



## Detaljplan för **Repslagaren 22** i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

### Samrådsredogörelse

---

Detta detaljplaneförslag, har varit utsänt för samråd under tiden 2017-10-09 till 2017-11-17 för att ge sakägare, boende, myndigheter med flera, möjlighet att lämna in synpunkter. Planförslaget har tagits fram av Samhällsbyggnad, plan i Båstads kommun. Planen handläggs med standardförfarande. I denna samrådsredogörelse finns dels sammanfattningar av de synpunkter som har lämnats in och dels Samhällsbyggnads kommentarer till synpunkterna.

#### **Följande har inte haft något att erinra mot förslaget**

**Ägare till fastigheten Repslagaren 3**

#### **Synpunkter från myndigheter m.fl.**

**Länsstyrelsen** rekommenderar att rivningsförbudet bryts ut från övriga skyddsbestämmelser och ges beteckningen "r" samt att skyddsbestämmelsen "q<sub>1</sub>" preciseras med de värden som inte får förvanskas.

Vidare anser länsstyrelsen att det bör utredas hur extrem nederbörd kan och ska hanteras inom området och att det bör utredas hur grundvattennivåerna kan komma att påverkas av ett stigande hav.

Länsstyrelsen meddelar att de med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte har några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

**Kommentar:** Rivningsförbudet får bestämmelsen "r". Bestämmelsen "q" preciseras.

*Dialog har förts med NSVA om hantering av dagvatten vid extrem nederbörd. Planbeskrivningen kompletteras med detta.*

*Planområdet är starkt sluttande och de delar där underjordiskt garage tillåts ca 11 – 16 meter över havet varför kommunen gör bedömningen att stigande grundvattennivåer till följd av ett stigande hav inte torde påverka anläggningen.*

**Lantmäterimyndigheten** framför att även om det befintliga servitutet för transportväg till lastkaj till förmån för Repslagaren 22 verkar ha bildats när det även på den tiden var allmän plats, vill de påpeka att det normalt sett är planstridigt att bilda servitut för enskilt ändamål på allmän plats. De anser att kommunen bör försöka hitta en annan lösning för att undvika konflikter mellan enskilda och allmänna intressen.

**Kommentar:** Servitutet är befintligt, upprättat 2001, och ligger på en allmän gång- och cykelväg. Kommunen är medveten om problemet men har inte kunnat hitta någon lämpligare lösning då allmänhetens tillgång till ytan är mycket viktig samtidigt som kommunen anser det vara viktigt att även i detaljplan säkerställa verksamhetens möjlighet att nyttja ytan som tillfart till sin inlastning.

**E.ON Gas** informerar om att de har distributionsledningar och servisleddningar inom planområdet. De noterar att nya byggnader kommer att hamna där befintliga servisleddningar är lokaliserade, vilket innebär att dessa måste flyttas eller att särskilda försiktighetsmått vidtas. E.ON Gas förutsätter att exploatören står för sådana kostnader och att det bör framgå av genomförandebeskrivningen. Vidare noterar de att det inom parkeringsytan finns en distributionsledning och hemställer om att den ska skyddas med ett 5 meter brett u-område där inte heller träd tillåts.

Under "Tekniska frågor – El, tele och internet" noterar de en felaktighet och föreslår att den korrigeras samt att rubriken ändras till "El, tele, internet och gas"

**Kommentar:** Genomförandebeskrivningen kompletteras gällande flytt/åtgärder av servisleddningar. Ett u-område läggs in för distributionsledningen vid parkeringsytan. Informationen under "Tekniska frågor" korrigeras.

**NSVA, Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB** betonar problematiken kring att fylla en pool med dricksvatten gentemot saltvatten i Båstad då dricksvattensituationen är mycket ansträngd.

**Kommentar:** Vilket vatten som används för att fylla en pool är inte en fråga som kan hanteras i en detaljplan.

**NSR** påpekar att vändzonen på Mr G:s väg är för liten och att chauffören behöver backa idag. De framför även att det behövs en vändzon på Kyrkogatan 2 då chauffören ofta får backa även här.

**Kommentar:** Den befintliga vändzonen på Mr G:s väg är idag starkt begränsad av befintliga byggnader och höjdskillnader. Användningsgränsen justeras i detaljplanen så att all mark som ingår i kommunens fastighet planläggs som gatemark för att säkerställa så stor vändzon som möjligt. Byggrätten omfördelas och delar av den läggs på sidan av vändplanen för att ge utrymme för tillfällig placering av gods mm i samband med leveranser. Byggrätten ger även möjlighet att bygga in dessa ytor vid behov, för att ytan ska få ett ordnat utseende.

Tillfarten till hotellets inlastning och plats för upphämtning av avfall är säkerställd via ett servitut som upprättats på allmän platsmark 2001. Kommunen anser att det skulle vara olämpligt att utöka ytan för servitut och/eller körytor för att tillskapa en vändzon som till fullo uppfyller NSRs riktlinjer på den allmänna platsmarken. Bedömningen är dock att det utanför nu aktuell detaljplan bör finnas utrymme att anordna en mindre yta som förbättrar vändmöjligheterna. Detta måste göras i dialog mellan NSR, hotellet och kommunen.

**Kommunala Handikapprådet (KHR)** förutsätter att gällande lagstiftning angående tillgänglighet på allmän mark, mått och beläggningar, följs och tillgodoses.

**Kommentar:** Noteras

## Synpunkter från sakägare och andra besvärberättigade

**Ägarna till Kyrkan 1** efterfrågar höjden på byggnaden i slutet av Kastanjeallén.

Vidare framför de att det är viktigt att inglasningen av hotellets takterrass är transparent för att utblicken ska bestå.

Gällande Kongresshuset anser de att byggnaden, med den föreslagna ändringen, kommer att påverka de närmaste omgivningarnas kvaliteter. Platsen ligger i tät bebyggelse och bör vara anpassad till omgivande småskalig bebyggelse och utblickar mot havet. De skriver att bebyggelsen bör framstå som en del av staden och beskriver utblicken från hamnen in mot bykärnan. Stycket sammanfattas med att de motsätter sig den höjd som föreslås för kongresshuset.

I yttrandet skriver de även att fritids och andra anläggningar får endast uppföras som kompletteringar på platser där det redan finns motsvarande bebyggelse.

De skriver vidare att om det i planen menas att byggnaderna runt bana 1 ska bli högre än de är idag så motsätter de sig detta.

De förmodar att bostäder kommer att tillåtas i områdets västra del även i den nya detaljplanen.

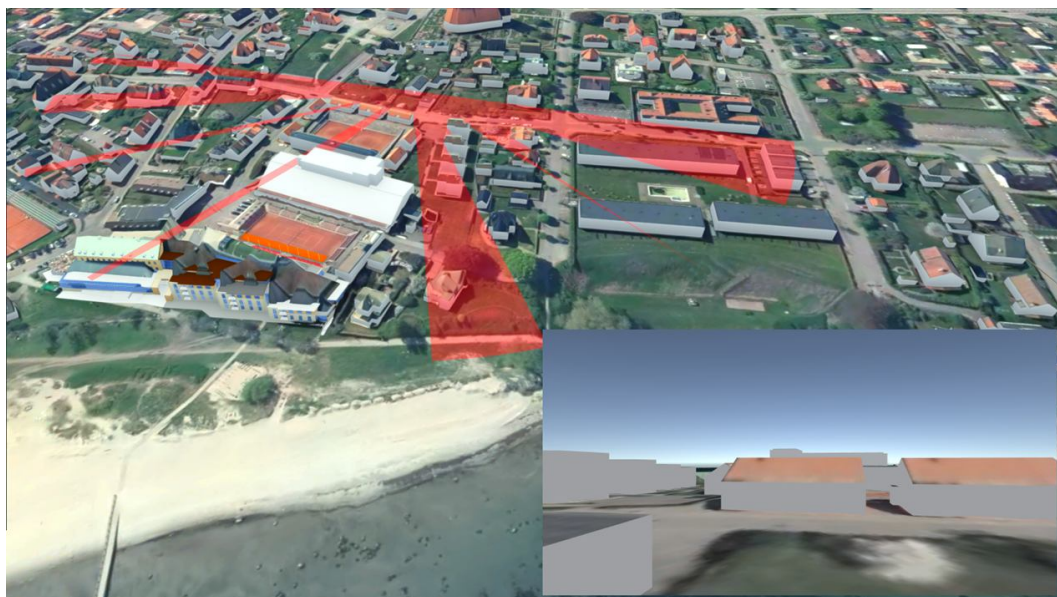
Fastighetsägarna informerar om att det finns flera permanenta bostäder i direkt anslutning till planområdet och att dessa är sammanbundna med tennisområdet genom de sk. gångfartsgatorna.

De påtalar att trafiksituationen är komplex i området. Tidvis är Kyrkogatan och första delen av Lindallén helt avstängd och boende på Lindallén 5 kan inte nå fastigheten med fordon. De bifogar ett avtal som upprättats med stiftelsen Båstad Tennis och Hotell AB där verksamheten förbundet sig att inte bygga ut eller nyttja den planerade infarten från Lindallén till parkeringen.

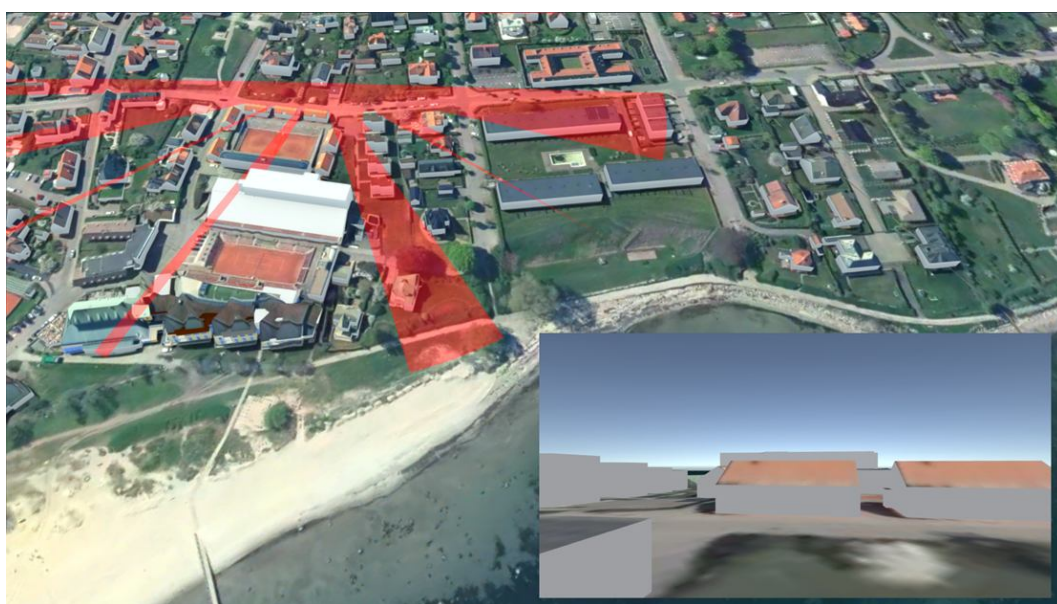
Fastighetsägarna avslutar med att konstatera att det kulturhistoriska intresset för platsen är knutet såväl till stadsplan som bebyggelsemönster och byggnaders utformning.

**Kommentar:** *Högsta nockhöjd för byggnaderna vid vändplatsen på Mr G:s väg är 4 meter. Det innebär en våning. Byggnaderna blir då något lägre än befintligt murkrön. Syftet med byggrätten är att ge möjlighet att bygga in ytorna för avlastning och på så sätt ge platsen ett mer ordnat intryck.*

*Ytorna för utbyggnad av Kongresshusets övre våning och hotellbyggnadens takterrass begränsas och omdisponeras för att minska påverkan på utblickarna mot havet. Planbeskrivningen kompletteras med 3D vyer för att illustrera utbyggnaderna. Analyser i 3D-modell visar att utsikten från fastigheten över havet inte kommer att minska på grund av planerad utbyggnad.*



*Utsikt före utbyggnad*



*Utsikt efter utbyggnad*

*Höjden för byggnaderna runt bana 1 är satt efter befintliga byggnaders höjd. I vissa delar är högsta tillåtna nockhöjd sänkt jämfört med gällande detaljplan.*

*Bostäder tillåts även fortsättningsvis i planområdets västra del.*

*Avstängningar och enkelriktningar av trafik regleras inte i detaljplan. Synpunkterna är vidarebefordrade till Teknik och service.*

**Ägarna till Linnéa 2** anser att utbyggnaden av kongresshallen blir en för dominant byggnad för området. Inglasningen av takterrassen tycker de skymmer utsikten mot havet från Kyrkogatan och Dalmanska tomten. De anser att man bör minska byggytan till max 75 % av takterrassen räknat från väster och framför att även om

den byggs i glas behövs någon form av solskydd vilket medför att utsikten över havet tappas.

**Kommentar:** Gällande utbyggnaden av Kongresshuset och hotellets takterrass se svar till ägare av Kyrkan 1. Framtagna 3D vyer visar även påverkan på utsikten från Dalmanska tomten och Kyrkogatan.

**Ägare till Linnéa 5** informerar om att byggnaderna på Kyrkogatan 7 och 9 uppfördes i början av 1860-talet som smedboställe respektive smedja. Det innebär att de är uppförda före den stora branden 1870.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

**Ägare till Repslagaren 13** efterfrågar mer information om de två byggrätterna i planområdets nordvästra del.

Fastighetsägaren konstaterar att byggnationen mellan "TV-läktaren" och Center Courten ska vara en enplansstruktur och framför att han med nuvarande information inte har några invändningar mot detta.

Däremot framförs starka invändningar mot bebyggelse på en del av den vändplats som idag finns och används för bl a sophantering. Redan idag har den lastbilstrafik som förekommer till anläggningen svårigheter att vända. Fastighetsägaren framför oro för att ytterligare begränsningar kommer göra trafiksituationen under sommarmånaderna ohållbar på Mr G:s väg och berättar att redan under rådande förhållanden korkas vägen igen av lastbilar som lastar eller lossar gods till anläggningen, vilket omöjliggör till eller utfart från fastigheterna Repslagaren 13 och/eller 16.

**Kommentar:** Gällande byggrätten vid Mr G:s väg se svar till NSR och ägare av Kyrkan 1. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta.

*Byggrätten vid Center Courten tillåter endast en våning.*

**Ägarna till Repslagaren 16** påpekar vikten av att det framgår att Mr G:s väg är en allmän kommunal väg även i dess sträckning genom tennisstadion. De har förståelse för att den stängs av vid större evenemang men framför att det i övrigt är viktigt att det inte parkeras just vid anslutningen till Kyrkogatan då det hindrar cyklister, personer med barnvagnar eller rollatorer att komma fram.

De tycker att det är svårt att överblicka hur högt och stort det planeras byggas i närområdet enligt detaljplanen.

Vidare framför de att det är redan nu är trångt på vändplatsen vid Mr G:s väg och att det vid flera tillfällen varit omöjligt för sopbilen att tömma deras soptunnor.

**Kommentar:** Förlängningen av Mr G:s väg, i form av en gång- och cykelväg genom tennisstadion är inte en allmän kommunal väg. Detta är inte någonting som förändras med detta planförslag. Sträckan ska dock vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta regleras genom bestämmelsen "x" som gäller hela vägen fram till Kyrkogatan.

*Gällande vändplatsen vid Mr G:s väg se svar till NSR.*

## Synpunkter från ej besvärberättigade

**Föreningen Gamla Båstad** framför att det är viktigt att tennisverksamheten i Båstad kan få utvecklas, men att när en verksamhet som denna byggs ut, inte minst på höjden, kommer den i konflikt med andra intressen. Föreningen framför att området mellan torget och hamnen är en mycket känslig kulturmiljö och att kopplingen mellan torget och havet är viktig för människor som vistas här.

De påtalar att vid utarbetandet av idag gällande detaljplanen fick nybyggnationen en bra anpassning till omgivande miljö. Byggnadens höjd begränsades så att utblickar från torget och Birgit Nilssons plats mot havet bibehölls. Kongresshuset drogs västerut för att inte störa kontakten med havet. Detta har studerats noga även vid annan planläggning. Föreningen anser att det nu framlagda förslaget att bygga ut kongresshuset österut kommer att spolia dessa tankar och vill inte att det ska förlängas åt öster med hänsyn till såväl den allmänna stadsmiljön som till kulturmiljön.

Vidare framför föreningen att Skansen är tillbyggd både i norr och i väster samt att söderfasaden delvis är tillbyggd. De anser att det är viktigt att den södra fasaden blir fri från ytterligare tillbyggnader. De tycker att det ter sig märkligt att tillbyggnaden är tänkt att gå fram till restaurangens entré. Föreningen skriver att den föreslagna tillbyggnaden inte får tillåtas då den förvanska byggnadens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag.

**Kommentar:** Gällande utblickar från torget och Birgit Nilssons plats se svar till ägare av Kyrkan 1.

*Kommunens bedömning är att utbyggnaden medför en påverkan men att påverkan inte blir så stor att den inte kan tillåtas. Den planerade utbyggnaden anses vara förenlig med varsamhetskraven.*

## Sammanfattning av de ändringar som nämnts

- Rivningsförbudet för Skansen separeras från bevarandebestämmelsen och får bestämmelsen "r".
- Bevarandebestämmelsen "q" för Skansen preciseras.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande hantering av dagvatten och extrem nederbörd.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande extrem nederbörd och stigande grundvattennivåer.
- Användningsgränsen justeras i detaljplanen så att all mark som ingår i kommunens fastighet planläggs som gatumark för att säkerställa så stor vändzon som möjligt. Byggrätten omfördelas och delar av den läggs på sidan av vändplanen för att ge utrymme för tillfällig placering av gods mm i samband med leveranser.
- Ytorna för utbyggnad av Kongresshusets övre våning och hotellbyggnadens takterrass begränsas och omdisponeras för att minska påverkan på utblickarna mot havet.
- Planbeskrivningen kompletteras med 3D vyer för att illustrera utbyggnaderna.

- Genomförandebeskrivningen kompletteras gällande flytt/åtgärder av servisledningarna.
- Ett u-område läggs in för distributionsledningen vid parkeringsytan.
- Informationen under "Tekniska frågor" korrigeras.
- Planbeskrivningen kompletteras med informationen om Kyrkogatan 7 och 9

### **Ytterligare ändringar som gjorts**

- u-området i planområdets norra del har tagits bort.
- Höjder och utformning för utbyggnaden framför Sand har anpassats efter verksamhetsutövarens skisser.

### **Underrättelse inför antagandet och granskningsutlåtande**

När planen går till antagande skickar kommunen en underrättelse om det till uppdragsgivaren och alla som lämnat synpunkter på planen under samråd och granskning (med undantag av Länsstyrelsen). Utställningsutlåtandet skickas med. På detta sätt får de som lämnat synpunkter reda på att planen är på väg att antas och de kan läsa hur deras synpunkter har hanterats.

Utifrån vad vi vet nu kommer följande att få underrättelsen och utlåtandet:

Lantmäterimyndigheten  
E.ON Gas  
NSVA, Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB  
NSR  
Kommunala Handikapprådet (KHR)  
Ägarna till Kyrkan 1  
Ägarna till Linnéa 2  
Ägare till Linnéa 5  
Ägare till Repslagaren 13  
Ägarna till Repslagaren 16  
Föreningen Gamla Båstad

### **Underrättelse efter antagandet, samt besvärshänvisning**

När planen har antagits skickar kommunen ut en underrättelse om det och en besvärshänvisning till Länsstyrelsen, eventuella regionplaneorgan och kommuner som berörs, samt de personer och organisationer som har rätt att överklaga planen. Besvärshänvisningen förklarar hur man gör om man vill överklaga.

Utifrån vad vi vet nu kommer följande att få underrättelsen och besvärshänvisningen:

Länsstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten

**Kommunstyrelsen föreslår besluta att**

Planförslaget godkänns för granskning i enlighet med denna samrådsredogörelse.

Båstad 201x-xx-xx

Emma Johansson  
Planarkitekt