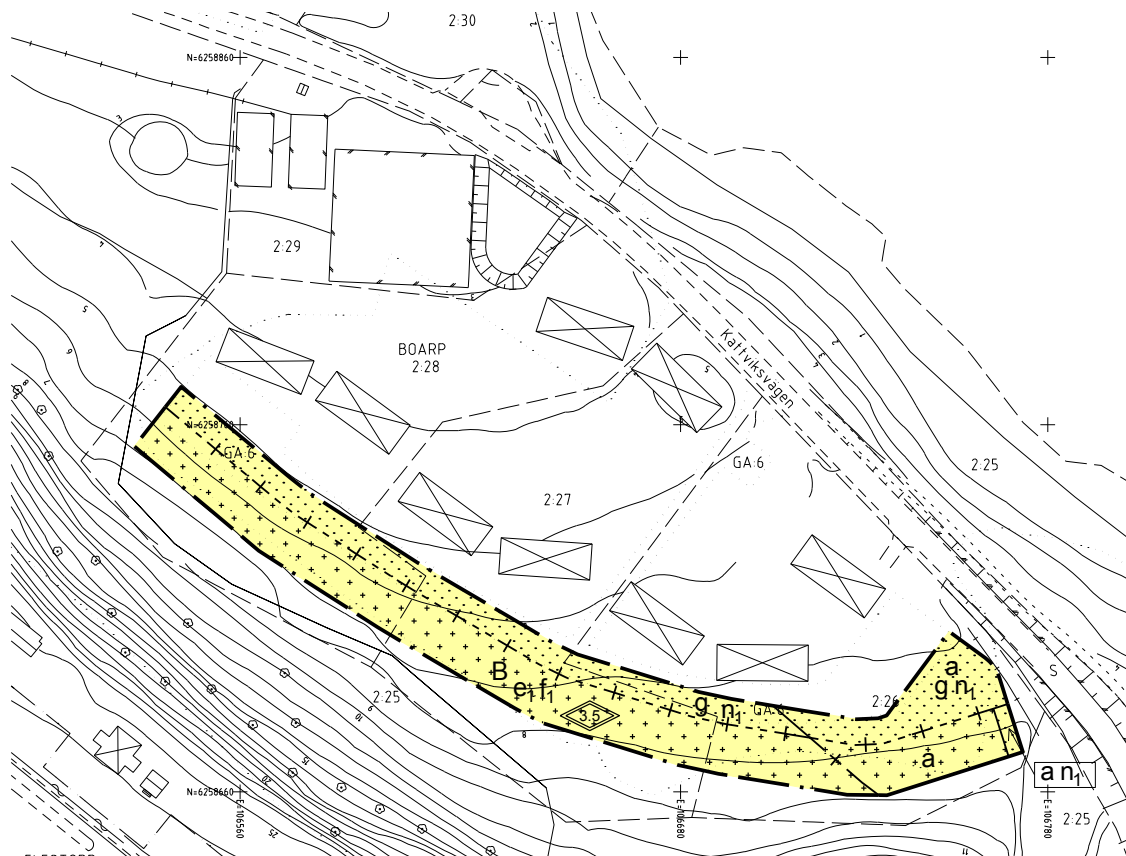
Planförslaget föreslås möjliggöra en något justerad placering av interngata (i förhållande till nu gällande detaljplan). Garage/carport samt miljöhus möjliggörs i direkt anslutning till interngatan. Garage, carport inkl förråd samt miljöhus ska uppföras med sedumtak med en högsta totalhöjd om 3,5 m. Exploateringsgraden inom den mark där byggnader får uppföras får uppgå till högst 3200 m² byggnadsarea inom planområdet.

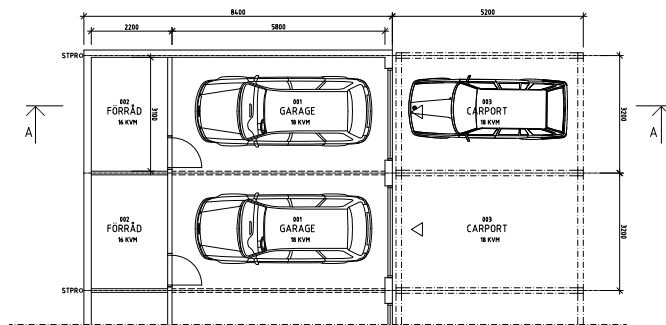
Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar söderifrån mot norr med en höjdskillnad om cirka 2,0 m och är i dagsläget ianspråktaget då förorenad mark schaktats bort. Det finns inga kända grundläggningsproblem i området.

Området där interngatan avses ska marken möjliggöra infiltration. Interngatan ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning (Båstad Boarp GA:6).

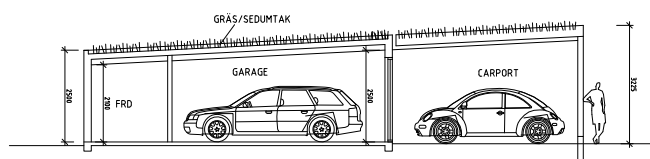




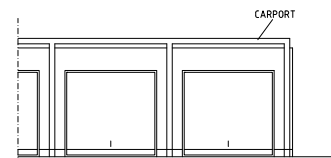
PLAN

YTOR:

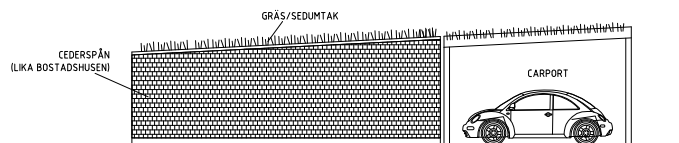
BYA: 50²



SEKTION A-A



FRONTFASAD



GAVELFASAD

Förslag på utformning av garage/carport



Allmän plats

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark, dvs gatumark, torgyta, parkområde etc.

Strandskydd

Gällande detaljplan är framtagen enligt den äldre plan- och bygglagstiftningen (PBL 1987:10) och något strandskydd gäller inte för planområdet idag. I och med aktuellt planarbete återinförs strandskyddet som då kommer att behöva upphävas på kvartersmark (inom område betecknat med B, bostäder. (Genom administrativ bestämmelse "Strandskydd är upphävt", se plankarta). Enligt PBL 4 kap. 17 § får kommunen i detaljplan upphäva strandskyddet enligt Miljöbalken 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 rekreationsvärden på grund av att marken redan ianspråktagits för byggnation av flerbostadshus efter att ha sanerats efter funna markföroreningar. Det viktigaste för allmänheten i aktuellt planförslag är tillgång till strandområdet norr om planområdet. Planförslaget hindrar ej allmänhetens tillgång till stranden vilket innebär att strandskyddets syfte uppfylls.

I enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18 c § bedöms följande särskilda skäl föreligga enligt punkt 1, 2 och 4.

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

- Marken är i anspråktagen för byggnation av 9 flerbostadshus (65 bostadsenheter) och påverkar inte på strandskyddets syfte då det fortfarande kommer att vara möjligt att röra sig runt fastigheten längs med kusten.

2. område som "genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen"

- Planområdet är väl avskilt från strandlinjen genom Kattviksvägen.

4. område som "behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför planområdet"

- Byggnation pågår av 9 flerbostadshus (65 bostadsenheter). Parkering ska ske inom egen fastighet (kvartersmark). Gällande detaljplan möjliggör parkering inom egen fastighet (punktprickad kvartersmark) men ej att uppföra komplementbyggnader (garage/carport t ex). Syftet med planförslaget är att uppföra garage/carport samt miljöhus med sedumbeklädda tak, inom egen fastighet i anslutning till flerbostadshus, för att dölja bilar.

Arter

Den fridlysta arten större vattensalamander förekommer inom Norrviken, cirka 50-300 meter från spegeldammen, som utgör fortplantningsmiljö för vattensalamandern. Det expertutlåtande som gjorts av Ekologigruppen under 2008 pekar på att salamandern troligtvis inte påverkas av utbyggnadsplanerna då bebyggelsen ligger mer än 300 meter från fortplantningsmiljön i spegeldammen. I expertutlåtandet föreslogs åtgärder för bevarande av arten inom Norrviken. Främst avser detta åtgärder i själva dammen. Dessutom föreslås att man i samband med ny bebyggelse inom skogsmark tar hänsyn till befintliga biotoper genom att tex bevara befintliga stockar, stenblock och stengärdesgårdar. Man kan även lägga ut t ex stockar och rishögar som kan fungera som gömställen. Ekologigruppen föreslår även att en ny bedömning bör göras vid ytterligare exploatering,

angående eventuell påverkan på den större vattensalamandern.

Naturcentrum AB konstaterar i sin utredning (2012-11-08) att arten större vattensalamander inte förekommer inom planområdet, se även bild sida 19, och att det därför inte krävs dispens enligt artskyddsförordningen för uppförande av de bostäder för vilka det finns en laga kraftvunnen detaljplan. Detta fastslog Mark- och miljööverdomstolen i sin dom daterad 2016-02-03.

Förutsättningarna inom och i direkt anslutning till planområdet har ej ha förändrats på ett sådant sätt att det finns anledning att anta att större vattensalamander förekommer inom eller i närområdet till planområdet sedan Naturcentrum gjorde sin utredning.

Med anledning av tidigare utredningar bedöms det ej nödvändigt att göra någon ytterligare bedömning.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts inom planområdet. (Översiktlig geoteknisk undersökning, WSP, 2007-12-19). Sammanfattningsvis ger undersökningen följande rekommendationer: Byggnader inom föreslagna lägen kan grundläggas utan extraordinära förstärkningsåtgärder. Byggnader ska grundläggas frostfritt. All organisk jord och okontrollerad fyllnad skall schaktas bort under byggnader. Området utgörs av högradonmark varför byggnader ska utföras radonsäkert. Jordlagerförhållanden inom området är inte optimalt för lokalt omhändertagande av dagvatten. Vidare rekommenderas att en kompletterande geoteknisk undersökning görs när byggnaders och anläggningars slutliga placering och utformning är bestämda. Framförallt bör undersökningarna ge svar på de organiska jordarnas mäktighet och utbredning.

En sådan undersökning gjordes januari 2017 (Markteknisk undersökningsrapport (MUR) samt Tekniskt PM Geoteknik, Norrvikens trädgård, Bjäre Entreprenad AB, 2017-01-13). Undersökningen visar precis som den översiktliga undersökningen som gjordes 2007, att grundläggningsförhållandena för planerade byggnader utan källare är generellt goda då undergrunden består av sand på fast lera. Byggnader kan grundläggas med platta på mark efter att mulljord schaktats bort. Radonskyddat byggnad rekommenderas i samband med nybyggnation.

Provtagning avseende miljöföroreningar innefattades ej i Bjäre Entreprenad AB undersökningar då fältundersökningen inte indikerade, varken via lukt/färg, förekomst av föroreningar. Vid markarbeten våren 2017, inför byggnation av flerbostadshuset, påträffades dock DDT (insektsgift) med anledning av före detta fruktodling, inom och i anslutning till planområdet. Marken sanerades våren 2017.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdet ligger i anslutning till kända fornlämningar, se sida 21, vilket kan innebära att en arkeologisk undersökning kan behövas innan exploateringen påbörjas. Påträffas fornlämningar inom planområdet i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § i Lagen om kulturminnen mm.

Planområdet är beläget inom Kulturmiljöstråk, Skånelinjen Per Albin-linjen, i Länsstyrelsen Kulturmiljövårdsprogram (2007), se sida 21-22. Planförslaget bedöms vara förenligt med kulturmiljöprogrammet eftersom planområdet inte ligger i närheten av några kända värn, försvarsbefästningar.

Gator och trafik

Planförslaget, som möjliggör garage/carport samt miljöhus inom befintligt exploateringsområde, bedöms ej generera fler fordonsrörelse då byggrätten för gällande detaljplan avseende bostadsenheter ej utökas.

Parkering

Syftet med planförslaget är att möjliggöra garage/carport samt serviceutrymmen för miljöhantering.

Parkering ska ske på den egna fastigheten inom så kallad kvartersmark för bostäder.

Inom exploateringsområdet, dvs även mark i anslutning till planområdet, redovisas 65 garage/förråd inkl carport samt 46 parkeringsplatser för besökare där några är handikappsanpassade. Några av parkeringsplatserna kommer att förses med laddningsstolpar för el bilar. Inom bostadsområdet kommer dessutom parkering för cyklar att anläggas.

Kollektivtrafik

Planförslaget (som föreslås möjliggöra garage, carport, förråd samt miljöhus) har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik då planförslaget i sig ej genererar t ex fler boende i området.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på gång- och cykeltrafik. Värt att notera är dock att befintlig gång- och cykelväg längs havet österut mot Båstad avses förlängas längs Kattviksvägen västerut till nybyggda tennis- och padelbanor. Dialog pågår med Trafikverket som är väghållare för Kattviksvägen.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

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

Risk

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

Buller

Riksdagen har fastslagit rikvärden för buller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Riktvärdena är följande:

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

Särskilda bullermätningar avseende biltrafik har inte utförts, men befintliga bullernivåer bedöms inte vara av sådan nivå att Riksdagens och Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse överskrids. Planförslaget möjliggör garage/carport samt miljöhus inom kvartersmark för bostäder.

Trafiken på Kattviksvägen, vilken är den främsta bullerkällan avseende fordonstrafik uppgår till 251-500 fordon i ÅDT (årsmedeldygnstrafik), enligt Trafikverkets Nationella Vägdatabas (NVDB), juni 2017, med en högsta tillåtna hastighet om 50-70 km/h.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Båstads miljö- och energiprogram 2012-2022 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Båstads kommuns 5 lokala övergripande mål handlar om vatten, natur- och ekosystem, energi och klimat, transporter samt bebyggd miljö. Planförslaget bedöms förenligt med bland annat målet "Bebyggd miljö" då planförslaget möjliggör förtätning inom redan ianspråktagen mark.

El och telefoni

El och telefoni är anslutet till det befintliga ledningsnätet. Befintligt el- och telefoninät bedöms vara tillräckligt dimensionerat för den utökade byggrätt som planförslaget möjliggör.

Dricks- och spillvatten

Bebyggelse som i skrivande stund är under uppförande är anslutet till det befintliga ledningsnätet för vatten och spillvatten. Befintligt VA-system bedöms vid en första granskning av NSVA vara tillräckligt dimensionerat för den utökade byggrätt som planförslaget möjliggör. Krävs större serviser in till fastigheten bekostas detta av fastighetsägare. För ledningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

Brandvattenförsörjning

En brandposter finns i anslutning till planområdet (Kattviksvägen). Samråd med räddningstjänsten och NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp) kommer att ske.

Dagvatten

Planområdet ligger ej inom verksamhetsområde för kommunalt dagvatten.

Marklaget AB har med anledning av byggnationen av bl a de 9 flerbostadshusen samt anläggningen av tennis- samt padelbanor gjort en beskrivning av hur dagvattenhanteringen kommer att hanteras.

Allt dagvatten kommer att ledas via ledningar till en utjämningsyta som är belägen direkt öster om tennisbanor utanför planområdet som fungerar som infiltrationsyta. Ytan kommer under normala förhållande vara torrlagd. Lägsta höjd på ytan är +2,46 möh (meter över havet). Vid höga flöden är ytan är kopplad via utlopp med sandfångsbrunn till det kommunala nätet som i sin tur har utlopp i havet. VG (vattengång) på utlopp i havet är +0,60 möh (meter över havet). Takavvattning och dagvatten från hårdgjorda ytor kommer att ledas via brunnar med sandfång och vattenlås till utjämningsytan. Husdräneringar kommer att ledas via brunnar med sandfång till utjämningsytan. Dagvatten från avskärande dike, beläget mellan släntfot söder om planområdet och de planerade garage/carporten, kommer att ledas via ledning till utjämningsytan.



Schematisk skiss över dagvattenhanteringen

Utgångspunkten för projektering har varit att dagvatten från området skall ledas till en befintlig D600 (dagvatten-) ledning under Kattviksvägen.

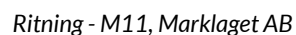
Alla dagvattenledningar som avvattnar grusytor, gräsytor och tak leds till en naturlig lågpunkt på området kallad "utjämningsmagasin". Funktionen på detta magasin/lågyta är i förstahand en naturlig rening av dagvatten där alla ledningar släpps på ytan för att sedan rinna långsamt till utsläppspunkt. Områdets markbeskaffenhet medgör väldigt liten infiltration och har därför ej tagits hänsyn till i detaljprojekteringen.

Beräkningen för hantering har följt Svensk vattens P110.

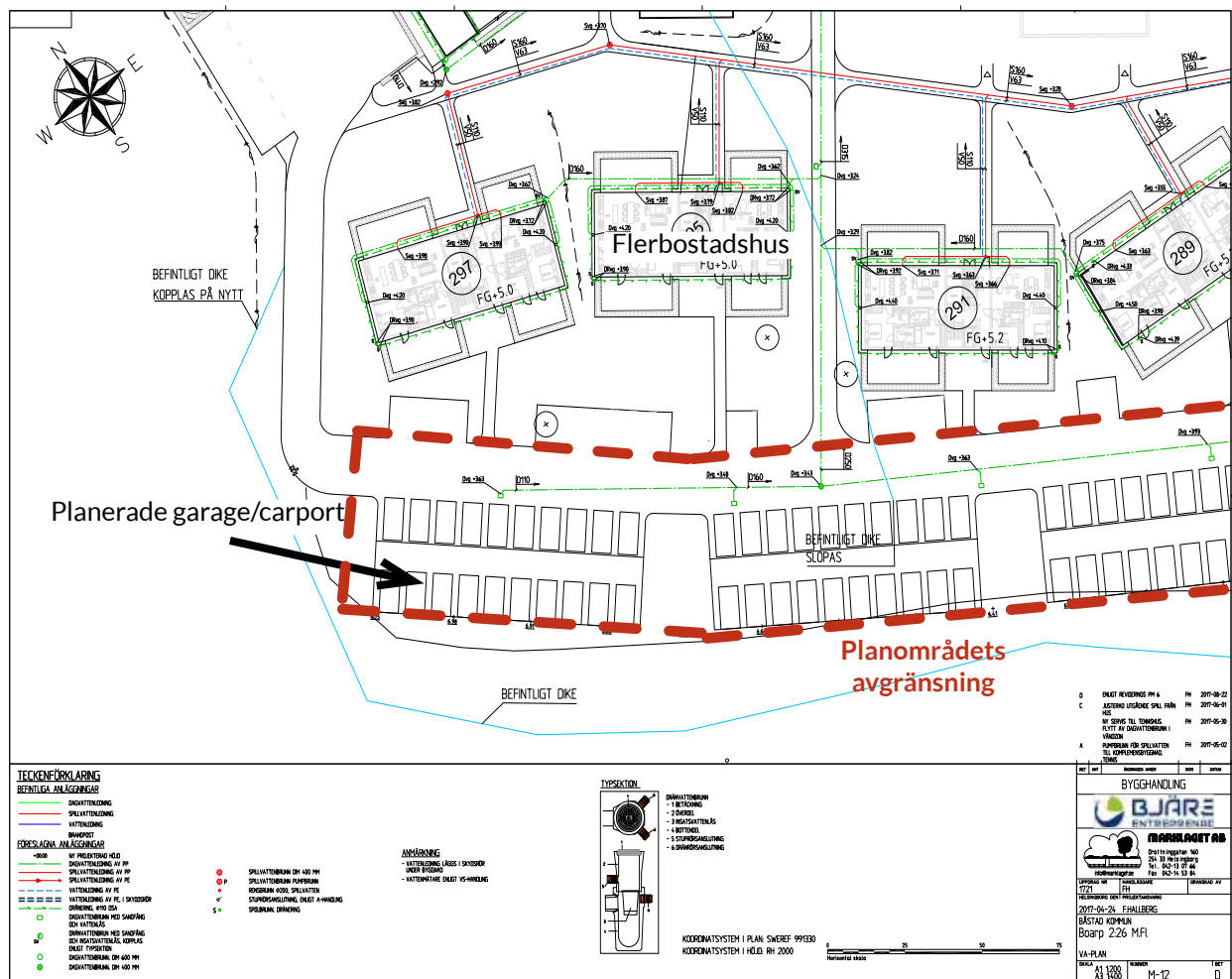
När det gäller avbördning (dvs mått på hur mycket vatten som per tidsenhet passerar genom en tvärsektion av ett vattendrag från området) har beräkningarna utgått från regnintensitet, återkomsttid 30-år med klimatfaktor 1,25. Utformningen enligt projektering ger en avbördning på 292 l/s.

I söder ligger ett avskärande dike som fortsatt fyller sin funktion. Diket rinner mot väster och vidare mot ett nytt dike i väster. Det nya diket i väster fångar upp de naturliga dikena och leder vatten runt tennisbanorna vidare till en D500 (dagvattenledning) som leder vattnet till "utjämningsyta/lågyta" för detaljer, se ritning M-11 och M-12, sida 32 och 33.

Markhöjder är projekterade så att ytvatten som eventuellt dagvattenssystemet ej skulle klara av leds ner till "utjämningsmagasin/lågyta".



- Grusyta 7831 m² x 0,4
- Plattor 731 m² x 0,7
- Gräs 14107 m² x 0,1
- Singel/Trätrall 1130 m² x 0,2
- Tennisbanor 1348 m² x 0,8
- Konstgräs 934 m² x 0,4
- Tak 2410 m² x 0,9
- Reducerad area: 8903 m²



Ritning - M12, Marklaget AB

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

9. KONSEKVENSER

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

Planförslaget bidrar till långsiktig hållbarhet genom ett effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark. Genom att möjliggöra byggnation med sedumbeklädda tak på garage, carport samt miljöhus för att dölja både fordon och avfallskärl bedöms den visuella påverkan minskas vilket i sin tur leder till ett positivt inslag i miljön och därmed göra platsen attraktivare att både bo och verka på. De sedumklädda taken genererar dessutom olika ekosystemtjänster såsom t ex bullerdämpning, luftrening och viss rening av dagvattenhantering.

10. GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (PBL2013/14 CU:13). Samråd har genomförts under vintern 2017/2018 och granskning har skett under våren 2018. Antagande bedöms kunna ske sommaren 2018.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet. Trafikverket är väghållare för Kattviksvägen som är belägen utanför planområdet.

Inom det nya området är exploatören ansvarig för projektering och utbyggnad av all teknisk infrastruktur, samt iordningställande av kvartersmark.

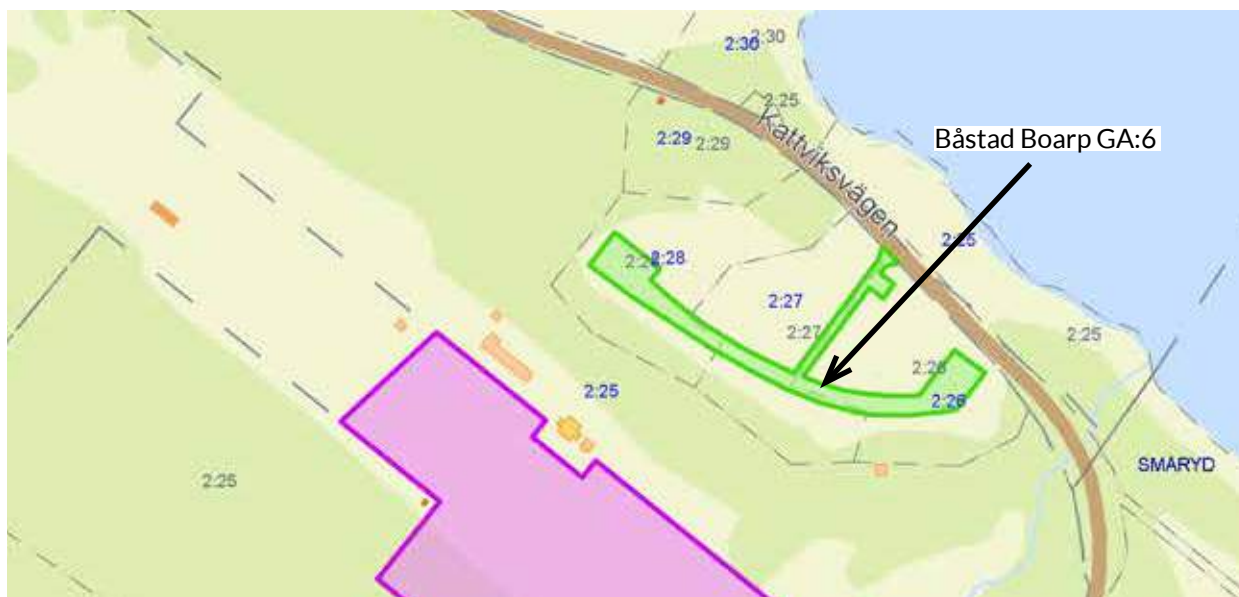
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planens genomförande föranleder inte några fastighetsbildningar däremot kommer en omprövning av Båstad Boarp GA:6 att krävas med anledning av den nya detaljplan.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheterna Boarp 2:26, 2:27 och 2:28 ingår i gemensamhetsanläggningen Båstad Boarp GA:6 (markerad med grönt i nedanstående bild) avseende väg, el och miljöstation.



Gemensamhetsanläggning inom planområdet, Båstad Boarp GA:6

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar genom sitt andelstal för förvaltningen av anläggningen (dvs Båstad Boarp GA:6). Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut.

Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten även om de andelstal som ska gälla för fördelning av kostnaderna för den i gemensamhetsanläggningen ingående anläggningens utförande (byggande) och drift (förvaltning). Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Andelstalen för utförandet beslutas efter vad som är lämpligt främst med hänsyn till den nytta som varje fastighet har av att vara delägare i gemensamhetsanläggningen. Andelstalen för drift- och underhåll beslutas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen.

Med anledning av planförslaget kommer befintlig gemensamhetsanläggning (Båstad Boarp GA:6) att behöva omprövas då områdeavgränsning för interngata etc justeras.

Berörda fastighetsägare tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar och eventuell ersättning för upplåtet utrymme.

Ekonomiska frågor

Berörda fastighetsägare tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar.

Om detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologisk undersökning osv krävs vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas det av berörd markägare.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Planavtal

Planavtal är upprättat med Norrviken Kust Moder AB angående plankostnader, tekniska utredningar, grundundersökningar, arkeologisk utredning, grundkarta, fastighetsförteckning etc. vilka Norrviken Kust Moder AB ska stå för.

Övriga avgifter

Bygglovs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa. För bebyggelse på fastigheterna Boarp 2:26, 2:27 samt 2:28 uttas ingen planavgift i samband med bygglovprövning.

Tekniska frågor

Allmän platsmark

Ingen allmänplatsmark ingår inom planområdet.

Vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för eventuell utbyggnad och bekostnad av VA-system (inklusive dagvattenssystem) inom planområdet. Önskas andra servisdimensioner än de befintliga så bekostas det av fastighetsägaren, enligt Båstads kommuns VA-taxa.

Markförorening

Markföroreningar inom och strax intill planområdet har konstaterats. Området sanerades våren 2017. Upptäcks ytterligare markföroreningar som föranleder ytterligare sanering tar exploatören initiativ till detta och står för alla kostnader.

Bullerskydd

Exploatören ansvarar för att se till att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller innehålls och att Boverkets råd följs och ska stå för alla kostnader för eventuella bullerskydd.

El, tele, internet

Geomatikk Skanova, Bjäre Kraft har kabelanläggningar inom och i anslutning planområdet och kan komma att beröras av planens genomförande. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning skall lösas inom området och bekostas av berörda fastighetsägare.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs enligt standardförfarande. Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs och sedan lämna över förslaget till politikerna. De som lämnat synpunkter under samråd och/eller granskning får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen detaljplanen. Beslut om att anta planen sätts upp på kommunens anslagstavla. Om man har lämnat in synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planen. Det ska man göra senast tre veckor efter att beslutet om 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 har utarbetats av planarkitekt Camilla Nermark på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Lisa Rönnberg, f.d. samhällsbyggnadschef
- Kristina Bell, översiktsplanerare
- Olof Selldén, planchef
- Roger Larsson, samhällsbyggnadschef
- Per Selldén, f.d. exploateringsingenjör
- Annika Jern, kart- gis chef
- Sara Sandberg, f.d kart- gis ingenjör
- Malin Svensson, kart- gis ingenjör
- Mårten Sällberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör
- Sara Borglin, VA-ingenjör, NSVA
- Hanna Palm-Johansson, VA-ingenjör, NSVA
- Denice Aderklint, VA-ingenjör, NSVA

SAMHÄLLSBYGGNAD



Camilla Nermark
Planarkitekt