



Detaljplan för
**del av Hemmeslöv 5:14 m.fl, Tuvelyckan,
etapp 2, område B & C, Hemmelöv,
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län**

Planbeskrivning



PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B2019-769

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, 2022-08-25
- Illustrationskarta, 2022-08-25
- Planbeskrivning, 2022-08-25 (denna handling)
- Fastighetsförteckning, augusti 2022
- Primärkarta (utgör underlag till plankartan), 2021-10-20

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

- Trafikanalys enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg, 2022-07-05
- Översiktlig geoteknisk utredning för Tuvlyckan etapp 2, område A, B & C, Tyréns, 2022-07-08
- Översiktlig VA- & dagvattenutredning för Tuvlyckan etapp 2 med omnejd, Afry, förhandskopia 2021-12-13
- Behovsbedömning, 2020-03-09
- Klimatanalys för förslag till exploatering av del av Hemmeslöv 5:14 m.fl, Tuvlyckan etapp 2, område B & C, i Hemmeslöv, Båstads kommun, Skåne län, 2020-06-15
- Social konsekvensbeskrivning (inkl barnkonsekvensanalys) för Tuvlyckan etapp 2, område B & C, 2022-06-28
- Strukturplan Mellanvägen- Norra vägen, 2019-11-04, samhällsbyggnad, Båstads kommun
- Planprogram, 2013-05-22
- Trafikstudie Exploatering Nordöstra Båstad, Reinertsen, 2013-08-13
- Arkeologisk utredning, 2012-09-10, CMB Uppdragsarkeologi AB
- Arkeologi i framtida utbyggnadsområde "Å-stad i Båstad", Hemmeslöv 6:2 mfl, Båstads kommun, Wallin Kulturlandskap och arkeologi, 2011-09-08
- Beräkning av utomhusbuller för utbyggnad av bostäder och verksamheter vid Båstads nya station. Rev D, 2013-12-18, ÅF
- Bullerutredning Hemmeslöv 5:2, 2015-02-17, Reinertsen
- PM - Yttrande om sammanvägt buller, Hemmeslöv 5:14, Båstads kommun, 2015-10-28, ÅF

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	4
2. SAMMANFATTNING	5
3. PLANDATA	6
4. BAKGRUND OCH SYFTE	7
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	12
7. FÖRUTSÄTTNINGAR	18
8. PLANFÖRSLAG	25
9. KONSEKVENSER	57
10. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	59
11. FORTSATT ARBETE	66
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	66

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 Nordvästra Skånes Tidningar samt Bjäre NU 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 publiceras på kommunens anslagstavla. Om någon har lämnat in skriftliga synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan hen överklaga planen. Överklagandet ska ha lämnats inom senast tre veckor efter att beslutet om antagande publicerats. 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 bygglov och andra tillstånd ges och exploatering påbörjas.

2. SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Båstads station och utgörs till största del av fastigheten Hemmeslöv 5:14. Området omfattar cirka 127 300 m² (12,73 ha).

Huvudsyftet med planförslaget, avseende Tuvelyckan etapp 2, område B & C, är att skapa en så kallad blandstad genom en uppbruten kvartersstad med intima och trevliga gaturum i ett kollektivtrafiknära läge. Bebyggelsens struktur och skala inom planområdet bygger på att möjliggöra en högre och tätare bebyggelse i anslutning till Båstads station samt Tuvelyckan etapp 1 som sedan trappas ner och glesas ut norrut för att möta den befintliga lägre bebyggelsen i nordväst. Planförslaget möjliggör såväl bostäder, centrumverksamhet, vård, förskola, parkering samt parkområden för rekreation och dagvattenhantering.

Nya gator samt gång- och cykelvägar kommer att anläggas inom planområdet. Dessa kopplas samman med det befintliga gatunätet och kommer även leda vidare norrut för att möjliggöra ytterligare utbyggnader enligt strukturplanen.

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) då förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan, vilket länsstyrelsen instämmer med, se sida 17.



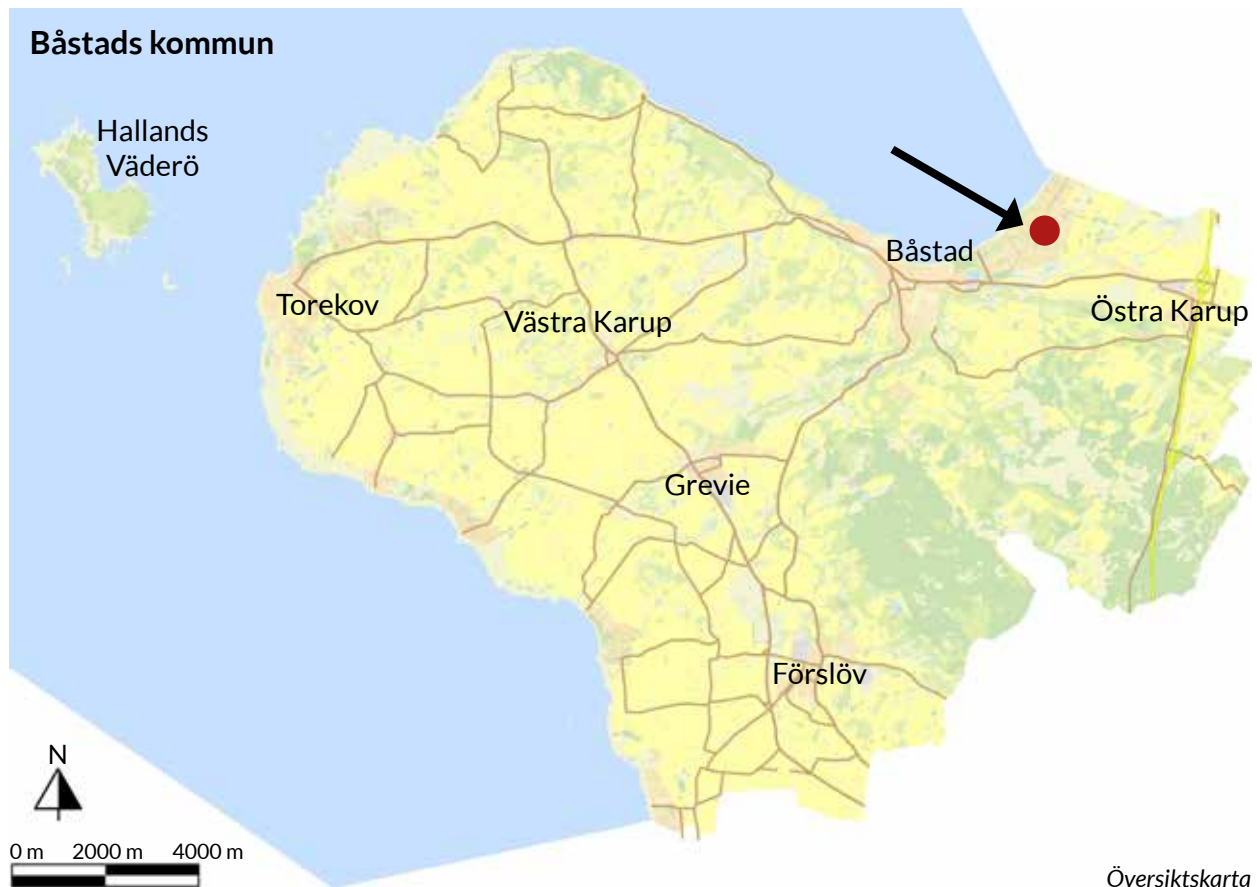
Vy över planområdet och söderut

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Båstads station, knappt 4 km öster om Båstad centrum (torget Lyckan), cirka 1-1,5 km från laholmsgränsen och är cirka 127 300 m² stort. Området norr om Mellanvägen består till största delen av åkermark och betesvall. Längs del av planområdets norra gräns (samt fastighetsgräns) löper delvis ett vegetationsstråk i form av mestadels björk och tall. I mitten av planområdet finns en kilformad skogsdunge, om cirka 6000 m² (0,6 ha) i nord/sydlig riktning. Marken söder om Mellanvägen är ianspråktaget för bland annat upplag med anledning av pågående byggnation av Tuvelyckan etapp 1.

Området avgränsas i norr av åkermark och betesvall samt enstaka bostadshus och i söder av Mellanvägen samt befintlig bebyggelse. I öster gränsar planområdet till Inre Kustvägen och i väster till befintlig bebyggelse.



Ägoförhållanden

Fastigheterna Hemmeslöv 5:14, 5:15, 5:30, 5:61 samt Hemmeslöv S:3, GA:7, GA:20, GA:43 är i privat ägo och fastigheten Hemmeslöv 5:9 ägs av Båstads kommun.



Avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra blandad bostadsbebyggelse, centrumverksamhet, förskola, vård samt parkmark inom planområdet norr om Båstads station och i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Detaljplanen möjliggör en högre och tätare bebyggelse nära Båstads station som sedan trappas ner för att möta den befintliga lägre bebyggelsen i norr samt nordväst. Avsikten är att på ett så effektivt sätt som möjligt hushålla med mark i ett kollektivtrafiknära läge samt även anpassa den nya bebyggelsen för en mjuk övergång till befintlig bebyggelse.

Detaljplanen tillskapar blandstad med ett brett utbud av bostäder och verksamheter i ett attraktivt stationsnära läge, vilket skapar goda förutsättningar för ett året-runt-boende. En ökad mångfald i bostadsutbudet är positivt för att binda ihop Hemmeslöv med Båstads tätort. En exploatering skapar nya platser och möjligheter till socialt samspel. Överlag bidrar utvecklingen av området positivt till den sociala hållbarheten. Exploateringen förstärker en pågående utveckling av en ny centrumpunkt som påverkar den befintliga Ortsstrukturen både i Båstads och i kringliggande samhällen. Området möjliggör ett liv med mindre ekologiskt fotavtryck med dess närhet till tåg och buss, handel, arbetsplatser och mötesplatser. En effekt av exploateringen består av ett ökat tryck på befintlig kommunal barnomsorg varför det är viktigt att det utvecklas parallellt med bostäderna. Exploateringen innebär även ökat tryck på befintlig infrastruktur såsom väg och VA (vatten och avlopp) vilket avses hanteras i pågående planprocess.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Positivt planbesked för Hemmeslöv 5:14 m.fl, Tuvelyckan etapp 2, lämnades av kommunstyrelsen den 4 juni 2019 § 132.

Översiktsplan

En översiktsplan är en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. Båstads översiktsplan som var gällande när beslut om planbesked togs var ÖP08 och i den anges det aktuella planområdet som befintlig planerad bebyggelse i form av bostäder samt centrum och handel.



Utdrag ur ÖP 2008, antagen av kommunfullmäktige 2008

Den 20 maj 2020 antog kommunfullmäktige en ny översiktsplan för kommunen, ÖP2030, för kommunen. I den översiktsplanen anges det aktuella området som stadsbygd.

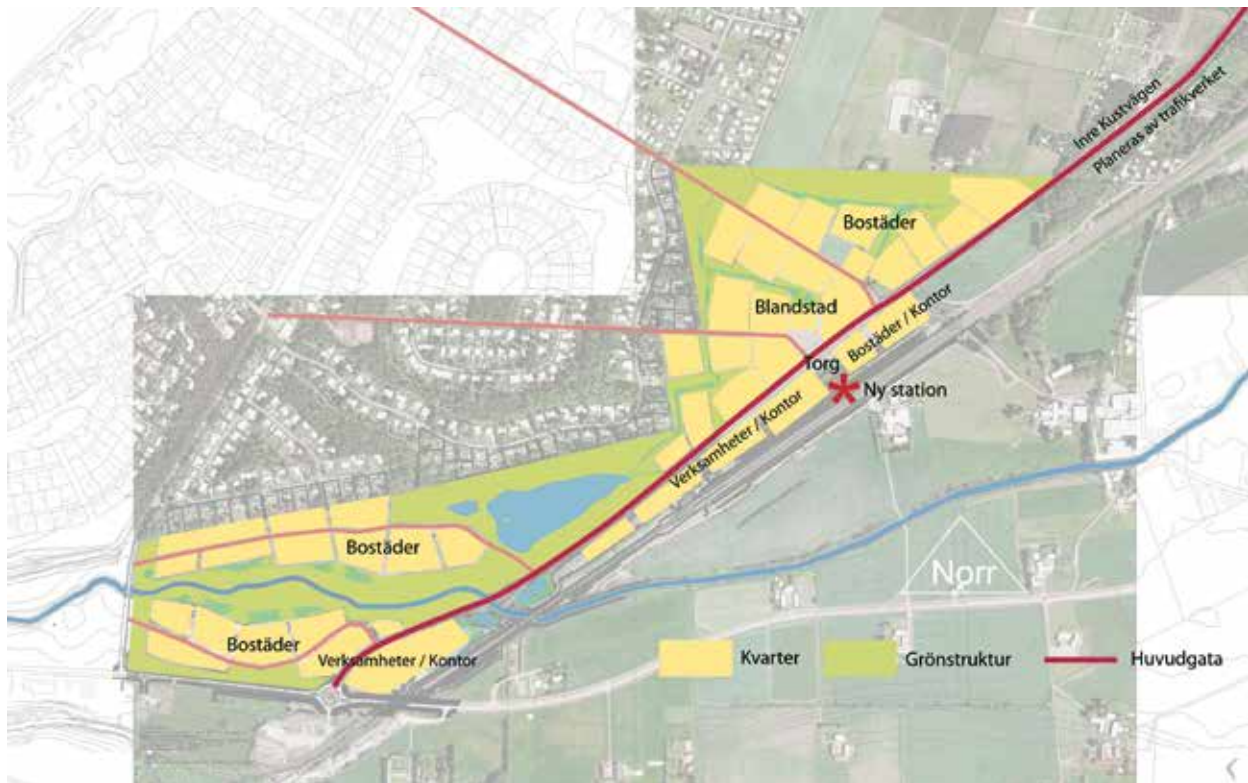


Utdrag ur ÖP2030, antagen av kommunfullmäktige den 20 maj 2020

Planförslaget är förenlig med de båda översiktsplanerna ÖP08 samt ÖP2030. Kommunen bedömer att planförslaget även är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande daterat den 14 februari 2020.

Planprogram

Planområdet omfattas av *Planprogram för området vid Båstads nya station*, godkänt av kommunfullmäktige den 22 februari 2013. I programhandlingen beskrivs övergripande principer för grönstruktur, transporter och bebyggelse, se nedan.



Karta tillhörande planprogram, antaget av kommunfullmäktige den 22 februari 2013

Grönstruktur

Programområdet karaktäriseras av en sammanhängande grönska, synlig dagvattenhantering och öppna vattenytor. Vegetationen är tänkt att utgöras av stråk mellan bostadskvarteren som förbinds med befintlig grönstruktur. Inom området finns en mindre sjö samt Stensån.

Transporter

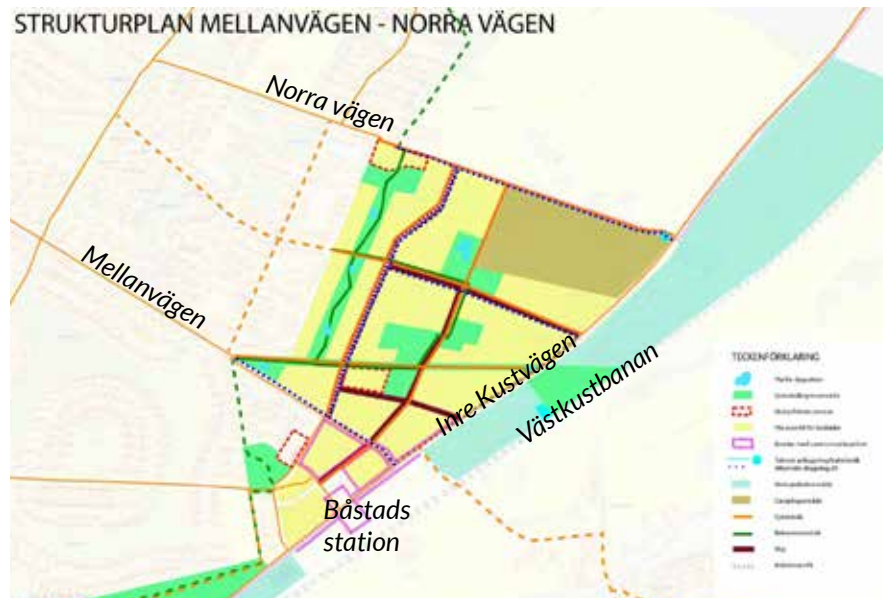
Den nya stationen är målpunkt för stora delar av området. Ambition är att det som boende i området ska det vara lätt att klara sig utan bil genom goda gång-, cykel- och kollektivtrafikförbindelser.

Bebyggelse

Storleken på kvarteren varierar. Bebyggelsen tillåts skifta mellan, och inom, kvarteren för att åstadkomma en blandstadsmiljö. Bebyggelsens höjd föreslås variera mellan två och fyra våningar, i vissa fall upp till fem våningar. Strukturen ger förutsättningar för flera olika typer av bebyggelse, runt stationen blir staden som tätast och verksamheter tillåts blandas med bostäderna.

Strukturplan

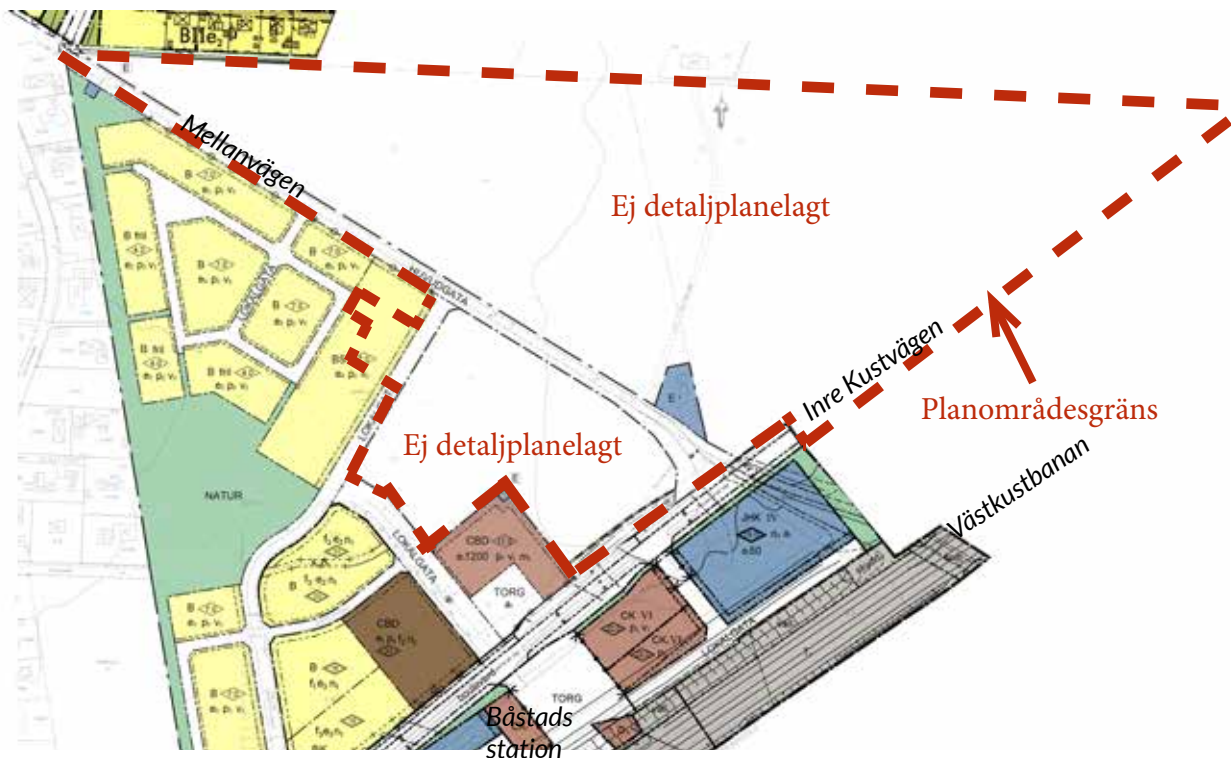
Under 2019 arbetades en strukturplan fram för området mellan Mellanvägen och Norra vägen, det vill säga marken norr om Tuvelyckan etapp 1. Syftet med den övergripande strukturplanen var att ta ett helhetsgrepp över området och i ett större perspektiv, planera framtida byggnationer, funktioner och även utifrån områdets utvecklingspotential fastlägga läget för nödvändig infrastruktur.



Övergripande strukturplan, 2019-11-04

Detaljplan

Området är till största del inte detaljplanlagt. Endast Mellanvägen, del av Inre Kustvägen samt fastigheten Hemmeslöv 5:30 omfattas av detaljplan 1671 som vann laga kraft 2016. En smal remsa längs Inre Kustvägen omfattas av detaljplan 1511 som vann laga kraft den 1994. Även en liten del av detaljplan 1652 i anslutning till korsningen Mellanvägen och Inre Kustvägen ingår i nu aktuellt planområde. Detaljplanen 1652 vann laga kraft 2014. Ingen av de gällande detaljplanerna har någon genomförandetid kvar.



Gällande detaljplaner 844, 1511, 1623, 1652, 1671 samt 1680 (inom samt i anslutning till planområde)

Bevarandeplan

Båstads kommun har en bevarandeplan från 1997. Denna är framtagen av Kulturnämnden i Båstad i samarbete med Kristianstads läns museum. Planområdet omfattas inte av Båstads kommuns bevarandeplan.

Kulturmiljövårdsprogram

Planområdet berörs inte av kulturmiljövårdsprogram för Båstads kommun.

Miljö- och energiprogram

Båstads kommuns miljö-och energiprogram 2012-2022 anger strategiska inriktningsmål och riktlinjer för Vatten, Natur & Ekosystem, Energi & Klimat, Transporter och Bebyggd miljö.

Inom respektive område finns målformuleringar som berör aktuell detaljplan:

- Bevara och utveckla Båstads kommuns naturvårdsområden: Beakta kulturarv, rekreationsområden och grönstrukturytor vid exploatering. Utveckla vandringsleder och cykelstråk för att få synergier mellan folkhälsa, miljö och upplevelser. Detta ska göras på ett sätt med minimal påverkan på omgivningen.
- Hantering av dagvatten för att minimera uttrinningen av skadliga ämnen: Hanteringen ska göras utan att detta har negativ inverkan på människors hälsa och förutsättningar för biologisk mångfald.
- Prioritera och främja gång-, cykel och kollektivtrafik: Gång- och cykeltrafik ska prioriteras. Detta innebär bland annat binda ihop kommunens tätorter med cykelvägar. Kollektivtrafiken bör byggas ut och förbättras. Detta bör i stor utsträckning göras i samarbete med externa aktörer och angränsande kommuner.
- All nybyggnation ska vara energi- och resurseffektiv och med ett hållbarhetsperspektiv: Tillgängligheten för gång- och cykeltrafik ska prioriteras med närhet till kollektivtrafik. Val av material ska utredas för att nybyggnationen ska kunna ske på ett så miljöanpassat och resurssnålt sätt som möjligt. Dessa kriterier ska vara aktuella utan att det har negativ inverkan på människors hälsa och förutsättningar för biologisk mångfald.

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. (Kapitel 3 behandlar riksintressen, kapitel 4 behandlar områden med natur- och kulturmiljövärden, kapitel 5 behandlar miljö kvalitetsnormer, MKN.) Planens genomförande bedöms inte ha en betydande negativ påverkan på riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen eller möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer. Översiktsplanen anger området i anslutning till stationen som ett av kommunens viktigaste utvecklingsområden för bland annat bostäder, centrumverksamhet och allmänna funktioner såsom skola och vård. Ett ianspråktagande av jordbruksmarken anses därmed vara motiverat då det tillgodoser väsentliga samhällsintressen (såsom bostäder, skola samt vård i ett kollektivtrafiknära läge) och dessa behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Riksintressen

Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB), Bjärekusten Skälderviken, riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§ MB och riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Planen bedöms inte medföra en betydande negativ påverkan på riksintressena.

Ny bebyggelse möjliggörs i anslutning till befintlig bebyggelse och planförslaget fungerar sammanlänkande mellan olika bostadsområden och stationen. Det stationsnära läget är centralt för planförslaget. Det är av stor betydelse för tätortens utveckling att i detta läge möjliggöra ett varierat bostadsutbud i olika skalor, så väl som verksamheter, service och mötesplatser av olika slag. Fler människor får möjlighet att ta del av naturnära upplevelser och friluftsliv i närområdet. I förslaget sparas befintlig trädunge och grönstrukturen kompletteras med gång- och cykelvägar som leder vidare till andra grönytor av rekreativt värde.

Den pågående markanvändningen underlättar inte för det rörliga friluftslivet. Odlingsmarken tjänar inte ett rekreativt syfte eller underlättar passage genom området för att nå exempelvis kust eller närliggande grönområden.

Laholmsbukten, belägen ca 1 100 meter nordväst om planområdet, omfattas av riksintresse för naturvård enligt MB 3 kap 6§. Laholmsbukten, som i dagsläget har måttlig ekologisk status respektive uppår ej god kemisk status, kommer att vara slutrecipient för det dagvatten som genereras inom planområdet. Målsättningen är god ekologisk status 2027. Föreslagen dagvattenhantering har utöver en flödesreglerande funktion även en renande verkan. Föroreningsberäkningarna i den utredning som Afry tagit fram (förhandskopia daterad den 13 december 2021) visar att föroreningsmängderna ökar efter exploatering utan åtgärder, men minskar med föreslagna åtgärder. En exploatering med föreslagna dagvattenåtgärder bör alltså kunna underlätta för Laholmsbukten (SE563330-124600) att uppnå MKN (god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status). Ett genomförande av planen bedöms vara förenligt med riksintresset för Laholmsbukten.

Globala mål 2030

Båstads kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som "En utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov". Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Planförslaget bedöms förenligt med Globala mål 2030. Bland annat

Hälsa och välbefinnande (3), Hållbara städer och samhälle (11) samt mål Ekosystem och biologisk mångfald (15)

Miljö kvalitetsmål

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

Övriga miljömål som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen är:

Begränsad klimatpåverkan: *"Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig."* - Målet påverkas positivt genom att detaljplanen bland annat skapar möjlighet för människor att bosätta sig i ett område med närhet till service. Detaljplanen möjliggör bostäder, service, förskola samt därmed även arbetsplatser. Detaljplanen skapar därmed möjlighet för människor att bosätta sig samt arbeta i ett område med närhet till handel och god kollektivtrafik vilket skapar förutsättningar för ett bilfritt liv.

God bebyggd miljö: *"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."* - Detaljplanen syftar till att möjliggöra blandad bebyggelse i form av exempelvis centrumverksamhet, förskola och bostäder i Båstad i ett kollektivtrafiknära läge samt i anslutning till befintlig bebyggelse vilket bidrar till en hållbar utveckling och god hushållning av mark. Detaljplanen skapar möjlighet för olika slags mötesplatser (rekreation, handel, café etcetera) samt möjlighet för människor att bosätta sig i ett område med god kollektivtrafik vilket skapar förutsättningar för ett bilfritt liv.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

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

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. (Naturvårdsverket ansvarar dock för miljö kvalitetsnormerna för ozon.) Båstads kommun har inga problem med att klara miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Ett genomförande av planen bedöms inte förändra den situationen negativt, snarare kan antas att ett tillskapande av fler bostäder i anslutning till goda kollektiva kommunikationer ger förutsättningar för fler att resa med tåg.

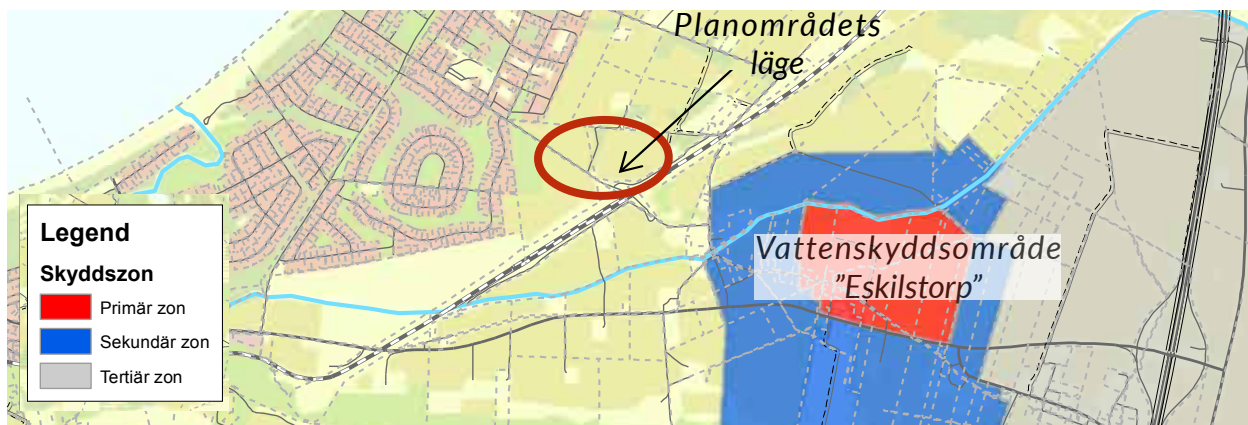
Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Ett antal vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet. Föroreningsmängder bedöms minska vid åtgärder föreslagna i den VA-utredning som Afry gjort, daterad den 13 december 2021.

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

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



Vattenskyddsområde Eskilstorp, WSP 2017

Vattentäkter

Planområdet angränsar inte till någon vattentäkt. På uppdrag av Båstads kommun och Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB (NSVA) har WSP pekat ut vattenskyddsområden i Båstads kommun och även angett primär, sekundär och tertiär zon, vilka kommunfullmäktige antog 2017. Avgränsning av dessa vattenskyddsområden beräknas fastslås av länsstyrelsen under 2022. Avståndet mellan planområdet och den närmaste vattentäkten, "Eskilstorp" är i cirka 400 meter öster ut.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Ekosystemtjänster

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

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

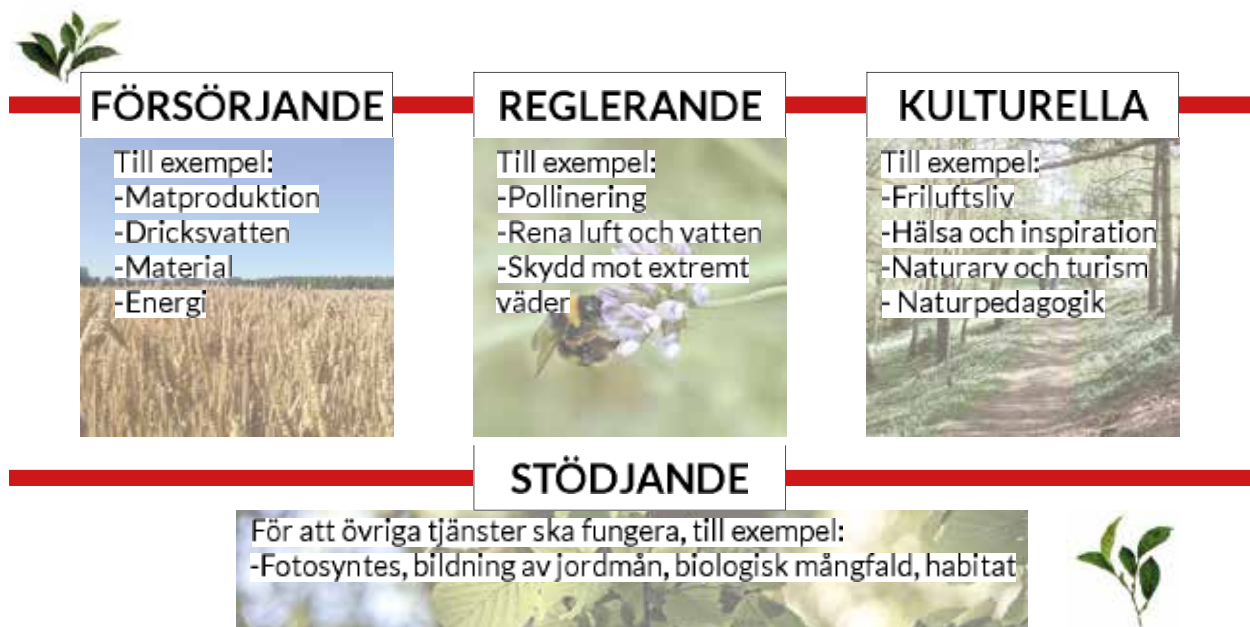
Reglerande ekosystemtjänster tryggar och förbättrar vår livsmiljö genom att reglera och minska oönskade effekter. Exempel på detta är grönska som renar vatten och luft samt bidrar till att minska buller, träd som bidrar med skugga och pollinerande bin som är helt avgörande för matproduktionen.

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

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

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

Exempel på olika ekosystemtjänster presenteras i bilden nedan.



Inom planområdet har flera ekosystemtjänster identifierats och i möjligaste mån beaktats i planförslaget.

Försörjande:

Ett genomförande av detaljplanen innebär att jordbruksmark (klass 5) i form av betesvall och åkervall tas i anspråk.

Reglerande:

Inom detaljplanen kommer bland annat dagvattenhantering att beaktas samt säkerställas. Både med syfte att fördröja och därmed rena dagvatten samt även till exempel skapa lågpunkter för att skapa ett kontrollerat skydd mot extremväder. Pollineringsmöjligheter inom planområdet kommer att förändras. Insatser avses dock att vidtas inom exempelvis grönområden inom planområdet för att stärka pollineringsmöjligheter genom exempelvis plantering av ängsblommor.

Kulturella:

Marken inom planområdet används i dagsläget inte som rekreativområde eller liknande. I mitten av planområdet finns dock en grusväg i nord/sydlig riktning som nyttjas av de boende i området. Skogsdungen i mitten av planområdet samt vegetationsridån, som idag markerar fastighetsgräns i norr, avser kommunen att behålla och förstärka. Inom detaljplanen kommer ytterligare rekreativa stråk och mötesplatser att tillskapas.

Stödjande:

Den biologiska mångfalden inom planområdet kommer att förändras. Inom detaljplanen kommer grönstråk att skapas för att på så sätt bidra till att kompensera förändring. Inom PARK planeras bland annat fågelholkar att sättas upp och i anslutning till planerade dammar för fördröjning av dagvatten avses även plantering av ängsblommor ske. Inom skogsdungen kan med fördel död ved lämnas kvar på marken.

Slutsats - påverkan ekosystemtjänster:

En utbyggnad i enlighet med planförslaget kommer att påverka ekosystemtjänster. Avvägning har gjorts och den samlade påverkan på ekosystemtjänster bedöms rimlig.

Åtgärder för att minska den negativa påverkan genom olika kompensationsåtgärder både inom och i anslutning till planområdet kommer att vidtas och (i möjligaste mån) säkerställas inom detaljplanen.

Den befintliga skogsdungen och trädridån i norr kommer till största del att bevaras och även i fortsättningen bidra positivt till reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster med möjligheter till naturupplevelser, hälsa och inspiration samt pollinering och skydd mot översvämning.

Utöver att bevara befintlig skogsdunge och trädridå planeras även nya trädalléer, svackdiken, rain-garden, fördröjningsdammar för dagvatten, ängsplantering, fågelholkar etcetera för att på så sätt bidra till pollinering, biologisk mångfald, rening av dagvatten samt skapa ett kontrollerat skydd mot extremväder.

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 11 a § 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 ha påtaglig negativ påverkan på 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

Planförslaget innebär ett effektivt utnyttjande av marken i direkt anslutning till Båstads nya station. Boende i området kommer att kunna pendla till arbete, studier och nöjen på ett effektivt och miljövänligt sätt samtidigt som området kommer att erbjuda närhet till offentlig och kommersiell service, arbetstillfällen och rekreationsområden. Utvecklingen av området bedöms fylla kriterierna för hållbart samhällsbyggande och på sikt kunna minska alstrandet av föroreningar från biltrafik då fler kan utnyttja effektiva kollektivtrafiklösningar.

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

I ett tidigt yttrande (daterat den 1 september 2020) instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning att ett genomförande av den föreslagna detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 11 a § plan- och bygglagen (2010:900). Länsstyrelsen framför också att den miljöpåverkan som planförslaget kan komma att innebära beskrivs och hanteras inom ramen för den fortsatta planprocessen.

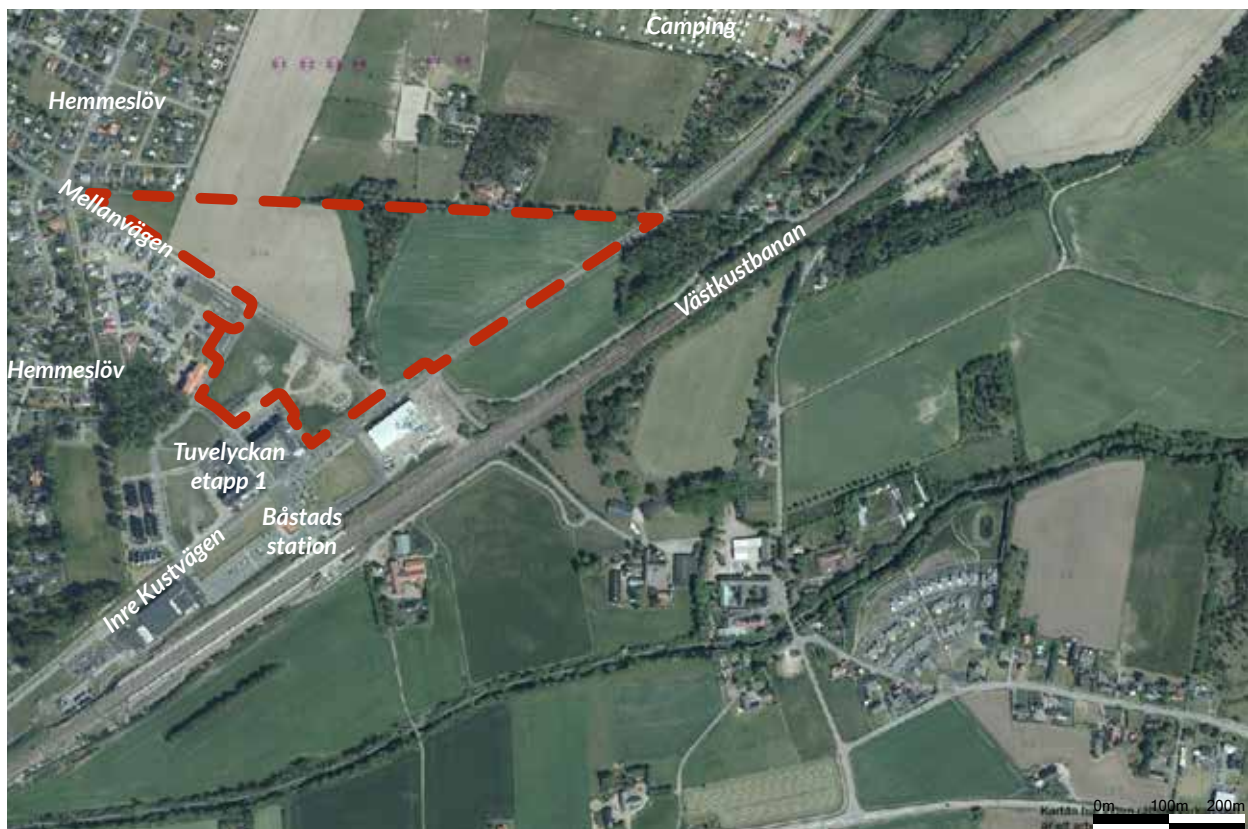
7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Planområdet är idag till största delen obebyggt och omfattar, förutom en fördelningsstation strax norr om Mellanvägen, ingen bebyggelse.

Bebyggelsen i Hemmeslöv utgörs av småhus omgiven av planterad skog. Från att från början ha varit ett område med fritidshusbebyggelse har det alltmer utvecklats till ett område med permanentboende. Idag är majoriteten av husen friliggande enbostadshus på stora tomter, ofta över 1000 m². Breda gröna stråk av tallskog löper genom området och bidrar till att skogen upplevs dominera över bebyggelsen.

Den nya bebyggelsen i anslutning till stationsområdet har ingen skog att växa upp i och får därför en annan karaktär. Översiktsplan och planprogrammet föreslår dessutom en tätare bebyggelse i närheten av stationen, med en blandning av bostäder och centrumfunktioner, kontor och verksamheter.



Ortofoto från 2021 med planområde markerat med röd linje

Bostäder

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

Strax norr om planområdet finns enstaka bostadshus och ytterligare drygt 300 m norröver är en camping belägen.

Söder om planområdet håller just nu blandad bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, friliggande enbostadshus samt radhus på att uppföras.

Kommersiell, offentlig och social service

Planområdet är beläget i anslutning till Båstads station utmed Inre Kustvägen i Hemmeslöv, drygt 1 km norr om Entré Båstad, där kommersiell service i form av till exempel matvaruaffär och andra butiker finns. Inom handelsområdet Entré Båstad driver även Friskis & Sveltis en verksamhet. Längs med Hallandsvägen (som sedan övergår till Köpmansgatan) västerut (in mot centrala Båstad) finns det service i form av bland annat handel, bensinstation, apotek, post. Inom en radie om cirka 0,1-4 km från planområdet når man vård, förskola, skola och idrott. I skrivande stund håller byggnation i form av både bostäder och centrumverksamhet att uppföras i direkt anslutning till planområdet samt Båstads station (Tuvelyckan etapp 1).

Verksamheter

Inom tätorten Båstad har kommunen cirka 500-550 anställda inom sin verksamhet. Det är bland annat inom barnomsorg och skola, äldreomsorg samt förvaltning. Inom den privata sektorn är Hotell Skansen den största arbetsgivaren i tätorten med strax över 100 anställda. Andra stora arbetsgivare i tätorten är Ica Supermarket, NP Nilsson Trävaruhus och Willys samt även Willab i Östra Karup, cirka 2,5 km sydost om planområdet. Även Hotell Riviera är en stor arbetsplats. Sommartid är ytterligare ca 150 personer anställda på Hotell Skansen. Då utgör även Pepes Bodega och övriga verksamheter i hamnen stora arbetsplatser med totalt upp till 200-300 anställda. Båstad har ett bra företagande med många nyetablerade små företag med endast en eller ett par anställda. Flera av dessa har sina kontor i Företagsbyn i tätortens sydligaste spets.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är flack och varierar mellan ca +8,0 och +9,5 meter över havet. Marken norr om Mellanvägen utgörs till största delen av åkermark och betesvall, otillgänglig för rekreation, men med enförsörjande funktion.



Vegetation längs fastighetsgräns i norr samt skogsdunge



Skogsdunge inom planområdet

Längs del av planområdets norra gräns (samt fastighetsgräns) löper delvis ett vegetationsstråk i form av mestadels björk och tall. I mitten av planområdet finns en kilformad skogsdunge, om cirka 6000 m² (0,6 ha) i nord-sydlig riktning. Skogsdungen består till största del av tall med inslag av björk samt undervegetation i form av mestadels gräs. Skogsdungen samt vegetationsstråket utgör en kvalitet som är av viss betydelse för landskapsbilden. Det mindre skogsområdet och samt trädvegetation längs fastighetsgräns i norr bidrar till att skapa visst lä i ett annars öppet landskap. I anslutning till skogsdungen löper en mindre grusväg, i nord-sydlig riktning genom planområdet, för anslutning till befintliga bostäder norr om planområdet. Längst i väster består marken av en mindre kilformad gräsyta i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och Mellanvägen. Marken söder om Mellanvägen är ianspråktagen för bland annat upplag med anledning av pågående byggnation inom Tuvelyckan etapp 1.

Enligt artportalen (mars 2020) har de rödlistade växterna åkerfibbla samt kavelhirs påträffats inom planområdet.

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.

Några kända markföroreningar finns inte inom planområdet.

Dikningsföretag (regleringsföretag)

Från Mellanvägen och söderut, mot Inre Kustvägen och pendlarparkeringen, och vidare under järnvägen har dräneringsledningarna för markavvattning varit förlagda. Ledningarna utgjordes av Eskilstorps utmarks dikningsföretag. Den 20 mars 2017 upphävdes dikningsföretaget av mark- och miljödomstolen, mål nr M 4731-15. Dock redovisas fortfarande dikningsföretaget i Länsstyrelsens i Skåne län kartdatabas Vatten och Klimat.



Eskilstorps utmarks dikningsföretag (inringat). Numera upphävt.

Översvämningsrisk

Marken inom planområdet bedöms inte riskeras att översvämmas. Höga grundvattennivåer, som tillfälligt kan höjas vid nederbörd, kan dock lokalt påverka området varför det är viktigt att inom området skapa vägar för avledning av dagvattnet så att det inte uppstår skador på bebyggelse eller anläggningar vid kraftiga regn. Höjdsättningen av området ska anpassas så att tomtmark anläggs högre än vägbanor och grönytor i området. Parkerings- och grönytor och vägar kan därmed användas som översvämningsytor och sekundär avrinningsväg vid extrem nederbörd.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms vara relativt gynnsamma för exploatering med bebyggelse.

Tyréns har genomfört en geoteknisk undersökning (daterad den 8 juli 2022). Undersökningsområdet är cirka 12 hektar stort, relativt plant och utgörs generellt av åkermark med lokala partier av träd-, sly- och ogräsområden där markytan vid utförda undersökningspunkter varierar mellan +8,2 och +9,6 över havet.

Generellt utgörs jordlagerföljden inom undersökningsområde av ett övre och ett undre sandlager som mellanlagras av organisk jord i form av torv och/eller gytta.

I utförda skruvprovtagningar påträffas sanden från markytan och ner till ett djup som varierar mellan 3,0 och 4,0 meter under markytan. Utförda CPTu-sondering indikerar att sandlagret fortsätter under provtaget djup och övergår till en skiktad struktur med lager av finjord. Sanden är i de flesta av undersökningspunkterna humushaltig i den översta delen av jordprofilen, 0 – 0,5 meter under markytan. Förekommande mellanlagrade organiska jordar i sanden påträffas på ett djup som varierar mellan cirka 0,9 och 2,7 meter under markytan med en varierande mäktighet på mellan 0,2 och 1,5 meter.

Utifrån erfarenheter från tidigare geotekniska utredningar noteras att de geotekniska förhållandena är sådana att väg- och järnvägsinfrastruktur kan ge upphov till vibrationer och stomljud som upplevs störande. Dock har en vibrationsutredning skett för både stationshuset i Båstad samt verksamhetslokal (Beslag & Design) mellan Inre Kustvägen och Västkustbanan. Båda utredningarna konstaterar att vibrationer över gränsvärdet om 0,4 mm/s inte uppmätts.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Höga halter av lättoxiderat järn förekommer lokalt vilket kan leda till utfällningar och lukt i öppna diken.

Marken har brukats som jordbruksmark och det finns inget som tyder på att det finns markföroreningar inom planområdet.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Arkeologiska utgrävningar har genomförts inom och i anslutning till planområdet i samband med framtagande av planprogrammet för området vid Båstads nya station samt detaljplaneläggningen för Inre kustvägen. Inga lämningar eller fynd har påträffats.

Gator och trafik

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

Trafikförsörjning av planområdet sker från Inre Kustvägen samt Mellanvägen (via Inre Kustvägen).

Trafikverket utförde 2016 (januari) en trafikräkning (stickprov) på Inre Kustvägen (i höjd med Mellanvägen). Då uppgick årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till 1840 fordon varav 130 fordon var lastbilar. (Trafikverket har inte utfört någon trafikräkning efter 2016.)

Trafikverket är väghållare för Inre Kustvägen.

Kollektivtrafik

Med invigningen av Båstads station i december 2015 blev planområdets absoluta närhet till tågtrafiken längs Västkustbanan tydlig. Båstads station trafikeras av regionaltåg och lokaltåg. Öresundstågen har timmestrafik och Pågatågen kör i dagsläget bara i rusningstid. Värt att notera är att med pågående utbyggnad av dubbelspår mellan Ängelholm-Helsingborg förväntas tågen kunna köra i halvtimmemstrafik.

Tågen trafikerar stationen med halvtimmemstrafik i både norr- och södergående riktning. Den nya stationen och förbindelsen genom Hallandsås innebär avsevärt kortare restider och bättre turtäthet för tågresenärer vilket är viktigt inte minst för de som pendlar dagligen.

För att koppla omgivande bebyggelseområden till stationen angör lokal och regional busstrafik området. Två regionala busslinjer, 501 och 525 (Skånetrafiken) förbinder Båstads centrala delar med stationen samt Östra Karup, de regionala linjerna 225 och 226 (Hallandstrafiken) förbinder Laholm-Mellbystrand-Skummeslöv-Båstad station respektive Laholm-Skottorp-Båstad.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet erbjuder goda förutsättningar för gående och cyklister. Området är plant och höjdskillnaderna in till Båstad, Östra Karup och Mellbystrand är små. Separerade cykelvägar längs Kustvägen och Inre kustvägen samt Hallandsvägen gör det möjligt att snabbt och trafiksäkert ta sig till de flesta målpunkter inom en radie av 5 km ("bekvämt" cykelavstånd).

För fotgängare finns flera passager genom bebyggelsen i Hemmeslöv ner mot havet samt till Hemmeslövssjön och Stensån.



Befintligt gång- och cykelnät samt gångstigar och vandringsleder (illustrerade med prickad svart linje)

Biltrafik

Genom planområdets löper Mellanvägen vilken ansluter till det övergripande vägnätet via Inre Kustvägen. Inre Kustvägen är förbi planområdet utformad som en boulevard, det vill säga med mittremsa, och har en tillåten hastighet av 40 km/h. Efter mittremsan och norrut är högsta tillåtna hastighet för närvarande 70 km/h på Inre Kustvägen. På Mellanvägen är högsta tillåtna hastighet 40 km/h och för gatorna söder om Mellanvägen, till exempel Semaforvägen, Stinsvägen samt Växelvägen är högsta tillåtna hastighet 30 km/h.

Inre Kustvägen, i anslutning till planområdet, beräknas enligt Trafikverkets prognoser för år 2035 trafikeras av mellan 9100-10700 fordon/dygn (ÅDT), av denna trafik beräknas cirka 7 % vara tunga fordon. (Trafikstudie Exploatering Nordöstra Båstad, Reinertsen, daterad 13 augusti 2013).

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

I anslutning till planområdet går distributionsledning för gas varför detta kan vara ett energialternativ för bebyggelse och verksamheter inom området.

El, telefoni och fiber

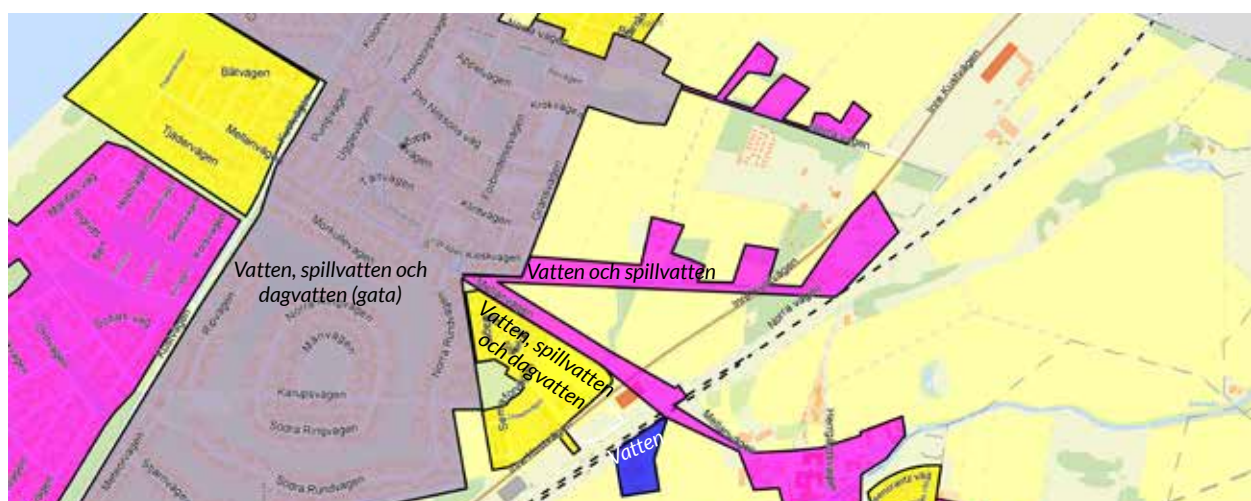
Swedegas / Weum gas, Bjäre Kraft, Södra Hallands Kraft och TeliaSonera Skanova har kabelanläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet. Inom planområdet är en fördelningsstation (Södra Hallands Kraft) belägen.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns placerade i Mellanvägen, Semaforvägen samt Stinsvägen i anslutning planområdet.

Dricks- och spillvatten

Planområdet är till största del beläget utanför Nordvästra Skånes Vatten och avlopp AB:s verksamhetsområde för distribution av dricksvatten och för omhändertagande av spillvatten. Ledningar för dricksvatten- samt spillvatten finns i Mellanvägen. I korsningen mellan Mellanvägen och Inre Kustvägen finns vattenledningar.



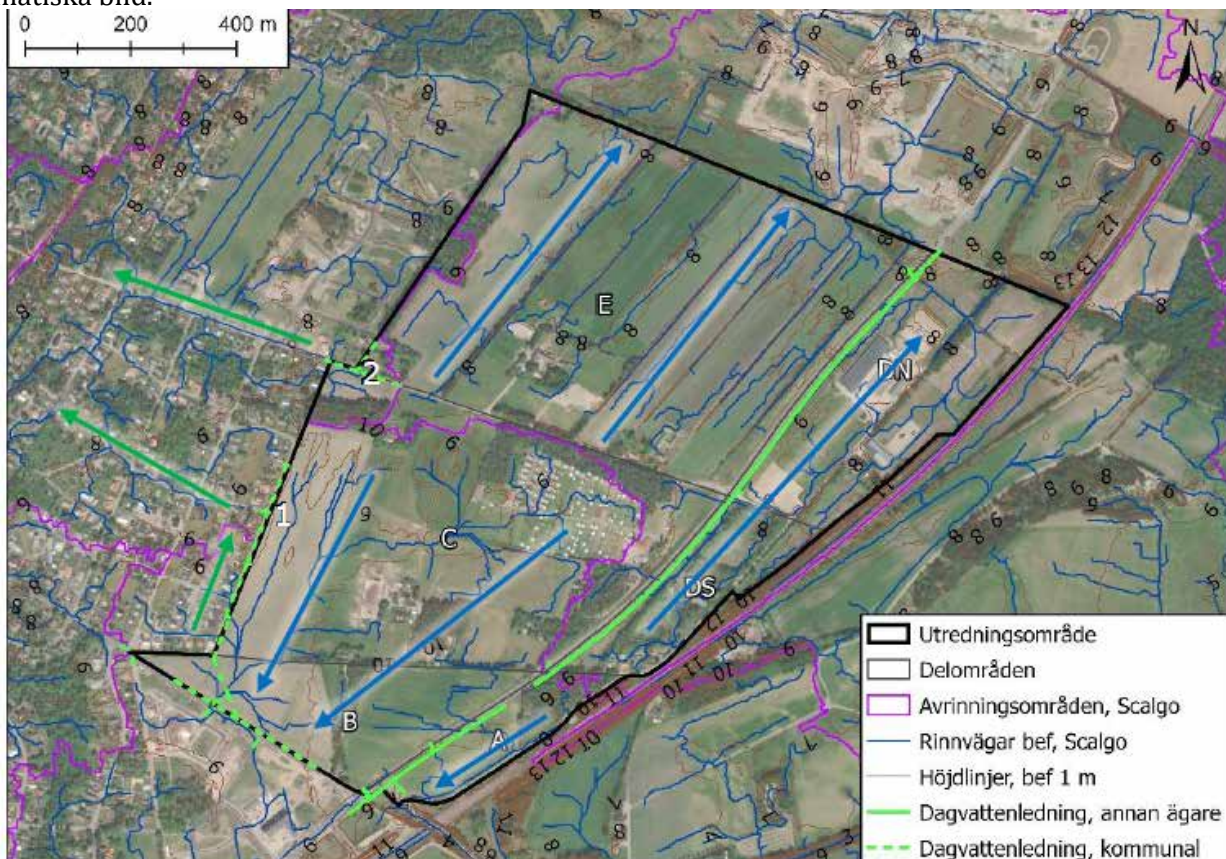
VA-verksamhetsområde, januari 2022

Dagvatten

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

Dagvatten som genereras från planområdet söder om Mellanvägen avleds till Stensån, via Hemmeslövssjön, och vidare ut i havet. Dagvattenlösningen byggdes i samband med att Tuvelyckan etapp 1 byggdes ut.

Dagvattensituationen har studerats under planprocessen. I ett första utkast av rapporten "Översiktlig VA- & dagvattenutredning för Tuvelyckan etapp 2 med omnejd", förhandskopia daterad den 13 decemer 2021 konstaterar Afry att planområdet norr om Mellanvägen lutar svagt söderut. En mer detaljerad studie av befintliga höjdförhållanden kommer att göras under planprocessen. Efter att dagvattnet tagit sig ner i ledningsnätet leds det västerut mot Laholmsbukten. Se nedanstående schematiska bild.



Befintlig avrinning inom utredningsområdet. Gröna pilar i väst visar ungefärlig riktning på befintligt ledningsnät. Blå pilar förtydligar riktning på ytliga rinnvägar. Siffrorna 1 och 2 visar möjliga anslutningar i PM Nilssons väg respektive Norra vägen.

Planområdet söder om Mellanvägen ligger inom VA-verksamhetsområde medans planområdet norr om Mellanvägen i dagsläget inte ingår NSVA:s verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten.

Avfallshantering

Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet. Närmsta återvinningsstation (FTI) finns vid korsningen Karupsvägen - Meteorvägen, knappt 1 km från planområdet.

8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

Planförslaget är baserat på den strukturplan som tagits fram för "Mellanvägen - Norra vägen", daterad den 4 november 2019. (Se sida strukturplan på sida 10). Tuvelyckan etapp 1 (dpl 1671 och 1680) är till största del helt utbyggd. Planprocess pågår för Tuvelyckan etapp 2, område A. Detaljplan (dpl 1652) för Eskilstorp 6:37 m.fl, Inre Kustvägen, är under utbyggnad. Se även gällande detaljplaner på sida 10.

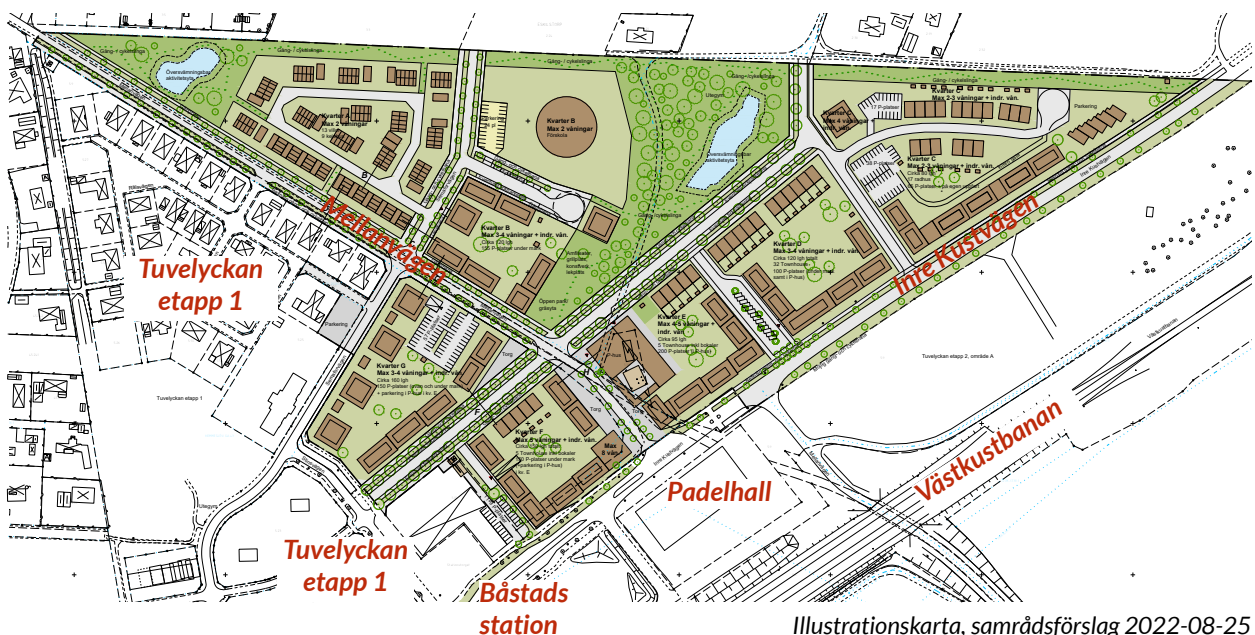
Huvudsyftet med planförslaget, avseende Tuvelyckan etapp 2, område B & C, är att skapa en så kallad blandstad i en uppbruten kvartersstad med intima och väldefinierade gaturum i ett kollektivtrafiknära läge. Bebyggelsens struktur och skala inom planområdet bygger på att möjliggöra en högre och tätare bebyggelse i anslutning till Båstads station och Tuvelyckan etapp 1 som sedan trappas ner och glesas ut norrut för att möta den befintliga lägre bebyggelsen i nordväst. Planförslaget möjliggör såväl bostäder, centrumverksamhet, vård, förskola, parkering samt parkområden för rekreation och dagvattenhantering.

Nya gator och gång- och cykelvägar kommer att anläggas inom planområdet. Dessa kopplas samman med det befintliga gatunätet och kommer även leda vidare norrut för att möjliggöra ytterligare utbyggnader enligt strukturplanen.

Ett genomförande av planen beräknas kunna resultera i cirka cirka 830 bostäder samt cirka 500 m² lokalyta för vårdändamål, 1500 m² för restaurang/handel, 500 m² för kontor samt cirka 1 250 m² för förskola (alternativt vård).

Bebyggelse

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra stationsnära exploatering av blandad bebyggelse i form av till exempel centrumverksamheter, bostäder, förskola, vård, parkering, tekniska anläggningar samt parkområde inom planområdet.



Illustrationskarta, samrådsförslag 2022-08-25

Nedan följer en kort sammanfattande beskrivning av bebyggelsen inom respektive kvarter.

Kvarter A

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus, radhus, kedjehus och parhus i högst 2 våningar. Inom parkmarken i nordväst samt norra kanten av området möjliggörs rekreation, gångslingor och dagvattenhantering. Parkering ska ske på egen fastighet inom kvartersmark.



Utdrag ur illustrationskarta, område A, samrådsförslag 2022-08-25

Kvarter B

I den nordvästra delen möjliggörs skola (förskola om max 1800 m² brutto totalarea, BTA) samt LSS-boende (om maximalt 900 m² BTA) i högst 2 våningar. Inom den sydvästra delen möjliggörs bebyggelse i form av flerbostadshus, vård, café, nätstation och parkering i högst 3 våningar. Utöver de tre våningarna får en extra indragen våning anordnas. Bebyggelsen ska bestå av en uppbrutet kvarter. Ovanpå underjordiskt parkeringsgarage får komplementbyggnader uppföras inom innergården. Markparkering på innergården är dock inte tillåten. Inom parkområdet finns en skogsdunge som i största möjliga mån ska bevaras och gärna förstärkas med ytterligare plantering.



Utdrag ur illustrationskarta, område B, samrådsförslag 2022-08-25

Inom PARK möjliggörs rekreation, gånglingor samt dagvattenhantering. Det är även möjligt att uppföra en nätstation inom parkmark. Företrädesvis i anslutning till förlängningen av gatan i östvästlig riktning. Förutom att anlägga gånglingor samt hantera dagvatten är intentionen med parkområdet är skapa ett område för bland annat de närboende inom Tuvelyckan att både strosa genom och vistas inom.

Inom parkområdet avses en så kallad kulturnod skapas. Platsens centrala läge gör området nåbart från hela Tuvelyckan och skulle därmed utgöra en central mötesplats för boende och besökare. Särskilt viktigt för de som kanske inte har egen trädgård.



För att uppmuntra vistelse och social interaktion avses utomhuskonst (gärna lekbar och interaktiv), parkbänkar, grillplats, lekplats samt någon form av amfibi-teater, utomhusscenen eller mötesplats att anordnas. Även någon form av gemensamhetslokal för konst- och kulturverksamhet är möjligt att anordna i byggnaden närmast den befintliga skogsdungen. Avsikten är även att förlänga parkområdet norröver, i samband med planläggning av Eskilstorp 2:24 med flera fastigheter, för att få ett ännu större sammanhängande grön- och rekreationsområde.



Inspirationsbilder

Kvarter C

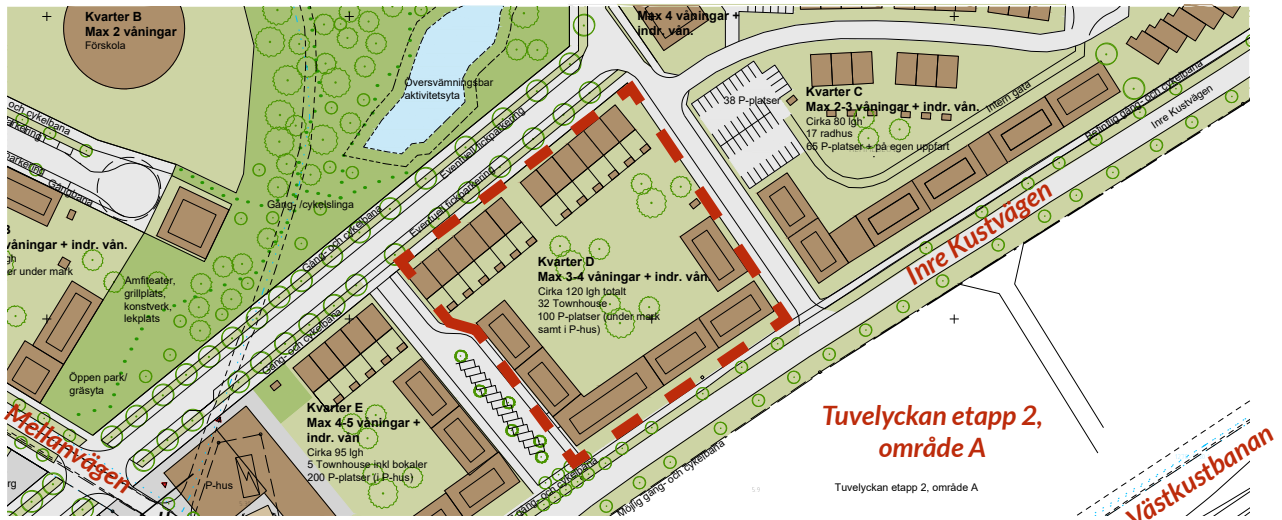
Inom området möjliggörs blandad bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, friliggande och sammanbyggda enbostadshus i form av villor, parhus, kedjehus och radhus. Bebyggelsen får uppföras i högst 2 till 4 våningar. Utöver de tre respektive fyra våningarna får en extra indragen våning anordnas. Inom parkområdet i norr möjliggörs gångslinga samt dagvattenhantering. Längst i nordost möjliggörs tekniska anläggningar i form av till exempel en nätstation. Parkering ska ske på egen fastighet inom kvartersmark.



Utdrag ur illustrationskarta, område C, samrådsförslag 2022-08-25

Kvarter D

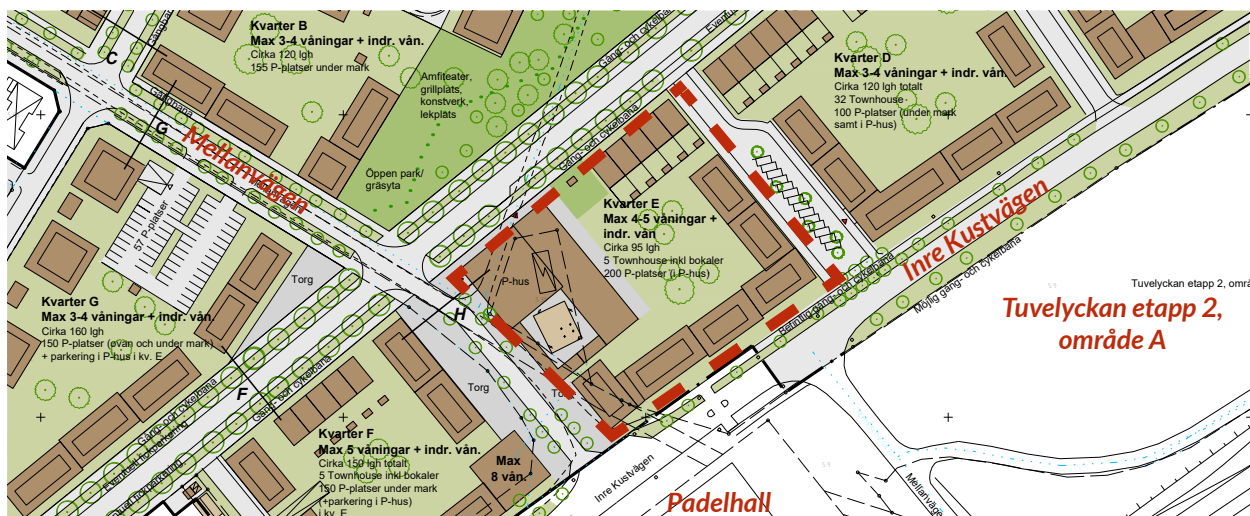
Inom området möjliggör planförslaget bebyggelse i form av bostäder, centrumverksamhet, vård samt parkering. Längs Dressinvägen får bebyggelsen uppföras i högst 3 våningar. Utöver de tre våningarna får en extra indragen våning anordnas. Längs de övriga tre gatorna får bebyggelsen uppföras i högst 4 våningar dito en extra indragen våning. Bebyggelsen ska bestå av ett uppbrutet kvarter. Mitt i kvarteret, ovanpå underjordiskt parkeringsgarage, möjliggörs komplementbyggnad och/eller en överbyggd innegård (inglasad). Syftet med den inglasade innergården i högst 1 våning är att möjliggöra för en så kallad "Boviera". Markparkering på innergården är inte tillåten.



Utdrag ur illustrationskarta, område D, samrådsförslag 2022-08-25

Kvarter E

Inom området möjliggör planförslaget för bebyggelse i form av bostäder, centrumverksamhet, vård, tekniska anläggningar samt parkering. I illustrationen nedan redovisas stadshus/townhouses mot huvudgatan med trädallé. Avsikten är att uppföra så kallade bokaler. (Bokal = kombination av bostad och lokal avsedd för att samma person ska kunna både bo och arbeta inom en byggnad eller i två sammanbyggda byggnader. Direkt förbindelse bör finnas mellan bostaden och lokalen. Enligt Boverkets rapport 2015:37) Inom kvarteret möjliggörs bebyggelse i högst 4 till 5 våningar. Utöver de fyra respektive fem våningarna får en extra indragen våning anordnas. Bebyggelsen ska bestå av ett uppbrutet kvarter.



Utdrag ur illustrationskarta, område E, samrådsförslag 2022-08-25

I väst möjliggörs en inbyggnad av befintlig fördelningsstation i kombination med parkering och andra mobilitetslösningar till en så kallad mobilitetshubb.

Fördelningsstationen är även möjlig att flytta till markområdet mellan Inre Kustvägen och Västkustbanan, Tuvelyckan etapp 2, område A. En eventuell flytt av fördelningsstationen är mycket kostsamt och ska därför ställas mot möjligheten att bygga in fördelningsstationen. Planförslaget möjliggör både och.

I anslutning till planerad mobilitetshubb möjliggörs även för ett café. Mitt i kvarteret, ovanpå underjordiskt parkeringsgarage, möjliggörs för komplementbyggnad. Markparkering på innergården är inte tillåten.



Inbyggt ställverk i Växjö, kv. Elverket - Inspirationsbild

Kvarter F

Inom området möjliggör planförslaget för bebyggelse i form av bostäder, centrumverksamhet, vård, tekniska anläggningar samt parkering. I illustrationen nedan redovisas stadshus/townhouses mot huvudgatan med trädallé. Avsikten är att uppföra så kallade bokaler. Inom kvarteret möjliggörs bebyggelse i högst 5 våningar förutom i korsningen mellan Mellanvägen och Inre Kustvägen där 8 våningar möjliggörs. Utöver de fem våningarna får en extra indragen våning anordnas. Bebyggelsen ska bestå av ett uppbrut kvarter. Mitt i kvarteret, ovanpå underjordiskt parkeringsgarage, möjliggörs komplementbyggnad. Markparkering på innergården är inte tillåten.



Utdrag ur illustrationskarta, område F, samrådsförslag 2022-08-25

Kvarter G

Inom området möjliggör planförslaget bebyggelse i form av bostäder, centrumverksamhet, tekniska anläggningar samt parkering. Inom kvarteret möjliggörs bebyggelse i högst 3 våningar mot Semaforvägen och högst 4 våningar mot Dressinvägen. Utöver de tre respektive fyra våningarna får en extra indragen våning anordnas. Bebyggelsen ska bestå av ett uppbrutet kvarter. Mitt i kvarteret, ovanpå underjordiskt parkeringsgarage, möjliggörs för komplementbyggnader samt markparkering. Inom kvarteret ska plats reserveras för tekniska anläggningar i form av till exempel en nätstation.

Nordväst om Semaforvägen är en befintlig parkeringsplats samt väg anlagd för angöring till fastigheterna Hemmeslöv 5:62 och 5:64. Gällande detaljplan (dpl 1671) möjliggör bostäder, rad- och kedjehus, samt skola och förskola (BS). Syftet med planändringen är att fastställa parkering, som kan nyttjas av intilliggande bostäder och förskola samt gata för angöring till berörda fastigheter.



Utdrag ur illustrationskarta, område G, samrådsförslag 2022-08-25

Användning

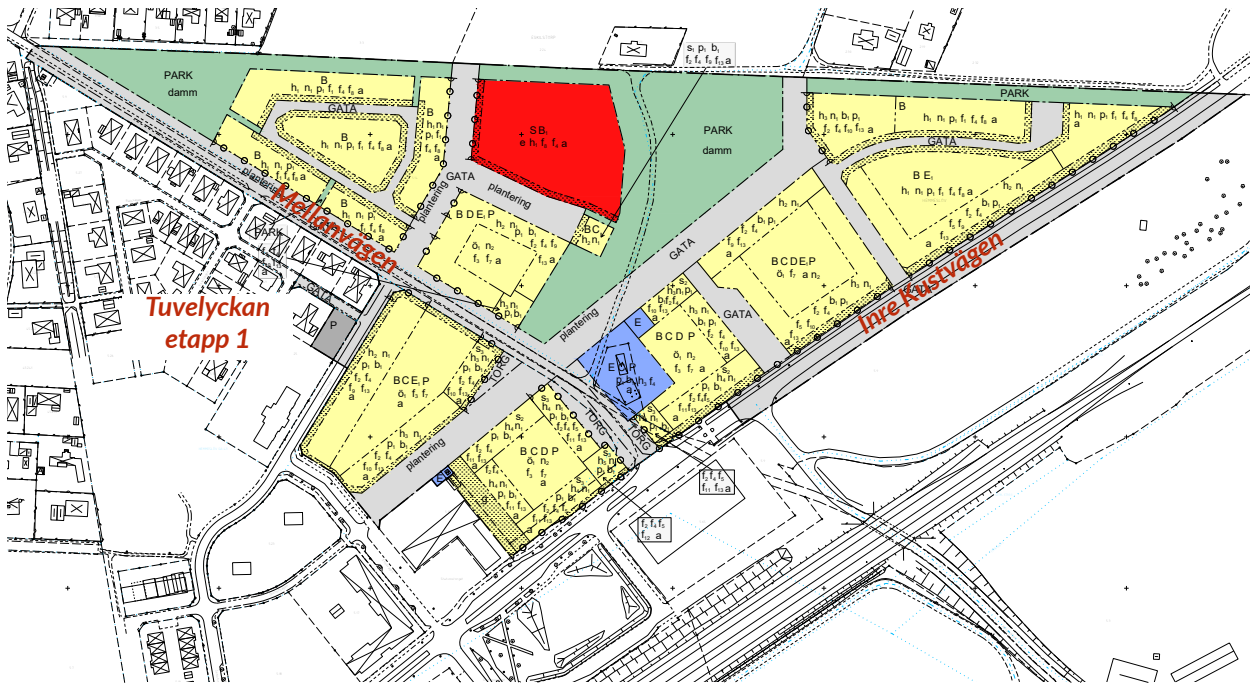
Inom kvartersmarken möjliggör planförslaget blandad bebyggelse i form av bostäder, centrumverksamhet, vård, förskola, LSS-boende, tekniska anläggningar, parkering.

Användningen "B" - Bostäder är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Inom planområdet möjliggörs bostadsbebyggelse inom alla kvarter. Flerbostadshus och/eller friliggande eller sammanbyggda enbostadshus i form av villor, radhus, kedjehus, parhus eller liknande är beroende på kvarterets läge och struktur. Syftet med användningen B (bostäder) är att i kombination med andra användningar inom kvarteret skapa liv och rörelse och därmed trygghet dygnet runt veckans alla dagar. Syftet är även att möjliggöra bostäder i ett mycket kollektivtrafiknära läge för att exempelvis främja ett liv utan bil.

Användningen "B₁" - LSS-boende är en precisering av användningen B (bostäder).

I planförslaget möjliggörs LSS-boende inom kvarteret B:s norra del. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för ett LSS-boende inom den mark kommunen genom köpeavtal medgivits förvärva.



Utdrag ur plankarta, samrådsförslag 2022-08-25

Användningen "C" - Centrum är en generell användningsbestämmelse och används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen. Här ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

I planförslaget möjliggörs all form av centrumverksamhet inom kvarteren "D, E, F, G samt del av B" vilka är belägna i anslutning till Mellanvägen och Inre Kustvägen. Inom del av kvarter B möjliggörs centrumverksamhet i entréplan vilket regleras med planbestämmelse s₁, se sida 33, "Begränsningar av markens utnyttjande".

Användningen "C₁" - Café är en precisering av användningslaget centrumverksamhet. Endast den preciserade formen av användning är tillåten.

I planförslaget möjliggörs café i anslutning till mobilitetshubben i korsningen Mellanvägen och Inre Kustvägen (kvarteret E). Syftet med planbestämmelsen är att skapa en mötesplats i anslutning till planerad mobilitetshub.

Användningen "D" - Vård är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till vårdverksamheten ingår. I användningen ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta

som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.

I planförslaget möjliggörs vård inom kvarteren B, D, E och F. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för vård i olika former inom ett eller flera kvarter. Avsikten med att möjliggörs i flera olika kvarter är för att uppnå flexibilitet i vart funktionen i framtiden realiserar.

Användningen "**E**" - *Tekniska anläggningar* är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för tekniskt ändamål, såsom till exempel nätstation. Användningslaget kan användas för både offentliga och privata anläggningar.

I planförslaget möjliggörs E - Tekniska anläggningar inom kvarteren E och F. Inom kvarteret F är en befintlig nätstation belägen. Inom kvarteret E är en befintlig fördelningsstation, längs Mellanvägen, belägen. En inbyggnad av denna fördelningsstation möjliggörs. I det fall fördelningsstationen i framtiden flyttas är det även möjligt att inom samma plats uppföra enbart ett parkeringsgarage.

Användningen "**E**₁" - *Inom kvarteret ska en yta om 14x14 m reserveras för tekniska anläggningar* är en precisering av användningslaget Tekniska anläggningar som tillämpas för områden för tekniskt ändamål, såsom exempelvis nätstation. Användningslaget kan användas för både offentliga och privata anläggningar.

I planförslaget möjliggörs tekniska anläggningar inom kvarteren C, D och G, på tre fasta olika mindre (det vill säga cirka 14x14 meter) platser för att till exempel kunna försörja den nya bebyggelsen med el. Avsikten är att på så sätt fastställa exakt placering av framtida teknisk anläggning. Detta för att på så sätt kunna integrera till exempel en nätstation med övrig bebyggelse inom kvarteret på ett funktionellt och estetiskt tilltalande sätt.

Användningen "**P**" - *Parkering* är en generell användningsbestämmelse för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen. Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Till exempel markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Med självständig menas att parkeringen inte utgör ett direkt komplement till någon annan användning, exempelvis bostäder, utan att fastigheten kan avstyckas för sitt ändamål. (Se även sida 62 angående 3D-fastighetsbildning). Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.

I planförslaget möjliggörs parkeringsgarage både ovan och under mark inom kvarteren B, D, E, F samt G. Syftet med planbestämmelsen är att på ett markeffektivt sätt möjliggöra parkering inom respektive kvarter. Genom en särskild planbestämmelse om P (parkering) möjliggörs även 3D-fastighetsbildning. Dock är markparkering inte tillåtet inom innergårdar betecknade med planbestämmelsen **n**₂.

Användningen "**S**" - *Skola* avser alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

I planförslaget möjliggörs exempelvis förskola inom kvarter B norra del. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för en förskola inom mark kommunen kommer att förvärva under förutsättning att politiskt beslut fattas i frågan.

Begränsningar av markens utnyttjande (egenskapsbestämmelser för kvartersmark)

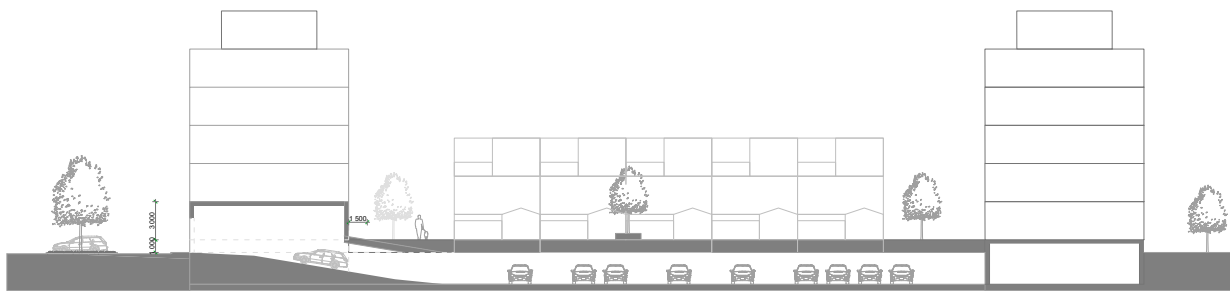
Inom mark där så kallad prickmark anges på plankartan får byggnader inte uppföras. Syftet med planbestämmelsen är att reglera var byggnader får placeras inom kvartersmark. Syftet är att reglera byggnaders placering längs vissa gator. Dock är det möjligt att inom prickmark uppföra mindre skärmtak över entréer. (max 3 m² skärmtak/entré).

Inom mark betecknad med \ddot{o}_1 får marken endast förses med komplementbyggnad ovan mark och med garage under mark. Syftet med planbestämmelsen är att innergården ska kunna föres med komplementbyggnader såsom exempelvis förråd, miljöhus och liknande ovanpå ett underjordiskt parkeringsgarage. Förhöjt bjälklag på det underjordiska parkeringsgaraget är tillåtet.

Gård Sektion I



Översikt - Plan



Principsektion, överbyggt underjordiskt parkeringsgarage med förhöjt bjälklag

Byggnaders användning

Inom en del av kvarteret B, i anslutning till grönområdet, möjliggörs centrumverksamhet i entréplanet. Syftet med planbestämmelsen (s_1) är att möjliggöra för ett café, offentlig toalett, samlingslokal eller liknande. Ambition finns även att anordna en så kallad Fritidsbank där besökare kan låna sportutrustning.

I planförslaget ska minst 40 % av byggnadsarea per fastighetsarea utgöras av centrumändamål och/eller vård (s_2) inom de två kvartererna på vardera sida korsningen Mellanvägen och Inre Kustvägen, det vill säga E och F. Inom kvartererna möjliggörs för såväl bostäder, centrumverksamhet, vård, parkering och inom kvarteret E samt F även för tekniska anläggningar. Med anledning av kvarterens centrala läge, i ett stråk där många människor sannolikt kommer att röra sig, är syftet med planbestämmelsen att fastställa en minsta andel centrumverksamhet och/eller vård i förhållande till den totala byggrätten med de olika användningarna inom kvartererna.

Inom områdena betecknade med planbestämmelsen s_3 får bostäder inte förläggas på entréplan. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för till exempel centrumverksamhet inom kvartererna E, delvis kvarteret G och F i entréplan mot Inre Kustvägen och Mellanvägen. Dock är det möjligt att anordna trappuppgång som leder upp till bostäder på de övre planen. Övriga bostadskomplement, såsom exempelvis förråd tillhörande bostäder är ej tillåtet.

Höjd på byggnadsverk (samt utformning)

Inom respektive kvarter regleras högsta höjd samt max antal våningar (utöver indraget våningsplan) på byggnader. Högsta tillåtna nockhöjd och våningsantal varierar mellan 8,3 meter och 27,0 meter (h_1, h_2, h_3, h_4, h_5) respektive 2-8 våningar ($f_8, f_9, f_{10}, f_{11}, f_{12}$). Det indragna våningsplanet ska vara indraget minst 3 meter från respektive fasadlinje och det är fasaden mot närmaste gata som är beräkningsgrundande (f_{13}).

Syftet med de angivna nockhöjderna, våningsantalen samt exploateringsgraderna inom planområdet är för att knyta an till den befintliga bebyggelsen. En högre bebyggelse samt en högre exploateringsgrad är möjlig i anslutning till Tuvelyckan etapp 1 och Båstads station (det vill säga korsningen mellan Mellanvägen och Inre Kustvägen). Högsta nockhöjd samt exploateringsgrad klingar sedan av norrut mot den befintliga lägre villabebyggelsen. Syftet med de indragna våningsplanen är att minska upplevd byggnadshöjd från kringliggande fastigheter och gator. Se även sektion på sidorna 44-45.

Gemensamt för all byggnation inom planområdet är att träkonstruktioner med fördel kan användas för att slippa vissa mer komplexa grundläggningsmetoder. En byggnad uppförd med trästomme är en lättare byggnad än till exempel en med betongstomme. Ur klimat- och miljöaspekt är också en träbyggnad bättre. Vid byggnation av trähus med trästomme krävs ett tjockare bjälklag (i jämförelse med betongbjälklag) vilket gör att varje våningsplan blir cirka 20 cm högre.

Markens anordnande och vegetation (kvartersmark)

Minst 1 parkeringsplats för bilar samt minst 2 parkeringsplatser för cyklar per bostadsenhet ska anläggas och regleras med planbestämmelsen n_1 , se även sida 46, "Parkering".

Parkering ska anordnas på egen fastighet. Markparkering är ej tillåtet inom innergårdarna i kvarteren B, D, E samt F och regleras med planbestämmelse n_2 .

För byggnation inom **P** kan parkeringar alternativt lösas i gemensamt parkeringshus ovan eller under mark.

Syftet med planbestämmelserna **P** samt n_2 är att möjliggöra för trivsamma innergårdar med bland annat grönska genom att parkera bilar i underjordiska garage eller i separata parkeringshus.

Placering

Inom samtliga kvarter, förutom där skola, LSS-boende alternativt vård möjliggörs, ska huvudbyggnader placeras i förgårdsmark / gata (p_1). Syftet med planbestämmelsen är att huvudbyggnader ska följa en gemensam linje längs gatan vilket skapar en enhetlighet (trots olika hustyper) samt ett tydligt och väldefinierat gaturum.

I de flesta kvarters styrs även byggnaders placering (genom **egenskapslinjer**) så att de följer gator för att på så sätt skapa en tydlig kvartersstruktur.

Stängsel, utfart och annan utgång

Inom planområdet råder utfartsförbud i enlighet med plankarta. Utfarter regleras främst mot Inre Kustvägen och Mellanvägen samt längs den nord-sydliga gatan i anslutning till kvartersmark för skola/vård. Angöring till kvarteren längs dessa gator där utfartsförbud är angivet sker istället via intilliggande mindre gator.

Utformning

Inom kvarteret A möjliggörs endast enbostadshus (**f₁**). Ett enbostadshus kan uppföras som friliggande eller sammanbyggda enbostadshus i form av villa, radhus, parhus, kedjehus eller liknande.

Inom kvartererna B, D, E, F samt G möjliggörs endast flerbostadshus (**f₂**).

Inom kvarteret C möjliggörs en variation av såväl flerbostadshus (**f₂**) samt enbostadshus. (**f₁**).

Syftet med planbestämmelserna om bostadsform är dels att säkerställa en högre exploatering närmast Båstads station och lägre exploatering som möter den befintliga villabebyggelsen i nordväst. Syftet är även att i största möjliga mån säkerställa en mångfald i olika bostadsformer i ett kollektivtrafiknära läge.

Inom kvartererna B, E, F och G ska komplementbyggnader på innergårdar förses med tak av sedum eller liknande vegetation (**f₃**). Beroende på hur vegetationstak utformas gynnas exempelvis den biologiska mångfalden, skapar boplats och föda för insekter och pollinering. Vegetationstak bidrar även med en viss dagvattenfördröjning, estetiska kvaliteter och en grön karaktär till området. Sedum- eller annat vegetationstak säkerställs genom planbestämmelse, **f₃**.

Inom områdena betecknade med **f₄** ska lägsta höjd på färdigt golv ska vara minst 0,3 m över anslutande mark (gata). Kompletterande kontroll av eventuell förekomst av organisk jord under schaktbotten av sand ska ske genom provtagning av underliggande massor före grundläggning.

Längs Inre Kustvägen och del av Mellanvägen ska byggnader med fasader längre än 20 meter utföras med en bearbetning i form av livförskjutning, relief, materialbyte och/eller färgsättning för att skapa variation och motverka ett monotont intryck. Utformningen säkerställs genom planbestämmelsen **f₅**.

Inom kvarter markerade med planbestämmelse **f₇** får högst ett våningsplan anordnas utöver underjordiskt parkeringsgarage. Syftet med planbestämmelsen är att inom kvartererna B, D, E, F och G möjliggöra för komplementbyggnader i en våning utöver underjordiskt parkeringsgarage med (eventuellt) förhöjt bjälklag. Inom kvarter D är det, förutom komplementbyggnad, även möjligt att bygga in innergården med en glasöverbyggnad i syfte att bygga en så kallad "Boviera".

Utförande

Byggnader vars huvudentréer som omfattas av planbestämmelsen **b₁** ska förläggas mot allmän plats (GATA/TORG) och utföras indragen eller markerad.

För balkonger som sticker ut över allmän plats (gång- och cykelväg) är den minsta frihöjden 3 meter. Det gör att cyklister obehindrat kan cykla under samt att drift (snöskottning, sopning med mera) av fordon kan utföras. Balkongerna får inte heller vara djupare än 1,5 meter (enligt Svensk Standard 21054_2009). Syftet är att balkongerna inte ska påverka träd Kronors utbredning negativt.

Utnyttjandegrad

Inom kvarter B, där bland annat förskola avses uppföras, är högsta tillåtna exploatering 1800 m² BTA skola samt 900 m² BTA LSS-boende. Exploateringsgraden regleras med planbestämmelse **e**. Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta vad som tidigare avtalats om avseende tänkt markanvändning.

Skydd

Riksdagens och Naturvårdsverkets gränsvärden gällande trafikbuller och vibrationer vid nybyggnation av bostadshus ska följas.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för murar och plank som ligger närmre allmän platsmark än 4 meter och är lägre än 0,8 meter. Bygglov krävs inte heller för murar och plank inom övrig tomtmark om de är lägre än 1,5 meter. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden och regleras genom planbestämmelsen a.

Mark och vegetation

Allmän plats

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

I planförslaget avses nya gator samt del av de befintliga vägarna Inre Kustvägen och Mellanvägen planläggas som **GATA**. Inom GATA möjliggörs exempelvis trädalléer och annan mer stadsmässig plantering, busshållplats samt gång- och cykelbanor.

Användningen "**PARK**" - *Park* innefattar alla typer av parker och grönområden som helt eller delvis är anlagda. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera.

I planförslaget avses mark i anslutning till gator och andra gångstråk planläggas som **PARK**. Inom det större **PARK**-området i mitten av planområdet avses befintlig trädunge bevaras. Där möjliggörs även annan mer stadsmässig plantering, dagvattenhantering samt gång- och cykelbanor. Inom **PARK** planeras även mötesplatser skapas genom exempelvis parkbänkar/sittplatser, amfiteater, grillplats och lekplats. Vid detaljplanläggning av marken norr om nu aktuellt planområde avses **PARK**-området kopplas samman med ytterligare ett större **PARK**-område.

Användningen "**TORG**" - *Torg* används för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. I användningen ingår även komplement som behövs för torgets funktion. Ett torg är en öppen plats som ofta har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Torg omgärdas ofta av byggnader eller andra stadsbyggnadselement och kan användas för till exempel handel, utskänkning och allmän kommunikation. Torg kan även användas för möten och evenemang. Grundprincipen är att ett torg endast tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet.

Användningen medger att platsen används för torg med tillhörande verksamheter som till exempel torghandel, kollektivtrafik eller serveringar. Även komplement som behövs för torgets funktion ingår, som kiosker, hållplatsskydd, parkeringsplatser eller toaletter.

De tillhörande verksamheterna ingår i användningen oavsett om de regleras med egenskapsbestämmelser eller inte. Inom användningen Torg är det möjligt att medge att mindre byggnader uppförs när dessa är förenliga med användningen. Det kan till exempel handla om busskurer, kiosker, toaletter och liknande.

Syftet med planbestämmelsen TORG på vardera sida om Mellanvägen i anslutning till korsningen Mellanvägen och Inre Kustvägen samt i anslutning till förlängningen av Dressinvägen och Mellanvägen är att möjliggöra för bland annat mötesplatser och planteringar. Inom torgytan kan även till exempel restaurang- eller caféverksamhet anordna tillfälliga uteserveringar.

Med anledning av att planområdet till största delen inte är planlagt sedan tidigare blir andelen allmän plats enligt planförslaget till cirka 58 646 m². Marken utgörs av 21 517 m² PARK, 35 274 m² GATA och 1 855m² TORG.

Mark och vegetation

Inom allmän plats PARK samt GATA ska fördröjning av dagvatten ske. Inom GATA sker det genom till exempel så kallade regngårdar eller raingardens och svackdiken och inom PARK ska öppet dagvattnensystem för fördröjning genom fördröjningsmagasin samt svackdiken att anläggas. Funktionen säkerställs inom PARK med planbestämmelsen "**damm**", Damm för dagvattenfördröjning får anordnas.

Inom planområdet längs Mellanvägen, Inre Kustvägen, Dressinvägen och Semaforvägen ska trädallé uppföras. Syftet med trädallén längs förlängningen av Dressinvägen är att koppla samman de två trädgångarna inom Tuvelyckan etapp 1 och skogsdungen inom nu aktuellt planområde. Längs de andra gatorna är syftet med trädallé att skapa grönska, ge skugga och förhöja vistelsekvaliteten i en annars förhållandevis karg urban miljö samt att säkerställa dagvattenhantering och infiltrering i exempelvis svackdiken. Trädallé säkerställs genom planbestämmelsen "**plantering**".

Vattenområden

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

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. Vår- och höstdagjämning är i stort sett likvärdiga avseende skuggbildning varvid enbart vårdagjämning redovisas här. Skuggor från befintlig eller planerad vegetation är inte med i skuggstudien.

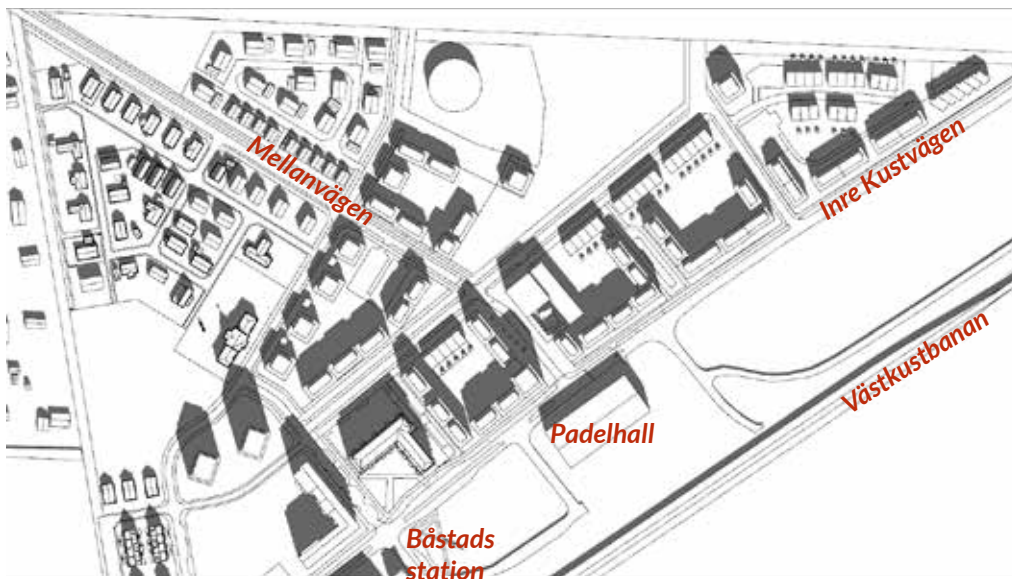
Ny bebyggelse, enligt planförslag

Vårdagjämning:

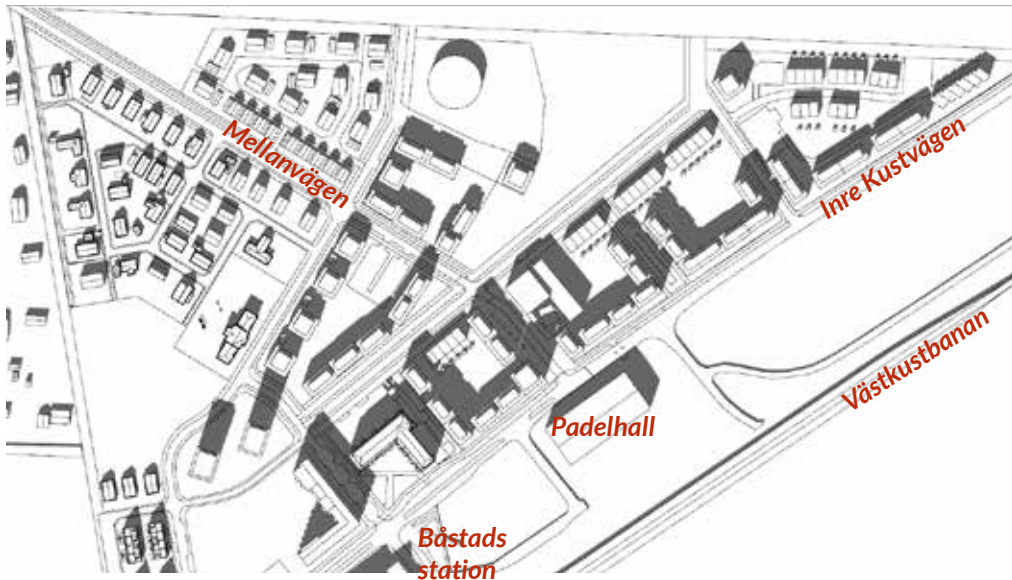
Skuggor från befintlig eller planerad vegetation är inte med i skuggstudien. Värt att notera är även att vårdagjämning kl. 19.00 inte redovisas då solen gått ner vid den tidpunkten.



Vårdagjämning, 09.00



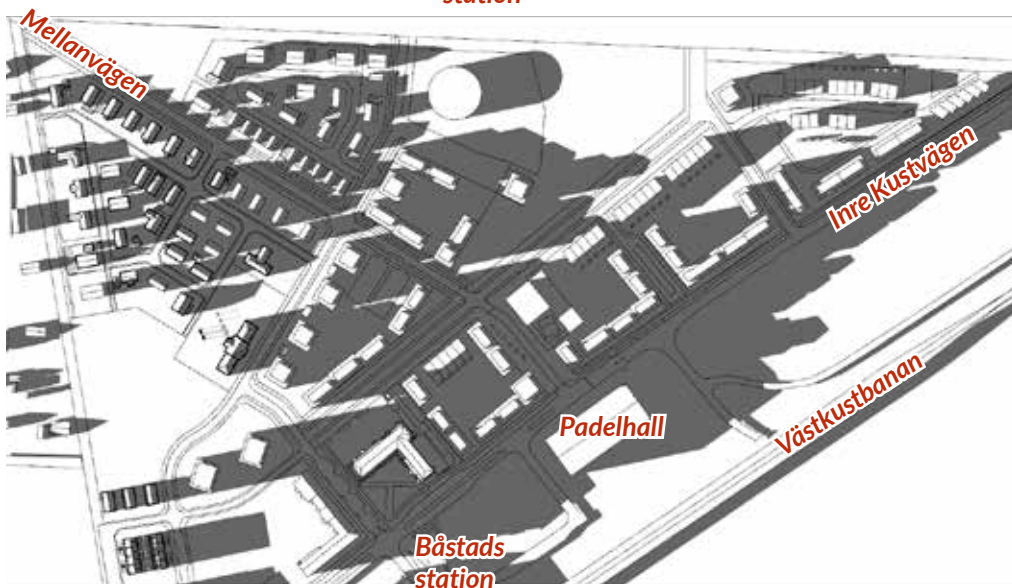
Vårdagjämning, 11.00



Vårdagjämning, 13.00



Vårdagjämning, 15.00

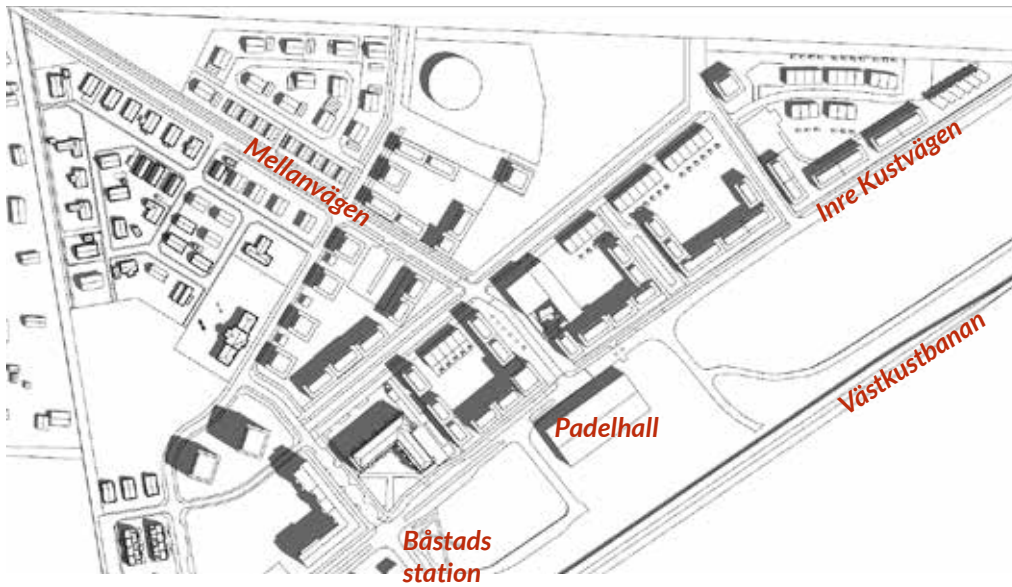


Vårdagjämning, 17.00

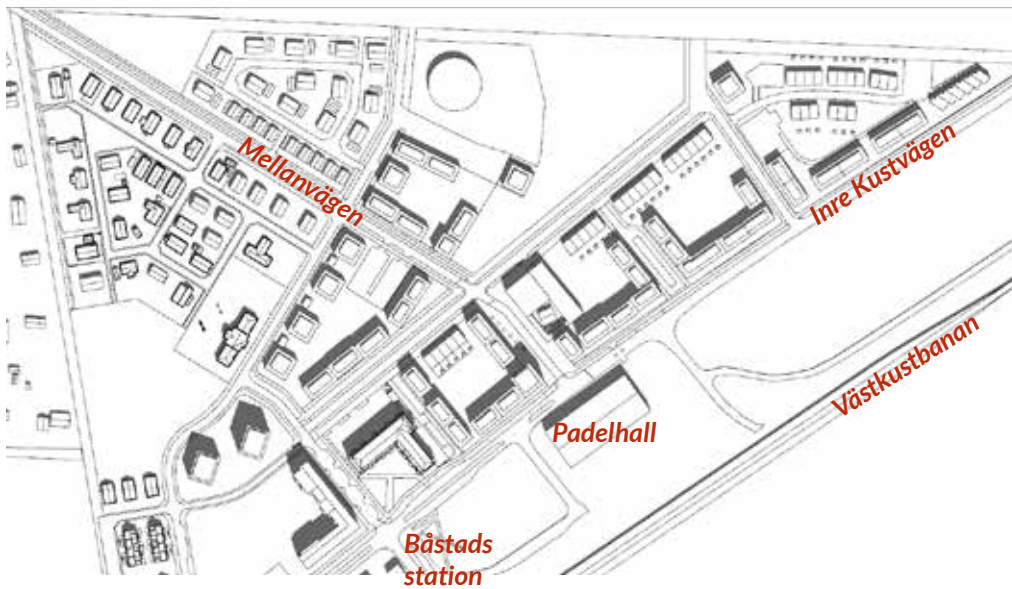
Ny bebyggelse enligt planförslag

Midsommar:

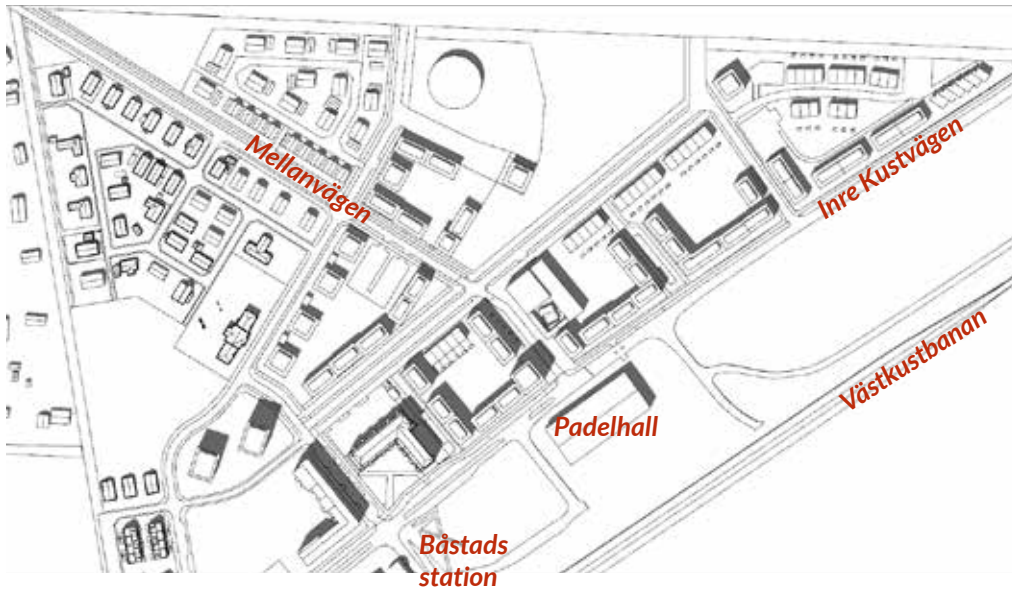
Skuggor från befintlig eller planerad vegetation är inte med i skuggstudien.



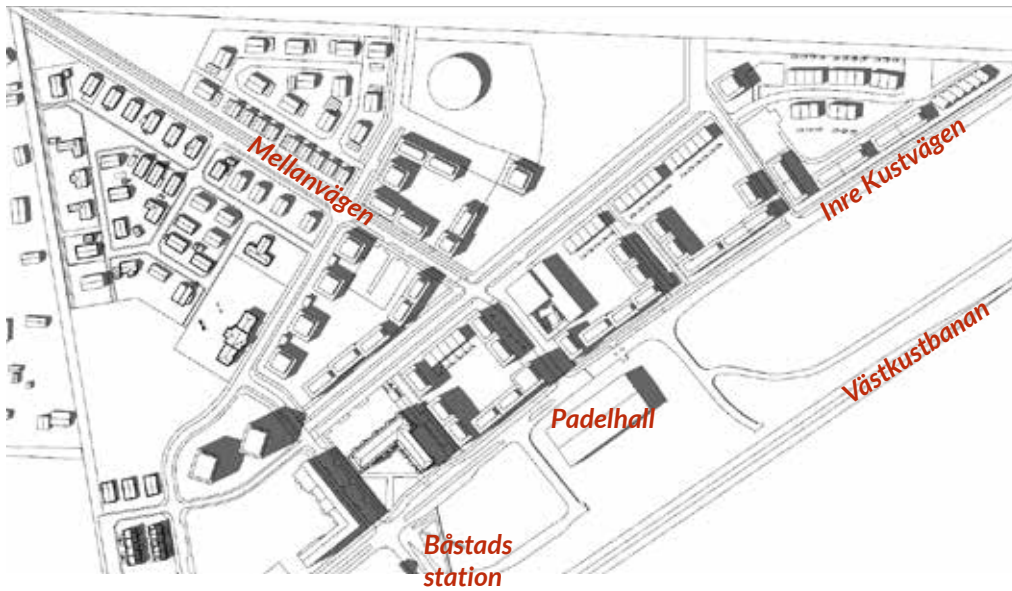
Midsommar, 09.00



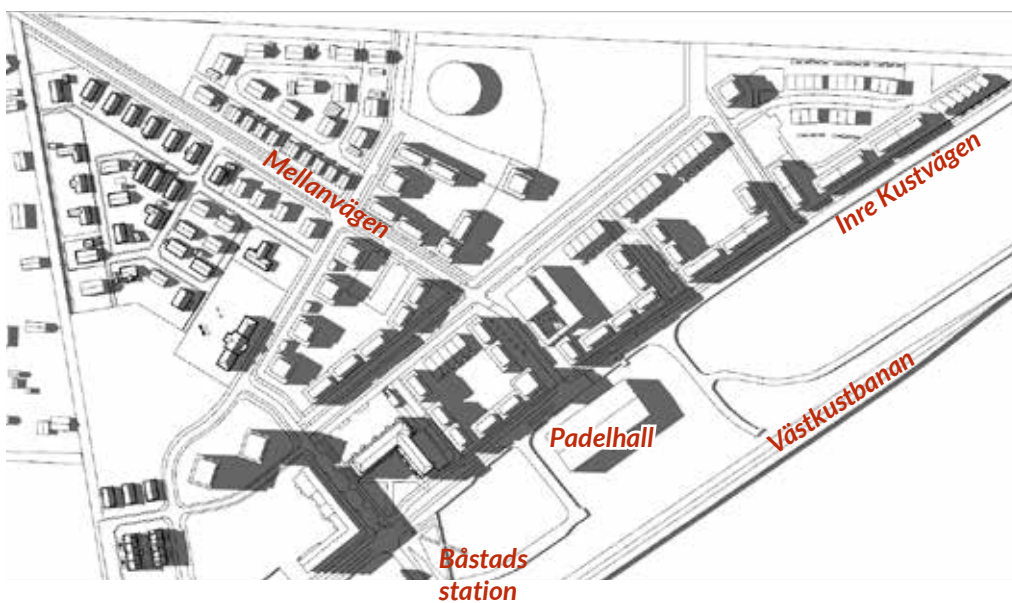
Midsommar, 11.00



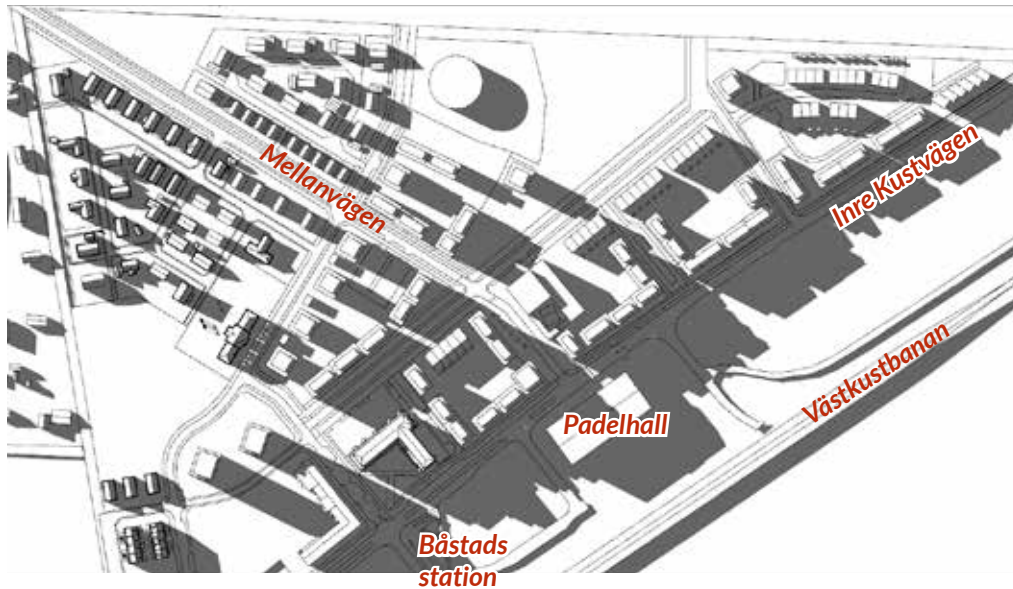
Midsommar, 13.00



Midsommar, 15.00



Midsommar, 17.00



Midsommar, 19.00

Sammanvägd bedömning

Skuggmässigt bedöms planförslaget inte påverka befintlig bebyggelse negativt.

Marken sydöst om planområdet, det vill säga marken mellan Inre Kustvägen och Väst kustbanan, pekas ut som verksamhetsmark. Skuggningen från den tillkommande bebyggelsen bedöms vara rimlig med anledning av tilltänkt markanvändning, som inte syftar till att möjliggöra permanent vistelse i form av bostäder.

Beroende på placering av de nya byggnaderna inom planområdet kan det uppkomma skuggmässig påverkan. Dock bedöms eventuell påverkan acceptabel eftersom planförslaget överensstämmer med intentionen i översiktsplanen (ÖP2030) om att förtäta och bebygga kollektivtrafiknära mark i anslutning till befintlig bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk och hydrogeologisk undersökning har gjorts för Hemmeslöv 5:9 med omnejd. Grundläggningsförhållandena bedöms för de flesta placeringar inom undersökningsområdet som relativt goda för plattgrundläggning av mindre byggnader i upp till 2 - 3 plan medan det för byggnader i flera plan är mer troligt att någon typ av förstärkningsåtgärd krävs. Det kan komma att behövas åtgärder i form av utskiftning av organisk jord och ersättning med kontrollerad fyllning, lastspridande åtgärder, kompensationsgrundläggning eller pålning beroende på byggnadens last och det organiska lagrets djup och mäktighet i det aktuella läget.

Planerade bostadsbyggnader inom fastigheten behöver inte anläggas som radonskyddade.

På grund av den varierande jordlagerföljden och på grund av förekomsten av ett organiskt jordlager av varierande mäktighet på cirka 0,5 - 3 meters djup behövs kompletterande geotekniska undersökningar utföras inför projektering av byggnader med undersökningspunkter i byggnadernas lägen.

Massbalansering

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

I möjligaste mån ska markmassor hanteras och fördelas inom planområdet eller i dess närhet. Eventuella överblivna massor kan placeras i parkområdet inom planområdet. Där kan kullar och höjdyggar skapas. Dessa kan fungera som lekfulla naturelement. Med anledning av flera kommande utbyggnadsprojekt i Hemmeslövsområdet (exempelvis Tuvelyckan etapp 2, område A, Petersberg (mitt emot Entré Båstad), Eskilstorp 2:24 (norr om planområdet) med flera) där schaktmassor kommer att behöva tillföras finns det även möjlighet att flytta eventuellt överskott dit.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Arkeologiska utgrävningar har genomförts inom och i anslutning till planområdet i samband med framtagande av planprogrammet för området vid Båstads nya station (Diareinummer: KS 1409/11-315) samt detaljplaneläggningen för Inre kustvägen (dpl 1652). Inga lämningar eller fynd har påträffats. Påträffas fornlämningar inom planområdet i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § i lagen om kulturminnen mm.

Gator och trafik

Föreslagna nya ytor för bostäder, centrumverksamhet, vård, förskola, parkering med mera genererar ökad trafik. Mängden trafik beror mycket på vilken typ av verksamheter och service som etablerar sig i området. När vägplanen för Inre Kustvägen upprättades beräknades trafikmängderna fram till år 2035. I trafikprognosen togs hänsyn till den kommunala planeringens utbyggnader av bostäder och verksamheter. Inre Kustvägen är dimensionerad för denna trafik och trafiken bedöms inte medföra några störningar. (Kapacitetsbedömning Inre Kustvägen, Vectura 2011-09-27).

Under 2013 gjordes även en fördjupad trafikstudie där bland annat nu aktuellt planområde ingick. (Trafikstudie Exploatering Nordöstra Båstad, Reinertsen, 2013-08-15). Bland annat belystes korsningspunkten mellan Inre Kustvägen och Mellanvägen. Den förväntade trafikbelastningen (prognosår 2035) bedömdes acceptabel och inga åtgärder krävdes.

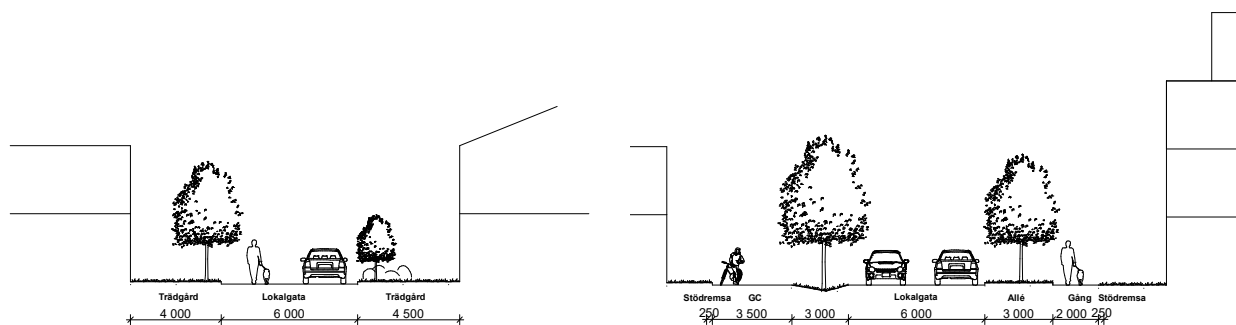
Nu aktuellt planområde (Tuvelyckan etapp 2, område B & C) beräknas generera uppskattningsvis 1725 fordon ÅDT (årsdygnstrafik) enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. Beräkningen baserades på en byggnation av 1000 m² BTA (bruttototalarea) restaurang, 500 m² BTA kontor, 500 m² BTA vård, 500 m² BTA närbutik, 108 elever på förskola samt 830 bostadsenheter i form av lägenheter, radhus/parhus samt villor (enligt illustrationskartan).

Ökningen bedöms rimlig med hänsyn till planområdets läge i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, stationsläget och övrig infrastruktur. Inre Kustvägen bedöms ha kapacitet att klara den ökade mängden trafik som en utveckling i enlighet med planförslaget genererar.

I planförslaget möjliggörs infart till planområdet dels via Mellanvägen (vars korsningspunkt justeras något) samt en ny infart cirka 210 meter norröver. I övrigt råder in- och utfartsförbud mot Inre Kustvägen från planområdet. I övrigt begränsas in- och utfartsmöjligheter till stor del längs Mellanvägen samt förlängningen av Semaforvägen och norrut (Se plankarta). Syftet med utfartsförbuden är att styra in- och utfarter för biltrafik och för att undvika att fordon korsar planerade gång- och cykelbanor i största möjliga mån.

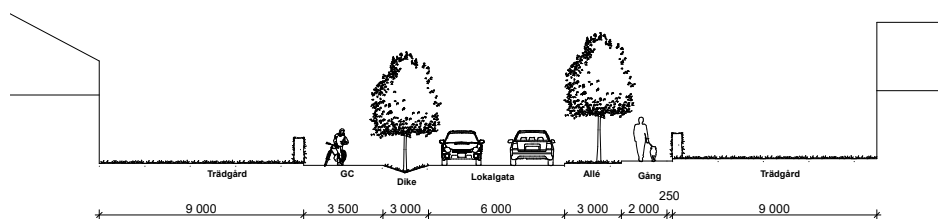
De nya gatorna sammankopplas med de befintliga gatorna Mellanvägen, Semaforvägen, Dressinvägen och Inre Kustvägen.

Gatorna planeras att utformas i enlighet med nedanstående principsektioner gällande trädallé, svackdike, gång- och cykelbana, körbana. Längs del av förlängningen av Dressinvägen kan det bli aktuellt med allmän gatuparkering. Markbeläggningar, belysning, val av träd med mera kommer att studeras under det fortsatta planarbetet i ett gestaltungsprogram som är under framtagande.

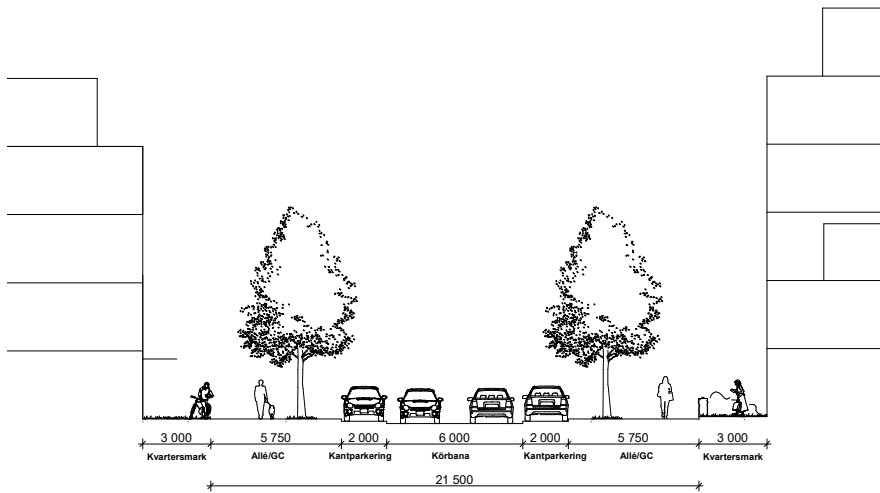


Principsektion B, lokalgata inom kvarter A

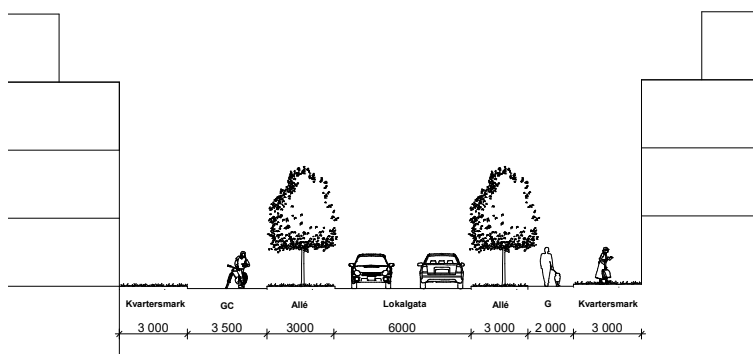
Principsektion C, gata mellan kvarter A och B



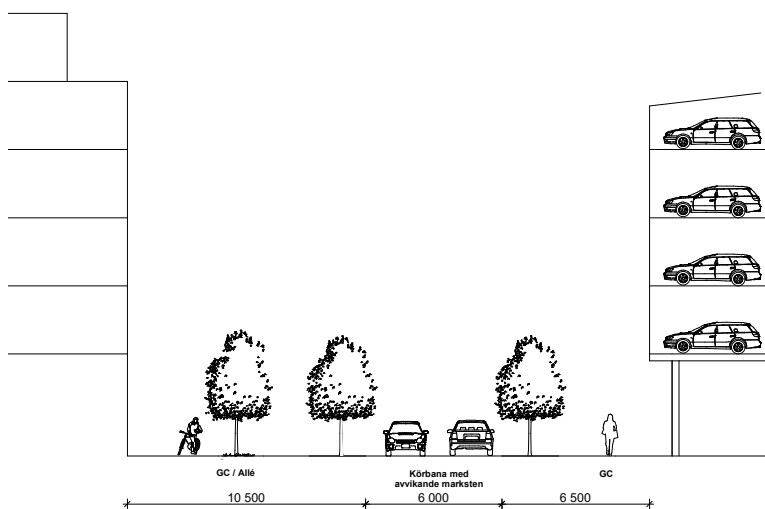
Principsektion D, Mellanvägen



Principsektion F, väg mellan kv. F och G



Principsektion G, Mellanvägen mellan kvarter B och G



Principsektion H, Mellanvägen vid TORG och parkeringshus

Parkering

Parkering för såväl bilar som cyklar ska i första hand ske på den egna fastigheten inom kvartersmark. Parkeringsbehovet kan med fördel lösas gemensamt för flera fastigheter genom underjordiskt garage eller parkeringshus.

Båstads kommun har i dagsläget ingen parkeringsnorm. I detta planförslag möjliggörs parkering inom kvartersmark (exempelvis B-Bostäder, C-Centrum, D-Vård, S₁-skola/LSS boende). Planförslaget möjliggör parkering i såväl underjordiskt parkeringsgarage samt ovan jord. Underjordiskt parkeringsgarage planeras helt eller delvis inom kvarteren B, D, E, F samt G. Inom kvarteren A och C möjliggörs markparkeringar medan det på innergårdar (i kvarteren B, D, E och F) inte är tillåtet med markparkering vilket regleras med planbestämmelse **n₂**. Syftet är att värna utomhusmiljön för de boende i kvarteret och främja vistelse, sociala ytor och gröna miljöer ovanpå förhöjt bjälklag.

Exakt behov av antal parkeringsplatser styrs till stor del av vilken typ av verksamhet som kommer att realiseras (Bostäder/Centrumverksamhet/Vård) och är en fråga som kommer att hanteras vid bygglovprövning.

Ängelholm och Helsingborg har en parkeringsstrategi respektive norm som innebär 18 respektive 21,5 parkeringsplatser/1000 m² BTA (Bruttototalarea) centrumverksamhet vilket kan vara vägledande för denna detaljplan. Laholms kommun har en parkeringsnorm som anger 2 cykelplatser/bostadsenhet. För kontor, handel eller restaurang anger deras norm 8, 19 respektive 31 cykelparkeringsplatser/1000 m² BTA - vilket också kan vara vägledande för denna detaljplan.

Exakt antal parkeringsplatser för bostäder är beroende på hur planområdet byggs ut både inom B-Bostäder, C-Centrum samt D-Vård. Dock krävs minst 1 parkeringsplats för bilar samt minst 2 parkeringsplatser för cyklar per bostadsenhet och regleras med planbestämmelsen **n₁**. Planområdet i sin helhet bedöms kunna inrymma totalt cirka 830 bostadsenheter, vilket i praktiken innebär lika många parkeringsplatser för bilar samt det dubbla för cyklar. Parkeringsplatser kan med fördel förses med laddstolpar för el-bilar. Cykelparkering ska vara lättillgänglig vare sig det handlar om platser utomhus eller inomhus. Kommunen ser också gärna att platser anordnas på fastigheten för bland annat cykelkärror och laddning av elcyklar.

En uppskattning av bruttototalarea för centrumverksamhet och vård har gjorts. Inom planområdet kommer uppskattningsvis 500 m² kontor, 1 500 m² BTA restaurang/handel (Centrumverksamhet) och 500 m² vård samt cirka 1 250 m² för förskola (alternativt vård) uppföras.

Baseras utbyggnaden på 2000 m² BTA (inom C) samt en norm på 20 parkeringsplatser/1000 m² BTA innebär det att cirka 40 parkeringsplatser för bilar kommer att krävas. Beroende på vilket typ av verksamhet inom C-Centrum (kontor/handel/restaurang) som realiseras antas 80 parkeringsplatser för cykel att krävas. (Summan 38 cykelparkeringar baseras på 19 cykelparkeringar x 2000 m² BTA).

Vid en utbyggnad av förskola ska både bil- och cykelparkering dimensioneras utefter bland annat uppskattat antal elever, pedagoger med flera i förskola och/eller grundskola. Vid en utbyggnad av en förskola för 108 barn beräknas 22 pedagoger jobba inom verksamheten plus annan personal såsom personal inom städ, kök med mera. (Beräkningen baseras på: förskola 2 pedagoger/10 barn). Illustrationskartan redovisar 24 parkeringsplatser. Möjlighet till utökning finns. Parkering för bilar vid exempelvis hämtning och lämning av barn på förskolan avses ske på den intilliggande gatan. Exakt utformning kommer att studeras vid detaljprojektering där trafiksäkerheten för såväl barn, fotgängare och cyklister är en viktig aspekt.

Enligt Statistiska centralbyrån, SCB, (2020) är biltätheten i Båstads kommun 481 bilar/1000 invånare vilket är aningen högre än till exempel Ängelholm (459 bilar/1000 invånare), men biltätheten är lägre än i Laholms kommun (491 bilar/1000 invånare).

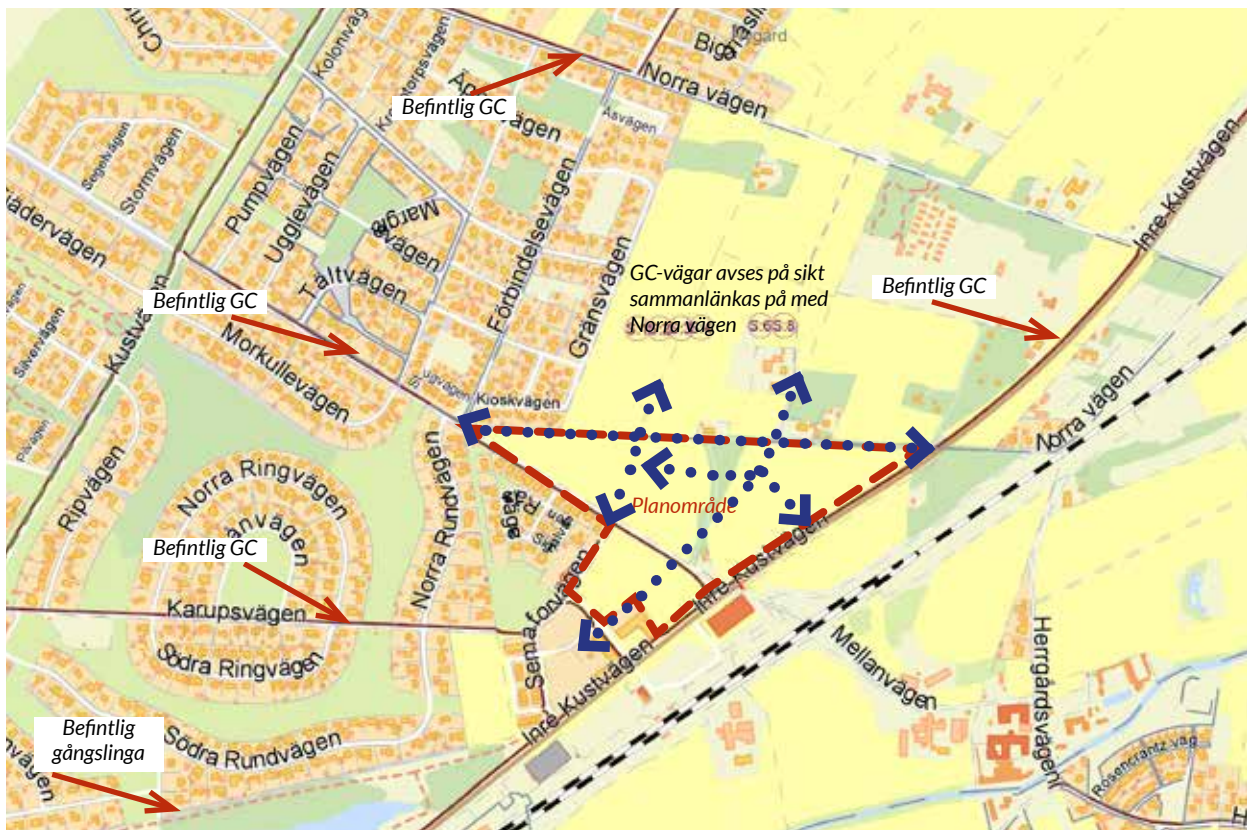
Med anledning av planens flexibilitet där bland annat separat parkeringshus/underjordiskt parkeringsgarage möjliggörs samt planområdets centrala och kollektivtrafikhöga läge bedöms parkeringsbehovet för såväl bilar som cyklar kunna tillgodoses.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik då den bidrar både med nya arbetsplatser och målpunkter för besökare och kunder. De nya bostäderna innebär även ett markant ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken

Gång- och cykeltrafik

En utbyggnad av planförslaget innebär att nya gång- och cykelbanor anläggs och sammankopplas med befintlig struktur. Vilket i sin tur, i kombination med fler bostäder, arbetsplatser och målpunkter, ökar antalet fotgängare och cyklister i området. Längs gång- och cykelstråken kommer belysning att uppföras vilket främjar trygghet för såväl fotgängare och cyklister. Inom PARK-området kommer gångslingor att anordnas. (Se även illustrationskarta, sida 25.) Exakt utformning och placering av såväl trafiksäkra övergångar, gång- och cykelbanor, gångslingor med mera kommer att studeras under projektering och i samråd med berörda sakägare samt med Trafikverket. Planförslaget möjliggör för flera olika former av utformningar och principer.



Schematiskt planerade gång- och cykelstråk (blå prickad linje) tillsammans med befintligt gång- och cykelnät (illustrerad med mörkbrun linje) samt gångstigar/vandringsleder (illustrerade med ljusbrun streckad linje), se även sida 22.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer negativt eller möjligheterna att uppfylla dessa. Föroreningsmängder bedöms minska vid åtgärder föreslagna i den VA-utredning som Afry gjort, daterad den 13 december 2021.

Folkhälsa

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

Inom området medges en variation av bostadsbebyggelse vilket möjliggöra för olika boende- och upplåtelseformer. Bebyggelsen gör tillsammans med områdets läge invid fina rekreativa miljöer och goda kollektiva kommunikationer gör att människor med olika önskemål och ekonomiska förutsättningar bedöms kunna bo här.

Området har förutsättningar för vardagsmotion, både som en del av en pendlingsresa och som en separat fysisk aktivitet. Den flacka topografin ger goda förutsättningar för att gå eller cykla vid vardagsresor och de goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet. Se även Konsekvenser, sida 57-58 (social konsekvensanalys, SKA).

Risk

Inre kustvägen är inte avsedd att vara leden för farligt gods. Transporter av farligt gods sker på Väst-kustbanan. Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län har tagit fram riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen som berör vägar och järnvägar där farligt gods transporteras, RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen – bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods, Skåne i utveckling 2007:06).

I RIKTSAM anges ett så kallat riskhanteringsområde på 150 meter inom vilket riskerna alltid ska beaktas vid framtagandet av en detaljplan. Riskhanteringsområdet är indelat i olika avsnitt som anger vilken markanvändning som generellt kan anses vara lämplig. Det minsta bebyggelsefria avståndet som eftersträvas till en riskkälla är 30 meter. Inom zonen närmast efter det bebyggelsefria området (30-70 meter) bör markanvändningen disponeras så att få personer uppehåller sig i området och att personerna alltid är i vaket tillstånd. Exempel på markanvändning som kan finnas inom denna zon är handel, industri och lager. I zonen 70-150 meter anses exempelvis bostäder, kontor, handel samt platser för idrott och kultur kunna anordnas. I RIKTSAM anges vidare att om bebyggelse med ett annat innehåll än det som är rekommenderat inom de angivna avstånden föreslås så behöver en riskutredning tas fram för att undersöka om risknivåerna kan anses vara acceptabla.

Se även följande bild.

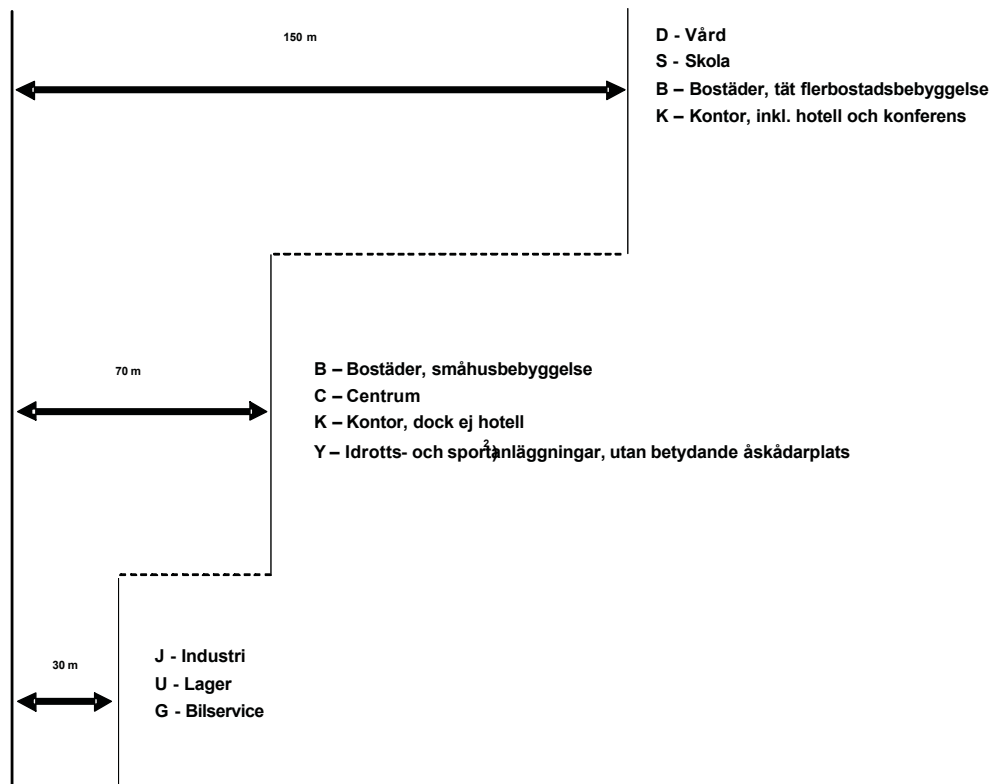


Bild över föreslagna skyddsavstånd
 (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen-Byggnadsplanering intill väg och järnväg med
 transport, Länsstyrelsen i Skåne län, Rapport 2007:06)

Den del av planområdet som är belägen närmast Väst kustbanan ligger 125 meter från närmaste räls på vilken det transporteras farligt gods. Från Hallandsvägen i söder och Mellanvägen i norr är en bullervall samt plank uppförda längs Väst kustbanan vilket bidrar till att skydda angränsande område vid en eventuell olycka. Planarbete pågår för marken norr om Mellanvägen mellan Inre Kustvägen och Väst kustbanan, (*Detaljplan för del av Hemmeslöv 5:9 (f.d 5:14) m.fl, Tuvelyckan, etapp 2, område A, Hemmeslöv i Båstad, Båstads kommun, Skåne län, Diarienummer B2019-768*) och har i skrivande stund varit utställd för samråd under våren 2020. Inom den detaljplanen kommer bullervall och/ eller plank uppföras. Dessa åtgärder kommer att bidra till att skydda nu aktuellt planområde i sin helhet vid eventuell olycka.

Under förutsättning att bullervall/plank uppförs längs Väst kustbanan, även norr om Mellanvägen bedöms den sammantagna risken kopplat till järnvägen vara acceptabla inom planområdet.

Buller

Regeringen (förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader) har fastslagit riktvärden för buller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse.

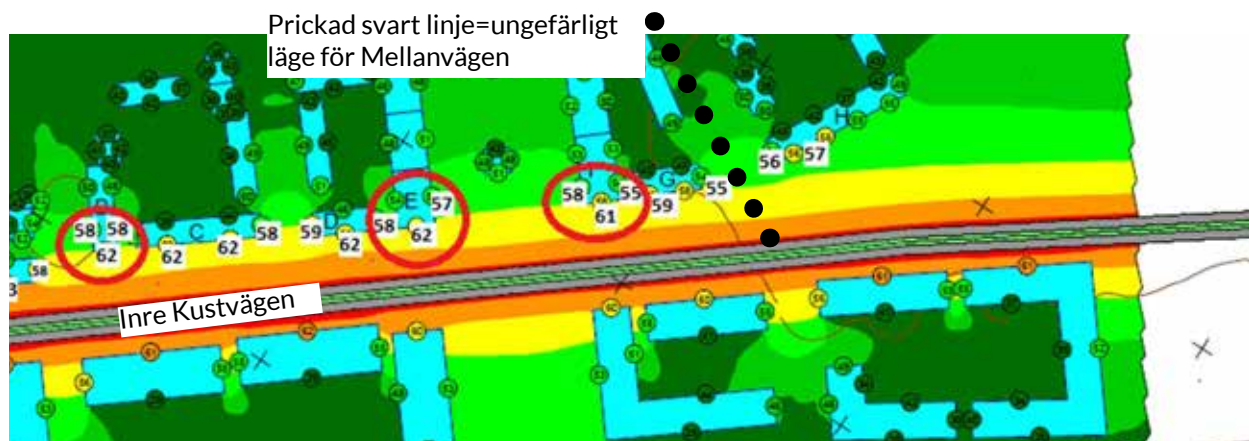
Riktvärdena är följande:

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

På grund av planområdets närhet till Inre Kustvägen och Västkustbanan är delen närmast Inre Kustvägen utsatt för bullerpåverkan. För att klargöra bullerförhållandena har beräkningar genomförts dels i samband med detaljplaneläggningen av Inre Kustvägen (dpl 1652) samt dels inför arbetet med detaljplan för Tuvelyckan etapp 1 (dpl 1671). Dessa utredningar bedöms vara vägledande för nu aktuellt planområde.

Resultatet från de båda utredningarna har sammanvägts för att beskriva den samlade bullerpåverkan från tåg- och vägtrafik. Det sammanvägda resultatet visar att ekvivalent ljudnivå 60 dBA överskrids vid vissa av de föreslagna bostadshusen men att det med kompenserande åtgärder såsom val av planlösningar, placering av byggnader och bullerskyddande utformningar finns goda förutsättningar att åstadkomma boendemiljöer med goda ljudförhållanden.

De byggnader som ligger närmast Inre Kustvägen kan bli utsatta för ljudnivåer som överskrider gällande riktvärden utomhus (60 dBA ekvivalentnivå frifältsvärde vid fasad samt 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad). Enligt beräkningarna uppgår de ekvivalenta nivåerna vid fasader mot vägen och järnvägen (den mest bullerutsatta sidan) till mellan 57-63 dBA och de maximala nivåerna (tågtrafiken är dimensionerande bullerkälla när det gäller maxnivåerna) till mellan 76-80 dBA. Den sida av bebyggelsen som vänd från vägen beräknas få ljudnivåer som är att betrakta som ljuddämpad sida, det vill säga under 50 dBA.



Sammanvägd ekvivalent ljudnivå väg och järnväg (Inom platser inringade med röda cirklar bedöms i rapporten behöva vidtas bullerdämpande åtgärder (Bild: ÅF, 2015-10-28)

Byggnad	Mot järnväg/väg	Östergavel	Norrgavel	Västergavel
A	63	58	49	59
B	62	58	--	58
C	62	58	48	58
D	62	58	48	59
E	62	57	--	57
F	61	55	--	58
G	59	56	47	55
H	57	51	44	56

Sammanvägt resultat dygnsekvivalent ljudnivå, se även karta ovan (Bild: ÅF, 2015-10-28)

Byggnad	Mot			
	järnväg/väg	Östergavel	Norrgavel	Västergavel
A	80	79	68	79
B	79	79	--	78
C	79	78	68	78
D	79	78	68	78
E	79	78	--	78
F	76	75	--	75
G	76	75	64	75
H	76	73	64	72

Maximal ljudnivå (Bild: ÅF, 2015-10-28)

För att klargöra om bullerriktvärden riskerar att överskrids kommer en bullerutredning att tas fram under planprocessen innan granskningskedet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet är beläget i anslutning till befintligt elnät. I Inre Kustvägen finns distributionsledning för gas. Detta innebär att gas kan vara ett energialternativ.

El, telefoni och fiber

El, telefoni och fiber avses anslutas till de befintliga näten. Nya nätstationer för el möjliggörs inom planområdet. Inom planområdet finns en befintlig fördelningsstation i anslutning till Mellanvägen. Detaljplanen möjliggör för att fördelningsstationen byggs in i ett parkeringsgarage. Beroende på hur byggnationen utformas kan ledningar behöva flyttas.

Dricks- och spillvatten

Konsultfirman Afry har tagit fram ett första utkast på en översiktlig VA-utredning för planområdet. (Översiktlig VA- & dagvattenutredning för Tuvelyckan etapp 2 med omnejd, Afry, daterad 13 december 2021). Fortsatt utredning kommer att ske under planprocessen och beräknas vara klar innan ett planförslag går ut för granskning.

Dimensionerande spill- och dricksvattenflöden har beräknats för planområdet med omnejd (vilket omnämns som delområden A-E i den översiktliga VA-utredningen).

I förstudien bedöms det att befintligt ledningsnät för dricksvattennätet på sikt behöva förstärkas i anslutningspunkten strax nordväst om planområdet. Speciellt när området norr om nu aktuellt planområde byggs ut. I skrivande stund utreder konsultfirman EnVidan vattenledningens kapacitet för Tuvelyckan och området norröver mot Laholms kommun.

En förstudie pågår för att klarlägga hur ett spillvatten nät kan byggas ut inom området som inte kommer överbelasta delar av det befintliga spillvattenledningsnätet. I förstudien avses en spillvattenledning förläggas i nord/sydlig riktning från Mellanvägen mot Korpvägen. Denna nya spillvattenledning (tryckledning) i kombination med en alternativt två pumpstationer inom eller i anslutning till planområdet bedöms i förstudien vara tillräcklig. Under planprocessen kommer dricks- och spillvatten att utredas mer.

Brandvattenförsörjning

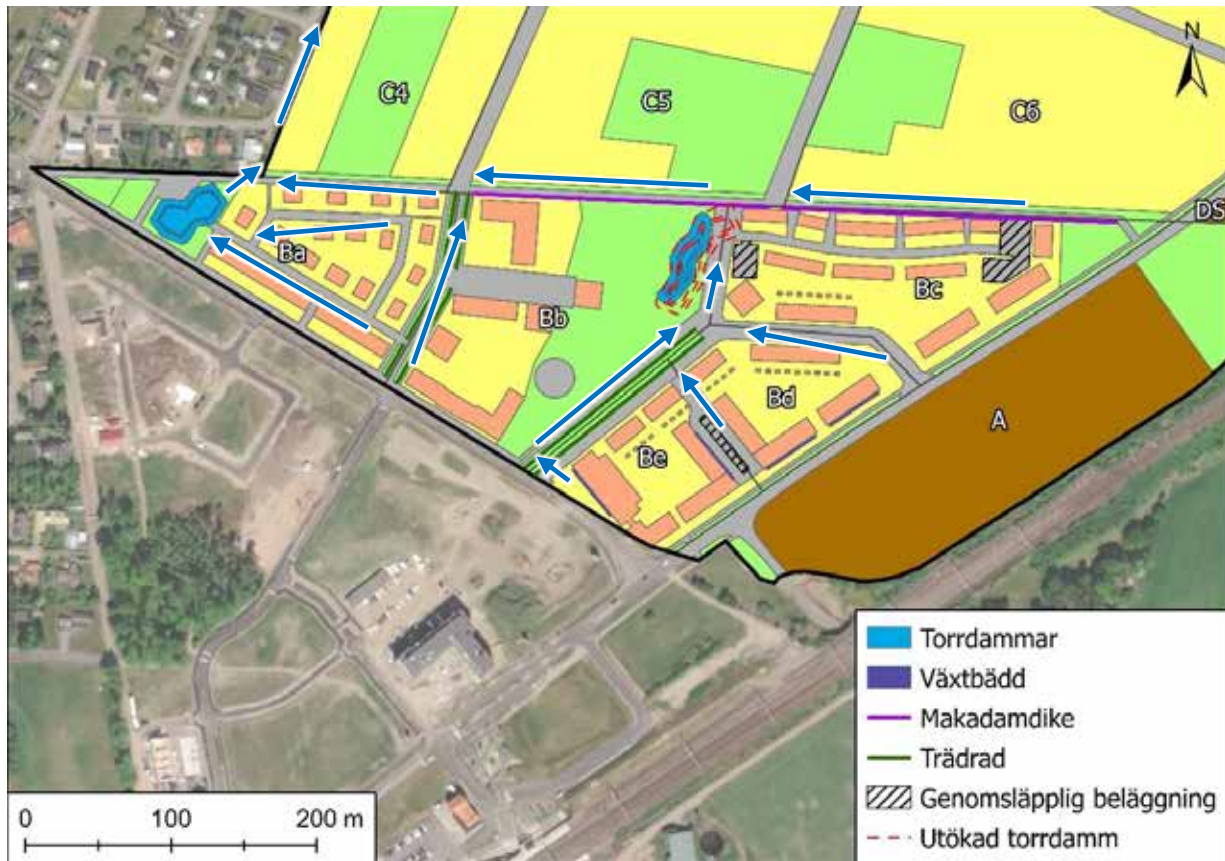
Vattenledningsnätet ska dimensioneras för konventionell brandvattenförsörjning enligt Svenskt Vattens publikation P114. Brandvattenförsörjning är en sekundär aspekt i dimensionering enligt Svenskt Vatten, eftersom framtida projekt planeras norrut behöver genomgående ledningar vara av en såpass stora att det är en storlek som även lämpar sig för konventionell brandsläckning.

I dagsläget finns 2 brandposter inom planområdet i Mellanvägen samt inom den nordöstra delen av planområdet intill Inre Kustvägen. Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (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. Har fastigheterna behov av större tryck eller flöde än vad NSVA kan leverera måste sprinklersystem med egen tank installeras. Utformning ske i samråd med sakkunnig inom brandsäkerhet och NSVA.

Dagvatten

Planerad exploatering innebär en ökad hårdgörning av marken, vilket kommer generera mer dagvatten. Detta skapar ett behov att fördröja dagvattnet för att undvika skadliga översvämningar inom eller nedströms planområdet. Afry konstaterar i det första utkastet av utredningen att det vid ett

5-årsregn blir ett fördröjningsbehov om 520 m³ och 1 600 m³, i respektive delområde A och B. (Noterbart är att område A är beläget utanför nu aktuellt planområde). Vid ett 20-årsregn blir fördröjningsbehovet 920 m³ respektive 2 900 m³. Utloppet har baserats på tillgänglig kapacitet i befintligt dagvattennät, vilket ungefär motsvarar 3 l/s och ha. Ett flöde på 3 l/s och ha är mindre än befintliga flöden från delområdena vid ett 5-årsregn.



Lösningförslag i delområde B. Utökad torrdamm avser det extra ytbehovet som uppkommer om volymer i växtbäddarna och de genomsläppliga beläggningarna i Bc, Bd och Be istället ska hanteras i torrdammen. (Bild: Afry, 2021-12-13)

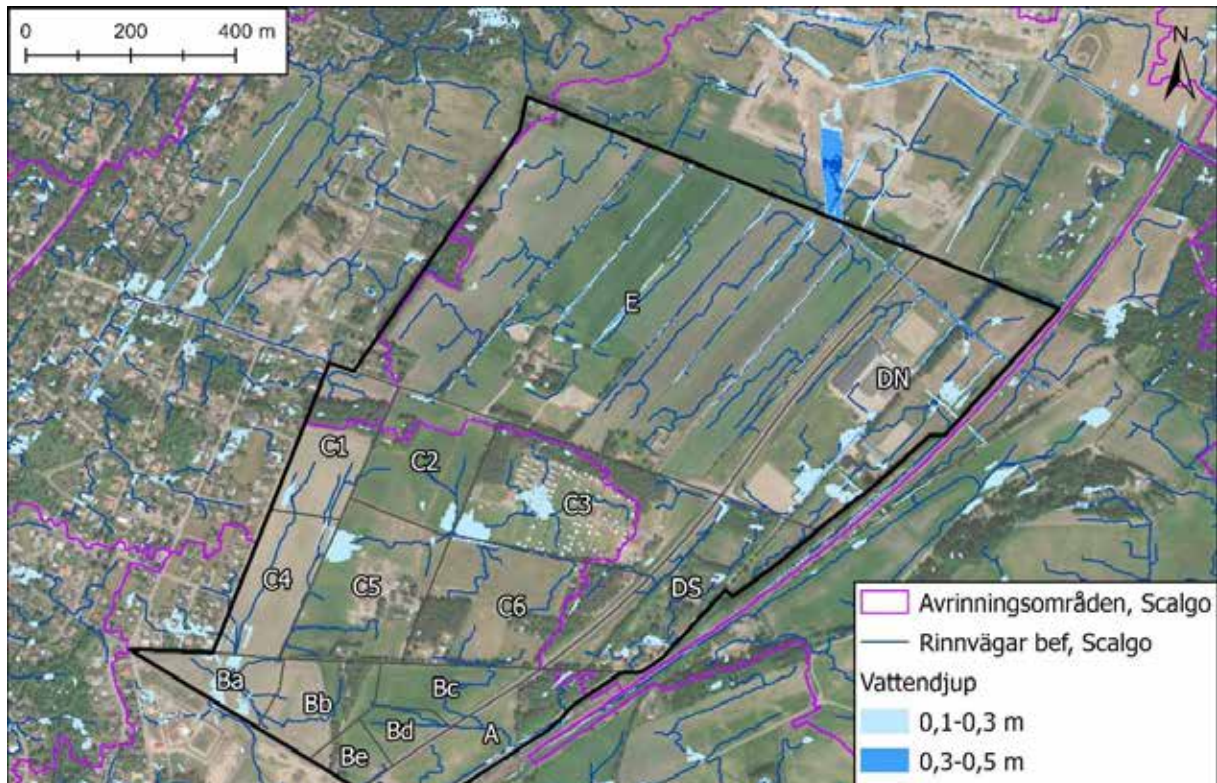
Föreslagna dagvattenåtgärder utgörs av torrdammar, trädrader i skelettjord, genomsläppliga beläggningar, makadamdiken, växtbäddar och inom område A (det vill säga öster om Inre Kustvägen) en infiltrationsyta.

Dessa utgör just ett förslag på hur tillräcklig fördröjning kan skapas. Det är möjligt att välja andra sorters anläggningar så länge de kan antas ha en likvärdig renings- och fördröjningskapacitet. Eftersom grundvattennivån delvis ligger nära markytan och det finns problem med järnutfällningar från grundvattnet i vissa delar av området föreslås det att anläggningarna där utförs med tät botten. Vid tätning behöver tillräckliga jordmassor finnas över tätningsduken för att undvika att denna trycks upp. I samband med projektering bör noggrannare mätning genomföras för en korrekt bedömning av behov och dimensionering av tätskiktet.

Slutrecipient för dagvattnet är Laholmsbukten, som i dagsläget har måttlig ekologisk status, gällande MKN, miljö kvalitetsnorm. Målsättningen är god ekologisk status 2027. Föreslagen dagvattenhantering har utöver en flödesreglerande funktion även en renande verkan. Föroreningsberäkningarna i denna utredning visar att föroreningsmängderna ökar efter exploatering utan åtgärder, men minskar med föreslagna åtgärder. En exploatering med föreslagna dagvattenåtgärder bör alltså kunna

underlätta för Laholmsbukten (SE563330-124600) att uppnå MKN (vilket innebär god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status).

Utförd skyfallsanalys är gjord i Scalgo Live tillsammans med framtagen höjdsättning av gator visar att det inte uppkommer några större problem inom utredningsområdet (det vill säga område A-E i Afrys utredning).



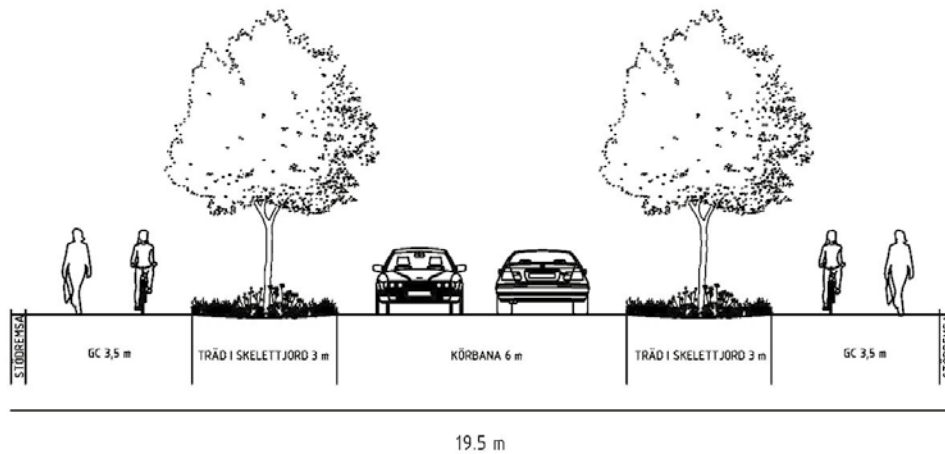
Skyfallskartering gjord i Scalgo Live med en inställning på 15 mm, vilket utifrån beskrivna förutsättningar kan antas motsvara ett 100-årsregn (Bild: Afry, 2021-12-13)

Viktigt är att grönytor placeras och utformas för att hantera skyfallsvattnet. Utritade grönytor har övervägande en bra placering för detta ändamål. Det är även viktigt att skyfallsvatten från område A (det vill säga området i anslutning till planområdet, öster om Inre Kustvägen) inte leds ner mot järnvägsunderfarten då stora mängder vatten i underfarten hindrar framkomligheten. Det finns med andra ord eventuellt ett behov av att kunna pumpa vatten från område A mot område B då kapaciteten i föreslagen infiltrationsyta överskrids, vilket enligt analysen sker vid större regn än 20-årsregn. Infiltrationsytans kapacitet behöver därmed utredas vidare. I skrivande stund pågår grundvattennivåmätning inom område A för att på så sätt säkerställa infiltrations- och dagvattenfördröjningskapacitet inom område A.

Utarbetat lösningsförslag, inom nu aktuell detaljplan, baseras på fördröjning i trädrader med skelettjord, växtbäddar, genomsläppliga beläggningar och två torrdammar. Fördröjningsvolymen för 5-årsregnet är 1 604 m³ och för 20-årsregnet är den 2 898 m³. Utarbetat förslag ger möjlighet att fördröja 20-årsregnet.

I område Ba skapas delar av fördröjningen i en trädrad i vägen i den östra kanten (se nedanstående gatusektion). Det är utritat 131 m trädrad som är 3 m bred.

LOKALGATA, TVÅ TRÄDRADER
ETAPP B



Figur 20. Gatusektion med två trädrader framtagen av AFRY.

Gatusektion med två trädrader (förlängningen av Semaforvägen) (Bild: Afry, 2021-12-13)

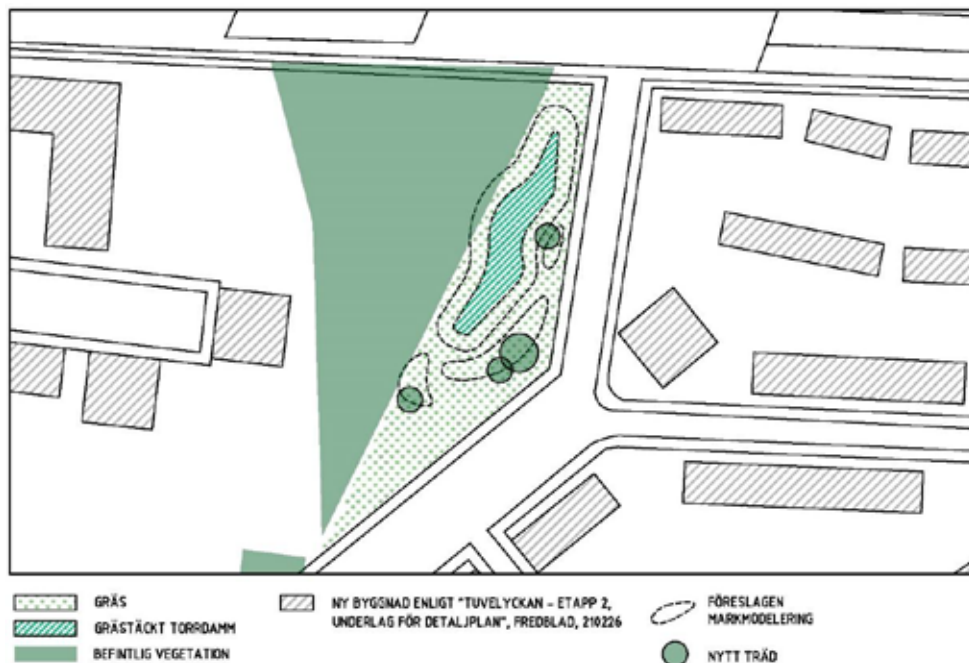
Övrig fördröjning skapas i en torrdamm (se nedanstående bild) i den västra delen av Ba. Torrdammen föreslås läggas ytligt med botten 0,5 m under markytan med slänter på 1:6. Under den gräsbelädda botten fylls det med kross ytterligare 0,65 m neråt. Ledningsnätet leds in i krossen där flödet stryps, vilket gör det möjligt för vattnet att bubbla upp i dammvolymen ovan krossen. Därefter fortsätter vattnet norrut i befintligt ledningsnät. Dammens ytbehov uppe i markytan blir drygt 1 250 m².



Fördröjningsmagasin (torrdamm) i nordväst (Bild: Afry, 2021-12-13)

I område Bb skapas också delar av fördröjningen i trädrader – här både i vägarna i västra och östra kanterna av området. Utformningen av trädraderna är samma som i området Ba. I nordöstra hörnet i parken föreslås ytterligare en torrdamm (se bild på följande sida) utformad enligt samma princip som i Ba, men med ett djupare krosslager. Här är krosslagret som ledningsnätet ansluter till 1,16 m djupt istället. Dammens ytbehov uppe i markytan blir drygt 1 110 m². För att undvika lösningar inne

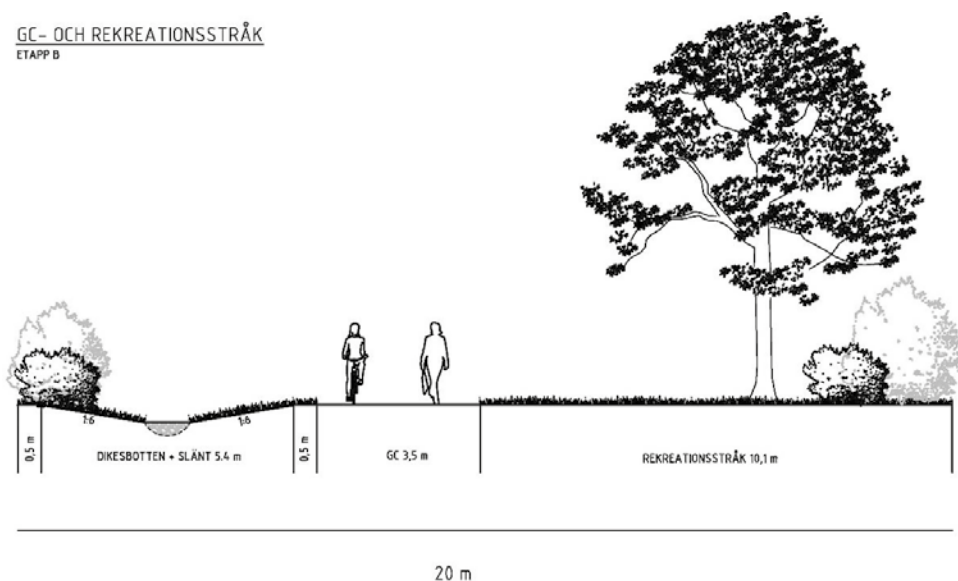
på kvartersmark inne i Bc, Bd och Be (beskrives nedan) hade det varit möjligt att göra torrdammen i Bb större om gatan mellan Bb och Bc vrids mer åt öster. Dammens ytbehov uppe vid ytan blir då cirka 1 870 m². (Planförslaget illustrationskarta redovisar en damm om cirka 1900 m²).



Födröjningsmagasin (torrdamm) i nordost inom kvarter B (Bild: Afry, 2021-12-13)

I norra kanten av planområdet skapas det även fördröjning i makadamdiket i grönstråket (se nedanstående bild). Makadamdiket har 2,2 m breda slänter med en lutning på 1:6 och en 1 m bred dikesbotten. Under dikesbotten finns det kross med ett djup på 0,8 m och en porositet på 0,3. Detta ger en fördröjningskapacitet på 1,4 m³/m. För att underlätta drift av makadamdiket kan det vara grässådd över krossen. I sådant fall ska det vara ett lager geotextil mellan grässådden och krossen för att undvika igensättning.

GC- OCH REKREATIONSSTRÅK
ETAPP B



Schematisk profil av grönstråket med GC-väg och makadamdike (Bild: Afry, 2021-12-13)

I område Bc nyttjas också makadamdiket längs med grönstråket. I övrigt föreslås det att planerade parkeringar anläggs med genomsläppliga beläggningar. Parkeringarna har en total area på drygt 1350 m². Om det fylls med kross (porositet 0,3) 1 m djupt ger det en fördröjningsvolym på lite drygt 400 m³. Eftersom att det är svårt att få vattnet att rinna till den grönyta som ligger i nordöstra kanten av området blir det även svårt att nyttja den till någon sorts fördröjningsanläggning. Om grönytan istället förläggs i det nordvästra hörnet hade den till exempel kunnat användas till ytterligare en torrdamm. Ett annat alternativ är att gatan mellan Bb och Bc vrids åt öster och torrdammen i Bb utökas med drygt 650 m³ (det som planerats i genomsläppliga beläggningar och växtbäddar i Bc, Bd och Be). I så fall behövs ingen ytterligare torrdamm i Bc. I nu aktuellt planförslag möjliggörs en större damm inom område B vilket innebär att ingen extra damm behöver anläggas inom område Bc.

I område Bd och Be är det väldigt ont om ytor att använda till fördröjning. Det går att skapa en del fördröjning i trädrader med samma utformning som i Ba och Bb. Det går även att få in en del volym i genomsläppliga beläggningar på parkeringar på samma sätt som i Bc. Ytbehovet blir ungefär 270 m². Kvarvarande fördröjningsbehov efter det för att komma upp i cirka 2 900 m³ som behövs för 20-årsregnet är drygt 160 m³. Detta skulle kunna förläggas i växtbäddar, vilka i så fall får ett sammanlagt ytbehov på cirka 330 m².

Båstads kommuns dagvattenpolicy (antagen av kommunfullmäktige den 4 maj 2015) ska beaktas i den fortsatta planeringen av dagvattenhantering samt vid utbyggnad av anläggningar. Exempelvis ska det vid anläggande av större parkeringsplatser (drygt 20 parkeringsplats eller mer), erforderlig rening av dagvatten ske i enlighet med dagvattenpolicyn.

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 anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Bland annat bör avfallsutrustning för fastighet placeras nära anslutning till körbar väg (som är minst 5,5 m bred). Från och med år 2023 ska förpackningar samlas in bostadsnära, vilket medför att man bör ta höjd för detta vid placering och utformning av avfallsytor.

Vid byggnation i form av till exempel flerbostadshus förordas gemensamt avfallsutrymme. Likaså förordas samordnad sophantering för centrumverksamhet (C) samt förskola (S) och Vård (D). Var ett avfallsutrymme ska placeras måste noga övervägas vid projektering. Närhet till bostäder, förskola, trafiksäkerhet, barnsäkerhet och arbetsmiljö är faktorer som styr och påverkar placeringen. Byggare uppmanas ta kontakt med NSR (Nordvästra Skånes Renhållnings AB) i tidigt stadie för planering av avfallshantering.

9. KONSEKVENSER

Sociala konsekvenser

En social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensanalys har tagits fram under planprocessen, daterad 2021-09-06. Sammanfattningsvis medför ett genomförande av planförslaget följande konsekvenser:

God bebyggd miljö, sociala värden och vardagsmotion

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

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

Inom området möjliggörs en variation av bostadsbebyggelse vilket kan möjliggöra olika boende- och upplåtelseformer. Bostadsbebyggelsen kommer tillsammans med områdets läge invid fina rekreativa miljöer och goda kollektiva kommunikationer gör att människor med olika önskemål och ekonomiska förutsättningar bedöms kunna ha ett attraktivt boende här.

Befintlig skogsdunge med omgivning kommer att sammankopplas med redan utbyggd grönstruktur i Hemmeslöv. En utvecklad blå- och grönstruktur har positiva effekter ur ett folkhälsoperspektiv.

Dessutom innebär planförslaget ett effektivt utnyttjande av stationsnära mark. Boende och arbetstagar i området kommer att kunna pendla till arbete, studier och nöjen på ett effektivt och miljövänligt sätt. Området har därmed goda förutsättningar för vardagsmotion, både som en del av en pendlingsresa och som en separat fysisk aktivitet. Den flacka topografin ger goda förutsättningar för att gå eller cykla vid vardagsresor och goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet.

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

Barnkonsekvensanalys

Barn och unga gynnas av en utveckling av grönområde, lekplats med mera. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs bland annat Mellanvägen, Inre Kustvägen samt förlängningen av Semaforvägen och Dressinvägen skapar en tryggare trafikmiljö för barn och unga.

Byggnation av en så kallad blandstad bedöms vitalisera och bidra till ett levande Båstad, dygnets alla timmar, året runt - vilket skapar trygghet.

Barn i åldern 0-12 år tillgodoses med möjlighet till utomhuslek inom planområdet.

Inom planområdet kommer gång- och cykelvägar att anläggas vilket förstärker området som både ett rekreativområde samt ett rekreativstråk. Fler gång- och cykelvägar tillsammans med en eller flera andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder skapar ökad trygghet för fotgängare och cyklister (i alla åldrar). Det nya planförslaget innebär att centrumverksamhet, förskola, rekreation inom parkområ-

det möjliggörs vilket innebär att nya mötesplatser tillförs genom till exempel café, butiker, lekplatser med mera. Just ett café efterfrågades av många ungdomar när medborgardialog angående Inriktningsdokument för Båstad hölls.

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

Behovsbedömning (som numera benämns Undersökning)

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 11 a § 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 behovsbedömning kommit fram till att det inte föreligger något behov av att genomföra en miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållning med naturresurser redovisas i denna planbeskrivning. Att ingen betydande påverkan förorsakas framgår av behovsbedömningen.

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

10. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planarbetet beräknas ske enligt följande tidplan:

Samråd	hösten 2022
Granskning	våren 2023
Antagande	sommaren 2023

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

Planen omfattar del av fastigheterna Hemmeslöv 5:14 och 5:15 samt 5:30, som är privatägda, samt del av Hemmeslöv 5:9, som ägs av kommunen. Planen omfattar även del av fastigheten Hemmeslöv S:3 som är samfällid.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Vatten och Avlopp	Båstads kommun/Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA)
El	Södra Hallands Kraft
Telefoni	Skanova
Gas	Nordion Energi (Swedegas och Weum)
Bredband	Bjäre Kraft

Utförande

Allmän plats

Båstads kommun ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark i egenskap av huvudman men på exploatörens bekostnad. Exploatör i detta fall är Båstad Tuvelyckan AB, tillika sökande av pågående planarbete.

Kvartersmark

Varje fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar på kvartersmark. Där gemensam anläggning finns på kvartersmark ansvarar fastighetsägarna till den omfattning som beslutas av lantmäterimyndigheten i anläggningsförrättning.

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. Inom detaljplaneområdet ska dagvattnet fördröjas innan det släpps till det kommunala nätet. Fördröjande åtgärder utförs av kommunen inom allmän plats. Fördröjande åtgärder inom kvartersmark bekostas av exploitören och ombesörjs av exploitören. Med anledning av exploateringen kommer sannolikt en eller flera pumpar behöva installeras för att spillvattensystemet i området ska kunna fungera. Var denna typ av anläggning slutligen placeras kommer att framgå av pågående utredning.

Drift och underhåll***Allmän plats***

Båstads kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark, GATA och PARK, som tillskapas i detaljplanen. För allmän plats (GATA) som omfattar Inre Kustvägen, ansvarar Trafikverket i egenskap av väghållare för sin väganläggning enligt väglagen för drift och underhåll. NSVA ansvarar för underhållet av kommunala VA-anläggningar som byggts ut i allmän platsmark.

Kvartersmark

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

Avtal

Följande avtal skall upprättas till följd av detaljplanen:

- Exploateringsavtal
- Överenskommelse och ansökan om bildande av ledningsrätt, alternativt ansökan om ombildning av ledningsrätt

Fastighetsrättsliga frågor

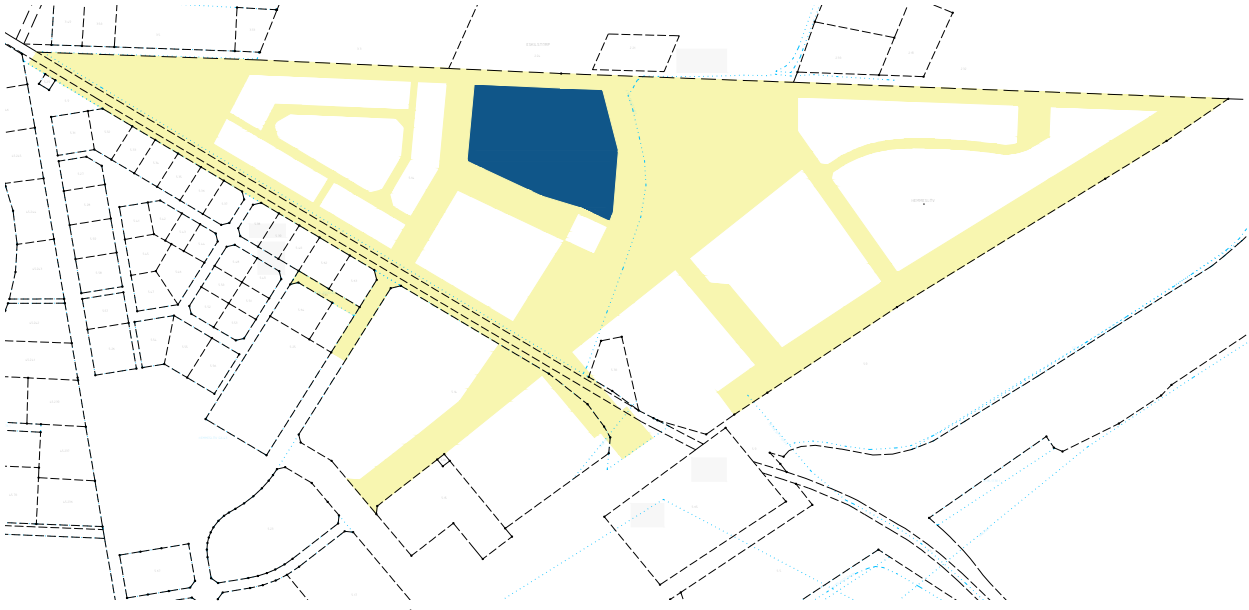
Detaljplanen omfattar 68 653 m² kvartersmark och cirka 58 646 m² allmän plats, varav cirka 35 274 m² planläggs som GATA, cirka 1 855 m² som TORG och cirka 21 517 m² som PARK. Se kartbild på följande sida.



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

Berörda fastigheter

Fastighet	Markägare	Åtgärd
Båstad Hemmeslöv 5:9	Båstads kommun	Tillförs mark planlagd för allmänt ändamål från fastigheten Båstad Hemmeslöv 5:14, Båstad Hemmeslöv s:3, del av Hemmeslöv 5:61
Båstad Hemmeslöv 5:14	Privat	Ett antal nya fastigheter kommer att styckas från Hemmeslöv 5:14. Mark överförs till fastigheten Hemmeslöv 5:9.
Båstad Hemmeslöv 5:30	Privat	Kan komma att förändras till sitt omfång och/eller påverkas av 3D fastighetsbildning.
Båstad Hemmeslöv S:3	Privat	Löses in och överförs till lämplig mottagande fastighet.
Båstad Hemmeslöv 5:61	Privat	Del av Båstad Hemmeslöv 5:61 överförs till Båstad Hemmeslöv 5:9



Karta - planerade fastighetsregleringar (kartan utvisar den del av Hemmeslöv 5:14 som i enlighet med upprättat köpeavtal ska överföras till Hemmeslöv 5:9, alternativt styckas av till ny fastighet.)

Fastighetsbildning

För att kunna genomföra detaljplanen måste fastighetsbildning ske. Mark planlagd för allmänt ändamål ska överföras till huvudmannen, Båstads kommun, mark tillhörande del av Hemmeslöv 5:61 och samfälligheten Hemmeslöv s:3 ska lösas in och överföras till lämpliga mottagande fastigheter. Villkor kopplade till inlösen/regleringar i markinnehav tecknas i exploateringsavtal mellan kommun och exploatör.

Ett antal nya fastigheter kommer att styckas från Hemmeslöv 5:14, försäljas och bebyggas av ny fastighetsägare.

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



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

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

Gemensamhetsanläggningar



Befintliga gemensamhetsanläggningar (markerade med grön linje)

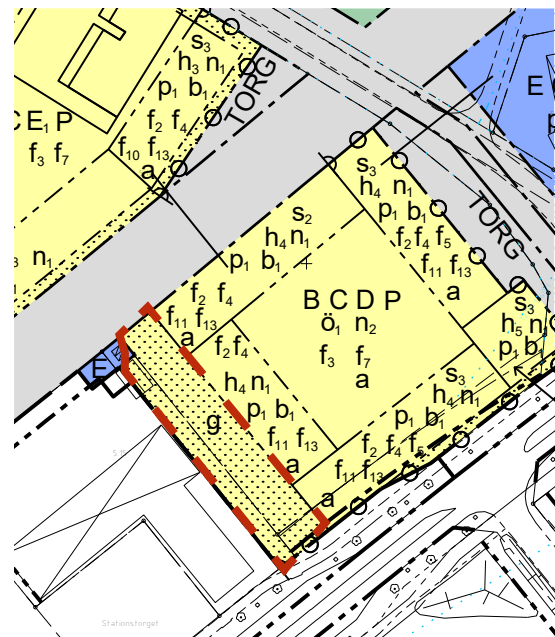
Befintlig gemensamhetsanläggning Eskilstorp GA:7 över Hemmeslöv 5:14 kommer förlora sitt syfte och måste upplösas som en konsekvens av detaljplanen. Befintliga anläggningar kommer att ersättas med kommunala anläggningar. Kostnaden för den här typen av åtgärder och ersättningsanspråk som kan uppstå i förrättningen ska bekostas av exploatören.

Befintlig gemensamhetsanläggning Hemmeslöv GA:20 kommer att påverkas av detaljplanen vad avser Mellanvägen. Lämpligen tecknas ett avtal med vägföreningen, kring rättigheten att ansluta trafik från det nya området ut på föreningens anläggning, i avvaktan på det övertagande av huvudmannaskap som kommunen för närvarande arbetar med att genomföra i valda delar av kommunen.

Inom kvarteret F (enligt illustrationskartan) anges planbestämmelse **g**, inom den befintliga fastigheten Hemmeslöv 5:15. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa utrymme för tillfart/angöring till den nya planerade bebyggelsen inom kvarteret samt parkering.

Inom samma område ska nödvändiga VA-ledningar av gemensam karaktär kunna anläggas. Samtliga anläggningar ska iordningställas av ägare till de anslutna fastigheterna vid tillfälle för genomförande av denna specifika del av detaljplanen.

Bildande av gemensamhetsanläggning omfattas av det exploateringsavtal som upprättas för planens genomförande.



Karta - ny gemensamhetsanläggning (g)

Ledningsrätter

Befintliga ledningar för vattenledning inom området ligger kvar i enlighet med ledningsrätt 1278-2020/46.



Befintliga ledningsrätter (markerat med blått) och servitut (markerat med lila linje)

Eventuella flyttningar eller andra åtgärder på ledningar med ledningsrätt ska bekostas av den part som har fördel av åtgärden förutsatt att ledningsägaren medger detta. I det fall rättighet för ledningen saknas svarar ledningsägaren för flytt av ledningen. Samordning av ledningsflytt som är kopplad till kommunens utbyggnad av allmän plats görs i projekteringskedet.

Kommunens målsättning med detaljplanens bestämmelser, vad avser utrymme för ledningar, är att samla alla ledningar inom allmän plats alternativt i anvisade u-områden inom kvartersmark.

Ledningsrätt 1278-2020/46 kan komma att behöva omprövas som en konsekvens av detaljplanen.

Övriga rättigheter

Inom planområdet finns officialservitut för elledning (1278-1240.1). Det är exploatörens ansvar att förhandla med ledningsägaren om upphävande av rättighet/flytt av ledning. Inom planområdet finns inga kända rättigheter utöver ovan nämnda ledningsrätter.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Inre Kustvägen med tillhörande anordningar samt parallellt anlagd gång- och cykelväg ägs och drifas av Trafikverket.

Inom detaljplaneområdet ska ny infrastruktur i form av gator samt gång- och cykelvägar byggas i kommunal regi. Viss infrastruktur finns redan utbyggd i detaljplaneområdet såsom Mellanvägen och Semaforvägen. Mellanvägen kommer att beröras av kompletterade åtgärder såsom anläggande av gång- och cykelväg, ny belysning och plantering av träd. För genomförande av åtgärder inom området som drifas av enskild huvudman upprättas avtal i det fall det vid tillfälle för genomförande är nödvändigt. Se tidigare hänvisning till ändring av huvudmannaskap i Båstads kommun.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till kommunalt VA. Fördröjning av dagvatten ordnas främst inom allmän plats,

planlagt som PARK och till viss del GATA. Anläggningarna på allmän plats kan behöva kompletteras med åtgärder på kvartersmark. En sådan åtgärd är till exempel att iordningställa underjordiska magasin, raingardens, svackdiken eller att inte hårdgöra mer yta än nödvändigt så att dagvattnet har en möjlighet att infiltrera. Modell av fördröjning är beroende av markens förutsättning att infiltrera. Varje fastighetsägare kommer anmodas tillskapa lämplig fördröjning inom kvartersmark. Fördröjning sker exempelvis genom uppsamlade, underjordiska magasin.

(Tuvelyckan etapp I) är redan utbyggt. Norr om Mellanvägen finns ingen sammanhållen bebyggelse. Byggrätterna som ansluter till den redan utbyggda infrastrukturen söder om Mellanvägen kopplas också på det befintliga ledningsnät som finns där.

Fastighetsägare står för utbyggnad av VA på kvartersmark fram till anvisad anslutningspunkt i fastighetsgräns.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning ska byggas ut i området i form av brandvattenposter. Om en fastighetsägare har större krav på brandvattenförsörjning än vad kommunen kan tillhandahålla, ansvarar fastighetsägaren själv för att skapa kompletterande lösningar.

Ekonomiska frågor

Intäkter

Ägaren till fastigheten Båstad Hemmeslöv 5:14 kommer att erhålla intäkter från försäljning av råtomter när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ägarna till Hemmeslöv S:3 kommer att erhålla ersättning för sina andelar i samfälligheten vid inlösen.

Utgifter

Exploatören, tillika sökanden av detaljplaneuppdraget belastas med samtliga kostnader för upprätthållande av detaljplan och genomförande av detaljplanen (det vill säga projektering, entreprenad, mark och rättighetslösen samt fastighetsbildningskostnader). Bygglovs- och avgift för anslutning till kommunala vattentjänster debiteras enligt vid tillfället gällande taxa. Utöver ovanstående tillkommer kostnader för anslutning till el och fiber.

Ledningsägare belastas med utgifter för eventuell flytt av ledningar som inte skyddas av rättighet och som måste omlokaliseras på grund av föreslagen markanvändning.

Kommunen kommer på grund av valt huvudmannaskap i detaljplanen förvalta de allmänna anläggningar som färdigställs. Det innebär att kommunens driftsbudget påverkas av ett utökat driftsåtagande.

Kommunen får också en utgift för förvärv av 7 000 m² byggklar mark för ändamålet allmän service (förskola och LSS-boende). Köpeavtal är upprättat och fastighetsbildning är sökt med stöd i påbörjad detaljplan.

Planavgift

Ett planavtal är upprättat mellan fastighetsägaren till Hemmeslöv 5:14 m.fl och Båstads kommun i vilket kostnader för framtagandet av detaljplanen, grundkarta, fastighetsförteckning samt eventuella tillkommande utredningar regleras. Planavgift kommer därmed inte tas ut i samband med bygglov inom detaljplaneområdet.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs enligt standardförfarande. Arbetet avses fortsätta med eventuella revideringar av samrådsförslaget i granskningsskedet. Olika utredningar kan tillkomma för att komplettera planarbetet vid fortsatt arbete och för att ligga till grund för detaljutformning av planförslaget.

Planförslaget framställs enligt standardförfarande vilket bland annat innebär att inkomna synpunkter från både samråd och granskning kan sammanställas i ett så kallat granskningsutlåtande efter granskningen. Någon samrådsredogörelse görs således inte i så fall. Inkomna synpunkter under samrådet beaktas ändå i möjligaste mån inför granskningsskedet. Kommunen har dock möjlighet att ändå ta fram en samrådsredogörelse för att tydliggöra hur inkomna synpunkter beaktats. Efter samråd följer ett granskningsskede och därefter tar kommunen ställning till ytterligare eventuella revideringar innan planen går upp för antagande i kommunfullmäktige.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

- Roger Larsson, samhällsbyggnadschef
- Olof Selldén, f.d. planchef
- Klara Harmark-Peters, planchef
- Naim Berisha, bygglovhandläggare
- Susanna Almqvist, exploateringsingenjör
- Klas Rosenkvist, geodataingenjör
- Marie Eriksson, gatu/parkchef
- Johan Mårtensson, natur- och skogsförvaltare
- Alexander Ejwertz Johanson, gatu- och trafikingenjör
- Andreas Jansson, projektingenjör
- Michaela Sundström, f.d miljöchef
- Solveig Ahlbin Berg, miljöchef
- Mårten Sällberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör
- Inga-Britt Henriksson, skolchef
- Margaretha Ekelund Svensson, biträdande skolchef
- Sara Borglin, NSVA
- Amanda Stridsberg, NSVA
- Fredrik Jönsson, NSVA
- Linda Roslund, NSVA
- Jacob Sannum, NSVA
- Maria Karlsson-Green, NSVA
- Jasmine Gustafsson, brandinspektör

SAMHÄLLSBYGGNAD



Camilla Nermark
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
Planchef