



**BÅSTADS
KOMMUN**
Samhällsbyggnad

Plannummer 1693
Antagen av Ks 191106
Laga kraft 191206

Detaljplan för
Kv. Banken 1
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Standardförfarande
Antagandehandling 2019-10-04

PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B2017-543

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser samt illustration, 2019-10-04
- Planbeskrivning, 2019-10-04 (denna handling)
- Fastighetsförteckning, april 2019
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), juni 2019

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

- PM Dagvatten, kv. Banken 1, Gamlegården i Båstad, Sweco, 2019-10-02
- Arkeologisk förundersökning, Rapport 2019:21, Arkeologerna
- Trafikbullerutredning, Tyréns, 2018-03-02
- Behovsbedömning, 2017-12-19
- Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) Lv 115/Köpmansgatan genom Båstad, Trafikverket (TRV 2015/86201), 2016-02-01

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	6
2. SAMMANFATTNING	7
3. PLANDATA	7
Planområdets läge och storlek	7
Ägoförhållanden	7
4. BAKGRUND OCH SYFTE	8
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	11
Översiktsplan/Inriktningsdokument	11
Detaljplan	12
Tomtindelningsplan	12
Bevarandeplan	12
Kulturmiljöprogram	13
Miljö- och energiprogram	13
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	14
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	14
Riksintressen	14
Miljökvalitetsmål	14
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft	15
Miljökvalitetsnormer för vatten	15
Vattentäkter	16
Strandskydd	16
Behovsbedömning	16
Ekosystemtjänster	17
7. FÖRUTSÄTTNINGAR	19
Bebyggelse	19
Kommersiell, offentlig och social service	23

Verksamheter / arbetsplatser	23
Mark och vegetation	24
Översvämning	24
Geotekniska förhållanden	24
Markföroreningar	25
Kulturmiljöer och fornlämningar	25
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	26
8. PLANFÖRSLAG	28
Bebyggelse	28
Mark och vegetation	38
Gator och trafik	38
Hälsa och säkerhet	42
Teknisk försörjning	45
9. KONSEKVENSER	48
Barnkonsekvensanalys	48
10. GENOMFÖRANDE	49
Organisatoriska frågor	49
Fastighetsrättsliga frågor	49
Ekonomiska frågor	50
Tekniska frågor	51
11. FORTSATT ARBETE	52
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	52

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur inom ett mindre område. När planen är färdig och har vunnit laga kraft är den ett juridiskt dokument som är bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

En detaljplan består av flera dokument. De finns listade på sidan 2. Detta dokument är planbeskrivningen och är till för att underlätta förståelsen av planen. Här beskrivs planens bakgrund och syfte, samt vilka förutsättningar som finns på platsen. I planbeskrivningen beskrivs och motiveras också planens utformning och de planbestämmelser som valts. Slutligen beskrivs hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om hur det ska gå till när kommunen tar fram detaljplaner. Nedan följer en kort beskrivning.

Planbesked

En markägare kan begära planbesked för att få prövat om kommunen anser det lämpligt att exploatera ett markområde. Kommunens planhandläggare tar då fram fakta om fastigheten och önskemålen från exploatören och presenterar detta för politikerna. Kommunstyrelsen beslutar om det ska göras en detaljplan för området eller ej.

Samråd

Denna detaljplan handläggs enligt standardförfarande. I samrådsskedet tas ett förslag fram till hur området ska utformas och planläggas. Samrådsförslaget ställs ut i kommunhuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Förslaget skickas också till berörda myndigheter. Kommunen annonserar i NST (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 sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande efter granskningsskedet.

Granskning

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

Antagande

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

Här är vi nu!

Överklagande

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

Laga kraft

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

2. SAMMANFATTNING

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för både bostäder, centrumverksamhet samt underjordiskt parkeringsgarage inom fastigheten Banken 1 i centrala Båstad.

Planområdet är beläget i centrala Båstad och är cirka 3100 m² stort.

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) då förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

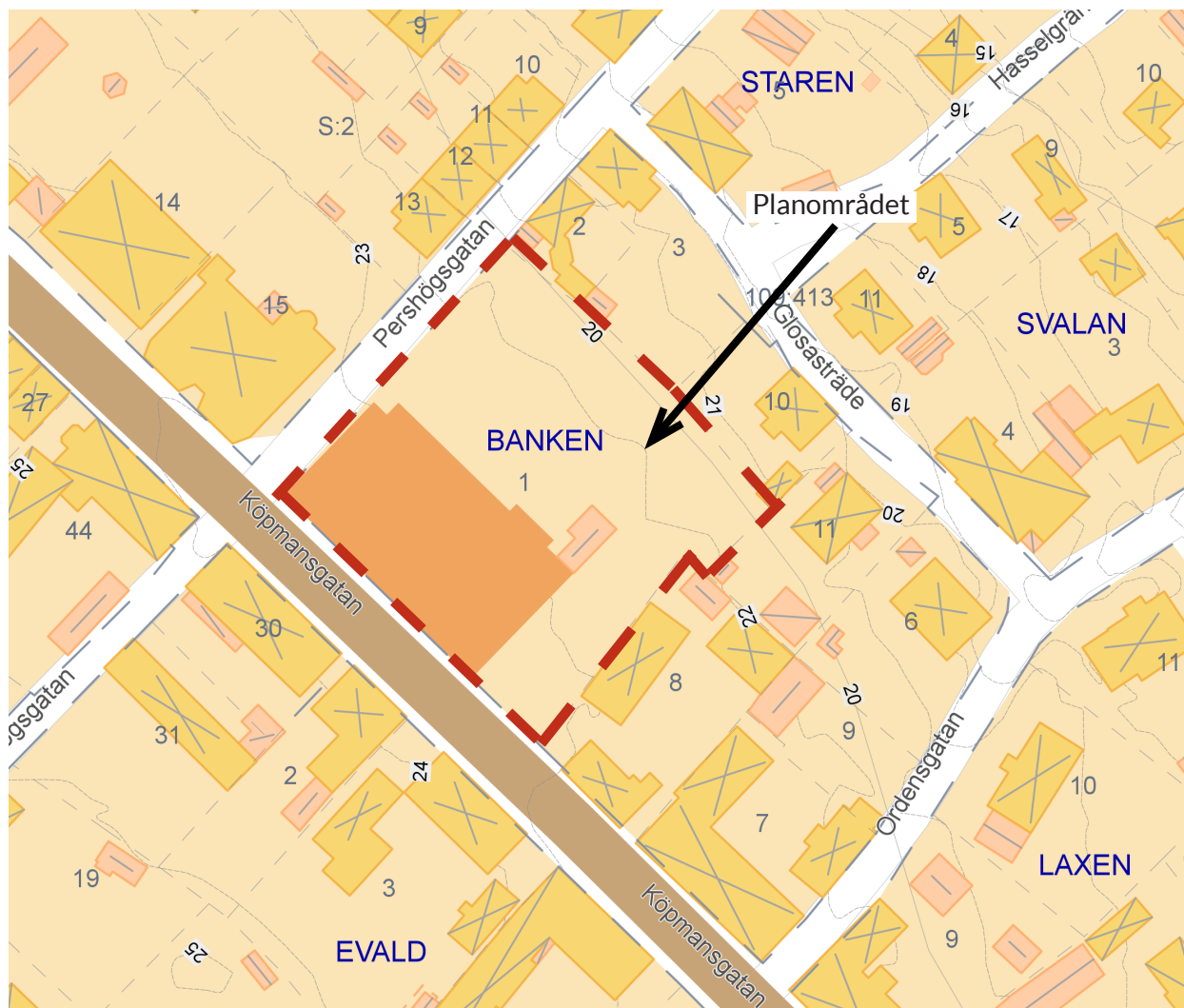
Planområdet är beläget i centrala Båstad, se nedanstående bild samt bild på sida 8, och avgränsas av Köpmansgatan i sydväst, Pershögsgatan i nordväst samt befintlig bostadsbebyggelse i nordost och sydost.

Planområdet omfattar cirka 0,3 ha (3 100 m²) och är idag bebyggt med en matvaruaffär (f.d. ICA Gamlegården), som för närvarande är stängd.



Ägoförhållanden

Fastigheten Banken 1 är i privat ägo.



Avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Fastighets HB Aron (därefter Backahill Gamlegården AB) inkom 23 maj 2017 med en förfrågan om planbesked avseende Banken 1 i centrala Båstad.

Intressenten ansökte om ändring av fastighetens byggrätt till handelslokaler i hela markplan samt med bostäder och källarparkering.

Intressent vill tillgodose efterfrågan på centralt belägna bostäder i form av hyresrätter och samtidigt stärka centrumhandeln med fler handelslokaler. Avsikten är bedriva både livsmedelshandel, saluhall för lokalt producerad frukt och grönt, butikslokaler och café med uteservering.

Marken är i dag planlagd för handelsändamål (H).

Kommunstyrelsen hanterade ärendet angående planbesked för fastigheten Banken 1 under sitt sammanträde 6 september 2017 och beslutade att medge att förslag till detaljplan får upprättas samt att samråd får hållas.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för både bostäder, centrumverksamhet samt underjordiskt parkeringsgarage inom fastigheten Banken 1 i centrala Båstad.

Genom att möjliggöra byggnation av såväl lokaler för centrumverksamhet, bostäder samt underjordiskt garage förtätas centrala Båstad med blandad bebyggelse med olika funktioner enligt intentioner i ÖP08 (Översiktsplan 2008) och Inriktningsdokument för Båstads tätort. Förslaget stämmer även överens med ÖP2030 som i skrivande stund varit ute på samråd. De olika funktionerna möjliggör att människor vistas i området näst intill dygnet runt, veckans alla dagar, vilket skapar ett mer tryggt och levande centrum. Ett underjordiskt garage i kombination med parkering ovan mark bedöms kunna tillgodose parkeringsbehov. Fler arbetstillfällen kommer att skapas vilket är positivt för samhället. En byggnation av attraktiva centrumlokaler, bostäder samt ett underjordiskt garage bedöms leda till ett positivt inslag i miljön och därmed göra platsen mer attraktiv att både bo och verka på. Dessutom innebär byggnationen förtätning på redan ianspråktagen mark i centrala Båstad vilket innebär god hushållning och effektivt nyttjande av mark.

Efter samråds- och granskningsskede

Ett planförslag har varit utsänt för samråd under tiden 2018-06-05 till och med 2018-07-31. Då planförslaget drivs enligt "standardförfarande" sammanställs inkomna synpunkter från både samråd och granskning i ett så kallat granskningsutlåtande efter granskningen. Någon samrådsredogörelse har således inte gjorts. Inkomna synpunkter har ändå beaktats och i möjligaste mån tillgodosetts i granskningsförslaget.

Efter samrådet juni-juli 2018 arbetade intressenten fram ett nytt utformningsförslag och minskade byggnadshöjden för ny byggnation inom kv. Banken 1. Revideringarna gäller främst byggnadsvolymen i nordost avseende höjd samt även fönsterplaceringar och balkonger mot grannfastigheterna Banken 10 och 11. Vidare justerades gatuplanet (plan 1) för att säkerställa goda siktförhållanden i korsningen Pershögsgatan/Köpmangatan. Planbeskrivningen uppdaterades med ny skuggstudie, nya skisser och 3D-vyer för att på så sätt åskådliggöra den nya byggnationen på ett tydligt sätt.

Planbeskrivningen förtydligades och kompletterades med bland annat information om tomtindelingsplan, masshantering, trafikreglering och trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Pershögsgatan, uppskattning av antal varutransporter, att samråd med länsstyrelsen angående eventuella arkeologiska ingrepp ska ske innan schaktning påbörjas samt kompletterades med kapitlet Ekosystemtjänster. Vidare kompletterades planbeskrivningen med text rörande dagvattenhantering och att planerad verksamhet ska vara ordnad så att inga olägenheter uppstår för omgivningen.

Plankartan förtydligades avseende planbestämmelser rörande takutformning, högsta tillåtna höjd på skärmtak samt miljöhus/förråd inom korsprickad mark (++++). Planbestämmelserna förtydligades även med att miljöhus/förråd får sammanbyggas med huvudbyggnad. Plankartan reviderades efter samrådet även avseende markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område). Markreservatet togs bort med anledning av att gång- och cykeltrafik tillgodoses på Pershögsgatan, dvs inom befintlig allmän platsmark (gatumark) utanför planområdet.

Illustrationskartan uppdaterades efter det nya utformningsförslaget.

I övrigt gjordes enbart justeringar av redaktionell art.

Efter granskningsskedet (oktober-november 2018) har intressenten återigen arbetat fram ett nytt utformningsförslag. Planförslaget är så pass förändrat att ett nytt granskningsskede krävs (en så kallad förnyad granskning). Det nya utformningsförslaget innebär att planerad byggnation

längst i norr tagits bort och ersatts med ett gårdshus, miljöhus/komplementbyggnad, parkering i markplan samt ytor för transporter till och från verksamheterna. I norr kommer lastkajen att vara placerad snarlikt f.d. ICA Gamlegården's in- och utlastning. In- och utfart till det underjordiska parkeringsgaraget kommer även i fortsättningen att ske från Pershögsgatan. Själva in- och utfarten är dock något justerad söderut. Det nya planförslaget innebär att 17 nya lägenheter, ett gårdshus med en bostadsenhet, cirka 1400 m² centrumverksamhet och totalt 46 parkeringsplatser möjliggörs. (Mot tidigare 26 lgh, 1600 m² centrumverksamhet och 60 parkeringsplatser enligt granskningsförslag 2018-10-10).)

Planbeskrivningen har justerats med anledning av det nya utformningsförslaget. Bland annat har en ny skuggstudie gjorts. Vidare har text angående planförslagets planbestämmelser justerats och bilder uppdaterats. Planbeskrivningen har även kompletterats med information om de arkeologiska förhållandena. (Se främst sidorna 28-41).

Plankartan och illustrationkartan har anpassats till det nya utformningsförslaget.

I övrigt har enbart justeringar av redaktionell art gjorts.

Efter det förnyade granskningsskedet (maj 2019) har inte några större justeringar av planförslaget inför antagandet gjorts. Efter den förnyade granskningen har en förprojektering / utredning av dagvattenhantering gjorts för att på ett tidigt stadie säkerställa att dagvatten kan tas om hand och till exempel inte orsaka olägenhet för intilliggande fastigheter, (PM Dagvatten, kv. Banken 1, Gamlegården i Båstad, Sweco 2019-10-02). Ett förtydligande om att lastkaj får anordnas inom "korsprickadmark" och att miljöhus/komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad har även gjorts. Planbestämmelsen om att takkupor/frontespis mot Pershögsgatan får uppgå till 1/3 av takets längd har justerats till 1/2, för att på så sätt överensstämma med de fasadskisser som redovisats i planhandlingarna (under förnyad granskning).

Utöver ovanstående har endast redaktionella justeringar gjorts i planhandlingarna såsom text under rubriken "Efter samråds- och granskningsskede", omdöpning av planhandlingar från "Granskningshandling" till "Antagandehandling".

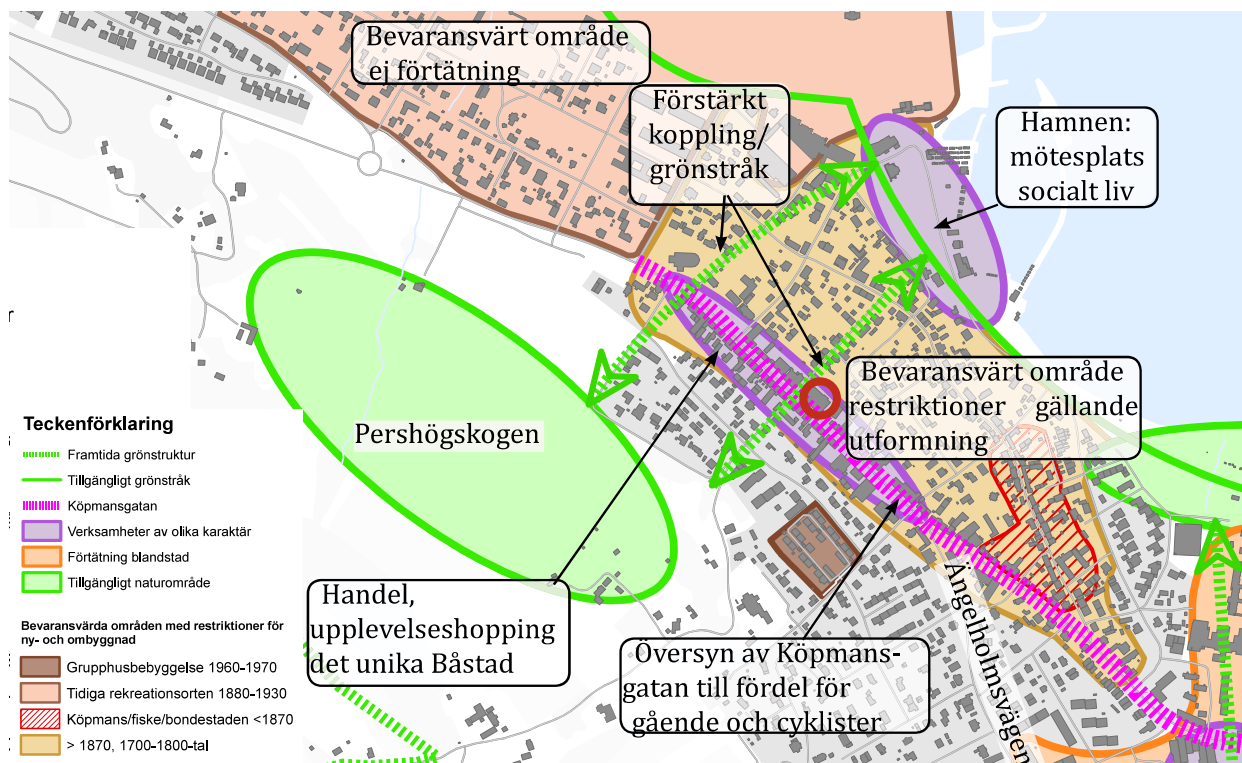
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbesked för Banken 1 beviljades av kommunstyrelsen 6 september 2017 § 193.

Översiktsplan/Inriktningsdokument

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. I Båstads gällande översiktsplan från 2008, ÖP08, anges det aktuella planområdet som befintlig bebyggelse, centrum/handel. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

2016-06-22, § 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 arbetas in i den nya översiktsplanen (som i skrivande stund är varit utställd för samråd och beräknas gå ut på granskning under 2019).

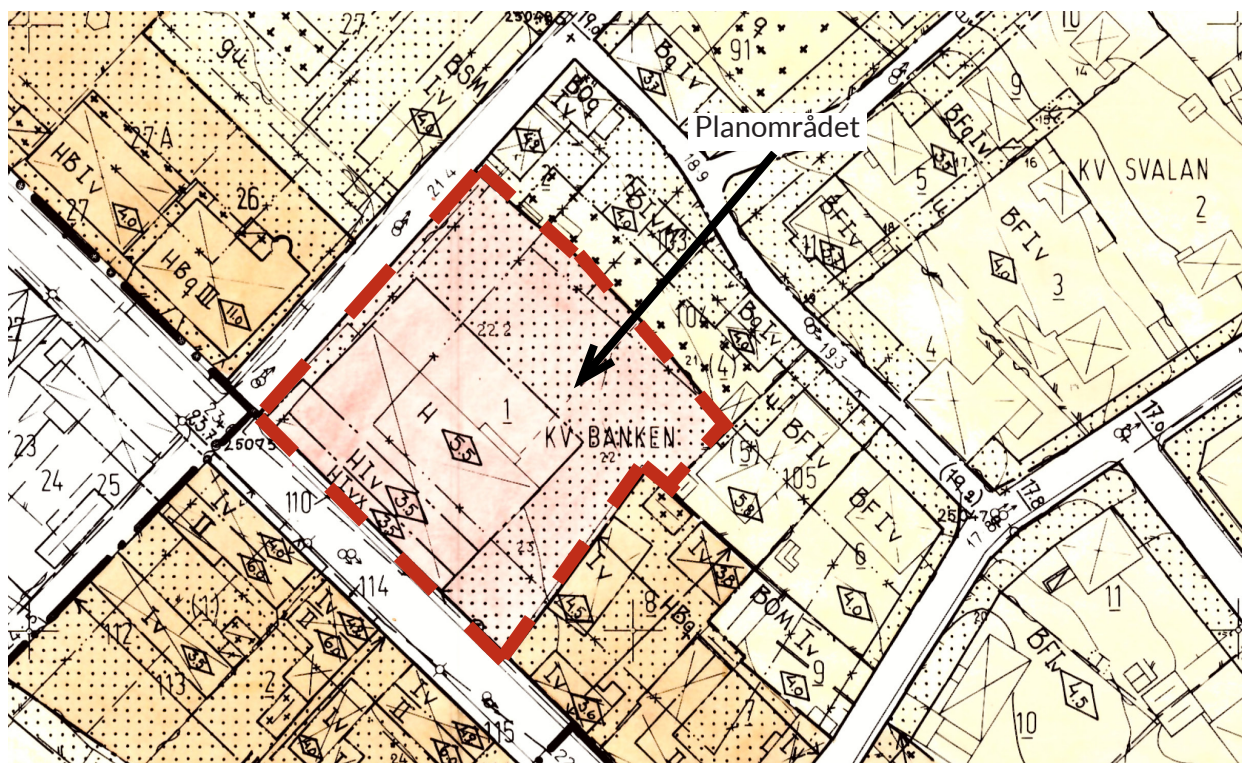


Utdrag ur Inriktningsdokumentet för Båstad, antaget av KF 2016-06-22
Planområdet är markerat med **röd cirkel**

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. Vidare konstateras det också i inriktningsdokumentet att det finns möjlighet att knyta ihop Pershögsskogen med rekreationsstråken längs havet via Pershögsgatan. Detaljplanen är därför förenlig med inriktningsdokumentets intention.

Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan 1419, som vann laga kraft 15 oktober 1986. Planen har ingen genomförandetid kvar. Marken är i dag planlagd för handelsändamål (H). Utöver en byggnadshöjd om 3,5 respektive 5,5 meter får vind inredas (v). Mark (markerad med x) längs Köpmansgatan ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Stor del av fastigheten Banken 1 är prickat, dvs mark får ej bebyggas. Syftet har varit att möjliggöra parkeringsyta för handeln. Se nedanstående bild.



Utdrag ur gällande detaljplan 1419, laga kraft 15 oktober 1986

Tomtindelningsplan

För planområdet gäller idag tomtindelningsplan 1199, fastställd 1972. Tomtindelningsplanen reglerar exakt tomtmått inom hela Kv. Banken. Tomtindelningsplan avseende fastigheten Banken 1 kommer att upphöra i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft.

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 kvarteret Banken domineras av ett modernt köpcentrum med tillhörande parkeringsplats, samt av en samling äldre affärsbyggnader från sent 1800- och tidigt 1900-tal utmed Köpmansgatan. Bostadshusen återfinns i kvarterets norra del och bland dem är fyra stycken uppförda kring sekelskiftet. Det dominerande fasadmaterialet är tegel, såväl för 80-tals husen som för de äldre husen. I bevarandeprogrammet omnämns inte någon rekommendation eller restriktion avseende byggnaden på Banken 1.

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 bl a genom att förtätning sker på redan i anspråktagen mark där infrastruktur är utbyggd vilket medverkar till en hållbar utveckling och hushållning av mark. Planområdet är dessutom beläget kollektivtrafiknära och i direkt anslutning till bland annat rekreations- 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 omfattas av riksintresse kulturmiljövård (L 32 Båstad) 3 kap 6§. Riksantikvarieämbetets motivering lyder " Stadsmiljö med prägel av medeltid och 1900-talets rekreativliv, delvis bevarat medeltida gatunät och den medeltida Mariakyrkan. Småskalig bebyggelse som speglar köpmans - och kustsamhället under 1700- och 1800-talen samt villor och pensionat från 1900-talets rekreativsort."

Planförslaget bedöms vara förenligt och inte medföra påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövård. Marken är ianspråktagen för bebyggelse och gatustrukturen påverkas inte. Den nya bebyggelsens formspråk är inspirerad av äldre köpmansgårdar och byggnadernas volym anknyter till den höga bebyggelsen utmed Köpmansgatan. Byggnadernas placering stärker gatustrukturen.

Miljökvalitetsmål

Ett genomförande av detaljplanen påverkar ett antal miljökvalitetsmål. Generationsmålet är ett inriktningsmål för miljöpolitiken och anger inriktningen för den samhällsomställning som behöver ske inom en generation för att miljökvalitetsmålen ska nås. Det innebär att till nästa generation ska vi lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Generationsmålet är utfärdat av Naturvårdsverket och definierat av riksdagen. Detaljplanen bedöms förenlig med miljökvalitetsmålen bland annat med anledning av att byggnation sker genom 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 och god kollektivtrafik vilket skapar förutsättningar för ett bilfritt liv.

God bebyggd miljö: *"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livs-*

miljö 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 samt ett underjordiskt parkeringsgarage i centrala Båstad på redan i anspråktagen mark 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 bilfritt liv.

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 VattenInformationSystem 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 dagläget till största del är bebyggd och asfalterad. 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 46 angående dagvattenhantering.

Åtgärderna bidrar till att på sikt uppnå miljökvalitetsnormer för både luft- och vatten.

Vattentäkter

Planområdet angränsar inte direkt till någon vattentäkt. Avståndet mellan planområdet och den närmaste vattentäkten, "Idrottsplatsen" är cirka 800 meter. Se bild sida 16. 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 700 m (istället för cirka 800 m). I skrivande stund har de nya vattenskyddsföreskrifterna antagits av kommunfullmäktige beräknas fastställas av länsstyrelsen under 2019.



Vattenskyddsområde, Naturvårdsverket,

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

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 och inriktningsdokument för Båstad intentioner
- planen möjliggör endast ett tillskott av bostäder, på mark vars omgivningar är bebyggda med bostäder
- planen påverkar inte riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv negativt,
- ett genomförande av planen leder inte till några ökade störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet,
- planförslaget påverkar inte skyddade kultur- och naturvärden varken internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden,
- planförslaget berör inte områden av stor betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt,
- planförslaget berör inte några kända fornlämningar (men är beläget inom område för Båstads medeltida stadslager),
- 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

Planen bedöms sammantaget, utifrån behovsbedömningen daterad 2017-12-19, inte ge en sådan miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ behöver genomföras.

I ett tidigt yttrande (21 december 2017) instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning att ett genomförande av den föreslagna detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

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.

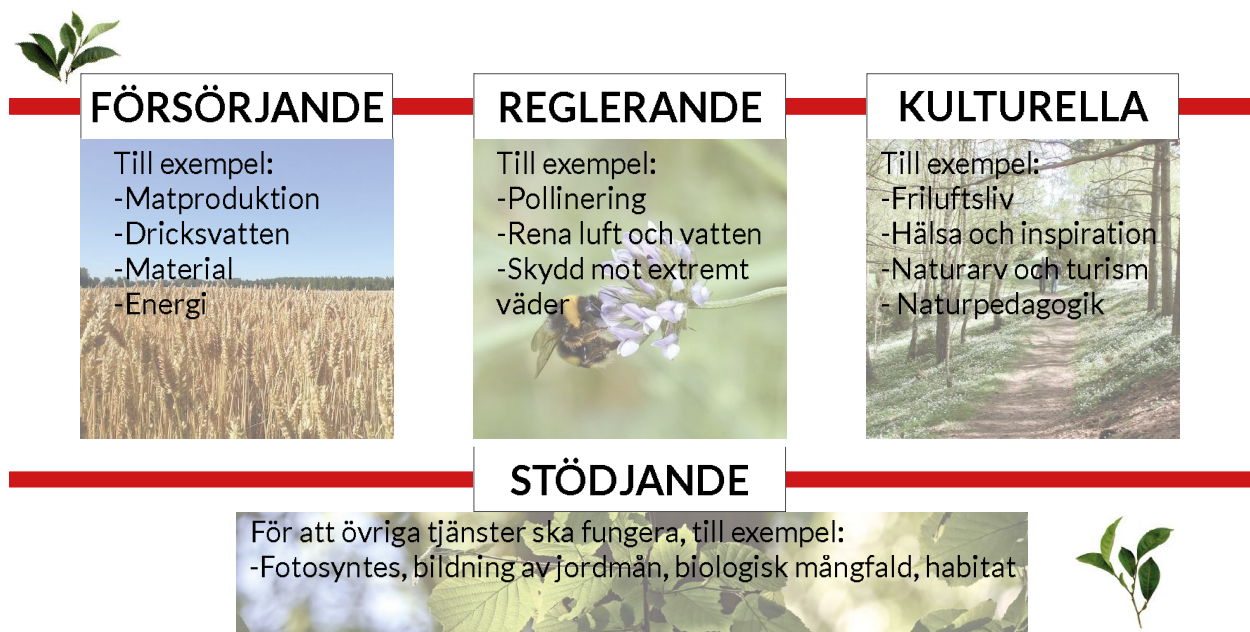
Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempelvis kan en promenad runt en öppen vattenyta eller i en park vara både avstressande och bidra med upplevelser. Vår upplevelse 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 ej påverka befintliga ekosystemtjänster negativt då det ej finns några ekosystemtjänster av betydelse inom planområdet idag.

Det finns behov att utöka den biologiska mångfalden i området. Detta kan ske t ex genom plantering av fler träd och buskar. Se exempel i föregående text.

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 kulturmiljövårdsprogrammet 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. Bebyggelse inom planområdet (dvs Banken 1) är inte utpekad. Fastigheterna inom kv. Banken 3, 8 och 10 är q-märkta i gällande detaljplan. I bevarandeprogrammet rekommenderas även att fastigheterna kv. Banken 7 och 2 q-märks. (*q=Kulturhistorisk värdefull miljö. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtagas som förvanskar dess yttre form och allmän karaktär. Befintlig bebyggelse skall så långt möjligt bevaras. Vid uppförande av ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i material, storlek, form och färg.*)

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse från korsningen Ängelholmsvägen/Köpmansgatan till korsningen Kyrkogatan/Köpmansgatan varierar med byggnader uppförda i allt ifrån 1 våning till 2 och 2,5 våningar. Merparten av byggnaderna längs Köpmansgatan är placerade i gräns mot gata, dvs direkt mot trottoar, och en del är indragna en bit.

Befintlig bebyggelse i kvarteret Banken domineras av en före detta affärslokal, uppförd på 1970-talet, med tillhörande parkeringsplats, samt av en samling äldre affärsbyggnader från sent 1800- och tidigt 1900-tal utmed Köpmansgatan. Bostadshuset återfinns i kvarterets norra del och bland dem är fyra stycken uppförda kring sekelskiftet. Det dominerande fasadmaterialet är tegel, såväl för de moderna som för de äldre husen. Bebyggelsen är uppförd i 1 ½ våning.



Ortofoto, maj 2017

Befintlig bebyggelse i de till kv. Banken angränsande kvarteren Skagen, Evald, Viktoria och Laxen är handels- och bostadskvarter med affärsbyggnader utmed Köpmansgatan, uppförda under slutet 1800-tal fram till nutid. Byggnaderna, som är försedda med tegel-, sten- puts- alternativt träfasader, är uppförda i 1-2 ½ våningar.



Vy längs Köpmansgatan västerut sett från kv. Banken 8



Vy från f.d. ICA Gamlegården mot kv. Evald



Vy från Köpmansgatan mot f.d ICA Gamlegården och kv.
Skagen 15



Vy mot f.d. ICA Gamlegården från Köpmansgatan



Vy från Köpmansgatan norrut mot Pershögsgatan



Vy från Köpmansgatan mot kv. Banken 8



Kv. Banken 8 (gränsande mot Banken 1)



Kv. Banken 8, innergård

I Bevarandeprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 1997, är fastigheten Banken 8 utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö. I gällande detaljplan är fastigheten q-märkt.



Vy från p-yta (kv. Banken 1) mot kv. Skagen 15 och 13



Vy från p-yta (kv. Banken 1) mot kv. Skagen 13 m.fl.

I Bevarandeprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 1997, är även fastigheterna Banken 2, 3, 7, 8 och 10 utpekade som kulturhistorisk värdefull miljö. I gällande detaljplan är fastigheterna inom Banken 3, 8 och 10 q-märkta. Fastigheterna 2 och 7 föreslås i Bevarandeprogrammet få en så kallad skyddsbestämmelse.



Kv. Banken 2 (kv. Banken 3 längst till vänster)



Vy från Pershögsgatan mot Glosasträde

De utpekade byggnaderna är homogent till material, byggnadsstil, färgsättning och utformning då de har tydligt markerad sockel, spröjsade fönster och är belägna mot gata vilket skapar slutna kvarter. Gemensamt är sadeltak som för de flesta husen är belagda med rött tegel och de ljusa fasaderna i trä, puts och tegel. Byggnadernas kulturhistoriska värde varierar inom området.

Alla fastigheter (förutom Banken 1) är belägna utanför planområdet gällande rubricerad detaljplan.



Kv. Banken 3



Kv. Banken 10, sett från Glosasträde



Kv. Banken 11, sett från Glosasträde

Kommersiell, offentlig och social service

Planområdet är beläget utmed Köpmansgatan i Båstad, vilken klassas som tätortens centrumled, 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 400-1200 meter.

Verksamheter / arbetsplatser

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 både asfalterad yta samt en gräsbevuxna grönyta med inslag av buskar och enstaka träd mellan (f.d) ICA Gamlegården och fastigheten Banken 8. Den asfalterade ytan utgör parkeringsplats samt område för in- och utlastning av t ex varor. Marken inom planområdet sluttar i nordostlig riktning från +24 möh (meter över havet) ner till +22 möh. Se även sida 20.



Kv. Banken 1, parkeringsyta



Kv. Banken 1, grönyta angränsande mot kv. Banken 8

Ljushöjningarna är goda inom planområdet. Åsryggen minskar dock antalet soltimmar under perioden december-januari

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.

Markföroreningar har ej påträffats inom planområdet vid tidigare markarbeten.

Allmän plats

Planområdet omfattar ingen 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.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning, består markens grundskikt av lerig morän.

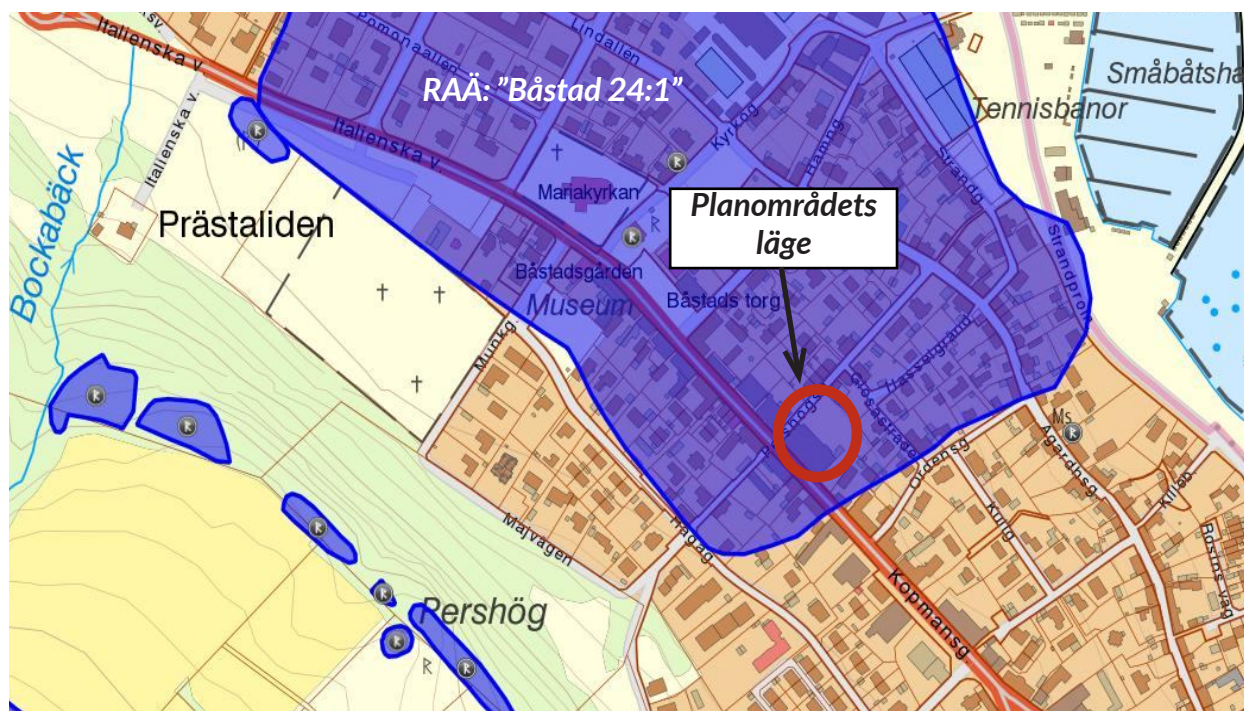
Morän är den vanligaste jordarten i Sverige. Morän består av korn av olika storlekar. Vissa moräner kan innehålla övervägande sand alternativt lera. Inom planområdet består moränen av övervägande lera och benämns således som lerig morän.

Någon geoteknisk undersökning är ej gjord.

Skredrisk föreligger inte.

Inga kända markföroreningar är påträffade inom eller i anslutning till planområdet. Dock har en kemtvätt, under tiden 1966-1978 ,varit belägen cirka 150 m nordväst om planområdet. Enligt Miljöbalken 10 kap, 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Planområdet är beläget inom fornläming RAÄ: Båstad 24:1, Båstads medeltida stadslager. Området är cirka 15,75 ha stort och omfattar en stor del av centrala Båstad. En arkeologisk förundersökning har utförts under hösten/vintern 2018, se även sida 38.



Utdrag ur Riksantikvarieämbetet Fornsök

Trafikförsörjning sker från Pershögsgatan via Köpmansgatan / väg 115. Parkering (när ICA Gamlegården var öppet) har skett inom den norra delen av Banken 1 med infart via Pershögsgatan.

Högsta tillåtna hastighet på Köpmansgatan är 40 km/h. Enligt Trafikverkets Nationella Vägdatas (NVDB), januari 2018, förekommer en ÅDT (Årsmedeldygnstrafik) avseende totaltrafik om mellan 4001-8000 fordon på Köpmansgatan och mindre än 250 fordon i ÅDT på Pershögsgatan samt Glosasträde. 201-400 tunga fordon i ÅDT trafikerar Köpmansgatan och mindre än 25 tunga fordon på Pershögsgatan samt Glosasträde. Enligt uppgift från ICA Gamlegården skedde totalt 9 varuleveran-

ser/vecka (måndag-fredag innan 11.00) till livsmedelsbutiken. 6 av varuleveranserna skedde med lastbil och 3 genom skåpbil.

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.

Trafikverket är huvudman för Köpmansgatan.

Parkering

Besökare till (f.d.) ICA Gamlegården parkerade inom fastigheten Banken 1, som hade 32 parkeringsplatser till sitt förfogande.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 501 (Mariatorget-Båstad busstation-Båstad järnvägsstation) och 523 (Båstad-Rammsjö-Torekov). Närmsta hållplatsen avseende busslinje nr 501 och 523 är lokaliserad drygt 200 m nordväst om planområdet. Ytterligare en är belägen i anslutning till Köpmansgatan och ligger cirka 800 m sydost 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 drygt 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 gångbanor som förbinder området med ortens övergripande nät finns i anslutning till planområdet. Separat gång- och cykelbana finns längs del av Köpmansgatan. Dock ej i direkt anslutning till fastigheten Banken 1.

Teknisk försörjning

El, gas och telefoni

Bjäre kraft samt Skanova har kabelanläggningar i anslutning till planområdet. E.ON Gas har gasledning i anslutning till planområdet.

Brandvattenförsörjning

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

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 Pershögsgatan finns det dragna ledningar för vatten-, avlopps- och dagvattenhantering. Banken 1 har idag befintliga anslutningar till det kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningssätet.

Dagvatten

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

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

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker genom Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) försorg. Närmsta befintlig återvinningsstation finns på Prästliden, Torekovsvägen, cirka 500 m nordväst om planområdet, som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

8. PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Användning

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för både centrumverksamhet, bostäder samt parkering i underjordiskt garage inom fastighet längs Köpmansgatan i centrala Båstad.

Användningen av mark avseende större delen av Banken 1, föreslås ändras från "H - Handel" till "C₁ B₁ P₁ - mark för centrumverksamhet, bostäder samt parkering (underjordiskt garage)". 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.



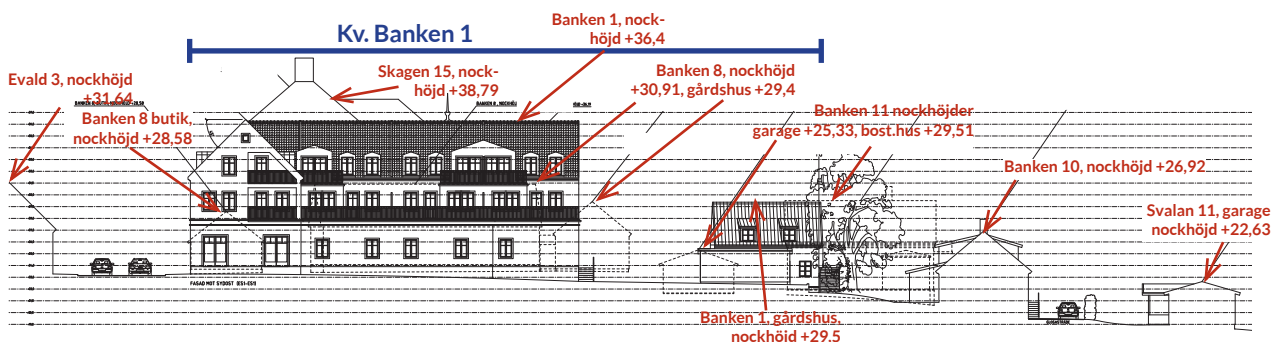
Fågelperspektiv över kv. Banken 1

I norra delen av kv. Banken 1 möjliggörs en bostad i ett så kallat gårdshus. Syftet med användningen B (bostäder) är att möjliggöra för endast bostad (dvs ej centrumverksamhet i bottenvåning - likt övrig mark inom Banken 1).

Detaljplanen för fastigheten Banken 1 föreslås därmed möjliggöra för både centrumverksamhet (i form av exempelvis handel på entréplan), bostäder på ovanvåningar och i separat gårdshus samt parkering i underjordiskt garage. Inom planområdet med planbestämmelserna C₁ B₁ P₁ möjliggörs en så kallad 3D-fastighetsbildning (både ovan och under jord) inom kv. Banken 1. (Se även text på sida 49 under rubriken Fastighetsbildning). En 3D-fastighetsbildning innebär att t ex parkeringsgaraget under jord kan vara en egen fastighet och entréplanet med centrumverksamhet respektive bostadslägenheterna ovan på ytterligare två separata fastigheter.

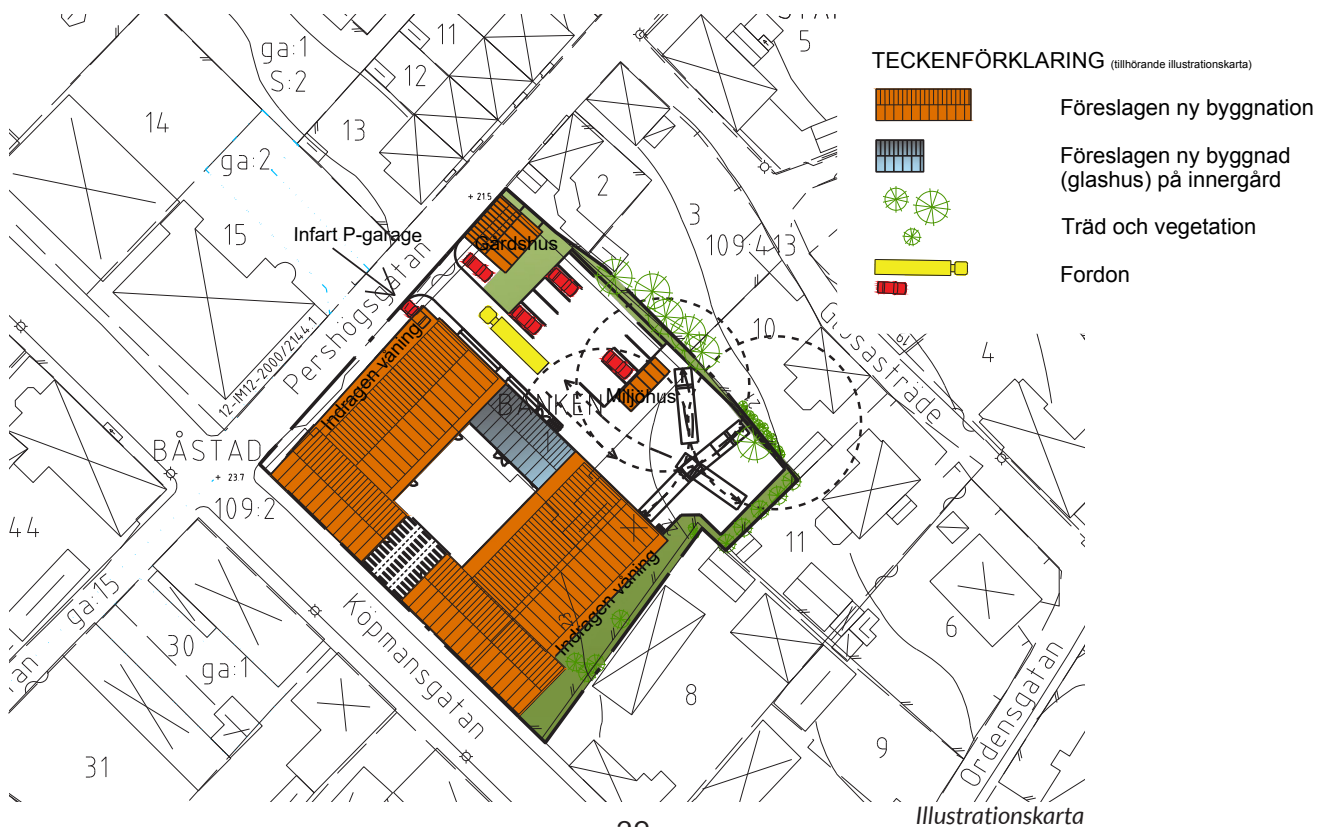
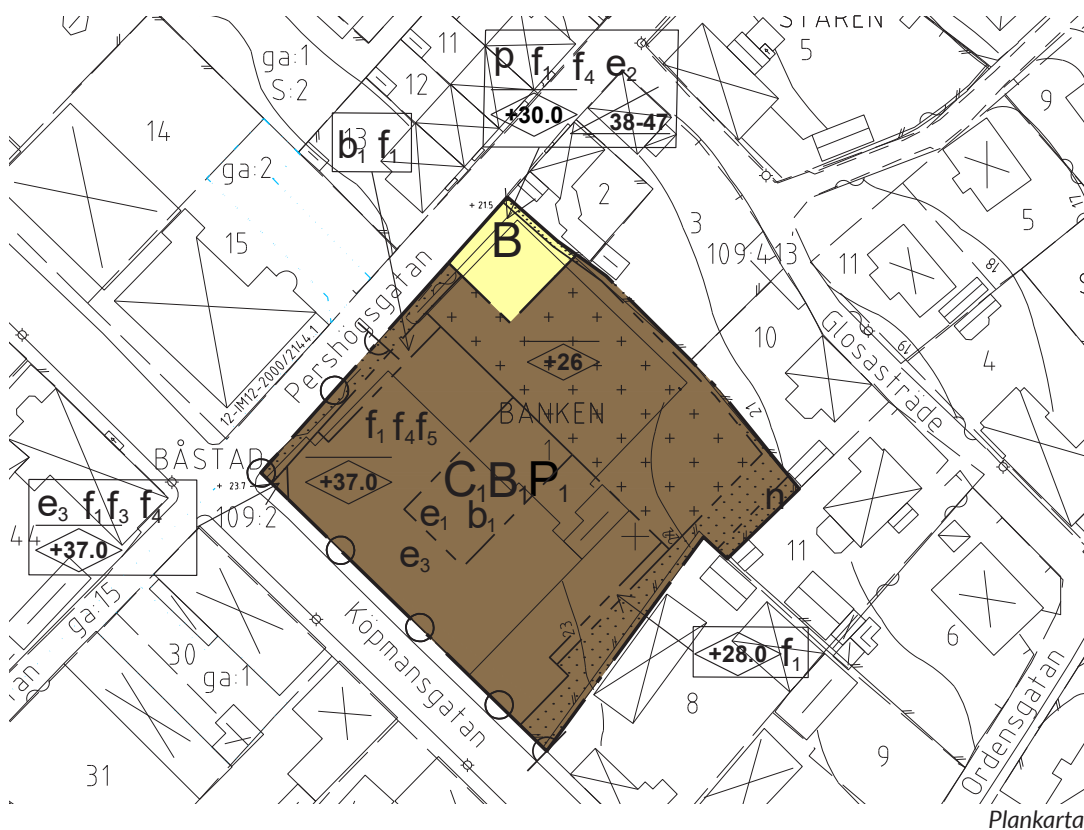
Placering och utformning

Längs Köpmansgatan möjliggörs byggnation i linje med fastighetsgräns mot gata - precis som merparten av byggnaderna längs Köpmansgatan är belägna. Detta för att den nya be-

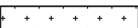


Sektion mellan kvarteren Evald-Banken-Svalan (kv. Evald söder om kv. Banken och kv. Svalan norr om)
Alla nockhöjder är angivna i + xx möh (meter över havet)

byggelsen ska följa befintlig bebyggelse och karaktär längs Köpmansgatan. Hörnet på entréplanet Köpmansgatan/Pershögsgatan är dock indraget för att inte skymma sikt för t ex fordonstrafik som kör ut från Pershögsgatan till Köpmansgatan. (Se även illustrationer.) Byggnadernas placering är anpassade efter befintlig bebyggelse längs Köpmansgatan och Pershögsgatan.

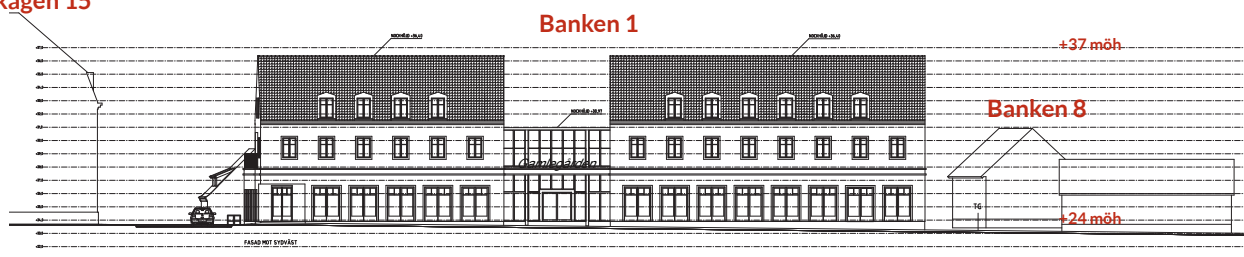


Körbar förbindelse till kv. Banken 1 får endast anordnas i fastighetens nordvästra del mot Pershögsgatan. Syftet är att möjliggöra in- och utfart till gårdshuset, det underjordiska parkeringsgaraget samt av- och pålastning av gods. Utfartsförbudet längs Köpmansgatan och del av Pershögsgatan innebär en säkrare och mer kontrollerad trafikmiljö då fordon styrs till att endast kunna angöra fastigheten Banken 1 i nordväst där lastkajen är belägen.

Inom norra delen av fastigheten Banken 1, får lastkaj samt miljöhus/komplementbyggnad uppföras. Miljöhus/komplementbyggnad får uppgå till max 30 m². På plankartan markeras området med korsprickning.  Miljöhus/komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.

Högsta tillåtna nockhöjd i meter över havet (möh) mot Köpmansgatan är angivet till +37,0 möh. Som referens kan nämnas att nockhöjd på byggnad inom Skagen 15 är +38,8 möh. Köpmansgatan är belägen på knappt +24 möh. Det innebär byggnad med mellan 38-47 graders taklutning i 2 ½ plan, möjliggörs mot Köpmansgatan. Se nedanstående bilder. Närmast Pershögsgatan syftar planen att möjliggöra entréplan i en våning där övervåningar ska vara indragna. Högsta nockhöjd på våning ovanför indraget våningsplan är angivet till +37,0 möh. Högsta tillåtna nockhöjd för gårdshuset är angivet till 30,0 möh. Som jämförelse kan nämnas att befintlig byggnad inom fastigheten Skagen 13 har en nockhöjd på 30,4 möh och Banken 2 en nockhöjd på 26,8 möh. (Gällande detaljplan för Banken 2 respektive Skagen 13 möjliggör 1 ½ plans byggnader med en högsta byggnadshöjd på 4,9

Skagen 15

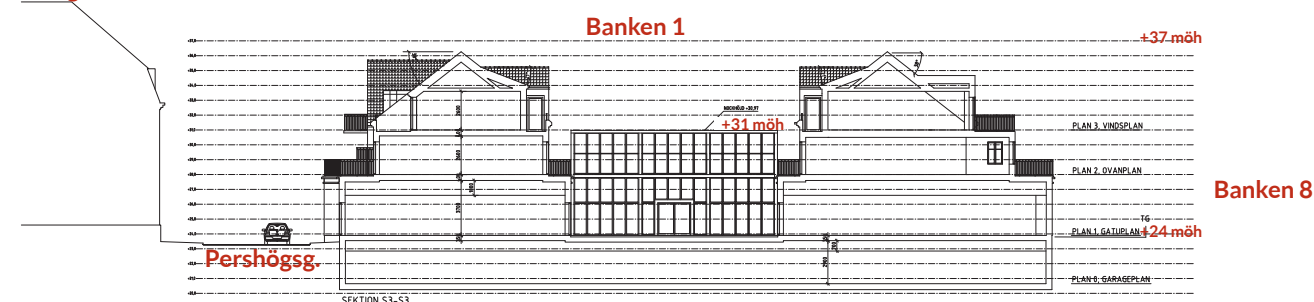


Fasader mot Köpmansgatan

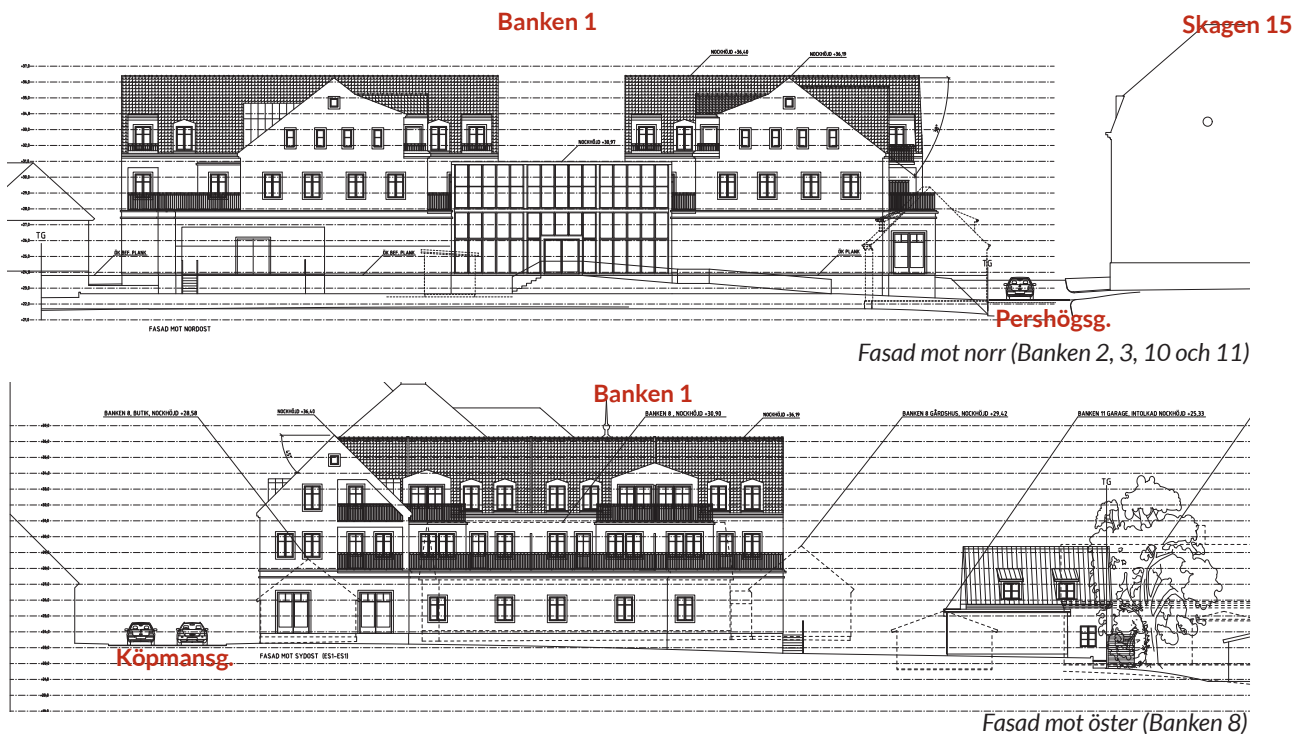


Fasader mot Pershögsgatan

Skagen 15



Sektion mot Köpmansgatan



respektive 4,0 m. Den högre byggnadshöjden avseende Banken 2 är med anledning av en förhöjd sockel mot Pershögsgatan. Takvinkel är ej reglerad). Högsta tillåtna byggnadshöjd respektive nockhöjd mot kv. Banken 8 och 10 är +28,0 respektive +36,5 möh. Syftet är, precis som mot Pershögsgatan att möjliggöra en så kallad indragen våning. Genom byggnation med indragna våningar minskas upplevd byggnadshöjd från kringliggande fastigheter och gator. Inom innergården dvs mellan byggnader avsedda för centrumverksamhet och bostäder, regleras varken nock- eller byggnadshöjd. Däremot är antal våningar angivet till högst en (1). I nedanstående sektioner och fasadbilder illustreras höjd på ny bebyggelse i förhållande till befintlig.

Gårdshuset samt byggnaderna mot Köpmansgatan, Pershögsgatan och kv. Banken 8 och 11 ska utformas med sadeltak. För byggnaden med centrumverksamhet och bostäder gäller att takvinkel mot Pershögsgatan och Köpmansgatan ska vara mellan 38 och 47 grader. In mot innergård ska minsta takvinkel vara 21 grader. Gårdshuset ska ha en takvinkel på mellan 38-47 grader. Enstaka takkupor tillåts ha en flackare lutning. Miljöhusets/komplementbyggnadens takvinkel regleras ej.

Alla byggnader (förutom byggnad i "innergården" och miljöhus/komplementbyggnad) ska utformas av sten, puts eller liknande material. Tak ska vara av taktegel i röd eller gul kulör. Dock tillåts takkupor/frontespis utformas i annat material. Miljöhus/komplementbyggnad kan uppföras med exempelvis sedumtak eller taktegel.

Inom område närmast Pershögsgatan, markerat med b₁ på plankartan, får endast ett våningsplan anordnas (utöver underjordiskt garage). Syftet är att entréplan med centrumverksamhet möjliggörs i linje med befintlig trottoar och att bostäderna ovanpå utformas med en indragen våning. Även byggnad på innergården omfattas



Vy mot norr och innergården sett från Köpmansgatan

av planbestämmelse där högst ett våningsplan utöver underjordiskt parkeringsgarage får anordnas.

Takkupor/frontespis mot Köpmansgatan och Pershögsgatan får uppgå till max 1/3 respektive 1/2 av takets längd.

Då byggnationen inom kv. Banken 1 avses uppföras i en så kallad gårdsformation regleras exploateringsgraden till största del med prick- och korprickad mark, dvs mark där byggnad ej får uppföras alternativt där endast miljöhus/komplementbyggnad får byggas. Undantag görs dock för den planerade byggnaden på innergården där en byggnad om max 140 m² får uppföras (markerat med e₁ på plankartan). Avsikten är att endast reglera byggnadsvolymen och inte låsa exakt placering i innergården. Byggnaden inom innergården får utformas i valfritt material och takutformning. Byggnaden illustreras i glas på perspektivbilder samt illustrationskarta.



Vy mot sydost och kv. Banken 1 sett från Köpmansgatan



Fotomontage - 360-vy sett från Köpmansgatan mot kv Banken 1



Fotomontage - 360-vy sett från Pershögsgatan (i anslutning till kv. Skagen 15 och 13) mot Köpmansgatan



Fotomontage - 360-vy sett från Pershögsgatan (i anslutning till kv. Skagen 15/13) mot Ågardsgatan



*Fotomontage - 360-vy mot sydost och kv. Banken 1 sett från Glosasträde/Hasselgränd
Förtydliganden: Ny byggnad inom fastigheten Banken 1 är belägen bakom de stora befintliga träden
Sockel, dvs våning 1, mot grannfastigheterna Banken 10 m.fl. är klädd med vegetation*

För byggnader närmare än 4 m från grannfastighet gäller särskilda brandkrav. Brandkrav styrs av BBR (Boverkets byggregler). Väljer fastighetsägare att placera byggnad t ex 3 m från fastighetsgräns ska byggnaden uppföras enligt särskilda brandkrav (även om grannfastigheten är obebyggd). Syftet är att få en rättvis fördelning av kostnaden avseende brandskydd.

Parkering ska anordnas på egen fastighet.

Utfartsförbud anläggs längs Köpmansgatan och delvis längs Pershögsgatan för att begränsa antalet utfarter och därmed också göra trafiksituationen säkrare. Trafikverket är väghållare för Köpmansgatan och ansvarar för att fri sikt etc uppfylls enligt VGU (Vägar och gators utformning). Vid bygglovhantering kommer Trafikverket att beaktas som sakägare och därmed ges tillfälle att avge yttrande över ansökan om bygglov.

Solstudier

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse på Banken 1 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. Skuggor från befintlig eller planerad vegetation är ej med i skuggstudien.

Befintlig bebyggelse

Vårdagjämning



Vårdagjämning, 09.00



Vårdagjämning, 11.00



Vårdagjämning, 13.00

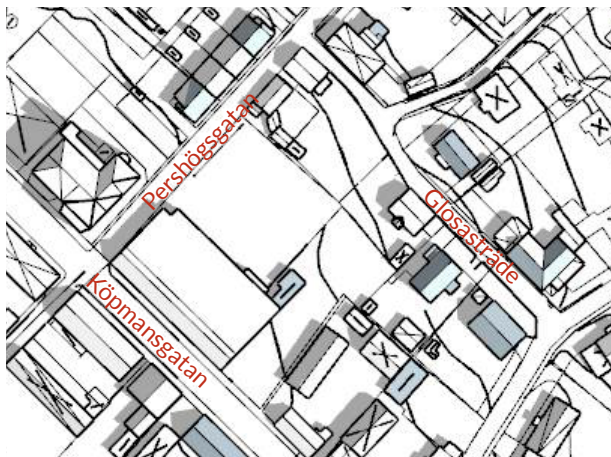


Vårdagjämning, 15.00

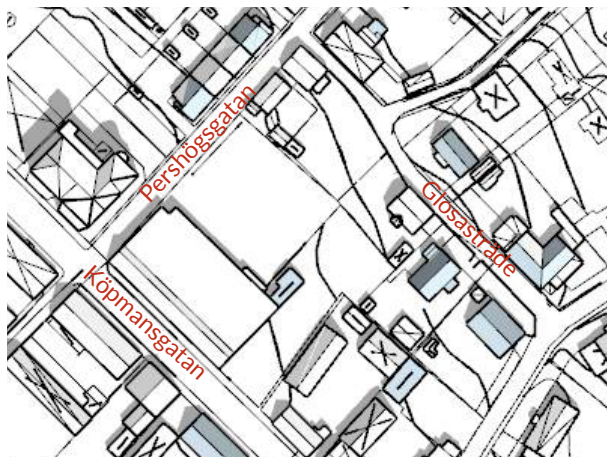


Vårdagjämning, 17.00

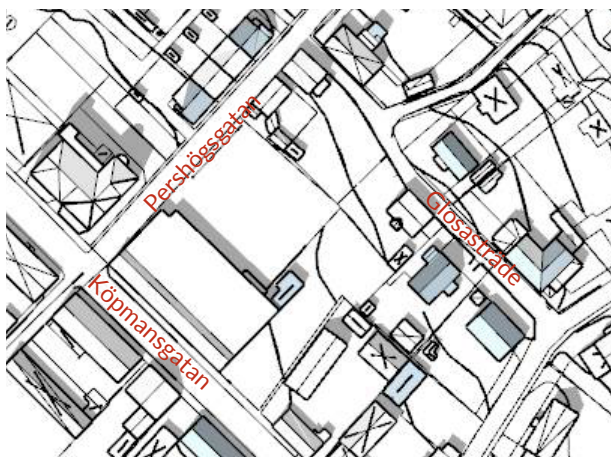
Midsommar:



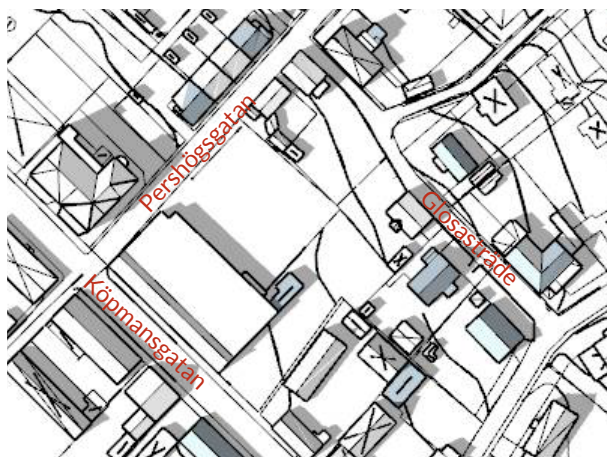
Midsommar, 09.00



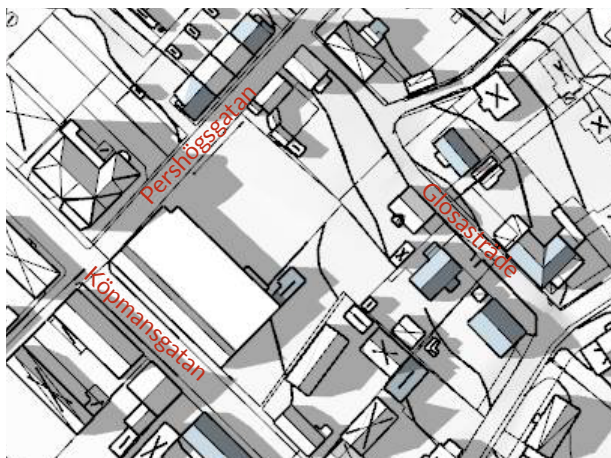
Midsommar, 11.00



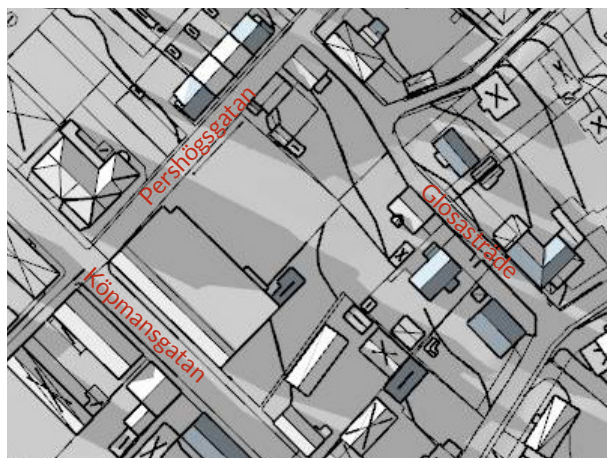
Midsommar, 13.00



Midsommar, 15.00



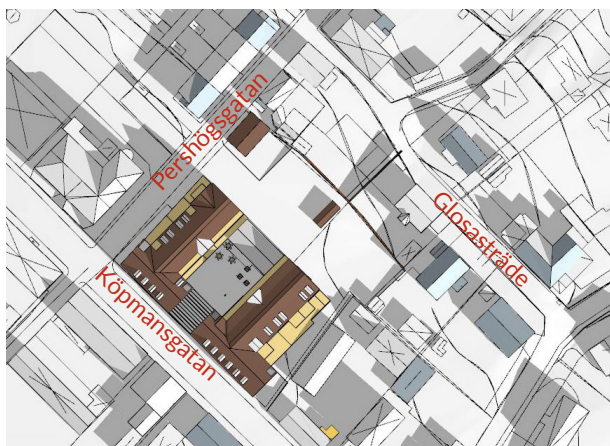
Midsommar, 17.00



Midsommar, 19.00

Ny bebyggelseVårdagjämning:

Skuggor från befintlig eller planerad vegetation är **ej** med i skuggstudien.



Vårdagjämning, 09.00



Vårdagjämning, 11.00



Vårdagjämning, 13.00

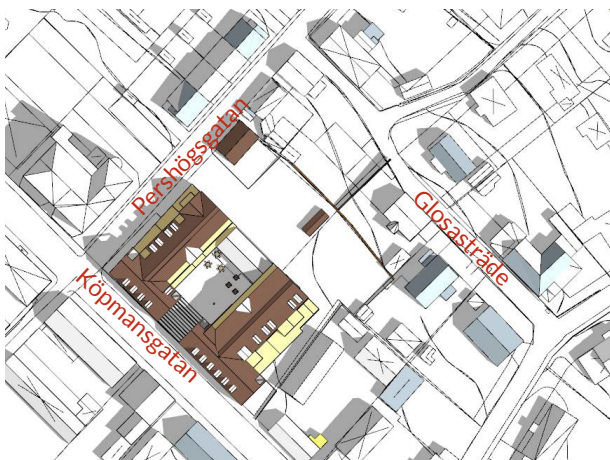


Vårdagjämning, 15.00



Vårdagjämning, 17.00

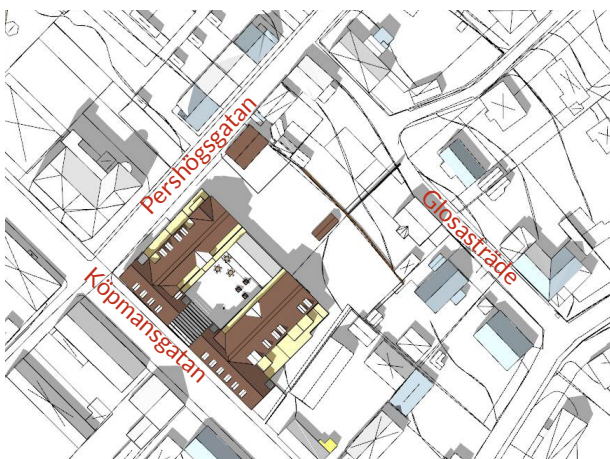
Midsommar:



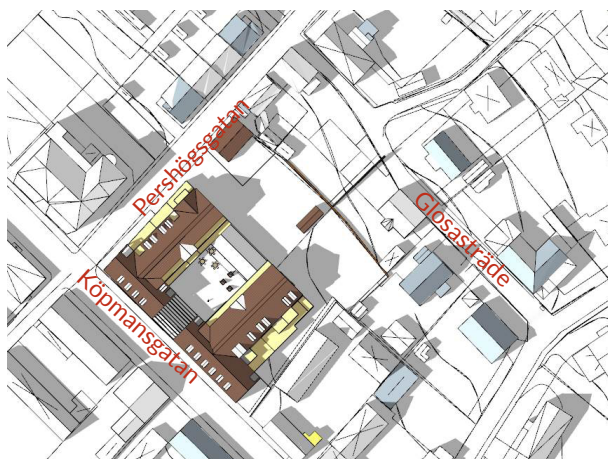
Midsommar, 09.00



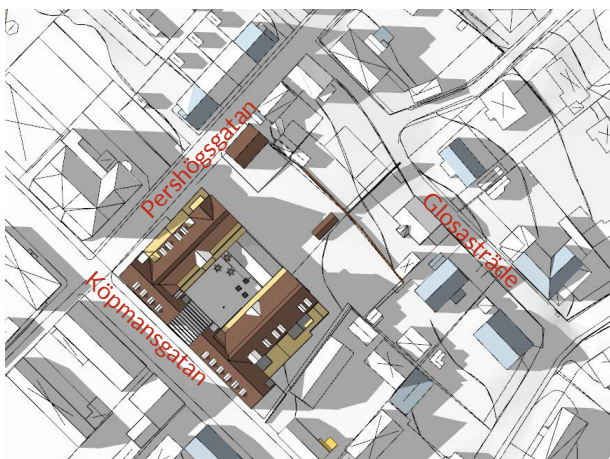
Midsommar, 11.00



Midsommar, 13.00



Midsommar, 15.00



Midsommar, 17.00



Midsommar, 19.00

Skuggmässigt bedöms planförslaget påverka främst fastigheten Banken 2. Fastigheterna Banken 8, 10 och 11 bedöms påverkas marginellt av skuggor från ny bebyggelse inom Banken 1. Fastigheten Banken 2 påverkas i dagsläget till stor del även av egna skuggbildningar. Fastigheten Banken 10 påverkas främst under vår och höst efter 15.00. Fastigheterna Banken 8, 10 och 11 påverkas främst efter 17.00 under sommarmånaderna och då även av egna skuggbildningar inom fastigheten.

Intilliggande fastigheter inom kv. Banken kommer därmed att påverkas av skuggbildningar som dock bedöms vara acceptabla eftersom planförslaget överensstämmer med intentionen i översiktsplan samt Inriktningsdokument för Båstad om att förtäta bebyggelsen i centrala Båstad.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar i nordostlig riktning. Längs Köpmansgatan är marknivån knappt +24 möh (meter över havet) för att sedan slutta ner till +20 möh i gräns mot fastigheten Banken 2 och 3. Fastigheten är i dagsläget redan bebyggd både ovan och under mark. Det finns inga kända grundläggningsproblem i området.

Masshantering

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

I dagsläget finns en källare under befintlig byggnad inom Banken 1. Vid en utbyggnad i enlighet med planförslaget där ett underjordiskt garage är planerat kommer sannolikt ett överskott av massor att hanteras.

Allmän plats

Planområdet omfattar ej någon allmän platsmark.

Geotekniska förhållanden

En mer ingående geoteknisk utredning bedöms ej vara nödvändig då marken inom planområdet redan är bebyggd med lokaler för handel i en våning inkl källare samt asfalterad parkeringsplats. Se även sida 24.

Kulturmiljöer och fornlämningar

En avgränsad arkeologisk förundersökning inom fastigheten Banken 1, fornlämning nr 24, har genomförts under senhösten/vintern 2018. Syftet med undersökningen var att klarlägga fornlämnings-situationen inom området. Vid undersökningen grävdes sammanlagt fem sökschakt. I södra delen av fastigheten framkom en trolig syllsten och ett fyndförande lager, som kan dateras till tidigmodern/modern tid. Lagret innehöll keramik, fajans, porslin, glas, järn och djurben. I den norra delen av fastigheten grävdes två sökschakt. Under asfalt och omfattande bärlager påträffades emellertid endast sentida raseringslager. I schakten framkom större stenar som troligen ingått i syllar, samt ett flertal kullerstenar från en möjlig stenlagd gårdsplan. Efter undersökningen meddelande länsstyrelsen, 2018-12-17 att inga fortsatta antikvariska insatser är nödvändiga och att det ur fornlämnings-synpunkt inte föreligger några hinder att exploatera markområdet.

Gator och trafik

En uppskattning för att bedöma förväntad trafik vid exploatering enligt planförslag är gjord enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. Bedömningen baseras på cirka 1400 m² centrumverksamhet (butiker etc) samt 19 lägenheter inom kv. Banken 1. Beräkningen resulterar i 44 fordon i ÅDT (års-medeldygnstrafik). För jämförelsens skull har även en uppskattning av ICA Gamlegårdens dåvarande

trafikalstring gjorts. Bedömningen baserades på cirka 1000 m² verksamhetslokal (butik) inom kv. Banken 1. Beräkningen resulterar i 21 fordon i ÅDT (årsmedeldygnstrafik).

Den nya bebyggelsen bedöms generera en viss ökad mängd biltrafik. Ökningen bedöms rimligt med hänsyn till fastighetens centrala läge i Båstad.

För att få en uppskattning om förväntade trafikmängder i form av varuleveranser till verksamheter inom kv. Banken 1 har en separat undersökning gjorts. Som underlag för uppskattning av antal varuleveranser har samtal förts med olika ICA-handlare i omgivningen med erfarenhet från Ängelholm, Förslöv och Båstad. Leveranser sker idag samordnat i allt högre utsträckning. Det händer att det kommer en separat brödbil eller dylikt på eftermiddagen under högsäsong, när det konsumerats mer än vanligt, men i normalfallet är transporter samordnat och tidsbestämt. Livsmedelbutiker arbetar för att styra leveranserna så effektivt som möjligt. Till en butik med fastighetens läge skickas enkelbilar, lastbilar eller skåpbilar, aldrig lastbilar med släp. Man tillämpar scheman där leveranserna normalt sker under förmiddagen, från kl 07 till kl 12.

Utiifrån handlarnas olika leveranser i förhållande till butiksstorlek görs följande uppskattning:

Livsmedelshall ca 550 m²

Måndag ca 5

Tisdag ca 3

Onsdag ca 3

Torsdag ca 5

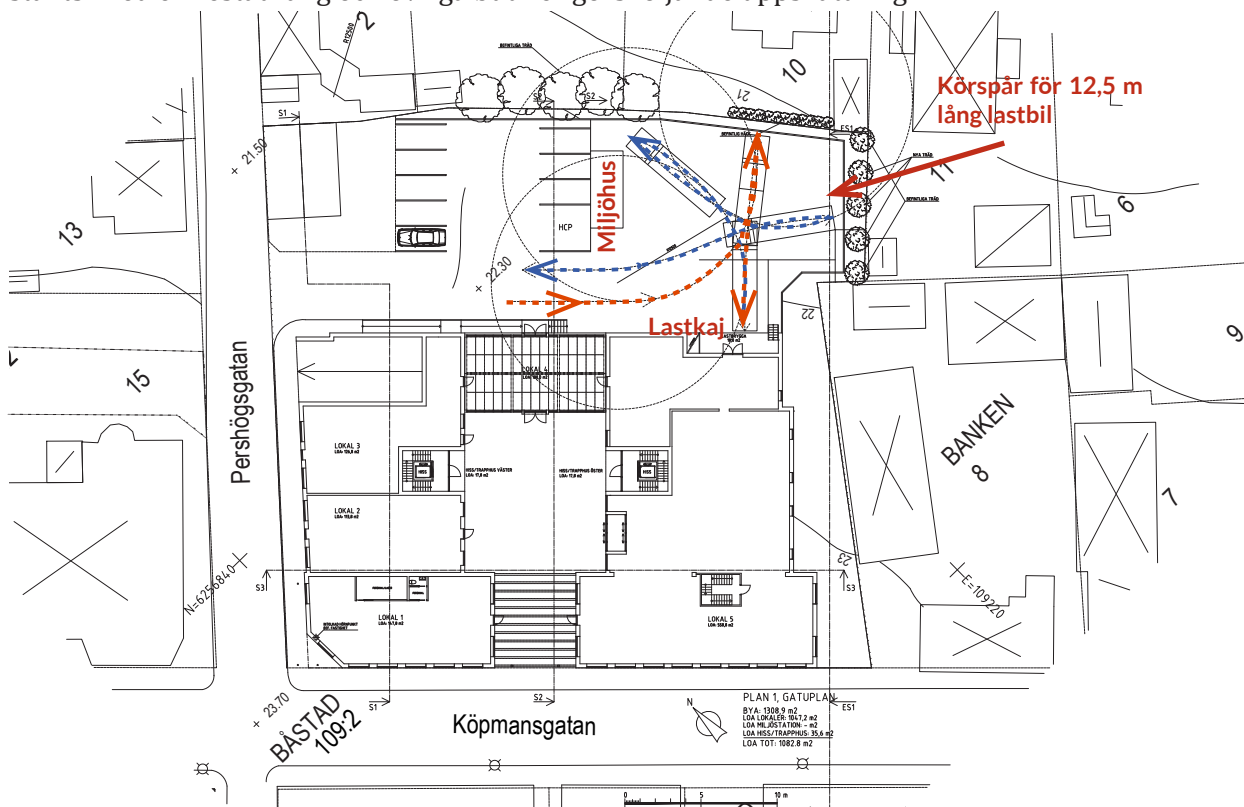
Fredag ca 5

Lördag ca 2

Söndag 1

Summa: ca 22 leveranser i veckan för livsmedelshallen.

Utöver livsmedelshallen planeras ytterligare ca 500 m² i 3 - 5 olika verksamheter som ännu inte fastställts. Med en restaurang och övriga butiker görs följande uppskattning.



Restaurang ca 8 leveranser/vecka med lastbil

Butikerna får normalt leveranser med mindre skåpbilar. 3 - 5 butiker sammanlagt ca 15 leveranser/vecka.

Uppskattningsvis kommer verksamheterna i projektet i sin helhet att generera:
ca 30 leveranser/vecka med lastbil el. skåpbil (4,2 om dagen i snitt).
ca 15 leveranser/vecka med skåpbil (2,1 om dagen i snitt).

Enligt uppgift från f.d ICA Gamlegården skedde totalt 9 varuleveranser/vecka (måndag-fredag innan kl. 11.00) till livsmedelsbutiken. 6 av varuleveranserna skedde med lastbil och 3 genom skåpbil.

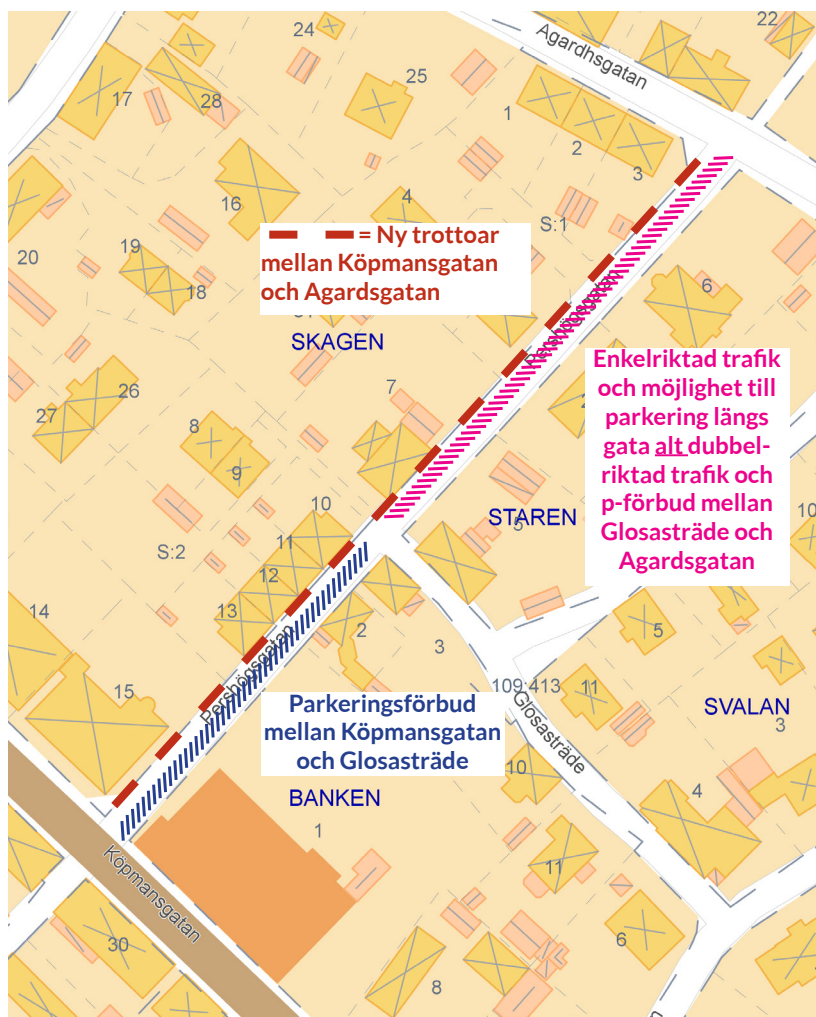
En utbyggnad enligt detaljplaneförslaget kommer att medföra en ökad mängd varutransporter till fastigheten. Ökningen bedöms dock rimlig med hänsyn till fastighetens centrala läge i Båstad.

För att minska olägenhet för de boende i anslutning till varuintag via Pershögsgatan samt för att skapa en trafiksäkrare miljö ska åtgärder vidtas i form av en, alternativt flera, trafikregleringar.

I dagsläget omfattas Pershögsgatan av Lokala trafikföreskrifter vilket innebär att gatan under perioden 1 juni - 15 augusti är enkelriktad mellan fastigheten Banken 2 och Staren 6 dvs mellan Glosasträde och Agardsgatan. Under

den perioden råder även parkeringsförbud längs hela Pershögsgatans nordvästra sida.

Pershögsgatan består av en asfalterad gata, dvs ingen trottoar finns. Vid en utbyggnad i enlighet med planförslag krävs åtgärder i form av anläggande av trottoar längs Pershögsgatans nordvästra sida. Då Pershögsgatan är förhållandevis smal (t ex 6 m mellan fastigheterna Skagen 11 och Banken 2) möjliggörs endast en trottoar för fotgängare. Som cyklist får man även i fortsättning cykla på gatan. Genomförs planförslaget förordas parkeringsförbud på båda sidor längs Pershögsgatan mellan Köpmansgatan och Glosasträde bli permanent året runt. För sträckan mellan Glosasträde och Agardsgatan finns två alternativ. Antingen kan sträckan göras enkelriktad och möjliggöra parkering längs den östra sidan av Pershögsgatan



Planerade trafikregleringar längs Pershögsgatan

alternativt kan sträckan mellan Glosasträde och Agardsgatan anpassas för dubbelriktad trafik och ej tillåta parkering.

Skulle det visa sig i framtiden att ovanstående åtgärder ej är tillräckliga för att uppnå en trafiksäker miljö kan ytterligare trafikregleringar vidtas. Exempelvis kan gatan trafikregleras till att delvis vara enfilig väg med väjningsplikt för mötande trafik samt trafikregleras så att varutransporter endast får ske mellan vissa klockslag per dygn. Dessa åtgärder hanteras av gatu- och trafikingenjör på Teknik & Service och regleras via Lokala trafikföreskrifter.



Genom att anlägga en trottoar längs Pershögsgatan förstärks gatan som ett rekreativstråk mellan Pershögsgatan och hamnen i enlighet med Inriktningsdokument för Båstad, antaget av kommunfullmäktige 2016.

Parkering

Parkering ska ske på den egna fastigheten inom så kallad kvartersmark. Dvs område för bostäder, centrumverksamhet samt underjordiskt parkeringsgarage.

Parkering möjliggörs inom kvartersmark (Banken 1) med 9+1 parkeringsplatser ovan mark samt genom ett nytt underjordiskt parkeringsgarage med 36 parkeringsplatser. Inom fastigheten kommer även cykelparkering för både boende, kunder och anställda att anläggas. Planförslaget bedöms möjliggöra för cirka 17 lägenheter, ett gårdshus och cirka 1 400 m² centrumlokaler.

Båstads kommun har i dagsläget ingen parkeringsnorm.

Parkeringsbehovet uppskattas till 1 parkeringsplats / lgh (inkl gårdshus), dvs 18 p-platser för de boende vilket innebär att 28 parkeringsplatser kan nyttjas av kunder och personal till centrumverksamheten. ICA Gamlegården (som numera är stängt) har haft 32 parkeringsplatser till sitt förhållande. I detta planförslag möjliggörs cirka 20 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 (2016) är biltätheten i Båstads kommun 475 bilar / 1000 invånare vilket är aningen högre än t ex Ängelholm (451 bilar / 1000 invånare), men biltätheten är lägre än i Laholms kommun (484 bilar/1000 inv). Med anledning av fastighetens centrala och kollektivtrafknära läge bedöms parkeringsbehovet kunna tillgodoses.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planförslaget ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Längs Pershögsgatan, som idagsläget endast består av vägbana, planeras en trottoar att anläggas mellan Köpmansgatan i söder och Agardsgatan i norr för att öka trafiksituationen för fotgängare. Både Köpmansgatan och Pershögsgatan är dock belägna i sin helhet utanför planområdet avseende denna detaljplan. 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

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

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.

Buller

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

Riktvärdena är följande:

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

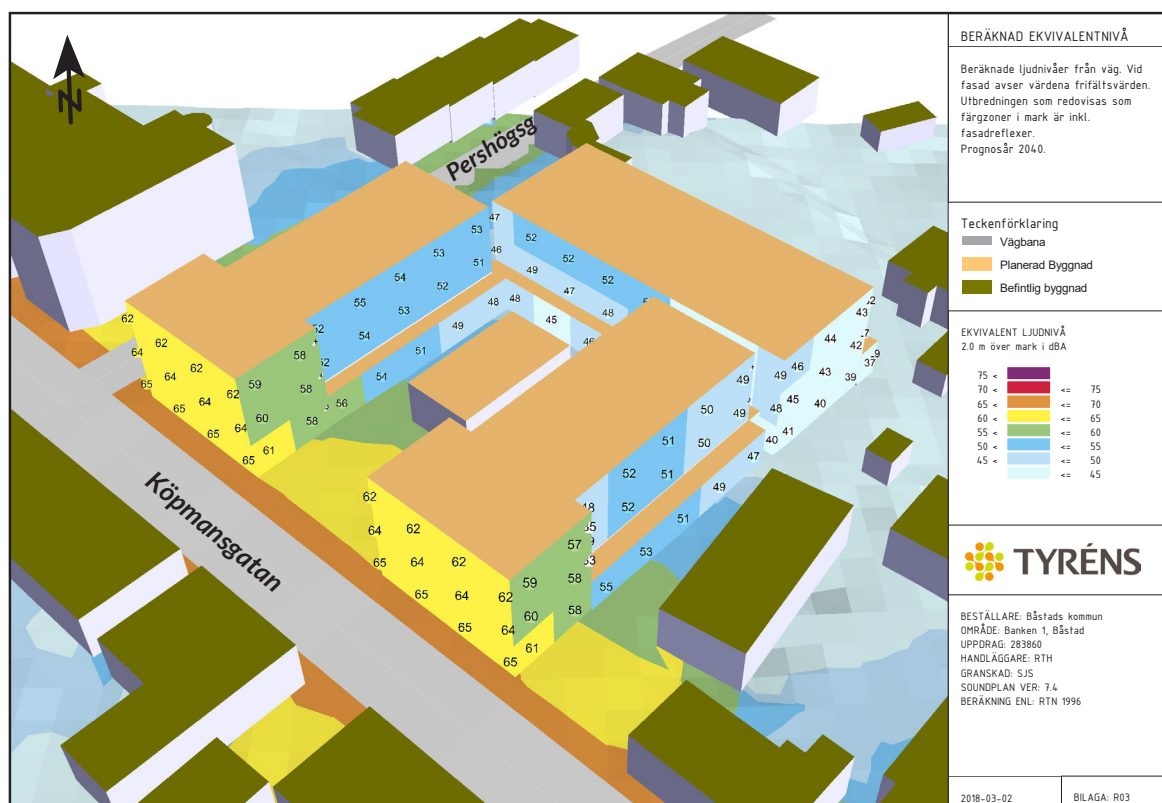
Trafiken på Köpmansgatan, vilken är den främsta bullerkällan avseende fordonstrafik bedöms uppgå till 7700 fordon i ÅDT (årsmedeldygnstrafik) enligt Åtgärdsvalsstudie för Köpmansgatan/Lv 115 i Båstad baserat på Trafikverkets trafikräkning 2013, med en högsta tillåtna hastighet om 40 km/h.

En trafikbullerutredning avseende byggnation inom Banken 1 (Tyrens, 2018-03-02) har gjorts. Trafikbullerutredningen baserades på en första skiss på byggnationen inkl lägenhets- och butikslokaler. Beräknade ljudnivåer i utförd trafikbullerutredning visade då att Banken 1, Båstad, har möjlighet att uppfylla förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader förutom vid bostadshus närmast Köpmansgatan. Trafikbullernivåerna översteg riktvärdena vid tre av fyra fasader för dessa hus, vilket gör att planlösningen måste anpassas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. Huskropparna bör därför anpassas så att de tillåter genomgående lägenheter. I samband med projektering av byggnaderna, då den exakta utformningen är känd, ska fasad (tex. fönster, vägg och eventuell friskluftsventil) dimensioneras så att riktvärden inomhus klaras. Detta gäller för alla byggnader inom planen.



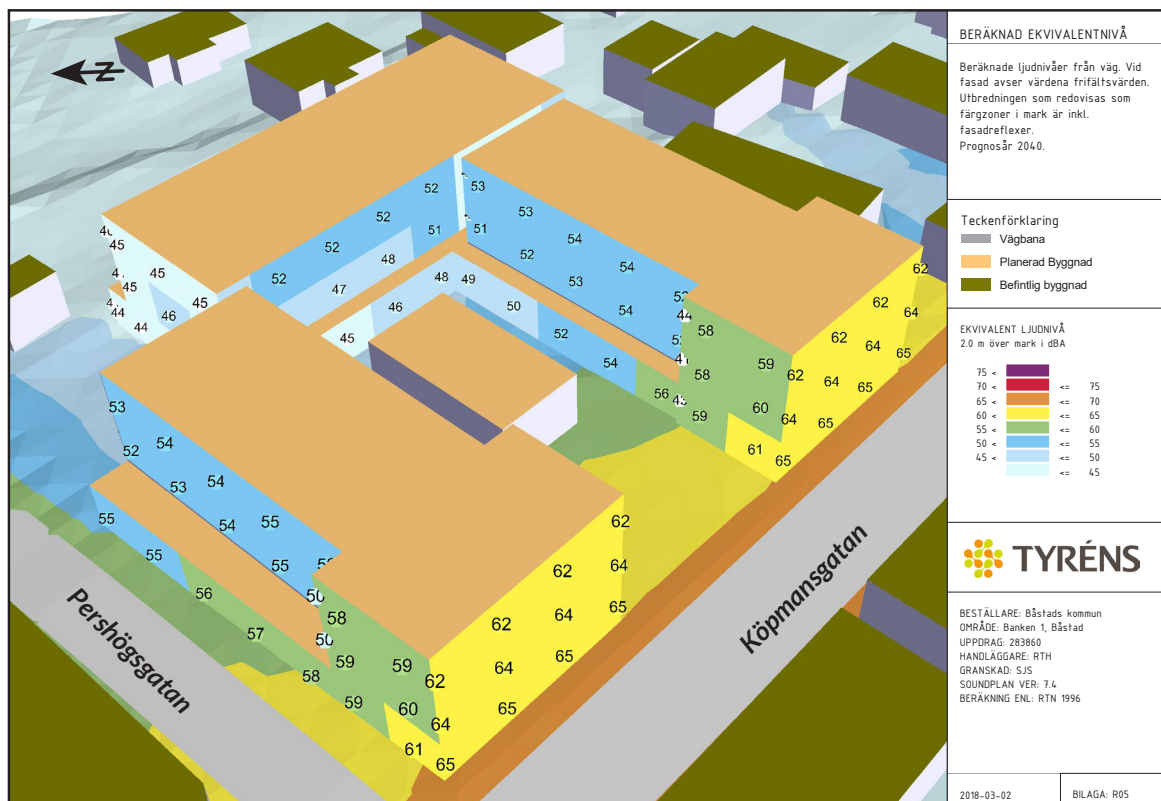
Beräknad ljudutbredning, ekvivalent ljudnivå

Beräkningarna visar också att riktvärdena för uteplats ($Leq \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) överskrids för en stor del av innergården. Riktvärdena för uteplats överskrids också för planerade balkonger ovanför centrumverksamheten längs med Pershögsgatan samt mot kv. Banken 8. Eventuella balkonger bör därför vara helt inglasade med ljudabsorbenter i taket eller så bör en gemensam uteplats anläggas.

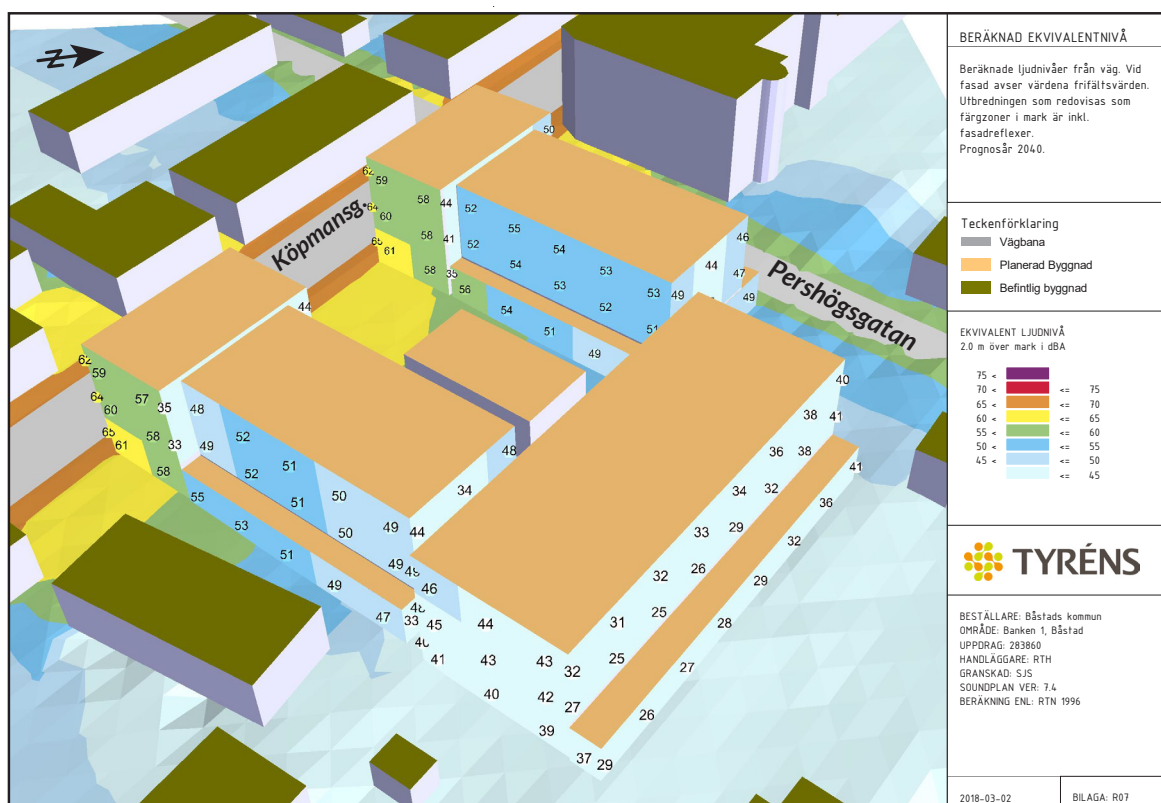


Beräknad ekvivalentnivå, frifältsvärden

gas inom kvarteret. Om de boende får tillgång till en gemensam uteplats, anlagd där riktvärdena uppfylls, så kan utformningen av balkonger göras utan krav för ljudnivå.



Beräknad ekvivalentnivå, frifältsvärden



Beräknad ekvivalentnivå, frifältsvärden

Enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen" bör nya bostäder endast i vissa fall accepteras där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA. Då under förutsättning att en tyst sida, 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone ljuddämpad sida 45-50 dBA klaras. Detta innebär att de lägenheter som vetter mot gatan även behöver ha en tyst (ljuddämpad) sida.

Fastigheten ligger mycket centralt i Båstad och är omgiven av blandad bebyggelse med en stor del bostäder samt mycket verksamheter i bottenvåningarna längs Köpmansgatan. Trafiken på gatan har stora säsongsvariationer. Om samtliga lägenheter inom planområdet har möjlighet till tyst sida så kan avsteg från Boverkets allmänna råd medges.

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 Naturvårdsverket infrastruktursproposition från 2012.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

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

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, telefoni och fiber

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

Dricks- och spillvatten

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.

I Köpmansgatan och Pershögsgatan finns ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Samtliga ledningar har ett skyddsavstånd och skyddsavståndet för vattenledningarna sträcker sig in på fastigheten i det sydvästra hörnet. Föreslagen bebyggelse enligt illustrationskartan påverkas inte av skyddsavståndet. Försiktighet bör dock iakttas vid arbeten i närheten av VA-ledningar.

Brandvattenförsörjning

Två brandposter finns i anslutning till planområdet (Köpmansgatan och Pershögsgatan). 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 Pershögsvägen. Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt inne på fastigheten innan det leds till det kommunala nätet. Dagvatten från fastigheten får ej släppas ut på Köpmansgatan. Dagvattenhantering ska ske enligt Båstad kommun och NSVA:s dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 14 maj 2015.

Marken inom fastigheten lutar idag från sydväst mot nordost och höjdsättningen inom fastigheten bör beaktas. Med tanke på att byggnader ska uppföras i u-form måste ytledes rinnande vatten vid kraftiga regn kunna avledas säkert utan att orsaka skada på byggnader. Risken finns annars att dagvatten rinner in på gården och därefter inte kan ta vägen någonstans. I samband med förändringar inne på fastigheten måste det säkerställas att dagvatten inte kan rinna in och orsaka översvämning på grannfastigheterna, framförallt Banken 2, 3 och 10. Detta kan säkerställas genom ett avskärande dike i fastighetens norra del eller en mindre vall eller mur som hindrar vatten från att rinna in på grannfastigheterna.

Planförslaget medför en mer hårdgjord fastighet än i dagsläget och mängden dagvatten från fastigheten kommer därmed öka. För att till viss del begränsa mängden dagvatten från fastigheten rekommenderas åtgärder enligt nedan:

- Träd - Träd kan ta upp och hålla stora mängder vatten samtidigt som de bidrar till en grönare miljö med bättre luftkvalitet, ekosystemtjänster, m.m.
- Raingarden - Planteringar på gården kan utformas så att de kan hålla mycket vatten innan det leds ut till ledningsnätet.
- Gröna tak - Kanske kan delar av tak utformas med växter. Gröna tak fördröjer dagvatten och bidrar till en trevligare miljö för dem som bor på våningarna ovanför och som kan titta ut över de gröna taken.
- Markbeläggning på parkeringsyta ovan mark - Parkeringsyta i norr kan anläggas med genomsläpplig markbeläggning för att infiltrera dagvatten.
- Dagvattenmagasin - Underjordiska dagvattenmagasin kan anläggas för att ta hand om dagvatten innan de släpps vidare ut i dagvattenledning.

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

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.

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.

Efter den förnyade granskningen och innan antagande av detaljplanen har en så kallad förprojektering, "PM Dagvatten, kv. Banken 1, Gamlegården i Båstad", Sweco 2019-10-02, tagits fram för att på så sätt klargöra att dagvatten kan tas om hand inom kv. Banken 1 och därmed ej orsaka olägenhet för intilliggande fastigheter. Dagvattenberäkningar har gjorts för 2-årsregn, 10-årsregn och 30-årsregn med klimatfaktor 1,25. I PM'et redovisas 3 olika alternativa utföranden av dagvattenhantering i form av underjordiskt magasin och öppen dagvattenhantering, öppen dagvattenhantering (dvs

raingarden) eller bara underjordiskt magasin. Sammanfattningsvis konstaterar Sweco att beräknade dagvattenvolymer kommer att kunna hanteras. I skrivande stund har exploatör ej bestämt vilket utförande det blir.

Avfallshantering

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

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

Planområdet är beläget centralt i samhället med gång- och cykelavstånd till service, kommunikation och rekreation. Området bedöms som lämpligt för centrumverksamhet samt bostäder. Planförslaget bidrar till långsiktig hållbarhet genom ett effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark. Den föreslagna förändringen innebär ökade möjligheter till centrumverksamhet samt boende i centrala Båstad, där befintligt tekniskt system samt infrastruktur kan utnyttjas.

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Busslinje trafikerar Köpmansgatan med hållplats som ligger cirka 200 m nordväst om planområdet 1-2 ggr / tim. Med buss nås tågstationen och Båstads centrum vilket ger goda möjligheter för de nyinflyttade att pendla och uträtta vardagsärenden utan bil, vilket är positivt för både människa och miljö.

Planområdet ligger nära exempelvis både golfbana, tennis samt fotbollsanläggning, vilket ger goda rekreativa förutsättningar. I alla riktningar finns möjlighet till promenader, cykelturer och löparrundor.

Planområdet är påverkat av trafikbuller från Köpmansgatan. Åtgärder för att klara Naturvårdsverkets riktlinjer kommer att krävas bland annat genom anpassad planlösning av lägenheter samt placering av uteplats.

Planområdets tillskott av centrumverksamhet och bostäder i centrala Båstad bedöms vitalisera området genom att bidra till liv och rörelse samt skapa en större variation i det lokala bostadsbeståndet.

Barnkonsekvensanalys

Ur ett barnperspektiv bedöms planförslaget i det stora hela öka tryggheten för barn och unga inom och i anslutning till planområdet.

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 Agardsgatan 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 Pershögsskogen, inom 300 meter nås havet och inom cirka 400 meter nås lekplatsen Gulstad nord ost om planområdet.

I direkt anslutning till planområdet kommer en trottoar att anläggas längs Pershögsgatan vilket förstärker Pershögsgatan som ett rekreativstråk mellan Pershögsskogen och Hamnen. Trottoaren tillsammans med en eller flera andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder skapar ökad trygghet för fotgängare (i alla åldrar). Det nya planförslaget innebär att centrumverksamhet ska bedrivas på gatuplanet vilket innebär att nya mötesplatser möjliggörs genom t ex café, butiker etc. Just ett café efterfrågades av många ungdomar när medborgardialog angående Inriktningsdokument för Båstad hölls.

10. GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Samråd har genomförts under sommaren 2018 och granskning har skett under oktober/november 2018. Med anledning av en större revidering sändes ett nytt planförslag ut på en förnyad granskning under våren 2019. Antagande bedöms kunna ske under 2019.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet, dvs Köpmansgatan och Pershögsgatan. Trafikverket är dock väghållare för Köpmansgatan/väg 115. Inom det nya området är exploatören ansvarig för projektering och utbyggnad av all teknisk infrastruktur, samt iordningställande av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planbestämmelserna C_1 B_1 P_1 möjliggör 3D-fastighetsbildning (både ovan och under jord) inom kv. Banken 1. 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 bl a 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.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns i dagsläget inga gemensamhetsanläggningar.

Eventuellt kan det bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning avseende t ex torgytan/innergården inom kv. Banken 1.

I det fall gemensamhetsanläggning bildas ansvarar deltagande fastigheter genom sitt andelstal för förvaltningen av anläggningen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut av Lantmäterimyndigheten.

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

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

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

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive eventuella bullerdämpande åtgärder bekostas av exploatör.

Om detaljplanen föraleder åtgärder på omkringliggande VA-nät eller infrastruktur ska exploatören bekosta dessa.

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Berörda fastighetsägare tar initiativ till och bekostar eventuella erforderliga lantmäteriförrättningar.

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

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmarken bekostas av berörd markägare.

Anläggningsavgift för VA kan tillkomma vid nybyggnad enligt gällande taxa. Fastighetsägaren bekostar eventuell borttagning av överflödiga serviser till Banken 1, samt eventuell omläggning av serviser till en större dimension om så skulle krävas.

Gatemark i anslutning till planområdet driftas av kommunen. Teknik och service driftbudget för gatu- och parkunderhåll kommer ej att behöva utökas.

Avtal/överenskommelse

Vid ett genomförande av detaljplanen avses en gångbana/trottoar att anläggas längs Pershögsgatan och kv. Skagen (i anslutning till planområdet). För att säkerställa ett genomförande av anläggande

av trottoar har en överenskommelse tecknats mellan kommun och exploatör om byggnation samt kostnadsfördelning.

Planavtal

Efter kommunstyrelsen beslut om planuppdrag bildades bolaget Backahill Gamlegården AB. Planavtal är därmed upprättat med Backahill Gamlegården AB angående plankostnader, tekniska utredningar, grundundersökningar, arkeologisk utredning, grundkarta, fastighetsförteckning etc. vilka Backahill Gamlegården AB ska stå för.

Övriga avgifter

Bygglovs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa. För bebyggelse på fastigheten Banken 1 uttas ingen planavgift i samband med bygglovprövning.

Arkeologisk utredning / undersökning

Exploatör bekostar eventuell arkeologisk utredning/undersökning.

Geoteknisk utredning / undersökning

Exploatör bekostar eventuell geoteknisk utredning/undersökning.

Tekniska frågor

Allmän platsmark

Detaljplanen omfattar ej någon allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för eventuell utbyggnad och bekostnad av interna VA-system, inklusive eventuella pumpar och andra installationer som krävs för att kunna ansluta fastigheten till det kommunala ledningsnätet. Önskas andra servisdimensioner än de befintliga så bekostas det av fastighetsägaren, enligt Båstads kommuns VA-taxa.

Markförorening

Upptäcks markföroreningar som föranleder sanering tar exploatören initiativ till detta och står för alla kostnader.

Bullerskydd

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

El, tele, internet

Bjäre kraft och TeliaSonera Skanova Access AB har kabelanläggningar inom och i anslutning till planområdet och de kan komma att beröras av planens genomförande. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning skall lösas inom området och bekostas av berörda fastighetsägare.

11. FORTSATT ARBETE

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

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

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Camilla Nermark på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Roger Larsson, samhällsbyggnadschef
- Olof Selldén, planchef
- Kristina Bell, översiktsplanerare
- Lisa Rönnberg, f.d samhällsbyggnadschef
- Susanna Almkvist, exploateringsingenjör
- Malin Svensson, kart- gis ingenjör
- Jan Bernhardsson, teknik- och servicechef
- Alexander Ejwertz Johanson, gatu- och trafikingenjör
- Tina Eriksson, miljöchef
- Mårten Sällberg, tf miljöchef
- Sara Borglin, NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp)
- Hanna Palm-Johansson (Nordvästra Skånes vatten och avlopp)

SAMHÄLLSBYGGNAD



Camilla Nermark
Planarkitekt

Olof Selldén
Planchef