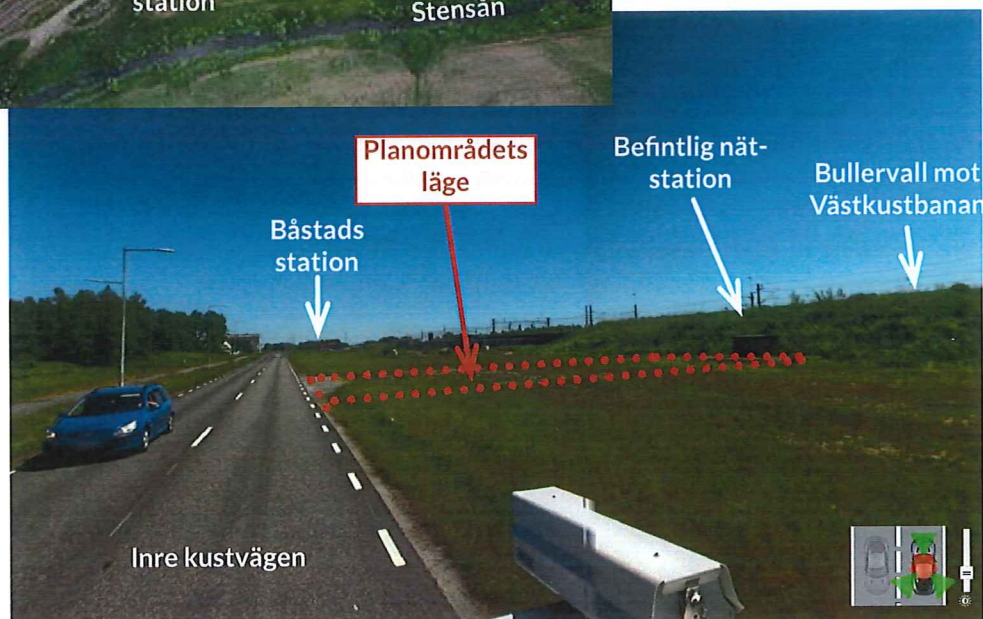
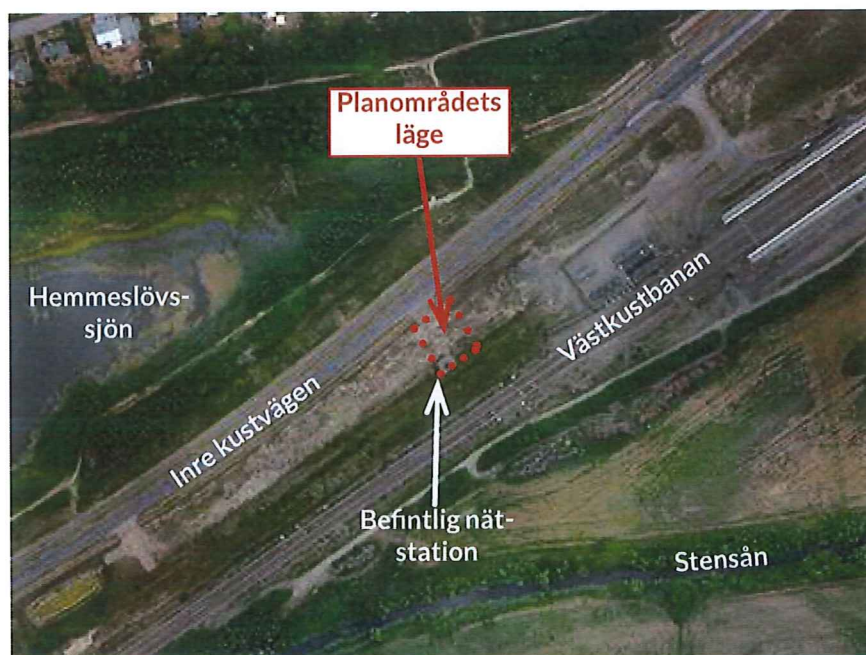


Detaljplan för
del av Hemmeslöv 5:9, Hemmeslöv
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B18-780

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser samt Illustrationskarta, 2019-05-05
- Planbeskrivning, 2019-05-05 (denna handling)
- Fastighetsförteckning, januari 2019
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), mars 2019

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

- Behovsbedömning, 2018-11-20
- Planprogram för området vid Båstads nya station, 2013-05-22
- Åstad, Översiktlig VA-utredning med kostnadskalkyl, NSVA, 2012-10-01
- Geoteknisk utredning, Åstaden, Ramböll, 2014-04-11
- Bullerutredning, ÅF-Infrastructure AB, 2013-12-18
- Komplettering till den detaljerade riskanalysen med avseende på risker med farligt gods på järnvägen. Båstads nya station, Vectura, 2013-12-09
- Komplettering till den detaljerade riskanalysen med avseende på risker med farligt gods på järnvägen. Båstads nya station, Vectura, 2012-11-01
- Detaljerad riskanalys med avseende på risker med farligt gods på järnvägen, Vectura, 2011-10-10

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
Efter samrådsskedet	8
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
Översiktsplan.....	10
Detaljplan	11
Bevarandeplan.....	11
Kulturmiljövårdsprogram	11
Miljö- och energiprogram	11
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	12
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	12
Riksintressen.....	12
Miljökvalitetsmål.....	12
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft.....	13
Miljökvalitetsnormer för vatten	13
Landskapsbild	14
Vattentäkter	14
Strandskydd.....	14
Ekosystemtjänster	14
Behovsbedömning	15
7. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	17
Bebyggelse	17

Kommersiell, offentlig och social service.....	17
Verksamheter	17
Mark och vegetation	17
Översvämning	18
Geotekniska förhållanden	18
Kulturmiljöer och fornlämningar	19
Gator och trafik.....	19
Teknisk försörjning	19
Risker.....	20
8. PLANFÖRSLAG	21
Utgångspunkter	21
Bebyggelse	21
Mark och vegetation	21
Gator och trafik.....	24
Hälsa och säkerhet.....	24
Teknisk försörjning	26
9. KONSEKVENSER	28
10. GENOMFÖRANDE.....	29
Organisatoriska frågor.....	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor	32
11. FORTSATT ARBETE	33
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönsstruktur 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 ändring av 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.

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.

Här är vi nu!

Överklagande

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

Laga kraft

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

2. SAMMANFATTNING

Syftet med denna plan är att möjliggöra en mer rationell disponering av byggrätt inom fastighet avsedd för verksamhet längs Inre Kustvägen. Planförslaget innebär att del av planområdet som idag är planlagd som gatumark istället planläggs som verksamhetsmark (Z, H och K). I samband med denna justering tas prickmark (dvs mark som ej får bebyggas) bort för befintligt område avsett för Tekniska anläggningar (E-område). Prickarna inom E-området är en redaktionell miss i detaljplan 1652.

Planområdet är beläget i Hemmeslöv, strax söder om Båstads station. Området avgränsas i väster av Inre Kustvägen, öster av Väst kustbanan och i norr respektive söder av verksamhetsmark. Planområdet omfattar del av fastigheten Hemmeslöv 5:9 och är cirka 1100 m² stort.

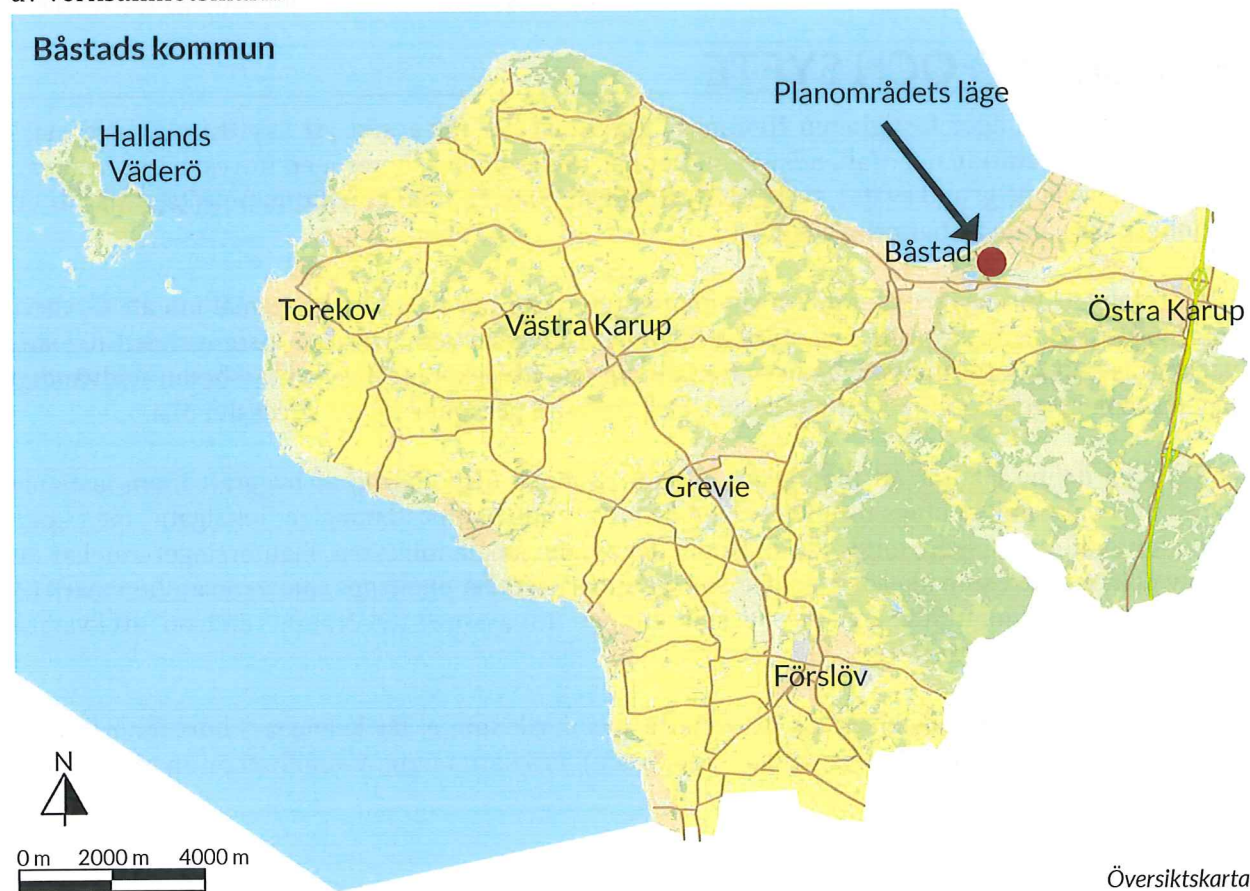
Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

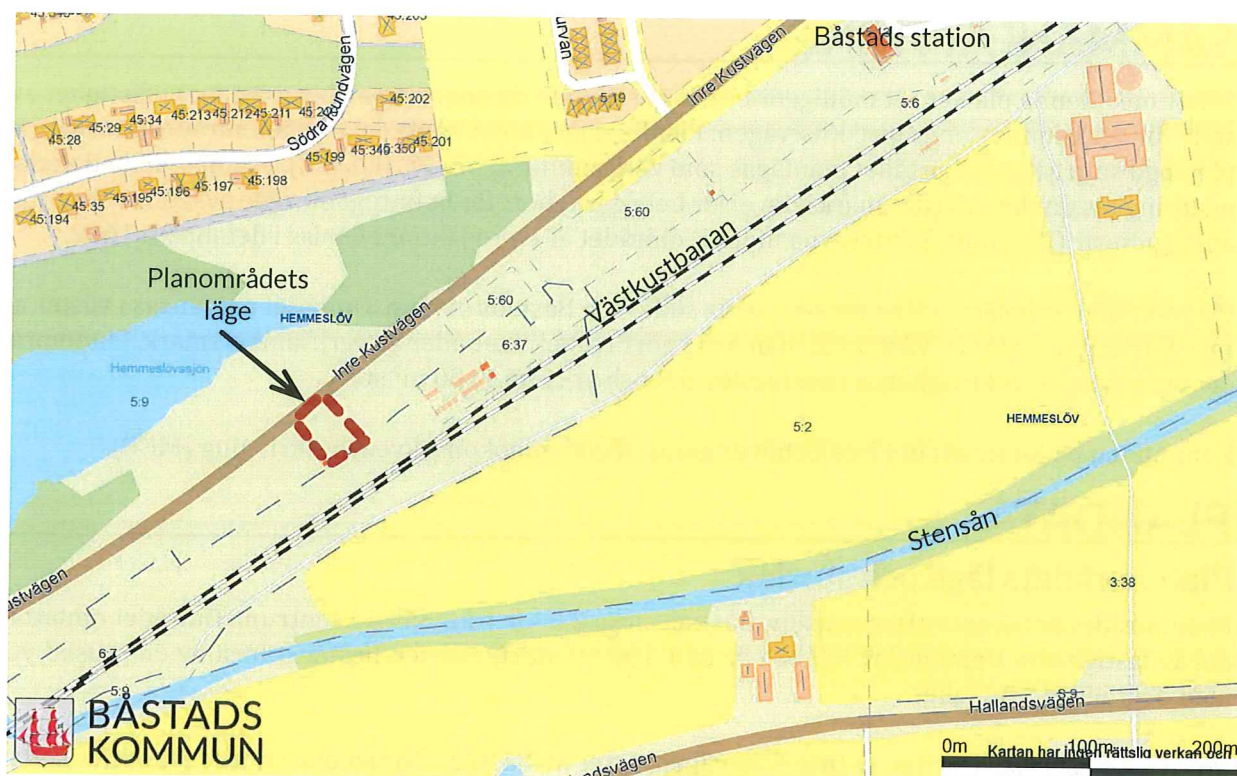
Planområdet är beläget i Hemmeslöv, Båstad, cirka 2,5 km från Båstad centrum. Området omfattar del av fastigheten Hemmeslöv 5:9 och är ca 1 100 m² stort, marken består främst av en grusad yta med begränsad växtlighet.

Området avgränsas i väster av Inre Kustvägen, öster av Väst kustbanan och i norr respektive söder av verksamhetsmark.



Ägoförhållanden

Fastigheten Hemmeslöv 5:9 ägs av Båstads kommun.



Ungefärlig avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Båstads kommun äger fastigheten Hemmeslöv 5:9 och har för avsikt att avyttra planlagd mark mellan Båstads station och Hallandsvägen. Det har under diskussioner med intressenter framgått att tomtmarken på grund av den avskärande lokalgatan med allmänt huvudmannaskap hindrar ett rationellt nyttjande av befintlig byggrätt.

Ett företag har för avsikt att etablera sig i kommunen och har framfört önskemål om att förvärva tomtmark söder om Båstads nya station. Exploatören avser att bygga en visningslokal för sina varor, tillskapa kontorsplatser, bedriva försäljning och utveckla ett för verksamheten nödvändigt lager. Etableringen beräknas initialt sysselsätta cirka 25 personer för att succesivt öka.

Syftet med denna plan är att möjliggöra en mer rationell disponering av byggrätt inom fastighet avsedd för verksamhet längs Inre Kustvägen då nuvarande planbestämmelse "lokalgata", med kommunalt huvudmannaskap, försvårat användandet av den smala tomtytan. Planförslaget innebär att del av planområdet som idag är planlagd som gatumark istället planläggs som verksamhetsmark (Z, H och K). Inom planområdet kommer dock funktionen "tillfart med tillhörande vändzon" att kvarstå, se även illustration på sida 22.

I samband med denna justering tas prickmark (dvs mark som ej får bebyggas) bort för befintligt område avsett för Tekniska anläggningar (E-område). Prickarna inom E-området är en redaktionell miss i detaljplan 1652.

Efter samrådsskedet & granskningsskedet

Ett planförslag har varit utsänt för samråd under tiden 2019-01-23 till och med 2019-03-04. 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 beaktades ändå och i möjligaste mån tillgodosågs i granskningsförslaget. Planförslaget efter samråd reviderades och förtydligades i några avseende. Bland annat förtydligades planbeskrivningen med kartutsnitt på gällande översiktsplan ÖP 2008 samt samrådsversion av ny översiktsplan ÖP2030. Vidare förtydligades planbeskrivningen med förklaring om vad som händer om ny detaljplan upprättas innan genomförandetid för gällande detaljplan gått ut. Förtydligande gjordes även kring serviser för dricks- spill och dagvatten samt avfallshandtering. Vidare så förtydligades genomförandebeskrivningen angående fastighetsrättsliga frågor rörande t.ex bildande av ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar. I övrigt gjordes enbart justeringar av redaktionell art.

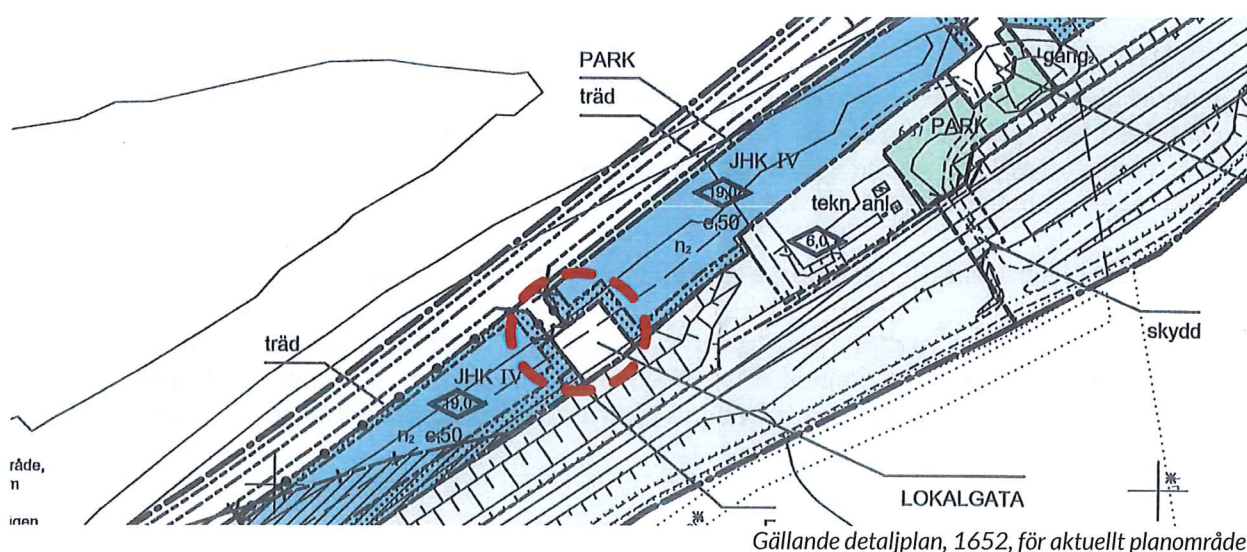
Ett planförslag har efter samrådet och ovanstående förtydliganden varit utställt för granskning under tiden 2019-03-28 till och med 2019-04-25. Efter granskningen har bilder avseende vattenskyddsområde samt perspektivskiss över planerad byggnation uppdaterats. Utöver det har ett par förtydligande gjorts bl a angående VA-ledningar under rubrikerna Dricks- och spillvatten.

I övrigt har enbart justeringar av redaktionell art gjorts, såsom till exempel omdöpning av handlingar från granskningshandling till antagandehandling.

Planen bedöms därmed förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan 1652, som vann laga kraft den 27 mars 2014. Planen har genomförandetid kvar till den 27 mars 2024. Om ingen av de berörda fastighetsägarna motsätter sig det är det möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång. Om en detaljplan ändras före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför. Gällande bestämmelser för aktuellt planområde är J, H och K (Hantverk, småindustri, kontor och handel, ej hotell. Ej tillståndspliktig verksamhet), Lokalgata samt E (Tekniska anläggningar).



Kulturmiljövårdsprogram

Planområdet berörs ej av det kommunala kulturmiljövårdsprogrammet.

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 energiprogram 2012-2022 bl a genom att förtätning sker på en plats där det råder goda kollektivtrafik-möjligheter och på mark som redan är ianspråktagen vilket medverkar till en hållbar utveckling och hushållning av mark.

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. (Kapitel 3 behandlar riksintressen, kapitel 4 behandlar områden med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem, kapitel 5 behandlar miljö kvalitetsnormer, MKN.) Planens genomförande bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressena eftersom planen endast omfattar ett mindre markområde som redan är ianspråktaget för verksamhet i anslutning till Inre Kustvägen och Västkustbanan. Området bedöms vidare nödvändigt för kommunens möjlighet att erbjuda verksamhetsmark samt en viktig del i att skapa aktivitet och attraktivitet i det område som utgör entrén till Båstad. Stöd för verksamheter 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 rörligt friluftsliv, kust, turism, friluftsliv enligt 4 kap 1,2 §§ MB och i riksintresse för kust/högexploaterad kust enligt 4 kap 1,4 §§ MB samt riksintresse för totalförsvaret (särskilt behov för hinderfrihet) 3 kap 9§ MB.

Planförslaget angränsar till riksintresse för kommunikation (järnväg) samt naturvård.

Planförslaget bedöms förenligt med riksintressena då det endast omfattar ett mindre område som redan ianspråktagits för verksamhet och infrastruktur och dessutom är avgränsat med vägar och järnväg. Riksintresse för totalförsvaret bedöms ej påverkas då högsta tillåtna nockhöjd anges till 16,0 m.

Miljö kvalitetsmål

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. Detaljplanen bedöms förenlig med miljö kvalitetsmålen bland annat med anledning av att byggnation sker genom förtätning på delvis redan ianspråktagen mark i ett kollektivtrafiknära läge.

Övriga miljö mål som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen är:

Begränsad klimatpåverkan: *"Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig."* - Målet påverkas positivt genom att service och arbetsplatser inom planens verksamhetsmark får goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser vilket minskar behovet av bil.

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."* - Målet påverkas positivt då detaljplanen möjliggör en mer rationell disponering av byggrätt på mark som inte är lämplig att nyttja på annat sätt än som verksamhetsmark vilket innebär god hushållning med mark.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns även miljökvalitetsnormer för vatten. Normerna har uppdaterats och fastställts under 2017. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. 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
Stensån, SE625937-132613	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Laholmsslätten, SE626116-132280	God	God
Bjärehalvön, SE625674-131386	Otillfredsställande	Otillfredsställande

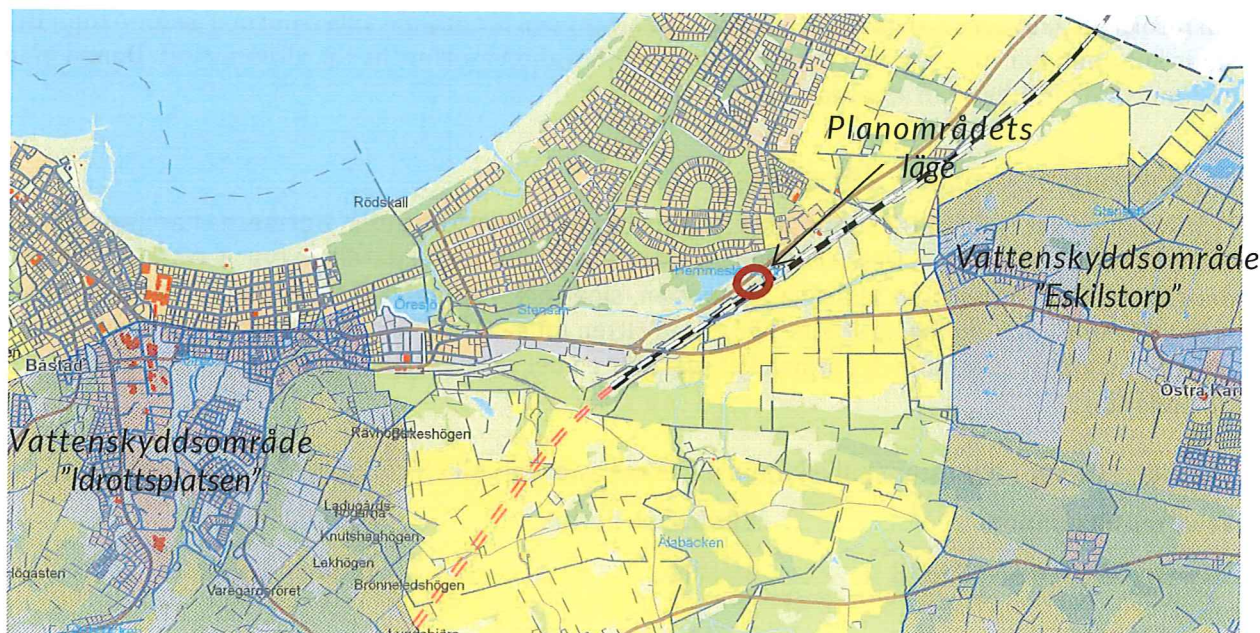
Ett antal vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet. Tabell över vattenförekomster som skulle kunna påverkas av planområdet. Källor: Vattenkartan (www.vattenkartan.se) och VattenInformationssystem för Sverige (www.viss.lst.se)

Åtgärder behövs för att förbättra statusen hos fler 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.

Huvudsyftet med detaljplanen är att ändra mark som idag är planlagd som gatumark till verksamhetsmark. Dagvatten från körytor inom kvartersmark avses omhändertas lokalt och renas innan det avleds under Inre Kustvägen till Hemmeslövssjön och sedan vidare till Stensån. Mark inom och i anslutning till planområdet kommer delvis att möjliggöra infiltration/fördröjning av dagvatten, genom t ex raingarden och där mark ej hårdgörs. Fördröjning och infiltration har en renande effekt på dagvattnet eftersom föroreningar bryts ner och näringsämnen tas upp på gräs/växtbeklädda ytor. (Se även sida 27).

Landskapsbild

Förslaget innebär genom möjligheterna till exploatering att landskapsbilden kan påverkas. Detta kommer att upplevas både av de som vistas i området och de som kommer med tåg eller bil. Bebyggelsen föreslås hålla en likvärdig höjd som intilliggande planerad bebyggelse vilket innebär en högsta nockhöjd om 16,0 m. Sammantaget kommer det som detaljplanen medger kunna innebära en påverkan på landskapsbilden men inte i den utsträckning att det bedöms utgöra en betydande negativ påverkan. Planområdet omfattas inte av landskapsbildsskydd.



Vattenskyddsområde

Vattentäkter

Planområdet angränsar inte direkt till någon vattentäkt. På uppdrag av Båstads kommun och Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB (NSVA) har WSP pekat ut vattenskyddsområden i Båstads kommun, vilka kommunfullmäktige antog 2017. Avgränsning av dessa vattenskyddsområden beräknas fastslås av länsstyrelsen under 2019. Avståndet mellan planområdet och de närmaste vattentäkterna, "Idrottsplatsen, Malen och Axeltorp" respektive "Eskilstorp" är 1900 meter respektive 1000 meter.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

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 vindkraft.

Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på detta är grönska som renar vatten och luft och bidrar till att minska buller,

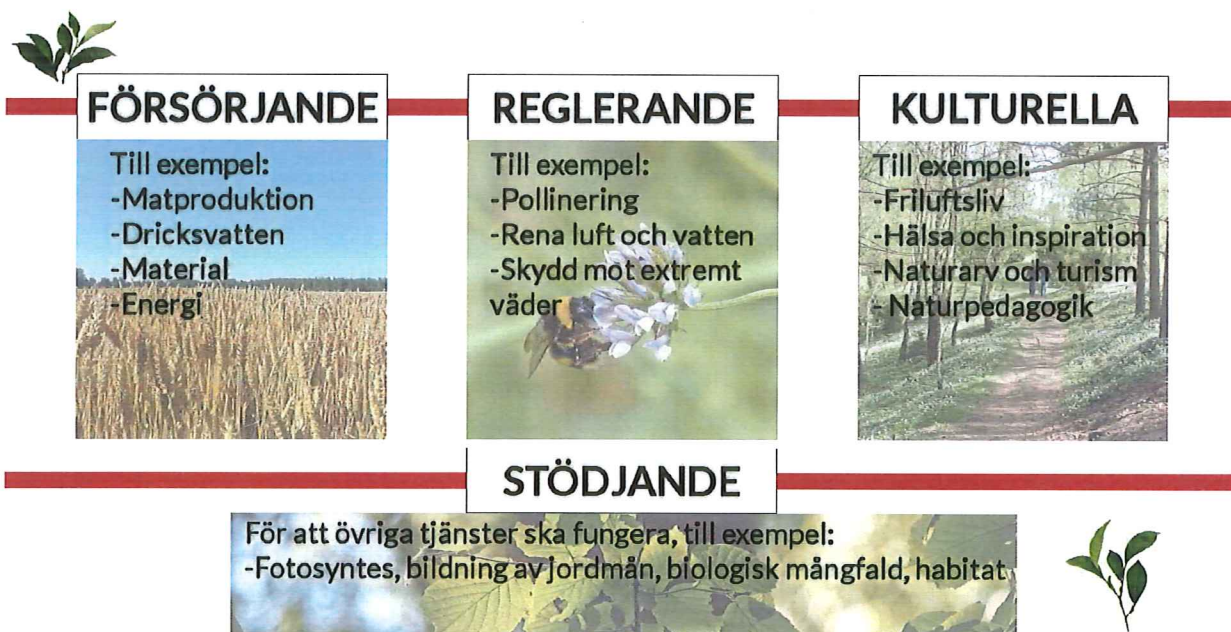
träd som bidrar med skugga och pollinerande bin som är helt avgörande för matproduktionen.

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

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

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

Exempel på olika ekosystemtjänster presenteras i bilden nedan.



Planförslaget bedöms inte påverka några försörjande eller stödjande ekosystemtjänster. Beroende på hur utemiljön i anslutning till verksamhetslokalerna utformas kan exempelvis de reglerande ekosystemtjänsterna påverkas positivt då t ex en trädallé eller plantering längs Inre kustvägen bidrar till luftrening.

Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen grundades på följande:

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

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

I ett tidigt yttrande (2018-12-13) instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning att ett genomförande av den föreslagna detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900).

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Historik

Planområdet är inte bebyggt. Planområdet har nyttjats som arbetsområde i samband med byggandet av Inre Kustvägen och tunneln genom Hallandsåsen (dvs nya Västkustbanan).

Bostäder

Bostadsområdet Hemmeslöv ligger strax norr och väster om planområdet. Det domineras av villor, till största delen uppförda under 1960 och -70-talen som fritidshus. Idag blir fler och fler av husen i Hemmeslöv permanenta bostäder.

Drygt 250 meter öster om planområdet, på andra sidan järnvägen, finns enstaka bostadshus.

Kommersiell, offentlig och social service

Planområdet är beläget cirka 700 m från handelsområdet Entré Båstad, där kommersiell service i form av t ex matvaruaffär och andra butiker finns. Inom handelsområdet Entré Båstad driver även Friskis & Sveltis en verksamhet. Längs med Hallandsvägen (som sedan övergår till Köpmansgatan) västerut (in mot centrala Båstad) finns det service i form av bland annat handel, bensinstation, apotek, post. Inom en radie om cirka 3 km från planområdet når man vård, förskola, skola. I skrivande stund håller byggnation i form av både bostäder, förskola och centrumverksamhet att uppföras i anslutning till Båstads station (Tuvelyckan).

Verksamheter

Inom tätorten Båstad har kommunen ca 500-550 anställda inom sin verksamhet. Det är bland annat inom barnomsorg och skola, äldreomsorg, förvaltning och tjänstemän. Inom den privata sektorn är Hotell Skansen den största arbetsgivaren i tätorten med strax över 100 anställda. Andra stora arbetsgivare i tätorten är Ica Supermarket, NP Nilsson Trävaruhus och Willys. Även Hotell Riviera är en stor arbetsplats. Sommartid är ytterligare ca 150 personer anställda på Hotell Skansen. Då utgör även Pepes Bodega och övriga verksamheter i hamnen stora arbetsplatser med totalt upp till 200-300 anställda. Båstad har ett bra företagande med många nyetablerade små företag med endast en eller ett par anställda. Flera av dessa har sina kontor i Företagsbyn i tätortens sydligaste spets.

Mark och vegetation

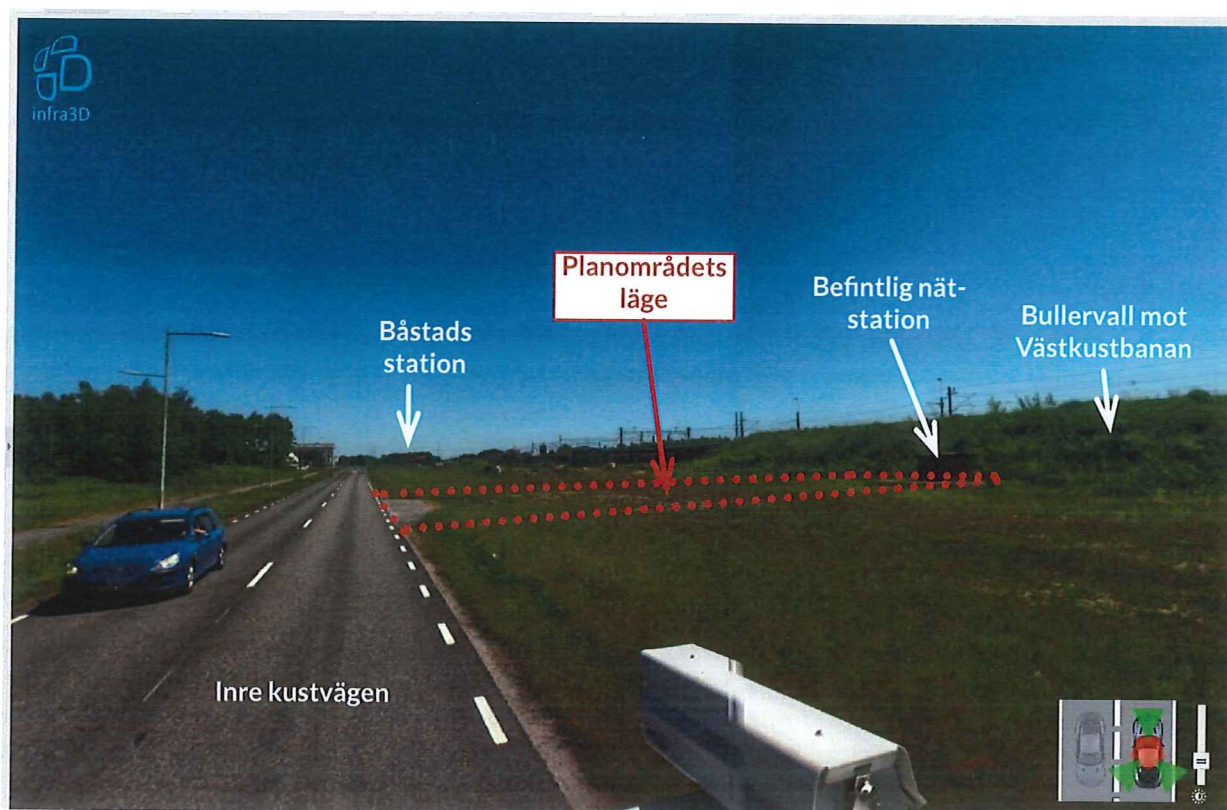
Mark och vegetation

Området har varit arbetsområde under arbetet med Inre Kustvägen samt tunneln genom Hallandsåsen. Marken är platt och består till största delen av en stor grusyta med inslag av asfalt. Mycket lite av markens ursprungliga vegetation och marknivå finns kvar och grusytan är idag delvis bevuxnen med gräs. Floran bedöms som trivial och dominerad av igenväxningsväxter.

Bullervall finns anlagd längs Västkustbanan.



Ortofoto, juli 2018



Panoramavy, juli 2018 - Planområdet sett från Inre Kustvägen mot nordost (Båstads station)

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

Allmän plats

Ungefär hälften av planområdet (dvs cirka 500 m²) är idag planlagd som allmän plats (lokalgata). Gatan är dock ej utbyggd.

Översvänningsrisk

Planområdet är beläget cirka 115 m norr om Stensån. Enligt utredningen Hydrologi och hydraulik i Stensåns avrinningsområde, upprättad av Ramböll 2011, kommer byggnader och dränering inte att påverkas av översvämning av ett 10-årsregn om de anläggs på ca +8 meter över havet.

Geotekniska förhållanden

I samband med att gällande detaljplan (1652) togs fram gjordes en geoteknisk utredning (Åstaden, Geoteknisk utredning, Ramböll, 2014-04-11) för ett större område. Undersökningarna visade att marken generellt består av sand eller mulljord i ytan. Under detta vanligen tunna lager finns jord, vanligen kärrtorv ovanpå gyttja. De organiska lagrens mäktighet varierar mellan 0-4 meter inom hela undersökningsområdet och inom nu aktuellt planområde 2-3 meter.

Under den organiska jorden finns sand (vanligen finsand) som ibland är siltig. Sediment övergår mot djupet till lera. På vissa ställen finns lera direkt under den organiska jorden. Ibland innehåller sedimenten organiskt material (dy och växtdelar) eller kalk.

Jordlagrens mäktighet kan förväntas vara några tiotals meter och underlagras av berggrund som utgörs av kalksten.

Grundvattnet förekommer i området 0-1,5 m under markytan.

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 mark föreligger låg eller normal risknivå. Byggnader inom planområdet ska utföras radonsäkert, eftersom merkostanden för det är liten och bedömningarna av radonrisken något osäkra.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Gator och trafik

Trafikförsörjning sker från Inre kustvägen som byggdes under 2015 och stod klar till invigningen av järnvägsstationen och tunneln genom Hallandsåsen i december samma år. Trafikverket är väghållare för vägen som knyter ihop Båstads och Laholm. Skyltad hastighet förbi planområdet är 60 km/tim och enligt trafikmätningar 2016 är årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) 1800 fordon, varav 11% är tung trafik.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 501 mellan Båstads torg och Båstads station. Bussen går en till två gånger per timme och avgångarna är anpassade till tågens ankomsttider. Närmaste busshållplats är lokaliserad i anslutning till tågstationen i Båstad.

Båstads tågstation är belägen ca 400 meter nordost om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar sträcker sig utefter Hallandsvägen samt Inre Kustvägen.

Teknisk försörjning

El och telefoni

Södra Hallands kraft och Bjäre kraft har kabelanläggningar både inom och i anslutning till planområdet. Skanova har kabelanläggning i anslutning till planområdet.

Brandvattenförsörjning

Två brandposter finns placerade i anslutning till Inre Kustvägen cirka 500 m från planområdet. NSVA kan inte garantera tillräckligt tryck och flöde.

Dricks- och spillvatten

I Inre Kustvägen går ledningar för vatten och spillvatten. Två servispaket med vatten, spillvatten och dagvatten finns i anslutning till planområdet från de nya ledningarna i Inre Kustvägen.

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 samband med framtagandet av gällande detaljplan gjordes en dagvattenutredning, "ÅSTAD - översiktlig VA-utredning med kostnads kalkyl, 2012-10-01, NSVA". I denna konstateras att det på grund av det höga grundvattnet är olämpligt att infiltrera dagvatten lokalt i större omfattning utan det ska till stor del ledas till Stensån eller havet. Avrinningen ska ske genom ett trögt system där vattnet fördröjs och renas i området genom dammar och svackdiken.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker genom Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) försorg.

Risker

Västkustbanan trafikeras dagligen av transporter med farligt gods och planområdets närhet till järnvägen innebär att särskild hänsyn behöver tas till riskerna som är förknippade med dessa transporter. Beroende på markanvändning behöver ny bebyggelse planeras med vissa säkerhetsavstånd till spåren. Säkerhetsavstånden syftar både till att minimera risknivåerna för människor i området och att säkerställa möjligheterna att framöver trafikera Västkustbanan. Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län har tagit fram riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen som berör vägar och järnvägar där farligt gods transporteras, RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods, Skåne i utveckling 2007:06). I RIKTSAM anges ett så kallat riskhanteringsområde på 150 meter inom vilket riskerna alltid ska beaktas vid framtagandet av en detaljplan. Riskhanteringsområdet är indelat i olika avsnitt som anger vilken markanvändning som generellt kan anses vara lämplig. Det minsta bebyggelsefria avståndet som eftersträvas till en riskkälla är 30 meter. Inom avsnittet närmast efter det bebyggelsefria området (30-70 meter) bör markanvändningen disponeras så att få personer uppehåller sig i området och att personerna alltid är i vaket tillstånd. Exempel på markanvändning som kan finnas inom denna zon är handel, industri och lager. I zonen 70-150 meter anses exempelvis bostäder, kontor, handel samt platser för idrott och kultur kunna anordnas. I RIKTSAM anges vidare att om bebyggelse med ett annat innehåll än det som är rekommenderat inom de angivna avstånden föreslås så behöver en riskutredning tas fram för att undersöka om risknivåerna kan anses vara acceptabla. I samband med framtagandet av gällande detaljplan gjordes en riskanalys "Detaljerad riskanalys med avseende på risker med farligt gods på järnvägen, 2011-10-10, Vectura" (se sid 24-25).

8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

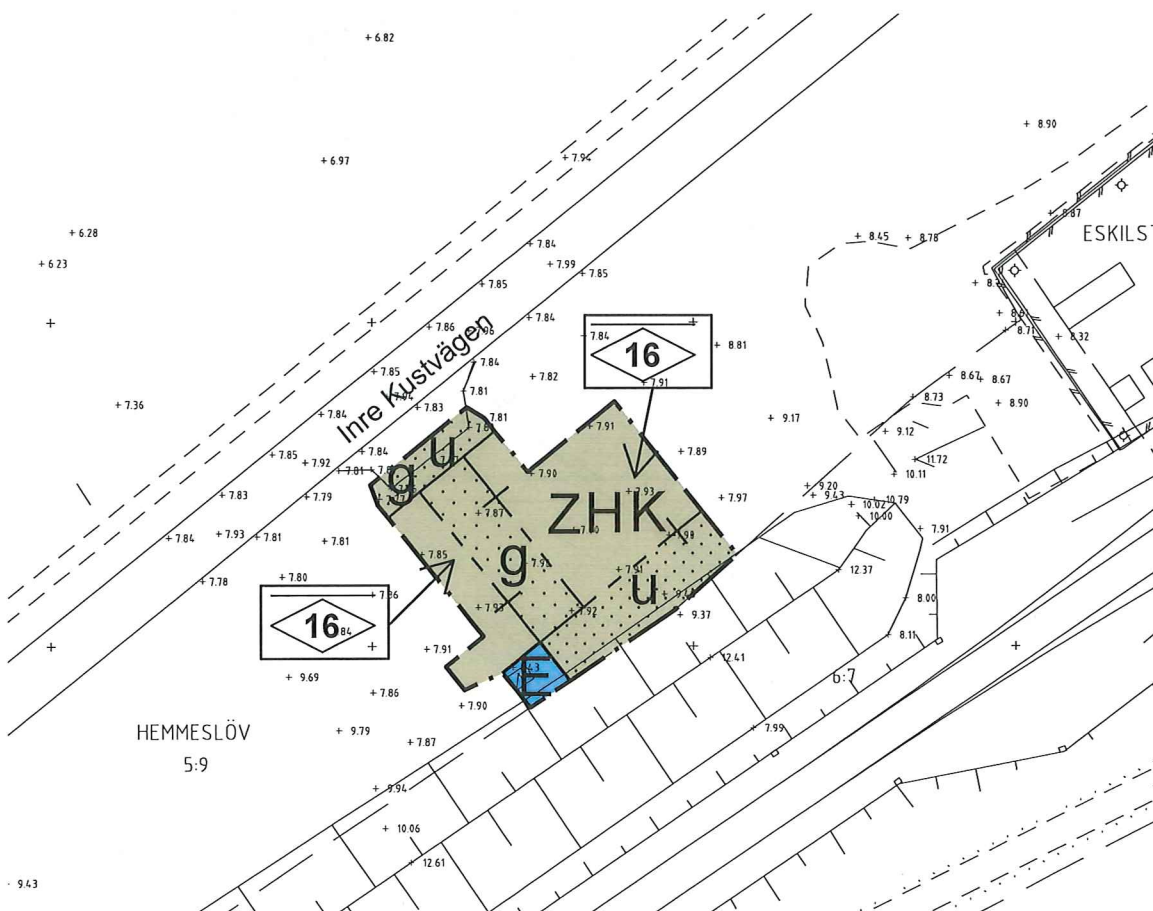
Utgångspunkt för detaljplanen är att möjliggöra en mer rationell disponering av byggrätt inom fastighet avsedd för verksamhet.

Bebyggelse

Användning

Användningen av mark avseende del av Hemmeslöv 5:9 föreslås ändras från LOKALGATA till Z, H och K (verksamheter, detaljhandel och/eller kontor) vilket motsvarar gällande planbestämmelse för intilliggande mark (J, H och K - Hantverk, småindustri, kontor och handel, ej hotell. Ej tillståndspliktig verksamhet). Upprättad enligt PBL 2010.

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



Utdrag ur plankarta, antagandehandling 2019-05-05

varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Användningen **H - Detaljhandel** är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden som är avsedda för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå och restaurang.

Användningen **K - Kontor** är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för kontor, konferenslokaler och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen. Personalbutiker kan förekomma i mindre omfattning.

Inom planområdet finns ett befintlig transformatorstation inom mark avsett för **E (tekniska anläggningar)** och avses kvarstå.

Placering

Byggnaderna bör placeras så nära Inre Kustvägen som möjligt för att skapa ett stadsmässigt gatuum.

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50%.



Utdrag ur illustrationskarta, antagandehandling 2019-05-05, inkl möjlig byggnation i anslutnings till planområdet

Utformning

Bebyggelsen tillåts uppföras till en högsta nockhöjd på 16 meter. Gällande detaljplan (1652) möjliggör en totalhöjd om 19 m. Förenklat innebär planbestämmelsen nockhöjd högsta punkt på tak (nock) och totalhöjd högsta punkt på byggnadsverk, såsom t ex skorsten eller liknande. Källare får inte finnas och byggnad ska uppföras i radonskyddat utförande.

Skyltar får inte placeras på byggnadernas tak. Skyltar som placeras på fasaden får inte nå högre än till byggnadens takfot. Fristående skyltar får inte vara högre än takfoten på den högsta byggnaden inom planområdet.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken ska höjdmässigt anpassas till Inre Kustvägen. Färdigt golv ska ligga på minst +8,0 meter över havet för att undvika skador vid höga vattenflöden.

Parkering och lastytor ska avgränsas med häck eller plantering mot Inre Kustvägen.



Skiss över möjlig byggnation sett från Inre Kustvägen, april 2019

Allmän plats

Planförslaget innehåller ingen allmän plats.

Masshantering

För att minska miljöbelastningen bör varje projekt syfta till att man uppnår massbalans. Massbalsberäkningar bör utföras i tidigt stadiet utifrån hushållning av naturresurser och för att minimera omgivningsstörningar och transporter i samband med exploatering. Eventuella fyllnads- eller över-skottsmassor bör inte transporteras långa sträckor. Fyllnadsmassor ska kontrolleras för man ska kunna ta reda på dess lämplighet för planerad utfyllnad och för att föroreningsbelastningen inom planområdet inte ökar.

Med anledning av de geotekniska förhållandena kommer sannolikt organiskt material att behöva schaktas och köras bort innan byggnation sker. Vid utschaktning kan den torvhaltiga jorden utgöra

en tillgång för jordbruket i området genom att man plöjer ner materialet i åkrar som jordförbättringsåtgärd. Beroende på hur mycket massor som tas bort kan utfyllnadsmassor behövas inom planområdet. Befintlig marknivå är idag cirka +9 möh (meter över havet). Respektive fastighetsägare ansvarar för masshantering inom sin fastighet.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

Enligt upprättad geoteknisk undersökning i anslutning till planområdet föreslås grundläggning utföras med plintar ner till jord med hög relativ fasthet, alternativt pålar. Lättare konstruktioner kan grundläggas med platta på mark. All organisk jord skall schaktas bort under samtliga konstruktioner, inklusive deras lastspridning, innan grundläggning utföres. Kompletterande geotekniska undersökningar bör göras i samband med detaljprojektering.

Kulturmiljöer och fornlämningar

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

Gator och trafik

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på befintliga gator eller trafik i förhållande till gällande detaljplan. Körbar utfart från Inre Kustvägen kommer att ligga kvar enligt gällande detaljplan.

Parkering

Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på gång- och cykeltrafik.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

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

Folkhälsa

Med arbetsplatser med goda gång- och cykelmöjligheter samt närhet till kollektivtrafik ökar möjligheten att leva ett bilfritt liv.

Risk

I samband med framtagandet av gällande detaljplan gjordes en riskanalys. "Detaljerad riskanalys med avseende på risker med farligt gods på järnvägen, 2011-10-10, Vectura". Riskanalysen bedöms fortfarande aktuell och relevant då dagens förutsättningar är likvärdiga med tidigare prognoser och underlag.

Analyserna omfattar plötsliga och oväntade olyckor, värderar riskerna och föreslår möjliga riskreducerande åtgärder (skadeförebyggande eller konsekvenslindrande). Som en del i bedömningen av risknivåerna inom planområdet har antagits att Inre Kustvägen inte kommer vara en rekommende-

rad led för transporter av farligt gods. Järnvägen har setts som den enda riskkällan av betydelse för planområdet och beräkningar och bedömningar i riskanalyserna har gjorts utifrån prognoser om framtida trafikering av Västkustbanan samt kvalificerade bedömningar av exempelvis hur stor andel av transporter som kommer att bestå av farligt gods samt hur fördelningen mellan olika godsslag ser ut. Genomförd riskanalys (Vectura, 2011-10-10) visar att den markanvändning planen föreslår innebär att risknivån för individrisk är acceptabel men att risknivån för samhällsrisk är av det slag att åtgärder bör övervägas. De skydd i form av bullervallar och/eller skärmar som finns uppförda längs järnvägen har en positiv påverkan genom att sänka risken i nästan samtliga scenarier. Analysen förutsatte dock inte dessa.

För individrisken ligger risknivån enligt beräkningarna i både år 2015 då stationen beräknades tas i bruk och för prognosåret 2030 under de angivna kriterierna i RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, Länsstyrelsen i Skåne län 2007) och riktlinjer från Statens räddningsverk, SRV. För samhällsrisk ligger risknivån under de angivna kriterierna i RIKTSAM men över gränsen där risker kan anses små enligt SRV. Det faktum att många människor kan skadas gör att skyddsåtgärder bör övervägas. Åtgärderna bör främst fokusera på områden eller byggnader som ligger nära järnvägen och där relativt många människor vistas.

Åtgärder som bedöms vara relevanta inom planområdet är:

- * entré/utrymningsväg vänd från järnvägen
- * avstängningsbar ventilation
- * friskluftsintag (ej mot järnvägen)
- * brandskyddad fasad (mot järnvägen)

Ovanstående åtgärder regleras i särskilda planbestämmelser för all kvartersmark.

I RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen) anges ett så kallat riskhanteringsområde på 150 meter inom vilket riskerna alltid ska beaktas vid framtagandet av en detaljplan. Riskhanteringsområdet är indelat i olika avsnitt som anger vilken markanvändning som generellt kan anses vara lämplig. Det minsta bebyggelsefria avståndet som eftersträvas till en riskkälla är 30 meter. Inom avsnittet närmast efter det bebyggelsefria området (30-70 meter) bör markanvändningen disponeras så att få personer uppehåller sig i området och att personerna alltid är i vaket tillstånd. Exempel på markanvändning som kan finnas inom denna zon är handel, industri och lager.

Inom planområdet är en befintlig nätstation belägen cirka 28 m från närmsta spårmit, dvs närmre än vad som anges i RIKTSAMS riktlinjer. Nätstationens placering bedöms dock rimlig med hänsyn till att fåtal personer som besöker platsen få ggr/år samt den 3-4 m höga vall som anlagts som skyddsbarriär mellan verksamhetsmarken och Västkustbanan.

Värt att notera är att skyddsvallen ej förutsattes i riskanalysen. Utdrag ur riskanalysen "Vid beräkning av individ och samhällsrisk har inte hänsyn tagits till att det på delar av sträckan kommer att finnas en bullervall eller plank vilket minskar konsekvenserna för flera av de aktuella scenerna.

En bullervall tjänar som avgränsning vid eventuella utsläpp av vätskor och därmed begränsas både storleken och bildandet av pölar vilket innebär begränsade bränder. I händelse av utsläpp som sprids i luften kan i vissa fall koncentrationerna förväntas minska till hälften på andra sidan vällen (giftig gas och giftiga ämnen). En bullervall kan skydda mot tryckvåg vid explosion (explosiva ämnen och BLEVE). Den utgör även ett skydd mot strålningsnivåer från en brand (jetflamma)."

I övrigt uppfyller planförslaget riktlinjer enligt RIKTSAM avseende markanvändning samt minsta bebyggelsefria avstånd till närmsta räls, dvs 30 meter.

Buller

Trafikverket har inom ramen för Hallandsåsprojektet tagit fram bullerberäkningar för järnvägen vid flera tillfällen. För att skydda befintlig bostadsbebyggelse nordväst om Väst kustbanan har bullerval-lar byggts längs en stor del av järnvägen. Vallarna har en höjd på 3 meter över rälsöverkant.

I samband med framtagandet av gällande detaljplan gjordes en utredning där effekten av Trafikver-kets då redan uppförda samt planerade bullerskydd (3 meter över rälsöverkant) beräknades med avseende på den föreslagna bebyggelsen. I rapporten "Beräkningar av utomhusbuller för utbyggnad av bostäder och verksamheter vid Båstads nya station. Rev. D. ", ÅF 2013-12-18, beskrivs bullersprid-ningen från järnväg såväl som Inre Kustvägen.

Utifrån planområdets läge och förutsättningar och bullerutredningens beräkningar och rekomen-dationer bedömer kommunen att det inom planområdet är lämpligt att tillåta verksamheter, detalj-handel, kontor och tekniska anläggningar - precis som i intilliggande gällande detaljplan.

Vibrationer

Områdets geotekniska förhållanden är sådana att väg- och järnvägsinfrastruktur kan ge upphov till vibrationer och stömljud som upplevs störande. För att säkerställa goda miljöförhållanden i lokaler tillämpas de riktvärden för vibrationer som gäller för nybyggnad av väg- och järnvägsinfrastruktur även för tillkommande bebyggelse. Enligt dessa riktlinjer ska 0,4 mm/s vägd RMS klaras i utrymmen där människor stadigvarande vistas, detta regleras i särskild planbestämmelse för all kvartersmark.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Båstads Miljö- och Energiprogram 2012-2022 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar en-ergianvändning. Båstads kommuns 5 lokala övergripande mål handlar om vatten, natur- och ekosys-tem, energi och klimat, transporter samt bebyggd miljö. Planförslaget bedöms förenligt med bland annat målet "Bebyggd miljö" då planförslaget möjliggör mer rationell disponering av byggrätt inom redan ianspråktagen mark.

El, fiber och telefoni

El, fiber och telefoni avses anslutas till det befintliga ledningsnätet. Befintligt el- och telefoninät be-döms vara tillräckligt dimensionerat för den utökade byggrätt som planförslaget möjliggör.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet. Serviser för vatten- och spill-vatten på huvudledningar i Inre Kustvägen finns nordöst och sydväst om planområdet. De befintliga serviserna ska med fördel användas. Huvudledningarna är bara några år gammal och det är en fördel om inte ytterligare serviser behöver anläggas på huvudledningarna.

Brandvattenförsörjning

Två brandposter finns placerade i anslutning till Inre Kustvägen cirka 500 m från planområdet. NSVA kan inte garantera tillräckligt tryck och flöde.

Dagvatten

I samband med att gällande detaljplan (1652) för aktuellt planområde togs fram hanterades dagvattenfrågan. Rent dagvatten ska ledas från området under Inre Kustvägen och ut i Hemmeslövssjön. Trafikdagvatten från Inre Kustvägen renas och fördröjs av Trafikverket i dammar på ömse sidor om Stensån. Dagvatten från körytor inom kvartersmark avses omhändertas lokalt och renas innan det avleds under Inre Kustvägen till Hemmeslövssjön och sedan vidare till Stensån. För mer utförlig information om dagvattensystemet se "Åstad-Översiktlig VA-utredning med kostnadskalkyl, 2012-10-01, NSVA". Med anledning av det nu aktuella planområdets förhållandevis lilla areal bedöms ingen eller ringa påverkan. Dagvatten från körytor inom kvartersmark ska hanteras i enlighet med NSVAs dagvattenpolicy.

Serviser för dagvatten på huvudledningar i Inre Kustvägen finns nordöst och sydväst om planområdet. De befintliga serviserna ska med fördel användas. Huvudledningarna är bara några år gamla och det är en fördel om inte ytterligare serviser behöver anläggas på huvudledningarna.

Servisledningarna för dagvatten korsar Inre Kustvägen. På norra sidan om Inre Kustvägen kan åtgärder behövas för att leda dagvattnet till Hemmeslövssjön. Vid anslutning av nya fastigheter ska avledning av dagvatten ses över.

Avfallshantering

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

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Bland annat 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 tömma "trafikfarligt" vid t.ex utfart eller korsning.

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

Förslaget innebär genom möjligheterna till ett mer rationellt sätt att nyttja byggrätten inom verksamhetsmarken att landskapsbilden marginellt kan påverkas. Detta kan komma att upplevas både av de som vistas i området och de som kommer med tåg eller bil. Sammantaget bedöms detaljplanen inte innebära en betydande påverkan på landskapsbilden.

Den föreslagna förändringen bedöms positiv då den möjliggör ett mer rationellt nyttjande av befintlig verksamhetsmark vilket innebär god hushållning av markresurs. Dessutom innebär planförslaget ett effektivt utnyttjande av stationsnära mark. Arbetstagare kommer att kunna pendla till arbete på ett effektivt och miljövänligt sätt. Utvecklingen av området bedöms på sikt kunna minska alstrandet av föroreningar från biltrafik då fler kan utnyttja effektiva kollektivtrafiklösningar.

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

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (PBL2013/14 CU:13). Samråd har skett under januari-mars 2019 och granskning ske under mars-april 2019. Antagande bedöms kunna ske under 2019.

Genomförandetid

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

Markägoförhållanden

Båstads kommun äger marken inom detaljplaneområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Utförande

Kvartersmark

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

Dricks-, spill och dagvatten

Kommunen är huvudman för allmänna VA-ledningar inom planområdet och ansvarar för att området ansluts till det kommunala dricks-, spill- och dagvattennätet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar till tomtgräns. Befintliga serviser (anslutningar) och ledningar ska i första hand användas.

Drift och underhåll

Allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet

Kvartersmark

Varje fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark. I det fall gemensamma anläggningar finns regleras ansvaret med grund i det andelstal fastigheten givits i anläggningsförrättning.

Avtal

Som en konsekvens av detaljplanen kan överenskommelse om bildande av ledningsrätt bli aktuellt för va, el, fiber m.m. jämte upprättande av servitut, alternativt bildande av gemensamhetsanläggning för ändamålet tillfart.

Följande avtal ska upprättas inför och under planarbetet:

- * Överenskommelse och ansökan om bildande av ledningsrätt.
- * Servitut ska bildas för att säkra att Södra Hallands kraft ges åtkomst till sin transformatorstation.

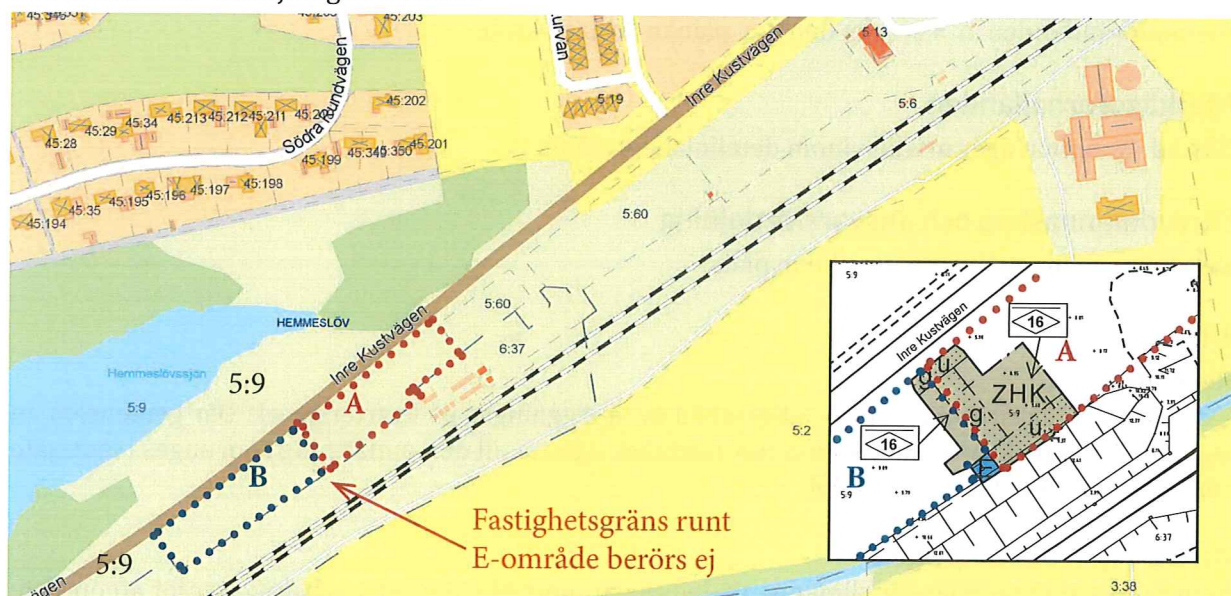
Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Berörd fastighet är Hemmeslöv 5:9.

Fastighetsbildning

En eller två fastigheter för ändamålet verksamheter avses avstyckas från fastigheten Hemmeslöv 5:9. Avstyckning sker genom en lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning görs i samband med försäljning av marken. Bildande av gemensamhetsanläggning sker genom en lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning görs i samband med försäljning av marken.



Schematisk skiss över planerad avstyckning från Hemmeslöv 5:9

Ledningsrätt / markreservat

Ledningsrätt ska bildas för ledningar belägna inom u-område i det fall det påkallas av ledningsägare. Bildande av ledningsrätt sker genom en lantmäteriförrättning. Berörda ledningsinnehavare tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar.

Gemensamhetsanläggning

I det fall fastigheterna som bildas inom planområdet säljs till olika intressenter ska båda fastigheterna tillsäkras tillfart från Inre Kustvägen. Detta sker antingen med servitut eller genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Ändamålet med gemensamhetsanläggningen är att säkra angöring till befintlig nätstation respektive fastighet i söder inom planområdet och att säkerställa framtida drift och underhåll av anläggningar som är till nytta för fler än en fastighet, se ovanstående karta.

kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Dessa ledningar omfattas i dagsläget ej av ledningsrätt. Det är varje ledningsägares angelägenhet att säkra sitt ledningsutrymme med tillbörlig rättighet. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av respektive ledningsinnehavare. Kabelledningar i sydost (längs bullervall) är i föreslagen detaljplan förlagda inom prickmark, dvs mark som ej får bebyggas, och omfattas av planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (betecknat med u på plankarta).

Ekonomiska frågor

Intäkter

Kommunen erhåller intäkter från försäljning av tillskapad kvartersmark.

Utgifter

Kommunen bekostar planläggning med därtill nödvändiga utredningar.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Bygglovs- och anläggningsavgift till kommunala vattentjänster debiteras enligt för tillfället gällande taxa. Anläggningsavgifter avseende el och fiber bekostas av berörd fastighetsägare.

Planavgift

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

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 får 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:

- Roger Larsson, samhällsbyggnadschef
- Olof Selldén, planchef
- Kristina Bell, f.d. översiktsplanerare
- Susanna Almqvist, exploateringsingenjör
- Malin Svensson, kart- gis ingenjör
- Klas Rosenkvist, kart- gis ingenjör
- Mårten Sällberg, tf miljöchef
- Hanna Palm Johansson, NSVA (Nordvästra Skånes Vatten & Avlopp AB)

SAMHÄLLSBYGGNAD



Camilla Nermark
Planarkitekt



Olof Selldén
Planchef

