



**BÅSTADS
KOMMUN**

Detaljplan för

del av Båstad 109:2 m.fl.

Verksamhetsmark vid Stationsterrassen

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Granskningshandling 2023-12-04
Standardförfarande (PBL 2010:900)

B2016-534
KS 000669/2016

PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B2016-534 eller KS 000669/2016

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser samt illustrationskarta, 2023-12-04
- Planbeskrivning, 2023-12-04 (denna handling)
- Fastighetsförteckning, 2023-11-20
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), 2023-11

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

- Behovsbedömning, 2019-02-04
- Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2006-12-21
- Social konsekvensbeskrivning, 2021-09-21
- PM Planeringsunderlag/Geoteknik, Detaljplan Båstad 109:2 m. fl., Stationsterrassen, Slutrapport, 2023-02-03
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/ Geoteknik, Detaljplan Båstad 109:2 m. fl. Stationsterrassen, Slutrapport, 2023-02-03

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLANEN	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.....	17
9. KONSEKVENSER.....	25
10. GENOMFÖRANDE.....	26
11. FORTSATT ARBETE	34
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	34

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLANEN

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 provat 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 HD/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 granskningsskedet.

Här är vi nu!

Granskning

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

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

2. SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett mer effektivt nyttjande av verksamhetsmark genom att ta bort en planlagd, ej utbyggd lokalgata och istället planlägga ytan som kvartersmark.

Planområdet ligger i östra delen av Båstads tätort, intill den gamla järnvägsstationen, och är cirka 18000 m² stort.

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Motiveringen till detta kan läsas på sida 10.

3. PLANDATA

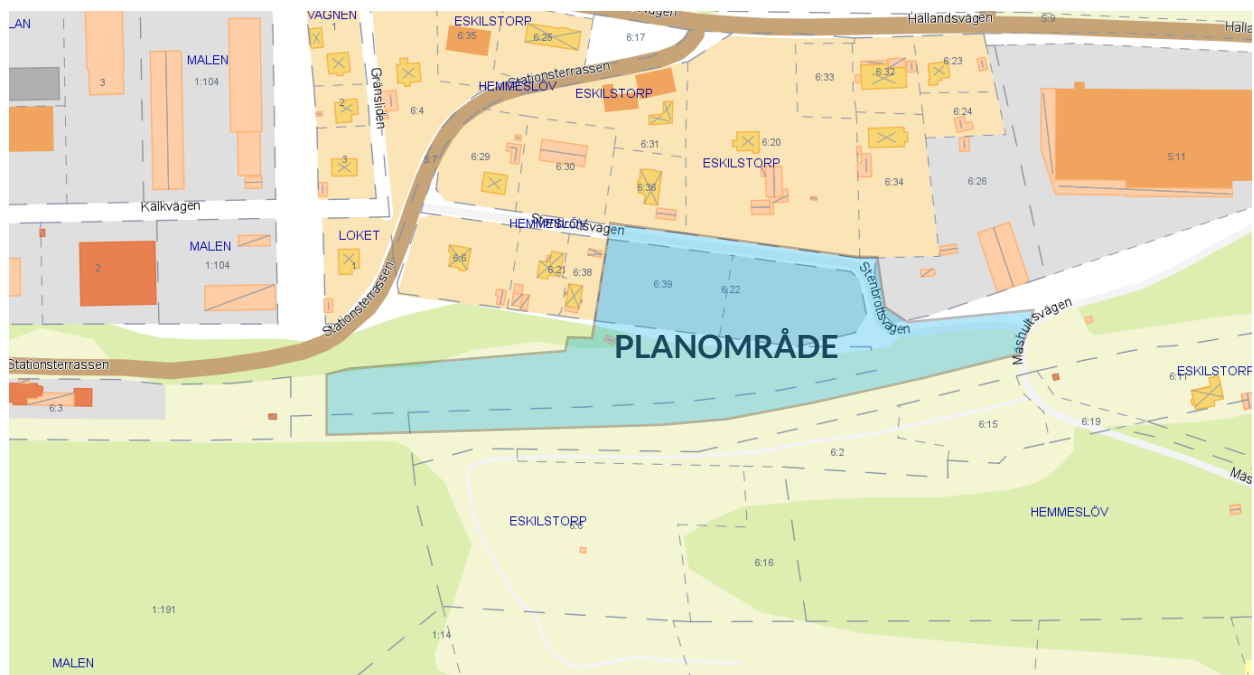
Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i östra delen av Båstads tätort, intill den gamla järnvägsstationen ca 1,5 km från Båstads centrum. Området omfattar delar av fastigheterna Båstad 109:2, Eskilstorp 6:26, Hemmeslöv 5:9 och Malen 1:191. Fastigheterna Eskilstorp 6:22 samt Eskilstorp 6:39 omfattas i sin helhet av planområdet. Planområdet är ca 18000 m² stort. Planområdet kan delas upp i två delar där den södra delen utgör en långsmal terrass som tidigare använts som bangård. Marken här består idag av övergiven järnvägsmark och är en kombination av öppna grusytor, högt gräs och sly. Den andra ytan i norr är exploaterad och består av två befintliga verksamhetsfastigheter som i sin helhet är hårdgjorda. Planområdet avgränsas i norr av Stenbrottsvägen och i söder av den gamla banvallen samt Hallandsås. I öster gränsar planområdet till Mäshultsvägen och i väster till det gamla stationsområdet och bostäder.



Ägoförhållanden

Fastigheterna Båstad 109:2, Hemmeslöv 5:9 och Malen 1:191 ägs av Båstads kommun. Eskilstorp 6:22, 6:26 och 6:39 är i privat ägo.



Avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Syftet med denna detaljplan är att göra det möjligt att nyttja befintlig verksamhetsmark på ett mer effektivt sätt genom att ta bort en planlagd, ej utbyggd lokalgata och istället planlägga ytan som kvartersmark.

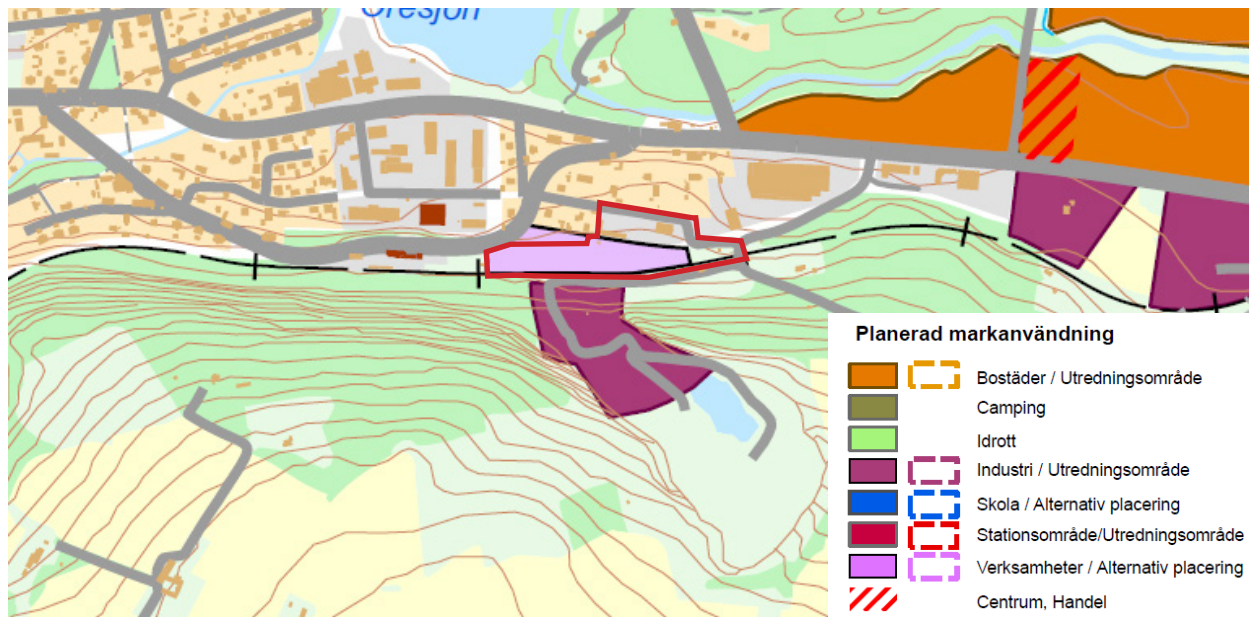
Området är redan idag planlagt för småindustriändamål, dock är den byggbara marken smal då det i gällande detaljplan ligger en lokalgata parallellt med banvallen. Gatan är ensidig, oekonomisk, fyller ingen funktion och försvårar utnyttjandet av verksamhetsmarken.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbesked beviljades av kommunstyrelsen 8 juni 2016 § 133.

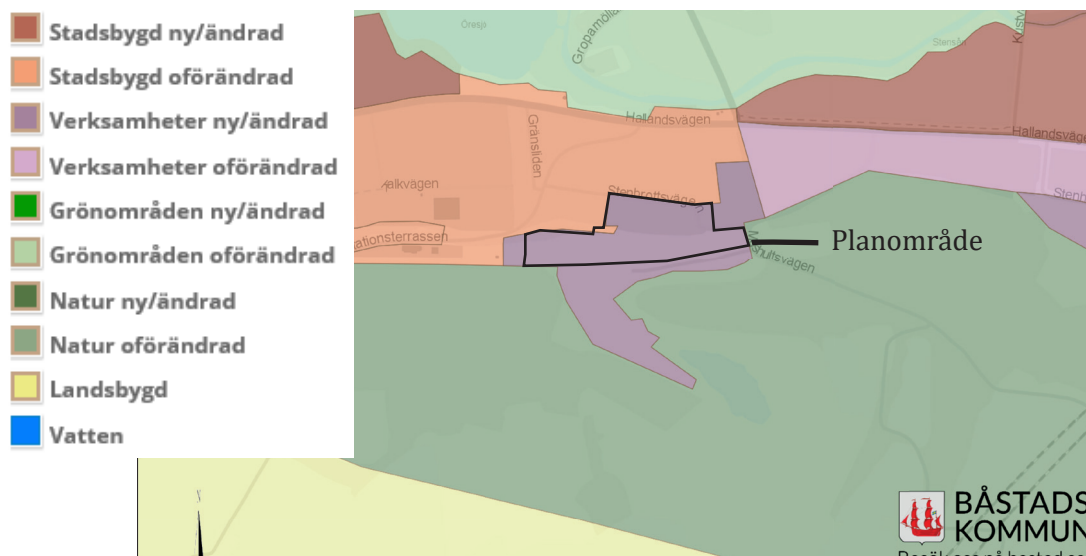
Översiktsplan

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. När beslut om planbesked togs var den gällande översiktsplanen för Båstads kommun översiktsplanen från 2008, ÖP08, och i den anges det aktuella planområdet som område för verksamheter. Detaljplanen överensstämmer således med översiktsplanen.



Utsnitt ur ÖP08 med aktuellt område utpekad som Verksamheter.

Den nu gällande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige maj 2020 med tidshorisont till år 2030. I gällande översiktsplan anges området likt den tidigare översiktsplanen som område för verksamheter/kontor som ej är störande för närliggande bostäder.

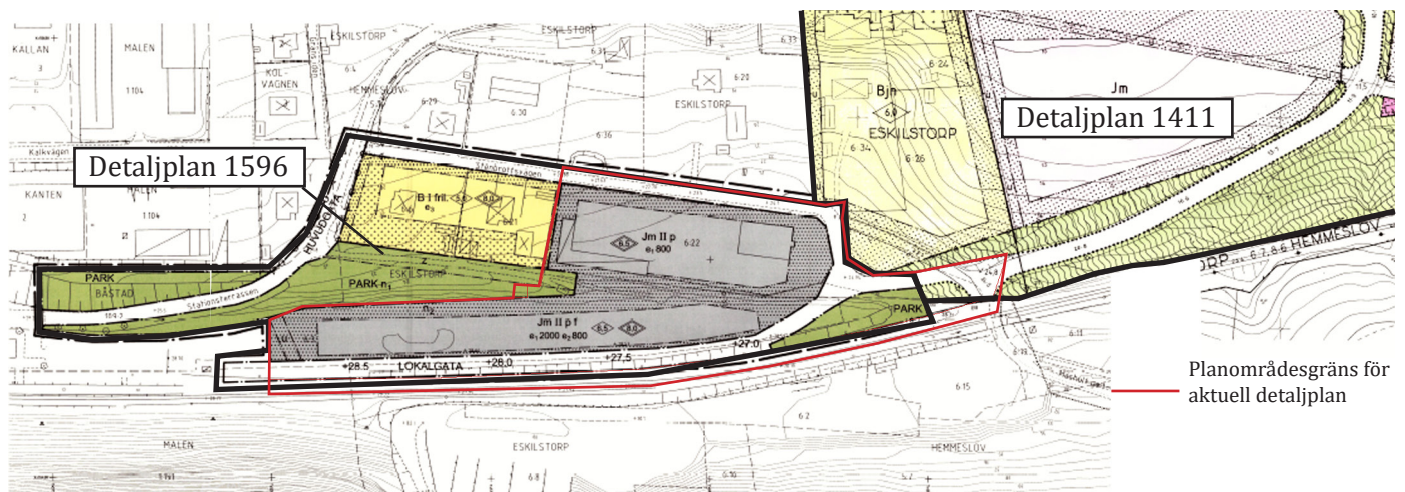


Utsnitt ur Översiktsplan från 2020 med aktuellt område utpekad som Verksamheter ny/förändrad

Planen bedöms vara förenlig med både den gamla översiktsplanen från 2008 och den senaste från 2020 översiktsplaners intentioner.

Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan 1596 (Detaljplan för Eskilstorp 6:3), som vann laga kraft 12 januari 2008. Planen har ingen genomförandetid kvar. Gällande bestämmelser för aktuellt planområde är "Småindustri, hantverk, kontor eller liknande verksamhet som inte medför olägenheter för omgivningen", "Lokalgata" samt "Park". I den västra delen av aktuellt planområde finns ett u-område, det vill säga mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Planområdet berör även en mindre del av detaljplan 1411 (stadsplan för Petersbergsområdet), laga kraft 27 september 1985, som anger "park och plantering" samt "gata eller torg" för berört område.



Bilden visar positionen av aktuell detaljplan i relation till gällande detaljplaner (detaljplan 1596 och detaljplan 1411).

Bevarandeplan

Båstads kommun har en bevarandeplan från 1997. Denna är utgiven av kulturnämnden i Båstad, i samarbete med Kristianstads läns museum. Bevarandeplanen konstaterar att stationsområdet har stora kvalitéer då det är tämligen komplett med stationsbyggnad, perrong och spårområde. Nu aktuell detaljplan påverkar inte dessa värden då stationsbyggnad med tillhörande perrong inte ligger inom planområdet. Planområdet bedöms inte innehålla tydliga spår av stationens tidigare verksamhet. Dessutom är ambitionen att ny bebyggelse återkopplar till den gamla stationsbyggnaden i dess karaktär. Sammantaget bedöms detaljplanen inte strida mot bevarandeplanen.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ligger i utkanten av det område som i länsstyrelsens "Kulturmiljöprogram" pekas ut som särskilt värdefull miljö. Länsstyrelsens motiv för bevarande är "...kustsamhälles utveckling från medeltida stad över 1700-1800-talens köpmans- och bondesamhälle till det sena 1800-talets och 1900-talets rekreationsort...". Planförslaget bedöms inte påverka kulturvärdena.

Miljöprogram

Båstad kommuns miljö- och energiprogram 2012-2022 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Planförslaget uppfyller de miljömål som det påverkar, exempelvis hantering av dagvatten. Eftersom den nya verksamhetsmarken planläggs i närhet till banvallen främjas även hållbara transporter till nya arbetsplatser. Dessutom nyttjas tidigare ianspråktagen mark istället för att ta outnyttjad mark i anspråk. Detta kan bidra till att viktiga naturresurser inte går till spillo. En översyn och uppdatering av kommunens miljö- och energiprogram är under arbete.

6. **AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN**

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med kapitel 3 (Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden), kapitel 4 (Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden) och kapitel 5 (Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning) i miljöbalken. Planens genomförande bedöms inte ha någon betydande påverkan på riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen, eftersom planen endast omfattar ett mindre markområde som idag är relativt otillgängligt och sedan tidigare varit ianspråktaget. Stöd för verksamhetsområdet finns i Båstads kommuns översiktsplan.

Riksintressen

Planområdet är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB, det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§ MB samt ligger inom riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Verksamhetsetablering kan förväntas ha begränsad påverkan på riksintressena då det sker på ett område där småindustrier finns sedan tidigare och där marken redan brukats som trafikområde.

Miljökvalitetsmål

Generationsmålet är ett inriktningsmål för miljöpolitiken och anger inriktningen för den samhällsomställning som behöver ske inom en generation för att miljökvalitetsmålen ska nås. Det innebär att till nästa generation ska vi lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Generationsmålet är utfärdat av Naturvårdsverket och definierat av Riksdagen.

Planförslaget bedöms inte påverka miljömålen negativt. Genom att inte ta ny mark i anspråk kan det bidra till uppfyllandet av miljömålen "Levande skogar" och "Ett rikt odlingslandskap" då markresurser kan nyttjas för verksamheter utan att värdefull skogsmark eller åkermark exploateras.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. (Naturvårdsverket ansvarar dock för miljökvalitetsnormerna för ozon.) Båstads kommun har inga problem med att klara miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer samt under nedre utvärderingströskeln med undantag för dygnsmedelvärde för partiklar (PM10) i Östra Karup som tangerar nedre utvärderingströskeln. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns även miljökvalitetsnormer för vatten. Normerna är uppdaterade och fastställda under 2021. 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.

Stensån är recipient för dagvattnet från planområdet och uppnår idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för Stensån är god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Detsamma gäller för slutrecipienten som är Laholmsbukten. Statusklassningen för grundvattenförekomsten Hallandsås är god kvantitativ status samt otillfredsställande kemisk status. Miljökvalitetsnormerna är god kvantitativ och kemisk status med tidsfrist till 2027 avseende PFAS.

Planförslaget bedöms med korrekt dimensionerad rening bidra till att miljökvalitetsnormerna följs. Se mer på sida 24.

Vattentäkter

Planområdet ligger cirka 200 meter nordost om tertiär zon i närmaste föreslagna skyddsområde för grundvattentäkt, vattentäkten för "idrottsplatsen, Malen och Axelorp".

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 både minska stress 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).

Detaljplanen bedöms inte ha en betydande inverkan på ekosystemtjänster. Planområdet består till stor del av exploaterad mark samt mark som tidigare brukats som spår område och bangård. Träd i östra delen av området står på mark som planläggs som NATUR. Detta bidrar till att de stödjande och reglerande tjänsterna som träden bidrar med bevaras.

Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen grundades på följande:

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

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

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens behovsbedömning och har ingen synpunkt på bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB enligt skrivelse daterad 2019-03-04.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

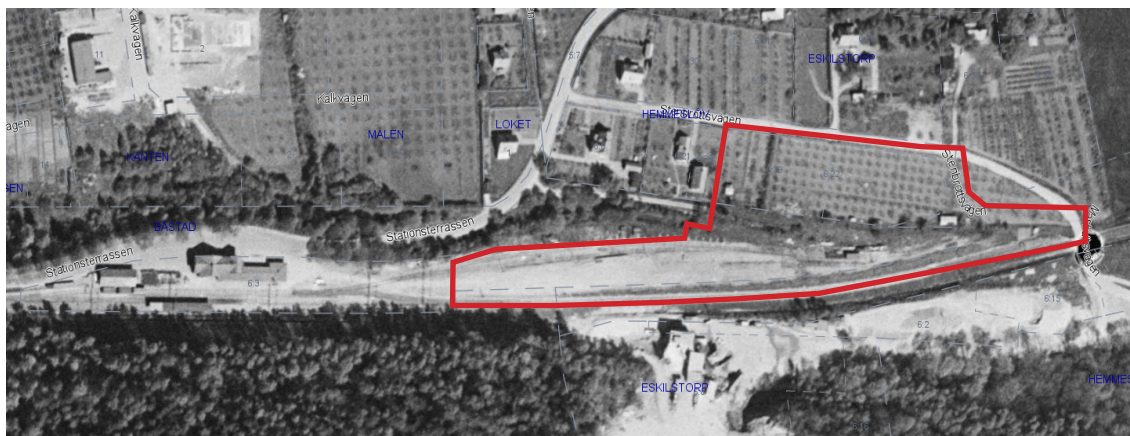
Bebyggelse

Historik

Den södra delen av planområdet är obebyggd och har tidigare använts som bangård. Kommunen använder idag denna yta som upplagsplats. Den norra delen består av exploaterad verksamhetsmark och har utgjort plats för byggföretag.



Ortofoto från 2022 med ungefärlig planområdesgräns.



Ortofoto från 1965-67 med ungefärlig planområdesgräns.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Ca 100 meter väster om planområdet ligger Båstads gamla järnvägsstation som var i drift år 1884 till 2015. Stationshuset har därefter byggts om till uthyrningslägenheter där exteriören till största delen har bevarats. Exteriören består av röd tegelfasad och rött tvåkupigt tegeltak. Inom planområdet finns ingen bebyggelse med arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värde.

Bostäder

I området runt planområdet finns både bostäder, industrier och handel. Området består av tomter av skiftande storlek. De befintliga fristående bostadshusen nordväst om planområdet har uppförts under 1900-talets första hälft, men byggts till under senare tid.

Kommersiell, offentlig och social service

Livsmedelsaffär och sällanköpshandel finns på Entré Båstad ca 800 meter öster om planområdet. Runt torget Lyckan, i Båstads centrum ca 1500 meter väster om planområdet, finns livsmedelsaffär, annan handel, service, bibliotek och skola.

Verksamheter

Nordost om planområdet ligger ett område med blandade verksamheter innehållande både småskalig industri, kontor och handel. Verksamhetsområdet sträcker sig längs Hallandsvägens södra sida fram till Entré Båstad, ca 800 meter österut. Nordväst om planområdet ligger också ett verksamhetsområde med småskalig industri som sträcker sig från gamla stationen till Öresjön.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Den södra delen av planområdet består idag av övergiven järnvägsmark som tidigare nyttjats som bangård. Den norra delen består mestadels av hårdgjorda ytor. Planområdet är beläget på Hallandsåsens norra, branta sluttning, som högst 28,7 meter över havet och ligger delvis på en förhöjd plåtå skymd av en trädriddå.

Enligt den miljötekniska undersökningen, daterad 2006-12-21, som sammanställts av WSP Environmental framgår det att området klarar Naturvårdverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning. Bangårdsområdets jordmassor har enligt ett sakkunnigutlåtande från Statens kriminaltekniska laboratorium (SKL) förorenats under en längre tid och har halter av cancerogena och övriga PAH-ämnen.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller nyckelbiotoper är kända inom området. Enligt artportalen har bohuslind och klätt observerats strax utanför planområdet och åkersyska samt stor kavelhirs inom planområdet.

Vid en inventering 11 oktober 2021 hittades även invasiva växter i form av kanadensiskt gullris och jättebalsamin. I samband med att området exploateras är det viktigt att dessa invasiva växter tas om hand på ett sätt som inte bidrar till att de sprids vidare. Kanadensiskt gullris skulle kunna hanteras med uppgrävning på mindre bestånd och för jättebalsamin kan rotdragning funka för mindre bestånd. Uppföljning bör göras efterföljande säsonger för att säkerställa att inga frön gror kommande år och hantering måste ske på korrekt sätt.

Allmän plats

I gällande detaljplan finns en lokalgata som inte är utbyggd samt en mindre skogsdunge på cirka 1000 m² i planområdets östra del, mellan banvallen och Stenbrottsvägen.

Vattenområden

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

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom hela planområdet av sandig morän. Några risker för skred är inte kända.

Under slutet av 2022 och början av 2023 genomfördes en översiktlig geoteknisk utredning av Tyréns för att ta reda på de grundläggande geologiska och geotekniska förutsättningarna på den övre plåtån, det vill säga planområdets södra del som tidigare utgjorde bangård för Båstads gamla tågstation.

Inom planområdet genomfördes provtagning med skruvborr i fem undersökningspunkter och 21 st jordprover togs för bestämning av jordartmaterialtyp- och tjälfarlighetsklass. I två av punkterna mättes grundvattennivån vid tre olika tillfällen. Dessutom gjordes en radonmätning.

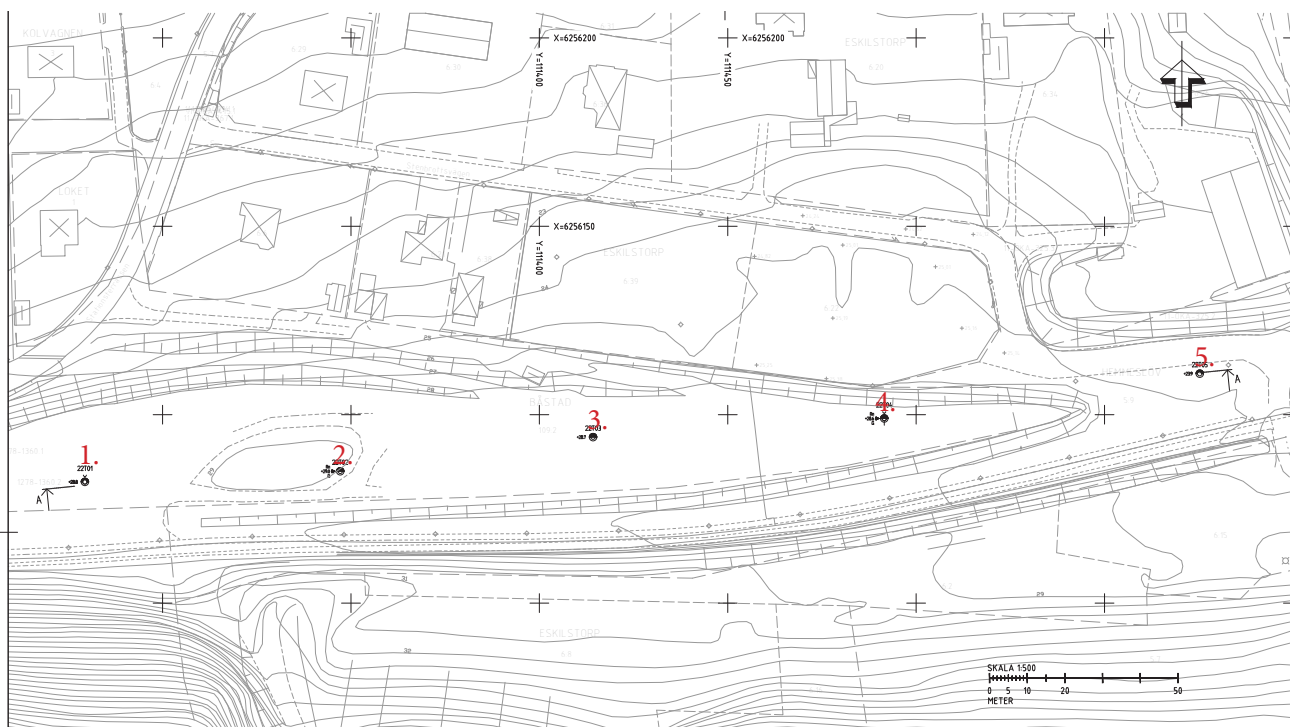
I fyra av fem undersökningspunkter hittades organisk fyllning på ett djup som varierar mellan 0,4 m (punkt 1) och 3,3 m (punkt 4). Djupet på fyllningsmassor ökar mellan punkt 1 och 4 men marknivån sjunker relativt kraftigt mellan punkt 4 och 5. I punkt 5 hittades ingen fyllning och marken bedöms ha relativt goda förutsättningar för att fördröja ytligt rinnande vatten med hänsyn till genomsläppligheten.

Vid tre tillfällen mättes grundvattennivån i punkt 1 samt punkt 4. I punkt 1 mättes grundvatten på nivåer mellan 3,3 till 2,9 meter under markytan och i punkt 4 så var borrhölet torrt vid två av tre tillfällen och vid ett tillfälle mättes nivån till 2,7 meter under markytan.

Marken bedöms under fyllningsmassorna ha goda förutsättningar för bebyggelse med normal grundläggning med platta på mark. Detta förutsätter att de organiska fyllningsmassorna, med risk för sättning vid påförd last, schaktas bort. Om lösning föredras där marken utjämnas och vissa fyllningsmassor används kan detta eventuellt ske med hjälp av borrhölet men detta bör föregås av vidare utredning. Utifrån en ytlig bedömning av fyllningsmassorna i samband med fältarbete uppfattades massorna inte som hälsofarliga.

Färdig schaktbotten bör hålla ett avstånd på minst 0,5 meter ner till grundvattennivåer. I samband med att fyllningsmassor schaktas bort minskar trycket ned mot marken och grundvattennivån kan komma att stiga. Det är därför lämpligt att mäta grundvattennivåer i god tid innan byggnadsskedet samt efter att massor schaktats bort.

Mätning av radon visade att marken kan klassas som normalradonmark. Byggnad bör uppföras radonskyddat.



Kartbild som visar var varje undersökningspunkt är placerad.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Gator och trafik

Idag angörs de två norra fastigheterna via en infart från Stenbrottsvägen i öst. Den södra delen är i dagsläget oexploaterad och därför mer svåråtkomlig. Det finns idag en grusväg som leder in till området från Mäshultsvägen. Denna grusväg går parallellt med gång- och cykelvägen på den före detta banvallen.

Parkering

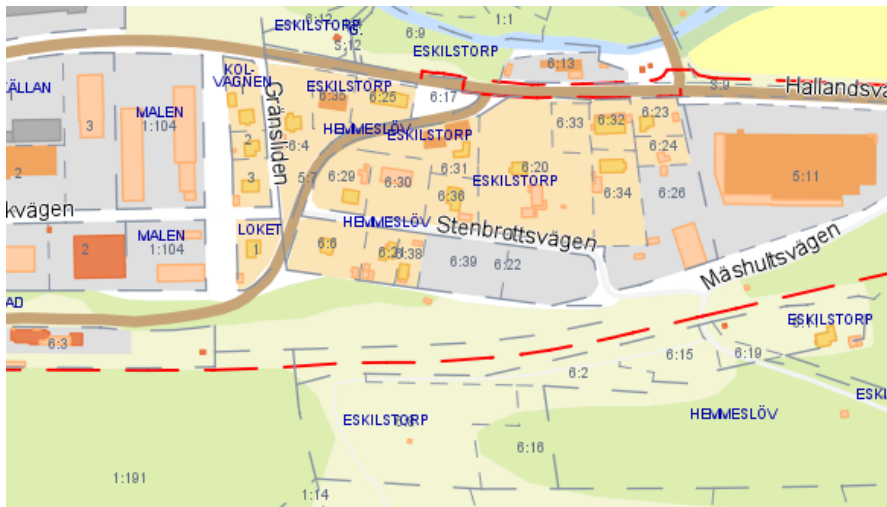
En mindre grusyta i planområdets västra del har nyttjats som parkering för den gamla stationen.

Kollektivtrafik

Längs Hallandsvägen går buss 501 mellan Båstad station och Norrviken, buss 502 mellan Båstad station och Torekov hamnen, buss 226 mellan Båstad och Laholm samt buss 525 mellan Båstad och Östra Karup. Närmsta hållplats finns vid Rivieravägen ca 200 m norr om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar sträcker sig utefter Hallandsvägen. I linje med planområdets södra gräns går en gång- och cykelväg samt ridedel på gamla banvallen som sträcker sig mellan Förslöv och Entré Båstad strax öster om planområdet.



Karta som visar Gång- och cykelvägar i närområdet (röd streckad markering).



Banvallen söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Gas finns framdraget till några fastigheter i närområdet.

El och telefoni

Koncessionsgränsen mellan Bjäre Kraft och Södra Hallands Kraft går rakt genom planområdet. I mitten av planområdet har Bjäre Kraft en elkabel som idag inte används. Denna kan kapas och pluggas. Koncessionsgränsen bör ses över i samband med att planen vinner laga kraft.

Skanova har en nedgrävd kabel med osäkert läge som ligger i planområdets södra del på en sträcka av ca 70 meter.

Dricks- och spillvatten

Den södra delen av planområdet angränsar till verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten medan Eskilstorp 6:22 och Eskilstorp 6:39 ligger inom verksamhetsområdet.

Det finns vatten- och avloppsledningar framdraget till Stenbrottsvägen i planområdets nordöstra del. Kapacitet för dricksvatten här är relativt begränsad. Möjlighet finns också att ansluta dricksvatten från öster genom Mäshultsvägen där det finns ledningar med större dimensioner. Spillvattenanslutning finns endast i Stenbrottsvägen.

Brandvattenförsörjning

En brandpost finns placerad norr om fastigheten Loket 1 ca 80 m från planområdet. NSVA kan inte garantera att tillräckligt flöde eller tryck finns i vattenledningsnätet vid varje enskilt tillfälle utan det kan påverkas av exempelvis vattenanvändning, driftavbrott och andra yttre faktorer. Enligt räddningstjänstens riktlinjer ska trycket ligga på 1200 l/min i industri- och verksamhetsområden.

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.

Alternativ till anslutningspunkt för dagvatten finns i Stenbrottsvägen i planområdets nordöstra del samt 200 meter öster om planområdet närmare Hallandsvägen via ett dike.

Avfallshantering

Verksamheter ansvarar själva för sin avfallshantering.

8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

Inom Båstads centralort saknas möjligheten att skapa ett större, renodlat industriområde/ verksamhetsområde, vilket gör att efterfrågan på attraktiva tomter för industri och verksamhetsetablering är stor. Enligt gällande översiktsplan är området norr om banvallen planerat som verksamhetsområde. Redan idag ligger planområdet mitt bland bostäder och småindustrier. Med tanke på närliggande verksamheter, bostäder och områdets historiska användning bedöms icke störande verksamheter och liknande användning vara lämpligt.

Användning

Bestämmelser samt motivering av dessa:

GATA - Gata. Inom planområdet planläggs Stenbrottsvägen och Mäshultsvägen som gata för att behålla pågående användning.

NATUR - Naturområde. Den östra delen av terrassen planläggs som naturområde för att möjliggöra yta för omhändertagande av dagvatten. Även ett område längs med den södra planområdesgränsen planläggs som naturområde för att möjliggöra att allmänna VA-ledningar kan förläggas där. En remsa NATUR planläggs dessutom i västra delen som möjliggör att en mindre buffertzona kan skapas mellan planområdet och Eskilstorp 6:3.

C₁ - Centrumändamål, tillfällig vistelse och häkte tillåts ej. Maximalt 400 kvadratmeter byggnadsarea får upptas av detaljhandel i enskildbyggnad. Handel med skrymmande varor är inte tillåten. Bestämmelsen tillåter blandad användning, bland annat viss detaljhandel, lokaler för lättare vård, kontor, olika besöksändamål som café och gym, samlingslokaler samt vuxenutbildning bland annat.

Z₁ - Icke störande verksamhet. Småindustri, hantverk, kontor eller liknande verksamhet som inte medför olägenheter för omgivningen. Handel med skrymmande varor är inte tillåten. Det kan t.ex. vara service, lager, verkstäder eller tillverkning med tillhörande försäljning.

E₁ - Nätstation. Ett mindre område planläggs för att möjliggöra för en ny nätstation i anslutning till området som kan möta upp det behov som kan komma av detaljplanen.

Utformning av allmän plats

fördörjning - Marken är avsedd för fördörjning. Marken är avsedd för fördörjning av dagvatten. För att kunna fördörja och rena dagvatten inom planområdet möjliggörs en yta i östra delen av planområdet för detta ändamål. Denna yta bedöms som mest lämplig med tanke på höjdförhållanden, vattnets naturliga väg samt ytans disposition. Den är smal och svår att nyttja för bebyggelse.

Bebyggandets omfattning

Bestämmelser samt motivering av dessa:

e₁ - Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %. Bestämmelsen reglerar hur mycket av fastigheten som får bebyggas på den södra delen av planområdet. Eftersom planen inte reglerar fastighetsstorleken så lämpar sig en procentsats baserat på fastighetsarean för att reglera byggrätten.

e₂ - Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 40 %. Bestämmelsen reglerar hur mycket av fastigheten som får bebyggas på den norra delen. Eftersom planen inte reglerar fastighetsstorleken så lämpar sig en procentsats baserat på fastighetsarean för att reglera byggrätten.

e₃ - Största exploatering per fastighet är för enskild byggnad 800 kvadratmeter byggnadsarea. Likt den gällande planen regleras maximal byggnadsarea för enskild byggnad till 800 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att inte möjliggöra allt för dominerande och avskärmande byggnader.

Området omfattas i utkanterna av prickad mark, det vill säga mark där byggnad inte får uppföras, vilket bidrar till att bebyggelse inte hamnar för nära fastighetsgränser eller annan användning.

Högsta nockhöjd inom området är 8 meter och högsta byggnadshöjd inom området är 6,5 meter. Detta möjliggör bebyggelse i två plan och förhåller sig till den gällande detaljplanen och vad som tillåts för omkringliggande bebyggelse med undantaget att maximal totalhöjd är utbytt mot maximal nockhöjd. Detta möjliggör att byggnadsdetaljer såsom trummor och annat får överstiga nockhöjden. Nockhöjden på den södra delen av planområdet regleras även till max 37 meter över havet. Detta för att begränsa hur hög bebyggelsen får vara i förhållande till befintliga markförhållanden.

Placering

p₁ - Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränser mot kvartersmark. Denna bestämmelse hindrar bebyggelse från att placeras för nära fastighetsgränser. På så sätt kan bland annat byggnader skötas inom fastighetsgräns.

Utformning

f₁ - Fasad ska utformas med rött tegel. Bestämmelsen gäller för den södra delen med syfte att ny bebyggelse ska knyta an till den gamla stationsbyggnaden.

Utförande

b₁ - Källare får inte finnas. Eftersom källare är en riskkonstruktion samt att relativt högt grundvatten har mätts inom den södra delen omfattas ytan av denna bestämmelse.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Endast 70 % av fastighetsarean får hårdgöras. Detta för att underlätta dagvattenhanteringen inom området. Detta innebär att minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig.

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas. Eftersom Stebrottsvägen är smal och inte lämplig för tung trafik regleras möjligheten till att anordna in- och utfart längs med Eskilstorp 6:22 och 6:39 till befintlig utfarts läge.

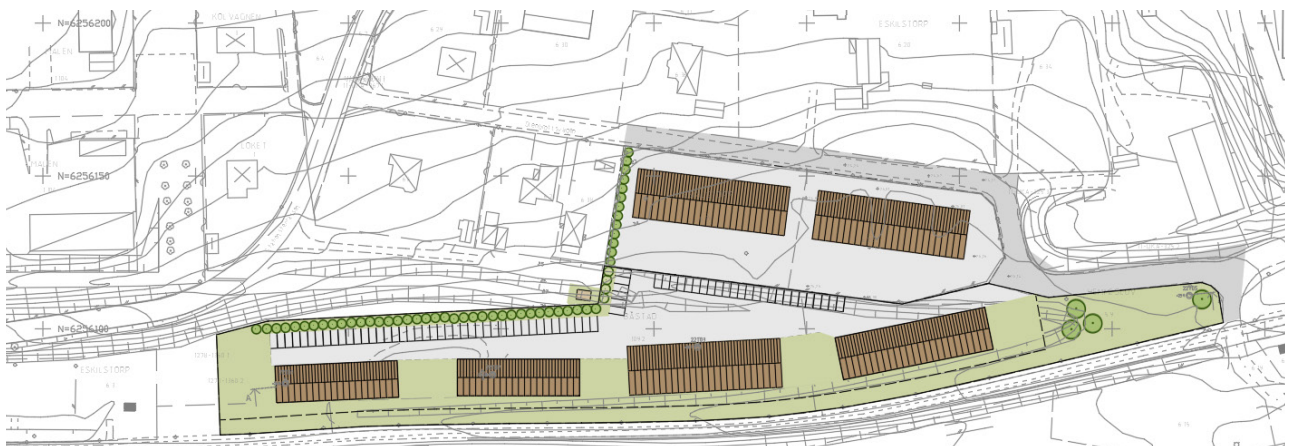


Illustration som visar möjlig bebyggelse. Observera att illustrationen inte anger hur området kommer att exploateras, syftet är endast att ge en bild över möjlig exploatering.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Den södra delen av planområdet är belägen på en höjd ett par meter över anslutande mark i söder och i norr. I den södra delen finns en grusväg som leder in till området. En trädunge är lokaliserad i den kilformade ytan mellan grusvägen och Stenbrottsvägen. Marken är här prickad och avsedd för fördröjningsmagasin. Den allra östligaste ytan har inte några träd och bedöms vara lämplig att nyttja för magasinet.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består marken av sandig morän. Det finns inga kända risker för skred.

Under slutet av 2022 och början av 2023 genomfördes en översiktlig geoteknisk utredning av Tyréns för att ta reda på de grundläggande geologiska och geotekniska förutsättningarna på den övre platån, det vill säga planområdets södra del som tidigare utgjorde bangård för Båstads gamla tågstation.

Inom planområdet genomfördes provtagning med skruvborr i fem undersökningspunkter och 21 st jordprover togs för bestämning av jordartmaterialtyp- och tjälfarlighetsklass. I två av punkterna mättes grundvattennivån vid tre olika tillfällen. Dessutom gjordes en radonmätning.

I fyra av fem undersökningspunkter så hittades organisk fyllning på ett djup som varierar mellan 0,4 m (punkt 1) och 3,3 m (punkt 4). Djupet på fyllningsmassor ökar mellan punkt 1 och 4 men marknivån sjunker relativt kraftigt mellan punkt 4 och 5. I punkt 5 hittades ingen fyllning och marken bedöms ha relativt goda förutsättningar för att fördröja ytligt rinnande vatten med hänsyn till genomsläppligheten.

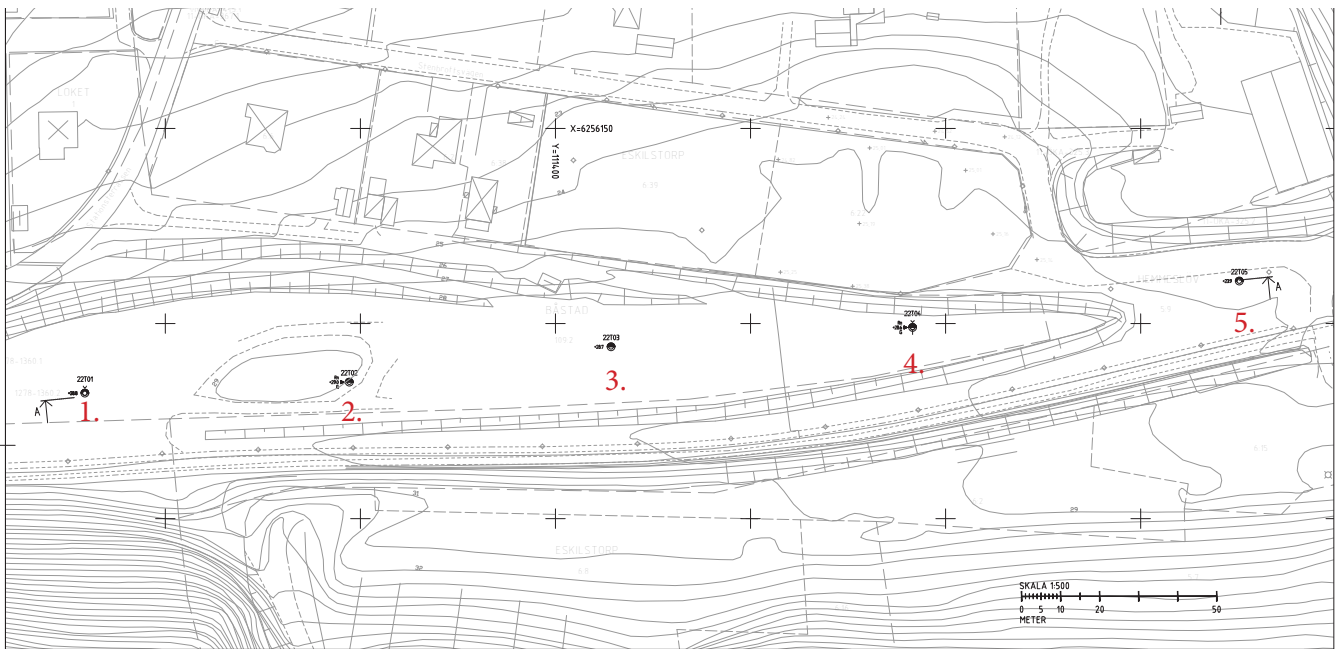
Vid tre tillfällen mättes grundvattennivån i punkt 1 samt punkt 4. I punkt 1 mättes grundvatten på nivåer mellan 3,3 till 2,9 meter under markytan medan i punkt 4 så var borrhöjden torrvid två av tre tillfällen och vid ett tillfälle mättes nivån till 2,7 meter under markytan.

Marken bedöms under fyllnadsmassorna ha goda förutsättningar för bebyggelse med normal grundläggning med platta på mark. Detta förutsätter att de organiska fyllningsmassorna, med risk för sättning vid påförd last, schaktas bort. Om lösning föredras där marken utjämnas och viss fyllnadsmassor används kan detta eventuellt ske med hjälp av borrhöjningar men detta bör föregås av vidare utredning. Utifrån en ytlig bedömning av fyllnadsmassorna i samband med fältarbete uppfattades massorna inte som hälsofarliga.

Färdig schaktbotten bör hålla ett avstånd på minst 0,5 meter ner till grundvattennivåer. I samband med att fyllnadsmassor schaktas bort minskas trycket ned mot marken och grundvattennivån kan komma att stiga. Det är därför lämpligt att mäta grundvattennivåer i god tid innan byggnadsskedet samt efter att massor schaktats bort.

Mätning av radon visade att marken kan klassas som normalradonmark. Byggnad bör uppföras radonskyddat.

Enligt den miljötekniska undersökningen, daterad 2006-12-21, som sammanställts av WSP Environmental framgår det att området klarar Naturvårdverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning. Vid schaktning bör massorna i första hand nyttjas/omplaceras inom fastigheten men om detta inte är möjligt ska bortschaktade jordmassor inte användas som utfyllnadsmaterial under bostäder eller annan känslig markanvändning. Jordmassor med halter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning kan efter samråd med tillsynsmyndighet användas som fyllnadsmaterial i till exempel bullervallar.



Kartbild som visar undersökningspunkter.

Gator och trafik

Precis som i gällande detaljplan kommer angöring ske från öster via Stenbrottsvägen för samtliga fastigheter inom planområdet. Ifall infart behöver lösas till avstyckade fastigheter behöver en rättighet bildas för detta. Majoriteten av all biltrafik bedöms nå och lämna planområdet via Måshultsvägen och trafiken på Stenbrottsvägen begränsas därför främst till trafik till och från befintliga bostadsfastigheter längs med gatan. Åtgärder för att förstärka Måshultsvägen som infartsväg till området uppmuntras. En lämplig åtgärd som bör genomföras är att förbjuda tyngre trafik på Stenbrottsvägen genom att inte tillåta fordon som väger över 3,5 ton. Detta görs genom lokala trafikföreskrifter.

En stickprovsmätning av trafik på Hallandsvägen genomförd 2018 visade ett resultat på 4220 vanliga fordon och 300 lastbilar, d.v.s. tyngre fordon. Uppräkningstalet för personbil är i Skåne län 1,37 och 1,48 för tyngre fordon. En uppräkning till 2040 visar att ÅDT (årsmedeldygnstrafik) för personbilar blir 5781 och 411 för tyngre fordon. Totalt blir det 6192 (ÅDT) fordon.

Den beräknade trafikökningen som genereras av planförslaget, baserat på total byggrätt som möjliggörs, ligger mellan 655 (ÅDT) och 913 (ÅDT) fordon beroende av hur mycket byggrätt som används för kontor kontra småindustri/verksamheter. Ju mer BTA (bruttoarea) som används för småindustri desto mer trafik beräknas alstras. Dock möjliggörs idag redan 4800 m² BTA för småindustri inom planområdet och det nya planförslaget möjliggör cirka 9129 m² BTA för verksamheter och eller andra användningar. Om hänsyn tas till hur mycket ytterligare byggrätt som möjliggörs i planförslaget bedöms endast trafiken öka med 285-433 fordon (ÅDT).

Baserat på uppräkning av trafik till 2040 samt den ovan beräknade trafikstringen kan ÅDT på Hallandsvägen bli mellan 6847 och 7105. Tar man även hänsyn till den byggrätten som finns idag så står planförslaget för ca 4 % av ökningen.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Längs Hallandsvägen går buss 501 mellan Båstad Station och Norrviken, buss 502 mellan Båstad Station och Torekov, buss 226 mellan Båstad och Laholm samt buss 525 mellan Båstad och Östra Karup. Närmsta hållplats finns vid Rivieravägen ca 200 m norr om planområdet.

Planförslaget bedöms inte ha en negativ inverkan på kollektivtrafiken. Fler arbetsplatser kan innebära att underlaget för kollektivtrafiken ökar. Kopplingen till planområdet från busshållplats är dock bristfällig på grund av att det inte finns någon gen väg med trottoar eller gångbana till området samt att höjdskillnaderna är relativt stora.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på gång- och cykeltrafik. Eftersom planområdet ligger i anslutning till banvallen finns det bra möjligheter för besökare och anställda att ta sig till området med hjälp av gång och cykel på denna. För de gångtrafikanter och cyklister som tar sig till området från Hallandsvägen är förutsättningarna sämre då det inte finns någon gen gång- och cykelväg till området och höjdskillnaderna mellan Hallandsvägen och planområdet är relativt stora.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

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

Stensån är recipient för dagvattnet från planområdet och Laholmsbukten är slutrecipient. Miljö kvalitetsnormen för båda är att god ekologisk status ska uppnås 2027 och den kemiska statusen är god med undantag för diffusa atmosfäriska depositionerna av kvicksilver och bromerade difenyleter.

För att uppnå god ekologisk status är den viktigaste aspekten att bevaka flödet. Genom att fördröja dagvattnet så nära planområdet som möjligt och på så sätt få bättre kontroll över utflödet kan negativa konsekvenser för Stensån undvikas. Genom rening av dagvatten i en korrekt dimensionerad dagvattenanläggning kan godkända nivåer för samtliga ämnen med undantag för Kadmium uppnås. Det är därför mycket viktigt att använda rätt byggmaterial samt färg som inte består av kadmium vid utbyggnad av planområdet. Beräkningar av föroreningsmängder före och efter exploatering kan ses i bilaga till PM för VA-Stationsterrassen.

Planområdet ligger inom området för grundvattenförekomsten Hallandsås vilket har god kvantitativ status samt god kemisk status, dock med undantag för PFAS 11 med tidsfrist till 2027. Planen bedöms inte negativt påverka den kemiska statusen för grundvattnet.

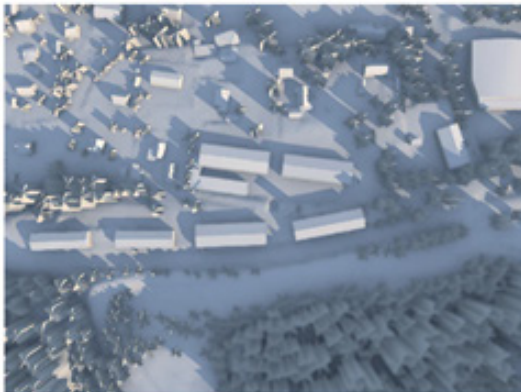
Folkhälsa

Fler arbetsplatser i tätorten medför ökade möjligheter för fler, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet. Eftersom området ligger i anslutning till gång- och cykelväg på den före detta banvallen finns möjligheten att ta sig till området utan att köra bil.

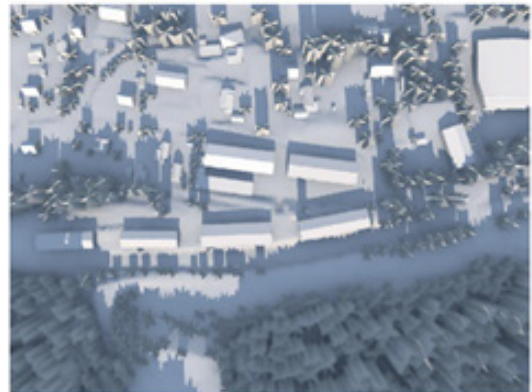
Skuggstudie

På grund av nivåskillnader inom området samt mellan planerad bebyggelse och befintlig bostadsbebyggelse har en skuggstudie gjorts för att illustrera påverkan. Utifrån den bedöms ingen betydande olägenhet uppstå på grund av planen.

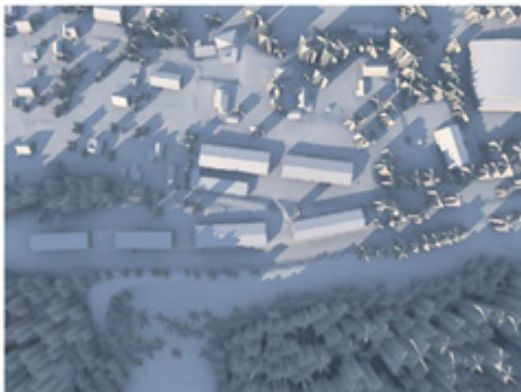
Stationsterrassen
Skuggsanalys 2023.10.06



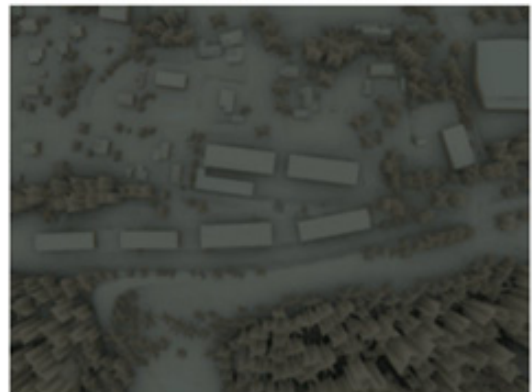
20 Mars, 09:00 UTC +01 Vinter



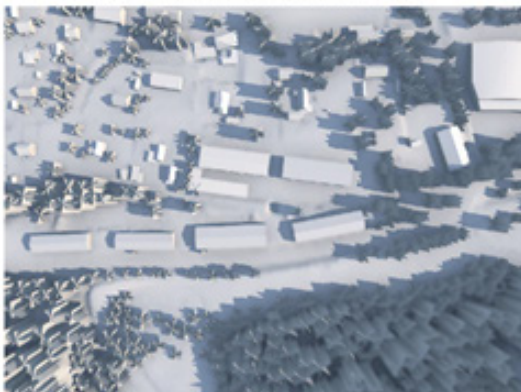
20 Mars, 12:00 UTC +01 Vinter



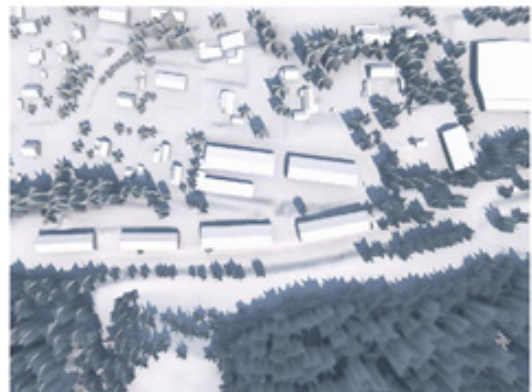
20 Mars, 15:00 UTC +01 Vinter



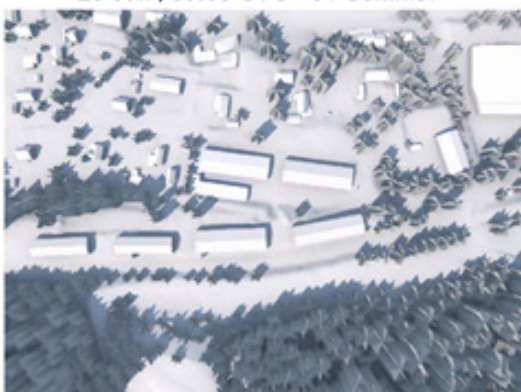
20 Mars, 18:00 UTC +01 Vinter



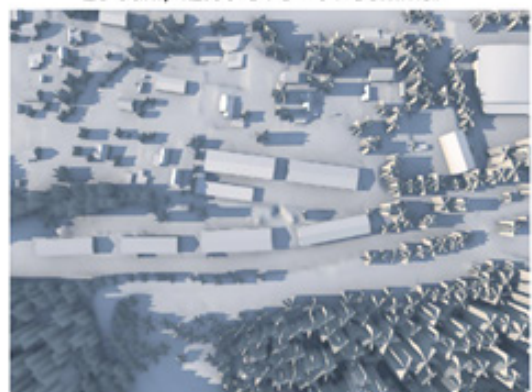
20 Juni, 09:00 UTC +01 Sommar



20 Juni, 12:00 UTC +01 Sommar



20 Juni, 15:00 UTC +01 Sommar



20 Juni, 18:00 UTC +01 Sommar

Risk

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

En översiktlig markteknisk markundersökning har genomförts på fastigheterna Eskilstorp 6:22 och Eskilstorp 6:39. Det påvisades halter av kobolt som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) i delar av fastigheterna men bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljön. Det bedömdes därför inte finns något behov av ytterligare undersökningar eller utökade avhjälpandeåtgärder på fastigheterna.

Översvämning

Vid kraftigt regn belastas många områden som ligger i anslutning till Hallandsås eftersom det utöver normal ytlig avrinning som genereras inom området kommer mycket vatten ner från åsen. I relation till aktuellt planområde rinner vattnet från söder fram till planområdet och leds österut längs med den södra planområdesgränsen. Vattnet har vid kraftigt regn tagit sig ned norrut och belastat norr- liggande verksamhetsfastigheter, Eskilstorp 6:26 och Hemmeslöv 5:11. Vattnet har då tagit vägen över den östra delen av planområdet där det i planförslaget förslås möjliggöras ett dagvattenmagasin. Vid utformning av denna lösning är det viktigt att ta hänsyn till detta och utforma den norra kantet av NATUR-marken så att vatten inte rinner över Stenbrottsvägen. Vattnet kan istället ledas vidare i ett befintligt dike som sträcker sig längs med Mäshultsvägen ner mot en befintlig brunn. Detta dike är idag belastat och åtgärder som ökar kapaciteten att fördröja vattenmängder i detta dike samt tillskapandet av en yta för fördröjning precis innan vattnet rinner ner i brunnen rekommenderas. Exakt utformning kan behöva studeras vidare när förutsättningar för detta finns. Även den befintliga brunnen är i behov av upprustning.

Buller

Inom planområdet tillåts enbart verksamheter som inte bidrar till störningar för omgivningen. Buller från ökad trafik bedöms främst uppstå på Mäshultsvägen. Med hänsyn till att vägen är begränsad till 30 km/h, att större växtlighet skiljer vägen från bostäder samt att närmsta avstånd från bullerkälla till bostadsfasad är ca 40 meter bedöms buller inte vara en olägenhet i samband med detaljplanen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till det befintliga ledningsnätet.

El och telefoni

Möjlighet finns för tillkommande verksamheter att ansluta sig till befintligt elnät. Ett E-område i anslutning till den befintliga elkabeln möjliggör för en ny nätstation. I gällande detaljplan, med nummer 1596, avsätts ett område på parkmark som ska vara tillgängligt för in- och utfart. Denna in- och utfartsväg bedöms kunna ge tillträde till ny planlagd nätstation.

Dricks- och spillvatten

Det är möjligt att bygga vidare på befintligt ledningsnät för att ansluta den tillkommande bebyggelsen. Detaljplanen medger därmed att kommunalt verksamhetsområde för VA utökas och kräver utbyggnad av nya huvudledningar. Anslutningspunkt finns i Stenbrottsvägen för spillvatten. Kommunala huvudledningar för VA finns i Stenbrottsvägen men på grund av begränsad kapacitet i dricksvattenledningar i Stenbrottsvägen föreslås ledningar byggas ut från Mäshultsvägen där det

finns betydligt bättre kapacitet. Möjlighet finns att förlägga ledningar i södra delen av planområdet på NATUR vilket gör det lättare att förlägga anslutningspunkter till fastigheter som eventuellt styckas av inom planområdets södra del eller koppla ledningen till Eskilstorp 6:3 vid ett eventuellt framtida behov.

Brandvattenförsörjning

Det finns en brandpost norr om fastigheten Loket 1 som ligger cirka 150 meter från planområdets centrum och ca 80 meter från planområdesgräns. Det finns även en dricksvattenledning med erforderlig storlek för en brandpost 200 meter öster om planområdet som skulle kunna nyttjas för släckvattenuttag. En ny brandpost skulle kunna placeras i planområdets östra del för att säkerställa försörjning inom hela planområdet. Allmän platsmark i söder möjliggör även för placering av brandpost för att möjliggöra släckuttag som anpassas till bebyggelse väster om planområdet. På grund av områdets användning krävs en större dricksvattenledning för att möjliggöra tillräckligt uttag av vatten. På grund av storleken på ledningen behöver det dock finnas antingen en anslutning till en fastighet som har en större förbrukning eller så behöver ledningen ansluta till befintlig ledning för att skapa rundmatning. Ledningen kan därför behöva korsa planområdet eller fastigheten väster om planområdet för att sedan kopplas på befintlig ledning i till exempel Kalkvägen. Om det behövs för att garantera ett vattentryck eller flöde för att säkerställa den brandvattenförsörjning som krävs kan det komma att vara nödvändigt med brandvattentankar eller liknande. Utformning ska ske i samråd med Räddningstjänsten.

Dagvatten

För att kompensera för klimatförändringar och den ökade hårdgöringsgrad som detaljplanen medför kommer krav ställas på hårdgörandegrad inom fastigheten. Bestämmelse om att maximalt 70 % av fastighetens ytan får hårdgöras regleras i plankartan för att underlätta omhändertagandet av dagvatten och bidra till att vissa naturlig fördröjning sker på kvartersmark. Hårdgörandegraden är satt med hänsyn till fastighetens begränsade ytor för hantering av dagvatten. För att fördröja och rena dagvattnet föreslås en dagvattenanläggning i planområdets östra del på användningen NATUR. Denna yta bedöms vara lämplig med hänsyn till vattnets naturliga flödesväg, relativa närhet till anslutningspunkter för dagvatten samt befintliga markförhållanden.

Beräkningar har gjorts på lämplig utformning av anläggning som kan hantera dagvatten så att MKN för vatten inte överskrids samt bidra till ett jämnare flöde till Stensån. Dimensioneringen av anläggningen baseras på en hårdgörandegrad på 70 % av 1 hektar mark för icke störande industriverksamhet. Det krävs minst 300 m² mark för anläggningen och om anläggningen utformas med en del permanent vattenvolym, djup-zon och en meter vegetationszoner ökar reningseffekten. Mer angående lämplig anläggning kan läsas i *VA- PM-stationsterrassen*.

Dämningsnivå för dagvatten är marknivå. Verksamhetsområde för dagvatten ska utökas i enlighet med planområdet. Befintliga fastigheter har kvar sin koppling för dagvatten i Stenbrottsvägen. Fastighetsägaren ansvarar för att marken utformas på ett sätt som gör att föroreningshalterna i gällande dagvattenplan inte överskrids.

Avfallshantering

Verksamheterna ansvarar själva för sin avfallshantering. Båstads kommuns renhållningsordning ska följas. Några krav som ställs vid avfallshämtningen är bland annat att mötesfri väg utan parkerade bilar ska vara minst 3,5 meter bred och 5,5 meter bred om körning förekommer i båda riktningar. Vägen ska ha en fri höjd på 4,6 meter. Vägbredden ska vara minst 4,6 meter bred och 15 meter lång där fordon stanna för tömning. Avfallsutrymme ska placeras så nära allmän väg som möjligt.

9. KONSEKVENSER

Med stöd av genomförd behovsbedömning, bedöms att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurserna inte blir betydande.

Detaljplanen bidrar till hushållande av mark eftersom marken idag inte innehåller några större värdefulla resurser i form av jordbruk eller skogsmark. Marken bedöms inte heller vara lämplig för vilken användning som helst varav verksamheter bedöms vara ett effektivt nyttjande av marken. En förtätning i detta läge medför att Båstad och det lokala näringslivet kan utvecklas med bland annat fler arbetstillfällen där det är möjligt att ta sig till området med kollektivtrafik samt med en stark koppling till gång- och cykelväg på den gamla banvallen. I samband med att detaljplanen byggs ut så kan den nuvarande användningen av upplagsplats inte längre finnas kvar på fastigheten. En ny likvärdig plats för kommunalt upplag bör lokaliseras innan detaljplanen antas.

Planförslaget möjliggör för en effektivare användning av området genom att användningen GATA (ej utbyggd) utgår och ersätts av kvartersmark för verksamheter och centrumändamål. Verksamheter får ej vara störande för närliggande bostadsbebyggelse enligt plan. Området innehåller idag inga större värden för varken social interaktion eller aktiviteter. Områden som har större värden för aktivitet, natur eller möten bedöms inte påverkas av planförslaget. Vyer från gång- och cykelväg på den gamla banvallen kommer att påverkas men dess funktion som transportled påverkas inte. Värdena som det gamla stationshuset innehar påverkas inte negativt under förutsättningen att bebyggelsen på den övre platån samspelar med denna i sin bebyggelsekaraktär.

På grund av planområdets nuvarande användning bedöms det inte vara en lämplig plats för barn att vistas. Vad som möjliggörs i samband med detaljplanen bedöms inte förändra denna situation.

Detaljplanen medför kostnader för kommunen i form av utbyggnad av befintlig infrastruktur. VA behöver byggas ut inom planområdet och en ökning av trafik kommer innebära en ökad belastning på Mäshultsvägen vilket kan innebära att vägen behöver rustas upp.

10. GENOMFÖRANDE

Inledning

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	Tredje kvartalet 2021
Granskning	Fjärde kvartalet 2023
Antagande	Andra kvartalet 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner 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 fastigheterna Båstad Båstad 109:2, Båstad Hemmeslöv 5:9 och Båstad Malen 1:191. Övriga fastigheter är i privat ägo.

Båstad Båstad 109:2	Båstads Kommun	Utgörs till största del av kvartersmark för centrum-, och verksamhetsändamål (Z ₁ C ₁) men även allmän platsmark i västra delen (NATUR).
Båstad Hemmeslöv 5:9	Båstads Kommun	Utgörs av både av kvartersmark (Z ₁ C ₁) och allmän platsmark (GATA samt NATUR).
Båstad Malen 1:191	Båstads Kommun	Utgörs av kvartersmark (Z ₁ C ₁) och allmän platsmark för NATUR i planområdets sydvästra del.
Båstad Eskilstorp 6:22	Privat	Får ökade exploateringsmöjligheter.

Båstad Eskilstorp 6:39	Privat	Får ökade exploateringsmöjligheter.
Båstad Eskilstorp 6:26	Privat	Liten del av fastigheten inkluderas i planområdet. Detta då planen avser följa föregående detaljplans avgränsning. Eftersom marken planläggs som allmän plats har fastighetsägaren möjlighet att begära att kommunen löser in marken.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Ansvarsfördelning

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

Vatten och avlopp

Båstads kommun är huvudman för VA inom planområdet och ansvarar genom Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) för att området ansluts till det kommunala vatten-, spill- och dagvattennätet. Verksamhetsområde för samtliga vattenslag, d.v.s. dricksvatten, spillvatten och dagvatten ska utökas för att täcka aktuellt planområde.

Det finns olika alternativ för att lösa försörjning av vatten och avlopp inom planområdet och vilken lösning som är rimlig beror till stor del på behovet för de verksamheter som etableras inom planområdet men även på eventuell utveckling av Eskilstorp 6:3. Positivt planbesked gavs våren 2023 för att möjliggöra bostäder på Eskilstorp 6:3 vilket ligger i direkt anslutning till aktuellt planområde i väster. För att möjliggöra detta behöver vatten och avloppslösningar samordnas mellan de två olika planerna. En utbyggnad av VA för aktuell detaljplan får inte omöjliggöra en vidare utbyggnad till Eskilstorp 6:3 ifall behovet skulle uppstå. Samtidigt måste det vara möjligt med en VA-lösning som inte förutsätter att detaljplan för Eskilstorp 6:3 byggs ut. Generellt när det kommer till val av lämplig lösning för VA är att ledningar som är till nytta för flera fastigheter bör förläggas på allmän plats och en samförläggning av ledningsslagen är fördelaktigt ur ekonomisk och resursmässig synpunkt.

Dricksvatten

För den norra delen (Eskilstorp 6:22 och 6:39) finns idag befintlig anslutning i Stenbrottsvägen. För den södra delen av planområdet finns kopplingsmöjligheter genom en utbyggnad av dricksvattenledning i både Stenbrottsvägen samt längs med Mäshultsvägen. Ledning i Stenbrottsvägen har begränsad kapacitet och anses därför inte vara bäst lämpad för en utbyggnad till aktuellt planområde. Detta med hänsyn till den användning som möjliggörs men även med hänsyn till en eventuell utbyggnad av bostäder i anslutning till den gamla stationen. Av den anledningen är det lämpligare att bygga ut ledningen som sträcker sig längs med Mäshultsvägen då det finns erforderlig kapacitet för planerad användning samt eventuell bebyggelse på Eskilstorp 6:3. Dessutom kan ledningen förläggas på allmän plats (NATUR) vilket innebär att det mycket lättare går att lösa anslutningspunkter för eventuella avstyckningar inom planområdets södra del samt en anslutningspunkt vid Eskilstorp 6:3. Om Eskilstorp 6:3 byggs ut skulle denna ledning kunna ha sin ändpunkt vid fastighetsgränsen utan att den ansluter till en befintlig ledning. Om Eskilstorp 6:3 inte byggs ut är det nödvändigt att denna ledning kopplas på befintligt dricksvattennät igen så att det skapas rundmatning.

Ett annat alternativ är att dricksvattenledning byggs ut från Stenbrottsvägen och går in på fastigheten via infartsväg till den södra delen av planområdet. Skulle den södra delen av planområdet styckas av till flera fastigheter eller om Eskilstorp 6:3 byggs ut med bostäder behöver det finnas möjlighet att avsätta en anslutningspunkt vid fastighetsgräns och en rättighet i form av servitut skulle i så fall behöva bildas som säkerställer detta.

Ny brandpost kan placeras i anslutning till östra delen av planområdet.



1: Möjlig utbyggnad från Mäshultsvägen. Ledningen kan dras i planområdets södra del för att även möjliggöra en anslutning västerut till bostadsbebyggelse vid stationshuset men också ifall fastigheten styckas av. Större kapacitet finns men rundmatning behövs om ledningen inte ansluts till ny bostadsbebyggelse på Eskilstorp 6:3. 2: Möjlig utbyggnad från Stenbrottsvägen. Har mindre kapacitet än alternativ 1 och kan troligen endast försörja mindre vattenkrävande användning inom planområdet. Detta alternativ innebär även att ett servitut skulle behöva bildas ifall fastigheten styckas av.

Spillvatten

Den norra delen av planområdet (Eskilstorp 6:22 och 6:39) har en befintlig anslutning till spillvattenledning i Stenbrottsvägen.

För den södra delen av planområdet finns det en spillvattenledning i östra delen av Stenbrottsvägen som kan byggas ut för att anslutas till planområdet. Skulle den södra delen av planområdet styckas av till flera fastigheter eller om Eskilstorp 6:3 byggs ut med bostäder behöver det finnas möjlighet att avsätta en anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Dras ledning på kvartermark behöver detta isåfall säkerställas med en rättighet medan om ledningen dras söder om planområdet på allmän plats kan anslutningspunkter avsättas utan att en rättighet bildas. Detta skulle dock innebära att ledningen behöver ta en längre sträckning runt kvartermarkens sydöstra hörn.



Röda linjer visar möjliga dragningar av spillvattenledningar.

1: Möjlig dragning av spillvattenledning på allmän platsmark.

2: Möjlig dragning av spillvattenledning på kvartersmark. Med denna lösning krävs det att en rättighet bildas ifall fastigheten styckas av eller om Eskilstorp 6:3 ska kunna ansluta till ledningen.

Dagvatten

Den norra delen av planområdet (Eskilstorp 6:22 och 6:39) har befintliga anslutningar i Stenbrottsvägen. Gällande dagvattnet inom den södra delen behövs rening innan det når Stensån. Förslag på lösning är att förlägga en dagvattenledning på användningen NATUR i södra delen av planområdet som kan samla upp dagvattnet från kvartersmarken och leda vidare det till ett magasin som fördröjer och renar dagvattnet. Vid utformning av denna lösning är det viktigt att ta hänsyn till och utforma den norra kanten av NATUR-marken så att vatten inte rinner över Stenbrottsvägen. Vattnet kan istället ledas vidare i ett befintligt dike som sträcker sig längs med Mäshultsvägen ner mot en befintlig brunn. Detta dike är idag belastat och åtgärder som ökar kapaciteten att fördröja vattenmängder i detta dike samt tillskapandet av en yta för fördröjning precis innan vattnet rinner ner i brunnen rekommenderas. Exakt utformning kan behöva studeras vidare när förutsättningar för detta finns. Även den befintliga brunnen är i behov av upprustning.



Grön linje visar möjlig förläggning av dagvattenledning som leder vattnet österut mot ett fördröjningsmagasin där vattnet kan fördröjas och renas och sedan ledas vidare till ett befintligt dike som går ner mot ledningar som går ut i Hallandsvägen. Möjlighet finns även att avsätta anslutningspunkt för Eskilstorp 6:3 till denna ledning.

Drift och underhåll

Allmän plats

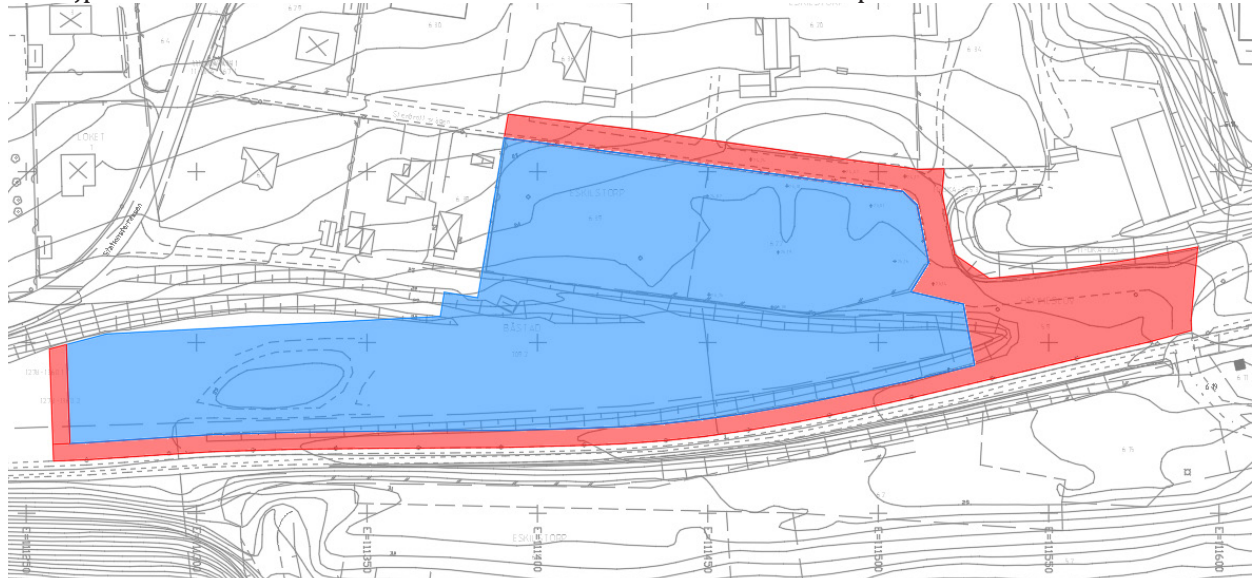
Båstads kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

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

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen omfattar 13 526 m² kvartersmark och 4533 m² allmän plats.



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

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att en eller flera fastigheter kan tillskapas i den södra delen av planområdet genom avstyckning från Båstad 109:2. Båstads kommun ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

Berörda fastigheter

Båstad Båstad 109:2	Båstads Kommun	Avstår ca 7021 m ² mark till nybildad exploateringsfastighet.
Båstad Hemmeslöv 5:9	Båstads Kommun	Avstår ca 1483 m ² mark till nybildad exploateringsfastighet.
Båstad Malen 1:191	Båstads Kommun	Avstår ca 142 m ² mark till nybildad exploateringsfastighet.
Båstad Eskilstorp 6:26	Privatperson	Ca 16 m ² mark planläggs som allmän platsmark för GATA. Fastighetsägaren har möjlighet att begära att kommunen löser in denna mark.

Avstyckningar kan ske från den exploateringsfastighet som bildas till följd av detaljplanen.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Detaljplanen innebär ingen utbyggnad av ny vägar inom planområdet. Mäshultsvägen behöver åtgärdas för att anpassas efter ökad belastning. Stenbrottsvägen kan lämpligen förses med skyltning om förbud mot trafik över 3,5 ton vilket görs genom att ny lokal trafikföreskrift tas fram för Stenbrottsvägen. Infartsförbud på den norra delen av planområdet innebär att befintlig infart till Eskilstorp 6:22 och 6:39 behöver nyttjas till båda fastigheterna och det är lämpligt att en rättighet upprättas för detta ändamål. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar i så fall detta.

Vatten och avlopp

Fastighetsägare står för utbyggnad av VA på kvartersmark fram till anvisad anslutningspunkt i fastighetsgräns. Fastighetsägare ansvarar också för att bidra till en hållbar dagvattenhantering i området genom att inte släppa orenat dagvatten från hårdgjorda ytor inom den egna fastigheten.

Detaljplanen innebär utbyggnad av VA-ledningar samt dagvattendamm.

Brandvatten

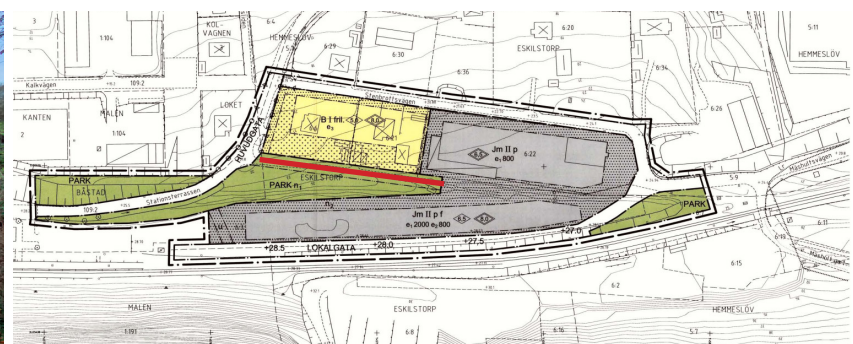
Brandvattenförsörjning skall lösas inom området och bekostas av berörd fastighetsägare.

Ledningar

Bjäre Kraft har kabelanläggningar inom planområdet vilka kommer att beröras av planens genomförande. Även Skanova har en ej inmätt teleledning som kan komma att påverkas av planförslaget då det angränsar till kvartersmark i planområdets södra del. Eventuell flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av ledningsägaren om det inte finns någon gällande ledningsrätt.

Nätstation

Inom planområdet möjliggörs en ny nätstation. Infart till nätstationen möjliggörs genom befintlig naturväg som säkerställs i gällande detaljplan (1596) för området. Ingen ny fastighet är tänkt att bildas för anläggningens ändamål.



Till vänster: Bild på möjlig infart. Till höger: Gällande detaljplan med mark som ska vara tillgänglig för in- och utfart markerat i rött.

Planavgift

Båstads kommun bekostar planarbetet. Vid ansökan om bygglov på fastigheterna Eskilstorp 6:22 och Eskilstorp 6:39 ska planavgift tas ut. Planavgiften tas ut när byggnadsarean överstiger 800 kvadratmeter på båda fastigheterna sammanlagt.

Avtal

Ett optionsavtal är tecknat mellan kommunen och privat fastighetsägare som reglerar villkor för försäljning av kvartersmark på södra delen av planområdet.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. När granskningstiden är slut kommer alla inkomna synpunkter att dokumenteras och besvaras i ett granskningsutlåtande samt så kommer planhandlingarna att bearbetas utifrån dessa synpunkter. Om inga väsentliga revideringar görs av planförslaget tas beslut om antagande av kommunstyrelsen. Om planförslaget genomgår väsentliga revideringar behöver det granskas en gång till.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av tidigare planarkitekt Henrik Eliasson fram till inför samråd där sedan handläggningen togs över och ansvarades av Erik Widell på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Lisa Rönnberg, tidigare samhällsbyggnadschef
- Klara Harmark-Peters, planchef
- Olof Selldén, tidigare planchef
- Per Selldén, tidigare exploateringsingenjör
- Susanna Almqvist, tidigare exploateringsingenjör
- Amanda Johansson, tidigare exploateringsingenjör
- Emma Johansson, tidigare planarkitekt
- Henrik Eliasson, tidigare planarkitekt
- Camilla Nermark, planarkitekt
- Jonna Kignell, planarkitekt
- Robin Fridh, planarkitekt
- Catharina Arehög, bygglovschef
- Jenny Andersson, bygglovhandläggare
- Klas Rosenkvist, kart- och GIS-ingenjör
- Sara Borglin, projektingenjör
- Marie Eriksson, park och gatuchef
- Katarina Löfquist, gatu- och trafikingenjör
- Johan Mårtensson, natur- och skogsförvaltare
- Hanna Palm Johansson, VA-ingenjör NSVA
- Nashita Moona, VA-ingenjör NSVA
- Jacob Sannum, VA-ingenjör NSVA

SAMHÄLLSBYGGNAD

Erik Widell
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
Planchef