



**BÅSTADS  
KOMMUN**

Detaljplan för

# **Tegelugnslyckan 11 och 17**

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Samrådshandling enligt standardförfarande  
(PBL 2010:900) 2021-03-05

B19-40

## **PLANHANDLINGAR**

---

Planens diarienummer är B19-40

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser samt illustrationskarta, 2021-03-05
- Planbeskrivning, 2021-03-05 (denna handling)
- Fastighetsförteckning, 2020-12-11
- Primärkarta (utgör underlag till plankartan), 2020-11-05

Följande handlingar ingår också och finns tillgängliga på kommunen:

- Behovsbedömning, 2013-04-17
- Dagvattenutredning, 2021-01-27, rev B, BSV
- Trafikbulerutredning Båstad Hotell, 2012-11-09, Akustik forum
- Markteknisk undersökningsrapport, 2020-07-07, Bjäre Entreprenad
- Social konsekvensanalys, inklusive barnkonsekvensanalys 2021-02-17
- Klimatanalys för förslag till exploatering av Tegelugnslyckan 11 och 17, 2021-03-05

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

---

|   |    |
|---|----|
| PLANHANDLINGAR .....                    | 2  |
| 1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN .....      | 4  |
| 2. SAMMANFATTNING .....                 | 5  |
| 3. PLANDATA .....                       | 5  |
| 4. BAKGRUND OCH SYFTE .....             | 6  |
| 5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....    | 7  |
| 6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN ..... | 9  |
| 7. FÖRUTSÄTTNINGAR .....                | 12 |
| 8. PLANFÖRSLAG .....                    | 18 |
| 9. KONSEKVENSER .....                   | 28 |
| 10. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....       | 32 |
| 11. FORTSATT ARBETE .....               | 37 |
| 12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....        | 37 |

# 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.

Här är vi nu!

## 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 NST om samrådet, de fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget meddelas med post. Ibland hålls ett allmänt möte om planförslaget. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in 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.

## 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

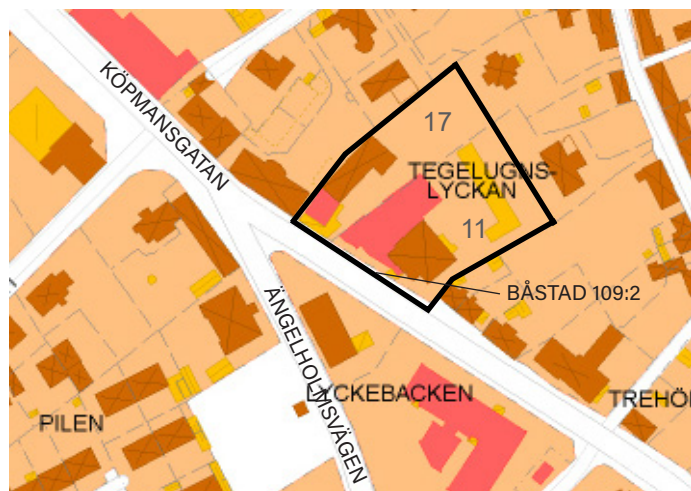
Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder kompletterat med handel inom fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassa sig till planområdets topografi. Byggnaderna närmast Köpmansgatan ska även anpassas till områdets kulturvärden. Planen syftar även till att bevara och utveckla Borgens kulturhistoriska värden.

Planområdet ligger längs med Köpmansgatan i de centrala delarna av Båstad och är cirka 3900 kvm stort. Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

## 3. PLANDATA

### Planområdets läge och storlek

Planområdet omfattar knappt 3900 m<sup>2</sup> mark mitt i de centrala delarna av Båstads tätort. Området avgränsas i väster av Köpmansgatan och av fastighetsgränser för bostäder i övriga riktningar. Köpmansgatan är huvudled och infartsled från motorvägen. Gatan fungerar även som det stora handelsstråket i Båstad.



Planområdet

### Ägoförhållanden

Tegelugnslyckan 11 och 17 är i privat ägo. Tanken är att de två fastigheterna ska slås ihop. Båstad 109:2 ägs av Båstads kommun.

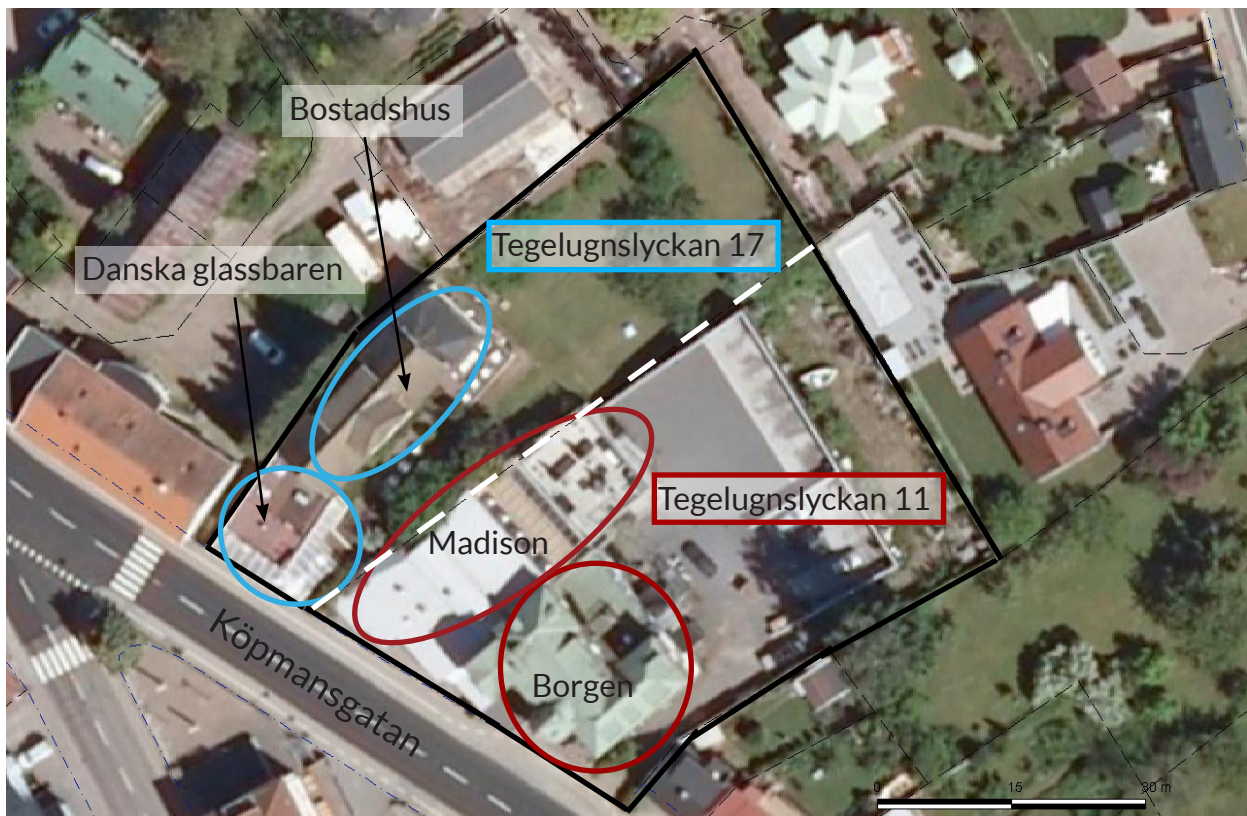


Översiktskarta

## 4. BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplanearbetet för fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17 påbörjades ursprungligen 2012. Detaljplanen antogs 2016 men planen överklagades och upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). I MÖDs bedömning vägde insynen från planerade takterrasser till grannfastigheterna högre än kommunens intresse av att bebygga området på det sätt som detaljplanen skulle medge. Detta tillsammans med att dagvattenhanteringen inte ansågs vara tillräckligt utredd medförde att beslutet att anta detaljplanen upphävdes. Exploatören har därefter reviderat förslaget varpå en ny detaljplanprocess har påbörjats.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder kompletterat med centrumverksamheter inom fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17. Byggnaden Borgen kommer att skyddas i planen medan övriga byggnader kommer att kunna ersättas med ny bebyggelse.



Kartan visar byggnaderna på fastigheten Tegelugnslyckan 17 (blått) och byggnaderna på Tegelugnslyckan 11 (rött).



## 5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

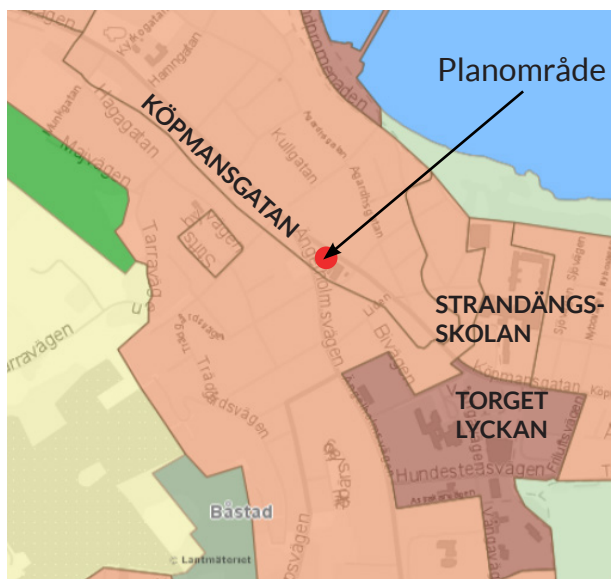
### Översiktsplan











En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. I Båstads gällande översiktsplan från 2020 anges det aktuella planområdet som oförändrad stadsbygd. Generellt uppmuntras förtätning inom tätorterna, men varje projekts lämplighet måste bedömas innan ett detaljplanearbete påbörjas.

I översiktsplanen anges riktlinjer för utveckling av stadsdelen:

- Bevarandevärd område med restriktioner gällande utformning.

Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

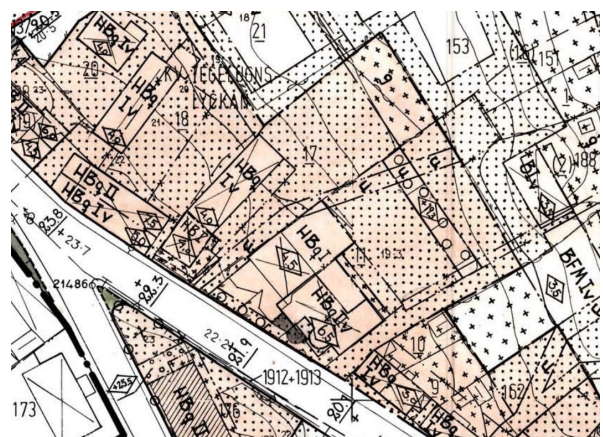


| Områdesanvändning   |                         |
|---|-------------------------|
| Områdestyper  |                         |
|    | Stadsbygd ny/ändrad     |
|    | Stadsbygd oförändrad    |
|    | Verksamheter ny/ändrad  |
|  | Verksamheter oförändrad |
|  | Grönområden ny/ändrad   |
|  | Grönområden oförändrad  |
|  | Natur ny/ändrad         |
|  | Natur oförändrad        |
|  | Landsbygd               |
|  | Vatten                  |

Kartan visar ett utdrag ur kommunens översiktsplan från år 2020, ÖP2030.

### Detaljplan

Detaljplanen för området, 1434, som vann laga kraft 1987, anger handel och bostäder för fastigheterna. Hela byggnaden på fastigheten Tegelugnslyckan 11 samt det äldre bostadshuset på Tegelugnslyckan 17 (dock ej Danska glassbaren) har beteckningen lilla q. Detta betyder att de utgör en kulturhistorisk värdefull miljö. Detaljplanen anger att "sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtagas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Befintlig bebyggelse skall så långt möjligt bevaras. Vid uppförande av ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i material, storlek, form och färg".



Kartan visar ett utdrag ur gällande detaljplan 1434

Det kan tyckas lite märkligt att även tillbyggnaden till Borgen fick beteckningen lilla q och i detta fall hade det förmodligen varit mer rimligt att endast ange den ursprungliga tegelbyggnaden som kulturhistoriskt värdefull. Det kan även ifrågasättas varför den ursprungliga byggnaden på Tegelugnslyckan 17 fick den beteckningen med tanke på att den redan då detaljplanen togs fram, förvanskats med tak-

kupa och utbyte av fönster. Byggnaden förvanskades ytterligare (efter att detaljplanen vunnit laga kraft) då man tillät en tillbyggnad på baksidan. Se sidorna 12-14 för bilder.

Kommunstyrelsen beslutade att ge planbesked för ny detaljplan 2020-01-15 § 5.

## Bevarandeplan

Båstads kommun har en bevarandeplan från 1997 som är utgiven av kulturnämnden i Båstad i samarbete med Kristianstads läns museum.

I bevarandeplanen beskrivs hur kvartersnamnet Tegelugnslyckan härstammar från den tegeltillverkning som är känd från 1500-talets Båstad. Ugnarna kan ha funnits här eller inom angränsande delar av kvarteret Laxen. Vid den stora branden 1870 hejdades elden innan den nått fram till kvarteret och följaktligen återfinns här en stor del av Båstads äldre byggnader. De flesta av dem ligger i en rad utmed Agardhsgatan. Utmed Köpmansgatan är bebyggelsen mer blandad, men även här finns några äldre byggnader kvar. Kvarteret är uppdelat i ett affärsområde (utmed Köpmansgatan) och ett bostadsområde (utmed Agardhsgatan).

En stor del av byggnaderna i kvarteret anses vara värdefulla och det är angeläget att dessa får behålla sin traditionella utformning och karaktär. Det är även viktigt att eventuella nya byggnader anpassas till omgivningen. Förtätning inne i kvarteret är inte att rekommendera. Kvarterets mitt bör, enligt bevarandeplanen, i möjligaste mån lämnas fritt för trädgård och mindre uthusbyggnader.

## Miljö- och energiprogram

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

## Miljömål

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

Bland miljökvalitetsmålen som planen påverkar kan *Begränsad klimatpåverkan* nämnas. Detaljplanen skapar möjlighet för människor att bosätta sig i ett område med närhet till handel, arbetstillfällen och god kollektivtrafik vilket skapar förutsättningar för ett liv med begränsad påverkan på klimatet. Även målet *God bebyggd miljö påverkas* - detaljplanen syftar till att möjliggöra blandad bebyggelse i form av centrumverksamhet och bostäder vilket medverkar till en hållbar utveckling och god hushållning av mark. Planen skapar möjlighet för mötesplatser i form av kontor, restauranger, handel samt möjligheten för människor att bosätta sig i ett område med god kollektivtrafik vilket följer miljökvalitetsmålet syfte. Detaljplanen bidrar även uppfyllnad av målet genom effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur och bebyggelsestruktur, hushållning av energi och naturresurser samt bevarande av kulturmiljöer i bebyggd miljö.

## 6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planens genomförande bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen, eftersom planen endast omfattar ett mindre markområde som redan är ianspråktaget av bebyggelse. Området bedöms vidare nödvändigt för kommunens bostadsförsörjning. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Båstads kommuns översiktsplan som uppmanar till förtätning i centrala lägen.

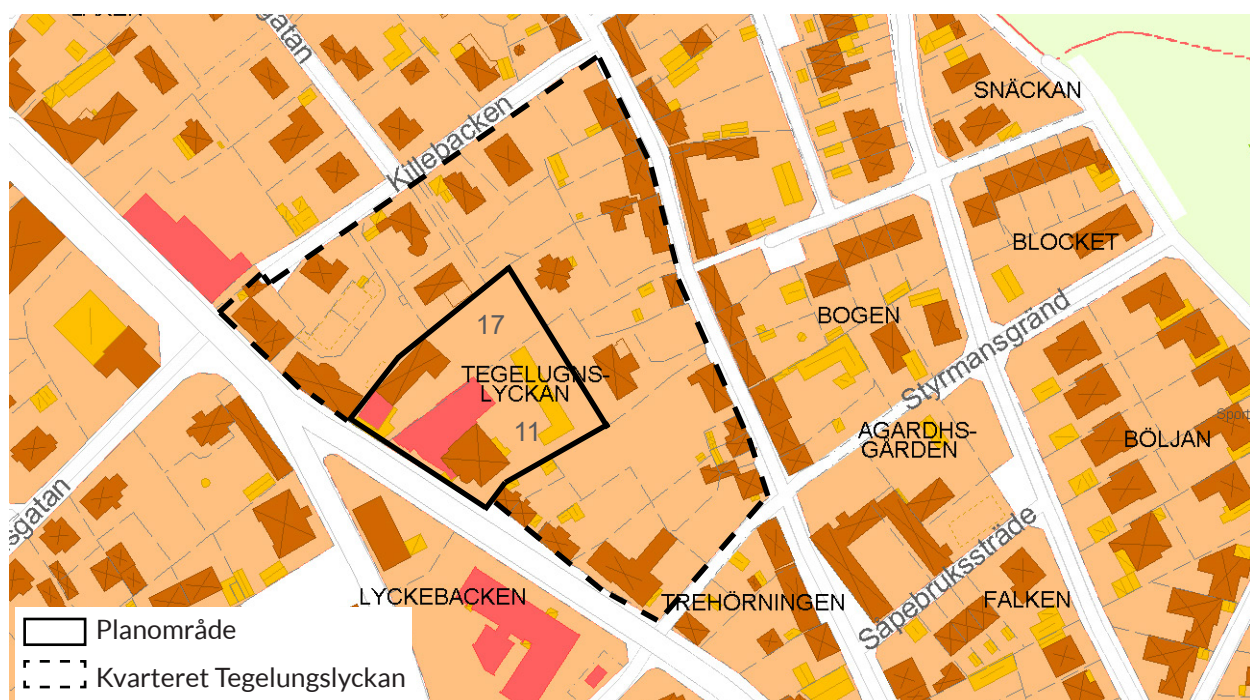
### Riksintressen

Området ingår i sin helhet i riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB), riksintresse för det rörliga friluftslivet (4 kap 1,2 §§ MB) och riksintresse för kustzon (4 kap 1,4 §§ MB). Planområdet ingår även som ett riksintresse för kulturmiljön (3 kap 6 § MB).

I definitionen för Båstad tätort anges följande: *"Stadsmiljö med prägel av medeltid och 1900-talets rekreativliv. Delvis bevarat medeltida gatunät och den medeltida Mariakyrkan. Småskalig bebyggelse som speglar köpmans- och kustsamhället under 1700- och 1800-talen samt villor och pensionat från 1900-talets rekreativsort."*

Granskas hela kvarteret Tegelugnslyckan så sticker planområdet ut genom större byggnader. Längs med hela Köpmansgatan skiljer sig bebyggelsen från de andra kvarteren i centrum genom högre och större byggnader.

Planförslaget bedöms förenligt med riksintressena då det endast omfattar ett område som redan är ianspråktaget för bebyggelse. Rivning av "Borgens" tillbyggnad ses som positivt då den kan anses vara en förvanskning av byggnaden. Det är dock viktigt att nya byggnader inom planområdet anpassas till befintlig bebyggelse genom exempelvis taklutning. Höjden på byggnaderna bör inte överstiga befintlig bebyggelse.





## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

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

## Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Kustvattenförekomst  
Laholmsbukten

Ekologisk status  
Måttlig

Kemisk status  
Uppnår ej god

Grundvattenförekomst  
Bjäre

Kvantitativ status  
Otillfredsställande

Kemisk status  
God

*Tabell över vattenförekomster som skulle kunna påverkas av planområdet. Källa: Vatteninformationssystem Sverige ([www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se))*

Åtgärder behövs för att vattenförekomsternas status ska förbättras, det kan inte åstadkommas i någon särskild utsträckning genom denna detaljplan utan kräver andra åtgärder. Det är dock viktigt att planen inte bidrar till att försämra vattenkvaliteten.

## Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen grundades på följande:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.
- Planen bedöms inte påverka riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv.
- Ett genomförande av planen leder inte till några ökade störningar för omgivningen.
- Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Planförslaget berör inga kända fornlämningar.

Kommunen har kommunicerat behovsbedömningen med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i ett yttrande från 2013-05-02 angivit att de instämmer i kommunens bedömning om att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § PBL.

## 7. FÖRUTSÄTTNINGAR

### Bebyggelse

#### Tegelugnslyckan 11

På fastigheten Tegelugnslyckan 11 ligger en äldre tegelbyggnad (kallad Borgen) byggd 1894 som senast har använts som bostad. Till- och påbyggnad har skett genom åren vilket gör att huset skiljer sig avsevärt från ursprunget. I den lägre tillbyggnaden med fasad ut mot Köpmansgatan drivs tidigare nattklubben Madison.

Innergården består till största del av en grusbelagd parkeringsyta som inte är tillgänglig för allmänheten. Bakom Madison har en innergård byggts med bullerdämpande plank. Längst ner i trädgården står det en gammal verkstadsbyggnad som även fungerar som stödmur då markytan sluttar markant ner mot Agardhsgatan.



*Bild 1 visar byggnaden kallad Borgen*

*Bild 3 visar Madisons innergård (bakom glaspartiet)*

*Bild 2 visar tillbyggnaden (nattklubben Madison)*

*Bild 4 visar verkstadsbyggnaden/stödmuren*

## Skyddsvärd bebyggelse

I kvarteret Tegeluslyckan bildar den röda tegelbyggnaden "Borgen" tillsammans med Köpmansgårdens östra gavel (Tegeluslyckan 18) ett för gatubilden viktigt fondmotiv i krönet av Lyckebacken på Köpmansgatan. "Borgen" uppfördes på 1890-talet som privatbostad och kallades ursprungligen för "Jägersborg". Byggnaden domineras av de två tornen mot Köpmansgatan och är uppförd i en blandad stil med både klassicistiska inslag i det kvadratiska trevåningstornet och medeltida influenser i det runda och med tornspira försedda tvåvåningstornet. 1945 köptes Jägersborg av Tage Enhörning och Britt Wadner, vilka startade kaféerörelse i huset ([www.radioarkivet.se/radiosyd2.htm](http://www.radioarkivet.se/radiosyd2.htm)). En rörelse som senare utvecklades till restaurang, hotell och senast nattklubben Madison.

Karakteristiskt för byggnaden är dess murverk i ett slätt tegel i olika rödbruna schatteringar. Murverket är utfört i renässansförband med detaljer som rullskift, rusticeringar kring fönster och en kraftfull takfotsgesims. Det runda tornet är utfört i ett koppförband. Det är viktigt att tegelfasaden med dess detaljer bevaras och återställs i de delar som är förbyggda av den moderna envåningsdelen, vilken avses rivas. Taket är belagt med en skivtäckt grönmålad plåt som troligen är original. Den smäckra böjda ståndrännan indikerar på det, liksom den fasettäckta tornspiran. Taket avses behållas men om det av byggnadstekniska skäl behöver bytas ut är det viktigt att det återställs med ett nytt med samma utförande som det ursprungliga.

Fönstersnickerierna är idag vitmålade men kan ursprungligen ha varit brun- eller grönmålade. Fönsternas indelning med fast tvär- och mittpost är den ursprungliga karaktären som ska bibehållas. För att behålla byggnadens karaktär är det väsentligt att nyare tillägg som krävs för att uppnå dagens krav på boende, till exempel balkonger, ges en för byggnaden ursprunglig karaktär.



Bild 5 visar ett vykort från 1958  
 (<http://goto.glocalnet.net/ingalill3/5.htm>)



Bild 6 visar Borgens och Köpmansgårdens gavlar i fonden av Köpmansgatan



## Tegelugnslyckan 17

Huvudbyggnaden på fastigheten Tegelugnslyckan 17 uppfördes 1905 och har genom åren använts som pensionat och bostadshus, men står idag tom. Byggnaden har vid ett flertal tillfällen byggts till. I tillbyggnaden som ligger utmed Köpmansgatan drevs Danska glassbaren.



*Bild 7 visar Danska glassbaren  
Bild 9 visar tillbyggnaden åt nordöst*

*Bild 8 visar huvudbyggnaden  
Bild 10 visar det stora körsbärsträdet*

## Service

Ungefär 600 meter från planområdet finns torget Lyckan med bl.a. matbutik, apotek, restaurang och skolor. En bensinstation med ett mindre handelsutbud ligger ca 100 meter från planområdet. Längs med hela Köpmansgatan finns handel med kommersiellt utbud.

## Risker

En bensinstation ligger ca 100 meter från planområdet. För etablering av ny bensinstation anger Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) ett skyddsavstånd om 25 meter mellan bensinstationens lossningsplats och byggnad med bostäder, kontor, butik etc. Detta avstånd bör kunna användas som vägledning i aktuellt planärende. Avståndet mellan bensinstationens lossningsplats och den nya bebyggelsen överstiger 25 meter med god marginal.



## Mark och vegetation

Planområdet sluttar kraftigt mot Agardsgatan. Marken inom planområdet utgörs av trädgårdar och inne på fastigheten Tegelugnslyckan 17 står ett gammalt körsbärsträd som har ett mervärde för de kringboende. Trädet är dock gammalt och kommer inte att leva många år till.

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

## Parker och torg

Planområdet innehåller inga parker eller torg.

## Allmän plats

Planområdet innehåller en liten remsa allmän plats längs Köpmansgatan.

## Vattenområden

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

## Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), består markens grundskikt av morän. Under istiden täcktes Sverige av en inlandsis som långsamt rörde sig över landskapet. När inlandsisen bredde ut sig eller drog sig tillbaka, följde löst material och bitar av berggrunden med. Detta material blev en ny jordart; morän. Jordarten är Sveriges vanligaste och täcker ca ¾ delar av landets yta.

En markteknisk undersökning har genomförts (Markteknisk undersökningsrapport, 2020-07-07, Bjäre Entreprenad) vilken visar på goda geotekniska förhållanden.

De uppmätta markradonhalterna är låga till normala, varför marken klassas som normalriskområde.

## Översvämningsrisk, risk för erosion och skred

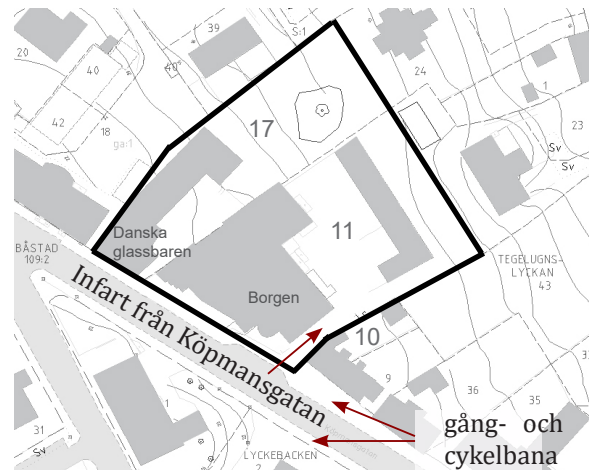
Det finns inga signaler om att det förekommer problem med översvämning, skred och erosion i området.

## Fornminnen

Det finns inga kända fornminnen inom planområdet. Om fornlämning skulle påträffas under grävning eller annat arbete skall, enligt 2 kap. 10 § lagom om kulturminnen, arbetet omedelbart avbrytas och den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

## Gator och trafik

Planområdet ligger längs med Köpmansgatan som 2017 hade en trafikmängd på ca 8300 fordon per årsmedeldygn. Trafikmängden varierar mycket beroende på säsong. Under sommaren är gatan hårt belastad med trafik, ofta med köbildning som följd. Hastigheten är begränsad till 40 km/h. För gående och cyklister finns det trottoar på båda sidor om gatan med en skiljelinje. Utanför planområdet (på Köpmansgatan) finns det en på- och avstigningsplats som även fungerat som lastzon. Infart till fastigheterna sker via Tegelugnslyckan 11 genom en grind (mot fastigheten Tegelugnslyckan 10).



## Parkering

Parkering för fastigheten Tegelugnslyckan 11 sker idag inom fastigheten. Tegelugnslyckan 17 har ingen parkeringsmöjlighet inom fastigheten.

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Båstads torg ca 500 meter från planområdet.

## Gång- och cykeltrafik

På båda sidor längs Köpmansgatan finns gång- och cykelvägar som förbinder området med viktiga målpunkter så som vårdcentral, skola, bibliotek och handelsområden. Väster om planområdet upphör cykelvägen.

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning

Längs Köpmansgatan har Weum Gas en distributionsledning för natur- och biogas. Det finns även en servisledning inom planområdet på Tegelugnslyckan 11. Bjäre Kraft har elledningar samt fiber utbyggt i Köpmansgatan samt inom Tegelugnslyckan 18 längs fastighetsgränsen. Även Skanova har ledningar i samma läge.

### Brandvattenförsörjning

Brandvattenledningar med tillräckligt flöde finns i Köpmansgatan.

### Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområdet för Båstads kommun. Dricks- och spillvatten finns framdragat till Tegelugnslyckan 11 via ledningar i Köpmansgatan. Tegelugnslyckan 17 är ansluten till dricks- och spillvattenledningar som går i bakkant av fastigheten Tegelugnslyckan 18, bort mot Killebacken. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

### 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 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.

Tegelugnslyckan 17 är ansluten till dagvattenledningen som leder till Killebacken och vidare ner till havet i Killebackens förlängning. Dagvattenhanteringen för Tegelugnslyckan 11 är oklar. De har idag ingen dagvattenservisledning utan tar troligtvis hand om dagvattnet lokalt. Alternativt leds dagvattnet till Tegelugnslyckan 17 och den dagvattenledning som finns där.

### **Avfallshantering**

Avfallshantering sker genom NSR:s försorg. Befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns på Hundestedvägen ca 650 meter sydost om planområdet samt vid Prästliden, knappt 1 km nordost om planområdet.

## 8. PLANFÖRSLAG

### Utgångspunkter

Huvudsyftet med detaljplanen är förtäta centrala Båstad genom att möjliggöra för bostäder kompletterat med centrumverksamhet så som handel, kontor eller café, inom fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17. Byggnaden Borgen som anses vara viktig ur ett kulturhistoriskt perspektiv kommer att skyddas i planen medan övriga byggnader kommer att kunna ersättas med ny bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas i höjd och volym i relation till sin omgivning, där Borgen ses som ett riktmärke. Fastigheten sluttar mot norr vilket påverkar grannfastigheterna i form av insyn. Tillkommande bebyggelse anpassas i höjd samt uteplatser och balkonger placeras på marknivå upp till andra våning för radhus/parhus, på byggnaden Borgen tillåts balkonger upp till tredje våning. Balkonger på byggnader i norra delen av planområdet ska vara indragna från fasadgräns för att minska insyn till grannar.

### Bebyggelse

#### Användning

Detaljplanen medger bostäder för större delen av planområdet, på bottenplan längs Köpmansgatan möjliggörs centrumverksamheter så som handel eller kontor. Totalt kommer befintlig och ny bebyggelse omfatta cirka 20 bostäder, varav 8 i radhus/parhus.

#### Rivning av byggnader

Planförslaget innebär att byggnaden på fastigheten Tegelugnslyckan 17 (Danska glassbaren samt bostadshuset) och tillbyggnaden på fastigheten Tegelugnslyckan 11 (nattklubben Madison) är möjliga att riva.

Planförslaget påverkar inte de värden som pekats ut i länsstyrelsens kulturmiljövårdsprogram från 2007.

#### Bevarande och varsamhet

Byggnaden Borgen på fastigheten Tegelugnslyckan 17 skyddas i detaljplanen genom bestämmelsen **k**, vilket innebär att: byggnadsverkets värden gällande fönster, dörrar och portar ska vid ändring ersättas med nya av ursprunglig karaktär vad avser indelning, material och färgsättning. Takbeläggning ska vid ändring ersättas med matt koppargrön plåt med utförande liknande befintlig. Fasad ska så långt som möjligt bevaras men vid ändring utgöras av tegel alternativt säckskurad eller slätputsad fasad med tegelröd kulör. Fasaddetaljer ska bevaras. Smidesräcken av, för byggnaden, tidstypisk karaktär, ska vid ändring vara av ursprunglig karaktär vad avser material och färgsättning. Byggnaden har i planen även givits bestämmelsen **r** vilket innebär att byggnaden inte får rivas.

#### Ny bebyggelse

Detaljplanen tillåter att området bebyggs till drygt en tredjedel. En del av marken längs med Köpmansgatan planläggs för bostäder och centrumverksamhet medan resterande delar av planområdet planläggs för bostäder.

#### NY BYGGNAD VID KÖPMANSGATAN

Det finns ett politiskt beslut, 2012-04-11 om att Köpmansgatan ska användas som handelsstråk och vid framtaganden av detaljplaner ska utformningsbestämmelser därmed underlätta för detta. Därför tillåter detaljplanen att en byggnad avsedd för bostäder med centrumverksamheter i entreplan får uppföras utmed Köpmansgatan. Det politiska beslutet slår även fast att tillkommande bebyggelse

mot Köpmansgatan följa kringliggande bebyggelse material, storlek och form. Därför begränsas nockhöjden till max +34,0 meter över havet och takvinkel ska vara minst 27 grader för att byggnaden ska tillåtas ha samma volym som intilliggande byggnad på Tegelugnslyckan 18.

Byggnaden utmed Köpmansgatan placeras något indraget från gatan för att bevara siktlinjen mot gaveln på den befintliga byggnaden på fastigheten Tegelugnslyckan 18. Detta följer samma mönster som flera byggnader öster om planområdet där husen placerats i lätt vinkel mot gatan, troligtvis för att följa höjdkurvorna. Den indragna placeringen av byggnaden skapar även viss förgårdsmark mot Köpmansgatan vilket underlättar hanteringen av nivåskillnaden mellan gatan och fastigheten och möjliggör en tillgänglig entré till byggnaden. Byggnaden ska anpassas till kringliggande bebyggelse med tak av rött tegel vilket är det vanligast förekommande takmaterialet i den äldre delen av Båstad.

Bestämmelser som berör byggnaden är följande:

**p Byggnadens fasad (klimatskal) ska placeras i förgårdsmark.** Bestämmelsen reglerar att byggnaden följer den byggnadsstruktur som löper längs Köpmansgatan och som skapar gatuummets karaktär.

**f<sub>1</sub> Tak ska vara av matta röda pannor av tegel.** En majoritet av taken i de äldre delarna av Båstad har röda tegeltak, en arkitektonisk kvalitet som bevarar och bevakar kvarterens kulturhistoria.

**f<sub>2</sub> Ej friliggande enbostadshus.** Villabebyggelse ses som ett främmande element i kvarteret och skulle bryta kvarteretsstrukturen. Byggnaden skulle vara svår att förena med centrumverksamhet.

**f<sub>3</sub> Hela bottenvåning ska inrymma Centrum-ändamål.** Lokalerna bidrar starkt till Köpmansgatans karaktär, och bidrar till att skapa ett attraktivt centrum i orten.

**f<sub>5</sub> Frontespiser, balkonger eller loftgångar får inte byggas utmed Köpmansgatan. Takkupor får uppgå till max 30 % av takets längd. Takkupor, frontespiser, balkonger eller loftgångar får inte placeras närmare gavel än 2 meter. Byggnaden ska uppföras med långsida mot Köpmansgatan.** Bestämmelsen reglerar hur byggnaden ska följa byggnadstraditionen längs Köpmansgatan.

**f<sub>8</sub> Tak ska utformas som symetriskt sadeltak., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.** Bestämmelsen reglerar hur byggnaden ska följa byggnadstraditionen längs Köpmansgatan.

Bestämmelser för nockhöjd och takvinkel är satta för att byggnaden ska anpassas till angränsande byggnader längs Köpmansgatan. Det är av stor vikt att byggnaden Borgen förblir högre och mer framträdande, detta för att bevara Borgens historiska betydelse för orten.

## BORGEN

I nordöst tillåts i planen ett tillägg i form av balkonger till byggnaden, bestämmelse **f<sub>4</sub>**. För att inte förvanska byggnaden ska balkongerna vara öppna, de får inte på något vis byggas in. Balkongerna ska i så stor utsträckning som möjligt anpassas i stil och storlek till Borgens tidstypiska karaktär. Byggnaden skyddas med bestämmelsen **r** och **k**, se rubrik Bevarande och varsamhet, sidan 18.

## RADHUS

Längre in på fastigheterna blir nockhöjden något lägre på grund av nivåskillnaderna ner mot Agardhs-gatan. Husens höjd regleras med nockhöjd för varje huskropp. Radhusen uppförs med garage från den lokala gatan, byggnaderna tillåts bli ca 6 meter höga mot sydväst och ca 9 meter höga mot nordost, mätt från marknivå. Högsta nockhöjd på byggnaderna regleras utifrån meter över angivet nollplan för att anpassas i höjd till kringliggande bebyggelse. För att minska insyn till grannfastigheter i nordost ska balkonger vara indragna 1,5 meter från fasad mot nordost och tillåts enbart till en höjd av +21,5 meter över angivet nollplan, planbestämmelse **f<sub>6</sub>** och **f<sub>7</sub>**. Bestämmelsen **f<sub>2</sub>** syftar till att hus hålla med central mark varför enbostadshus inte tillåts.







*Vy mot flerfamiljshuset som möter Köpmansgatan.  
(BSV arkitekter & ingenjörer AB)*



*Vy från innergården där Borgen syns på vänstra delen av bilden  
(BSV arkitekter & ingenjörer AB)*





Vy från innergården där Borgen syns på vänstra delen av bilden  
 (BSV arkitekter & ingenjörer AB)

Exploatören har inkommit med ett förslag på hur de nya huskropparna placeras inom planområdet, se bild s. 20. På Tegelugnslyckan 17 är en byggnad placerad längs med Köpmansgatan. Innanför denna placeras radhus i grupper med släpp mellan huskropparna. Byggnaderna är placerade för att få en maximal havsutsikt.

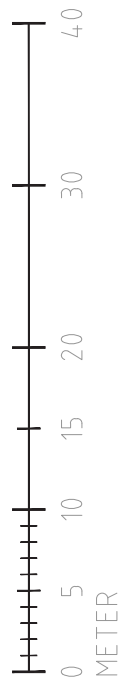
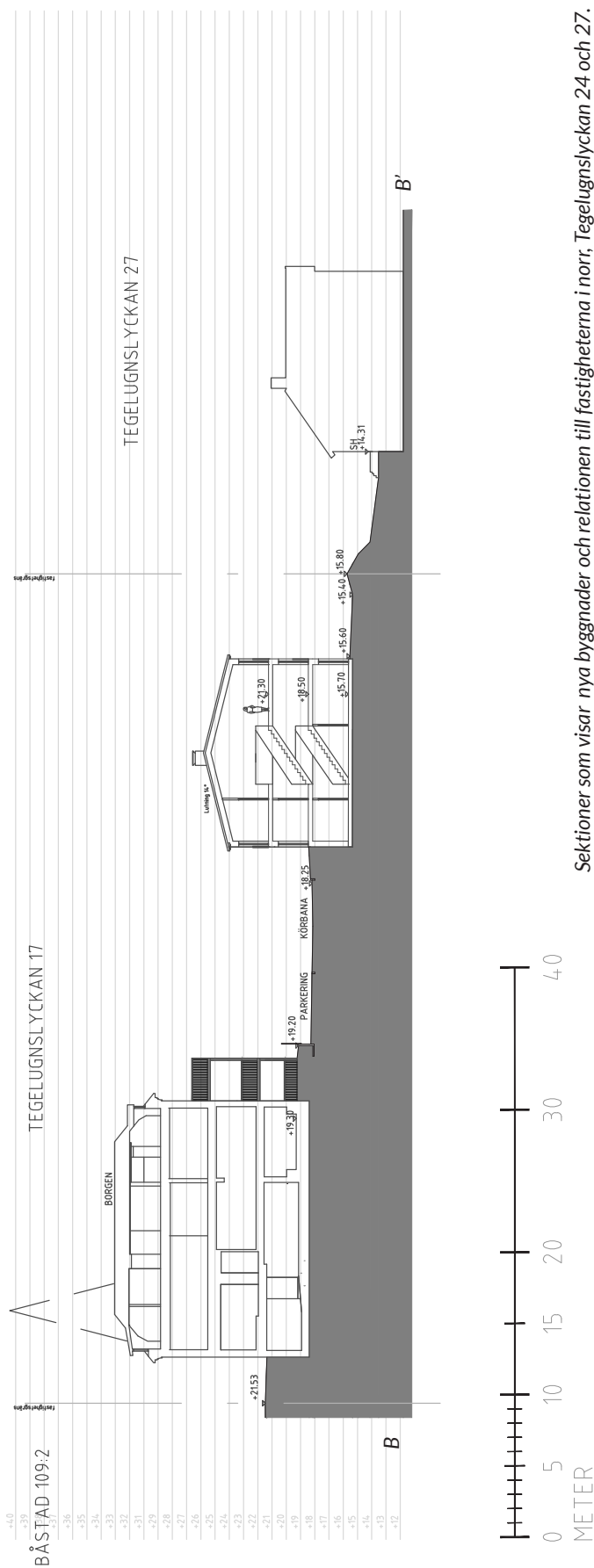
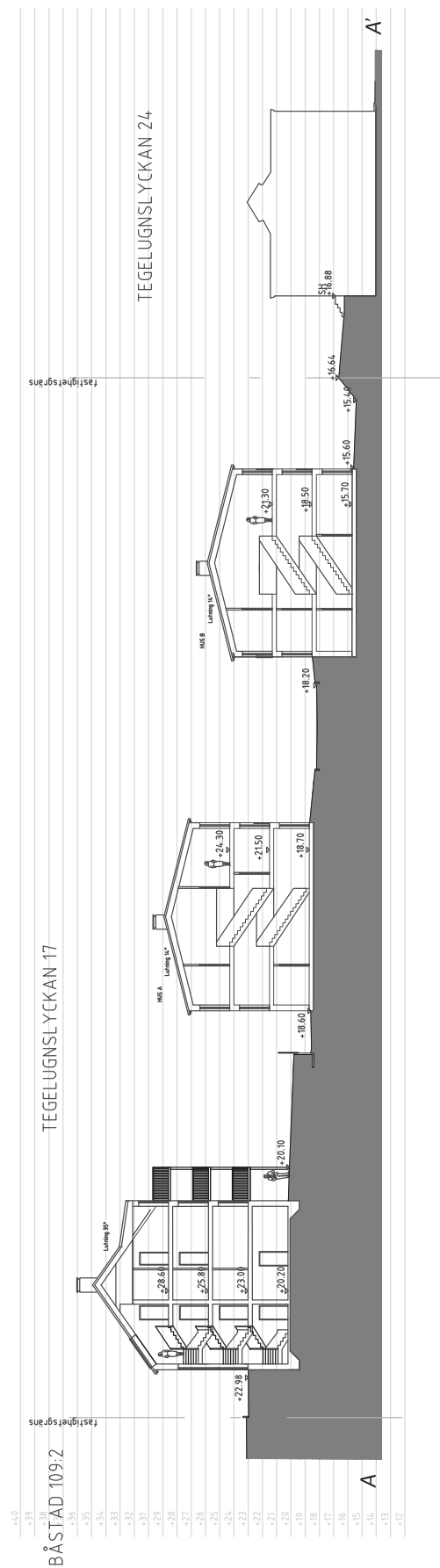
Enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen" bör nya bostäder endast i vissa fall accepteras där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA. Då under förutsättning att en tyst sida, 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone en ljuddämpad sida 45-50 dBA klaras. Detta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

Fastigheten ligger mycket centralt i Båstad och är omgiven av blandad bebyggelse med en stor del bostäder samt mycket verksamheter i bottenvåningarna längs Köpmansgatan. Trafiken på gatan har stora säsongsvariationer. Om samtliga lägenheter inom planområdet har möjlighet till tyst sida så kan avsteg från Boverkets allmänna råd medges. Gällande riktvärden bedöms dock kunna uppfyllas genom till exempel val av planlösningar för lägenheterna.

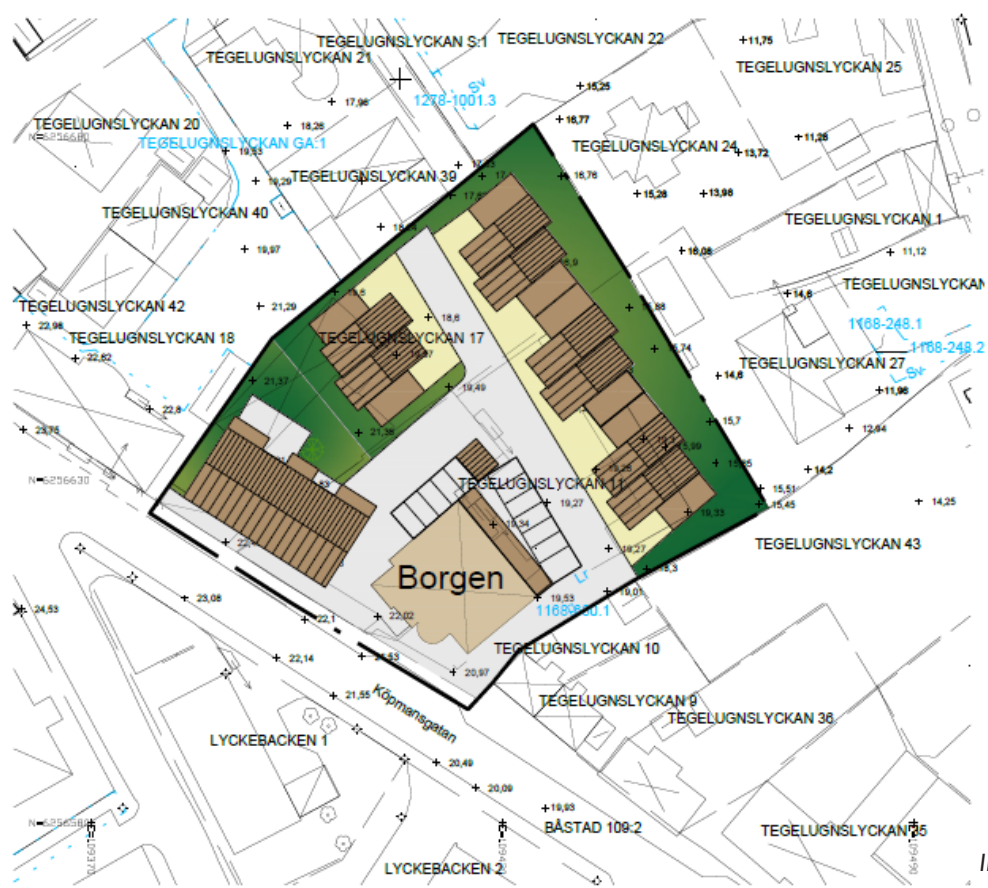
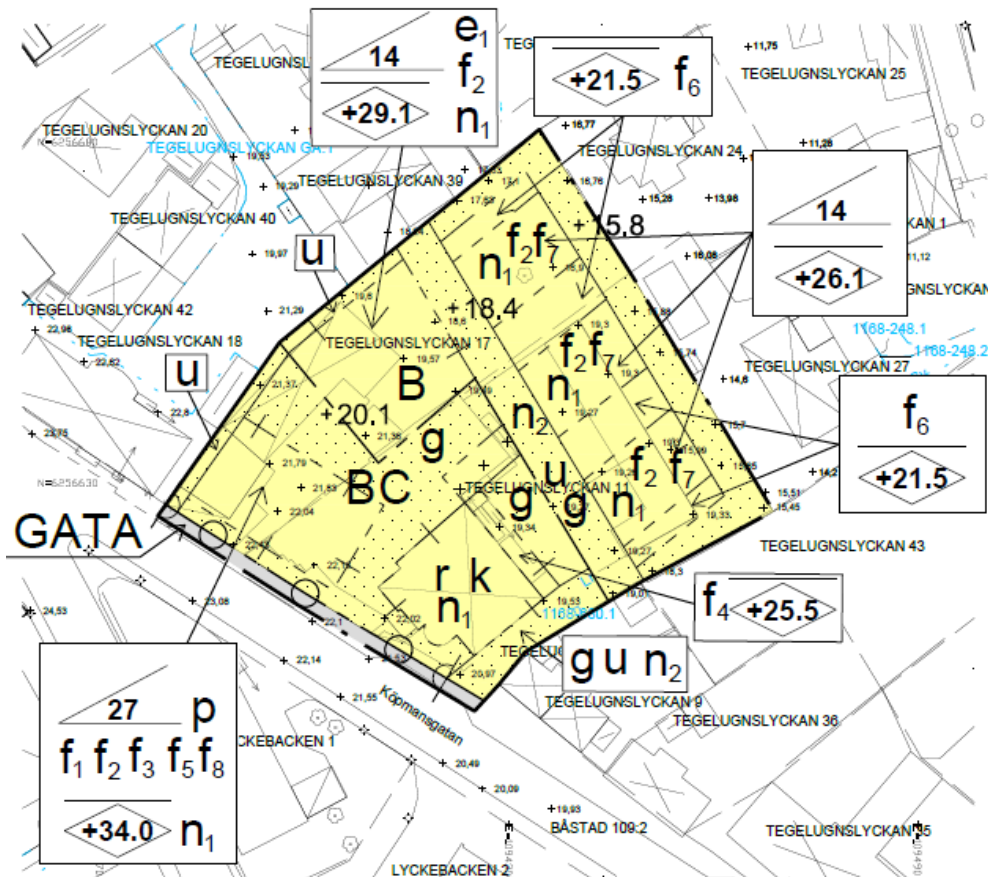
Gällande riktvärden skrivs inte in på plankarta som planbestämmelse, eftersom riktvärdena kan förändras i framtiden. Riktvärden ska alltid följas oavsett om de står på plankartan eller inte och regleras inte genom detaljplanbestämmelse. Riktvärdena regleras genom Riksdagens och Naturvårdsverket infrastruktursproposition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

### Ändrad lovplikt

Trots bestämmelserna i PBL 9 kap 4 § första stycket punkt 3, 4a-4c §§ eller 5 § krävs bygglov för uppförande av komplementbyggnad, komplementbostadshus, takkupor och för att inreda ytterligare en bostad då området utgör värdefull miljö enligt PBL 8 kap 13 §.



Sektioner som visar nya byggnader och relationen till fastigheterna i norr, Tegelugnslyckan 24 och 27.





## Mark och vegetation

### Mark och vegetation

Som kompensation för att det äldre körsbärsträdet tas ner i samband med byggnation rekommenderas att ett antal mindre körsbärsträd eller andra fruktträd planteras på de gröna ytorna inom planområdet.

### Parker och torg

Detaljplanen omfattar inga parker eller torg.

### Allmän plats

En yta på fastigheten Båstad 109:2 är med i planen och regleras som **GATA**. Ytan är enbart med för att kunna reglera in- och utfartsförbud, i övrigt avses inga andra förändringar för ytan som i gällande detaljplan 1434 regleras som **GATUMARK**.

## Geoteknik

### Radon

De uppmätta markradonhalterna är låga till normala, varför marken klassas som normalriskområde. Det rekommenderas att byggnader utförs radonskyddade.

## Gator och trafik

En planbestämmelse anger utfartsförbud längs med större delen av Köpmansgatan för att styra infarten till samma plats som sker idag, på fastigheten Tegelugnslyckan 11 (mot fastigheten Tegelugnslyckan 10).

Leveranser till verksamheter i byggnaderna längs Köpmansgatan kan ske via gator inom området. Alla gator inom området ska utformas på ett sådant sätt att de uppfyller kraven för räddningsvägar, reglerat med bestämmelsen **n<sub>2</sub>**. Det innebär bland annat att parkering inte får ske på gatan.

För radhusen sker parkering i egna garage vid respektive hus. För lägenheterna sker parkering på husets norra sida.

Parkering till bostäder ska anordnas inom kvartersmark. 1-1,25 bilparkering per bostadsenhet samt 2 parkeringar per bostad för cykel ska anordnas, planbestämmelse **n<sub>1</sub>**.

## Trafikbuller

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

Riktvärdena är följande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 60 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Från 2017 gäller 65 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasader för bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Området är utsatt för trafikbuller från Köpmansgatan. En bullerutredning (Trafikbullerutredning

Båstad Hotell, 2012-11-09, Akustik forum) har tagits fram för en fastighet som ligger ca 40 meter nordväst om planområdet. Denna byggnad ligger också precis intill Köpmansgatan och på samma sida om vägen. Utredningen visar på att ljudnivån vid Köpmansgatan ligger över riktvärdena. Den dygnsekvivalenta bullernivån beräknas vid fasad mot Köpmansgatan vara 63 dBA. Emellertid klarar gårdsfasaden (<45 dBA) rekommenderade värden för tyst sida. Den bullerutredning som gjordes 2012 är beräknad på en högre hastighet än vad som gäller för området idag. Beräkningen gjordes för hastigheten 50 km/h och hastigheten är idag 40 km/h. Detta innebär att mätningen visar på högre bullernivåer än vad som är den verkliga situationen. Den eventuella trafikökning som kan ha skett sedan 2012 ändrar inte detta.

Enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen" bör nya bostäder endast i vissa fall accepteras där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA. Då under förutsättning att en tyst sida, 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone ljudämpad sida 45-50 dBA klaras. Detta innebär att de lägenheter som vetter mot gatan även behöver ha en tyst (ljudämpad) sida. Enligt bullerutredningen från 2012 ska sovrummen orienteras mot innergården.

Fastigheten ligger mycket centralt i Båstad och är omgiven av blandad bebyggelse med en stor del bostäder samt mycket verksamheter i bottenvåningarna längs Köpmansgatan. Trafiken på gatan har stora säsongsvariationer.

## **Teknisk försörjning**

Planområdet ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet för Båstads kommun. Dagvatten är ett samlingsnamn för regnvatten, smältvatten och spolvatten som rinner av från exempelvis hårdgjorda ytor, vägar samt 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 omhand på ett sätt som innebär att olägenhet för hälsa eller miljö inte uppkommer.

Dämningsnivå för dagvatten är detsamma som planerad markhöjd vid förbindelsepunkt. Detta innebär att byggnader och ledningar bör utföras så att det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, bör kunna fyllas upp till marknivå utan att det förorsakar skador inom fastighetsgräns. Följaktligen bör lägsta planerade golvhöjd för respektive byggnad ligga minst 30 cm över planerad marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten. Detaljerad höjdsättning av mark och vägar ska ske i samband med projektering av området och i samråd med NSVA och kommunen.

Höjder, så som höjdsättningar, ledningsförläggning, placering, dag- och spillvattenhantering, servis samt anslutningar skall upprättas i samråd med kommun och NSVA så att primära och sekundära avrinningsvägar projekteras optimalt i samband med detaljprojektering. I dagvattenutredningen (Dagvattenutredning, 2021-01-27, rev B, BSV) redovisas möjlig hantering inför detaljprojektering. Dagvattenutredningen visar hur ytligt dagvatten kan samlas upp på fastighet och pumpas till den kommunala va-nätet för att undvika att det rinner intill grannfastigheterna.

Det är viktigt att föreslagen exploatering för planområdet inte försämrar möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för recipienten. Gällande riktvärden som anges av Båstads kommun ska användas som hjälp för att bedöma att halter av ämnen som släpps ut inte är för höga.

## **El, fiber, energi och tele**

Anslutning kan ske till befintligt nät.

### **Avfallshantering**

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

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Bland annat bör avfallsutrustning för fastighet placeras nära anslutning till körbar väg i planen reglerad som n<sub>2</sub>.

Vid byggnation i form av t ex flerbostadshus förordas gemensamt avfallsutrymme. Var ett avfallsutrymme ska placeras måste noga övervägas. Närhet till bostäderna, trafiksäkerhet, barnsäkerhet och arbetsmiljö är faktorer som styr och påverkar placeringen. Detaljplanen medger ett utrymme för miljöhus på ytan reglerad med korsmarkering. Byggare uppmanas ta kontakt med NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB) i tidigt stadiet för planering av avfallshantering.

## 9. KONSEKVENSER

---

### Trafik

Planens genomförande bedöms inte nämnvärt att påverka antalet trafikrörelser i omgivningarna, jämfört med ett fortsatt användande i enlighet med gällande detaljplan.

### Kulturmiljö

I och med planens bestämmelser om rivningsförbud och varsamhet för byggnaden Borgen, fortsätter detaljplanen att säkerställa de kulturhistoriska värden som byggnaden har. Tillbyggnaden till Borgen (Madison) har länge försvanskat den ursprungliga och ståtliga byggnaden. I och med att denna rivs, framhävs Borgens kulturhistoriska drag vilket kan anses vara ett positivt inslag i de centrala delarna av Båstad. Genom att planen bidrar till att skydda en kulturhistoriskt intressant byggnad bidrar den också positivt till att uppfylla det nationella miljömålet "*God bebyggd miljö*".

Enligt bevarandeplanen rekommenderas ej förtätning i kvarteret Tegeluslyckan. Vidare anges även att kvarterets mitt i möjligast mån bör lämnas fritt för trädgård och mindre uthusbyggnader. Kvarteret Tegeluslyckan har under årens lopp förtätats inne i kvarteren vilket även planförslaget innebär.

### Hälsa

Ett genomförande av planen innebär att centrumverksamheter och ett antal lägenheter/bostäder kan byggas i ett centralt läge i Båstad. Bostäder längs med Köpmansgatan kan komma att påverkas av trafikbullernivåer från Köpmansgatan som överstiger Boverkets riktlinjer. Eftersom planen rör befintlig bebyggelse centralt i Båstad, och de föreslagna lägenheterna klarar tyst sida, kan acceptabla förhållanden med avseende på trafikbuller uppnås.

### Resurshushållning

Genom att omvandla befintlig centrumnära bebyggelse till nya bostäder och centrumverksamheter, kan dessa skapas utan att tätorten växer genom att ta obebyggd mark i anspråk. Det innebär också att befintlig infrastruktur kan utnyttjas mer effektivt.

### Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys

Fastigheterna Tegeluslyckan 11 och 17 planeras att förtätas med bostäder och centrumverksamheter. Mängden handel minskas i relation till gällande detaljplan men centrumverksamheter finns fortfarande kvar i föreslagen plan, i flerbostadshuset placerad längs med Köpmansgatan. Ytan med lokaler ses som områdets bidrag till att göra stadsdelen levande och som möjliggörande av möten mellan människor.

Förtätning av centrala delar av Båstad bidrar till fler möten och därmed ökad trygghet, inte bara inom planområdet utan även i orten som helhet.

Identiteten av området kommer att glida mot att vara mer privatiserad och något mer sluten. Byggnaden Borgen förblir ett tydligt bidrag till berättelsen om ortens historiska framväxt, Danska Glassbaren och Madison kommer att vara minnen från en annan tid.

Konsekvensen för barn kan kort beskrivas som negativ för yngre barn. Området saknar större ytor att vistas och leka på. Det är först när barnen är redo för att på egen hand röra sig i trafiken och

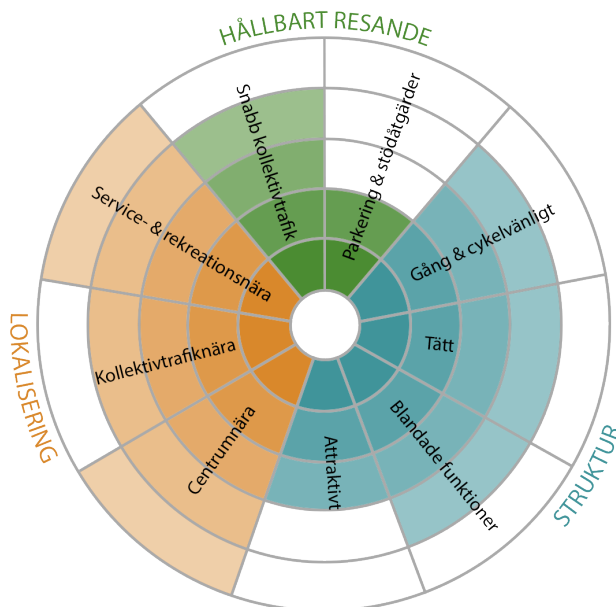


de centrala delarna som planområdet bidrar på ett positivt sätt. Området ligger centralt och fler bostäder ökar tillgängligheten för fler äldre barn till fritidsaktiviteter, skola och naturområden.

I planprocessen samråds- och granskningskede och har barn möjlighet att lämna in synpunkter, det planeras inga särskilda satsningar för att höra barn. I praktiken berörs ingen allmän platsmark varför inga särskilda dialogmöten planeras för allmänheten annat än de som förs under samrådet.

## Klimatsmart planering

Planområdet har analyserats och utvärderats utifrån Region Skånes planeringsverktyg Planera Klimatsmart (Klimatanalys för förslag till exploatering av Tegelugnslyckan 11 och 17, 2021-03-05). Analysen visar att planförslaget har goda förutsättningar för att vara just klimatsmart utifrån sitt centrala läga, täthet och möjlighet för centrumverksamhet. Förbättringar kan främst göras med aktiva åtgärder för minska bilberoende och att etablera en blandning av handel, kontor och service i lokalerna i bottenplan i flerbostadshuset som möter Köpmansgatan.



*Planförslaget styrka ligger i att förtäta i centrala delar av Båstad där målpunkter ligger inom gångavstånd.*

## Planförslaget

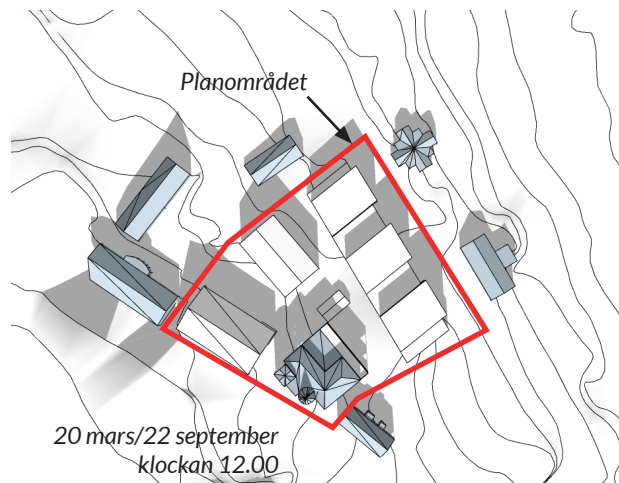
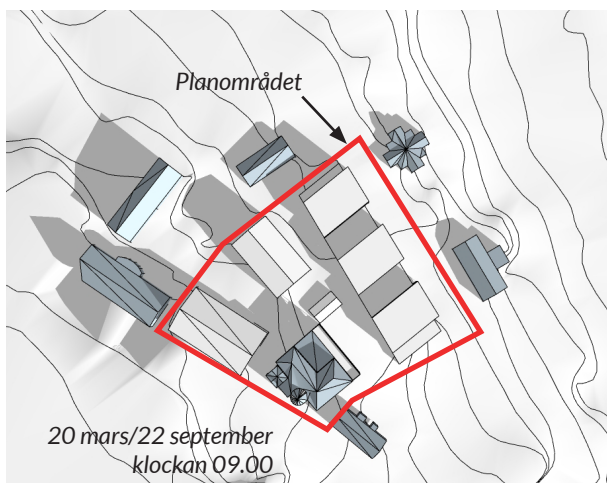
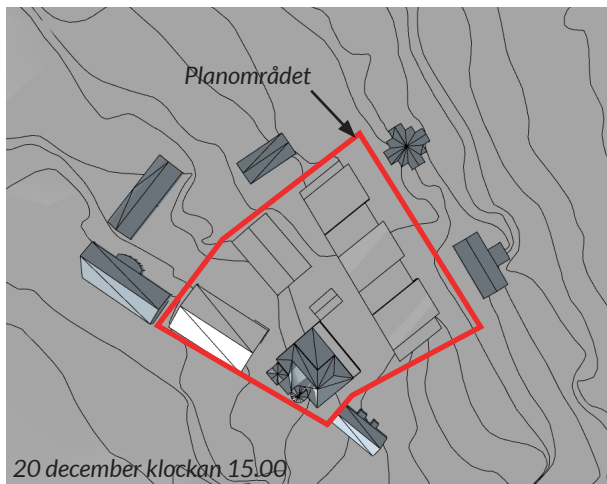
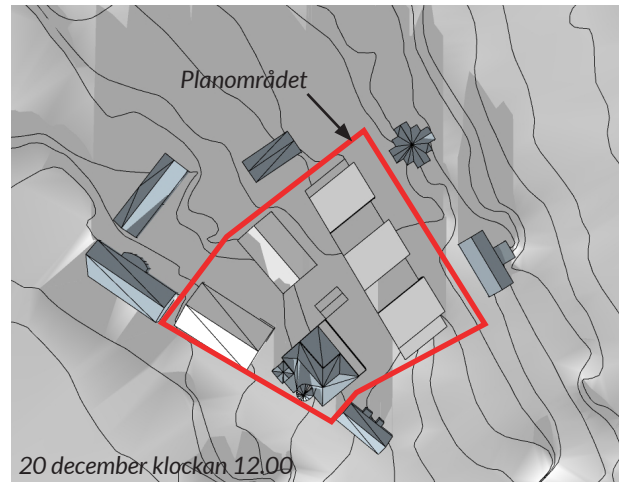
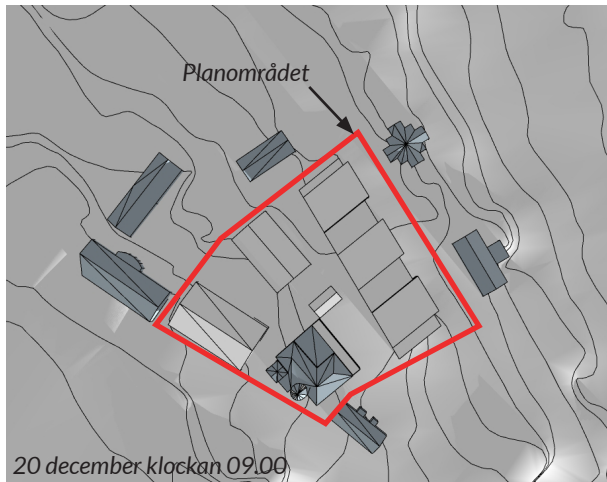
De nya byggrätterna innebär att byggnadsytan blir ungefär densamma som är på platsen idag, men med en högre byggnadshöjd. Det medför en ökad insyn till närliggande grannar, främst på grund av de stora nivåskillnader som finns i denna del av Båstad. De negativa konsekvenserna av ökad insyn vägs upp utav förtätning av de centrala delarna i orten, med möjlighet till fler bostäder och nyttjande av befintlig infrastruktur vilket bidrar till ett hållbart samhällsbyggande.

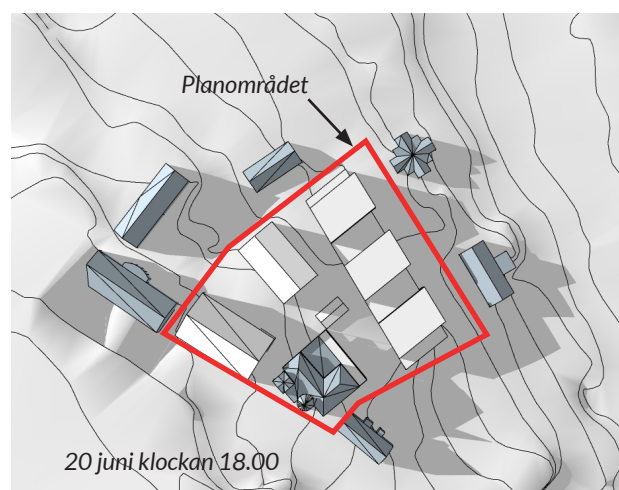
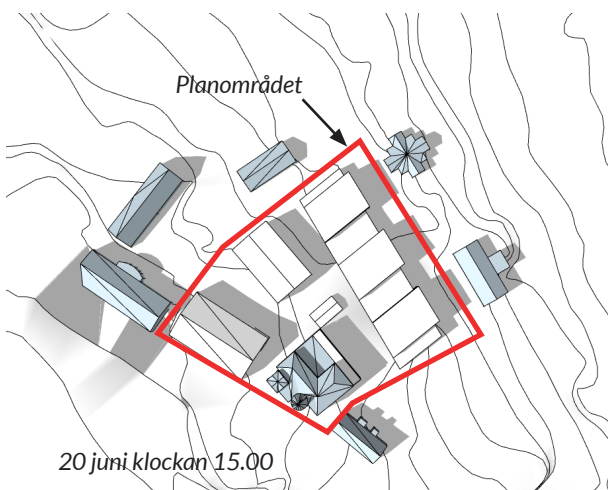
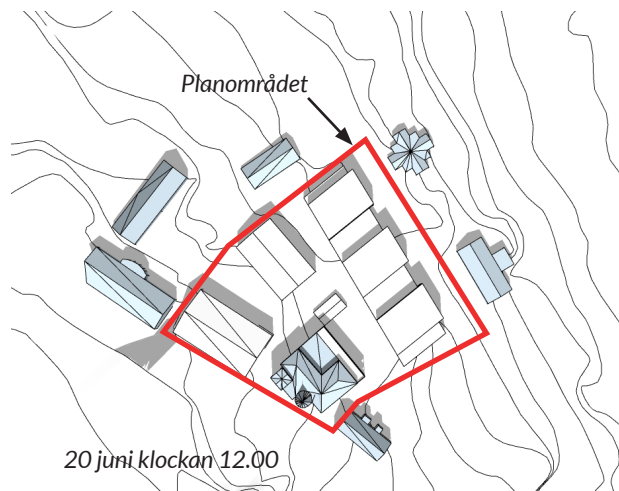
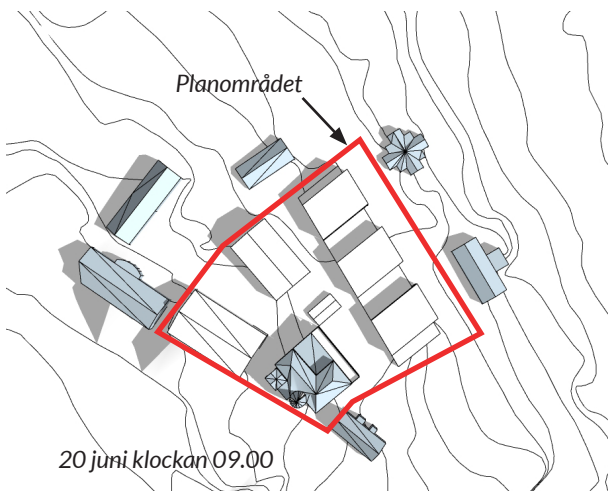
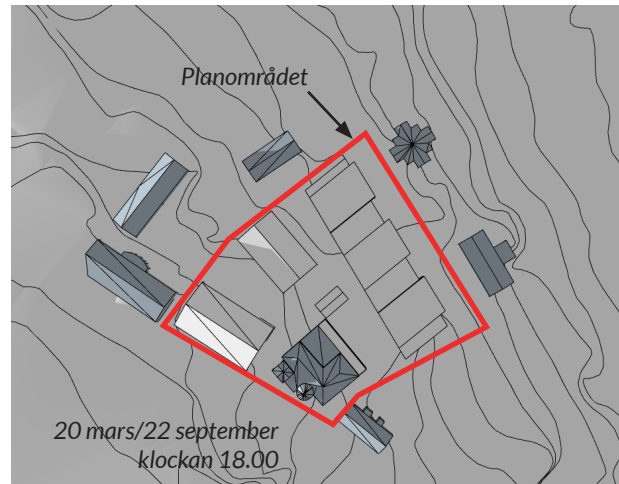
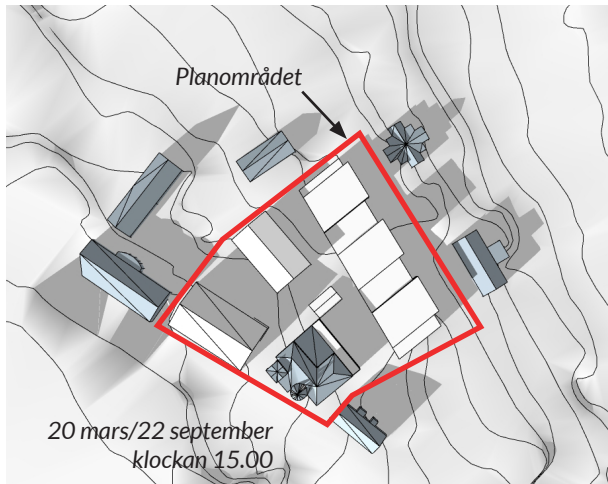
Borgen har sedan tidigare förvanskats med en tillbyggnad och om denna rivs kommer byggnaden och dess höga kulturhistoriska värde att kunna framträda ännu mer i stadsbilden än vad den gör idag. Byggnaden på Tegelugnslyckan 17 har under årens lopp förvanskats i så pass hög grad att det inte finns något bevarandevärde kvar.

Planen tillåter att en ny byggnad uppförs längs Köpmansgatan, med en taklutning och nockhöjd som överensstämmer med omkringliggande byggnader. Byggnaden kommer att befästa det centrumstråk som finns längs Köpmansgatan och som skapar den karaktär som finns i denna äldre del av Båstad.

## Solstudier

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Bilderna på följande sidor illustrerar sol- och skuggförhållanden vid olika tidpunkter på året. Bland de kringliggande fastigheterna påverkas främst Tegelugnslyckan 27 av tillkommande bebyggelse, även Tegelugnslyckan 24 får viss skuggpåverkan från oktober till mars månad. På sidorna 27 och 28 redovisas konsekvenser av tillkommande bebyggelse när solen står som högst, som lägst, samt vår- och höstdagjämning.





## 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     | Första kvartalet 2021 |
| Granskning | Tredje kvartalet 2021 |
| Antagande  | Första kvartalet 2022 |

#### 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

Humleblomman Båstad AB äger marken inom detaljplaneområdet.

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Trafikverket är väghållare för Köpmansgatan. Inom planområdet är exploatören ansvarig för projektering och utbyggnad av all teknisk infrastruktur, samt iordningställande av marken. Båstads kommun är huvudman för allmän plats GATA.

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

#### Utförande

##### *Kvartersmark*

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

##### *Dricks-, spill- och dagvatten*

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 slutet system ska byggas ut inom planens kvartersmark på



mark planlagd som BOSTÄDER med en administrativ bestämmelse - g (Markreservat för gemensamhetsanläggning).

## Drift och underhåll

### *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.

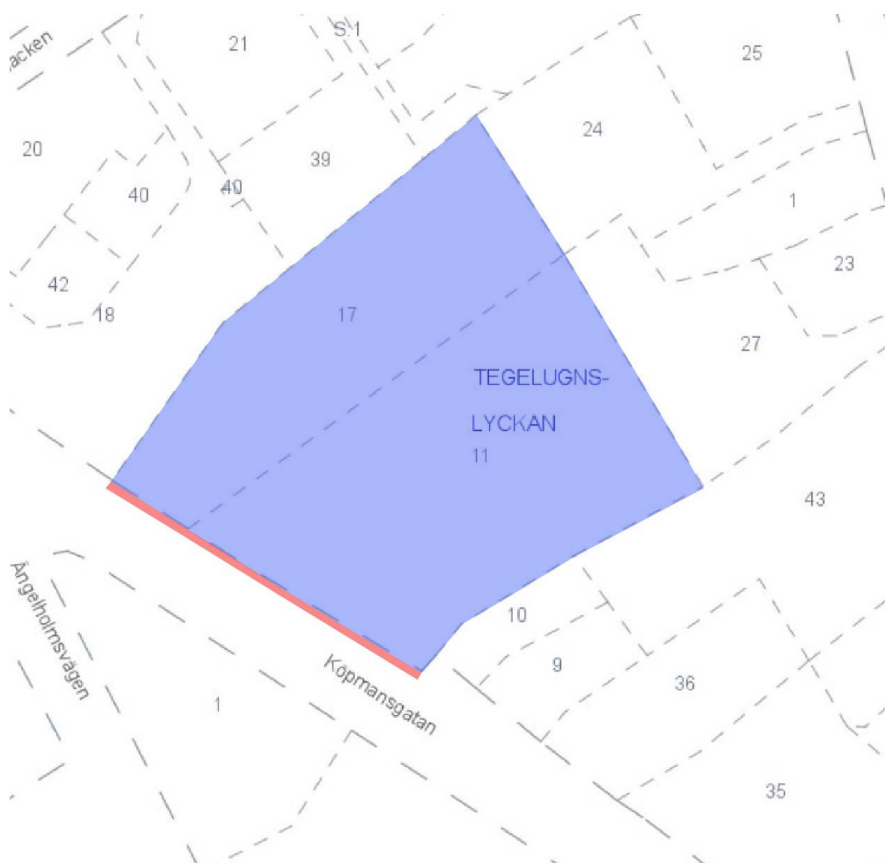
## Avtal

Följande avtal skall upprättas:

- Överenskommelse om fastighetsreglering

## Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar 3869 m<sup>2</sup> kvartersmark och 41 m<sup>2</sup> allmän plats.



Fördelning mellan kvartersmark (blått) och allmän platsmark (rött).

## Berörda fastigheter

| Fastighet          | Markägare               | Åtgärd  |
|--------------------|-------------------------|---|
| Tegelugnslyckan 11 | Humbleblomman Båstad Ab | Flera nya fastigheter bildas, en tillsammans med Tegelugnslyckan 17 samt flera för tillkommande parhus. |
| Tegelugnslyckan 17 | Humbleblomman Båstad Ab | Flera nya fastigheter bildas, en tillsammans med Tegelugnslyckan 11 samt flera för tillkommande parhus. |
| Båstad 109:2       | Båstads kommun          | Inga åtgärder.  |

## Fastighetsbildning

Tegelugnslyckan 11 och Tegelugnslyckan 17 ägs av ett privata bolag. Tanken är att de två fastigheterna skall slås ihop och eventuellt styckas igen. Inom planområdet ska fastighetsbildning ske. Parhusen är tänkta att styckas i separata fastigheter medan lägenheterna i huset närmast Köpmansgatan blir bostadsrätter. Gällande tomtindelningsplan upphävs i och med denna plan.

Berörd fastighetsägare tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar.

## Gemensamhetsanläggningar

Tillfarterna till bostadsfastigheterna kommer att ske via samma infart som sker till fastigheten Tegelugnslyckan 11 idag. En gemensamhetsanläggning avses inrättas för gator, gemensamma grönytor inom planområdet och miljöhuset. Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar genom sitt andelstal för förvaltningen av anläggningen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal fastställs i ett anläggningsbeslut.

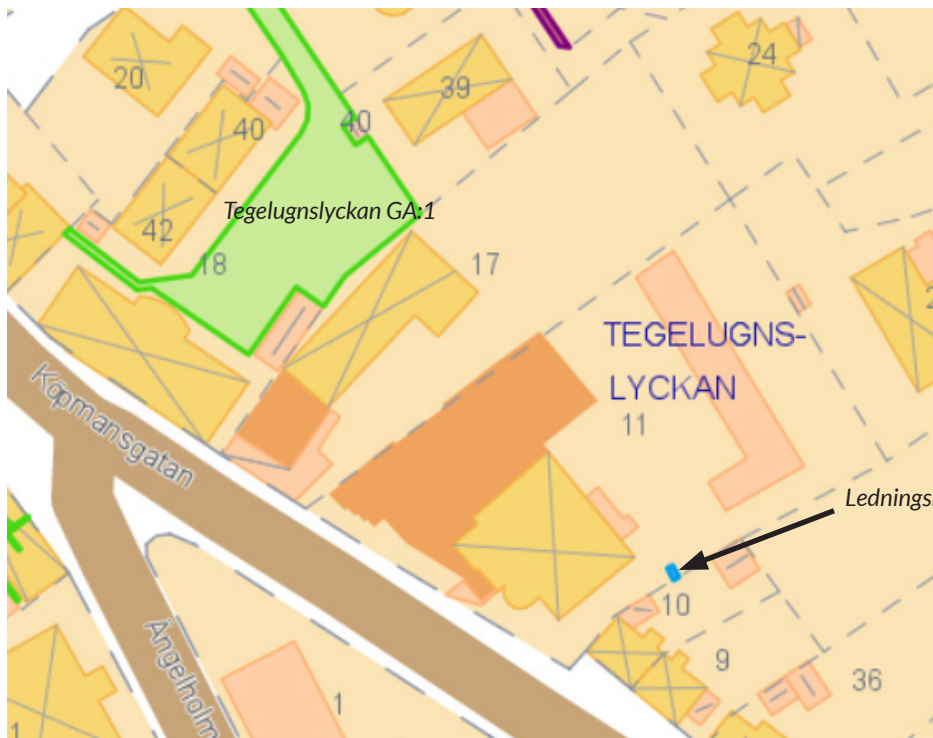
Ändamålet med gemensamhetsanläggningen är att säkra framtida drift och underhåll av tillfarten samt möjligheten till gemensam anläggning och ledning för dricks-, spill- och dagvatten.

## Ledningsrätter

I området finns en ledningsrätt för gasledning, ett avtalsservitut för väg samt ett avtalsservitut för gång- och cykelbana. Ledningsrätten säkerställs med ett u-område.

Befintliga ledningar för gas inom området ligger kvar i enlighet med ledningsrätterna 1168-680.1 och 1287-2019/55.

Eventuella flyttningar eller andra åtgärder på ledningar med ledningsrätt ska bekostas av den part som anser sig ha fördel av åtgärden förutsatt att ledningsägaren medger detta. I det fall rättighet för ledningen saknas svarar ledningsägaren för flytt av ledningen. Samordning av eventuell ledningsflytt görs under projekteringen.



Kartbild som visar ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar.

### Tomtindelning

För planområdet finns två gällande tomtindelningsplaner. För Tegelugnslyckan 11 gäller tomtindelningsplan fastställd 1963-04-09 och för Tegelugnslyckan 17 gäller tomtindelningsplan fastställd 1971-12-22. Dessa upphävs i samband med detaljplanens antagande.

### Övriga rättigheter

Inom planområdet finns avtalsservitut för gång- och cykelväg enligt rättighet 11-IM5-91/563.1.

### Tekniska frågor

#### Gator och trafik

Trafikverket är väghållare för Köpmanngatan med tillhörande gång- och cykelväg. Angöring till fastigheterna Tegelugnslyckan 11 och 17 kommer även fortsättningsvis ske via Tegelugnslyckan 11.

#### Vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för utbyggnad och bekostnad av VA-system (inklusive dagvattensystem) i det nya området. Utbyggnaden av VA-ledningar i området sker från av kommunen anvisad anslutningspunkt. Alla ritningar ska godkännas av kommunen innan utbyggnaden påbörjas. Exploatören ska efter godkänd besiktning överlåta utförda VA-anläggningar till kommunen utan kostnad. VA-ledningar ska ingå i kommunens allmänna VA-system och VA-verksamhetsområde.

Flytt av befintliga ledningar behövs. Detta bekostas av exploatören.

Området är anslutet till kommunalt VA. Fördröjning av dagvatten ordnas inom kvartersmark på område planlagt som BOSTAD, med en administrativ bestämmelse - g (Markreservat för gemensamhetsanläggning). Fördröjning sker exempelvis genom uppsamlade, underjordiska magasin, se Dagvattenutredning, 2021-01-27, rev B, BSV.

Samtliga vattennyttigheter är utbyggda i området. Exploatören står för utbyggnad av VA på kvarter-smark fram till anvisad anslutningspunkt i fastighetsgräns.

### **Brandvatten**

Två brandposter finns inom 100 meters avstånd ifrån planområdet.

### **Bulleråtgärder**

Exploatören ansvarar för att se till att följa Naturvårdsverkets riktlinjer för buller och att Boverkets råd följs. Exploatören står för alla kostnader för bulleråtgärder.

### **El, tele, internet**

Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kabelanläggningarnas funktion ska bekostas av exploatören.

## **Ekonomiska frågor**

### **Utgifter**

Exploatören bekostar planläggning med tillhörande utredningar.

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

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

### **Planavgift**

Planavtal är upprättat med Köpmansgatans fastighetsbolag nr 3 AB angående plankostnader, grundkarta, fastighetsförteckning samt eventuella tillkommande utredningar som kan tillkomma. Om byggherren fullgör sina skyldigheter enligt planavtalet uttas ingen planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske på fastigheterna. Anslutningsavgifter med mera debiteras enligt gällande taxa.

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



## 11. FORTSATT ARBETE

---

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Arbetet avses fortsätta med eventuella revideringar av samrådsförslaget i granskningskedet. Olika utredningar kan tillkomma för att komplettera planarbetet vid fortsatt arbete och för att ligga till grund för detaljutformning av planförslaget såsom exempelvis: markteknisk utredning, arkeologisk utredning, miljökonsekvensbeskrivning.

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter följer ett granskningsskede där kommunen ställning till eventuella revideringar innan planen går upp för antagande i kommunstyrelsen.

## 12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

---

Planhandlingarna har utarbetats av planchef Olof Selldén på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Roger Larsson, samhällsbyggnadschef och stadsarkitekt
- Susanna Almqvist, exploateringsingenjör
- Camilla Nermark, planarkitekt
- Henrik Eliasson, planarkitekt
- Erik Widell, planarkitekt
- Marie Axberg-Fagerlind, bygglovshandläggare
- Amanda Stridsberg, Nordvästra Skånes vatten och avlopp
- Sara Borglin, Nordvästra Skånes vatten och avlopp

SAMHÄLLSBYGGNAD

Olof Selldén  
Planchef

