

Detaljplan för
kv. Båtsmannen 5 m.fl. fastigheter
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B2019-246

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser samt illustrationskarta, 2021-08-20
- Planbeskrivning, 2021-08-20 (denna handling)
- Granskningsutlåtande, 2021-08-20
- Samrådsredogörelse, 2021-04-15
- Fastighetsförteckning, mars 2021
- Grundkarta, mars 2021

Följande handlingar ingår också och finns tillgängliga på kommunen:

- Social konsekvensanalys (SKA) inkl barnkonsekvensanalys, 2020-11-24
- PM Kulturmiljö - Konsekvensanalys avseende kulturhistoriska värden och påverkan på riksintresse för kulturmiljövård vid upprättande av ny detaljplan för kv. Båtsmannen 5 m.fl. i Båstad, Båstad kommun, Tengbom, augusti 2020
- PM-Dagvattenutredning, Båtsmannen 4 & 5 m.fl, WSP, 2020-05-29
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Båtsmannen 4, 5, 6 och s:1, WSP, 2020-02-28
- Klimatanalys för förslag till exploatering av kv. Båtsmannen 5 m.fl. fastigheter i Båstad, utifrån Region Skånes verktyg "Planera Klimatsmart", 2021-03-23
- Trafikbulerutredning, Sollyckan Båstad, Tyréns, 2019-11-26
- Behovsbedömning, 2019-09-02
- Åtgärdsvalsstudie Lv 115/Köpmansgatan genom Båstad, Trafikverket Region Syd, 2016-02-01
- Rapport - Undersökning av förorening inom f.d. bensinstation inom Malen 1:42, WSP 2014-01-07

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	4
2. SAMMANFATTNING.....	5
3. PLANDATA.....	6
4. BAKGRUND OCH SYFTE.....	7
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	11
7. FÖRUTSÄTTNINGAR	16
8. PLANFÖRSLAG	23
9. KONSEKVENSER	43
10. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	47
11. FORTSATT ARBETE	53
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	53

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

Granskning

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

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. Planer av principiell beskaffenhet eller av större vikt antas av kommunfullmäktige.

Överklagande

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

Laga kraft

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

2. SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i centrala Båstad och omfattar fastigheterna Båtsmannen 4, 5, s:1 och Malen 1:42 samt del av Båstad 109:2, se bild på sida 7.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation i 2-3 våningar i form av bostäder, centrumverksamhet i bottenvåning längs Köpmansgatan samt underjordiskt parkeringsgarage.

Planområdet avgränsas av Köpmansgatan i väster och söder, Tennisvägen i öst och nordost samt befintlig bebyggelse i norr.

Planområdet omfattar drygt 0,3 ha (3 200 m²).

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) då förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. I ett tidigt yttrande (daterat den 12 september 2019) instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning att ett genomförande av den föreslagna detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.



Vy från Köpmansgatan mot norr och kv. Båtsmannen

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i centrala Båstad och är cirka 3 200 m² stort. Området omfattar fastigheterna Båtsmannen s:1, 4, 5 samt Malen 1:42 och del av Båstad 109:2.

Planområdet avgränsas av Köpmansgatan i väster och söder, Tennisvägen i öst och nordost samt befintlig bebyggelse i norr och är idag bebyggt med bostäder och mindre lokaler för handel.



Ägoförhållanden

Fastigheterna Båtsmannen s:1, 4, 5 samt Malen 1:42 är i privat ägo och fastigheten Båstad 109:2 ägs av Båstads kommun.



Ungefärlig avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Backahill Båtsmannen 6 AB inkom den 19 mars 2019 med en förfrågan om planbesked avseende Båtsmannen 5 m.fl. i centrala Båstad.

Intressenten ansökte om att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra en större byggnation av seniorbostäder. Enligt intressentens beskrivning beräknades projektet omfatta ett 40-tal lägenheter med höga boendekvaliteter. Vidare beskrevs bebyggelsen bli 2-3 våningar hög och att lägenheterna avsågs förses med ett gemensamt överglasat gårdsrum och ha tillgång till gemensamma funktioner som SPA, boulebana, utegym, gemensamhetslokal med övernattningsmöjligheter, behandlingsrum med mera. I det södra hörnet av byggnationen planerades också en verksamhetslokal. Parkering avses ske under anläggningen i suterrängvåning samt på innergård.

Marken är i dag planlagd för handelsändamål samt även för hantverks- och bostadsändamål (HB), se även sida 9.

Kommunstyrelsen hanterade ärendet angående planbesked för Båtsmannen 5 m.fl. under sitt sammanträde den 4 juni 2019 och beslutade att medge att förslag till detaljplan får upprättas samt att samråd får hållas.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation i 2-3 våningar i form av bostäder, centrumverksamhet i bottenvåning samt underjordiskt parkeringsgarage.

Ett planförslag var utställt för samråd från den 16 december 2019 till och med den 16 februari 2020. Inför granskningen omarbetades planförslaget. Den 8 december 2020, §258, tog kommunstyrelsen beslut om att sända ut ett nytt planförslag på granskning som var utställt under tiden 28 april till och med den 7 juni 2021. Länsstyrelsen begärde förlängd remisstid till den 11 juni. Därefter har smärre kompletteringar i planbeskrivningen gjorts. Se även granskningsutlåtande, daterat 20 augusti 2021.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan/Inriktningsdokument för Båstad

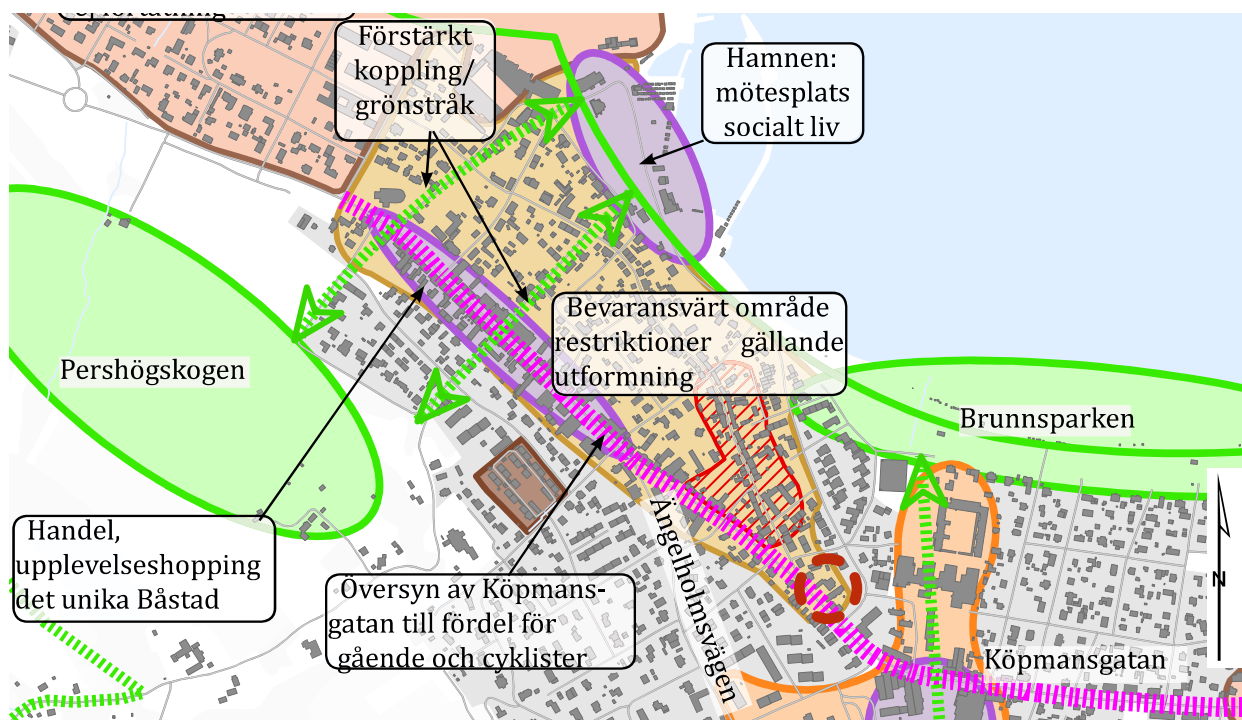
En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. Båstads översiktsplan som var gällande när beslut om planbesked togs var ÖP08 och i den anges det aktuella planområdet som befintlig bebyggelse, centrum/handel.

Den 22 juni 2016, § 122, antog kommunfullmäktige Inriktningsdokument för Båstad. Syftet med Inriktningsdokumentet är att visa Båstads kommuns viljeinriktning för tätortens framtid. Det pekar ut den framtida samlade inriktningen för Båstads utveckling och tydliggör vad som är viktigt för att skapa ett hållbart samhälle för framtiden. Det kommer att ligga till grund för kommande detaljplaner och utvecklingsprojekt i tätorten och är numera även inarbetats i den nya översiktsplanen, antagen i maj 2020.

I inriktningsdokumentet konstateras att Båstad tätort redan idag är väldigt långsträckt och bör därför inte växa mer ytmässigt. I tätorten finns goda möjligheter för förtätning. I tätortens mest centrala delar finns ytor med låg utnyttjandegrad som kan effektiviseras både vad avser nyttjandet av markytorna och möjligheten att bygga på höjden. Funktionsblandning är eftersträövandsvärt, det medför en flexibilitet i användningen och skapar liv och rörelse under hela dygnet.

Den 20 maj 2020 antog kommunfullmäktigen en ny översiktsplan, ÖP2030, för kommunen. I den översiktsplanen anges det aktuella planområdet som "stadsbygd, oförändrad". Inom denna definition inryms förtätning av bebyggelse.

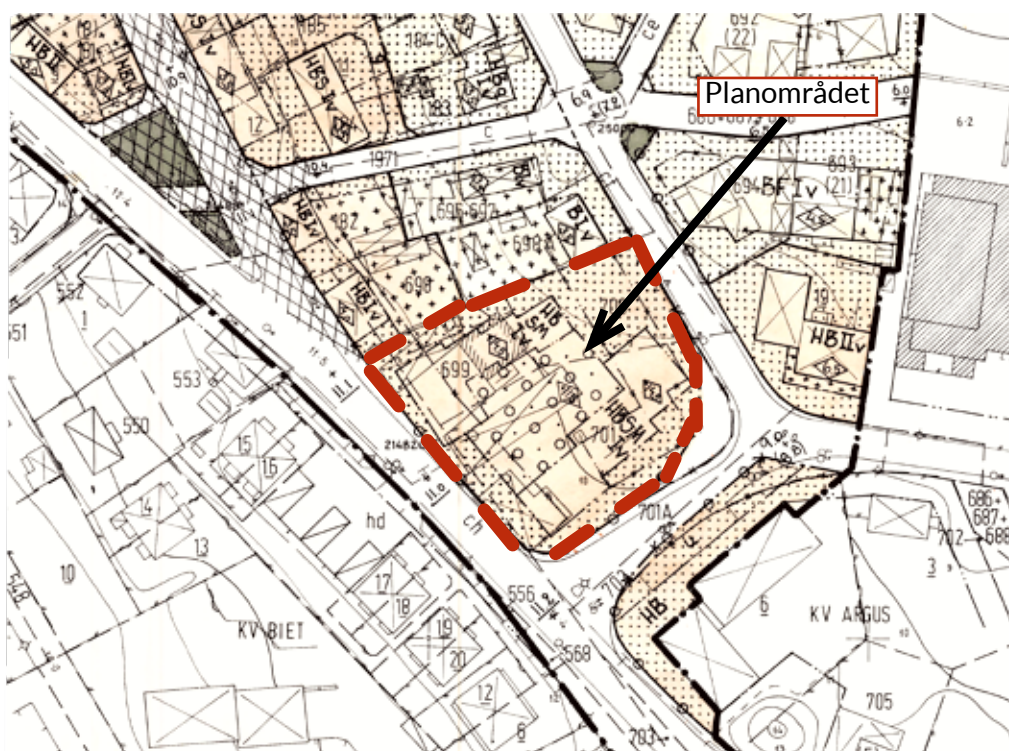
Planen är förenlig med de båda översiktsplanerna ÖP08 samt ÖP2030 intentioner.



Utdrag ur Inriktningsdokument för Båstad, antaget av KF 2016-06-22
Planområdet är markerat med **röd cirkel**

Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan 1434, som vann laga kraft den 9 oktober 1987. Planen har ingen genomförandetid kvar. Marken är i dag planlagd för handelsändamål samt även för hantverks- och bostadsändamål (HB). Byggnaderna ska vara sammanbyggda (S) och dess placering inom fastigheterna är i gällande detaljplan uppstyrd genom prickmark, dvs mark som ej får ej byggas. Inom korsprickad mark i den nordvästra delen av planområdet är det möjligt att uppföra uthus garage, skärmtak över bilplats och dylika gårdsbyggnader. I mitten av planområdet är det i gällande detaljplan tillåtet att även bygga under markplan. Inom planområdet får byggnationen vara högst en våning (I) jämte vindsinredning (v) inom den tillåtna byggnadshöjden på +14,5 meter från grundkartans nollplan, se nedanstående bild.



Utdrag ur gällande detaljplan 1434, laga kraft 9 oktober 1987

Bevarandeplan

Båstads kommun har en bevarandeplan från 1997 (antaget av kommunfullmäktige). Denna är utgiven av kulturnämnden i Båstad, i samarbete med Kristianstads läns museum. I bevarandeplanen konstateras att vid kvarteret mynnar Agardhsgatan i Köpmansgatan och att byggnaderna närmast dessa två gator är uppförda under tidigt 1900-tal samt att övrig bebyggelse i kvarteret är yngre. Vidare bedöms byggnaderna inom Båtsmannen 1 och 6 utmed Köpmansgatan ha betydelse för intrycket av och miljön i den äldre delen av Agardhsgatan. I Bevarandeprogrammet (från 1997) konstateras att kvarteret för närvarande är fullt utbyggt, men eventuell framtida ny bebyggelse ska regleras med q och i skala, proportioner och fasadmateriell anpassas till den äldre bebyggelsen utmed Agardhsgatan och Köpmansgatan. Fastigheterna Båtsmannen 1 och 6 är belägna utanför aktuellt planområde.

Se även sida 16 för bedömning, gjord 2019, av kulturvärde avseende fastigheten Båtsmannen 6.

Kulturmiljöprogram

Planområdet berörs inte av det kommunala kulturmiljövårdsprogrammet.

Planområdet är beläget inom "Kulturmiljöstråk" i länsstyrelsens kulturmiljövårdsprogram från 2007. Stråket kallas även Per Albin-linjen, vilket syftar på den befästningslinje som uppfördes längs den sydsvenska kusten under andra världskriget.

Planområdet är även beläget inom "Särskilt värdefulla kulturmiljöer i Skåne" (Länsstyrelsens kulturmiljöprogram, 2007). Som motiv för bevarande anges att *"Området belyser faserna i ett kustsamhälles utveckling från medeltida stad över 1700-1800-talens köpmans- och bondesamhälle till det sena 1800-talets och 1900-talets rekreationsort. Det kulturhistoriska intresset är knutet till såväl stadsplan som bebyggelsemönster och byggnadernas utformning."*

Planförslaget bedöms vara förenligt med kulturmiljöprogram eftersom planområdet inte ligger i närheten av några värn eller försvarsbefästningar. Planförslaget påverkar ej befintlig gatustruktur och möjliggör t ex både handel och bostäder.

Miljö- och energiprogram

Båstad kommuns miljö- och energiprogram 2012-2022 ska användas som en utgångspunkt i styrning av miljö- och hållbarhetsfrågor. Det anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Planförslaget överensstämmer med Båstad kommuns miljö- och energiprogram 2012-2022 bland annat genom att förtätning sker på redan ianspråktagen mark där infrastruktur är utbyggd vilket medverkar till en hållbar utveckling och hushållning av mark. Planområdet är dessutom beläget kollektivtrafikhärlä och i direkt anslutning till bland annat rekreatiöns- och naturområde, gång- och cykelstråk, vilket främjar såväl tillgänglighet som folkhälsa.

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 miljökvalitetsnormer, MKN.) Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen negativt, eftersom planen omfattar ett mindre markområde som redan är ianspråktaget av bebyggelse.

Riksintressen

Området ingår i sin helhet i riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§ MB (miljöbalken) och i riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 4 §§ MB.

Planförslaget bedöms förenligt med riksintressena rörligt friluftsliv och kustzonen då planförslaget omfattar ett mindre område som redan är ianspråktaget för bebyggelse.

Planområdet ligger inte inom den geografiska avgränsningen för riksintresse för kulturmiljövården Båstad [L32], men riksintressets värden kan ändå påverkas av åtgärder utanför det i karta avgränsade riksintresseområdet. Riksintressets värden uttrycks bland annat genom den småskaliga bebyggelsen som speglar köpmans- och kustsamhället under 1700- och 1800-talet.

I översiktsplan för Båstad (ÖP2030) förtydligas under riksintresset att den äldre bebyggelsen är koncentrerad till det forna huvudstråket, Agardhsgatan, torget, Köpmansgatan och hamnen.

En konsekvensanalys har gjorts av Tengbom ("Konsekvensanalys avseende kulthistoriska värden och påverkan på riksintresse Kulturmiljövård vid upprättande av ny detaljplan för kv. Båtsmannen 5 m.fl. i Båstad", augusti 2020) för att redogöra hur planens genomförande kan komma att inverka på riksintressets värden. Konsekvensanalysen baserades på ett omarbetat utformningsförslag, daterat 1 april 2020.

I konsekvensanalysen konstateras att: "Konsekvensen av planförslaget (enligt skiss 1 april 2020) är att riksintresseområdet för kulturmiljövård kommer att påverkas negativt av att den nya bebyggelsen i kvarteret Båtsmannen visuellt och exploateringsmässigt dominerar sin omgivning."

Konsekvensanalysen redovisade även förslag på hur en ny bebyggelse skulle kunna utformas inom kvarteret för att på så sätt minska den negativa påverkan på riksintresse kulturmiljövård.

På sida 44, "Konsekvenser, Riksintresse Kulturmiljövård" redovisas konsekvensanalysens förslag på hur ny bebyggelse skulle kunna utformas samt kommunens avvägning och politiskt beslut som resulterat i denna granskningshandling, daterad den 15 april 2021.

Miljökvalitetsmål

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

Övriga miljömål 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 ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås."* Preciseringsarna handlar om att begränsa den globala medeltemperaturhöjningen, något som påverkas bland annat av utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser. - Detaljplanen skapar möjlighet för människor att bosätta sig i ett område med närhet till handel, arbetstillfällen och god kollektivtrafik vilket skapar förutsättningar för ett liv med begränsad påverkan på klimatet.

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."* Preciseringsarna handlar bland annat om ett sammanhållet och hållbart perspektiv på sociala, ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor. De handlar även om att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas - Detaljplanen syftar till att möjliggöra blandad bebyggelse i form av centrumverksamhet och bostäder vilket medverkar till en hållbar utveckling och god hushållning av mark. Detaljplanen skapar möjlighet för mötesplatser i form av restauranger och handel, möjlighet för människor att bosätta sig i ett område med god kollektivtrafik vilket skapar förutsättningar för ett liv med begränsad påverkan på klimatet.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns även miljökvalitetsnormer för vatten. Normerna är uppdaterade och fastställda under 2017. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet var att alla vattenförekomster skulle 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, SE563330-124600

Måttlig

Uppnår ej god

Grundvattenförekomst

Kvantitativ status

Kemisk status

Bjärehalvön, SE625674-131386

Otillfredsställande

Otillfredsställande

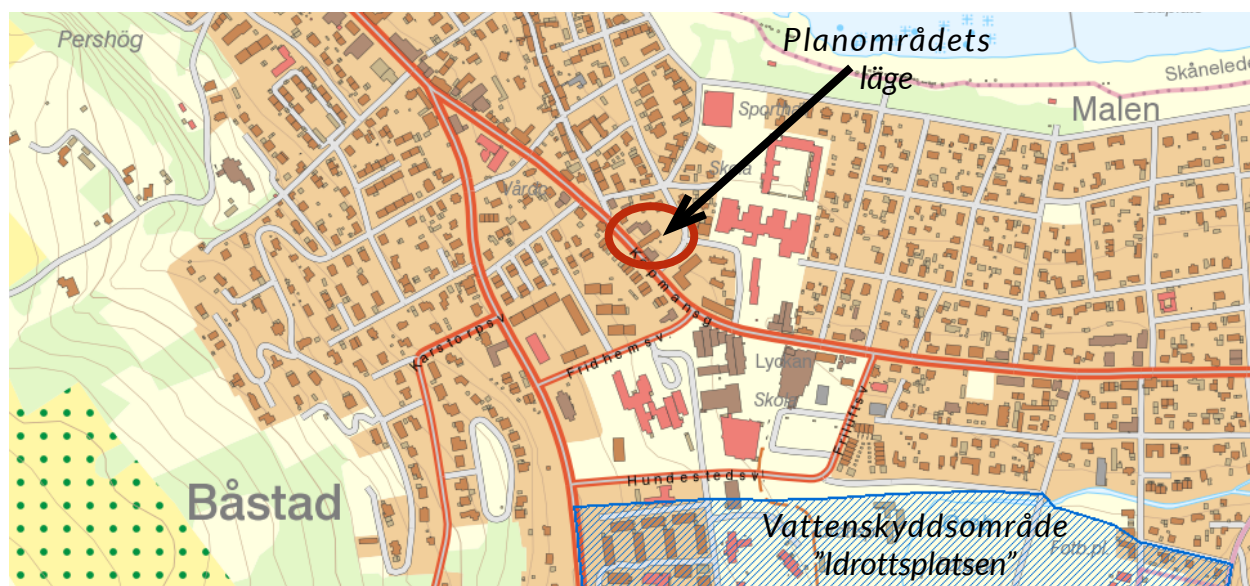
Ett antal vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet. Tabell över vattenförekomster som skulle kunna påverkas av planområdet. Källor: Vattenkartan (www.vattenkartan.se) och VattenInformationsSystem för Sverige (www.viss.lst.se)

Åtgärder behövs för att förbättra statusen hos 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. Planförslaget möjliggör förtätning på centralt belägen mark där fastigheten i dagsläget till största del är bebyggd. Inom fastigheten råder begränsade möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten. Dock kan åtgärder vidtas för att till viss del begränsa mängden dagvatten från fastigheten. Se även sida 40-41 angående dagvattenhantering. Under planprocessen har en dagvattenutredning tagits fram där bland annat fördröjning och filtrering (rening) av dagvatten och andra åtgärder har studerats. (PM-Dagvattenutredning, Båtsmannen 4 & 5 m.fl, WSP, 2020-05-29).

Åtgärderna, med anledning av dagvattenhanteringen, bidrar till att på sikt uppnå miljö kvalitetsnormer för både luft- och vatten.

Vattentäkter

Planområdet angränsar inte direkt till någon vattentäkt. Avståndet mellan planområdet och den närmaste vattentäkten, "Idrottsplatsen" är cirka 350 meter. Se nedanstående bild. 2017 tog WSP fram ett nytt förslag till skyddsområde för "Idrottsplatsen" som har varit ute på samråd. Förslaget innebär ett något utvidgat vattenskyddsområde vilket resulterar i att det från planområdet är cirka 120 m (istället för cirka 350 m). I skrivande stund har de nya vattenskyddsföreskrifterna antagits av kommunfullmäktige beräknas fastställas av länsstyrelsen under 2021.



Vattenskyddsområde, Naturvårdsverket,

Strandskydd

Planområdet omfattas 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 ger vindkraft.

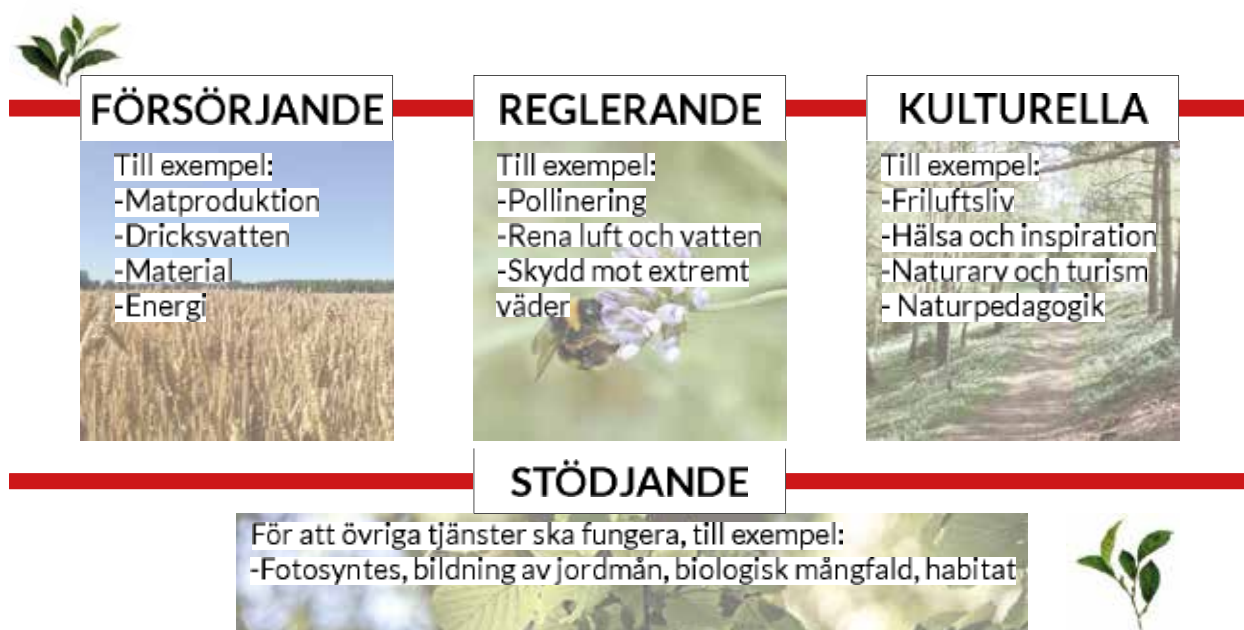
Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på detta är grönska som renar vatten och luft och bidrar till att minska buller, träd som bidrar med skugga och pollinerande bin som är helt avgörande för matproduktionen.

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

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

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

Exempel på olika ekosystemtjänster presenteras i bilden nedan.



Planförslaget bedöms påverka befintliga ekosystemtjänster. Dock bedöms påverkan liten då befintliga ekosystemtjänster inom planområdet idag är av begränsad betydelse.

Det finns behov att utöka den biologiska mångfalden i området. Detta kan ske till exempel genom plantering av fler träd och buskar både inom och i anslutning till planområdet. Se exempel i ovanstående text.

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 inte några kända fornlämningar
- planen möjliggör en utveckling av befintlig handel genom centrumverksamhet samt ett tillskott av bostäder i centrala Båstad, på mark vars omgivningar är bebyggda med centrumverksamheter samt bostäder
- planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser vilket tillsammans med bra cykelvägar och cykelvänlig terräng ger goda möjligheter för pendling och vardagsärenden utan bil
- planområdets tillskott av centrumverksamhet samt bostäder bedöms vitalisera och bidra till att skapa ett levande centrum året runt i Båstad
- miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas

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 (daterat den 12 september 2019) instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning att ett genomförande av den föreslagna detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Historik

I Båstad finns fornminnen som visar att trakten varit befolkad långt tillbaka i tiden. Båstad har utvecklats i flera faser från medeltida stad över 1700-1800-talens köpmans- och bondesamhälle till det sena 1800-talets och 1900-talets rekreationsort. Delar av gatunätet har fortfarande en medeltida struktur. De äldsta delarna av tätorten har bebyggelse som i huvudsak uppförts under 1700- och 1800-talen. Runt Agardhsgatan finns en värdekärna med äldre byggnader som klarade den stora branden 1870.

Båstad blev tidigt en rekreationsort. Mellan 1880-1930 byggdes Nobelska villaområdet i anslutning till Båstads gamla delar samt Malen som då var ett fristående municipalsamhälle. Båda områdena var viktiga delar av Båstads utveckling som rekreationsort. Här uppfördes hotell, pensionat, restauranger, sommarvillor och andra funktioner kopplade till turismverksamheten.

Under 1900-talets senare hälft byggdes Båstad och Malen ihop till ett samhälle och bebyggelsen spred sig söderut längs dalgången. Under 1960- och 70-talen uppfördes en hel del nya byggnader, framför allt längs Köpmansgatan. Dessa bryter kraftigt mot den äldre bebyggelsen vad gäller byggnadsstil, material och proportioner.

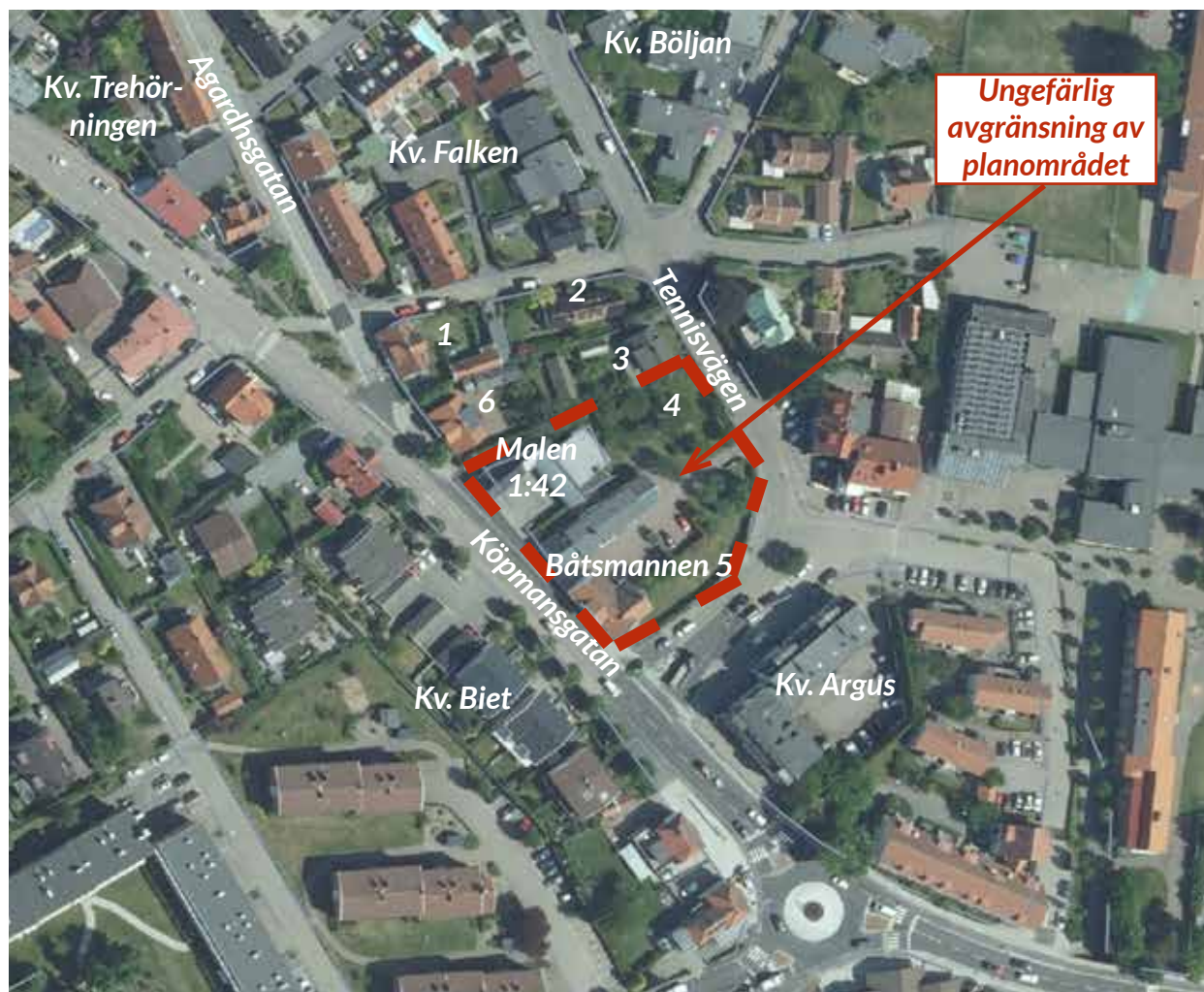
Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Båstad redovisas i länsstyrelsens kulturmiljövårdsprogram från 2007 som särskilt kulturhistoriskt intressant med sina medeltida drag i gatunät, äldre byggnadsstil och stadens tydliga utveckling in i modern tid.

1990 genomfördes en bebyggelseinventering där samtliga byggnader i Båstads centrala delar inventerades, samt ett urval byggnader i omkringliggande villakvarter (främst Malen, cirka 1 km öster om planområdet). Med utgångspunkt i inventeringen samt gällande detaljplaner upprättades kvartersbeskrivningar för centrala Båstad 1997. I denna redovisas kvarter och byggnader i detalj och det redogörs för vad som bör bevaras.

I bevarandeplanen konstateras att vid kvarteret mynnar Agardhsgatan i Köpmansgatan och att byggnaderna närmast dessa två gator är uppförda under tidigt 1900-tal samt att övrig bebyggelse i kvarteret är yngre. Vidare bedöms i bevarandeprogrammet att byggnaderna inom Båtsmannen 1 och 6 utmed Köpmansgatan ha betydelse för intrycket av och miljön i den äldre delen av Agardhsgatan. Vidare konstateras att kvarteret för närvarande är fullt utbyggt, och att eventuell framtida ny bebyggelse ska regleras med q och i skala, proportioner och fasadmaterial anpassas till den äldre bebyggelsen utmed Agardhsgatan och Köpmansgatan.

I dagsläget görs bedömningen att huset på Båtsmannen 6 i sig själv är relativt vanlig och inte har något större kulturhistoriskt egenvärde, men som det står i bevarandeprogrammet har den ett stötande kulturmiljövärde. Vidare konstateras att huset på Båtsmannen 5 är i sin typ identisk med Båtsmannen 6 men hårdare ombyggd med skyltfönster vilket i princip är återställningsbart.



Ortofoto, juni 2020

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet består till största del av friliggande bostadshus i 1 ½ plan.

Bebyggelsen inom kvarteret Båtsmannen är troligen uppförd under 1950-talet och den intilliggande bebyggelsen längs Tennisvägen och Köpmansgratan under slutet 1970 början 1980-talet.

Befintlig bebyggelse ost och sydost om planområdet, längs Tennisvägen, är uppförd i 2 ½ våningar, runt slutet 1950 början 1960-talet, och består av flerbostadshus samt handel eller liknande i bottenvåning.



Båtsmannen 6, vy från Köpmansgatan/Agardhsgatan



Malen 1:42, vy från Köpmansgatan



Båtsmannen 1, vy från Agardhsgatan



Båstadsman 3, vy från Tennisvägen



Båstadsman 5, vy från Köpmansgatan

Kommersiell, offentlig och social service

Planområdet är beläget utmed Köpmansgatan och Tennisvägen i Båstad. Köpmansgatan vilken klassas som tätortens centrumstråk, varpå flertalet butiker är placerade längs med denna gata. Således finns det service i form av bland annat handel, bensinstation, apotek, post i närområdet men även vård, förskola, skola inom 100-1300 meter.

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 stort 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

Marken inom planområdet utgörs av asfalt, grus samt gräsytor med inslag av bland annat frukt-träd och buskar. Marken inom planområdet sluttar i nordostlig riktning från +11 möh (meter över havet) till +9 möh. Se även sida 17.

Ljusförhållandena är goda inom planområdet.

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.

Risk (markförorening)

Markföroreningar är konstaterad och utredd inom fastigheten Malen 1:42 med anledning av tidigare bilverkstad (Rapport - Undersökning av förorening inom f.d. bensinstation inom Malen 1:42, WSP 2014-01-07).

Markförorening är även konstaterad och utredd inom Båtsmannen 4, 5, 6 och s:1, med anledning av tidigare åkeri och bilverkstad (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Båtsmannen 4, 5, 6 och s:1, WSP, 2020-02-28).

Allmän plats

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

Vattenområden

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

Översvämningsrisk

Någon översvämningsrisk med anledning av stigande havsnivå eller översvämmade bäckar föreligger ej inom planområdet. Inga kända kapacitetsproblem på dagvattennätet. Eftersom planområdet kommer att anslutas till befintligt dagvattennät kan flödet ut från planområdet inte ökas vid ökad hårdgörning/exploatering.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning, består markens grundskikt av postglacial sand.

Någon geoteknisk undersökning är ej gjord.

Då marken till största del redan är bebyggd bedöms markanläggningsförhållandena goda.

Marken inom planområdet är klassat som ett normalriskområde avseende förekomst av markradon.

Skredrisk föreligger inte.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Planområdet berörs inte av det kommunala kulturmiljövårdsprogrammet (men ingår i bevarandeprogram, antaget av kommunfullmäktige 1997).

Gator och trafik

Trafikförsörjning sker från Köpmansgatan och Tennisvägen.

Högsta tillåtna hastighet på Köpmansgatan är 40 km/h och 30 km/h på Tennisvägen. Enligt Trafikverkets Nationella Vägdatabas (NVDB), september 2019, förekommer en ÅDT (Årsmedeldygnstrafik) avseende totaltrafik om mellan 8000-12000 fordon på Köpmansgatan och mindre än 250 fordon i ÅDT på Tennisvägen. 484 tunga fordon i ÅDT trafikerar Köpmansgatan och mindre än 25 tunga fordon på Tennisvägen.

2013 (januari) när Trafikverket utförde en trafikräkning (stickprov) uppgick årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) för Köpmansgatan till 4720 fordon varav 260 fordon var lastbilar.

I åtgärdsvalsstudien för Köpmansgatan/väg 115 (TRV 2015/86201) uppskattas en årsdygnstrafik för centrum på 7700 fordon. Under lågtrafik vinter cirka 4000 fordon, normaltrafik försommars/sensommar cirka 9000 fordon och under extremtrafik "Båstadveckan" (v 30, 2014) cirka 13000-16000 fordon.

I åtgärdsvalsstudien föreslogs bland annat att ett så kallat gestaltningsprogram för Köpmansgatan - vilket nu tagits fram. Ombyggnad av Köpmansgatan har skett under 2020. Bland annat har en cirkulationsplats anlagts strax sydost om planområdet, dvs i korsningen Köpmansgatan/Fridhemsvägen. En gång- och cykelväg har även anlagts längs Köpmansgatan.

Trafikverket är huvudman för Köpmansgatan.

Parkering

Parkering sker inom egen respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 501 (Båstad torg - Båstad busstation - Båstad järnvägsstation) och 523 (Båstad - Rammsjö - Torekov). Närmsta hållplats avseende busslinje nr 501 och 523 är "Båstads busstation" samt "Strandängsskolan", lokaliserad drygt 250 m sydost respektive drygt 75 m ost om planområdet. Busslinje 501 trafikerar Båstad tätort med halvtimmetrafik i rusningstid, timmetrafik övrig tid samt nattrafik fredagar och lördagar. Busslinje 523 trafikerar Köpmansgatan måndagar-fredagar under rusningstid.

Båstads järnvägsstation är belägen cirka 4 km öster om planområdet. Från järnvägsstationen finns det möjlighet att ta sig både norr och söderut med Öresundståg samt Pågatåg. Norr och södergående tåg trafikerar Båstad med timmetrafik och halvtimmetrafik under rusningstid.

Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelbanor som förbinder området med ortens övergripande nät finns i direkt anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

El, gas, telefoni och fiber

Bjäre kraft, Weum Gas samt Skanova har kabelanläggningar inom och i anslutning till planområdet.

Brandvattenförsörjning

Två brandposter finns placerade i anslutning till planområdet (Köpmansgatan och Tennisvägen).

Dricks- och spillvatten

Planområdet i sin helhet ligger inom VA-verksamhetsområdet för Båstad kommun.

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. I de intilliggande gatorna Köpmansgatan och Tennisvägen finns det befintliga ledningar för dricks- och spillvatten. Fastigheterna Båtsmannen 4, 5 samt Malen 1:42 har idag befintliga anslutningar till det kommunala ledningsätet för dricks- och spillvatten.

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 till exempel kan förorena dagvattnet. Enligt miljöbalken ska dagvatten avledas, renas och tas om hand på ett sätt som innebär att olägenhet för hälsa eller miljö inte uppkommer.

Befintliga dagvattenledningar finns i både Köpmansgatan och Tennisvägen med tillhörande dagvattenserviser som leder in till respektive fastighet; Båtsmannen 4, 5 samt Malen 1:42.

På Båtsmannen 4 och 5 finns två befintliga dagvattenledningar som korsar fastigheterna, en som brukas och en som är slopad.

I nuläget avleds dagvatten från fastigheten till det kommunala dagvattennätet i Tennisvägen. Därifrån leds det till Laholmsbukten som är recipient.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker genom Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) försorg. Närmsta befintlig återvinningsstation finns på torget Lyckan, drygt 300 m sydost om planområdet, som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

Riktlinjer för planbestämmelserna är att skapa förutsättningar för en U-formad bebyggelse om 2-3 våningar längs Köpmansgatan och Tennisvägen för att sedan minska till högst 2 våningar i anslutning till de befintliga fastigheterna Båtsmannen 3 och Båtsmannen 6 i norr. För att följa bebyggelsestrukturen i kringliggande kvarter är det av mycket stor vikt att huskropparna inte blir för långa och storskaliga, de ska upplevas som enskilda byggnader som är sammanbyggda med grannfastigheten. (Se skissförslag). Det är även eftersträvarsvärt att glasfasader tillkommer mellan huskropparna för att dela upp fasaderna i olika enheter likt skissförslaget för att på så sätt öppna upp byggnaden mot omgivningen. Mellan byggnadskropparna skapas möjlighet till en inglasad innergård som de boende får tillgång till. Detaljplanen kommer att möjliggöra för bostäder, centrumverksamhet samt underjordiskt parkeringsgarage. En viktig utgångspunkt i detta planförslag är attnockarna orienteras parallellt längs Köpmansgatan och tak utformas som sadeltak för att knyta an till befintlig karaktär i området. Vidare är det också viktigt att sockel terrasseras för att på så sätt skapa upplevelse om att byggnaden följer gatan. Vidare är det eftersträvarsvärt med entréer mot Köpmansgatan.

Bebyggelse

Användning

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation i 2-3 våningar i form av bostäder, centrumverksamhet i del av bottenvåning samt underjordiskt parkeringsgarage i centrala Båstad.

Användningen av mark avseende fastigheterna Båtsmannen 4, 5, Malen 1:42 samt S:1 föreslås ändras från "HB - Handel och bostäder" till "B C₁ E₁ P₁ - mark för bostäder, centrumverksamhet (om minst 200 m² på entréplan) samt parkering (underjordiskt garage)".



Perspektiv mot kv. Båtsmannen sett från Köpmansgatan
mot norr

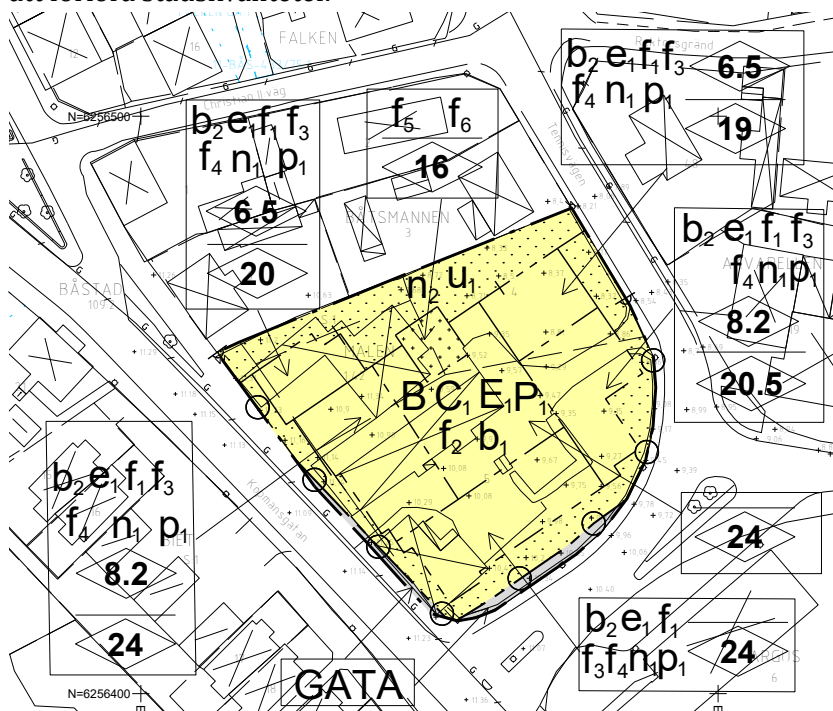
Användningen "B" - Bostäder är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I planförslaget möjliggörs flerbostadshus inom hela planområdet. Friliggande enbostadshus är därmed ej tillåtet att uppföras.

Användningen "C" - Centrumverksamheter är en generell användningsbestämmelse som tillåter en bred användning. Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) bör användningen C tillämpas för områden för kombination av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på andra sätt ska vara lätta att nå. I användningen C - Centrum, ingår en rad olika verksamheter som till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Användningen "E₁" - Teknisk anläggning är en specificerad användningsbestämmelse som möjliggör en så kallad teknisk anläggning i form av en nätstation. Användningsslaget kan användas för både offentliga och privata anläggningar.

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för en nätstation inom fastigheten för att på så sätt säkra elnätscapacitet inom planområdet till fastigheten. Nätstationen planeras anläggas i källarplan, dvs i det underjordiska parkeringsgaraget.

Användningen "P₁" - *Parkering* är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar. Även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och till användningen knuten verksamhet räknas hit. Med självständig menas att parkeringen inte utgör ett direkt komplement till någon annan användning, exempelvis bostäder, utan att fastigheten kan avstyckas för sitt ändamål. (Se även sida 49-50 angående 3D-fastighetsbildning). I planförslaget ska parkeringsgarage anordnas under mark. Syftet med underjordiska parkeringsplatser är att frigöra ytor för bostäder och vistelseytor för de boende, och på så sätt förtäta staden utan att förlora stadskvaliteter.



Plankarta



TECKENFÖRKLARING (biförande illustrationskarta)	
	Föreslagen ny byggnation
	Föreslagen ny byggnad (glasinnergård)
	Föreslagen ny byggnation (loftgång)
	Föreslagen ny byggnation (sedum/veg)
	Mindre träd och vegetation/buskar
	Fordon

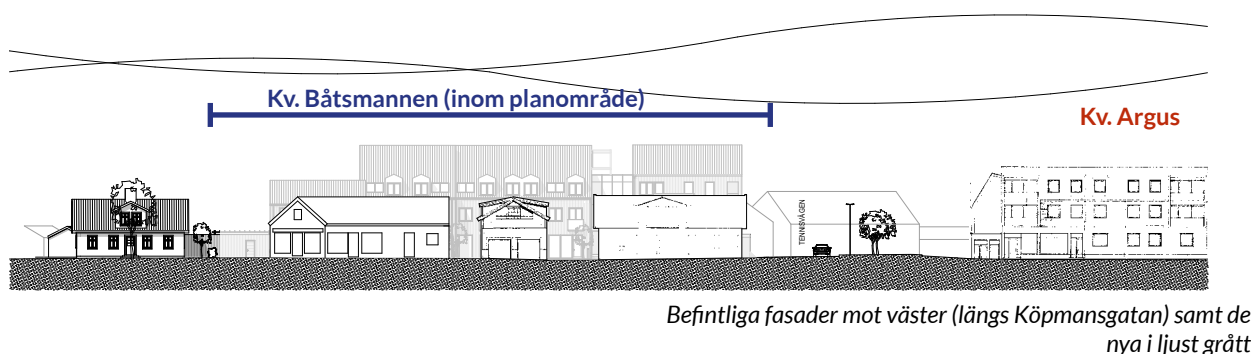
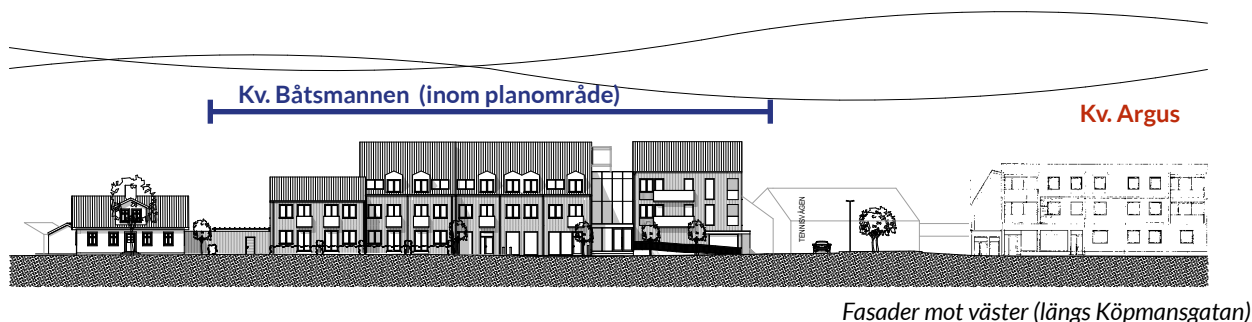
Illustrationskarta

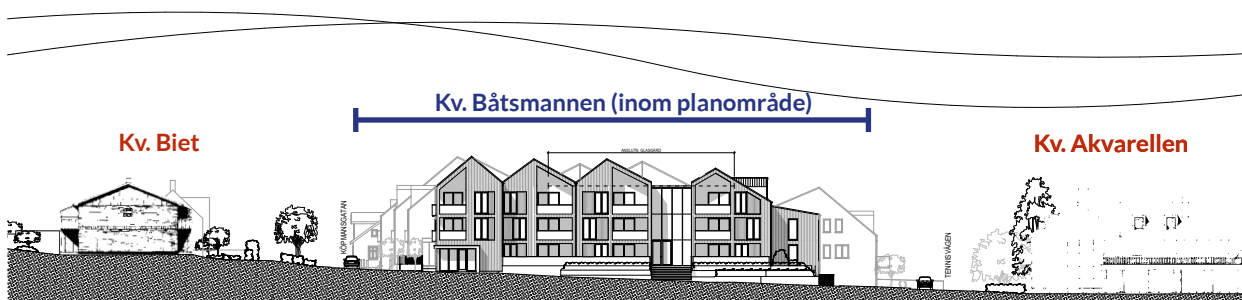
Inom planområdet med planbestämmelserna B C₁ E₁ P₁ möjliggörs en så kallad 3D-fastighetsbildning (både ovan och under jord). (Se även text på sida 49-50 under rubriken Fastighetsbildning). En 3D-fastighetsbildning innebär att till exempel parkeringsgaraget under jord kan vara en egen fastighet och del av entréplan med centrumverksamhet en fastighet samt bostadslägenheter ytterligare separata fastigheter.

Byggandets omfattning

Inom planområdet längs Köpmansgatan och Tennismänsvägen möjliggörs en högsta nockhöjd på mellan +19 till +24 meter över nollplan. Syftet är att på så sätt trappa ner bebyggelsen från söder mot den befintliga bebyggelsen i norr. Taklutningarna ska vara minst 27 grader mot allmän plats, dvs gata (e₁). I praktiken innebär det att byggnation i 2 - 2 ½ våningar möjliggörs längs Köpmansgatan samt Tennismänsvägen i öst. Mot Tennismänsvägen i söder möjliggörs 3 våningar. Takkupor får anordnas till högst 50 % av takets längd (f₁). (Se även fasadskisser för jämförelse med befintliga nockhöjder.) Den planerade innergården i glas, klassificeras som komplementbyggnad, möjliggörs inom "korsprickad-mark". Detaljplanen möjliggör ej terrass ovanpå komplementbyggnad.

Syftet med planbestämmelserna är att reglera byggnadernas volymer inom planområdet.

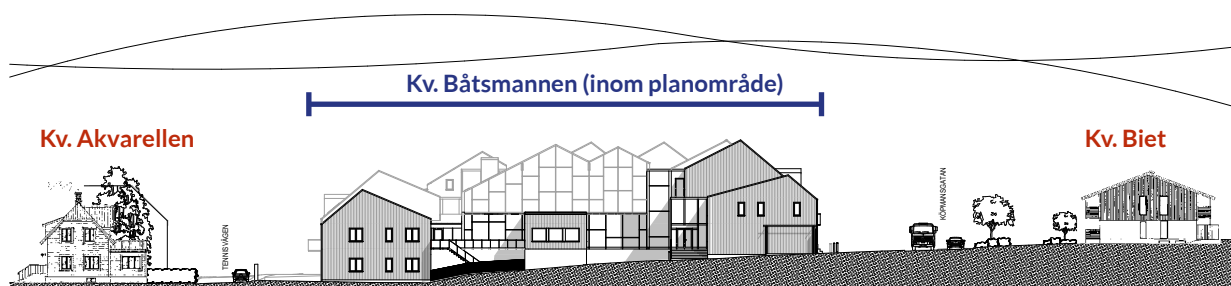




Fasader mot söder (längs Tennisvägen)



Fasader mot öster (längs Tennisvägen)

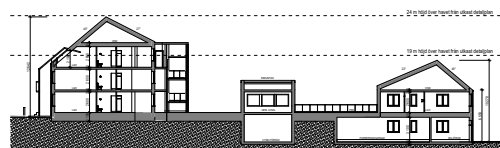


Fasader mot norr

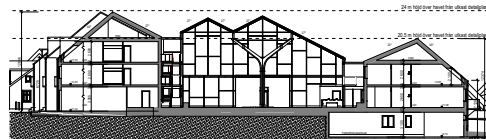
Placering

Huvudbyggnader ska placeras i förgårdsmark/gata (p₁).

Syftet med planbestämmelsen är att reglera byggnadernas placering inom planområdet. Särskilda brandkrav gäller för byggnad närmare än 4 meter från grannfastighet och styrs av BBR (Boverkets Byggregler). Byggnader placerade mot gata ska utföras saxade och förskjutna vilket styrs genom prickad mark, dvs mark där byggnad ej får uppföras. Syftet med planbestämmelsen är att på så sätt bryta och mjuka upp intryck av byggnadernas fasader längs gata.



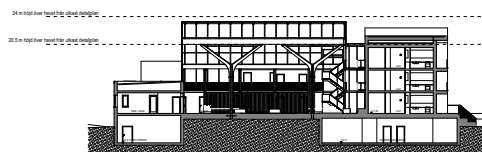
Sektion - S2



Sektion - S3



Sektion - S4



Sektion - S5



Vy mot kv. Båtsmannen (nordost)

Utformning och utförande

Tak på den planerade innergården för utevistelse ska vara av genomsynligt glas eller liknande (f_2) och får vara i ett våningsplan utöver det underjordiska parkeringsgaraget (b_1). Inom planområdet ska byggnader uppföras radonskyddat (b_2).

Alla tak på huvudbyggnader mot gata ska utformas som sadeltak (f_3). Tak på komplementbyggnad får därmed utföras med en annan takutformning, dvs med så kallat sedumtak (f_6). Nockarna ska orienteras parallellt med Köpmansgatan och gärna framdragen gavel mot korsningen Köpmansgatan/Tennisvägen.



Vy mot kv. Båtsmannen (sydväst)

Det är även eftersträvänsvärt att glasfasader tillkommer mellan huskropparna för att dela upp fasaderna i olika enheter likt skissförslaget för att på så sätt öppna upp byggnaden mot omgivningen.

Syftet med planbestämmelser angående takutformning är att knyta an till befintlig takkaraktär i form av sadeltak inom området.

En terrasserad sockel förordas främst längs Köpmansgatan för att byggnad ska upplevas följa gatan.

Marken inom fastigheterna Båtsmannen 4 och 5 samt Malen 1:42 är avsett för flerbostadshus (f_4). Syftet med planbestämmelserna är att möjliggöra många bostadsenheter och därmed ett effektivt markutnyttjande i centrala Båstad.

PostNord har som uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att PostNord ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska post mottas i en fastighetsbox på entréplan.

I fastighetsgräns mellan Båtsmannen 3 och 4 möjliggörs ett plank om högst 1,8 meter (n_2). Uppförandet av plank säkerställs i ett avtal mellan exploatör och fastighetsägare.

Vid bygglovprövning bedöms alltid färdigt golv (FG) i förhållande till omgivningen oavsett planbestämmelse eller ej och i detta fall kommer en avvägning att göras mellan lämplig FG-höjd samt god tillgänglighet

Mark och vegetation

Allmän plats

Planområdet omfattar en smal remsa allmän platsmark (GATA) längs Köpmansgatan och Tennisvägen i söder.

Andelen allmän plats ökar i förhållande till nu gällande detaljplan då cirka 70 m² kvartersmark görs till allmän platsmark.

Användningen "GATA" - *Gata* används för gator som främst är avsedda för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gågator och gångfartsområden. I vissa fall kan även det som tidigare benämndes huvudgata ingå om de har karaktären av en stadsgata. Gatuparkering ingår och normalt förekommer cykeltrafik på körbanan men också separata cykelvägar kan ingå. Det kan även vara möjligt att anlägga en gång- eller cykeltunnel under gatan om platsen medger det.

I planförslaget avses del av Köpmansgatan och Tennismärgatan planläggas som GATA. Syftet med GATA längs Köpmansgatan är att på så sätt säkerställa att en 4 m bred gång- och cykelbana är möjlig att anläggas på norra sidan av gatan. Syftet med GATA för del av Tennismärgatan är att säkra allmänhetens tillgänglighet längs trottoar samt även möjliggöra parkeringsficka för varutransporter samt handikapp parkeringsplats.



Vy från Köpmansgatan mot kv. Båtsmannen (nordväst) - befintliga förhållanden



Vy från Köpmansgatan mot kv. Båtsmannen (nordväst) - ny föreslagen bebyggelse



Vy från Tennisvägen mot kv. Båtsmannen (väst) - befintliga förhållanden



Vy från Tennisvägen mot kv. Båtsmannen (väst) - ny föreslagen bebyggelse

Solstudier

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse inom planområdet skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande fastigheter. Bilderna på följande sidor illustrerar sol- och skuggförhållanden vid olika tidpunkter på året. Vår- och höstdagjämning är i stort sett likvärdiga avseende skuggbildning varvid enbart vårdagjämning redovisas här.

Befintlig bebyggelse

Vårdagjämning (21 mars)



Vårdagjämning, 09.00



Vårdagjämning, 11.00



Vårdagjämning, 13.00

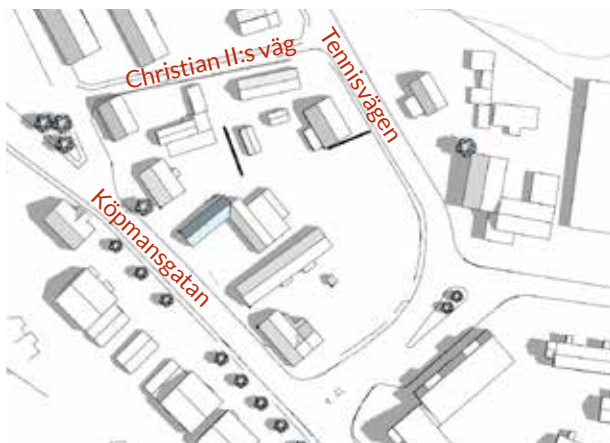


Vårdagjämning, 15.00



Vårdagjämning, 17.00

Befintlig bebyggelse
midsommar (21 juni)



Midsommar, 09.00



Midsommar, 11.00



Midsommar, 13.00



Midsommar, 15.00



Midsommar, 17.00

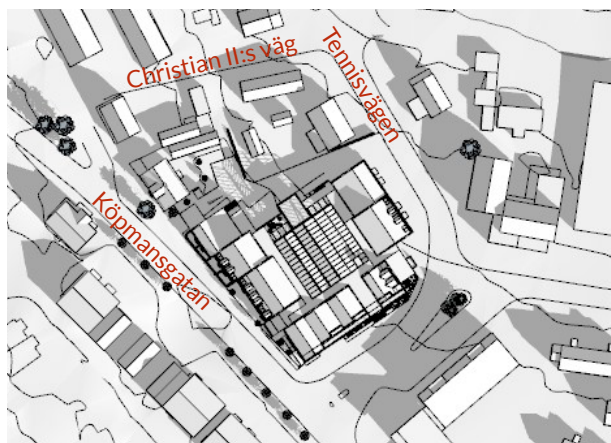


Midsommar, 19.00

Ny bebyggelse

Vårdagjämning

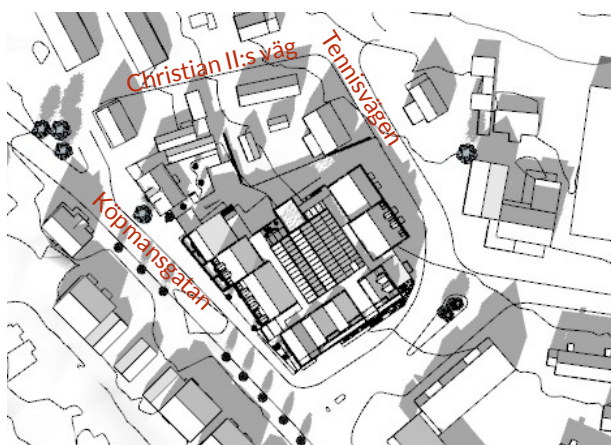
Skuggstudien redovisar plank (1,8 meter högt) i fastighetsgräns mellan Båtsmannen 3 och 4.



Vårdagjämning, 09.00



Vårdagjämning, 11.00



Vårdagjämning, 13.00



Vårdagjämning, 15.00



Vårdagjämning, 17.00

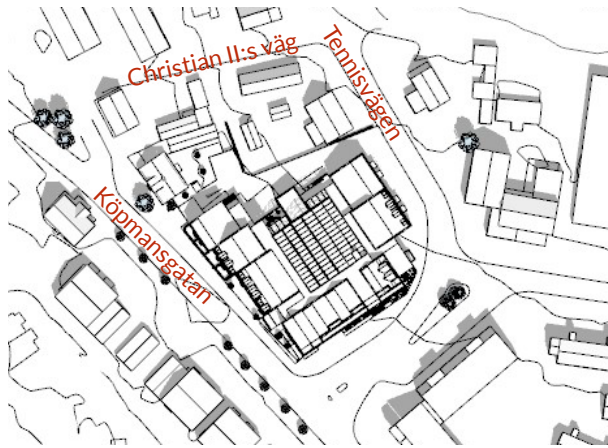
Ny bebyggelse

midsommar

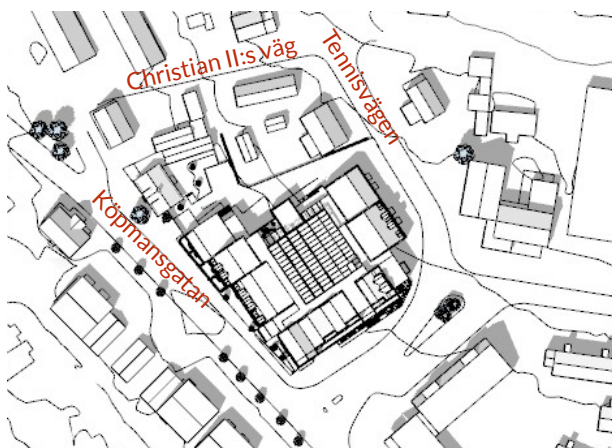
Skuggstudien redovisar plank (1,8 meter högt) i fastighetsgräns mellan Båtsmannen 3 och 4.



Midsommar, 09.00



Midsommar, 11.00



Midsommar, 13.00



Midsommar, 15.00



Midsommar, 17.00



Midsommar, 19.00

Skuggmässigt bedöms den nya bebyggelsen inte alls påverka den befintliga bebyggelsen med tillhörande trädgårdar. Viss skuggbildning kommer dock att ske inom egen fastighet, dvs inom planområdet. Skuggbildningen bedöms dock vara acceptabel eftersom god boende och utemiljö kommer att kunna skapas inom planområdet. Planförslaget överensstämmer med intentionen i översiktsplan samt inriktningsdokument för Båstad om att förtäta bebyggelsen i centrala Båstad.

Geotekniska förhållanden

En mer ingående geoteknisk utredning bedöms ej vara nödvändig då marken inom planområdet redan är bebyggd. Se även sida 20.

Massbalansering

För att minska miljöbelastningen bör varje projekt syfta till att man uppnår massbalans. Massbalansberäkningar bör utföras i tidigt stadie utifrån hushållning av naturresurser och för att minimera omgivningsstörningar och transporter i samband med exploatering. Eventuella fyllnads- eller 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.

I möjligaste mån ska markmassor hanteras och fördelas inom planområdet eller i dess närhet.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Bjärehalvön har varit bebodd i tusentals år och spåren av bygdens tidigare invånare kan upptäckas nästan överallt. Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämningar inom planområdet i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § i Lagen om kulturminnen med mera.

Gator och trafik

Via Tennisvägen i nordost når man markparkering samt det underjordiska parkeringsgaraget tillhörande boende och besökare inom fastigheterna Båtsmannen 4, 5 samt Malen 1:42. Längs södra delen av Tennisvägen möjliggörs parkeringsficka för varutransport samt en handikapp parkering.

Utfartsförbudet längs Köpmansgatan och del av Tennisvägen innebär en säkrare och mer kontrollerad trafikmiljö.

En uppskattning för att bedöma förväntad trafik vid exploatering enligt planförslag är gjord enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. Bedömningen baseras på cirka 200 m² centrumverksamhet (butiker etc) samt 31 lägenheter inom planområdet. Beräkningen resulterar i 63 fordon i ÅDT (årsmedeldygnstrafik).

För jämförelsens skull har även en uppskattning av trafikstring för befintliga förhållanden gjorts. Bedömningen baserades på befintliga förhållanden, dvs cirka 430 m² verksamhetslokal (butik) inom planområdet och 6 stycken bostadsenheter. Beräkningen resulterar i 94 fordon i ÅDT (årsmedeldygnstrafik).

Den nya bebyggelsen bedöms därmed ej generera ökning av biltrafik. Anledningen till utslaget i Trafikverkets trafikstringsverktyg beror på att antal kvadratmeter befintliga verksamhetslokaler är dubbelt så stor jämfört med den nya planerade bebyggelsen. Centrumverksamhet genererar i regel fler fordonsrörelse än bostadsenheter. Biltrafiken bedöms rimligt med hänsyn till fastighetens centrala läge i Båstad.

Parkering

Parkering för såväl bilar och cyklar ska ske på den egna fastigheten inom så kallad kvartersmark. Dvs område för bostäder, centrumverksamhet samt underjordiskt parkeringsgarage. Minst 1 parkeringsplats och 2 cykelparkeringar per bostadsenhet ska anordnas (planbestämmelse n₁).

Parkering möjliggörs inom kvartersmark (inom planområdet i detta planförslag) med 5 parkeringsplatser ovan mark samt genom ett nytt underjordiskt parkeringsgarage med 33 parkeringsplatser. Inom fastigheten kommer även cykelparkering för både boende, kunder och anställda att anläggas. Planförslaget bedöms möjliggöra för totalt cirka 31 lägenheter och minst 200 m² centrumlokaler.

Båstads kommun har i dagsläget ingen parkeringsnorm.

Parkeringsbehovet uppskattas till 1 parkeringsplats / lgh, dvs 31 p-platser för de boende vilket innebär att 7 parkeringsplatser kan nyttjas av kunder och personal till centrumverksamheten. Utöver handikappsparkeringsficka längs Tennisvägen möjliggörs i detta planförslag cirka 35 parkeringsplatser/1000 m² bruttoarea centrumverksamhet. Bruttoarea (BTA) är summan av alla våningsplanens area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Jämförelsevis har Ängelholm och Helsingborg en parkeringsstrategi respektive norm som innebär 18 respektive 21,5 parkeringsplatser / 1000 m² BTA centrumverksamhet.

Enligt SCB (2018) är biltätheten i Båstads kommun 476 bilar / 1000 invånare vilket är aningen högre än t ex Ängelholm (455 bilar / 1000 invånare), men biltätheten är lägre än i Laholms kommun (488 bilar/1000 invånare). Med anledning av fastighetens centrala och kollektivtrafiknära läge bedöms parkeringsbehovet kunna tillgodoses.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planförslaget ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik. (Se även: *"Klimatanalys för förslag till exploatering av kv. Båtsmannen 5 m.fl. fastigheter i Båstad"* daterad 23 mars 2021.)

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på gång- och cykeltrafik. Dock möjliggörs en bredare gång- och cykelbana (dvs. 4 m bred) längs Köpmansgatans norra sida när befintlig byggnad inom Båtsmannen 5 rivits. Under 2020 har en större ombyggnad av hela Köpmansgatan skett för att förbättra bland annat trafiksäkerhet för fotgängare och cyklister.

Olika markbeläggningar förordas vid anläggande av gång- och cykelbana, trottoar längs både Köpmansgatan och Tennisvägen vid en utbyggnad enligt planförslaget, för att på så sätt göra miljön så trafiksäker som möjligt. Utformning av infarter samt långsgående parkeringar kommer att studeras närmare vid projekteringen.

Utökningen av handel och boende i centrala Båstad gör det möjligt för fler människor att välja gång eller cykel.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

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

Risk - markförorening

Inom fastigheten Malen 1:42 finns en konstaterad förorening. (Rapport - Undersökning av förorening inom f.d. bensinstation inom Malen 1:42, WSP 2014-01-07). Efter provtagningar konstateras att inga halter överstigande riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) har påträffats vid de utförda borrhningarna och att projektet bör kunna avslutas i SPI Miljösaneringsfond AB (Svenska Petroleum och Biodrivmedel Institutet) regi.

Provtagning av mark har även genomförts på fastigheterna Båtsmannen 4, 5, 6 och S:1 i Båstads kommun. (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Båtsmannen 4, 5, 6 och s:1, WSP, 2020-02-28). I åtta av nio provpunkter påträffades föroreningshalter i minst ett prov överskridande Naturvårdsverkets riktvärden för KM (känslig markanvändning), i två av dessa förekom även halter över riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). Påträffade föroreningar är främst bly, PAH-M och PAH-H. Föroreningar påträffades huvudsakligen i ytliga jordlager, framförallt i fyllnadsmaterial. I de fall där prov från underliggande naturligt material har analyserats har föroreningar kunnat begränsas till fyllnadsmaterial.

I en punkt uppmättes en blyhalt överskridande det hälsoriskbaserade riktvärdet för korttidsexponering som ingår i beräkning av det generella riktvärdet.

Utifrån de uppmätta halterna i jord drar WSP följande slutsatser:

- Området är förorenat då det förekommer halter över KM och MKM i den ytliga jorden. Nuvarande markanvändning är känslig markanvändning. WSP rekommenderar tidsnära kompletterande undersökningar samt en riskbedömning, särskilt med avseende på påträffad blyhalt som eventuellt kan medföra hälsorisker även vid korttidsexponering och den utbredda föroreningen med PAH-M och PAH-H.
- Planerad användning är bostadsbebyggelse (seniorbostäder) med underjordiskt garage. I samband med detta kommer antagligen de jordlagren som undersöktes i föreliggande undersökning schaktas upp och överskottsmassor kommer uppstå. För en korrekt masshantering rekommenderas kompletterande undersökningar med syftet att ta fram representativa halter som möjliggör klassning av kommande överskottsmassor.

Vid byggnation av bostäder inom planområdet krävs att Naturvårdsverkets riktvärden för KM (känslig markanvändning) ej överstigs.

Risk - hälsoskydd

Planerade verksamheter i markplan kan ge upphov till olägenheter till närboende i form av lukt, buller eller vibrationer. Fläktar, kompressorer, ventilation, trafik/transporter och avfallshantering ska vara ordnat så att inga olägenheter uppstår till omgivningen.

Skyltar, belysning, bilstrålkastare och liknande får inte orsaka ljusstörningar för närboende.

I övrigt bedöms planförslaget inte medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Riksdagen har fastslagit riktvärden för buller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse.

Riktvärdena är följande:

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

För att säkerställa att gällande riktvärden avseende buller uppfylls har en bullerutredning gjorts, (Trafikbullerutredning - Sollyckan, Båstad, 2019-11-26, Tyréns).

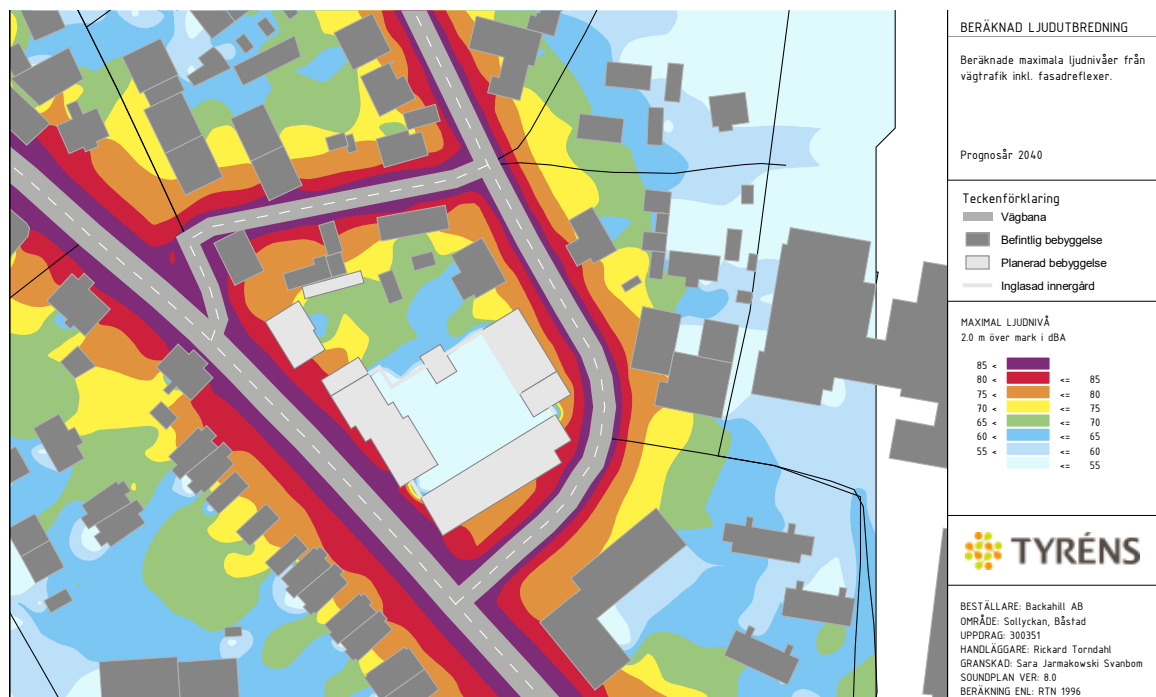
Sammanfattningsvis bedöms gällande riktvärden avseende buller, efter rekommenderade byggnadstekniska åtgärder utförts, inte överskridas.

I bullerutredningen konstateras att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($Leq \leq 60$ dBA) överskrids för fasaderna mot Köpmansgatan. Detta innebär att någon form av åtgärd krävs för dessa bostäder. En sådan åtgärd kan vara att bostäderna planeras genomgående med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot sida som uppfyller $Leq \leq 55$ dBA och $L_{max} \leq 70$ dBA, vilket görs mot innergården.

Vid övriga huskroppar uppfylls grundriktvärdet och bostäder kan planeras fritt. Trafikbullernivån vid samtliga fasader underskrider Leq 65 dBA vilket medför att små lägenheter (mindre än 35 kvm) kan planeras fritt.



Utdrag ur Trafikbullerutredning-Sollyckan, Båstad - Ekvivalent ljudnivå



Utdrag ur Trafikbullerutredning-Sollyckan, Båstad - Maximal ljudnivå

Riktvärdena för uteplats (Leq ≤ 50 dBA, Lmax ≤ 70 dBA) uppfylls för den inglasade innergården samt för norra delarna av detaljplaneområdet. Om en gemensam uteplats anläggs i ett bullerskyddat läge kan övriga privata uteplatser placeras fritt utan krav på bullerskydd.

Gällande riktvärden skrivs inte in på plankarta som planbestämmelse, eftersom riktvärdena kan förändras i framtiden. Riktvärden ska alltid följas oavsett om de står på plankartan eller inte och regleras inte genom detaljplanbestämmelse. Riktvärdena regleras genom riksdagens och Naturvårdsverkets infrastrukturproposition från 2012.

Vibrationer

För att säkerställa goda miljöförhållanden i lokaler tillämpas de riktvärden för vibrationer som gäller för nybyggnad av väg- och järnvägsinfrastruktur för ny tillkommande bebyggelse. Enligt dessa riktlinjer ska 0,4 mm/s vägd RMS klaras i utrymmen där människor stadigvarande vistas.

För befintlig bebyggelse inom planområdet eller längs Köpmansgatan finns ingen känd problematik med vibrationer. Bidragande orsak till detta kan vara att högsta tillåtna hastighet är 40 km/h i kombination med markegenskaper samt typ av beläggning på gata. Upplysningsvis kan nämnas att vibrationsutredning gjorts för fastigheter mellan Inre Kustvägen samt Västkustbanan, det vill säga i en miljö som påverkas av både järnvägstrafik samt biltrafik. I utredningen konstateras att ovanstående riktvärden ej överskrids. Kommunen bedömer att riktvärden för vibrationer inom nu aktuellt planområde ej överskrids.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet är anslutet till befintligt elnät. I intilliggande gator finns distributionsledningar för fossil- och biogas. Detta innebär att gas kan vara ett energialternativ att värma byggnaderna på fastigheten.

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

El, fiber och telefoni är anslutet till det befintliga ledningsnätet. Befintligt fiber och telefoninät bedöms vara tillräckligt dimensionerat för den utökade byggrätt som planförslaget möjliggör. Planförslaget möjliggör för en nätstation inom planområdet utifall kapacitetsbrist uppstår i det befintliga elnätet. Skanova har ledning i öst/västlig riktning genom kvarteret. Ledningens placering säkerställs i ett så kallat u-område (markreservat).

Dricks- och spillvatten

Befintlig bebyggelse är anslutet till det befintliga ledningsnätet för vatten och spillvatten. Befintliga allmänna ledningar bedöms i dagsläget ha tillräcklig kapacitet för att klara den belastning som den utökade byggrätten medför. Krävs större serviser in till fastigheten bekostas detta av fastighetsägare. För ledningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare. Utifall sprinklers ska installeras på fastigheten krävs en separat tank för detta. Anläggningsavgifter kan tillkomma vid nybyggnation enligt gällande VA-taxa.

Fastigheterna inom planområdet har idag flera serviser. Varje fastighet ska ha tillgång till EN förbindelsepunkt för VA. Om nya serviser efterfrågas så ska gamla proppas. Vilka serviser som ska proppas och vilka som ska bestå får tas i samråd med NSVA. Åtgärderna ska bekostas av exploatör. Om 3D-fastighet ska bildas ska en gemensamhetsanläggning för ledningar bildas av bostadsrättsförening, och då får GA:n en anslutningspunkt.

Spillvattenledning BTG225 från Tennisvägen in till Båtsmannen 4 ska slopas (och servisen ska även proppas).

I Köpmansgatan och Tennisvägen finns ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Samtliga ledningar har ett skyddsavstånd. Försiktighet ska iakttas vid arbeten i närheten av VA-ledningar.

Brandvattenförsörjning

Två brandposter finns i anslutning till planområdet (Köpmansgatan och Tennisvägen). Samråd med räddningstjänsten kommer att ske både under planprocessens gång samt vid bygglovhantering.

Dagvatten

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt dagvatten och är idag ansluten till den kommunala ledningen i Köpmansgatan samt Tennisvägen. Dagvatten ska tas om hand lokalt inne på fastigheten innan det leds till det kommunala nätet. Dagvatten från fastigheterna får ej släppas ut på Köpmansgatan eller Tennisvägen.

Någon form av fördröjning av dagvatten kommer att krävas inom kvartersmark eftersom hårdgörandegraden kommer att öka med anledning av den planerade byggnationen.

Dagvattenhantering ska ske enligt Båstad kommun och Nordvästra Skånes dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 14 maj 2015.

För att säkerställa dagvattenhantering samt att planförslaget ej påverkar miljökvalitetsnorm för vatten (MKN) negativt har en dagvattenutredning gjorts, (PM-dagvattenutredning, Båtsmannen 4 & 5, 2020-05-29, WSP AB).



Schematisk bild över dagvattenhantering

Sammanfattningsvis redovisar PM-dagvattenutredning en hållbar och genomförbar dagvattenhantering samt en bedömning att miljökvalitetsnorm MKN, vatten ej överskrids.

I dagvattenutredningen konstateras bland annat följande:

Befintlig dagvattenledning 500 mm på fastigheten kan rivas eftersom den inte är i bruk. (Se "krysad" grön linje i kartbild, sida 40.

Beräkning av erforderlig magasinvolym för att fördröja avrinningen från fastigheten för att ej öka jämfört med före utbyggnaden, har beräknats till 42 m³ för 20 års återkomsttid. Det innebär att en underjordisk magasinvolym byggs med dagvattenkassetter. En vanlig storlek är 1200x600x420 mm, vilket innebär tre lager på höjden, total höjd ca 1.3 m. Vid behov kan denna volym delas upp på två mindre magasin med placering där det lättare får plats. (Det underjordiska dagvattenmagasinet illustreras inom kvartersmark i öster intill Tennisevägen).

På dagvattenledningarna från fastigheten med anslutna tak och markytor som ansluts till magasinet sätts en brunn med sandfång (vilket innebär att dagvatten infiltreras och renas). Parkering av bilar kommer till största del att ske i underjordiskt parkeringsgarage vilket är positivt ur förorenings synpunkt.

Före anslutningen till dagvattenservisen behövs en flödesregulator som ger maxflödet 44 l/s, vilket motsvarar avrinningen före utbyggnaden. Den placeras lämpligen i en nedstigningsbrunn efter magasinet.

För att det ska fungera med det underjordiska magasinet behöver höjdsättningen av marken och ytans användning anpassas över magasinet. Det innebär att ytan inte får förses med träd eller tung utrustning, utan istället med förslagsvis gräs eller blomrabatter. Ingen infiltration är planerad med hänsyn till byggnadens källare, utan magasinet utförs med tätskikt runt om.

Grundvattennivån intill magasinet beräknas vara sänkt genom att husdräneringen ligger nära, men erforderlig täckning över magasinet beräknas med hänsyn till risk för upplyft av tomt magasin.

Vid 100-årsregn och skyfall som är kraftigare än dimensionerande regn, behöver avrinningen ledas ut från byggnader och ytor och vidare ut från fastigheten mot omgivande gator. Längs västra sida mot Köpmansgatan kommer det att behövas en kant eller mur så att dagvattnet i gatan rinner förbi fastigheten.

Föroreningshalten i utgående dagvatten bedöms ej påverkas av utbyggnaden.

Enligt anvisning från NSVA ska infarten till parkeringsgaraget utformas så att ytledes rinnande vatten vid kraftiga regn hindras från att leta sig ner i garaget.

Vidare har NSVA framfört att dagvattenledning BTG225 från Tennisvägen ska slopas (och servis proppas) samt att om golvavlopp ska installeras i underjordiskt garage kan det finnas skäl att vidta åtgärder för minimera risken för utsläpp. Dagvattenhanteringen inom planområdet bör utformas så att eventuella föroreningar begränsas vid källan eller så att merparten av föroreningarna avskiljs och bryts ned innan det når recipienten.

Dräneringsvatten från underjordiskt parkeringsgarage ska pumpas. Rekommendation av NSVA är att allt dräneringsvatten ska pumpas.

Innan byggnation påbörjas ska samråd ske med NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp) för att finna lämpliga åtgärder och lösningar på dagvattenhantering. Alla dagvattenlösningar ska godkännas av NSVA.

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 avfallshandling. Bland annat bör avfallsutrustning för fastighet placeras nära anslutning till körbar väg (som är minst 5,5 m bred).

Vid byggnation i form av t ex flerbostadshus förordas gemensamt avfallsutrymme. Var ett avfallsutrymme ska placeras måste noga övervägas. Närhet till bostäderna, trafiksäkerhet, barnsäkerhet och arbetsmiljö är faktorer som styr och påverkar placeringen.

I de skissförslag som exploitör tagit fram planeras ett miljörum i det underjordiska parkeringsgaraget med åtkomst från Tennisvägen.

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

Genom att möjliggöra byggnation av såväl lokaler för centrumverksamhet, bostäder samt underjordiskt garage bedöms centrala Båstad berikas och vitaliseras genom en blandad bebyggelse med olika funktioner. De olika funktionerna möjliggör att människor vistas i området större delen av dygnet, veckans alla dagar, vilket skapar ett mer tryggt och levande centrum. Ett underjordiskt garage bedöms kunna tillgodose parkeringsbehov (samt döljer uppställda fordon) utan att använda central belägen mark. Med centrumlokaler, i del av bottenvåning mot Köpmansgatan, kommer fler arbetstillfällen att skapas vilket är positivt för samhället. En byggnation inom kvarteret innebär förtätning på redan ianspråktagen mark i centrala Båstad vilket innebär god hushållning och effektivt nyttjande av mark.

Social konsekvensanalys

God bebyggd miljö, sociala värden och vardagsmotion

De positiva effekterna av föreslagna förändringar innefattar ökade möjligheter till kvarboende och inflyttning genom ett utökat utbud av bostäder, förutsättningar för ett ökat utbud av såväl offentlig som kommersiell service.

Intentionen med planförslaget är att stärka centrala Båstad som en så kallad blandstad och därmed bland annat främja social hållbarhet genom att blanda bostäder, arbetsplatser, verksamhetslokaler och mötesplatser. En blandstad innehållande flera funktioner i form av exempelvis arbetsplatser, affärer och mötesplatser skapar en stimulerande och trygg stadsmiljö då människor har anledning att vistas här dygnet runt.

Inom planområdet möjliggörs flerbostadshus i form av "Boviera", det vill säga en bostadsform som bedöms komplettera befintligt bostadsutbud i centrala Båstad. Bebyggelsen och bostadsformen tillsammans med goda kollektiva kommunikationer gör att en människor med olika önskemål och förutsättningar bedöms kunna bo på orten.

Ett underjordiskt garage bedöms kunna tillgodose parkeringsbehov (samt döljer även uppställda fordon) utan att använda central belägen mark. Med centrumlokaler, i del av bottenvåning mot Köpmansgatan, kommer fler arbetstillfällen att skapas vilket är positivt för samhället. En byggnation inom kvarteret innebär förtätning på redan ianspråktagen mark i centrala Båstad vilket innebär god hushållning och effektivt nyttjande av mark.

Planområdet är beläget cirka 200 m från havet samt strandpromenaden och cirka 450 m från idrottsområdet Drivan. En utvecklad blå/grönstruktur samt möjlighet till fysisk aktivitet har positiva effekter ur ett folkhälsoperspektiv. Området har goda förutsättningar för vardagsmotion. Topografin ger goda förutsättningar för att gå eller cykla vid vardagsresor och goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet.

Utvecklingen av området bedöms på sikt kunna minska alstrandet av föroreningar från biltrafik då fler kan utnyttja effektiva och miljövänliga kollektivtrafiklösningar.

(Se även social konsekvensanalys inkl barnkonsekvensanalys, 24 november 2020).

Barnkonsekvensanalys

Ur ett barnperspektiv bedöms planförslaget i det stora hela öka tryggheten för barn och unga inom och i anslutning till planområdet. (Se även social konsekvensanalys inkl barnkonsekvensanalys, 24 november 2020).

Byggnation av centrumverksamheter samt bostäder bedöms vitalisera och bidra till ett levande centrum, dygnets alla timmar, året runt - vilket skapar trygghet. Den större mängd trafik som följer Köpmansgatan sommartid skapar en barriär men den låga hastigheten och finmaskiga vägnät kring Agardhsgatan med omnejd är ett gott exempel på bebyggelsestruktur med upplevd trygghet för alla åldrar.

Barn i åldern 0-12 år tillgodoses inte med möjlighet till utomhuslek inom fastigheten. Men inom cirka 200 meter nås lekplatsen Gulstad samt havet.

Det nya planförslaget innebär att centrumverksamhet möjliggörs på gatuplan vilket innebär att nya mötesplats möjliggörs genom t ex café, butiker etc. Just ett café efterfrågades av många ungdomar när medborgardialog angående Inriktningsdokument för Båstad hölls.

Riksintresse kulturmiljövård

En konsekvensanalys har gjorts av Tengbom ("Konsekvensanalys avseende kulturhistoriska värden och påverkan på riksintresse Kulturmiljövård vid upprättande av ny detaljplan för kv. Båtsmannen 5 m.fl. i Båstad", augusti 2020) för att redogöra hur planens genomförande kan komma att inverka på riksintressets värden.

I konsekvensanalysen konstateras att: "Konsekvensen av planförslaget (enligt skiss daterad 1 april 2020) är att riksintresseområdet för kulturmiljövård kommer att påverkas negativt av att den nya bebyggelsen i kvarteret Båtsmannen visuellt och exploateringsmässigt dominerar sin omgivning."

Konsekvensanalysen redovisade även förslag på hur en ny bebyggelse skulle kunna utformas inom kvarteret för att på så sätt minska den negativa påverkan på riksintresse kulturmiljövård: "För att minska påverkan på riksintresset bör ny bebyggelse i planområdet ta hänsyn till 1900-talets eller 1800-talets köping-karaktär genom att inspireras av antingen Köpmansgatans eller Agardhsgatans bebyggelse. Riksintresset skulle sannolikt påverkas mindre om planförslagets bebyggelse följde riksintressets huvudsakliga bebyggelsestruktur med långsida och entré vänd mot gatan.

Utifrån denna konsekvensanalys rekommenderas att detaljplanen bearbetas så att den gestaltungs-mässigt utgår antingen från alt. A eller alt. B.

Alt. A. För att anknyta den nya bebyggelsen i kvarteret Båtsmannen till 1900-talsköpingens byggnadskaraktär finns de viktigaste arkitekturhistoriska beståndsdelarna på Köpmansgatan:

- friliggande handels- och/eller bostadshus (handelslokaler på bottenvåning/gatuplan)
- max 2 fulla våningar och proportionerlig nockhöjd
- entréer mot gatan
- långsidan vänd mot gatan (nocken går parallellt med gatan)

Alt. B. För att anknyta den nya bebyggelsen i kvarteret Båtsmannen till 1800-talsköpingens byggnadskaraktär finns de viktigaste arkitekturhistoriska beståndsdelarna på Agardhsgatan:

- sammanbyggda handels- och/eller bostadshus

- max 1 ½ våningar och proportionerlignockhöjd
- entréer mot gatan
- långsidan vänd mot gatan (nocken går parallellt med gatan)”

Inför politiskt beslut om att sända ut planförslag på granskning gjorde samhällsbyggnad en avvägning mellan framtagna konsekvensanalys och andra faktorer som påverkar planförslaget.

Vid en sammanvägd bedömning anser samhällsbyggnad att de viktigaste parametrarna för att minska negativ påverkan av riksintresse kulturmiljövård är utformningen mot Köpmansgatan där byggnad ska förses med sadeltak samt attnockarna ska orienteras längs med Köpmansgatan och gärna med en framdragen gavel mot korsningen Köpmansgatan/Tennisvägen.

Vidare anser samhällsbyggnad att en bebyggelse i 2-3 våningar är rimlig i denna centrala del i Båstad. En högre bebyggelse i korsningen Köpmansgatan/Tennisvägen och lägre mot den befintliga bebyggelsen i norr och nordväst och att entréer ska riktas mot Köpmansgatan, lokaler om minst 200 m² för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåning samt att sockel mot Köpmansgatan utformas terrasserad. En sammanhängande byggnadskropp inom fastigheten bedömer samhällsbyggnad inte påverkar riksintresse kulturmiljö negativt. För att följa bebyggelsestrukturen i kringliggande kvarter är det däremot av mycket stor vikt att huskropparna inte blir för långa och storskaliga, de ska upplevas som enskilda byggnader som är sammanbyggda med grannfastigheten. Det är även eftersträvan svårt att glasfasader tillkommer mellan huskropparna för att dela upp fasaderna i olika enheter likt skissförslaget för att på så sätt öppna upp byggnaden mot omgivningen.

Politiskt beslut togs den 8 december 2020 (KS § 258) om att sända ut planförslag i enlighet med ovanstående riktlinjer (baserade på samhällsbyggnads samlade bedömning) samt även möjliggöra en inglasad innergård.

Avvägning mellan enskilda och allmänna intressen

Vid prövning av detaljplan har kommunen enligt plan- och bygglagen 2 kap 1§ att ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Med det menas att kommunen alltid måste göra en avvägning mellan intressen som berör oss alla, som till exempel natur- och kulturaspekter, och den enskilde fastighetsägarens intresse av att till exempel få bygga. Fastighetsägarens intresse att utveckla sin fastighet och grannarnas intresse av en oförändrad omgivning är exempel på enskilda intressen.

Utgångspunkt för bedömningen är att mark och vattenområden ska användas till det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge och till behoven. En avvägning mellan enskilda och allmänna intressen har gjorts och sammantaget bedöms planförslaget rimligt.

Avvägningen baseras på bland annat:

- En utbyggnad enligt planförslaget stöds av ÖP2030, antagen 20 maj 2020.
- En utbyggnad inom kvarteret innebär förtätning på redan ianspråktagen mark i centrala Båstad vilket innebär god hushållning och effektivt utnyttjande av mark.
- Genom att möjliggöra byggnation av såväl lokaler för centrumverksamhet, bostäder i olika former samt underjordiskt garage bedöms centrala Båstad berikas och vitaliseras genom en blandad bebyggelse med olika funktioner. De olika funktionerna möjliggör att människor vistas i området större delen av dygnet veckans alla dagar.

- En konsekvensanalys har gjorts av Tengbom ("Konsekvensanalys avseende kulturhistoriska värden och påverkan på riksintresse Kulturmiljövård vid upprättande av ny detaljplan för kv. Båtsmannen 5 m.fl. i Båstad", augusti 2020) för att redogöra hur planens genomförande kan komma att inverka på riksintressets värden.

Kommunen har gjort en avvägning mellan framtagna konsekvensanalys och andra faktorer som påverkar planförslaget. Den negativa konsekvensen på natur- och kulturvärden har vägts mot det faktum att fastigheten är belägen kollektivtrafiknära, centralt i Båstad och bidrar till förtätning, att det är en kommunal och regional angelägenhet att hushålla med markresurser och därmed möjliggöra ett effektivt marknyttjande och nyttjande av befintlig infrastruktur.

- En utbyggnad enligt planförslaget bedöms kunna uppfylla bland annat god trafikförsörjning, trafiksäkerhet och avfallshantering.
- Ett samhälle utvecklas och förändras med tiden. Båstads tätort har genomgått stora förändringar de senaste 150 åren och kommer även i framtiden att fortsätta att utvecklas. I det ingår att även utsikt och stadsbild kan komma att förändras. Att samhället förtätas är viktigt ur en hållbarhetsaspekt där täthet bland annat leder till ett minskat bilbehov och ökad upplevd trygghet.

En avvägning mellan de enskilda och allmänna intressena har gjorts med anledning av nytt planförslag avseende kv. Båtsmannen 5 m.fl.

Kommunens bedömning är att en utbyggnad i enlighet med planförslaget är rimligt.

10. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	vintern 2019/2020
Granskning	vår / sommar 2021
Antagande	höst 2021

Genomförandetid

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

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

Markägoförhållanden

Fastigheterna Båstad Båtsmannen 4, 5, samt Båstad Malen 1:42 är i privat ägo. Båstad Båtsmannen s:1 ägs av ett flertal fastigheter för vilka andelarna i samfälligheten inte är kända. Båstads kommun äger fastigheten Båstad 109:102.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom planområdet är kommunen huvudman för allmän plats.

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

Utförande

Allmän plats

Båstads kommun ansvarar för utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark. En överenskommelse upprättas innan detaljplanen antogs med ägaren till fastigheten Båstad Båtsmannen 5 i syfte att reglera ansvar och finansiering av åtgärder inom allmän plats, föranledda av detaljplanen.

Kvartersmark

Varje fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark liksom för övriga åtgärder som är nödvändiga för att kunna nyttja byggrätten som tillskapas i detaljplanen. Sådan åt-

gård avser åtkomst till Båstad Båtsmannen s:1 och upprättande av eventuella avtal med ägaren till fastigheten Båstad Malen 1:42.

Där gemensam anläggning ska iordningställas på kvartersmark ansvarar varje delaktig fastighetsägare till den omfattning som överenskommits i avtal mellan parterna eller bestämts genom anges anläggningsbeslut i genomförd lantmäteriförrättning.

Dricks-, spill- och dagvatten

Båstads kommun är huvudman för VA inom planområdet och ansvarar genom Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) för att förse fastigheter med förbindelsepunkt till det kommunala dricks-, spill- och dagvattennätet.

Drift och underhåll

Allmän plats

Båstads kommun ansvarar i egenskap av huvudman för drift och underhåll av allmän plats inom och i anslutning till planområdet, dvs Köpmansgatan och Tennisvägen. Trafikverket är dock väghållare för Köpmansgatan/väg 115.

Kvartersmark

Varje enskild fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av egen kvartersmark.

Avtal

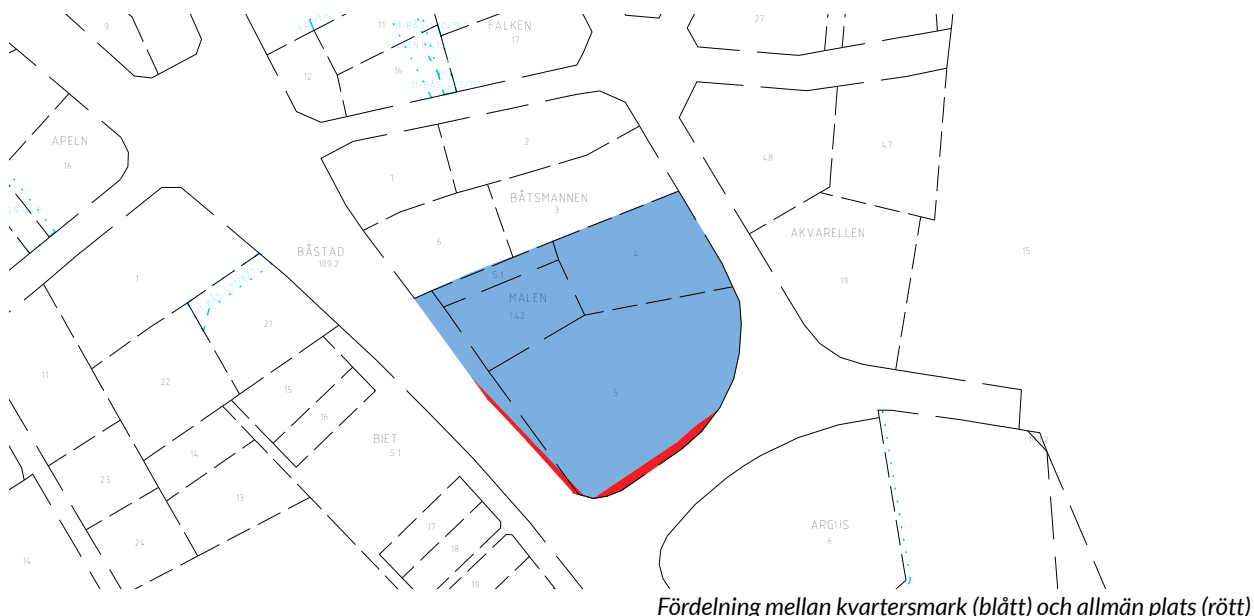
Följande avtal skall upprättas:

- Överenskommelse om fastighetsreglering
- Genomförandeavtal avseende allmänna anläggningar

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar drygt 3150 m² kvartersmark och cirka 100 m² allmän plats och som planläggs som GATA (huvudgata) för att trygga allmänhetens tillgång till säker passage.

Genom detaljplanen omskapas drygt 3150 m² kvartersmark (vilket är en minskning med drygt 100 m² enligt gällande detaljplan) och cirka 100 m² ny allmän platsmark.



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

Berörda fastigheter (Rådande fastighetsindelning)

Fastighet	Markägare	Åtgärd
Båstad Båstad 109:2	Båstads kommun	Tillförs mark från Båtsmannen 5
Båtsmannen 4	Backahill Båtsmannen 6 AB	Fastighetsbildningsåtgärd
Båtsmannen 5	Backahill Båtsmannen 6 AB	Fastighetsbildningsåtgärd
Båtsmannen S:1		Fastighetsbildningsåtgärd
Malen 1:42	Backahill Båtsmannen 6 AB	Fastighetsbildningsåtgärd

Fastighetsbildning

För att fullfölja detaljplanens intention måste ett antal fastighetsbildningsåtgärder genomföras.

I detaljplanen tillskapas ny kvartersmark som ska överföras från kommunens fastighet Båstad Båstad 109:2 till lämplig, mottagande fastighet. Med största sannolikhet föregås beskriven åtgärd av annan fastighetsbildning berörande fastigheterna Båstad Båtsmannen 4 och 5, Båstad Malen 1:42 samt Båstad Båtsmannen s:1.



I detaljplanen tillskapas även ett nytt område med användningen allmän plats. Detta område ska genom fastighetsreglering överföras från fastigheten Båstad Båtsmannen 5 till fastigheten Båstad Båstad 109:2 med stöd i överenskommelse som ska ha upprättats mellan parterna innan detaljplanen antas.

Planbestämmelserna B C₁ E₁ P₁ möjliggör 3D-fastighetsbildning (både ovan och under jord) inom planområdet. En tredimensionell fastighetsindelning innebär att fastigheter kan avgränsas i höjd och djupled så att anläggningar eller våningsplan inom samma fastighet kan ha olika ägare. Fördelarna med 3D-fastigheter är till exempel att byggnader och anläggningar i stadskärnor kan användas effektivare. Till exempel genom att befintliga hus byggs på med ytterligare våningsplan eller att det byggs bostäder, affärer och kontor över underjordiskt garage. En förutsättning för att få bilda en 3D-fastighet är att fastigheten är avsedd att inrymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan. Det förutsätts också att 3D-fastigheten leder till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att den behövs för finansieringen eller uppförandet. Fastigheten ska inrymma minst tre bostadslägenheter för att det ska vara tillåtet att bilda en 3D-fastighet avsedd för bostadsändamål.



Vid bildandet av 3D-fastighet är det viktigt att bland annat klargöra gränsdragningen.

Vid gränsdragning för 3D-utrymmet kan hänsyn ibland behöva tas till bärande konstruktioner, brandcellsindelning, ljudisolering, energi- och mediaförsörjning, fastighetsförvaltning, energi- och driftskostnader m.m.

Ifall 3D-fastighetsbildning inte är aktuellt bedöms ingen ny fastighetsbildning behöva ske.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns inga kända ledningsrättigheter. Ett u-område (markreservat) för underjordiska ledningar fastställs i detaljplan i öst/västlig riktning. Ledningar förlagda inom allmän plats alternativt inom u-område (markreservat) bör skyddas med ledningsrätt.

Övriga rättigheter

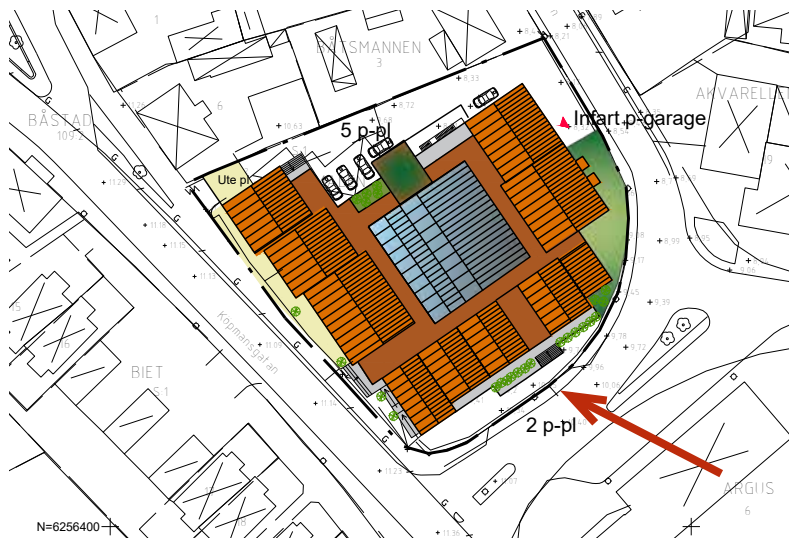
Inom planområdet finns inga övriga kända rättigheter.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Köpmansgatan, såsom väganläggning, med tillhörande gång- och cykelväg ägs och förvaltas av Trafikverket. I samband med att detaljplanen genomförs kommer en liten, angränsande del av fastigheten Båstad Båtsmannen 5 asfalteras och inkorporeras i befintlig gång- och cykelanläggning. Den tillkommande anläggningen kommer att övergå i trafikverkets ägo och förvaltning.

Längs Tennisvägen uppstår motsvarande situation avseende en något större yta. Denna yta har flera funktioner, den ska bland annat fungera som en passage till de lokalerna som byggs på entréplan i kommande bostadshus men ytan ska även innehålla parkeringsplatser och trottoar för allmänheten. Se bilden bredvid.



Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt VA. För att föreslagen förtätning ska kunna möjliggöras måste dagvatten fördröjas inom kvartersmark då det inte finns något utrymme för öppna fördröjningslösningar på allmänna ytor. Sådan fördröjning kan ske på flera olika sätt men för att omhänderta beräknade volymer är det främst uppsamlade, underjordiska magasin som är aktuellt för kvarteret.

Samtliga vattennyttigheter är utbyggda i området. Fastighetsägare står för utbyggnad av VA på egen fastighet fram till anvisad anslutningspunkt i fastighetsgräns.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning skall lösas inom området och bekostas av berörd fastighetsägare.

Markförorening

Varje fastighetsägare ansvarar för de åtgärder som krävs för att kunna utnyttja den byggrätt som följer av detaljplanen. Det ansvaret omfattar även sanering av påträffade föroreningar i det fall det inte finns någon annan att hålla ansvarig, (miljöbalken, MB 8 §).

El, tele, fiber, gas

Bjäre kraft, TeliaSonera Skanova Access AB samt Weum Gas har kablar och ledningar inom och i anslutning till planområdet och dessa kan komma att beröras av planens genomförande. TeliaSonera Skanova Access önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge. Det är varje ledningsägares angelägenhet/skyldighet att säkra utrymme för sin ledning och erforderligt skyddsområde med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Intäkter

Kommunen erhåller intäkter från försäljning av tillskapad kvartersmark.

Utgifter

Med planens genomförande följer kostnader för iordningställande av kvartersmark och allmän plats. Kommunen kommer inte bära några utgifter för åtkomst till, eller iordningställande av allmän plats, detta förankras i exploateringsavtal med ägare av fastigheten Båstad Båtsmannen 5 inför planens antagande.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kostnader uppstår i samband med fastighetsbildning, markberedning, bostadbyggnation inkl eventuell intern tryckstegringsstation, plank etc och iordningställande av allmän plats. I det fall ledning skyddad med rättighet måste flyttas för att frigöra tillskapad byggrätt bär den som har nyttan av åtgärden också kostnaden för den.

Bygglovsavgift samt anläggningsavgift för anslutning till kommunalt ledningsnät debiteras enligt gällande taxa.

Fastighetsägaren till Båtsmannen 5, tillika exploatör, står för de kostnader som uppstår till följd av detaljplanens genomförande.”

Ägare till kvartersmark som tillskapas i planen kommer uppbära intäkter kopplade till bostadsbyggnation.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska ingås mellan kommun och exploatör innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet i samtliga delar; fastighetsrättsliga åtgärder, iordningställande av allmän plats, kostnader och ersättningsfrågor m m. I det här fallet är det exploatören som ansvarar för genomförandet, även avseende ansökan om fastighetsbildning och de kostnader som är anknutna till erforderliga lantmäteriförrättningar.

Planavgift

Ett planavtal är upprättat mellan fastighetsägaren till Båtsmannen 5 m.fl. och Båstads kommun i vilket kostnader för framtagandet av detaljplanen, grundkarta, fastighetsförteckning samt eventuella tillkommande utredningar regleras. Planavgift kommer därmed inte tas ut i samband med bygglov inom detaljplaneområdet.

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:

- Roger Larsson, samhällsbyggnadschef
- Olof Selldén, planchef
- Klara Harmark-Peters, översiktsplanerare
- Hanna Seger, vikarierande översiktsplanerare
- Susanna Almkvist, exploateringsingenjör
- Malin Svensson, kart- gis ingenjör
- Klas Rosenkvist, kart- gis ingenjör
- Marie Eriksson, gatu/parkchef
- Alexander Ejwertz Johanzon, gatu- och trafikingenjör
- Hans Paganus, fastighets- och fritidschef
- Mårten Sällberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör
- Sara Borglin, NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp)
- Fredrik Jönsson, NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp)

SAMHÄLLSBYGGNAD



Camilla Nermark
Planarkitekt

Olof Selldén
Planchef