

Detaljplan för  
**Hemmeslöv 5:17 m fl**  
i Hemmeslöv, Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Begränsat standardförfarande  
Samrådshandling 2018-02-16

## **PLANHANDLINGAR**

---

Planens diarienummer är B17-903

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, 2018-02-16
- Planbeskrivning, 2018-02-16 (denna handling)
- Fastighetsförteckning, 2018-01-18
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), januari 2018

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

- PM Geoteknik 01, Sigma, 2018-02-08
- Översiktligt planeringsunderlag, Geoteknik, SGI, 2001-03-19
- Beräkning av utomhusbuller för utbyggnad av bostäder och verksamheter vid Båstads nya station rev D, ÅF, 2013-12-18
- Bullerutredning Hemmeslöv 5:2, Reinertsen, 2015-02-17
- PM Yttrande om sammanvägt buller, Hemmeslöv 5:14, Båstads kommun, ÅF, 2015-10-28
- PM Dagvatten Hemmeslöv 5:14 Tuvelyckan, NSVA, 2015-10-02



## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

---

PLANHANDLINGAR .....	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN .....	6
2. SAMMANFATTNING .....	7
3. PLANDATA .....	7
Planområdets läge och storlek .....	7
Ägoförhållanden .....	7
4. BAKGRUND OCH SYFTE .....	8
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	9
Översiktsplan .....	9
Planprogram .....	9
Detaljplan .....	9
Bevarandeplan .....	10
Kulturmiljövårdsprogram .....	10
Miljö- och energiprogram .....	10
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN .....	11
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB .....	11
Riksintressen .....	11
Miljökvalitetsmål .....	11
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft .....	12
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	12
Vattentäkter .....	12
Strandskydd .....	12
Behovsbedömning .....	13
7. FÖRUTSÄTTNINGAR .....	14
Bebyggelse .....	14
Kommersiell, offentlig och social service .....	14
Verksamheter .....	14

Mark och vegetation .....	14
Översvämningrisk .....	15
Geotekniska förhållanden .....	15
Kulturmiljöer och fornlämningar .....	15
Gator och trafik .....	15
Teknisk försörjning .....	16
Störningar och skydd .....	18
<b>8. PLANFÖRSLAG .....</b>	<b>20</b>
Utgångspunkter .....	20
Bebyggelse .....	20
Mark och vegetation .....	21
Gator och trafik .....	21
Hälsa och säkerhet .....	22
Teknisk försörjning .....	22
<b>9. KONSEKVENSER .....</b>	<b>23</b>
<b>10. GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>24</b>
Organisatoriska frågor .....	24
Fastighetsrättsliga frågor .....	24
Ekonomiska frågor .....	24
Tekniska frågor .....	25
<b>11. FORTSATT ARBETE .....</b>	<b>26</b>
<b>12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....</b>	<b>26</b>

# 1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönsstruktur 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 begränsat standardförfarande. I samrådsskedet tas ett förslag fram till hur området ska utformas och planläggas. Samrådsförslaget ställs ut i kommunhuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Förslaget skickas också till berörda myndigheter. Kommunen annonserar i NST om samrådet, de fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget meddelas med post. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande. Begränsat standardförfarande förutsätter att samtliga i samrådsgruppen godkänner planförslaget och att inga ändringar görs efter godkännandet. Om samrådsgruppen godkänner planförslaget kan det sedan gå direkt till antagande. Om någon i samrådsgruppen framför synpunkter på planförslaget övergår handläggningen till standardförfarande och planförslaget ska efter eventuella revideringar ställas ut för granskning.

## Granskning

Då planen handläggs med begränsat standardförfarande kan detta skede hoppas över, under förutsättning att samtliga i samrådsgruppen godkänner planförslaget under samrådet. Om så inte skett övergår handläggningen till standardförfarande och efter samrådet bearbetar planhandläggaren planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning.

## Antagande

De som har lämnat synpunkter på planförslaget får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen planen.

## Överklagande

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

## Laga kraft

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

## 2. SAMMANFATTNING

Syftet med denna plan är att göra det möjligt att bygga underjordiska garage till flerbostadshusen för att på så sätt kunna skapa bättre och attraktivare utemiljöer. I samband med detta görs mindre justeringar av egenskapsbestämmelserna från gällande detaljplan.

Planområdet ligger i Hemmeslöv, direkt väster om stationen, och är cirka 14 500 m<sup>2</sup> stort.

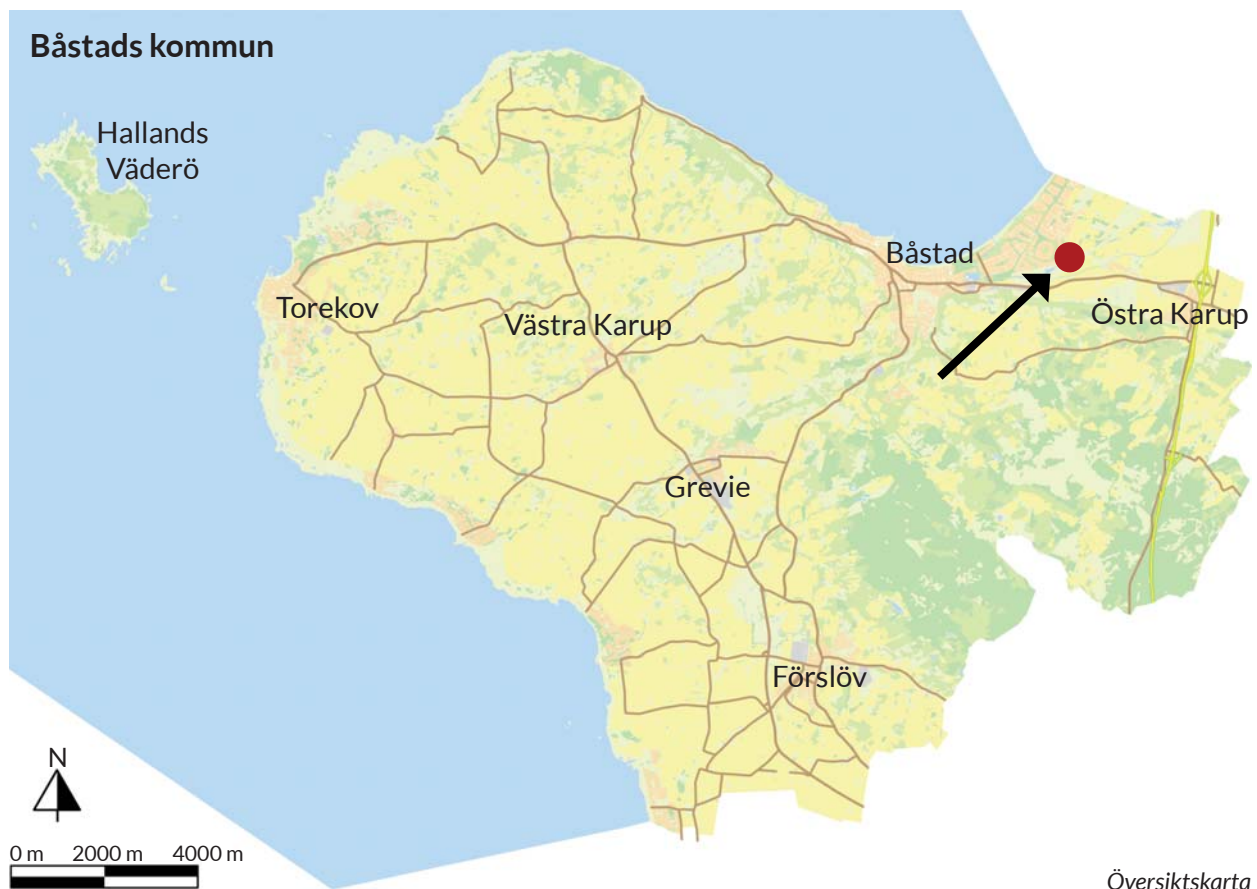
Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

## 3. PLANDATA

### Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i Hemmeslöv, ca 4 km från Båstads centrala delar, i direkt anslutning till stationen. Området omfattar fastigheterna Hemmeslöv 5:17, 5:18, 5:23 samt 5:24 och är ca 14 500 m<sup>2</sup> stort. Marken nyttjas idag som arbetsytor i samband med byggnadsarbeten på intilliggande fastigheter.

Området avgränsas i norr och väster av Semaforvägen. I söder avgränsas det av Inre Kustvägen och i öster av Stingsgatan. Planområdet delas i två delar av Dressinvägen, som inte ingår i planområdet.



Översiktskarta

### Ägoförhållanden

Samtliga fastigheter ägs av samma privata företag.



*Avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter*

## 4. BAKGRUND OCH SYFTE

Gällande detaljplan antogs och vann laga kraft under 2016. I samband med genomförandet av planen har det framkommit behov av att bygga underjordiska garage till flerbostadshusen för att på så sätt kunna skapa bättre och attraktivare utemiljöer.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av underjordiska garage till bostadshusen. Detaljplanen syftar också till att göra mindre justeringar av egenskapsbestämmelserna för att underlätta genomförandet av detaljplanen.



## 5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbesked för Hemmeslöv 5:17 m.fl beviljades av Kommunstyrelsen 2017-11-08 § 252. Beslutet innebär att förslag till detaljplan får upprättas och samråd får hållas.

### Översiktsplan

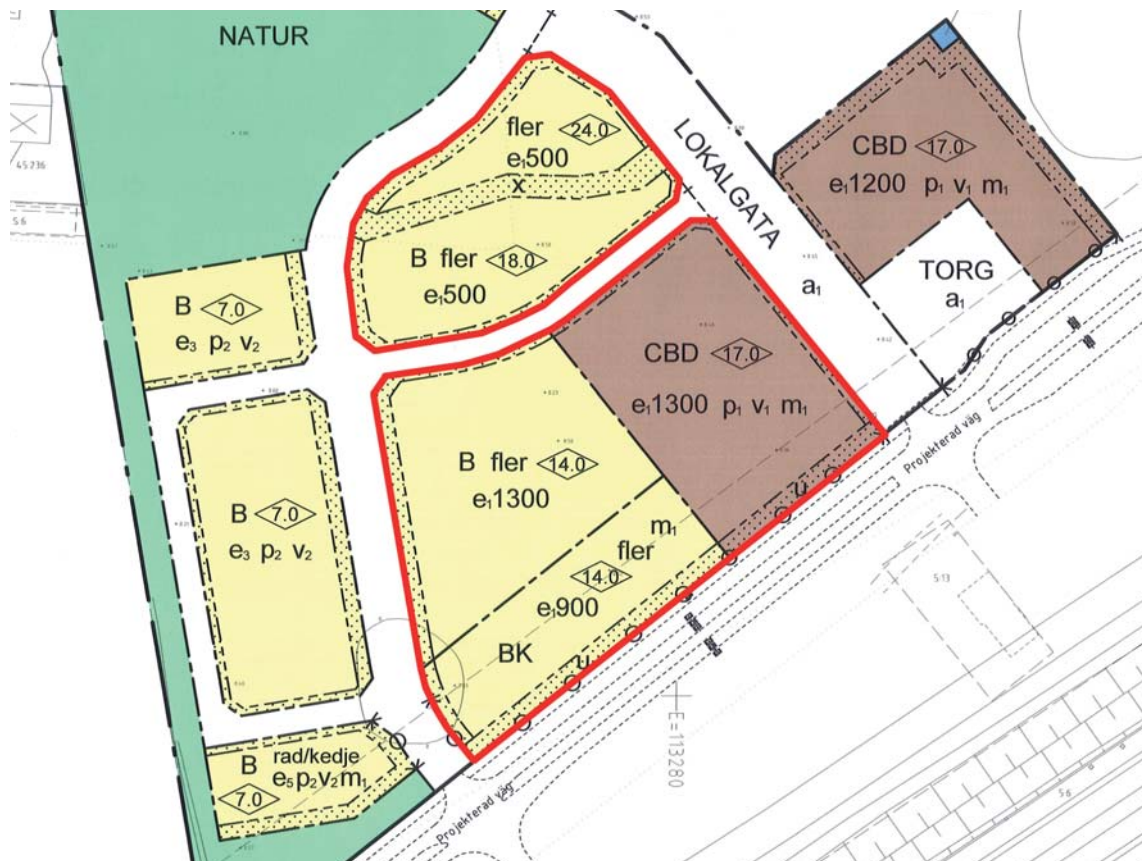
I Båstads översiktsplan, ÖP08, anges det aktuella planområdet som utbyggnadsområde för bostäder. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

### Planprogram

Planområdet omfattas av *Planprogram för området vid Båstads nya station*, godkänt av Kommunfullmäktige 2013-02-22. I programhandlingen beskrivs övergripande principer för grönstruktur, transporter och bebyggelse.

### Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan 1671, som vann laga kraft 20160607. Planen har 4 år av genomförandetiden kvar. Gällande bestämmelser för aktuellt planområde är "Bostäder", "Bostäder, kontor" samt "Centrum, bostäder och vård". Planområdet korsas av ett u-område dvs. mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.



Utsnitt ur gällande detaljplan med nu aktuellt planområdets avgränsning markerad med rött.

## Bevarandeplan

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:

- Tillgängligheten för gång- och cykeltrafik ska prioriteras tillsammans med närheten 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 under byggnadernas hela livslängd. Utbyggnad ska göras utan att det har negativ inverkan på människors hälsa och förutsättningar för biologisk mångfald.
- Grönstruktur och tätortsnära rekreation ska förbättras och utvecklas. Bullerstörningar ska vara kartlagda och åtgärdade. Radonförekomster ska vara kartlagda.
- Hållbar förtätning före utbredning vid exploatering och nybyggnation. Vid nyexploatering ska skyddsvärda naturområden, god jordbruksmark, strand, samt kulturarv i ett brett perspektiv särskilt skyddas. Kulturarv i ett brett perspektiv innefattar allt från kulturbyggnader till ängsmarker.
- Hantering av dagvatten utformas för att minimera uttrinningen av skadliga ämnen i vattenförekomster.
- Kommunen bidrar till att underlätta för enskilda och verksamheter att vidta åtgärder för att producera egen energi på de sätt som är möjligt. Åtgärder för att underlätta utbyggnad av småskalig energiproduktion befrämjas.

## 6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen eller möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer. Området bedöms vidare nödvändigt för kommunens bostadsförsörjning. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Båstads kommuns översiktsplan.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB), riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§ MB och riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Planen bedöms vara förenlig med samtliga riksintressen då placering av nya bostäder sker i anslutning till befintlig bebyggelse och då möjligheterna att röra sig i och genom området inte påverkas.

Stensån, belägen ca 500 meter sydväst om planområdet, omfattas av riksintresse för naturvård enligt MB 3 kap 6§. Stensån kommer att vara recipient för huvuddelen av det dagvatten som genereras inom planområdet. Dagvattenssystemet bygger därför på lokalt omhändertagande och fördröjning och rening i öppna system varefter avledning sker till Hemmeslövssjön som ligger mellan planområdet och Stensån. I sjön kan vattnet fördröjas ytterligare och släppas ut i reglerad mängd till Stensån. Ett genomförande av planen bedöms vara förenligt med riksintresset för Stensån.

### 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.

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

**Begränsad klimatpåverkan:** *"Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås."* Preciseringsarna handlar om att begränsa den globala medeltemperaturhöjningen, något som påverkas bland annat av utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser. - Detaljplanen skapar möjlighet för många människor att bosätta sig i ett område med 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 och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."* Preciseringsarna handlar bland annat om ett sammanhållet och hållbart perspektiv på sociala, ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor. De handlar även om att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas - Detaljplanen syftar till att möjliggöra underjordiska garage för att på så sätt skapa bilfria utemiljöer med hög kvalitet. Detaljplanen skapar även möjlighet för många 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 för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa, samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. De gäller ett antal olika ämnen som förorenar luften och som därför inte får förekomma i större mängd. För alla miljö kvalitetsnormer har fastställts en tidpunkt då de ska, alternativt bör, vara uppfyllda.

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

## Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Stensån som vattenförekomst omfattas av MKN. I bedömning har ån längs aktuell sträcka (myrningen - L Stensån) bedömts ha en Måttlig ekologisk status, målsättningen är att God ekologiskstatus ska uppnås år 2021. När det gäller den kemiska ytvattenstatusen bedömdes den vid samma tillfälle inte uppnå god status, målsättningen är dock att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) berörs området av tre grundvattengöremkomster. Laholmslätten har god kemisk och kvantitativ status, Bjärehalvön har otillfredsställande kemisk och kvantitativ status samt Laholm som har otillfredsställande kemisk status och god kvantitativ status.

## Vattentäkter

Cirka 1 km sydost om planområdet ligger vattentäkten i Eskilstorp. Planområdet bedöms inte utgöra någon påverkan på vattentäkten.

## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen grundades på följande:

- översiktsplanen utpekar området som lämpligt för bebyggelse
- planen påverkar inte 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
- miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas
- planförslaget påverkar inte skyddade kultur- och naturvärden varken internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden
- planförslaget berör inte områden av stor betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt
- planförslaget berör inte några kända fornlämningar

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

Bedömningen är den samma som för gällande detaljplan för området. Under samråd och granskning för gällande detaljplan har länsstyrelsen inte framfört några synpunkter gällande den bedömningen.

## 7. FÖRUTSÄTTNINGAR

---

### Bebyggelse

#### Historik

Gällande detaljplan antogs 2016 och 2017 påbörjades uppförandet av byggnader i området runt nu aktuellt planområdet.

#### Bostäder

Befintliga bostäder i kringliggande områden 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 villor på stora tomter, ofta över 1000 m<sup>2</sup>. Breda gröna stråk av tallskog löper genom området och bidrar till att skogen upplevs dominera över bebyggelsen.

Den nya bebyggelsen, som är under uppförande, i anslutning till stationsområdet har ingen skog att växa upp i och får därför en annan karaktär. Här byggs både lägenheter och radhus och lite längre norrut även friliggande villor. Översiktsplan och planprogrammet föreslår dessutom en tätare bebyggelse i närheten av stationen, med en blandning av bostäder och centrumfunktioner, kontor och verksamheter.

### Kommersiell, offentlig och social service

Närmaste skolor är belägna knappt 3,5 respektive 4 km bort (Östra Karups skola respektive Strandängsskolan i Båstad). En ny förskola är under uppförande direkt norr om planområdet. Till vårdcentral är det ca 4,5 km och till apotek och bibliotek ca 4 km. Båstad station ligger i direkt anslutning till planområdet.

Från planområdet är det ca 1 km till närmaste mataffär, belägen strax söder om området invid Halandsvägen. I anslutning till mataffären finns även annan kommersiell service.

### Verksamheter

I området mellan Inre kustvägen och Västkustbanan medger gällande plan utbyggnad av verksamheter i form av hantverk, småindustri, kontor och handel. I anslutning till stationen och stationstorget medges centrumfunktioner i form av service, handel, restaurang, kontor och hotell.

### Mark och vegetation

#### Mark och vegetation

Marken inom planområdet är flack och ligger på ca +8 till +9 meter över havet. Området används idag som arbetsyta i samband med byggnation på kringliggande fastigheter.

#### Parker och torg

Direkt öster om planområdet kommer ett torg att anläggas, runt detta kommer det att finnas verksamhetslokaler.

#### Allmän plats

Norr om planområdet finns ett naturområde med bland annat stora ekar. Utanför planområdet finns även lokalator, en huvudgata samt ett torg.

## Vattenområden

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

## Översvämningrisk

Marken inom planområdet bedöms inte riskeras att drabbas av översvämningar. 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/anläggningar vid kraftiga regn. Höjsättningen av området ska anpassas så att tomtmark anläggs högre än vägbanor och grönytor i området. Parkerings- och grönytor och vägar kan därmed användas som översvämningssytor och sekundär avrinningsväg vid extrem nederbörd.

## Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms vara relativt gynnsamma för exploatering med bebyggelse. Överst finns en sandlig mulljord med en mäktighet om ca 0,5 meter. Under mulljorden förekommer sedan naturligt lagrad sand med inslag av organisk jord. Den organiska jorden kan ge upphov till sättningar vid belastning vilket måste beaktas vid grundläggning. Sandsedimenten har en mäktighet om ca 8 meter, på djup därunder förekommer glacial lera. Utifrån erfarenheter från tidigare geotekniska utredningar noteras att de geotekniska förhållandena är sådana att väg- och järnvägsinfrastruktur kan ge upphov till vibrationer och stömljud som upplevs störande. Uppmätta grundvattennivåer i närområdet varierar mellan ca 1 och 2 meter under befintlig marknivå. 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 station samt detaljplaneläggningen för Inre kustvägen. Inga lämningar eller fynd har påträffats.

## Gator och trafik

### Biltrafik

I direkt anslutning till planområdet har det under 2015 skett stora förändringar i och med utbyggnaden av Inre kustvägen som en ny koppling mellan Båstad/Hemmeslöv - Laholm/Skummeslöv och som anslutning till Båstads nya station. Den nya vägen är en viktig del av utvecklingen av kustområdena i både Båstads och Laholms kommuner och består av både en bilväg och en gång- och cykelväg. Totalt är den nya vägen ca 4,3 km lång. Inre kustvägen beräknas enligt Trafikverkets prognoser för år 2035 trafikeras av ca 8 000 fordon/dygn ÅDT (Årsmedeldygnstrafik), av denna trafik beräknas ca 5 % vara tunga fordon.

### Parkering

Med utgångspunkt från områdets direkta närhet till stationen, kommersiell service samt rekreationsområden är den övergripande ambitionen med den gällande detaljplanen för området att minimera boende och verksammas behov av biltransporter, och därmed bilparkeringsplatser.

## Kollektivtrafik

Med invigningen av Båstads station i december 2015 blev planområdets absoluta närhet till tågtrafiken längs Västkustbanan tydlig. Båstads station trafikeras av både Öresundståg och Pågatåg. Tågen trafikerar stationen med halvtimmetrafik i både norr- och södersgående riktning. Den nya stationen och förbindelsen genom Hallandsåstunneln 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 lokala 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 (vilket bedöms som bekvämt cykelavstånd). För fotgängare finns flera passager genom bebyggelsen i Hemmeslöv ner mot havet samt till Hemmeslövssjön/Stensån.

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning

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

### El, telefoni och bredband

Distributionsledningar för el samt transformatorstation finns i anslutning till planområdet. Skanova har kabelanläggningar (telefoni) i närheten av planområdet, dessa bedöms inte beröras av utbyggnaden av området. Utbyggnad av stadsnät (bredband) pågår i Hemmeslöv.

För områdets elförsörjning har två transformatorstationer anlagts samt ledningsnätet byggts ut i samband med genomförandet av gällande detaljplan. Ledningsnät för telefoni och bredband har också byggts ut inom området.

### Brandvattenförsörjning

Vid utbyggnad av ledningsnätet i området byggdes brandposter ut enligt gällande riktlinjer.

### Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområdet för Båstad kommun. Längs med Inre kustvägen har nya spillvattenledningar anlagts, i Mellanvägen går befintlig spillvattenledning som även kommer kunna utnyttjas. Generellt gäller att området närmst Inre Kustvägen kan anslutas till ledningar i denna och resterande ansluts till ledningar i Mellanvägen. Ledningen i Mellanvägen avses mätas in för att kunna avgöra vilka delar av den nya bebyggelsen som kan anslutas dit.

I likhet med spillvattenledningarna ligger även vattenledningar i Mellanvägen (befintlig V250) och Inre kustvägen (nylagd V200).



### **Dagvatten**

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

Dagvatten från planområdet kommer att behöva avledas söder, mot Stensån. Eftersom Stensån är ett känsligt ekosystem och av riksintresse för naturvården är det viktigt att dagvattnet fördröjs och renas lokalt innan det når recipienten.

### **Avfallshantering**

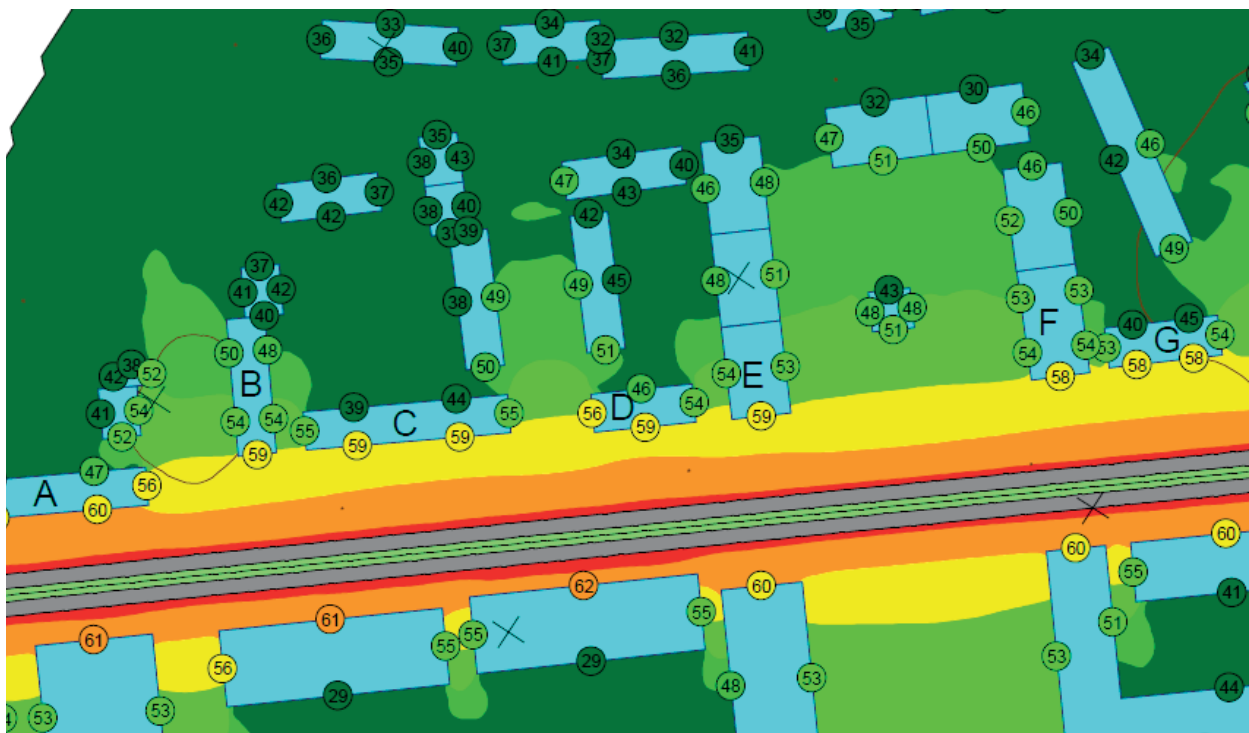
Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet. Avfallshantering sker genom Nordvästra Skånes Renhållning AB (NSR). Närmsta återvinningsstation finns vid korsningen Karupsvägen - Meteorvägen, knappt 2 km från planområdet, somtillgodoser källsorteringens fraktioner.

## Störningar och skydd

### Bullerpåverkan

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 och järnvägen samt dels inför arbetet med gällande detaljplan.

De byggnader som ingår i nu aktuell detaljplan är byggnader B, C, D och E. Enligt PM upprättat av ÅF 2015-10-28, blir det den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafiken vid fasad mot Inre kustvägen 59-60 dBA. Maxnivåerna i området kommer från tågtrafiken. Enligt utredningarna blir maximal ljudnivå mot innergårdarna (angett som norrgavel i tabellerna) 68 dBA. Förordningen säger att buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. I PM om sammanvägt buller konstateras att med rätt planlösning finns goda förutsättningar att uppfylla riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Utsnitt ut karta från bullerutredningen upprättad av Reinertsen 2015-02-17 som visar ekvivalent ljudnivå.

Byggnad	Mot järnväg/väg	Östergavel	Norr-gavel	Västergavel	
A		60	56	47	56
B		59	54	--	54
C		59	55	44	55
D		59	54	46	56
E		60	56	--	54
F		58	54	--	54
G		58	54	45	53
H		56	49	42	54

Tabell över ekvivalent ljudnivå för vägtrafik (ÅF 2015-10-28)

Byggnad	Mot järnväg/väg	Östergavel	Norr-gavel	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

Tabell över maximal ljudnivå från tågtrafik (ÅF 2015-10-28)

## Risk

Inre kustvägen är inte avsedd att vara led för farligt gods, transporter av farligt gods sker dock på Västkustbanan. 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, de s.k. 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.

Den del av planområdet som är belägen närmast Västkustbanan ligger >100 meter från närmaste räl på vilken det transporteras farligt gods. Mellan planområdet och Västkustbanan finns dessutom en bullervall vilken bidrar till att skydda området vid en eventuell olycka. Sammantaget bedöms risknivåerna inom planområdet vara acceptabla.

## 8. PLANFÖRSLAG

### Utgångspunkter

Detaljplanen utgår från gällande detaljplan med endast mindre justeringar.

### Bebyggelse

#### Användning

Användningen inom planområdet är bostäder, för fastigheten Hemmeslöv 5:17, centrum och vård, samt för delar av fastigheten Hemmeslöv 5:18 kontor. För fastigheten Hemmeslöv 5:17 ställs krav på att byggnaden ska utformas så att bottenvåningen kan inrymma kommersiella lokaler.

#### Placering

Längs Inre kustvägen placeras byggnaderna så att de ger en bullerdämpande effekt för innergård och innanför belägna byggnader. På fastigheten Hemmeslöv 5:17 ska byggnad placeras i gräns mot förgårdsmark mot Stinsvägen för att skapa ett tydligt gaturum.

#### Utformning

För att ge en hög exploateringsgrad i det stationsnära läget tillåts relativt höga byggnader inom planområdet. Närmast stationstorget tillåts en byggnadshöjd på 17 meter. Fastigheten Hemmeslöv 5:18 ges en något lägre byggnadshöjd på 14 meter för att möta radhusen söder om planområdet. På fastigheterna Hemmeslöv 5:23 och 5:24 ges möjlighet att uppföra byggnader med en byggnadshöjd på 18 respektive 24 meter. Kvarteret ligger i direkt anslutning till befintligt skogsområde och bebyggelsen tar därmed höjdmässigt stöd i den befintliga trädvegetationen. Byggnadshöjderna från gällande detaljplan har räknats om till totalhöjd för att öka tydligheten. Byggnadernas faktiska höjd blir oförändrad.

För fastigheten 5:17 ställs krav på att byggnaden ska utformas så att bottenvåningen kan inrymma kommersiella lokaler.



Skissförslag på byggnation inom området (Bild Fredblads Arkitekter 2016)

## Mark och vegetation

### Mark och vegetation

Det är viktigt att skapa avledningsvägar för dagvattnet så att det vid kraftiga regn inte orsakar skador på bebyggelsen. Höjdsättningen av området och bebyggelse är ett viktigt redskap för detta och huvudprincipen är att tomtmark ska anläggas högre än anslutande vägbanor och grönytor. Parkerings- och grönytor samt gator kan därmed användas som översvämningssytor och sekundär avrinningsväg vid extrem nederbörd. Lägsta nivå för färdigt golv är 0,3 meter över anslutande gata.

### Allmän plats

Planen omfattar inte någon allmän platsmark.

### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms vara relativt gynnsamma för exploatering med bostadsbebyggelse. Uppmätta grundvattennivåer i närområdet varierar mellan ca 1 och 2 meter under befintlig marknivå. Ett geotekniskt PM har under februari 2018 tagits fram av Sigma för att kontrollera möjligheterna för byggande av underjordiska garage inom planområdet även om grundvattennivåerna skulle stiga på lång sikt på grund av klimatförändringar. Resultaten visar att detta är fullt möjligt utan permanent grundvattensänkning. I detaljplanen finns en bestämmelse om att grundläggning med golvnivåer under marknivån ska utföras så att befintlig grundvattennivå inte påverkas negativt. Syftet med denna är att undvika permanent sänkning av grundvattnet vilket skulle kunna medföra påverkan på kringliggande bebyggelse och naturvärden. Bestämmelsen gäller inte för undanträngningseffekten av grundvattnet under byggnaden.

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

## Gator och trafik

Antalet bostäder förändras inte jämfört med gällande detaljplan varför trafikbelastningen bedöms bli densamma.

### Parkering

Detaljplaneförslaget möjliggör parkering i underjordiska garage. Parkering, såväl för bilar som för cyklar, ska primärt ske inom kvartersmark. Med utgångspunkt från områdets direkta närhet till Båstads station, kommersiell service samt rekreationsområden är den övergripande ambitionen med planeringen av området att minimera boende och verksammas behov av biltransporter, och därmed bilparkeringsplatser. Det ska finnas god tillgång till cykelparkering i bra lägen, dvs. nära entréer till exempelvis bostäder, kontor och butikslokaler. Vid bostäder ska minst hälften av de cykelplatser som anordnas vara lättillgängliga, dvs. i markplan.

Särskilda mobilitetsåtgärder av exploatören som främjar cykling, kollektivtrafikresande eller gemensamma billösningar ska innebära att kraven på tillskapande av bilplatser inom kvartersmark minskar. Åtgärder kan exempelvis vara särskild service för cyklister, aktiv information om kollektivtrafiken eller att fastigheten via avtal ansluter sig till en bilpool.

## Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

## Gång- och cykeltrafik

I planområdets norra del finns ett x-område som säkerställer en gen gång- och cykelväg för allmänheten till järnvägsstationen.

## Hälsa och säkerhet

### Störande verksamheter och farligt gods

Enligt rapporten Riskhantering i detaljplaneprocessen (2006) ska riskhanteringsprocessen hanteras i framtagande av detaljplaner inom 150 meter från farligt godsled. En bedömning av risknivåerna togs fram i samband med detaljplanen för Inre kustvägen, i denna utredning konstaterades att bostadsbebyggelse kunde förläggas i området mellan Inre kustvägen och Västkustbanan under förutsättning att vissa åtgärder vidtogs. Med utgångspunkt från detta bedöms risknivåerna i nu aktuellt området vara acceptabla.

## Buller

Eftersom bullernivåerna vid kvarteren närmast Inre kustvägen ligger precis under riktvärdena i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnad (2015:216) görs bedömningen att det med rätt planlösning finns goda förutsättningar att uppfylla riktvärdena.

Åtgärder som kan tillämpas för att erhålla bostäder och miljöer med acceptabla ljudförhållanden är;

- Sammanhållen bebyggelse längs med Inre kustvägen
- Omsorgsfull planering och disponering av byggnader
- Delvis inglasning av balkong/uteplats
- Åtgärder i fasad/fönster
- Åtgärder vid friskluftsintag

Även bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> kan byggas i de mer bullerutsatta lägena.

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning

Exploatören avser att tillgodose energiförsörjning och uppvärmning kvartersvis eller husvis genom värmepumpar och solceller.

### El, telefoni och bredband

Anläggningar finns utbyggda i området med en kapacitet som är anpassad för att klara tillkommande bebyggelse.

### Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintligt/kommande ledningsnät i Mellanvägen och Inre Kustvägen.

### Dagvatten

Dagvatten ska ledas via befintliga ledningar i intilliggande gator och hanteras på samma sätt som dagvattnet från intilliggande område. Vattnet släpps ut i och renas i den befintliga Hemmeslövssjön innan det via ett reglerat utflöde når Stensån.

### **Avfallshantering**

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Avfallsutrymmen för flerfamiljshus bör placeras i nära anslutning till körbar väg, för flerfamiljshus och verksamheter bör särskilda platser avsättas för separata avfallsutrymmen.

## **9. KONSEKVENSER**

---

Samhällsbyggnad bedömer, med stöd av behovsbedömningen ovan, att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurserna inte blir betydande.

### **Folkhälsa**

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

Området har vidare goda förutsättningar för vardagsmotion, både som en del av en pendlingsresa och som en separat fysisk aktivitet. 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.

Den centrala torgytan i anslutning till Inre kustvägen, belägen i stråket mellan stationstorget och naturområdet, skapar ett tydligt och lättorienterat offentligt rum med möjlighet till sociala möten och tillgång till offentlig och kommersiell service.

## 10. GENOMFÖRANDE

---

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

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande enligt PBL 2010:900. Samråd genomförs under våren 2018. Antagande bedöms kunna ske under sommaren 2018 under förutsättning att alla i samrådsgruppen godkännt planförslaget under samrådsskedet.

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansvarar för att initiera och finansiera eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

#### Servitut

Avtalsservitut avses upprättas för x-område. Kommunen ansvarar för detta.

#### Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är redan bildad enligt gällande detaljplan. Nu aktuellt planförslag medför inte fler antal bostäder än nu gällande detaljplan. Bedömningen är därför att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka andelstalen i befintlig gemensamhetsanläggning.

### Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive bullerdämpande åtgärder inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Kostnader som är förknippade med tillskapande av servitut belastar kommunen.

#### Planavtal

Planavtal är upprättat mellan Båstad Tuvelyckan AB och Båstads kommun för att reglera plan- och utredningskostnader.

#### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer inte upprättas då planen inte omfattar någon allmän platsmark och allmänna anläggningar redan är utbyggda i området.

#### Övriga avgifter

Bygglövs- och anslutningsavgifter utgår enligt kommunens taxor. Planavgift utgår ej.



## **Tekniska frågor**

### **Vatten och avlopp**

VA-ledningar finns utbyggda in området. Vid en utbyggnad i området ska fastigheterna anslutas till det allmänna ledningsnätet.

Dagvatten ska omhändertas enligt principerna i VA-utredning, upprättad av NSVA, daterad 2015-10-02.

### **Bullerskydd**

I det fall bullerskyddsåtgärder erfordras för tillkommande bebyggelse är det exploatörens ansvar att bekosta detta.

### **El, telefoni och bredband**

Ledningsnät för el, telefoni och bredband finns utbyggt i området.

Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga anläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

### **Brandvatten**

Brandvattenförsörjning avses lösas genom uttag i brandposter i det allmänna ledningsnätet.

## **11. FORTSATT ARBETE**

---

Denna detaljplan handläggs med begränsat planförfarande. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse/ett granskningsutlåtande. Om samtliga inom sakägarkretsen godkänner samrådsförslaget går planen upp för antagande i kommunstyrelsen.

Om samrådshandlingarna inte godkänns av samrådsstyrelsen övergår planförfarandet till standardförfarande och reviderade handlingar ställs ut för granskning innan antagande i kommunstyrelsen.

## **12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

---

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

- Lisa Rönnberg, dåvarande samhällsbyggnadschef
- Olof Selldén, planchef
- Roger Larsson, stadsarkitekt, samhällsbyggnadschef
- Susanna Almqvist, exploateringsingenjör
- Maria Axberg Fagerlind, bygglovhandläggare

SAMHÄLLSBYGGNAD

Emma Johansson  
Planarkitekt