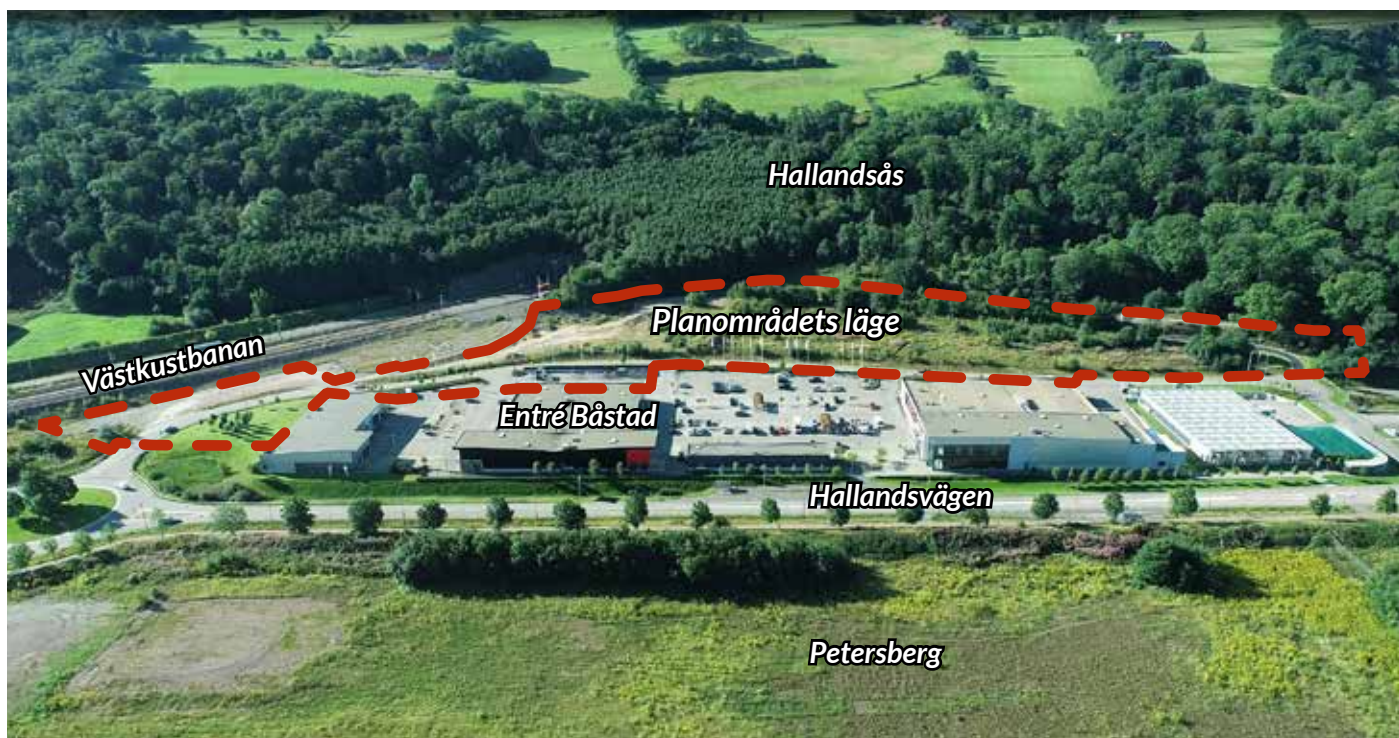


Detaljplan för
**del av Hemmeslöv 5:9 m.fl. fastigheter,
Entré Båstad, etapp 2,**
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B2016-533

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, 2023-08-14
- Illustrationskarta, 2023-08-14
- Planbeskrivning, 2023-08-14 (denna handling)
- Samrådsredogörelse, 2023-08-14
- Behovsbedömning (numera kallad Undersökning), 2016-06-30
- Fastighetsförteckning, augusti 2023
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), juni 2023

Följande handlingar ingår också och finns tillgängliga på kommunen:

- Hydrogeologisk utredning, Entré Båstad etapp 2, Tyréns, 2023-06-26
- Komplettering av riskutredning Farligt gods, Entré Båstad, Tyréns, 2023-06-12
- Utlåtande Geoteknik (inklusive grundvattennivåmätning), Hemmeslöv 5:9, Entré Båstad etapp 2, Tyréns, 2023-05-17
- Trafikanalys Entré Båstad etapp 2, Afry, 2022-04-07
- VA-utredning med anledning av ny detaljplan för Hemmeslöv 5:9 m.fl. i Båstad, Afry, 2022-03-07
- Socialkonsekvensbeskrivning (inkl barnkonsekvensanalys), 2020-09-29
- Trafikbullerutredning Petersberg, Efterklang 2020-01-21
- Hemmeslöv 6:2-Risakanalys med avseende på transporter av farligt gods på väg 115, 2020-01-20, Sweco
- PM Geohydrologisk utredning; Hemmeslöv 5:9, Entré Båstad etapp 2, WSP, 2019-03-18
- Geotekniskt PM, Hemmeslöv 6:2 mfl, Petersberg i Båstad, Sigma Civil, 2018-10-10
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2014-07-07
- Riskhänsyn i planering, Detaljplan för Hemmeslöv 8:2 (Entré Båstad, etapp 1), Båstads kommun, Tyréns, 2011-12-20
- Miljökonsekvensbeskrivning till detaljplan för Hemmeslöv 8:2, Båstad, Tyréns, 2011-12-20
- Detaljplan Hemmeslöv 8:2 m.fl. PM, Trafik- och vägtrafikbullerutredning, Tyréns, 2011-09-23
- Detaljerad riskanalys med avseende på risker med farligt gods på järnvägen, 2011-10-10, Vectura

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	21
8. PLANFÖRSLAG	34
9. KONSEKVENSER	54
10. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	55
11. FORTSATT ARBETE	60
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	61

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 Helsingborgs Dagblad/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 granskningskedet.

Granskning

Efter samrådet bearbetar planhandläggaren planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Granskningskedet 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

Huvudsyftet med detaljplanen är att ta fram ny verksamhetsmark och mark för teknisk anläggning i form av fjärrvärmeverk i anslutning till handels-/verksamhetsområdet Entré Båstad samt delvis möjliggöra utveckling av befintlig etablerad verksamhet inom Entré Båstad etapp 1. Detaljplanen syftar även till att säkerställa och möjliggöra dagvattenhantering samt gång- och cykelstråk inom allmän plats (NATUR och GATA).

Planområdet ligger i Båstad och är cirka 3,1 hektar (30 978 m²) stort. Området avgränsas i norr av Stenhusvägen och Entré Båstad (etapp 1) och i söder av en före detta banvall (Västkustbanan) som idag är en gång- och cykelled samt ridled som förbinder flera av kommunens orter. I väst gränsar planområdet till naturområde och i ost till Västkustbanan.

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Länsstyrelsen har (den 13 juli 2016) i ett tidigt samråd med anledning av Behovsbedömning, daterad den 30 juni 2016, framfört att de inte kan, med inkomna handlingar som grund, dela Båstads kommuns bedömning att genomförandet av den föreslagna detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900).

Inför samråd togs bland annat en geohydrologisk utredning fram av WSP, daterad den 18 mars 2019. Med anledning av utredningen gjorde kommunen även fortsättningsvis den bedömningen att en strategisk miljöbedömning inklusive upprättandet av en MKB inte behövde göras, eftersom planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Se även sida 20.

Efter dialog mellan kommun och länsstyrelse den 14 januari 2020 bedöms MKB inte vara nödvändig. Dock har en utredning gällande grundvattennivå samt eventuell påverkan på närliggande NATURA 2000-området utförts, se även sidorna 40-42.

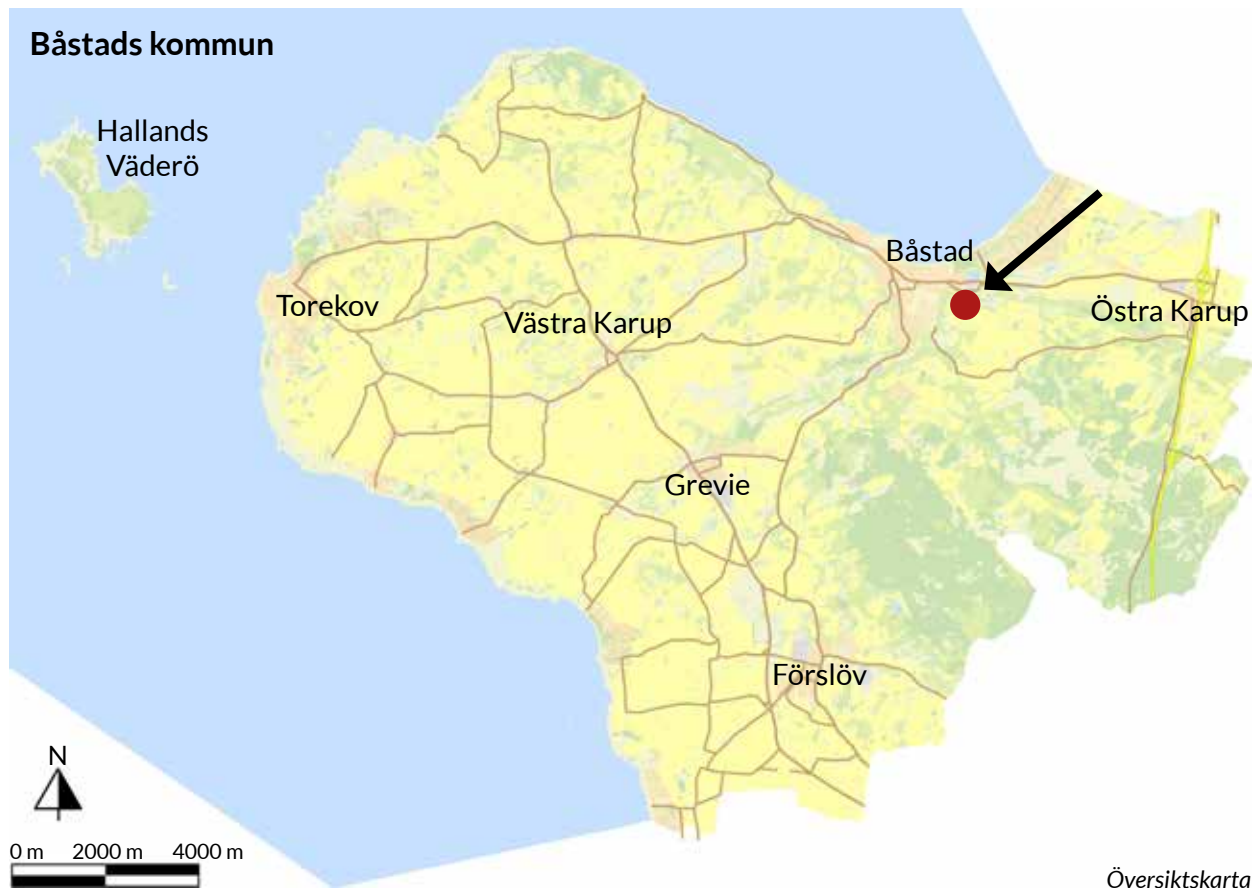


Flygfoto från norr mot Entré Båstad, september 2020

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i Båstad i anslutning till handelsområdet Entré Båstad cirka 2,5 km väst om Båstad centrum och är cirka 30 978 m² (3,1 hektar) stort. Området omfattar del av Hemmeslöv 5:9 (f.d. Hemmeslöv 8:2), Hemmeslöv 8:4 samt Hemmeslöv s:10 och liten del av Eskilstorp 6:7. Området i väst består av växtlighet som till exempel tuvgräs och täta nässelbestånd med inslag av småsly av sälg och björk. Den östra delen av planområdet består idag av en grusad yta. Marken norr om Stenhusvägen, strax sydväst om befintlig rondell (Hallandsvägen/Inre Kustvägen), består till största del av en gräsyta men även en dagvattendamm.



Området avgränsas i norr av Stenhusvägen och Entré Båstad och i söder av en banvall som tidigare trafikerades med tåg (Västkustbanan) men numera nyttjas som gång- och cykelled samt ridled som förbinder flera av kommunens orter. I väst gränsar planområdet till naturområde och i öst till Västkustbanan.

Ägoförhållanden

Fastigheten Hemmeslöv 8:4 samt Hemmeslöv s:10 är i privat ägo och fastigheten Hemmeslöv 5:9 (f.d. 8:2) ägs av Båstads kommun. Fastigheten Eskilstorp 6:7 ägs av Trafikverket.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbesked för del av Hemmeslöv 5:9 beviljades av kommunstyrelsen den 8 juni 2016 § 132.

Den 5 december 2018 beslutade kommunstyrelsen (§ 274) att ge förvaltningen i uppdrag att i pågående detaljplanearbete för Hemmeslöv 5:9 undersöka möjligheterna till angöringsyta för gång- cykel- och rekreationsleden längs banvallen samt vidare koppling av leden till befintlig gång- cykelväg längs Inre Kustvägen och att angöringsytan i så fall bör innefatta parkeringsmöjligheter för hästtransporter.

Översiktsplan

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. I Båstads gällande översiktsplan från 2020, ÖP2030 anges det aktuella planområdet som verksamhet ny/ändrad. Följande förtydligande för planområdet anges i ÖP2030:

Verksamhetsområde som i detaljplanearbetet kräver vidare utredning av fornminne och eventuell påverkan på närliggande Natura 2000-område, naturreservat samt nyckelbiotop.

Behovet av verksamhetsmark i detta stations- och tätortsnära läge anser kommunen är angeläget. Direkt norr om området angränsar verksamhetsmark med storskalig handel. Genom planläggning av detta område möjliggörs kompletterande verksamheter och/eller funktioner.

Området påverkas av riksintressen för kustzon/högexploaterad kust samt rörligt friluftsliv. Värdena bedöms kunna tillvaratas genom att skapa gröna kopplingar till det rekreativa gång- och cykelstråk som anlagts längs den gamla banvallen. På så sätt bedöms det rörliga friluftslivet kunna främjas. Området behöver även få kopplingar till närliggande Stensån och grönytorna längs ån.

Öster om området finns Hallandsåsens tunnelmyning och järnvägen Väst kustbanan som är riksintresse för kommunikation. Lämpligt skyddsavstånd till järnvägen samt föreslagen markanvändning i förhållande till bullernivåer från järnvägen behöver utredas under kommande detaljplanearbete. Den ökade mängden tågtrafikanter och fordonstrafik som förväntas genereras från området bedöms inte skada riksintresset.

Det saknas dagvattenledningar genom området. Dagvatten- och spillvattenfrågor behöver utredas under detaljplanearbetet. Höjdsättning av området bör studeras för att undgå översvämning av ytvatten från Hallandsås. Spillvatten från området ska hanteras på Ångstorps reningsverk i Laholms kommun enligt avtal.

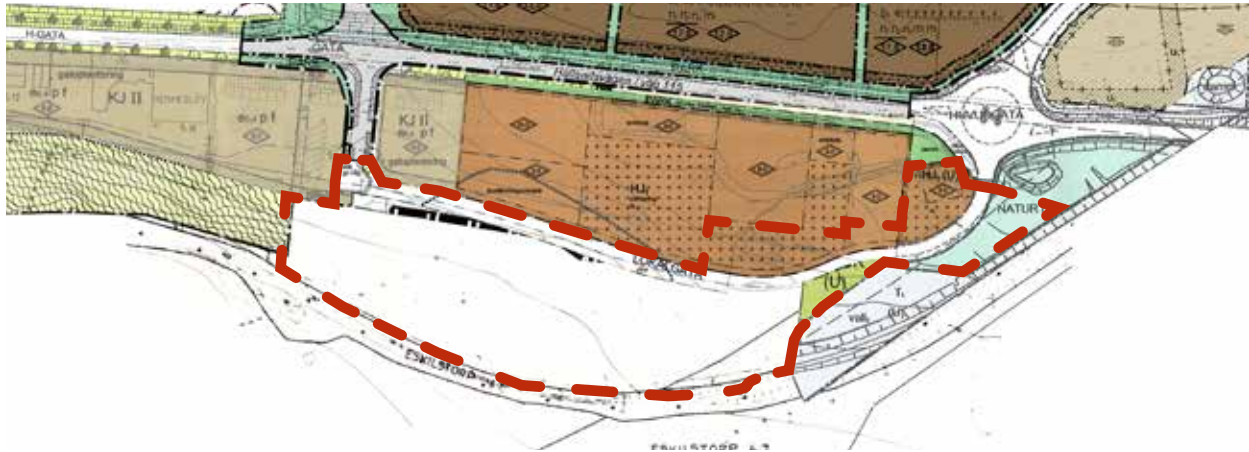
Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Värt att notera är att planen även var förenlig med den tidigare översiktsplanen, ÖP08.



Utdrag ur gällande översiktsplan, ÖP 2030, antagen av kommunfullmäktige 20 maj 2020, § 85.
Planområdets ungefärliga läge är markerat med **röd streckad elips**

Detaljplan

Planområdet är till största del inte detaljplanlagt. För en mindre del av planområdet i öst gäller idag detaljplan 1603, som vann laga kraft den 7 maj 2009, detaljplan 1642, som vann laga kraft den 22 februari 2012 och detaljplan 1652, som vann laga kraft den 27 mars 2014. Detaljplanerna 1603, 1642 och 1652 har ingen genomförandetid kvar. Gällande bestämmelser för del av planområdet i öst och norr om Stenhusvägen är "handel, icke störande verksamhet samt transformatorstation för verksamheten" (H J₁), söder om Stenhusvägen NATUR och längs med Stenhusvägen LOKALGATA.



Utdrag ur gällande detaljplaner 1603, 1642 samt 1652 (1411, 1511, 1594, 1692 samt 1697 är belägna utanför planområdet)

Bevarandeplan

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

Kulturmiljövårdsprogram

Planområdet berörs inte av det kommunala kulturmiljövårdsprogrammet.

Naturvårdsprogram

Planområdet är beläget strax norr om naturområdet "Petersberg" (27a) som är utpekad i Naturvårdsprogram, antaget av kommunfullmäktige den 23 augusti 2000, §100. Området klassificeras som 2 - mycket högt naturvärde. I värdebeskrivningen anges: *"Den branta sluttningen vid Petersberg rymmer en gammal alm-askskog med flera nersippande bäckar och översilade stråk.*

Och Ålabäcken springer fram i en djup bäckravin som skapar en fuktig och skyddad miljö. Förutom alm och ask innehåller skogen även en del lönn och i blötare partier al. Trädskiktet är olikåldrigt och innehåller flera gamla, grova träd. Det finns också mycket lågor samt en del döda träd och högstubbar, vilket sammantaget ger en karaktär av naturskog. Buskskiktet innehåller bara spridda individer av hägg, hassel, hagtorn och fläder. Även fjältskiktet är sparsamt utvecklat på flera ställen, men i den nedre delen av branten samt i fuktstråk och bäckraviner finns en frodig växtlighet."

En utbyggnad av planområdet bedöms inte påverka naturvärden söder om planområdet.



Naturvårdsprogram, antaget av KF 2000-08-23 § 100,

Tunnelns influensområde

Planområdet är beläget i sin helhet inom Hallandsåstunnelns influensområde. (Vilket innebär att marken identifierades som påverkad av arbetet med tunneln.)

Det ekologiska kontrollprogrammet avslutades 2015. Under 2016-2019 gjordes så kallade prøvotidsmätningar. Jämfört med det kontrollprogram som genomförts under byggtiden (av tunneln) är prøvotidsprogrammet betydligt nedbantat avseende undersökningslokaler, provtagningsfrekvens och undersökta parametrar. I prøvotidsprogrammet ingick kontroll av bortlett grundvatten, mätning av grund- och ytvattennivåer, undersökningar av fisk och bottenfauna i vattendrag, kontroll av tillväxt och vitalitet i skog och inventeringar av kärlväxter, mossor och mollusker i naturområden.

Det finns fortfarande kemikalier som används i tunneln för att bland annat reducera kalkavlagringar i utgående vatten till recipient vid norra och södra påslaget.

År 2020 och framåt omfattar kontrollprogrammet endast utgående vatten. Provtagningsdamm är belägen inom Petersberg, strax söder om Stensån och i anslutning till Inre Kustvägens västra sida.

Miljö- och energiprogram

Båstad kommuns Miljö- och energiprogram 2012-2022 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. (Då programtiden har gått ut har arbetet med ett nytt program påbörjats.). Planförslaget överensstämmer med Båstads kommuns Miljö- och energiprogram 2012-2022 bland annat genom att förtätning sker på en plats där det råder goda kollektivtrafikmöjligheter och på mark som delvis redan varit i anspråktagen (Projekt Hallandsås) vilket medverkar till en hållbar utveckling och hushållning av mark.

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. (Kapitel 3 behandlar riksintressen, kapitel 4 behandlar områden med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem, kapitel 5 behandlar miljö kvalitetsnormer, MKN.) Planens genomförande bedöms förenlig med riksintressena friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen. Planen omfattar ett markområde som redan varit ianspråktaget av Projekt Hallandsås. Ett genomförande av planen innebär att värden tillskapas och förstärks genom att skapa gröna kopplingar till det rekreativa gång- och cykelstråk samt ridled som anlagts längs den gamla banvallen. En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer (MKN) negativt, se även sidorna 16-17.

Riksintressen

Riksintresse för friluftsliv

En mindre del av planområdet, längs före detta banvall, omfattas av **riksintresse för friluftsliv** enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). I värdebeskrivningen för riksintresse friluftsliv belyses Hallandsås (FM02) som ett mycket dominerande inslag i landskapet och att det från dess höjder erbjuds fantastiska vyer över både Laholmsbukten i norr och Kullaberg på andra sidan Skälderviken i söder. I värdebeskrivningen går det även att utläsa att det på högplatån samt på nord- och västsluttningen finns ett kuperat och mångskiftande natur- och kulturlandskap och att det även finns myrkomplex med höga naturvärden.

Planförslagets syfte är bland annat att befästa naturmark inom planområdets västra del och södra del (före detta banvall). Inom naturmarken i väst finns en anlagd gång- och cykelväg som är sammankopplad med gång- och cykelväg inklusive ridled längs den före detta banvallen. Gång- och cykelvägen avses sammankopplas med planerat gång- och cykelstråk (inom park/naturmark) norröver inom Petersberg och även längs Stensån i öst-västlig riktning. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för friluftsliv negativt.

Riksintresse rörligt friluftsliv, kustzon samt högexploaterad kust

Området ingår också i sin helhet i riksintresse för det **rörliga friluftslivet** enligt 4 kap 1,2 §§ MB och riksintresse för **kustzonen** samt **högexploaterad kust** enligt 4 kap 4 § MB.

Riksintresset för högexploaterad kust inom Båstads kommun beskrivs i Länsstyrelsen i Skåne läns rapport "Skånes kustområden - ett nationallandskap" från 2001 och är en del av området nordvästkusten mellan Höganäs och Hallandsgränsen. En samlad bedömning av värdena görs utifrån fyra aspekter: landskapsbild, strukturer och samband, områden och objekt samt friluftsliv och turism. Värdekärnor som pekas ut i rapporten "Skånes kustområden - ett nationallandskap" inom Båstads kommun är bland annat:

Hallandsås - Branta sluttningar på nordsidan av åsen som täcks av varierade lövskogar och som har ett stort antal fornlämningar i form av hackerör och gravfält.

I regeringens proposition (1985/86:3) framgår att utpekade områden, där bland annat Hallandsås med angränsande kustområde ingår, är i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd i dessa områden endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller anläggningar som behövs för totalförsvaret. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivet, intressen ska särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Detaljplaneförslaget har sedan tidigare stöd i ÖP08 (antagen 2008) samt även den nu gällande översiktsplanen för Båstads kommun, ÖP2030.

Åsryggen är dominant i jämförelse med tillkommande bebyggelse, ingen lövskog påverkas då området som avses bebyggas består av äng och sly.

I Båstad råder stor brist på verksamhetsmark. För att kommunen ska kunna möta upp den efterfrågan på verksamhetsmark som finns är det av stor vikt att marken planläggs vilket möjliggör en vidareutveckling av verksamheterna i närområdet, i synnerhet näringsidkare som idag verkar inom Entré Båstad (etapp 1). Med aktuellt planförslag anpassas byggrätten norr om Stenhusvägen för att möjliggöra utveckling av det lokala näringslivet i ett attraktivt läge. Genom att möjliggöra verksamhetsmark söder om handelsområdet/Stenhusvägen förstärks Entré Båstad som ett handelscentrum och marken nyttjas på ett ändamålsenligt vis. För Båstads kommun är det viktigt att möjliggöra en mer hållbar energiförsörjning för centrala tätorten vilket ett fjärrvärmeverk syftar till. Just denna mark är mycket väl lämpad för ett (fjärr)värmeverk då ledningsdragning för ändamålet är förberett med stickkontakt i banvallen och norröver.

Planområdet är beläget kollektivtrafiknära och i direkt anslutning till befintlig infrastruktur och handelsområde samt därmed även geografiskt sett en naturlig utveckling av tätorten.

Med anledning av ovan bedömer kommunen att undantagsbestämmelse:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,

kan tillämpas.

Riksintresse Naturvård

Marken söder om banvallen, det vill säga utanför planområdet, omfattas av **riksintresse Naturvård**. I värdebedömningen för "Hallandsås och Greve åsar, N3" anges: *Representativt odlingslandskap, med lång hävdkontinuitet och rik förekomst av naturbetesmarker. På ljunghedar och öppen hagmark återfinns art- och individrika växtsamhällen med hävdgynnade arter. Lokalerna är Korup och Flackebjär. Matkroksmossen och Djurholmamossen bildar tillsammans ett värdefullt myrkomplex. En sammansättning av topogena kärr utgör också ett värdefullt kärrkomplex. Andra värdefulla våtmarkstyper i området är soligent kärr (ovanligt för regionen) och svagt välvd mosse.*

Specifikt för Hallandsås anges att *sluttningszonernas lövskogar ska bibehållas och att bebyggelseexploatering motverkas*. (I skrivande stund pågår en översyn av riskintresset, dock har inget nytt beslutats).

Riksintresse kommunikation

I skrivande stund anges **riksintresse kommunikation** längs den före detta banvallen över Hallandsås, det vill säga inte genom den nya tunneln genom Hallandsås. Länsstyrelsen bekräftar i sitt granskningsyttrande (daterad den 14 februari 2020) över ÖP2030, förslag till revidering avseende riksintresse kommunikation som avser ny sträckning av Väst kustbanan genom Hallandsåstunneln och via Båstad och Förslövs stationer som tagits i bruk.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet berörs även av **riksintresse för totalförsvaret** och innebär ett särskilt behov av hindersfrihet. Det medför att alla byggnader och anläggningar som är 20 respektive 45 meter eller högre utanför respektive inom samlad bebyggelse (det vill säga omfattas av detaljplan) måste hindersprövas. Inom detaljplanen möjliggörs inga byggnader högre än 20 meter. En eventuell skorsten (det vill säga ett byggnadsverk)

får vara upp till 25 meter och regleras med planbestämmelse om totalhöjd. Enligt Bussme (som har för avsikt att uppföra värmeverket) är en skorsten på mellan 20-25 meter aktuell.

Utifrån att planområdet är påverkat av tidigare projekt Hallandås verksamhet samt avgränsat av vägar och tidigare sträckning av Väst kustbanan gör kommunen bedömningen att det inte finns några värden för riksintressena inom planområdet och att planförslaget inte heller påverkar riksintressena (utanför planområdet) negativt.

Sammanfattning - planförslag förenlig med riksintressen

Planförslaget bedöms förenligt med riksintressen då naturvärden tillvaratas bland annat genom att bevara lövskog samt skapa och säkerställa kopplingar till det rekreativa gång- och cykelstråk samt ridled som anlagts längs den gamla banvallen (det vill säga den tidigare sträckningen av Väst kustbanan).

Utifrån att planområdet är starkt påverkat av tidigare projekt Hallandsås verksamhet samt avgränsat av vägar och järnväg gör kommunen bedömningen att värden för riksintressena inom planområdet är begränsade, varför genomförandet av planen inte påtagligt skadar natur- och kulturvärden tillhörande riksintressena. Utöver detta bedömer kommunen att området är av stor vikt för utvecklingen av det lokala näringslivet och befintlig tätort. För Båstads kommun är det även viktigt att möjliggöra en mer hållbar energiförsörjning för centrala tätorten vilket ett fjärrvärmeverk syftar till. Just denna mark är mycket väl lämpad för ett (fjärr)värmeverk då ledningsdragning för ändamålet är förberett med stickkontakt i banvallen och norröver.

Natura 2000

Strax söder om planområdet är ett Natura 2000-område (Hallandsås nordsluttning) utpekad enligt art- och habitatdirektivet. (Avgränsningen för Natura 2000 sammanfaller princip med det område Skogsvårdsstyrelsen angett som nyckelbiotop, mars 2018). Natura 2000-området är ett område som av regeringen förklarats som särskilt bevarandeområde enligt EG-rådets direktiv 92/43/EEG om livsmiljöer samt vilda djur och växter. Tillstånd för att bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område krävs enligt 7 kap 28 a § Miljöbalken. Detta gäller även verksamheter utanför områdets gränser.



Naturreservat (grön skraffering) samt Natura 2000 (blå skraffering)
Planområde - röd streckad linje

Hallandsås nordsluttning är ett ädellövskogsdominerat område. I områdets sluttning finns artrika blandädellövskogar med ett flertal bäckraviner medan de övre delarna är övervägande bokskog med sumpskogar med rikare vegetation utmed surdrag och bäckar. I området finns flera mindre granplanteringar samt hyggen med igenväxningsvegetation. Berggrunden på åsen består av gnejs med överliggande jordart som domineras av lerfri morän. Moränen är kalkhaltig på flera ställen. Den kalkrika moränen tillsammans med det rörliga vattnet skapar förutsättningar för en artrik lundflora i stora delar av området. I de nedre delarna av området förekommer dessutom ett mindre område med postglacial sand med block.

Det övergripande bevarandesyftet för "Hallandsås nordsluttning" är att upprätthålla de naturtyper som finns i området i gynnsam bevarandestatus inom den biogeografiska regionen.

Följande bevarandemål anges i Bevarandeplan Hallandsås nordsluttning, daterad den 16 december 2005, Länsstyrelsen i Skåne län:

- * Respektive naturtyp bibehåller eller ökar sina arealer
- * Åldersstrukturen i skogen som helhet ska vara diversifierad, samt att andelen död ved i olika dimensioner både liggande, stående och äldre träd ska vara hög.
- * Förekomsten av rödlistade växt- och djurarter som är knutna till habitaterna ska bevaras och utvecklas så att de kan förny sig i långsiktigt livskraftiga populationer.

I samband med att detaljplan (1642) för Entré Båstad, det vill säga området mellan Hallandsvägen och Stenhusvägen, togs fram gjordes en miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns 2011-12-20). De miljöaspekter som bedömdes viktigast att behandla var bland annat Landskapet, Innefattande påverkan på Natura 2000-område samt Hälsa och säkerhet (främst vad gäller risk och buller). Utdrag ur miljökonsekvensbeskrivningens sammanfattning:

Landskapet - Den föreslagna utbyggnaden ligger strax norr om Hallandsås nordsluttning. En utbyggnad av området bedöms innebära en viss påverkan på landskapsbilden, främst från väg 115. Befintliga landskapselement såsom höjdryggen och vägsträckning gör att påverkan blir begränsad.

Stensån, belägen norr om planområdet omfattas av miljökvalitetsnormer. Exploateringen medför en ökad andel hårdgjorda ytor i området och därmed ökad dagvattenavrinning från området. Med de föreslagna åtgärderna för dagvattnet (fördröjning, avstängningsmöjlighet och oljeavskiljare) bedöms miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten i Stensån inte påverkas negativt till följd av planförslaget.

Hallandsås nordsluttning, belägen söder om planområdet har stora naturvärden och omfattas bland annat av Natura 2000-område. Med föreslagna dagvattenhantering och under förutsättning att rekommenderade grundläggningsmetoder som inte kräver någon grundvattensänkning följs, bedöms naturvärdena i Natura 2000-området inte påverkas negativt.

Hälsa och säkerhet - Tillkommande trafikflöden från området bedöms få en liten påverkan på den totala trafikmängden i det anslutande trafiknätet. Vidare kan det konstateras att det bedömda trafik-tillskottet till följd av exploateringen av planområdet inte beräknas medföra någon egentlig ökning av bullernivåerna utmed väg 115 (Hallandsvägen).

Risken i anslutning till planområdet är vissa fall rakt av acceptabel och för vissa acceptabel under förutsättning att riskreducerande åtgärder vidtas. För att säkerställa att individrisken avseende transporter med farligt gods på väg 115 och järnvägen är acceptabla måste de riskreducerande åtgärder som anges i riskanalysen utföras. I övrigt bedöms riskerna i anslutning till planområdet vara låga och därmed acceptabla.

Resultat gällande Landskap (och påverkan Natura 2000) i upprättad miljökonsekvensbeskrivning avseende Entré Båstad etapp 1 bedöms applicerbara även för nu aktuellt planområde. Dagvattenhantering säkerställs i planförslag. Lövskog och grundvattennivå inom Natura 2000-området bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Se även sida 40-43 angående Hydrogeologi. Se även sidorna 47-49 Hälsa och Säkerhet gällande risk och buller.

I samband med tillståndsprovning enligt miljöbalken med anledning av tunnelbygget genom Halandsås gjordes även en miljökonsekvensbeskrivning (WSP, daterad den 28 oktober 2010). Sammanfattningsvis bedömdes den sökta verksamheten inte ge upphov till någon negativ påverkan eller olägenhet av betydelse för människors hälsa eller miljön.

Globala mål 2030

Båstads kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som "en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina behov". Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Planförslaget bedöms förenligt med Globala mål 2030. Bland annat Hälsa och välbefinnande (3), Hållbara städer och samhälle (11) samt mål Ekosystem och biologisk mångfald (15).

Miljö kvalitetsmål

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

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

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

Levande sjöar och vattendrag: *"Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas."* - För att målet inte ska påverkas negativt är det viktigt att dagvatten från området fördröjs innan det släpps vidare till Stensån. Detta görs genom bland annat dagvattendammar inom och i anslutning till planområdet. Vid hårdgörande av större ytor som trafikeras av fordon finns risk för föroreningar. Skyddsåtgärder kan komma att behöva vidtas. I vilket form beror bland annat på till vilken recipient dagvattnet leds. Dagvattenhantering ska ske i enlighet med Båstads kommuns dagvattenpolicy.

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 så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."* - Hur målet påverkas beror

på vilken verksamhet som etablerar sig inom området. Om det blir en besöksintensiv verksamhet eller en verksamhet med många anställda och företrädesvis med öppettider en stor del av dygnet bidrar det till att befolka entrén till Båstad, vilket skapar trygghet och bidrar positivt till ortens identitet. En annan positiv effekt är förtätning av mark som inte är lämplig att nyttja på annat sätt än som verksamhetsmark vilket innebär god hushållning med mark.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

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

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. (Naturvårdsverket ansvarar dock för miljö kvalitetsnormerna för ozon.) Båstads kommun har inga problem med att klara miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen. (VA-utredning med anledning av ny detaljplan för Hemmeslöv 5:9 m.fl. i Båstad, Afry, 2022-03-07)

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns även miljö kvalitetsnormer för vatten. Normerna är uppdaterade och fastställda under 2017. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ) den 22 december 2015. Eftersom det var mycket svårt för en del vattenförekomster gavs vissa möjligheter till undantag.

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

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status
Stensån, SE625937-132613	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Laholmslätten, SE626116-132280	God	God
Bjärehalvön, SE625674-131386	Otillfredsställande	Otillfredsställande

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

En VA-utredning har tagits fram av Afry, den 7 mars 2022, där bland annat beräkningar (med verktyget/programmet StormTac) av dagvattnets föroreningsinnehåll (före och efter) gjorts. Syftet med föroreningsberäkningarna var att uppskatta vilken påverkan förändringen i markanvändning har på dagvattnets innehåll av föroreningsmängder och -halter och jämföra dessa med riktvärdena för dagvatten i Båstad. Dessutom bedömdes dagvattnets inverkan på miljö kvalitetsnormer (MKN) i mottagande recipient.

I rapporten konstateras att det generellt sett sker en mycket god rening i föreslagen damm, i nordost, vid befintlig cirkulationsplats, men ökande flöden på grund av större hårdgöringsgrad kan leda till ökad belastning trots minskad föroreningskoncentration. Mer avrinning ger en utspädningseffekt.

I studien (via StormTac) av föroreningstransporten, indikeras att det finns risk för att fyra ämnen kommer att öka i samband med exploatering i förhållande till befintlig situation trots rening. Här bör man dock ta hänsyn till två saker:

1. Beräkningarna gäller en form av "worst case scenario" eftersom markanvändningen satts till "industriområde, mindre förorenat" vid beräkningar i StormTac. Man kan anta att de verksamheter som kommer att förläggas där i framtiden inte kommer att förorena till den graden.
2. I beräkningarna har heller inte hänsyn tagits till att rening även sker i den befintliga dammen innan dagvattnet når Trafikverkets damm.

I händelse av att verksamheterna avvattnas via makadamdiken kan man också räkna med ytterligare rening där.

Föroreningsberäkningarna inkluderar inte ytavrinning från Hallandsås. Med föreslagna anläggningar renas dock även det vattnet innan det når befintlig damm.

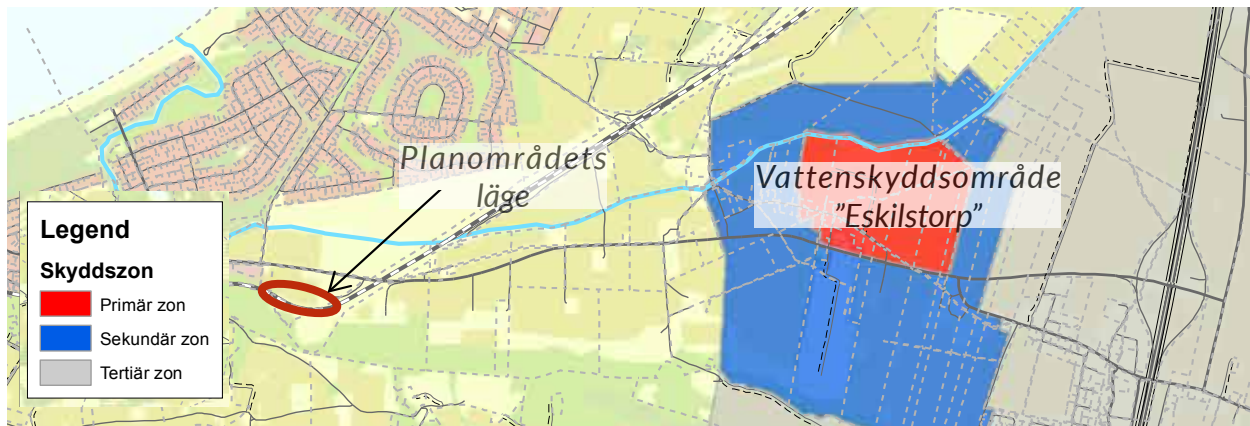
Vidare gäller för samtliga ämnen att det finns en osäkerhet i resultatet i och med att beräkningarna utförs med schablonvärden i Stormtac.

Bakgrunden till detta är att ingångsvärdena i StormTac baseras på schablonhalter för olika markanvändningar som utgår ifrån uppmätta data från olika fallstudier i olika länder och platser. Ingångsvärdena bygger på historiska data och delvis på fallstudier med material som inte är godkända i Sverige och som därmed inte används i nya material. Exempelvis har kvicksilver, kadmium och bly varit förbjudet att använda i material sedan många år i Sverige och ingår sannolikt inte i något av de material som kommer att användas vid exploateringen av området.

Slutsatsen är därför att en utbyggnad av aktuellt planområde tillsammans med en dagvattenlösning med bland annat svackdiken och fördröjningsdammar i flera olika steg inte kommer att påverka miljökvalitetsnorm för vatten negativt i slutrecipienten.

Vattentäkter

Planområdet angränsar inte till någon befintlig eller föreslagen ny vattentäkt. På uppdrag av Båstads kommun och Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB (NSVA) har WSP pekat ut vattenskyddsområden i Båstads kommun och även angett primär, sekundär och tertiär zon, vilka kommunfullmäktige antog 2017. Avgränsning av dessa vattenskyddsområden beräknas fastslås av länsstyrelsen under **2023**. Avståndet mellan planområdet och de närmaste vattentäkterna, "Idrottsplatsen, Malen och Axeltorp" respektive "Eskilstorp" är cirka 1000 meter väster respektive cirka 2000 meter öster ut.



Vattenskyddsområde Eskilstorp, WSP 2017



Vattenskyddsområde Idrottsplatsen, Malen och Axeltorp, WSP 2017

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras av Naturvårdsverket som "ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande". Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper:

Försörjande ekosystemtjänster är de materiella nyttor som naturen levererar och som är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva. Det handlar till exempel om grödorna som växer på åkrarna, dricksvattnet och vinden som ger vindkraft.

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

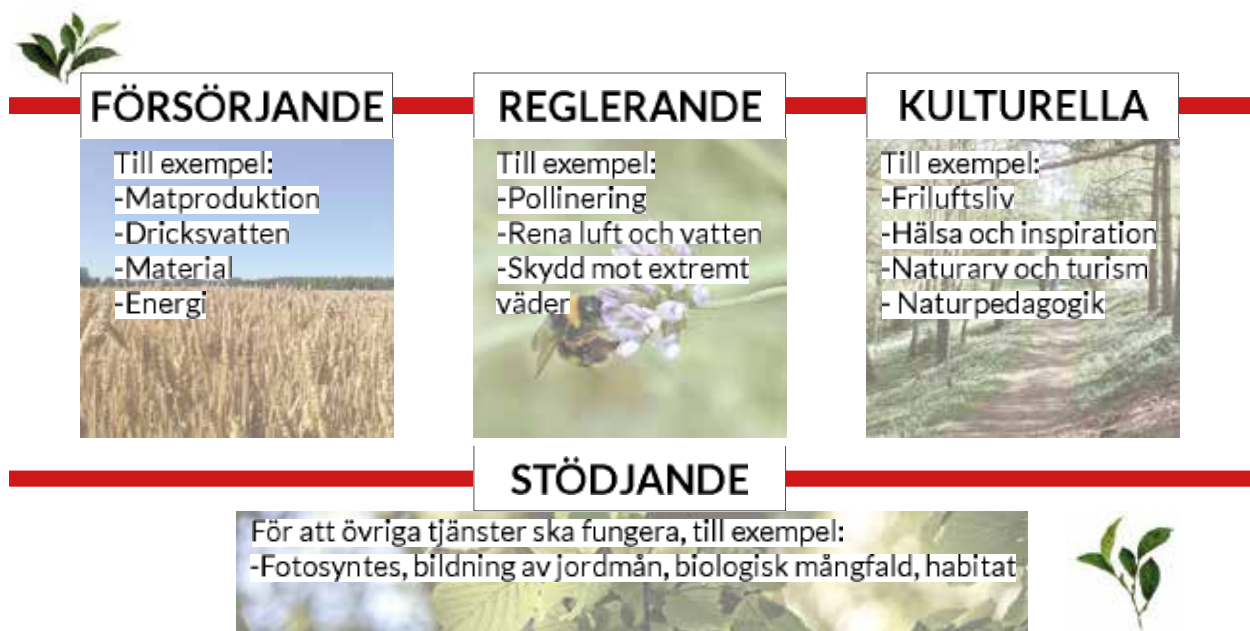
träd som bidrar med skugga och pollinerande bin som är helt avgörande för matproduktionen.

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

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

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

Exempel på olika ekosystemtjänster presenteras i bilden nedan.



Planförslaget påverkar inte några försörjande ekosystemtjänster. Planförslaget bedöms ha ingen eller ringa påverkan på stödjande ekosystemtjänster. En större del av planområdet planläggs som natur vilket innebär att möjlighet finns att stärka de stödjande ekosystemtjänsterna. Beroende på hur dagvattenhanteringen utformas kan de reglerande och kulturella ekosystemtjänsterna påverkas positivt då de bidrar med möjligheter till naturupplevelser, hälsa och inspiration samt pollinering och skydd mot översvämning. Genom förbättrade kopplingar till rekreation på Hallandsås bedöms även de kulturella ekosystemtjänsterna stärkas.

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 (strategisk) miljöbedömning inklusive en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras. Båstads kommun har genom behovsbedömningen (som numera benämns som Undersökning) kommit fram till att det inte föreligger något behov av miljökonsekvensbeskrivning.

Behovsbedömningen, daterad den 30 juni 2016, grundades på följande:

- planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner
- planen bedöms inte ha en betydande negativ påverkan på riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv
- planen bedöms inte ha en betydande negativ påverkan på riksintressena för naturvård eller Natura 2000-område
- 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 fornlämningar och en arkeologisk undersökning ska göras
- krav kommer att ställas i detaljplanen på dagvattenhanteringen för att minimera risken för påverkan på Stensån.

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

Länsstyrelsen har (den 13 juli 2016) i ett tidigt samråd med anledning av Behovsbedömning, daterad den 30 juni 2016, framfört att de inte kan, med inkomna handlingar som grund, dela Båstads kommuns bedömning att genomförandet av den föreslagna detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Länsstyrelsen råder kommunen att utreda om hydrologin inom ädellövsskogen i Natura 2000-området närliggande sluttningar kan riskera att påverkas av planens genomförande.

En Geohydrologisk utredning har tagits fram av WSP, daterad den 18 mars 2019.

En Hydrogeologisk utredning gällande Entré Båstad etapp 2, daterad den 26 juni 2023, har tagits fram av Tyréns.

Kort sammanfattat bedöms ett genomförande av nu aktuell detaljplan ej påverka grundvattennivån inom Natura 2000-området negativt. Därav gör kommunen även fortsättningsvis den bedömningen att en strategisk miljöbedömning inklusive upprättandet av en MKB inte behöver göras, eftersom planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Historik

Planområdet är inte bebyggt. Området har delvis nyttjats som arbetsområde och upplagsområde i samband med byggandet av tunneln genom Hallandsåsen. Efter byggtiden har området stått tomt.



Ortofoto från 1996 med planområde markerat med röd linje



Ortofoto från 2022 med planområde markerat med röd linje

Bostäder

Bostadsområdet Hemmeslöv ligger cirka 500 meter norr om planområdet. Det domineras av villor, till största delen uppförda under 1960 och -70-talen som fritidshus. Befolkningen ökar i Hemmeslöv, men ökningen är koncentrerad kring stationen och i norra delen av området kallat Heden.

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

Inom detaljplan för område norr om Hallandsvägen, det vill säga Petersberg (dpl 1697) möjliggörs bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. I skrivande stund är ingen byggnation uppförd ännu.

Kommersiell, offentlig och social service

Planområdet är beläget mellan före detta banvall samt Stenhusvägen i direkt anslutning till Entré Båstad etapp 1 och etapp 3, där kommersiell service i form av till exempel matvaruaffär och andra butiker finns. Inom handelsområdet Entré Båstad etapp 1 driver även Friskis & Svettis en verksamhet. Längs med Hallandsvägen (som sedan övergår till Köpmansgatan) västerut, in mot centrala Båstad, finns det service i form av bland annat handel, bensinstation, apotek, post. Inom en radie om cirka 2,5-3 km från planområdet når man vård, förskola, skola och idrott. Byggnation i form av både bostäder och centrumverksamhet håller på att uppföras i anslutning till Båstads station (Tuvelyckan). Inom detaljplanerna för område norr om Hallandsvägen, det vill säga Petersberg (dpl 1697) samt

Entré Båstad etapp 3 (dpl 1692) möjliggörs bland annat centrumverksamhet, verksamheter, kontor, skola och handel. I skrivande stund är ingen byggnation uppförd ännu.

Verksamheter

Inom tätorten Båstad har kommunen cirka 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 samt även Wil-lab i Östra Karup, cirka 3,5 km öster om planområdet. Även Hotell Riviera är en stor arbetsplats. Sommartid är ytterligare cirka 150 personer anställda på Hotell Skansen. Då utgör även Pepes Bodega och övriga verksamheter i hamnen stora arbetsplatser med totalt upp till 200-300 anställda. Båstad har ett bra företagande med många nyetablerade små företag med endast en eller ett par anställda. Flera av dessa har sina kontor i Företagsbyn i tätortens sydligaste spets.

I anslutning till Båstads före detta järnvägsstation (Stationsterrassen/Stenbrottsvägen) pågår detaljplanarbete för att möjliggöra etablering av verksamheter.

Längs Inre Kustvägen, mellan Hallandsvägen och länsgränsen i norr mot Laholm, kommer på sikt olika typer av både större och mindre verksamheter etablera sig vilket, tillsammans med nya verksamheter i anslutning till Stationsterrassen/Stenbrottsvägen, uppskattningsvis innebära att flera hundra nya arbetstillfällen på sikt skapas.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs i sammanhanget till största del av täta tuvgräs samt täta nässelbestånd med inslag av småsly av sälg och björk samt en större grusad yta i öster.

Marknivån inom planområdet varierar mellan +18,0 i sydväst i anslutning till banvallen och +12,0 m.ö.h (meter över havet) i ost inom den grusade plana ytan. Stenhusvägen ligger på + 13,0 m.ö.h i väst och faller ner till cirka +11, m.ö.h i öster.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom planområdet. En sökning (maj 2020) i Artportalen mellan åren 2000-2020 visar inga registrerade fynd. 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.

Planområdet ingår inte i något naturreservat eller omfattas av landskapsbildsskydd.

Allmän plats

En mindre del av planområdet är idag allmän plats. Längs med Stenhusvägen är marken planlagd som LOKALGATA och i öst är en mindre kil planlagd som NATUR. Se även sida 9 (gällande detaljplaner).

Vattenområden

Inom planområdet finns inga vattenområden.

Översvämningsrisk

Översvämningsrisk med anledning av stigande havsnivåhöjdning föreligger inte inom planområdet eftersom det inte ligger nära havet eller har omfattande lågpunkter i terrängen.

Viss översvämningsrisk kan föreligga genom ytvatten och bäckar nedför åssluttning i samband med kraftiga regn. Detta avhjälpas dock genom att den före detta banvallen i dagsläget fungerar som en naturlig barriär mellan ås och nu aktuellt planområde och att dagvatten leds vidare genom ledning och/eller svackdiken. Se även sidorna 50-52 under rubriken Dagvatten.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har gjorts av området i samband med planarbete för intilliggande områden (Sigma Civil 2018). För nu aktuellt planområde konstateras i utredningen att den generella jordlagerprofilen utgörs av ett lager mulljord ovan grusig sand på berg. Den överst liggande mulljorden är cirka 0,5 meter mäktig och består främst av sandig mulljord. Den underliggande grusiga sanden har påträffats från cirka 0,5 meter under markytan och bedöms vara cirka 1,5 meter mäktig. Lagret har en hög relativ fasthet, en naturlig vattenkvot på cirka 4 till 8 %. Bergets nivå har påträffats cirka 1,5 meter under markytan, men djupet till berg kan variera och berg i dagen kan inte uteslutas i områdets västra del.

Inga specifika markradonmätningar har utförts. Det rekommenderas att detta utförs. Enligt SGU:s strålningskarta utgörs planområdet av mark upp till ca. 31 Bq/kg (2,5 ppm) avseende uran. Det bör poängteras att dessa resultat är mycket översiktliga och att platsspecifika mätningar krävs. Markradonhalten varierar med väder och årstid och mätning med spårfilm rekommenderas. Byggnader inom planområdet ska utföras radonsäkert, eftersom merkostanden för det är liten och bedömningarna av radonrisken något osäkra.

Tyréns AB installerade grundvattenrör för långtidsmätning av grundvattenytans nivåer inom Entré Båstad Etapp 2, under 2022-2023. I samband med undersökningen togs även skruvprover som undersökts på labb för att ge ett översiktligt yttrande om förhållandena i mark inför exploatering. Noterbart är att Tyréns nådde djupare än Sigma vid sin provtagning.

Inom undersökningsområdet har 4 stycken skruvprovtagningar utförts som påvisar att jordlagerföljden utgörs av fyllning på sandmorän. Fyllningsmaterialet utgörs av hummusjord samt grusig sand och lera med varierande organisk halt och förekommer från markytan ner till ett djup som varierar mellan 0,4 och 2,6 m under markytan med störst mäktighet i den östra undersökningspunkten mellan Stenhusvägen och Väst kustbanan (21E01GV).

Utförda skruvprovtagningar visar att under fyllningsmaterialet utgörs jordlagerföljden av sandmorän med varierande innehåll av lera eller grus och förekommer från underkant fyllning ner till undersökt djup som varierar mellan 2,4 och 5,0 m under markytan.

Utförda skruvprovtagningar har utförts till metodstopp erhållits, i 3 utav 4 undersökningspunkter, på ett djup som varierar mellan 2,4 och 4,3 m under markytan. Vid tidigare undersökning (Sigma Civil 2018) har stopp erhållits mot block eller berg i 2 av 3 punkter på mellan 0,9 och 1,3 meter under markytan, vilket också korresponderar med stopp för trycksondering. Enligt Sigma Civil (2018) ger sonderingarna som utförts att den grusiga sanden har en hög relativ fasthet.

I undersökningspunkt mellan Stenhusvägen och Väst kustbanan (21E01GV) har skruvprovtagningen avslutats 5,0 m under markytan utan att metodstopp erhållits.

Markmiljötekniska förhållanden

Kort sammanfattat bedöms markförhållanden inom planområdet lämplig för en utbyggnad i enlighet med nu aktuellt planförslag då markföroreningsgraden inte kan antas överskrida gränsvärden för mindre känslig markanvändning (MKN). Miljöavdelningen, Båstads kommun, har inte några uppgifter om kända eller misstänkta föroreningar mark eller grundvatten.

Under planprocessen har en genomgång av historiska foton mellan 1964 och 2023 gjorts. Ytterligare efterforskningar och dialog har skett med bland annat Trafikverkets projektledare för Projekt Hallandsås, samt de entreprenörerna (Peab samt Fastighetsutveckling i Båstad AB) som ansvarade för utbyggnaden inom Entré Båstad etapp 1, som skedde under åren 2011-2013.

Med stöd av historiska foton dras slutsatsen att den västra delen av planområdet, inom Entré Båstad etapp 2, varit jordbruksmark alternativt ängsmark från (minst) 1960-talet fram till 2010 där den sedan dess bara varit gräs/vegetationsyta. Marknivån är intakt/oförändrad sedan (minst) 1960-talet.

Nedanstående bild visar hur marken sluttar från den före detta banvallen ner mot Hallandsvägen.

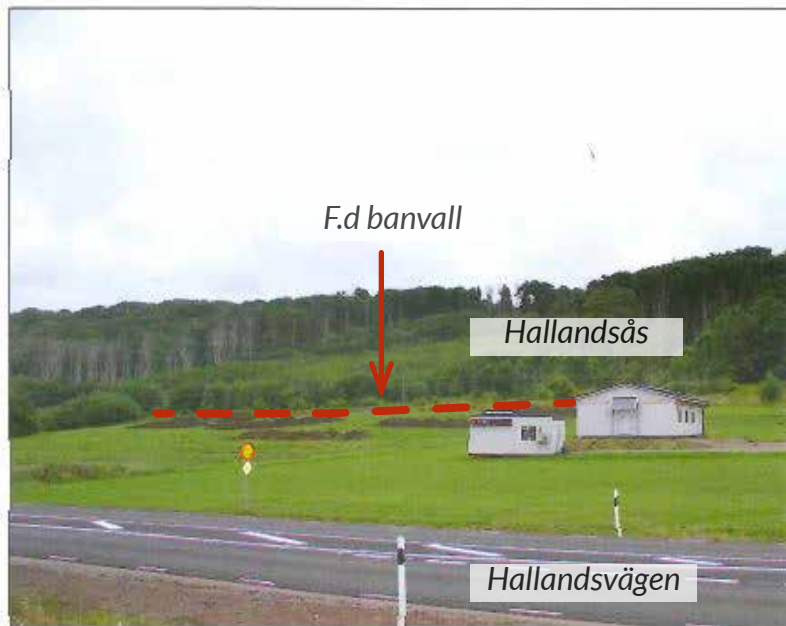


Foto i samband med arkeologisk undersökning 2010. Bilden är tagen i anslutning till Kustvägen och mot nordväst. I bakgrunden syns Hallandsås. I nedanstående ortofoto från 2010 är de vita byggnaderna synliga.



Flygfoto i samband med framtagande av Miljökonsekvensbeskrivning, Projekt Hallandsås, år 2000

Den östra delen av planområdet, inom Entré Båstads etapp 2, har fram till början av 1990-talet utgjorts av jordbruksmark och därefter nyttjats av Projekt Hallandsås där de ställde upp husvagnar och byggbodars. Parkering av personbilar har även förekommit där. I samband med att byggbodars etcetera placerades i öst schaktades mark bort för att göra ytan plan, se även nedanstående ortofoto från 1996.

År 1964-1965



Ortofoto över planområde 1964-1965

År 1973



Ortofoto över planområde 1973

År 1996



Ortofoto över planområde 1996

År 2002



Ortofoto över planområde 2002

År 2004



Ortofoto över planområde 2004

År 2006



Ortofoto över planområde 2006

År 2010



Ortofoto över planområde 2010

År 2012



Ortofoto över planområde 2012

År 2014



Ortofoto över planområde 2014

År 2016



Ortofoto över planområde 2016

Ortofoto 2018



Ortofoto över planområde 2018

År 2020



Ortofoto över planområde 2020

Ortofoto 2022



Ortofoto över planområde 2022

I samband med slutförandet av Projekt Hallandsås och kommunen skulle överta markområden från Trafikverket tog Sweco fram en översiktlig markteknisk undersökning, daterad den 7 juli 2014.

Under utredningsarbetet identifierades 7 riskområden där markprovtagningar gjordes. Utöver det så bedömde inte entreprenören, Trafikverket eller kommunen att det fanns några områden där miljöfarlig verksamhet skett. (Värt att notera är att marken norr om Hallandsvägen, Hemmeslöv 5:9, f.d. 6:2, Petersberg, hanterades separat).

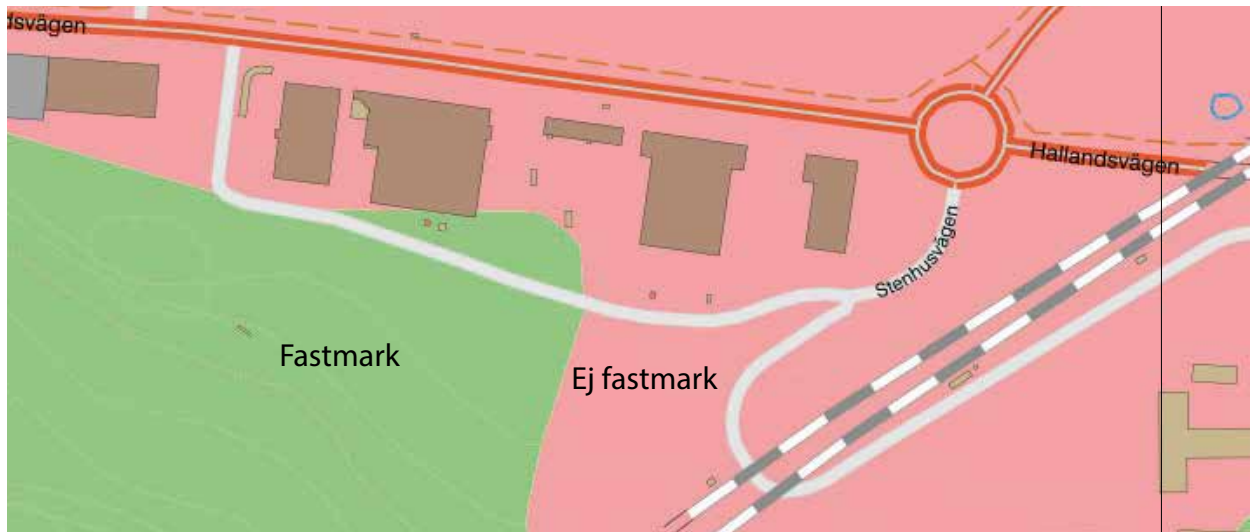
I rapporten står det bland annat att "Riskområdena identifierades av Skanska-Vinci och omfattar områden där kemikalier och skrotavfall har hanterats (till exempel bränsle).

Tre områden vid norra tunnelmynningen identifierades och ingen av dem är belägna inom Entré Båstad etapp 2.

Med stöd av bland annat historiska foton, miljöavdelningens information samt Swecos rapport bedöms således marken inom planområdet lämplig för en utbyggnad i enlighet med nu aktuellt planförslag då markföroreningsgraden inte överskrider mindre känslig markanvändning (MKN).

Stabilitet och skredrisk

Stabilitetsundersökning har inte utförts. Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) kartdatabas klassas marken inom planområdets västra del som "fastmark" och marken i öst som "ej fastmark". Informationen bygger på en omklassning av grundlagret i datamängden Jordarter 1:25 000-1:100 000 till trestabilitetsklasser: fastmark, ej fastmark och ej bedömd mark. Till klassen fastmark räknas områden med berg, morän, isälvsediment, grus, blockjord och liknande. Till klassen ej fastmark räknas områden med silt, lera, torv, gyttja, postglacial sand och andra avlagringar som i många fall underlagras av silt, lera eller fyllning. Hänsyn har inte tagits till marklutning och fuktighetsförhållanden.



SGU, karta - fastmark / ej fastmark

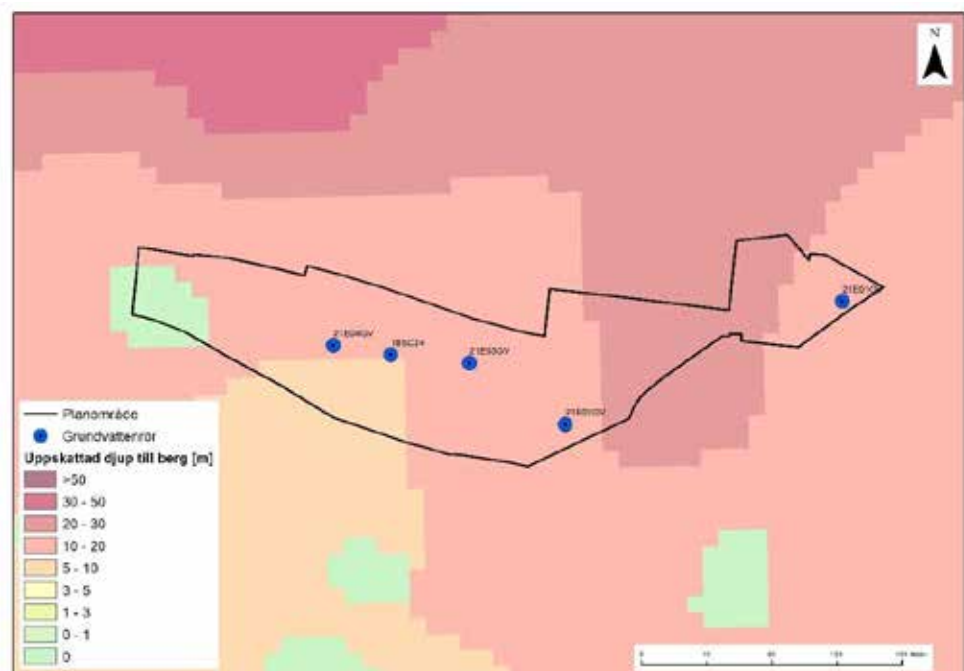
Hydrogeologi

Grundvatten

I samband med den geotekniska undersökningen (Sigma 2018) installerades ett grundvattenrör centralt i området (18SC24GW), vilket var torrt vid mätning i augusti 2018 på 0,6 meters djup.

Inom planområdet finns fem grundvattenrör installerade, se nedanstående bild. Under planprocessen har grundvattennivåer mätts mellan november 2021 till och med maj 2023.

Högsta uppmätta grundvattennivå är +15,3 m, i 21E04GV som ligger i den västra högre belägna delen av planområdet och lägsta uppmätta nivå är +8,2 m i 21E01G vid den låglänta nord-



Jorddjup enligt SGU:s jorddjupsmodell samt borrhänsor och grundvattenrör inom planområdet.

östra delen av planområdet. Grundvattennivåerna är mätta mellan november 2021 och maj 2023. Observationspunkt 18SC24 mätes vid fältbesöket i maj 2023 och nivån låg då 1,2 meter under markytan. Grundvattennivåerna är normalt som högst under sen vinter till tidig vår (februari-april) och som lägst under sensommaren eller hösten (september-oktober) i denna del av landet. Mätserien bör därför omfatta säsongsmaximum 2022 och den sista mätningen bör ligga nära säsongsmínimum 2022. Mätserierna tyder på att det inte sker någon större variation över året. Variationsbredden under den aktuella mätperioden är cirka 1 m i den högre belägna delen av planområdet (21E04GV) och cirka 0,5 m i de mer låglänta delarna (21E01GV). Grundvattennivåerna uppmätta inom planområdet tyder på att grundvattnet ligger ytligt.

Grundvattnets strömningsriktning bedöms följa markytans lutning norrut pga. markens kraftiga lutning och nivåskillnad.

För vidare resonemang angående eventuell grundvattenpåverkan med anledning av planförslag - se sida 40-43.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom planområdet finns kända fornlämningar registrerade enligt kartan nedan.



Utdrag ur Fornsök, Riksantikvarieämbetet (ortofoto 2019)

Fornlämning nr 139 (1988:8606) - Boplats, delundersökt, ca 245x55-110 m (VNV-ÖSÖ). Vid provschaktsgrävning år 1993 påträffades härdar, kokgropar, gropar, sotfläckar, stolphål, flintavslag, keramik med mera inom ett cirka 180 x 100-120 m (Ö-V) stort område. En arkeologisk förundersökning utfördes under 2010. Vid den genomförda förundersökningen påträffades ett drygt 4-tal anläggningar bestående av härdar, gropar och stolphål. Se bild på sida 30.

Fynden utgjordes av keramikskärvor och slagen flinta - bland annat en tresidig tångepilspets av keramisk typ. Ett par keramikskärvor uppvisade dekor med enkel streck- och gropdekor som möjligen kan dateras boplatzanläggningar till yngre stenålder. För att nu aktuellt planområde ska kunna exploateras måste en arkeologisk slutundersökning genomföras. Samråd har i maj 2020 inletts med länsstyrelsen inför planerad arkeologisk slutundersökning av fornlämningen.



Karta tillhörande arkeologisk förundersökning 2010 av fornlämning 139

Grav markerad av sten/block (1988:8823) - 1995 gjordes en inspektion och följande noterades: *"Rest sten borttagen? Enligt lanmäteriets karta från 1764 fanns här en sten, kallad "Stora sten". Med all sannolikhet en rest sten. Stenen är numera borttagen. Förmodligen sedan lång tid tillbaka och troligtvis när järnvägen anlades under slutet av 1800-talet. Området utgörs av järnväg och järnvägsarbete. Inga uppgifter om stenen har framkommit av orsbfolkningen"*.

Vid anläggandet av ny gång- och cykelväg inom planområdets västra del påträffades inga fornlämningar.

Planområdet berörs inte av kulturmiljövårdsprogram. Ett mindre område söder om planområdet och före detta banvallen är dock klassat som Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Gator och trafik

Trafikförsörjning sker från Stenhusvägen via Hallandsvägen/Lv 115.

2018 (januari) när Trafikverket utförde en trafikräkning (stickprov) uppgick årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) för Hallandsvägen/LV 115 till 4220 fordon varav 300 fordon var lastbilar. Trafikverket utförde 2016 (januari) en trafikräkning (stickprov) på Inre Kustvägen (i höjd med Mellanvägen). Då uppgick årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till 1840 fordon varav 130 fordon var lastbilar. I Åtgärdsvalsstudien för Hallandsvägen/Lv 115 (TRV 2015/86201) uppskattas en årsdygnstrafik för centrum på 7700 fordon. Under lågtrafik vinter cirka 4000 fordon, normaltrafik försommar/sensommar cirka 9000 fordon och under extremtrafik "Båstadveckan" (v. 30 2014) cirka 13000-16000 fordon.

Högsta tillåtna hastighet är 50 km/h för Hallandsvägen och Stenhusvägen, 70 km/h för rondellen och österut samt 60 km/h för Inre Kustvägen.

Trafikverket är huvudman för Hallandsvägen / Lv 115. För Stenhusvägen och Inre Kustvägen är kommunen huvudman.

Inre Kustvägen öppnades för trafik december 2015 i samband med invigningen av tunneln genom Hallandsås.

I dagsläget råder viss trafikproblematik i den västra korsningen Hallandsvägen / Stenhusvägen. Främst med anledning av stundtals hög trafikbelastning, otrygg övergång för fotgängare och cyklister samt höga hastigheter.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 501 (Norrviken-Båstad busstation-Båstad järnvägsstation), 502 (Båstad järnvägsstation-Båstad busstation-Torekov) och 525 Båstad-Östra Karup. Närmsta hållplatsen avseende busslinje nr 501 och 502 är lokaliserad längs Hallandsvägen, det vill säga cirka 100 norr om planområdet och cirka 400 meter väster om planområdet (Rivieravägen) avseende buss 525. Båstads station trafikeras även av busslinje 226 (Båstad busstation-Östra Karup-Skottorp-Vallberga-Laholm). Busslinje 501 och 502 trafikerar Båstad tätort med halvtimmestrafik i rusningstid, timmestrafik övrig tid samt nattrafik fredagar och lördagar. Busslinje 226 trafikerar Båstads station-Laholm vardagar under rusningstid.

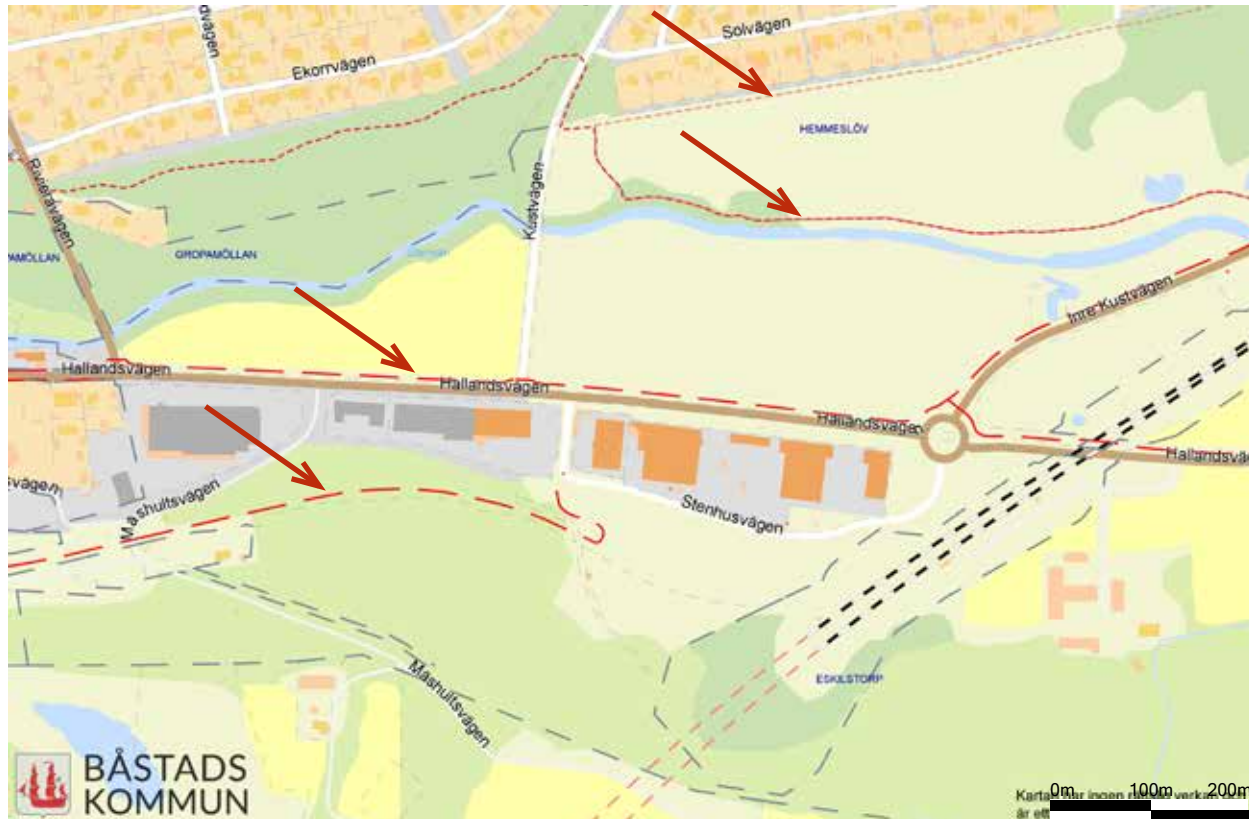


Hållplatser (H) i anslutning till planområdet

Båstads järnvägsstation är belägen cirka 1 400 m nordost om planområdet. Från järnvägsstationen finns möjlighet att ta sig både norr och söderut med Öresundståg samt Pågatåg. Norr och södergående tåg trafikerar Båstad med timmestrafik och halvtimmestrafik under rusningstid.

Gång- och cykeltrafik samt vandringsled

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelbanor samt vandringsled. Dessa gång- och cykelbanor finns i anslutning till planområdet längs Hallandsvägen, Kustvägen, Inre Kustvägen samt på före detta banvallen som förbinder området med stadens övergripande nät.



Befintligt Gång- och cykelnät (illustrerad med röd lång streckad linje) samt vandringsleder (illustrerade med röd/ljusbrun kort streckad linje)

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

I anslutning till planområdet är en gasledning och fjärrvärmeledning belägen vilket innebär att flera energialternativ är möjliga.

El och telefoni

Bjäre Kraft, Södra Hallands Kraft och TeliaSonera Skanova har kabelanläggningar inom och i anslutning till planområdet.

Brandvattenförsörjning

En brandpost med okänt flöde finns belägen i Hallandsvägen.

Dricks- och spillvatten

Planområdet söder om Stenhusvägen ligger utanför VA-verksamhetsområdet för Båstad kommun medans del av planområdet norr om Stenhusvägen är beläget inom VA-verksamhetsområdet. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda delvis i Stenhusvägens västra del. Dock är

dessa av en mindre dimension. Huvudledningar (som sannolikt lämpar sig bäst för påkoppling) för VA finns längs Hallandsvägen. Kapacitet i befintligt ledningsnät har studerats under planprocessen (VA-utredning med anledning av ny detaljplan för Hemmeslöv 5:9 m.fl. i Båstad, Afry, daterad den 7 mars 2022). Se även sidorna 49-50 under rubriken 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 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.

Exploateringen antas medföra förhöjda halter av tungmetaller till dagvattnet (till stor del på grund av trafikerade ytor). Dagvatten från trafikerade ytor har en högre föroreningsgrad än dagvatten från övriga ytor. Genom att separera dagvatten från trafikerade ytor och rena detta separat förorenas inte mindre kontaminerat dagvatten (det vill säga mindre förorenat dagvatten) mer. Dagvatten från gator och parkeringar kan exempelvis ledas till svackdiken (som integreras i stadsmiljön) innan det kopplas samman med dagvatten från övriga ytor. I Båstads kommuns dagvattenpolicy finns exempel på utformning av dagvattensystem med syfte att fördröja och rena dagvatten. En VA-utredning har tagits fram under planprocessen. (VA-utredning med anledning av ny detaljplan för Hemmeslöv 5:9 m.fl. i Båstad, Afry, daterad den 7 mars 2022). I utredningen har bland annat en översyn av föroreningshalten gjorts. Se även sidorna 49-53 under rubriken Dagvatten.

Avfallshantering

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) hämtar kommunalt avfall. Förpackningar, tidningar och verksamhetsavfall hämtas av andra aktörer på den fria marknaden.

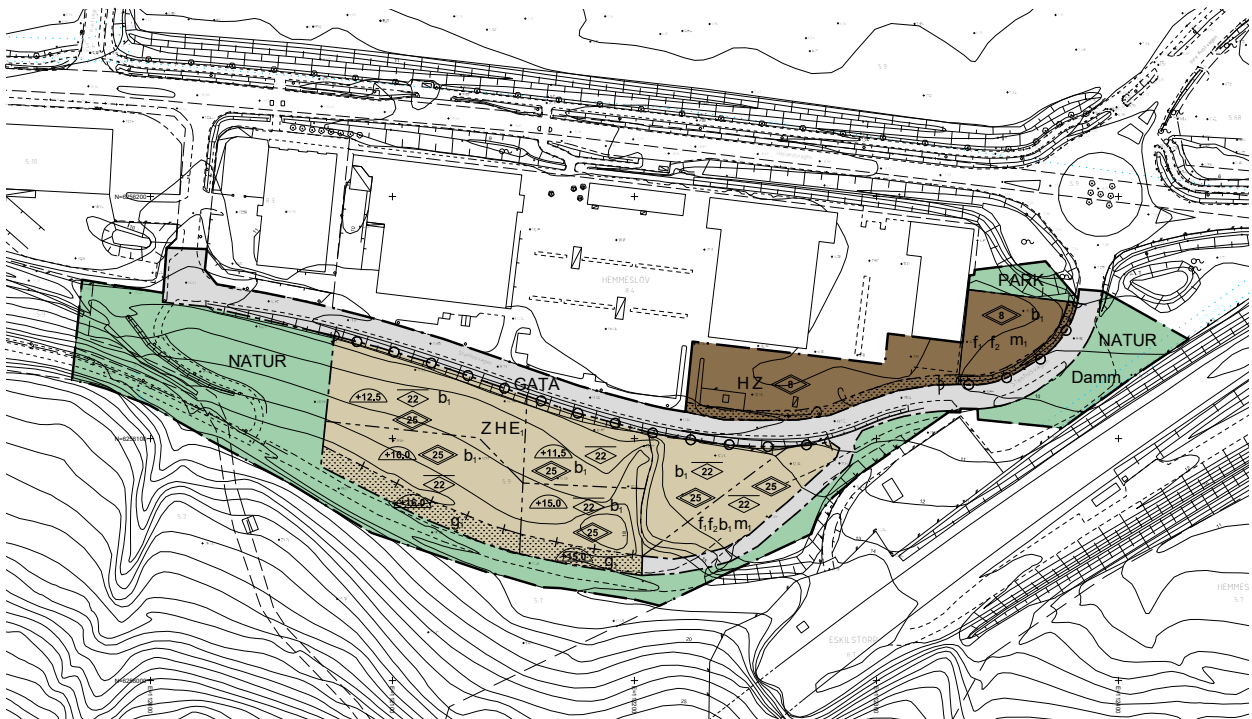
Även förpackningar blir kommunalt ansvar 2024 och krav på fastighetsnära insamling av vissa fraktioner från 2027. Se <https://www.avfallsverige.se/for-medlemmar/vanliga-fragor-och-svar/for-packningsavfall/>

8. PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Användning

Huvudsyftet med detaljplanen är att ta fram ny verksamhetsmark i anslutning till handels-/verksamhetsområdet Entré Båstad samt delvis möjliggöra utveckling av befintlig etablerad verksamhet genom utbyggnad alternativt omdisponering av byggnation inom Entré Båstad etapp 1. I planförslaget möjliggörs även ett fjärrvärmeverk för produktion av gas som ett uppvärmningsalternativ för boende och verksamma i Båstad. Detaljplanen syftar även till att säkerställa och möjliggöra dagvattenhantering samt gång- och cykelstråk inom allmän plats (NATUR och GATA).



Plankarta, granskningshandling 2023-08-14

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

I planförslaget möjliggörs Detaljhandel inom planområdet. Syftet är att möjliggöra både ny etablering av detaljhandel söder om Stenhusvägen samt utveckling av befintlig detaljhandel inom området mellan Hallandsvägen och Stenhusvägen, Entré Båstad, etapp 1.

Användningen "Z" - *Verksamheter* är en generell användningsbestämmelse som tillåter en bred användning. Här ingår olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

I planförslaget möjliggörs olika former av verksamhet inom mark betecknad med Z. Syftet är att både möjliggöra etablering av ny typ av verksamheter samt även verksamheter som har synergi med redan befintlig etablerad verksamhet inom Entré Båstad etapp 1.

Användningen "E₁" - Värmeverk är en precisering av användningsslaget Teknisk anläggning. Endast den preciserade formen av användning är tillåten.

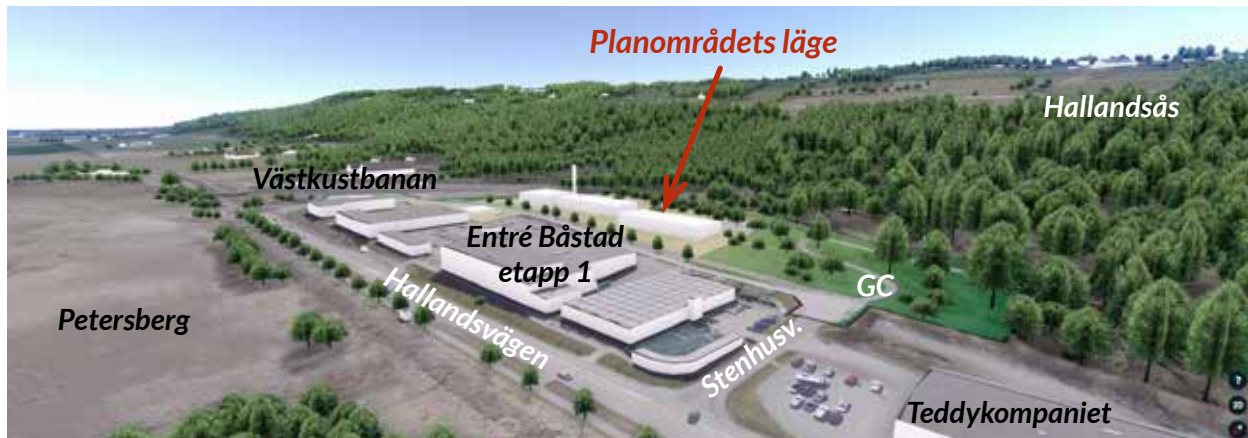
I planförslaget möjliggörs värmeverk inom mark söder om Stenhusvägen. Till användningen räknas också alla de byggnader och anläggningar som kan behövas för verksamhetens drift. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra en etablering av ett så kallat fjärrvärmeverk för produktion av gas som ett uppvärmningsalternativ för boende och verksamma i Båstad.



Illustrationskarta inkl sektionslinje B, granskningshandling 2023-08-14

Byggandets omfattning

Så kallad prickmark inom planområdet får inte förses med byggnad. Syftet med prickmarken norr om Stenhusvägen är att möjliggöra och säkerställa goda siktförhållanden. Den prickade marken längst i söder, längs före detta banvall syftar till att inte möjliggöra byggnader inom kvartersmark avsedd för tillfart till fastighet.



Översiktsvy mot sydost, granskningshandling 2023-08-14

Utformning och utförande

Högsta tillåtna totalhöjd för byggnader norr om Stenhusvägen är 8,0 meter. Syftet med planbestämmelsen totalhöjd är att möjliggöra lika höga byggnader som i nu gällande detaljplan (det vill säga dpl 1642).

Nya byggnader söder om Stenhusvägen får uppföras till en högsta nockhöjd om 22 meter över havet (möh), det vill säga meter över nollplanet. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra en byggnation i souterräng alternativt byggnader ovanpå befintlig markhöjd som är ungefär lika höga som befintlig bebyggelse norr om Stenhusvägen, se bilder och sektioner på sidorna 37-38. De befintliga markhöjderna inom kvartersmark varierar mellan cirka + 17 i väst och cirka +12 meter över havet i öst. Vid en eventuell etablering av ett värmeverk inom planområdet kan en skorsten bli aktuell. Högsta tillåtna totalhöjd söder om Stenhusvägen är 25,0 meter. Syftet med planbestämmelsen är att reglera totalhöjd för skorsten. Enligt nätägaren bedöms totalhöjd på skorsten till 20-25 meter. Placering samt höjd på skorsten hanteras i bygglovsprövningen. Lämpligen placeras skorsten inom den östra delen av kvartersmarken och utformas i en naturlig färg så som till exempel, brun, grön eller svart för att smälta in i omgivningen mot Hallandsås.

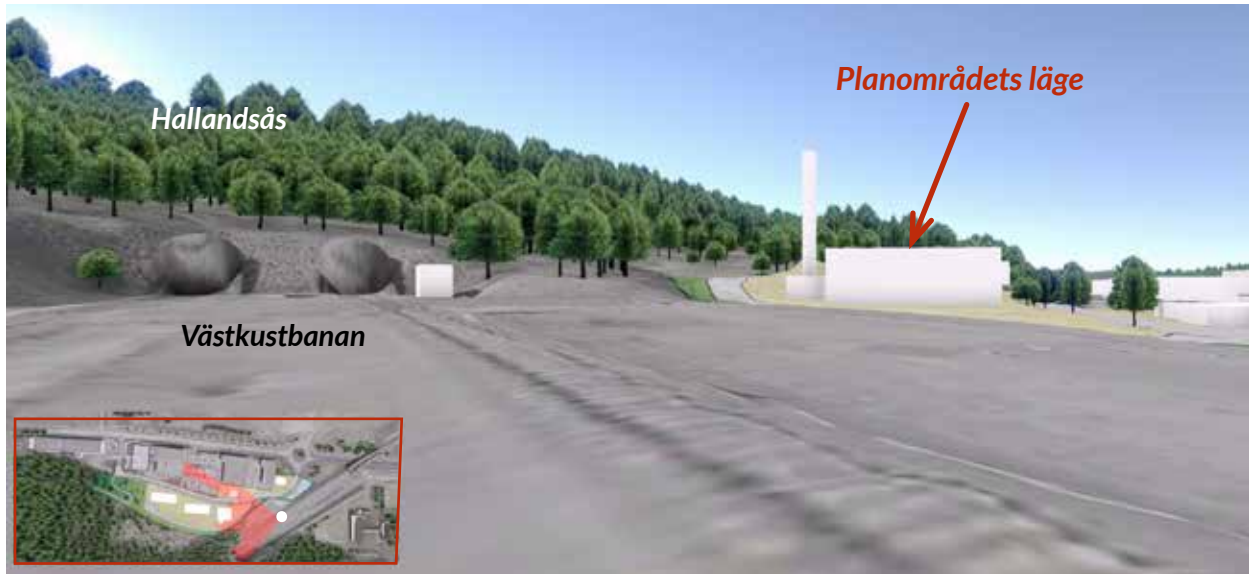
För byggnationer där människor stadigvarande vistas, närmre än 70 meter från närmsta spårmitt, ska fasader (det vill säga inte tak) som vetter mot järnväg utföras brandskyddad / i obrännbart material (f_1) och utrymningsväg vara vänd från järnväg och väg 115 (f_2). Syftet med dessa planbestämmelser är att trygga människors hälsa och säkerhet. (För mer information om utförd Riskanalys, se sidorna 47-49).

För att säkerställa goda miljöförhållanden i lokaler tillämpas de riktvärden för vibrationer som gäller för nybyggnad av väg- och järnvägsinfrastruktur även för tillkommande bebyggelse. Enligt dessa riktlinjer ska 0,4 mm/s vägd RMS klaras i utrymmen där människor stadigvarande vistas, detta regleras i särskild planbestämmelse (m_1) för kvartersmark närmre än 70 meter från närmsta spårmitt.

Byggnader inom planområdet ska uppföras i radonskyddat utförande (b_1).

Inom marken söder om Stenhusvägen är det möjligt att uppföra byggnader i souterräng alternativt "ovanpå" befintlig marknivå.

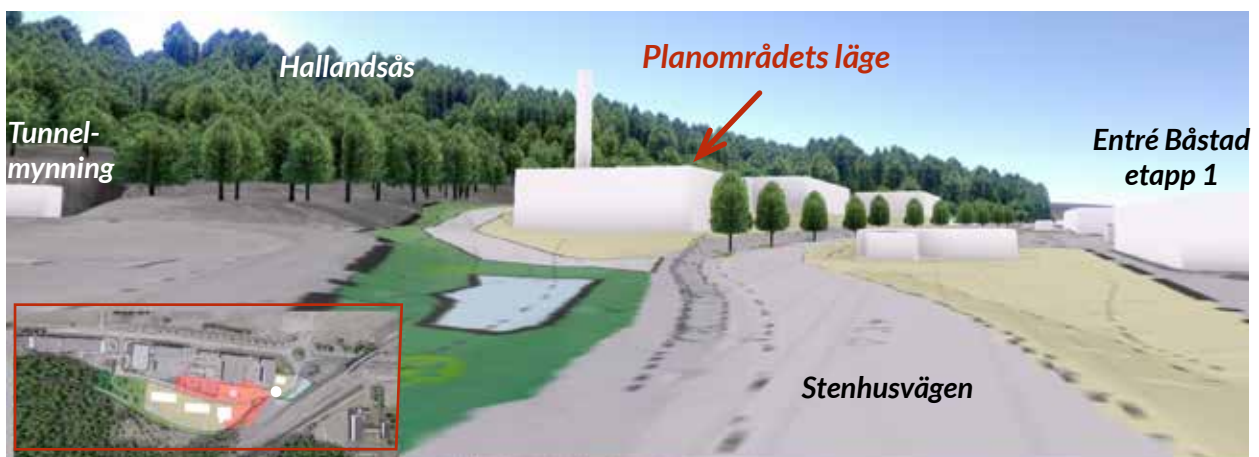
På följande bilder redovisas hur en byggnation kan komma att se ut vid en utbyggnad i enlighet med illustrationskartan.



Vy från Västkustbanan mot väst.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med vit punkt position samt med rött fält utsiktsvy)

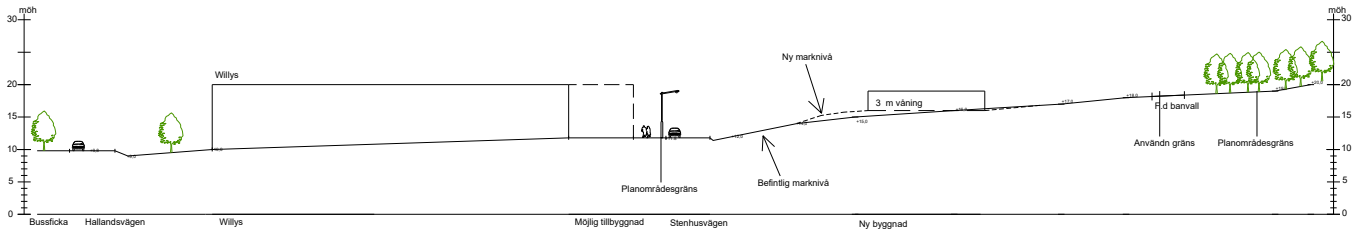


Vy från Stenusvägen mot öst.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med vit punkt position samt rött fält utsiktsvy)

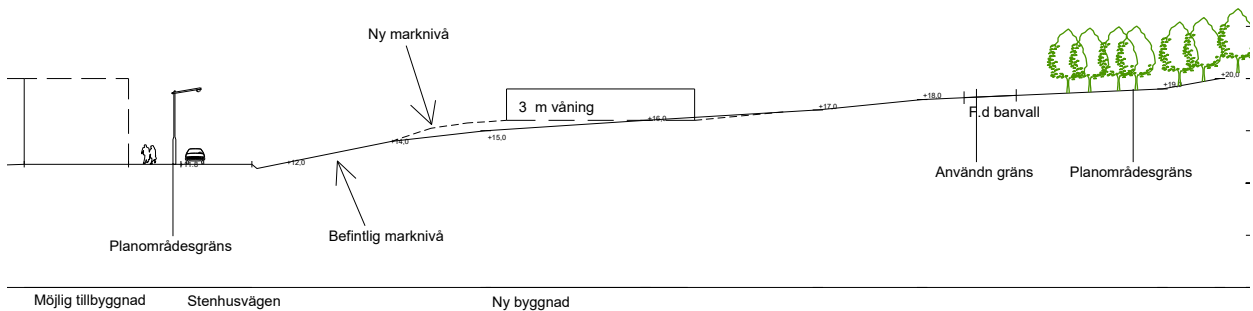


Vy från Stenusvägen mot väst.
(Den lilla rutan till vänster visar översiktlig kartbild och med vit punkt position samt rött fält utsiktsvy)

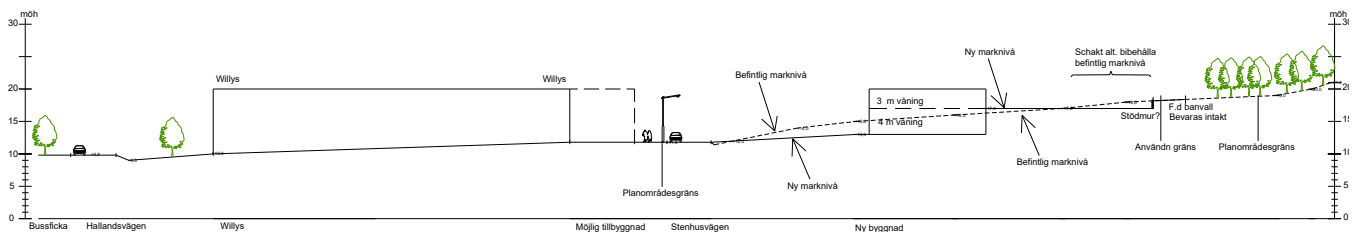
I nedanstående sektioner redovisas befintlig marknivån i förhållande till eventuell schakt och hur byggnad i ett plan alternativt souterräng skulle kunna uppföras.



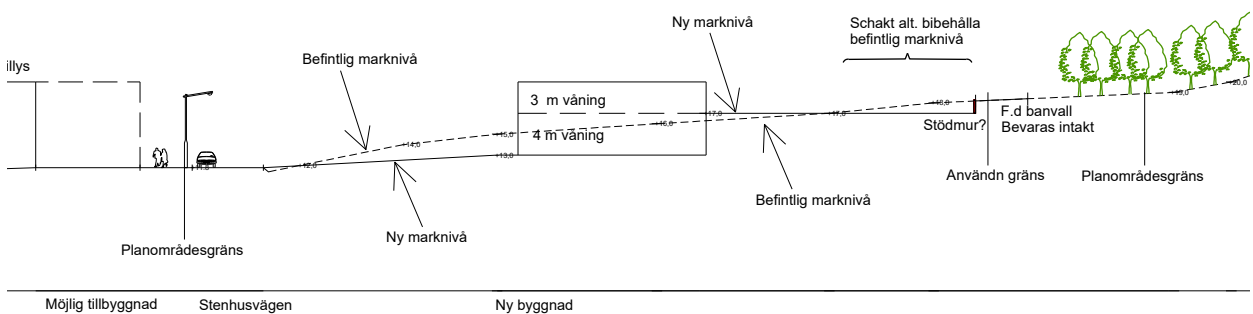
Sektion B, alternativ 1, enligt sektionlinje på illustrationskarta, sida 35, granskningshandling 2023-08-14
Stenhusvägen intakt, kompletteras med GC. Ny byggnation "på" terrass, GC och dike alt kulvert längs gatan (Stenhusvägen)



Inzoomad sektion B, alternativ 1, enligt sektionlinje på illustrationskarta, sida 35, granskningshandling 2023-08-14
Stenhusvägen intakt, kompletteras med GC. Ny byggnation "på" terrass, GC och dike alt kulvert längs gatan (Stenhusvägen)



Sektion B, alternativ 2, enligt sektionlinje på illustrationskarta, sida 35, granskningshandling 2023-08-14
Ny bebyggelse söder om Stenhusvägen i souterräng, GC och dike alt kulvert längs gatan (Stenhusvägen)



Inzoomad sektion B, alternativ 2, enligt sektionlinje på illustrationskarta, sida 35, granskningshandling 2023-08-14
Ny bebyggelse söder om Stenhusvägen i souterräng, GC och dike alt kulvert längs gatan (Stenhusvägen)

Markens anordnande och vegetation

Inom planområdet söder om Stenhusvägen anges lägsta tillåtna schaktningsnivå (11,5-16,0) i meter över nollplanet. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att befintlig marknivå inte schaktas lägre än angivet antal meter över nollplan (meter över havet) för att på så sätt inte riskera en grundvattennivåsänkning som kan komma att påverka ädellövskog inom Natura 2000-området i sydväst.

Skydd mot störningar

För att säkerställa goda miljöförhållanden i lokaler tillämpas de riktvärden för vibrationer som gäller för nybyggnad av väg- och järnvägsinfrastruktur även för tillkommande bebyggelse. Enligt dessa riktlinjer ska 0,4 mm/s vägd RMS klaras i utrymmen där människor stadigvarande vistas, detta regleras i särskild planbestämmelse för all kvartersmark (m_1).

Mark och vegetation

Allmän plats

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 gång- och cykelväg samt dike möjliggöras längs Stenhusvägen vilket innebär att en remsa mark längs befintlig utbyggd väg (det vill säga Stenhusvägen) planläggs som GATA.

Beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig längs södra sidan om Stenhusvägen och om byggnader uppförs i souterräng eller ej kan gångfartsområde med fördel anordnas inom gatumarken som en trafiksäkerhetshöjande åtgärd.

I planförslaget möjliggörs en ny anslutningsväg från Stenhusvägen. Syftet med vägen är att kunna angöra till de nya verksamheterna söder om Stenhusvägen. Angöring till verksamheterna norr om Stenhusvägen avses även i fortsättningen ske via befintliga in-/utfarter. Siktförhållandena är dock begränsade och påverkas av höjdskillnader samt befintligt plank i väst. Den befintliga in-/utfarten kan med fördel tas bort och ersättas med en mer trafiksäker in-/utfart aningen österut där marken är mer plan och siktförhållandena bättre.

Användningen "NATUR" - *Naturområde* innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte.

I planförslaget avses mark i anslutning till NATURA 2000-område och som i dagsläget inte omfattas av detaljplan planläggas som NATUR. I den västra delen av planområdet (det vill säga inom NATUR) är en gång- och cykelbana som förbinder före detta banvall och Stenhusvägen anlagd.

Användningen "PARK" - *Park* är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement för parkens användning.

Strax söder om befintlig rondell (Hallandsvägen/Inre Kustvägen) är marken planlagd som PARK respektive NATUR i nu gällande detaljplan. I planförslaget justeras och utökas PARK sydväst om rondell för att anpassas till verkligheten då befintligt fördröjningsmagasin delvis är beläget inom kvartersmark. Naturmarken sydost om rondell kvarstår som NATUR även i detta planförslag.

Allmän plats

Andelen allmän plats ökar i förhållande till nu gällande detaljplaner. Marken utgörs av totalt cirka 15 876 m² allmän plats-mark. (GATA: cirka 5 345 m², NATUR cirka 10 048 m², PARK cirka 483 m²).

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. De grusiga massorna kan användas som underbyggnad till kommande infrastruktur inom planområdet. Eventuella överblivna massor kan användas inom planområdet norr om Hallandsvägen där marken planeras att höjas. Där kan även kullar och höjdryggar skapas. Dessa kan fungera som lekfulla natur-element samtidigt som de har bullerreducerande effekt. För övrigt finns flera utbyggnadsområden inom kommunen där massor kan komma till nytta, exempelvis inom utbyggnadsområdet i anslutning till Båstad järnvägsstation.

Geotekniska förhållanden

I Geotekniskt PM, Hemmeslöv 6:2 m.fl, Petersberg i Båstad, Sigma Civil, daterad den 10 oktober 2018, bedöms planområde bestå av "fördelaktig geologi", (karta G-10-1-001) vilket innebär att det råder goda grundläggningsförutsättningar inom planområdet. I Tyréns Utlåtande/Geoteknik, Hemmeslöv 5:9 m.fl-Entré Båstad, daterad den 10 mars 2023 görs samma bedömning.

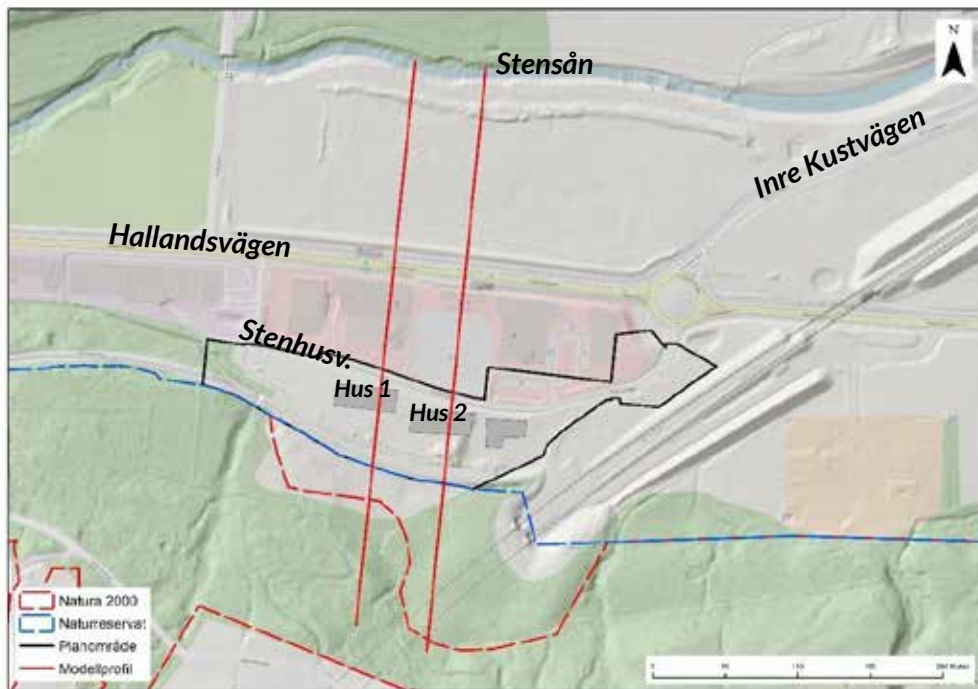
Grundläggning föreslås utföras med platta på mark. För att säkerställa en jämn grundläggning måste eventuellt berg vara lossprängt till minst 0,5 meter under schaktbottennivån. All organisk samt tjälfarlig jord skall schaktas bort ner till frostfritt djup innan grundläggning utföres. Grundläggningen skall ske på icke tjälfarligt material och schaktbotten skall packas så att bärigheten och den dimensionerande bärförmågan uppfylls enligt EN 1997-1 kapitel 6, Plattgrundläggning.

Vidare konstaterar Sigma i sitt PM att området innehåller tjälfarliga jordar och att ledningar därför rekommenderas att grundläggas på frostfritt djup, alternativt frostskyddsisoleras.

Hydrogeologi

En Hydrogeologisk utredning för Entré Båstad etapp 2 (daterad den 26 juni 2023, Tyréns) har gjorts gällande grundvattennivån och effekter av en framtida utbyggnad i enlighet med planförslag.

Beräkningarna har utförts med hjälp av SEEP/W (Geostudio 2020), vilket är ett beräkningsprogram för numerisk beräkning i två dimensioner. Programmet använder finita elementmetoden. Modelleringen har genomförts genom två tvärprofiler i nord-sydlig riktning genom området cirka 150 m norr och 280 m söder om planområdet (se nedanstående figur). Som komplement har även analytiska beräkningar gjorts med hjälp av SGUs beräkningsmodell 3.



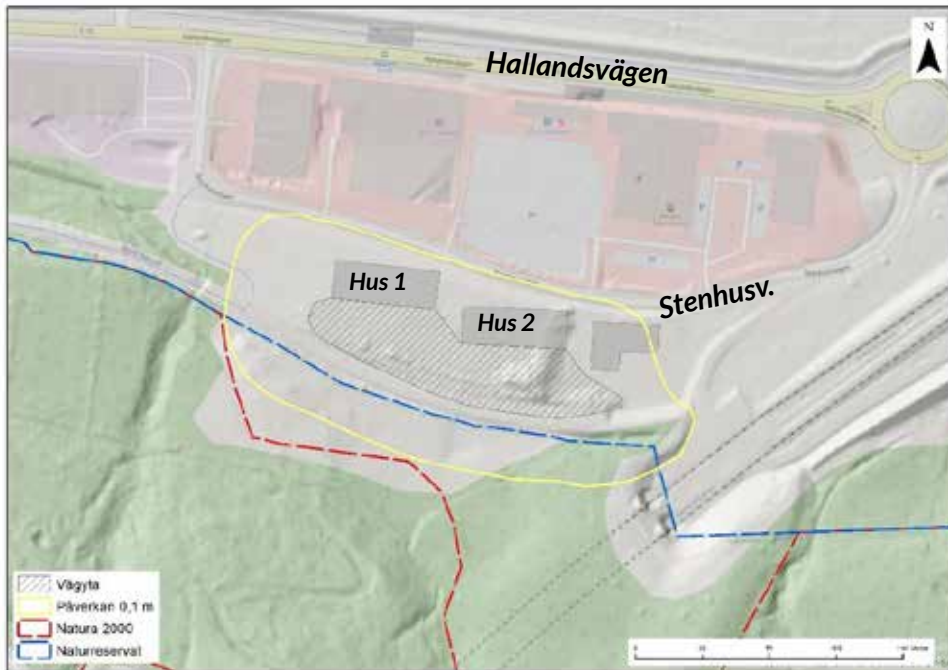
Beräkningsmodellernas utsträckning i området

Två scenario har beräknats för både hus 1 som har högsta marknivå +17 och hus 2 som har högsta marknivå +16. Övrig byggnad (byggnad längst i öster) i området kommer inte kräva schakt under grundvattenytan och ingen beräkning av påverkan har utförts för denna byggnad:

1. Souterränghus
 - * Schaktning för souterränghus 1 till +12,5 meter över havet och schaktning för väg söder om hus 1 till +16 meter över havet samt schakt för souterränghus 2 till +11,5 meter över havet och schaktning för väg söder om hus 2 till +15 meter över havet.
2. Byggnad i nivå med befintlig mark
 - * Schakt för hus 1 byggd på befintlig mark till +15,5 meter över havet och schaktning för väg till +16 meter över havet samt schakt för hus 2 byggd delvis på befintlig mark till +14,5 meter över havet och schaktning för väg till +15 meter över havet

Sammanfattningsvis konstateras i rapporten att utifrån de beräkningar som är gjorda och en analys av de naturtyper som finns i närheten av planområdet bedöms inte ett genomförande av planen påverka NATURA 2000-området negativt i betydande grad.

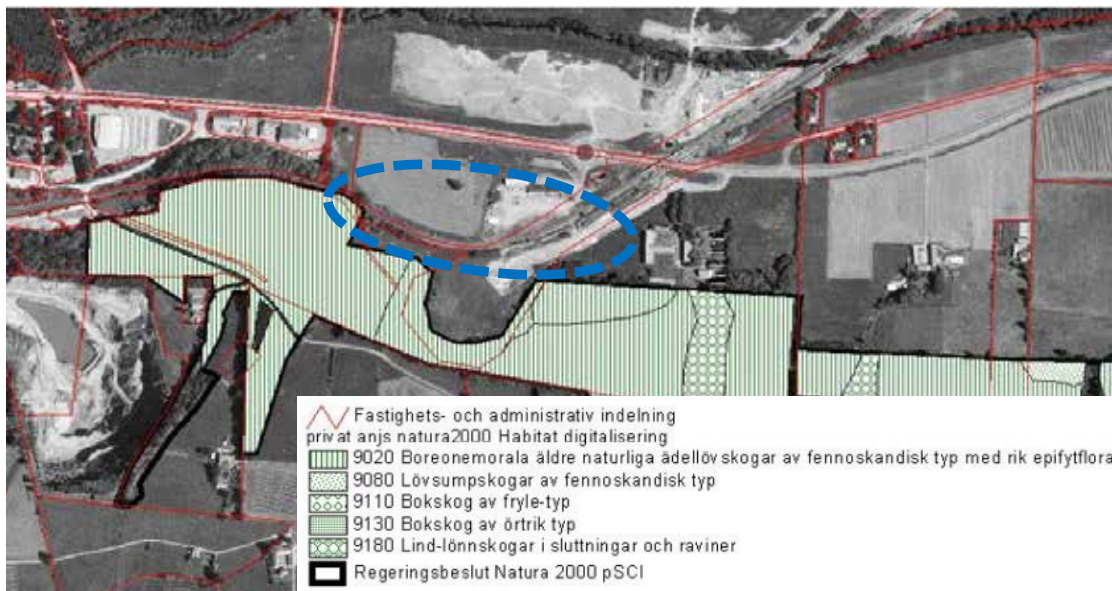
Enligt beräkningarna ligger gränsen för grundvattenpåverkan som överstiger 0,1 m utanför NATURA 2000-området men inom naturreservatet med cirka 20 m. Påverkan på naturreservatet bedöms begränsat då det framförallt är bokskogen som är benämnt för naturreservatet. Bedömningen är gjord på hus 1 och hus 2, övriga hus kommer inte anläggas på sådant sätt att det kommer påverka grundvattennivån då schakt inte kommer utföras under grundvattenytan. Påverkan inom NATURA 2000-området beräknas bli mindre än 0,1 m vilket bedöms som en obetydlig påverkan.



Bedömd kumulativ påverkansområde för huskroppar samt väg söder om huskropparna

Man ska ha med sig att detta är en beräkning där osäkerheter finns i rådande indata och därför har också naturtyperna i NATURA 2000-området studerats enligt bevarandeplanen för Hallandsås nordsluttning (SE0420283).

Enligt bevarandeplanen för Hallandsås nordsluttning innefattar den lövsumpskog av fennoskanisk typ (9080) som är grundvattenkänslig. I förhållande till planområdet ligger Lövsumpskogen som närmast ca 1,3 km öster om planområdet.



Utklipp på naturtyper från bevarandeplanen för Hallandsås nordsluttning. Blå markering visar ungefärlig placering av planområdet.

Lövsumpskogen kan därför avgränsas bort från att bli påverkad av en grundvattensänkning från planområdet. Den naturtyp som ligger uppströms planområdet (boreonemorala löskog) bedöms vara mindre känslig (Ekologigruppen AB, 2011) för en eventuell grundvattensänkning om påverkansområdet skulle vara något underskattat. Dock har en osäkerhetsmarginal antagits vid beräkningarna och de visar att en grundvattenpåverkan inte kommer att ske i NATURA 2000-området.

För att hantera osäkerheterna i beräkningen och säkerställa att det inte uppstår någon oförutsedd påverkan på grundvattennivåerna inom NATURA 2000-området över tid rekommenderas att permanent grundvattenavsänkning undviks. Avsänkningen föreslås att ske endast vid byggskedet och konstruktionen av byggnaderna ska utformas på så sätt att ingen permanent grundvattenavsänkning sker genom att till exempel bygga med tät betong.

För ytterligare minimera risken vid schaktning och tillfällig grundvattenbortledning bör utförandet planeras i tid så att det utförs när det föreligger minst risk för negativ påverkan på naturvärdena. I området kan man anta att det inte sker så stora förändringar vad gällande grundvattnet över året och planeringen bör ske i samråd med biologisk expertis så utförandet sker när växtligheten är som minst känsliga.

Enligt beräkningen som är utförd kommer grundvatteninläckaget till hus 1 och 2 vara hanterbart och bedöms som måttligt på cirka 2200 l/h för souterränghus och cirka 1100 l/h för byggnation i nivå med befintlig mark för hus 1 och 800 l/h för hus 2, vid beräkning av nybildning på 350 mm/år och 260 mm/år. I början av schaktarbetet kan flödet vara större för att sedan stabiliseras. Om man inte vill göra en grundvattensänkning samt få mindre inflöde vid schakten vid byggskedet får man undersöka vidare en lösning med spont. Men även genomförande utan spont är bedömningen att grundvattennivåsänkningen inte bedöms påverka NATURA 2000-området.

Utifrån de beräkningar som är gjorda och en analys av de naturtyper som finns i närheten av planområdet bedöms inte ett genomförande av planen påverka grundvattennivån inom NATURA 2000-området negativt i betydande grad varken i byggskedet eller i framtiden då beräkningarna visar på en grundvattenpåverkan av 0,1 m utanför NATURA 2000-området.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom planområdet finns kända fornlämningar. Se även sida 29-30. För att nu aktuellt planområde ska kunna exploateras måste en arkeologisk slutundersökning genomföras. Samråd har i maj 2020 inletts med länsstyrelsen inför planerad arkeologisk slutundersökning av fornlämningen.

Påträffas fler 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

En utbyggnad i enlighet med planförslaget kommer att generera ökad trafik. Mängden trafik beror mycket på vilken typ av verksamhet, handel eller service som uppförs.

En uppskattning för att bedöma förväntad trafik vid exploatering enligt planförslag är gjord enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. Bedömningen baseras på cirka 2 200 m² BTA (bruttototalarea) kontor, 3 150 m² BTA stormarknad (butiker etc) samt cirka 1 400 m² BTA småindustri inom planområdet. Beräkningen resulterar i 907 fordon i ÅDT (årsmedeldygnstrafik).

Vid en byggnation om cirka 1150 m² BTA (bruttototalarea) stormarknad samt cirka 5600 m² BTA småindustri inom planområdet uppskattas 783 fordon i ÅDT (årsmedeldygnstrafik) trafikera området.

Vid en eventuell etablering av ett värmeverk beräknas 4 lastbilsekipage per vecka under december-mars, 2 under oktober - november samt april-maj och 1 under juni-sept trafikera anläggningen. Antalet fordon bedöms därmed inrymmas i den uppskattning som gjorts via Trafikverkets trafikstringsverktyg.

En kompletterande utredning gällande utformning av en ny cirkulationsplats med anledning av utbyggnaden av Petersberg, beläget norr om Hallandsvägen, har tagits fram. (Kompletterande PM (ny cirkulationsplats) till Trafikutredning Hemmeslöv 5:9 m.fl, Petersberg, i Båstad, Afry daterad den 21 juni 2021). Utformningen är förankrad och godkänd av Trafikverket.

En trafikanalys, daterad den 19 april 2022, har tagits fram av Afry (Trafikanalys Entré Båstad etapp 2). Syftet med trafikanalysen var att utreda hur väg 115/Hallandsvägen påverkas av den trafik som Entré Båstad etapp 2 förväntas generera när utbyggnaden är färdig. Analysen utgår från basprognosåret 2040. En översiktlig bedömning gällande framkomlighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter ingår.

Trafikanalysen är gjord utifrån den trafik som prognosticeras för basprognosåret 2040 och utgår från två olika alternativ:

- Alternativ A, där den trafik som alstras från det planerade området Petersberg inkluderas och där korsningen Stenhusvägen-Hallandsvägen (2) i nordväst byggs om till cirkulationsplats i enlighet med förslaget i Kompletterande PM till Trafikutredning Hemmeslöv 5:9 (f.d. 6:2) m.fl, Petersberg, i Båstad, (utformning av ny cirkulationsplats), AFRY, 2021-06-21 (alternativet med 11 meters innerradie).
- Alternativ B, där Petersberg inte byggs ut och korsningen Stenhusvägen-Hallandsvägen i nordväst behålls i nuvarande utformning.

Angöring till de befintliga och de nya verksamheterna inom Entré Båstad kommer även i fortsättningen att ske via Stenhusvägen. Varutransporter och andra fordon som ska till eller från verksamheter inom etapp 2 söder om Stenhusvägen, kommer att angöra via en infart i den östra delen av Stenhusvägen. På den södra sidan av Stenhusvägen, där gång- och cykelbana möjliggörs i planförslaget, planeras endast ett fåtal utfarter.



Slutsatserna i trafikanalysen för Alternativ A, där trafikstringen från Petersberg samt den nya cirkulationsplatsen ingår, visar att kapaciteten i korsning 1 och 2 (se ovanstående bild) är tillräcklig för att hantera den trafikökning som den angivna exploateringen av Entré Båstad etapp 2 samt Petersberg förväntas medföra vid målåret 2040. Troligtvis är inte samtliga alstrade resor helt nya, en del av dessa resor är fordon som annars skulle kört förbi Entré Båstad. Genom att utgå från att trafikstringen utgörs av helt nya resor beräknas ett värre fall.

Även för Alternativ B, där trafikallsträngen för Petersberg är exkluderad och befintlig infrastruktur bibehålls, är kapaciteten i studerade korsningar tillräcklig år 2040 för att hantera den trafikökning som Entré Båstad etapp 2 förväntas medföra. Det är alltså inte aktuellt planområde och dess trafikallstring som föranleder en ombyggnad av befintliga trevägskorsningar till cirkulationsplats.

Med fördel kan Stenhusvägen utformas med annan markbeläggning än asfalt för att på så sätt signalera att fordonstrafik till exempel ska ske på fotgängares och cyklisters villkor. Även planteringar i form av till exempel trädallé samt kompletterande belysning kan bidra till en trevlig och trygg gatumiljö inom både Entré Båstad etapp 1 och 2.

Parkering

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten. Exakt behov av antal parkeringsplatser styrs till stor del av vilket typ av verksamhet som kommer att realiseras och är en fråga som kommer att hanteras vid bygglovgivning. Med anledning av planens flexibilitet där bland annat olika typer av verksamheter möjliggörs samt planområdets kollektivtrafiknära läge bedöms parkeringsbehovet för såväl bilar som cyklar kunna tillgodoses.

Möjlighet till att anordna angöringsyta för gång- cykel- och rekreationsleden (i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 5 december 2018, §274) finns inom allmän platsmark (NATUR). Möjligheten till att anordna en angöringsyta är dock bland annat beroende av hur dagvattenhantering utformas. Till exempel kan underjordiska dagvattenkassetter anläggas i öst med angöringsyta ovanpå alternativt anläggs en mindre (till ytan) men djupare damm istället för en damm med flacka slänter i kombination med angöringsyta intill. Ett annat alternativ är att anordna en mindre angöringsyta i väst inom NATUR, se även illustrationsplan. Angöringsytan för gång- cykel- och rekreationsled kommer att studeras mer i detalj i samband med detaljprojektering. Viktigt att beakta är bland annat trafiksäkerheten.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik då den bidrar både med arbetsplatser och målpunkter för besökare och kunder.

Gång- och cykeltrafik

Med anledning av den trafikökning som utbyggnaden av Entré Båstad etapp 2 kommer att medföra, har en översiktlig översyn gjorts av hur trafiksituationen kan förbättras för oskyddade trafikanter. I dagsläget saknas hastighetssäkrade övergångsställen och cykelöverfarer över Hallandsvägen. I den föreslagna utformningen av den nya cirkulationsplatsen (Stenhusvägen-Hallandsvägen-Kustvägen i nordväst) ingår hastighetssäkrade överfarer över cirkulationsplatsens samtliga tillfarter (Kompletterande PM (ny cirkulationsplats) till Trafikutredning Hemmeslöv 5:9 m.fl, Petersberg, i Båstad, Afry daterad den 21 juni 2021).

Nedan listas åtgärder som i Trafikanalysen rekommenderas att studeras vidare med avseende på ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter kopplat till olika utbyggnadsscenarier inom av Entré Båstad etapp 2.

1. Gamla banvallens koppling norrut mot den nya cirkulationsplatsen behöver göras säkrare för gående och cyklister. Detta kan ske genom upphöjning av GC-banan på Stenhusvägens västra sida.
2. I takt med att fler kommer att röra sig längs Stenhusvägen föreslås hastigheten justeras till 40 km/h för att öka trafiksäkerheten längs sträckan.
3. En hastighetssäkrad koppling mellan etapp 1 och etapp 2 för oskyddade trafikanter. Detta förslag förutsätter att de västra byggnaderna i plankartan byggs på befintlig platå. Om dessa istället anläggs i suterräng är det möjligt att anpassa var denna koppling ska finnas.



Förslag till åtgärder för oskyddade trafikanter i närheten för planområdet

Planförslaget innebär att befintlig gång- och cykelväg, mellan före detta banvall och Stenhusvägen, befästs inom NATUR, i planområdets västra del. Kopplingen (1.) mellan gamla banvallen och korsning 2 är säkerställd i detaljplan för del av Hemmeslöv 5:9 (f.d 6:2) m.fl, Petersberg, i Hemmeslöv (dpl 1697). Planförslaget möjliggör en hastighetsäkrad koppling mellan Entré Båstad etapp 1 och 2 samt även en utbyggnad av gång- och cykelväg längs Stenhusvägen för att sammankoppla till befintligt gång- och cykelnät längs Hallandsvägen och Inre Kustvägen.

Då kommunen är väghållare för Stenhusvägen har kommunen full rådighet att sänka högsta tillåtna hastighet till rekommenderade 40 km/h.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder för bland annat gång- och cykeltrafik kommer att studeras mer i detaljprojekteringen.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer eller möjligheterna att uppfylla dessa, se även sidorna 16-17.

Folkhälsa

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

Risk

I det stora hela bedöms planförslaget inte medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet. Beroende på vilken typ av verksamhet som uppförs (närmre än 70 meter från närmsta spårmitt/väg som klassas som farligt godsled) kan vissa åtgärder behöva vidtas. Ingen bebyggelse kommer att uppföras närmre än 25 respektive 30 meter från närmsta väg (farligt godsled) respektive spårmitt.



Skiss över föreslagna skyddsavstånd enligt RIKTSAM. För respektive avstånd ges exempel på typisk markanvändning. Avståndet räknas från yttre respektive väggkant till den plangräns där markanvändningen tillåts. Avstånden är baserade på skydd mot olyckor med farligt gods.

I samband med framtagandet av detaljplan (1642) för Entré Båstad etapp 1 (området mellan Hallandsvägen och Stenhusvägen) gjordes en riskanalys. "Riskhänsyn i planering, detaljplan för Hemmeslöv 8:2, daterad den 20 december 2011, Tyréns".

För att verifiera tidigare utförd riskutredning (Riskhänsyn i planering, Detaljplan för Hemmeslöv 8:2 (Entré Båstad), Tyréns daterad den 20 december 2011) samt tydliggöra scenariet "gasmolnspridning med antändning" har en kompletterande riskutredning gällande Entré Båstad (daterad 12 juni 2023) tagits fram av Tyréns.

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

Slutsatsen i utredningen är att individrisken (väg och järnväg) för planområdet är att betrakta som acceptabel då den understiger 10^{-6} per år (kriterium) i anslutning till planområdet (enligt uppdaterade beräkningar). För att ta hänsyn till krav på deterministisk analys (nettotillskottet ska inte öka) anges åtgärder nedan. De beräknade risknivåerna, tillsammans med kännedom om vilket farligt gods som utgör det största riskbidraget på aktuella avstånd, avgör om riskreducerande åtgärder behövs, och i så fall vilka som är aktuella.

För Entré Båstad etapp 2 föreslås följande:

- Byggnaders placering ska följa aktuella plankartor för att bedömningar ska vara giltiga.
- Entréer till butiker ska normalt sett inte förläggas inom ett avstånd om 30 m från väg 115. Entréer som enbart används av personal kan vara lokaliserade närmare vägen än så.
- Dörrar tillåts i riktning mot väg 115, dock ska publika delar kunna utrymmas i annan riktning. Detta innebär exempelvis att verksamhetens kontor och lager kan ha ingång i riktning mot väg 115, samt att butikerna kan ha en, men inte samtliga, utrymningsvägar i riktning mot väg 115.
- Fasad inom 30 m från väg 115 (inklusive cirkulationsplats) uppförs obrännbar (det vill säga lägst klass A2-s 1, d0). Brandklassad fasad krävs ej. Med aktuellt förslag på bebyggelse innebär detta möjligen krav på byggnad i norr, men det kan också vara att denna ej omfattas, det beror på slutlig placering. Avståndet till väg 115 (cirkulationsplats) är idag cirka 30 meter

Åtgärderna ovan är de samma som för Entré Båstad etapp 1.

Det finns alltid en osäkerhet kring trafikprognoser och framtida fördelning av farligt gods, men flera alternativ har studerats (inhämtats information från) gällande både väg och järnväg (till exempel 40 godståg med olika fördelningar i analys från 2011 och 22 godståg med riksgenomsnitt i aktuell handling), och slutsatsen är fortsatt att risknivån är att betrakta som acceptabel.

Planförslaget uppfyller riktlinjer enligt RIKTSAM avseende markanvändning samt minsta bebyggelsefria avstånd till närmsta räls/väg som klassas som farligt godled, det vill säga 30 meter. För byggnationer där människor stadigvarande vistas, närmre än 70 meter från närmsta spår/väg, gäller särskilda planbestämmelser. Se även planbestämmelser angående utformning på sida 36, samt plankarta.

Buller

Planerad verksamhet söder om Stenhusvägen bedöms inte bidra till någon utökning av bullerstörningar då planområdet är beläget invid ett befintligt verksamhetsområde i direkt anslutning till väg 115 och Västkustbanan, som är de stora bullerkällorna i området. Syftet med planförslaget är att möjliggöra för byggnation av verksamheter i form av till exempel mindre störande verksamhet med tillhörande handel, kontor samt värmeverk, se plankarta. Detta bedöms ej bidra till någon större ökning av antalet transporter och kommer således inte leda till en försämrad situation i området.

Utifrån planområdets läge och förutsättningar bedömer kommunen att det inom planområdet är lämpligt att tillåta mindre störande verksamheter (exempelvis värmeverk), handel, kontor - precis som i intilliggande gällande detaljplan.

Vibrationer

Områdets geotekniska förhållanden är sådana att väg- och järnvägsinfrastruktur kan ge upphov till vibrationer och stomljud som upplevs störande. För att säkerställa goda miljöförhållanden i lokaler tillämpas de riktvärden för vibrationer som gäller för nybyggnad av väg- och järnvägsinfrastruktur även för tillkommande bebyggelse. Enligt dessa riktlinjer ska 0,4 mm/s vägd RMS klaras i utrymmen där människor stadigvarande vistas, detta regleras i särskild planbestämmelse (m_1) för kvartersmark närmre än 70 meter från närmsta spårmit. Värt att notera är att vibrationsmätningar utförts för bebyggelse mellan Inre Kustvägen och Västkustbanan och de uppmätta värdena har varit mycket lägre än riktlinjerna.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet avses anslutas till befintligt elnät.

Båstads Miljö- och Energiprogram 2012-2022, som i skrivande stund är under omarbetning, anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Båstads kommuns 5 lokala övergripande mål handlar om vatten, natur- och ekosystem, energi och klimat, transporter samt bebyggd miljö. Planförslaget bedöms förenligt med bland annat målet "Bebyggd miljö" då planförslaget möjliggör en utbyggnad i direkt anslutning till befintlig infrastruktur och inom delvis redan ianspråktagen mark.

El och telefoni

El, fiber och telefoni avses anslutas till det befintliga ledningsnätet. Befintligt el- och telefoninät bedöms vara tillräckligt dimensionerat för den utökade byggrätt som planförslaget möjliggör. Eventuell flytt av ledningar som inte omfattas av ledningsrätt bekostas av respektive ledningsägare.

Dricks- och spillvatten

Befintliga dricks- och spillvattenledningar finns i västra delen av Stenhusvägen i anslutning till fastigheterna Hemmeslöv 5:10 och 8:3. Under planprocessen har en VA-utredning tagits fram av Afry (VA-utredning med anledning av ny detaljplan för Hemmeslöv 5:9 m.fl. i Båstad, daterad den 7 mars 2022). 3 olika utbyggnadsalternativ för dricks- och spillvatten har redovisats i rapporten. Alla alternativ bygger på att de nya ledningarna sammankopplas med befintliga ledningar i den nordvästra delen av planområdet.

Ett alternativt gällande spillvatten är att spillvatten leds med självfall till en pumpstation, för att pumpas till befintlig spillvattenledning i västra delen av Stenhusvägen. Ett annat alternativ är att fastigheterna söder om Stenhusvägens skapar en egen gemensamhetsanläggning och pumpar till servicepunkt i gata/terräng, medan fastigheterna norr om Stenhusvägen ansluter till befintligt LTA (Lätt Trycksatt Avlopp). För att undvika en pumpstation kan alternativet att ansluta mot VA-ledningar nordöst om planområdet även övervägas.

Dricksvattenledning avses samförläggas med spillvattenledning.

Det för platsen bästa alternativ med hänsyn till förutsättningar kommer att väljas vid utbyggnadstillfället. Spillvatten kommer att avledas till och hanteras på Ängstorps reningsverk i Laholms kommun enligt avtal.

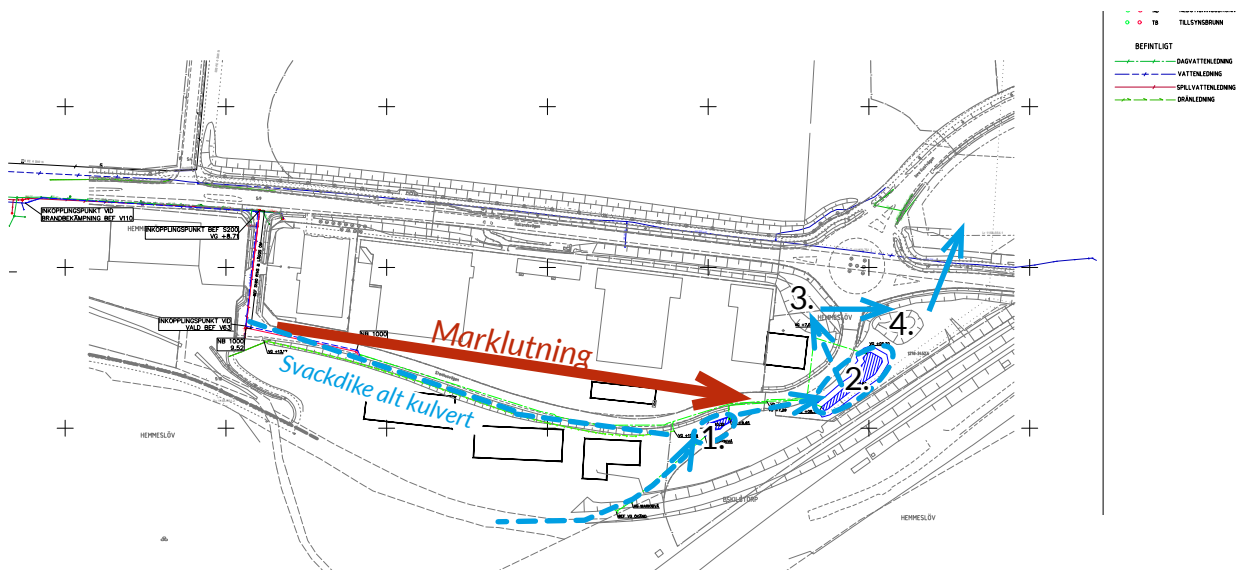
Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i Hallandsvägen samt Inre Kustvägen cirka 250-350 meter från planområdet. NSVA har i samband med VA-utredningen (daterad den 7 mars, av Afry) tagit kontakt med Räddningstjänsten. Räddningstjänsten har bedömt att det är bra att anlägga en ny brandpost vid förbindelsepunkten, men om den befintliga ledningen inte kan dimensioneras upp kan man använda Trafikverkets befintliga brandposter vid järnvägen.

Dagvatten

Under planprocessen har en VA-utredning tagits fram av Afry (VA-utredning med anledning av ny detaljplan för Hemmeslöv 5:9 m.fl. i Båstad, daterad den 7 mars 2022).

Dagvatten från planområdet föreslås samlas upp i en dagvattenledning (alternativt svackdike i mån av plats) i Stenhusvägen för att sedan ledas till en dagvattendamm i planområdets östra del (2) och därifrån vidare via dammen på Hemmeslöv 8:2 (3) till Trafikverkets damm öster om cirkulationsplatsen (4).



Bildtext: Utsnitt ur dagvattenritning (bilaga B) inkl schematisk dagvattenlösning. Dammarnas två ytterkonturer representerar släntlutning 1:3 respektive 1:4.

Avvattning av fastigheterna kan ske med traditionella dagvattenbrunnar och ledningar eller med makadamdiken som förses med dräneringsledning i botten. Fördelen med det förstnämnda alternativet är att det inte påverkar utformningen av fastigheterna medan makadamdiken är skrymmande. Det går dock att ge dikena en bra gestaltning genom gräsbeklädan (se exempel bredvid) och fördelen med dikena



Bildtext: Diken med dämmen (foto: Tyréns respektive Boverket).

är att det ligger grundare och bidrar till god rening av dagvattnet. Beroende på hur verksamhetsområdena kommer att utformas kan områden med genomsläpplig beläggning (till exempel gräs- eller grusarmering) med underliggande makadamkista vara ett alternativ.

Eftersom Stenhusvägens framtida utformning inte är fastställd ses det som möjligt att befintligt dike blir kvar och kompletteras med trummor eller att eventuell cykelväg utformas på sådant sätt att en dräneringsledning ersätter befintligt dike.

Ytavrinningen från Hallandsås föreslås fångas upp i diket som löper längs med planområdets södra gräns, likt det gör idag. För att undvika påverkan på grundvattennivån är det viktigt att ingen anpassning av befintligt dike söder om planområdet görs i samband med planen. Idag leds ytvattnet vidare österut och passerar under den gamla banvallen genom en trumma som har täckts av byggmassor och således är igensatt. Denna trumma avses bytas ut mot en motsvarande trumma som riktas något mer österut och släpps i ett öppet dike längs med planerad gata, för att sedan söder om Stenhusvägen nå en liten damm (1) och via en kupolbrunn i dammen föras vidare i ledningar till befintlig damm på Hemmeslöv 8:2 (3).

Diket för ytavrinning från Hallandsås kan utformas med dämmen för att rening och fördröjning ske erhållas. Ett alternativ är att anlägga ett makadamdike.

Dammen för ytavrinning från Hallandsås föreslås i VA-utredningen vara cirka 70 m² och ha ett medeldjup på 0,5 m (1:4-slänter). Den kommer således att rymma cirka 35 m³. Denna kan utformas som en gräs- eller stenbeklädd sänka med en kupolbrunn placerad i lägsta punkten. Beroende på grundvattenytans nivå kan dammen göras tät eller ej. Dammen kräver ej stängsel. Vid extremregn då dammen bräddar bör bräddningen ske längs med Stenhusvägen på sådant sätt att vägen kan fortsätta vara körbar. Det ska då alltså inte rinna över vägen utan föreslås ledas mot de östra dammarna vilket är den väg ytvattnet tar sig idag.

Dagvattendammen som fördröjer från den tillkommande exploateringen i planområdet föreslås i VA-utredningen antingen vara 896 m², ha 1:4-slänter och rymma cirka 700 m³ dagvatten när den är till brädden full; eller vara 729 m², ha 1:3-slänter och rymma cirka 600 m³ när den är till brädden full. Eftersom dammen ska dimensioneras för ett 5-årsregn, det vill säga cirka 290 m³, finns det möjlighet att ha en permanent vattenspiegel. Grundvattenytan i området är dock inte känd. Om slänterna sätts till 1:3 krävs att dammen stängslas in. Dammen är belägen öster om Stenhusvägen.

Skyfallshantering

En skyfallskartering har gjorts i modelleringsprogramvaran Scalgo Live för att simulera ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,3. Vid en analys av aktuellt planområde, se nedanstående bild, kan man se att det inte ställer sig några vattensamlingar djupare än 30 cm (krav för att räddningstjänsten ska kunna komma fram), men att det i området norr om Stenhusvägen där det planeras en byggnad i samband med större regn bildas en mindre vattensamling (upp till 8 cm djup).



Bildtext: Ytliga rinnvägar och lågpunkter med vattensamlingar djupare än 30 cm i samband med skyfall (bild: Scalgo Live). Färgsättningen på djupet är gjort med en gradient, exakt djup går inte att utläsa från bild. Mindre vattendjup än 30 cm visas med en svagare blå färg.

Två större rinnvägar letar sig också igenom planområdet - dels i diket längs med Stenhusvägen. Den andra större rinnvägen löper genom planområdets sydöstra del. Dessa två rinnvägar (markerat med gul prickad linje i ovanstående kartbild) kan med fördel förstärkas för att leda ytligt skyfallsregn mot säkra punkter, exempelvis mot cirkulationsplats och vidare mot Stensån.

Vid platsbesöket kunde erosion efter denna rinnväg skönjas från banvallen ner i planområdet (se nedanstående bild).

I VA-utredningen bedöms öppnandet av den igensatta trumman med kompletterande dike innebära att vattnet i åtminstone någon mån väljer en annan rinnväg. Den volym som föreslås skapas i form av en torrdamm vid dikets slut i anslutning till Stenhusvägen kan dock inte rymma några större volymer. Tillika har kupolbrunnen som placerats där begränsad kapacitet. Därför avses en sekundär rinnväg från denna damm skapas i riktning mot den föreslagna våtdammen i öster, det vill säga fördröjningsdammen närmre Hallandsvägen.



Bildtext: Visar den plats på banvallen där man ser att gruset sköljts bort.

Dagvattenhantering samt skyfallshantering kommer att säkerställas i detaljprojekteringen.

Avfallshantering

I kommunens Miljö- och energiprogram för Båstads kommun 2012-2022 (som i skrivande stund är under omarbetning) 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 samt lagkrav på källsortering och avfallshantering. Bland annat innebär det att avfallsutrymmen för fastigheterna bör placeras i anslutning till körbar allmän väg och att avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering. Vid tömning av avfallsbehållare som kräver kranfordon få bland annat kranen inte sträcka sig över gång- eller cykelbana eller utgöra annan fara för trafiken vid till exempel utfart eller korsning.

Byggare uppmanas ta kontakt med NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB) i tidigt stadiet för planering av avfallshantering. Renhållningsordningen för Båstads kommun ska följas. Från år 2024 är även förpackningar kommunalt ansvar. År 2027 blir fastighetsnära insamling, för alla fraktioner, ett krav.

9. KONSEKVENSER

Sociala konsekvenser

En socialkonsbeskrivning inkl och barnkonsekvensanalys har tagits fram under planprocessen, daterad den 29 september 2020. Sammanfattningsvis medför ett genomförande av planförslaget följande konsekvenser

God bebyggd miljö, sociala värden och vardagsmotion

Intentionen med planförslaget är att möjliggöra både etablering av nya verksamheter och utveckling av befintliga verksamheter samt säkerställa dagvattenhantering och tillgänglighet till natur- och rekreatiomsområdet Hallandsås. En etablering av ett värmeverk innebär att en alternativ energiförsörjning kan tillhandahållas vilket tryggar och främjar robust energiförsörjning.

De positiva effekterna av föreslagna förändringar innefattar ökade möjligheter till kvarboende i området och inflyttning till kommunen genom ett ökat utbud av arbetsplatser genom etablering av nya verksamheter och service inom planområdet.

Marken inom planområdet sammankopplas med utbyggd samt planerad blå/grönstruktur i Hemmeslöv och rekreatiomsområdet Hallandsås. En utvecklad blå/grönstruktur har positiva effekter ur ett folkhälsoperspektiv.

Dessutom innebär planförslaget ett effektivt utnyttjande av kollektivtrafiknära mark. Boende och arbetstagare i området kommer att kunna pendla till arbete, studier och nöjen på ett effektivt och miljövänligt sätt.

Området bidrar till goda förutsättningar för vardagsmotion, både som en målpunkt för en pendlingsresa och som en separat fysisk aktivitet. Topografin i anslutning till området 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 bidra till att minska alstrandet av föroreningar från biltrafik då fler kan utnyttja effektiva kollektivtrafiklösningar.

Barnkonsekvensanalys

Barn och unga gynnas av tillgång till grönområde/rekreatiomsområde etcetera. En utbyggnad av verksamheter inom planområdet tar inte befintlig lek- / rekreatiomsyta i anspråk.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder i området längs Stenhusvägen skapar en tryggare trafikmiljö för barn och unga.

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

I övrigt se under respektive rubrik såsom till exempel riksintressen, dagvatten, buller, fornlämningar, ekonomiska frågor etcetera) i planbeskrivning.

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	höst 2020
Granskning	höst 2023
Antagande	vinter 2023/2024

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

Båstads kommun äger till största del all mark inom detaljplaneområdet (Hemmeslöv 5:9, före detta 8:2). Fastigheten Hemmeslöv 8:4 samt Hemmeslöv s:10 är i privat ägo. Fastigheten Eskilstorp 6:7 ägs av Trafikverket.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Båstads kommun är huvudman för allmän plats som tillskapas i detaljplanen.

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

Utförande

Allmän plats

Båstads kommun ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark.

Kvartersmark

Varje fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar på kvartersmark. Där gemensam anläggning ska byggas ut ansvarar fastighetsägarna till den omfattning som överenskommit i avtal dem emellan, eller till den om fastighetsägarna till den omfattning som anges i lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut.

Dricks-, spill- och dagvatten

Båstads kommun är huvudman för VA inom planområdet och ansvarar genom Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) för att området ansluts till det kommunala dricks-, spill- och dagvatten-nätet. Dagvattenfördröjning i form av ett öppet system (alternativt delvis kulverterat) ska byggas ut inom mark planlagd som NATUR alternativt GATA.

Drift och underhåll

Allmän plats

Båstads kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark, NATUR, PARK och GATA, som tillskapas i detaljplanen.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark. I det fall gemensamma anläggningar finns och gemensamhetsanläggning bildats genom förrättning regleras ansvaret med grund i det andelstal fastigheten givits i anläggningsförrättning.

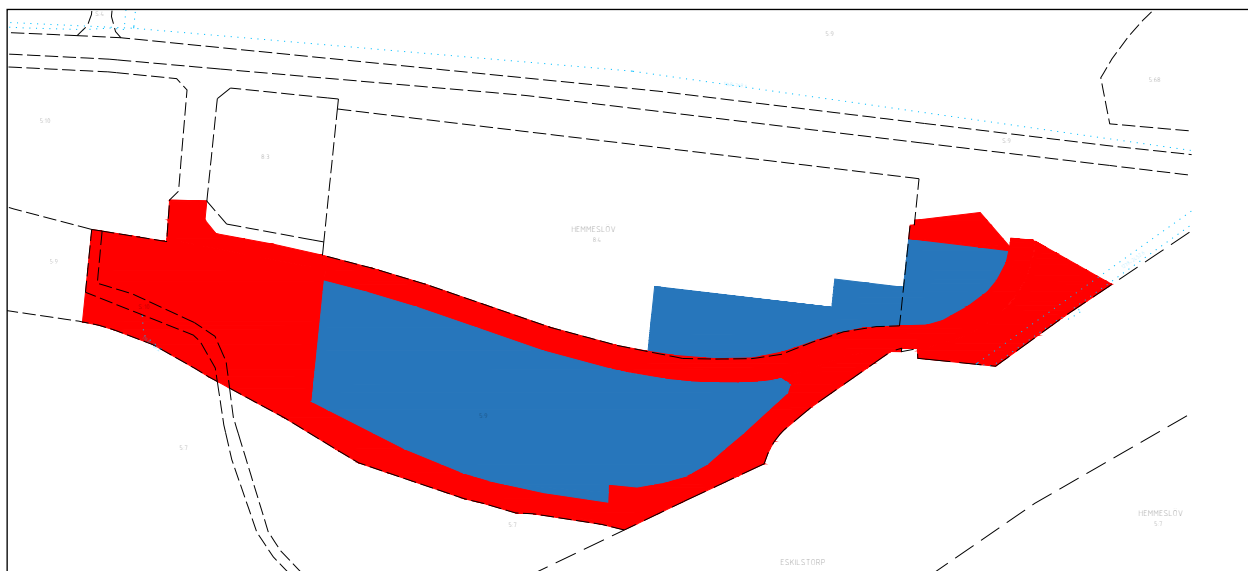
Avtal

Följande avtal skall upprättas till följd av detaljplanen:

- Överenskommelse om fastighetsreglering
- Köpeavtal

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar 15 101 m² kvartersmark och 15 876 m² allmän plats, varav cirka 5 345 m² planläggs som GATA, cirka 10 048 m² som NATUR och cirka 483 m² som PARK.



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

Berörda fastigheter

Fastighet	Markägare	Åtgärd
Båstad Hemmeslöv 5:9	Båstads kommun	Cirka 5,5 m ² överförs till Eskilstorp 6:7
Eskilstorp 6:7	Trafikverket	Cirka 4 m ² överförs till Båstad Hemmeslöv 5:9
Hemmeslöv s:10	Privat	Överförs till Båstad Hemmeslöv 5:7 samt Båstad Hemmeslöv 5:9

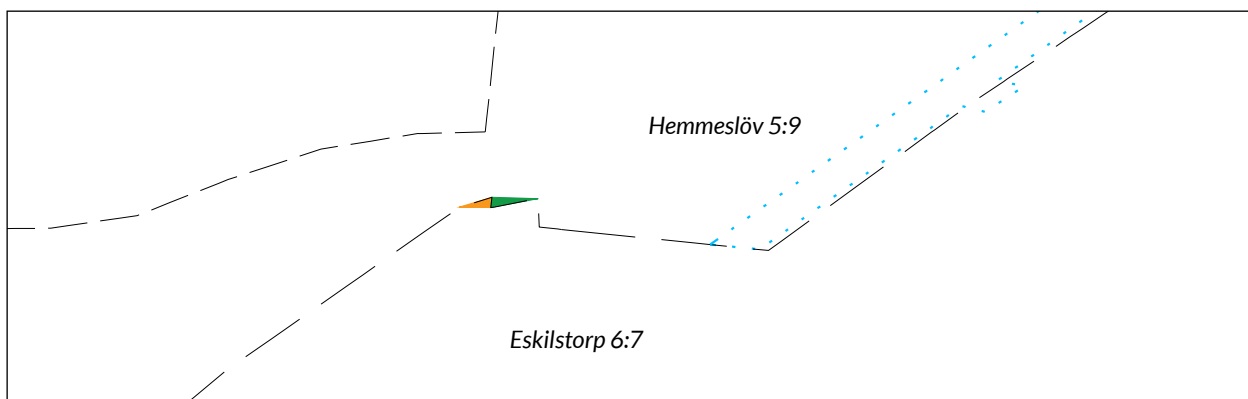
Fastighetsbildning

Detaljplanen berör en liten del av samfälligheten Hemmeslöv s:10. Samfällighetens ändamål är väg men någon väg synes aldrig varit utbyggd inom samfälligheten. Samfälligheten används inte för sitt ändamål och den förvaltande samfällighetsföreningen har inkommit med önskemål om att överföra den samfällda marken till kommunen. Lämpligen överförs den del av Hemmeslöv s:10 som är belägen inom planområdet, cirka 620 kvm, till kommunens fastighet Hemmeslöv 5:9. Resterande del av Hemmeslöv s:10, cirka 704 kvm, överförs enligt önskemål till den privatägda fastigheten Hemmeslöv 5:7.



Fastighetsreglering, Hemmeslöv s:10 överförs till Båstad Hemmeslöv 5:9

Del av fastigheten Eskilstorp 6:7 i anslutning till Stenhusvägen är ej fastighetsreglerad enligt gällande detaljplan. Fastighetsreglering avses genomföras. Område markerat med grönt (5,5 m²) överförs till Eskilstorp 6:7. Område markerat med orange (3,7 m²) överförs till Hemmeslöv 5:9.



En eller flera fastigheter för de ändamål som detaljplanen anger ska avstyckas från fastigheten Båstad Hemmeslöv 5:9.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

När kvartersmarken inom planområdet förvärvats och tillfartsväg anlagts ska en gemensamhetsanläggning bildas i det fall fler än en fastighet avstyckas från Hemmeslöv 5:9. Detta då behovet av att samordna utbyggnad och drift av anläggningar inom kvartersmark kan uppstå. Det är en nytta för fastighetsägarna att detta behov tryggas med en gemensam lösning. Då kommunen under planarbetet inte vet hur många fastigheter som kommer avstyckas, regleras det eventuella behovet av en gemensamhetsanläggning i framtida köpeavtal.

Syftet med att bilda en gemensamhetsanläggning är att reglera ansvaret för iordningsställande och drift av anläggningar som är till nytta för fler än en fastighet, samt reglera kostnader för detta.

När en gemensamhetsanläggning bildas, skapas också en belastning på en eller flera underliggande fastigheter. Gemensamhetsanläggningen kan också belasta en nybildad samfällighet, i vilken de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen också är delägare. Varesig gemensamhetsanläggningen belastar en fastighet eller en samfällighet, väcks frågan om ersättning för upplåtelsen. Se mer i avsnittet Ekonomiska frågor nedan.

Nordöstra delen av planområdet (det vill säga, del av Hemmeslöv 5:9, norr om Stenusvägen i anslutning till befintlig cirkulationsplats) ska avstyckas till en egen fastighet. För att nå fastigheten från Stenusvägen krävs det att ett servitut, företrädesvis ett officiälservitut, bildas i samband med avstyckning. Servitutet är till förmån för den blivande fastigheten och belastar lämpligen Hemmeslöv 8:4.



Del av illustrationskarta, granskningshandling 2023-08-14

Ledningsrätter

Befintliga ledningar för avlopp inom området ligger kvar i enlighet med ledningsrätt 1278-2452.6. Se nedanstående karta.

Befintlig ledningsrätt bedöms ej påverkas av det nya planförslaget.

Övriga rättigheter

Inom planområdet finns officiälservitut (1168-761.2) för ledning. Notering i fastighetsregistret: "Härskande eller tjänande enhet är inte utredd för rättigheten." Se nedanstående karta.



Servitut och ledningsrätter i området

Inom planområdet finns inga kända rättigheter utöver ovan nämnda ledningsrätter.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Stenhusvägen ägs och driftas av Båstads kommun. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av gång- och cykelbana längs Stenhusvägen. Angöring till de nya fastigheterna kommer ske från Stenhusvägen.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till kommunalt VA och när detaljplan är antagen kommer området att införlivas i verksamhetsområde. Fördröjning av dagvatten möjliggörs inom område planlagt som NATUR samt inom kvartersmark (vilket i så fall regleras genom ett exploateringsavtal). Fördröjning sker exempelvis genom uppsamlade, underjordiska magasin.

Samtliga vattennyttigheter kan komma att byggas ut. Exploatören står för utbyggnad av VA på kvartersmark fram till anvisad anslutningspunkt i fastighetsgräns. Exploatören ansvarar också för att bidra till en hållbar dagvattenhantering i området genom att fördröja dagvatten från hårdgjorda ytor inom den egna fastigheten, vilket säkerställs genom ett exploateringsavtal.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning skall lösas inom området och bekostas av berörd fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Intäkter

Kommunen erhåller intäkter från försäljning av tillskapad kvartersmark.

Utgifter

Kommunen bekostar planläggning med tillhörande utredningar samt utbyggnad av allmän plats.

Kommunen bekostar också erforderlig fastighetsbildning, såsom avstyckning och fastighetsreglering, till följd av genomförandet av detaljplanen.

I samband med att del av Hemmeslöv s:10 överförs till kommunens fastighet Hemmeslöv 5:9, ska kommunen eventuellt betala ersättning till samfällighetens delägare. Förrättningskostnader för inlösen av samfälligheten bärs av kommunen.

Om en gemensamhetsanläggning bildas ska de delägande fastigheterna (fastigheterna som har nytta av anläggningens inrättande) betala ersättning till de fastighetsägare som upplåter mark till gemensamhetsanläggningen. Om en marksamfällighet bildas, i vilken de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen också är delägare i) och denna samfällighet belastas av gemensamhetsanläggningen, ska ingen ersättning betalas för upplåtelsen. Vid bildandet av gemensamhetsanläggning uppstår även förrättningskostnader. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning fördelas i regel enligt de delägande fastigheternas andelstal. Kommunen bär alla kostnader.

Kommunen bekostar flytt av ledningar skyddade med ledningsrätt. För flytt av ledningar utan rättighet står ledningsägaren de kostnader som uppstår.

Utbyggnaden av allmän platsmark inom planområdet medför att driftbudgeten för Teknik och service behöver utökas.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ekonomiska konsekvenser uppstår för berörda fastighetsägare i samband med marköverlåtelse, nyttjande och förrättningskostnader hos lantmäteriet i samband med fastighetsbildning.

Om en gemensamhetsanläggning bildas ska de delägande fastigheterna (fastigheterna som har nytta av anläggningens inrättande) betala ersättning till de fastighetsägare som upplåter mark till gemensamhetsanläggningen.

Hemmeslöv 5:7 kan komma att betala ersättning till samfällighetsdelägarna för den del av Hemmeslöv s:10 som överförs till fastigheten.

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

Planavgift

Planarbetet bekostas av Båstads kommun. Planavgift kommer att inkluderas i kommande försäljning av mark söder om Stenhusvägen samt marken intill den befintliga cirkulationsplatsen, se bild sida 58. Vid bygglovprövning norr om Stenhusvägen kommer planavgift att tas ut vid ansökan om bygglov.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Arbetet avses fortsätta med eventuellt mindre revideringar av granskningsförslaget inför ett antagande. Utredningar kan tillkomma för att komplettera planarbetet vid fortsatt arbete för att säkerställa frågor som berörs av planarbetet.

Efter granskningsskedet sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och i utlåtandet beskrivs även de revideringar som gjorts med anledning av synpunkterna. När planförslaget har bearbetats och granskningsutlåtandet gjorts tillgängligt lämnas handlingar till politiken för beslut om planen ska antas eller avslås. Beslutet tas enligt delegationsordning av Båstads kommuns kommunstyrelse.

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 och stadsarkitekt
- Olof Selldén, tidigare planchef
- Klara Harmark-Peters, tidigare översiktsplanerare, nu planchef
- Nima Shahsavar, översiktsplanerare
- Susanna Almqvist, tidigare exploateringsingenjör
- Amanda Johansson, exploateringsingenjör
- Malin Svensson, kart- gis ingenjör
- Klas Rosenkvist, kart- gis ingenjör
- Catharina Arehög, bygglovchef
- Jenny Andersson, samordnare bygglov
- Alexander Ejwertz Johanson, tidigare gatu- och trafikingenjör
- Katarina Löfquist, gatu- och trafikingenjör
- Ingemar Lundström, projektingenjör
- Andreas Jansson, tidigare projektingenjör
- Johan Mårtenssån, natur- och skogsförvaltare
- Mårten Sällberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör
- Sara Borglin, tidigare VA-ingenjör, NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp)
- Amanda Stridsberg, tidigare VA-ingenjör, NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp)
- Fredrik Jönsson, tidigare gruppchef exploatering, NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp)
- Jacob Sannum, VA-ingenjör, NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp)
- Linda Roslund, VA-ingenjör, NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp)

SAMHÄLLSBYGGNAD

Camilla Nermark
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
Planchef