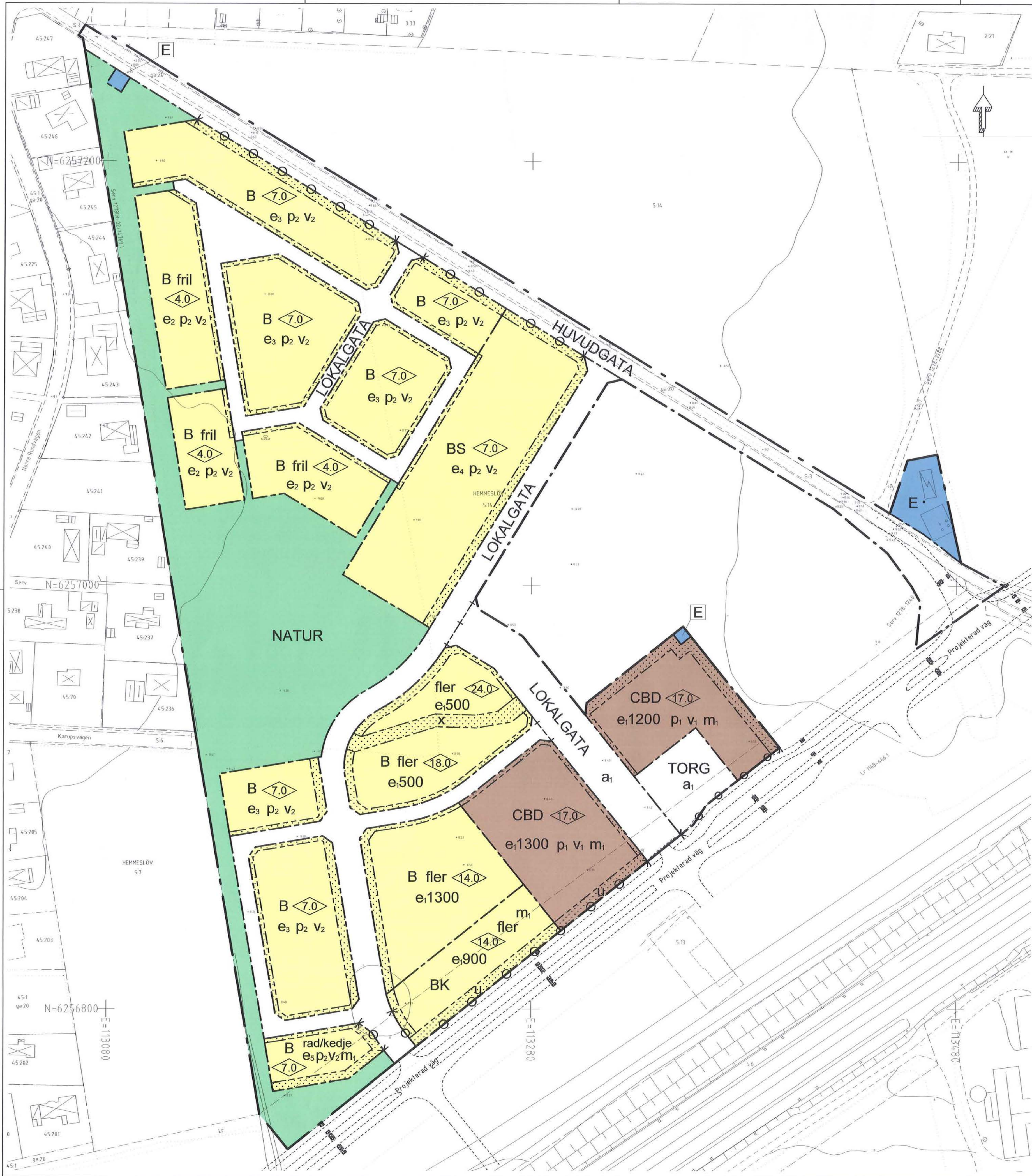




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- NATUR: Naturområde. Gång- och cykelstråk får anordnas.
- TORG: Torgyta

Kvartersmark

- B: Bostäder
- BK: Bostäder, kontor
- BS: Bostäder, rad- och kedjehus, samt skola och förskola
- CBD: Centrum, bostäder och vård
- E: Tekniska anläggningar, transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e.000: Största byggnadsarea i m² inom området
- e₂: Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 550m², största byggnadsarea per fastighet (inkl. komplementbyggnad) är 220 m².
- e₃: Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 300m², största byggnadsarea per fastighet (inkl. komplementbyggnad) är 150 m².
- e₄: Vid utnyttjande av marken för bostäder är minsta tillåtna fastighetsstorlek 250 m², största tillåtna byggnadsarea per fastighet (inkl. komplementbyggnad) är 40% av fastighetsarean. Vid utnyttjande av marken för skoländamål är största tillåtna byggnadsarea 1/6 av fastighetsarean.
- e₅: Minsta tillåtna fastighetsstorlek 250 m², största tillåtna byggnadsarea per fastighet (inkl. komplementbyggnad) är 40% av fastighetsarean.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u: Byggnad får inte uppföras
- x: Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x: Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i oktober 2015 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Platsbesök utfört i oktober 2015.
Fastighetsredovisningen avser förhållandena i oktober 2015.
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000
Inre Kustvägens höjder samt sträckning är projekterade.

Stina Andersson, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

TECKENFÖRKLARING
Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt, förrinne etc
- Koordinatskryss
- Namn på fastighet
- Bostadshus karterat efter husliv resp takkontur
- Komplementbyggnad karterat efter husliv resp takkontur
- Skärmtak karterat efter husliv resp takkontur
- Transformatorbyggnad
- Kantsten
- Vägart, gång eller gång- och cykelbana
- Ägodelsgräns
- Äker, odlad öppen mark
- Äng-, hag- eller betesmark
- Barrskog resp lövskog
- Barrträd resp lövträd
- Kärr, mosse eller sankmark
- Fornlämning
- Staket, gårdesgård eller plank
- Mur, mittlinje
- Stödmur
- Häck
- Slänt
- Höjdkurvor
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe
- Vattendrag



Skala 1:1000 (A1)

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Murar och plank som ligger närmare än 4 meter från fasthetsgräns mot allmän platsmark får ej överstiga 0,8 meter. Murar och plank på övrig tomtmark får ej överstiga 1,5 meter.

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p₁: Byggnad ska placeras i gräns mot torg respektive i gräns mot förgårdsmark mot lokalgata/torg
- p₂: Carport/garage ska placeras minst 6 meter från fasthetsgräns mot gata

Utformning

- h: Högsta byggnadshöjd i meter. Beräkningsgrundande fasad ska vara långsida även om gavel placeras mot gata.
- v₁: Byggnad ska utformas så att bottenvåningen kan inrymma kommersiella lokaler
- v₂: Takterass får ej anordnas
- f_{ter}: Endast flerbostadshus
- f_{ril}: Endast friliggande hus. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fasthetsgräns. Garage/carport ska placeras minst 1,0 meter från fasthetsgräns.
- rad/kedje: Endast rad- och kedjehus

Byggnadsteknik

Endast källarlösa hus. Lägst nivå för färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över anslutande gata.

STÖRNINGSSKYDD

Byggnad ska uppföras så att vibrationsnivån i bostäder inte överskrider 0,4 mm/s vägd RMS

- m: Bostäder ska utföras så att, då den ekvivalenta trafikbullemlinjen vid fasad överskrider 55 dBA, ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida, gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dBA maximalnivå och 55 dBA ekvivalentnivå ska anordnas i anslutning till bostaden

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov krävs inte för murar och plank som ligger närmare 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.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats förutom områden betecknade med a₁

- a₁: Kommunen är huvudman för allmän platsmark

kopiens överensstämmelse med originalet intygas:

[Signature]

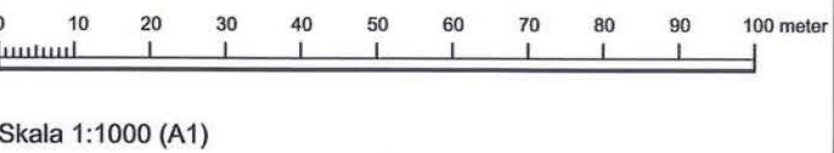
Till detaljplanen hör:		☒ Grundkarta	☐
☒ Illustrationskarta	☐	☐	☐
☒ Planbeskrivning	☐	☐	☐
☒ Fastighetsförteckning	☐	☐	☐
Detaljplan för			
Hemmeslöv 5:14, del av, TUVELYCKAN			
Båstads kommun	Skåne Län	Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	
Ritad av: Johan Thein, Arkitekterna Krook & Tjäder		Antagande	
		160427 Kf	
Upprättad: 150702		Laga kraft	
Reviderad: 160215		160607	
Lisa Rönnberg Samhällsbyggnadschef		Emma Johansson Planarkitekt	1671



GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i oktober 2015 på grundval av
Båstads kommuns primärkarta. Plotsbesök utfört i oktober
2015.
Fastighetsredovisningen avser förhållandena i oktober 2015.
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000
Inre Kustvägens höjder samt sträckning är projekterade.

Stina Andersson, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

- TECKENFÖRKLARING**
Grundkartans beteckningar
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Gräns för servitut, ledningsrätt, formlinje etc.
 - Koordinatskryss
 - Namn på fastighet
 - Båstads hus kartat efter husliv resp takkontur
 - Komplementbyggnad kartat efter husliv resp takkontur
 - Skärmtak kartat efter husliv resp takkontur
 - Transformatorbyggnad
 - Kartstén
 - Vägart, gång eller gång- och cykelbana
 - Ägostadsgräns
 - Äger, odlad öppen mark
 - Ängs-, hag- eller betesmark
 - Barnskog resp lövskog
 - Barträd resp lövträd
 - Kärr, mosse eller sankmark
 - Fornlämning
 - Staket, gårdesgräns eller plank
 - Mur, mittlinje
 - Stödmur
 - Häck
 - Slätt
 - Höjdukurvor
 - Höjdpunkt
 - Belysningsstolpe
 - Vattendrag



- Planområdesgräns
- Naturområde / grönyta
- Ny bebyggelse

kopierats överensstämelse
med originalet intygas:
[Signature]

Till detaljplanen hör:		☒ Grundkarta	☐
☒ Illustrationskarta (denna handling)	☐	☐	☐
☒ Planbeskrivning	☐	☐	☐
☒ Fastighetsförteckning	☐	☐	☐

Illustrationskarta till detaljplan för

Hemmeslöv 5:14, del av, TUVELYCKAN

Båstads kommun	Skåne Län	Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	
Ritad av: Johan Thein, Arkitekterna Krook & Tjäder		Antagande	
		160427	K4
Upprättad: 150702		Reviderad: 160215	Laga kraft
		160607	
Lisa Rönnberg Samhällsbyggnadschef		Emma Johansson Planarkitekt	1671

Detaljplan för

Hemmeslöv 5:14*, del av - TUVELYCKAN

Båstads kommun, Skåne län

(* tidigare Hemmeslöv 5:2)

Planbeskrivning



Bild Båstads kommun/Jonas Rasmusson

PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är 1327/14-315

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, 2016-02-15
- Illustrationskarta, 2016-02-15
- Planbeskrivning, 2016-02-15 (denna handling)
- Granskningsutlåtande, 2016-02-15
- Fastighetsförteckning, 2015-10-06
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), oktober 2015

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

- Strukturplan för Tuvelyckan, Hemmeslöv 5:2, 2015-03-24 (godkänd av KF 2015-05-04)
- Behovsbedömning, 2015-05-21
- PM Dagvatten, 2015-10-02, NSVA
- VA-utredning för Åstad, översiktlig med kostnadskalkyl, 2012-10-01, NSVA
- Översiktligt planeringsunderlag, Geoteknik, 2001-03-19, Statens geotekniska institut, SGI
- Arkeologisk utredning, 2012-09-10, CMB Uppdragsarkeologi AB
- Arkeologisk utredning, 2010, Wallin Kulturlandskap och arkeologi
- Beräkning av utomhusbuller för utbyggnad av bostäder och verksamheter vid Båstads nya station. Rev D, 2013-12-08, ÅF
- Bullerutredning Hemmeslöv 5:2, 2015-02-17, Reinertsen
- PM - Yttrande om sammanvägt buller, Hemmeslöv 5:14, Båstads kommun, 2015-10-28, ÅF
- Naturvärdesbedömning, 2015-02-10, Båstads kommun

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
BESLUT.....	9
ÖVERSIKTSPLAN.....	9
PLANPROGRAM.....	9
DETALJPLAN	10
BEVARANDEPLAN	10
KULTURMILJÖVÅRDSPROGRAM.....	10
MILJÖPROGRAM	10
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	11
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN, MB.....	11
7. FÖRUTSÄTTNINGAR	13
MARK, VATTEN OCH VEGETATION.....	13
BEBYGGELSE	14
GATOR OCH TRAFIK	14
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE.....	17
VERKSAMHETER.....	17
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	17
ÖVERSVÄMNINGSRISK	17
KULTURMILJÖER OCH FORNLÄMNINGAR	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
STÖRNING OCH SKYDD	19
8. PLANFÖRSLAG	22
SAMMANFATTNING	22
MARK, VATTEN OCH VEGETATION.....	22
BEBYGGELSE	25
GATOR OCH TRAFIK	26
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	27
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	28

9. KONSEKVENSER	30
BEHOVSBEDÖMNING	30
RIKSINTRESSEN.....	30
MILJÖKVALITETSNORMER.....	30
GOD BEBYGGD MILJÖ, SOCIALA VÄRDEN OCH REKREATION	30
TRAFIK.....	30
NATUR- OCH KULTURVÄRDEN	31
FORNLÄMNINGAR.....	31
HÄLSA OCH SÄKERHET/STÖRNINGSSKYDD	31
10. GENOMFÖRANDE.....	32
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	32
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	32
EKONOMISKA FRÅGOR	33
TEKNISKA FRÅGOR.....	34
11. FORTSATT ARBETE	35
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	35

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.

Samråd

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. I samrådsskedet tas ett första förslag fram till hur området ska utformas och planläggas. Samrådsförslaget ställs ut i kommunhuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Förslaget skickas också till berörda myndigheter. Kommunen annonserar i NST om samrådet, de fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget meddelas med post. Ibland hålls ett allmänt möte om planförslaget. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

Granskning

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

Antagande

Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs och sedan lämnas förslaget till politikerna. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen planen. Om kommunstyrelsen är oenig går planen vidare till kommunfullmäktige, som får avgöra frågan.

Här är vi nu!

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

Planområdet är beläget i Hemmeslöv, i direkt anslutning till Båstads nya station, och omfattar ca 8,5 hektar. Syftet med detaljplanen är att i området nordväst om Båstads nya station möjliggöra tillskapande av attraktiva permanentbostäder i direkt närhet till goda kommunikationer och fina rekreative miljöer. Detaljplanen ska möjliggöra en bebyggelseutveckling av småhus, flerbostadshus, förskola samt centrumverksamheter och kontor. Området beräknas kunna innehålla ca 300 bostäder, exploateringsgraden, e, för hela planområdet uppgår till 0,6.

Kommunen bedömer utifrån genomförd behovsbedömning, avstämd med Länsstyrelsen 2015-05-28, att planläggningen inte föranleder krav på en miljöbedömning, inklusive miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

3. PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH STORLEK

Planområdet utgörs av del av fastigheten Hemmeslöv 5:14 (tidigare Hemmeslöv 5:2), del av Hemmeslöv 5:9 samt del av Hemmeslöv ga:20 och är beläget ca 4 km från Båstads centrala delar, i direkt anslutning till Båstads nya station. Området gränsar i väster till befintlig bebyggelse i Hemmeslöv, i nordost till Mellanvägen och i sydost till Inre kustvägen.

Området omfattar ca 8,5 hektar och utgörs till största delen av åkermark och betesvall, i väster finns ett skogsområde om ca 3 hektar.

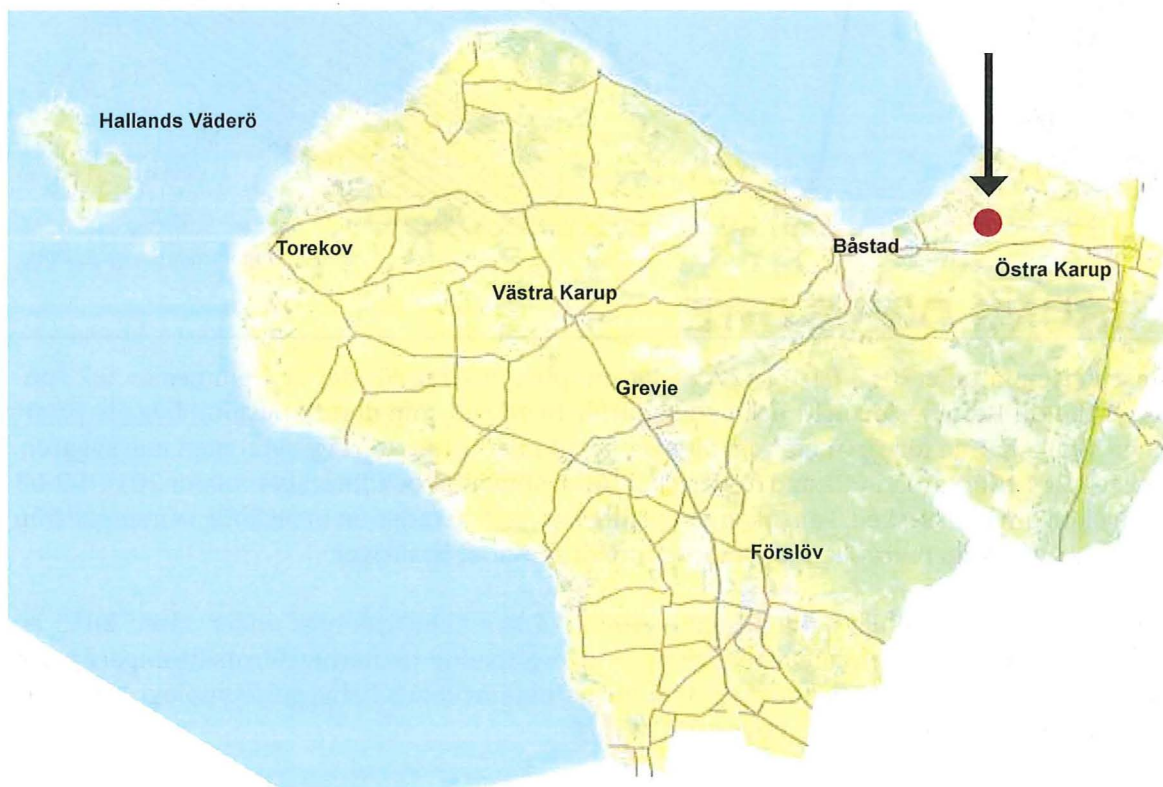


Bild 1. Översiktskarta

ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Hemmeslöv 5:14 och Hemmeslöv ga:20 är privatägda, Hemmeslöv 5:9 ägs av Båstads kommun.

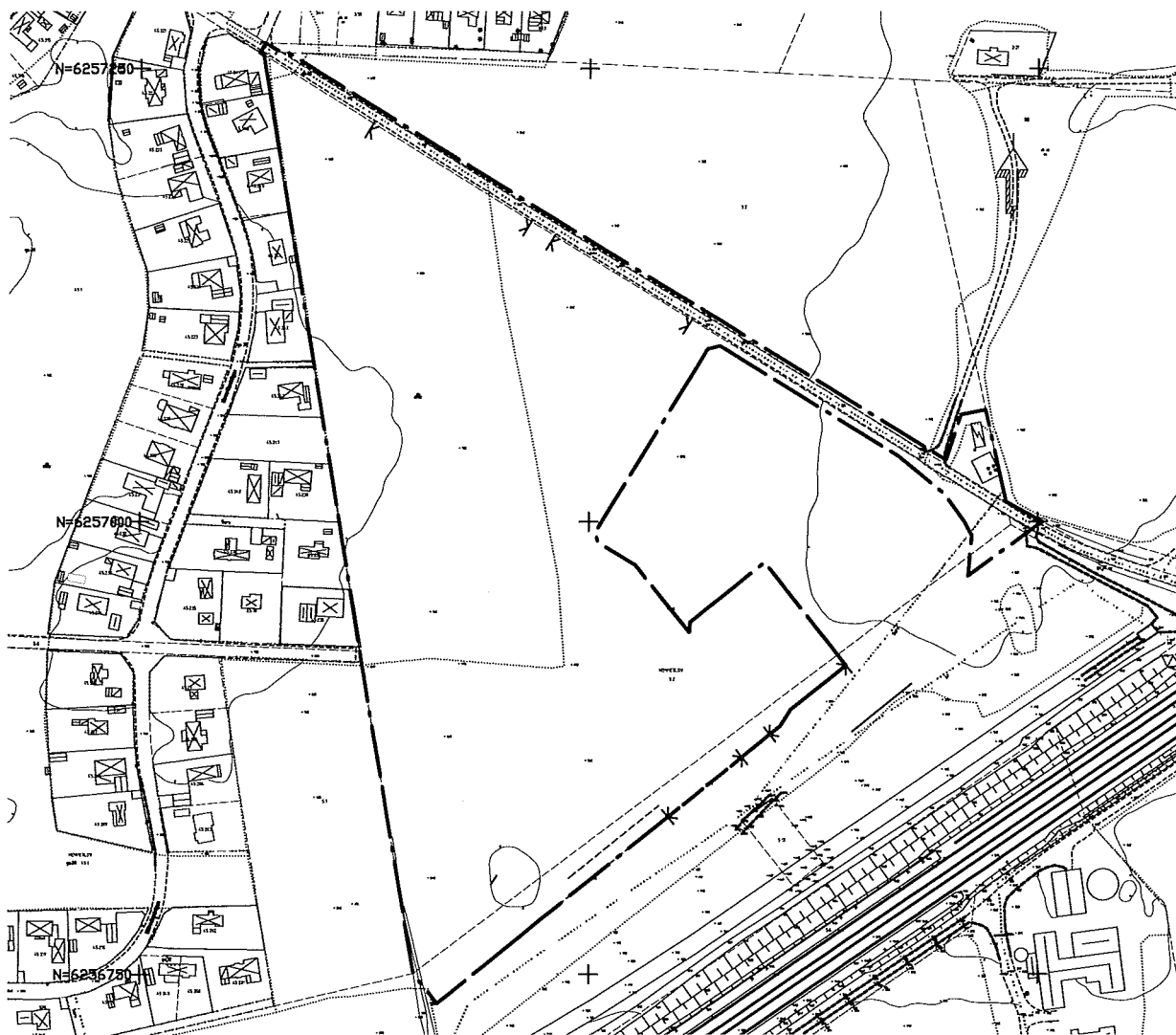


Bild 2. Planområdets avgränsning.

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsen fattade 2013-01-09 §27 beslut om planuppdrag för del av Hemmeslöv 5:2 (numera avstyckad till Hemmeslöv 5:14 och nedan därför benämnd som detta). Beslutet byggde på att kommunen skulle kunna förvärva marken alternativt sluta ett exploateringsavtal med markägaren. Under hösten 2014 förvärvade Båstad Tuvelyckan AB fastigheten och företaget inkom 2014-09-03 med en ansökan om planbesked. I ansökan om planbesked skisserades en utveckling som utgår från de intentioner som tidigare framtaget planprogram för området beskriver.

För att ge en övergripande bild av hur Hemmeslöv 5:14 kan bebyggas togs under våren 2015 en sk strukturplan fram. Strukturplanen redovisar de övergripande planeringsförutsättningarna och anger principer för området avseende grönstruktur, gatuhierarki och bebyggelsetypologi, strukturplanen godkändes av kommunfullmäktige 2015-05-04.

Syftet med detaljplanen är att i området nordväst om Båstads nya station möjliggöra tillskapande av attraktiva permanentbostäder i direkt närhet till goda kommunikationer och fina rekreativmiljöer. Detaljplanen ska möjliggöra en resurseffektivt utnyttjande av marken och medge en markanvändning som kan dra nytta av det goda kollektivtrafikförutsättningarna; en stor andel bostäder av blandad typ och upplåtelseform, offentlig service i form av förskola/skola samt kommersiell service.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

BESLUT

Planbesked för Hemmeslöv 5:14 (då Hemmeslöv 5:2) beviljades av Kommunstyrelsen 2014-10-15 (§232), beslutet innebar att förslag till detaljplan för en första etapp får upprättas samt att samråd om detsamma får genomföras. En strukturplan för områdets disposition godkändes av kommunfullmäktige 2015-05-04 (§84).

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, se nedan.

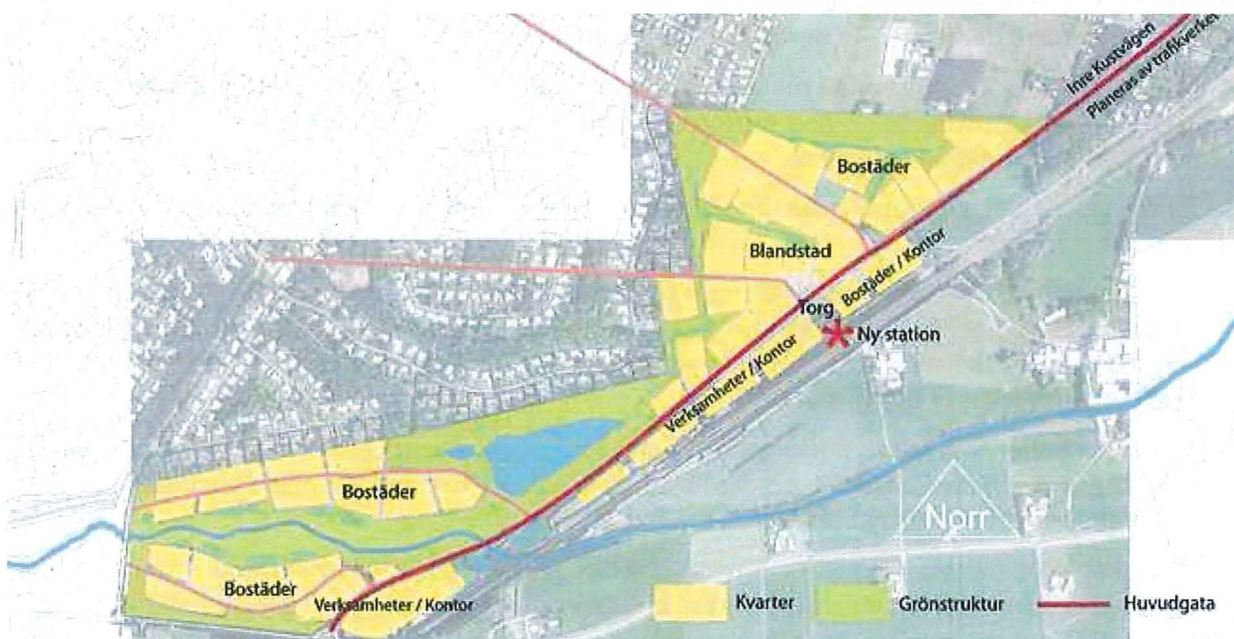


Bild 3. Programkarta.

Grönstruktur

Programområdet karaktäriseras av en rik 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 sjö samt den värdefulla Stensån.

Transporter

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

DETALJPLAN

Planområdet omfattas sedan tidigare till en liten del av detaljplan dp 1511, planen anger ett mindre område i anslutning till detaljplanen för Inre kustvägen som "odlingsområde". Angränsande planer utgörs i väster av dp 1581 och i norr av dp 1623. Mellan dp 1623 och Hemmeslöv 5:14 ligger en mycket smal remsa, 5 meter bred, kvar av plan dp 844 som anger "park/plantering". För Inre kustvägen och det nya stations- och verksamhetsområdet gäller dp 1652.

BEVARANDEPLAN

Planområdet omfattas inte av Båstads kommuns bevarandeplan.

KULTURMILJÖVÅRDSPROGRAM

Planområdet berörs inte av kulturmiljövårdsprogram för Båstads kommun.

MILJÖPROGRAM

Båstads kommuns miljöprogram 2012-2020 anger strategiska inriktningsmål och riktlinjer för Vatten, Natur & Ekosystem, Energi & Klimat, Transporter och Bebyggd miljö. Inom respektive område finns målformuleringar som berör aktuell detaljplan:

- Grönstruktur och tätortsnära rekreation ska förbättras och utvecklas. Vid exploatering ska skyddsvärda naturområden, god jordbruksmark, strand- och kustvärde, samt kulturarv i ett brett perspektiv särskilt skyddas.
- Hantering av dagvatten utformas för att minimera uttrinningen av skadliga ämnen i vattenförekomster.
- Tillgängligheten för gång- och cykeltrafik ska prioriteras tillsammans med närheten till kollektivtrafik. Detta innebär bl.a. att binda ihop kommunens tätorter med cykelvägar. Utveckla vandringsleder och cykelstråk för att få synergier mellan folkhälsa, miljö och upplevelser. Kollektivtrafiken bör byggas ut och förbättras.
- Minimera buller från trafik i bebyggt och i strandnära områden. Verka istället för ökad cykling och gång. Hastighetssänkande åtgärder för motortrafik där detta är lämpligt och önskvärt. Minskad motortrafik i tätbebyggt område.
- Möjligheten till förnybara energikällor ska utredas och användas. 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.

6. **AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN**

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN, MB

Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen eller möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer. Översiktsplanen anger området i anslutning till stationen som ett av kommunens viktigaste utvecklingsområden för bostäder, ett ianspråktagande av jordbruksmarken anses därmed vara motiverat då det tillgodoser ett väsentliga samhällsintressen och detta 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), 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 förstärks. Planen omfattar ett markområde som till större del är ianspråktaget som odlingsmark. I förslaget sparas befintlig ekdunge och grönstrukturen kompletteras med gång och cykelvägar som leder vidare till andra grönytor av rekreativt värde.

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 den sjö 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.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljökvalitetsnormer, 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 miljökvalitetsnormer har fastställts en tidpunkt då de ska, alternativt bör, vara uppfyllda.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. (Naturvårdsverket ansvarar dock för miljökvalitetsnormerna för ozon.) Båstads kommun har inga problem med att klara miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns miljökvalitetsnormer, MKN, även 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 miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ) 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 (2013) har ån längs aktuell sträcka (mynningen - L Stensån) bedömts ha en Måttlig ekologisk status, målsättningen är att God ekologisk status 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.

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 behovsbedömning kommit fram till att det inte föreligger något behov av att genomföra en miljöbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning.

Behovsbedömningen konstaterar att:

- översiktsplanen utpekar området som lämpligt för bostäder,
- planen inte påverkar riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv,
- ett genomförande av planen inte leder till några ökade störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet,
- miljökvalitetsnormerna inte riskerar att överskridas,
- planförslaget inte påverkar skyddade kultur- och naturvärden varken internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden,
- planförslaget inte berör områden av stor betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt,
- planförslaget inte berör några kända fornlämningar.

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

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Marken inom planområdet är flack och varierar mellan ca +8 och +9 meter över havet. Marken utgörs till största delen av åkermark och betesvall. I väster finns ett mindre skogsområde om ca 3 hektar, med inslag av björk, tall, gran och ek, och med undervegetation som domineras av björksly samt unga solitära granplantor. I skogsområdets södra del finns ett mindre ekbestånd som har höga kvaliteter.

Skogsdungen har påverkats av stormar, vilket medfört en del vindfällen, sammansättningen av trädarter och markens jordmån ger en överhängande risk för ökad stormfällning i vissa delar.



Bild 4. Ekbestånd i områdets västra del.



Bild 5. Dike och vegetationsridå i områdets sydvästra del.

Söder om skogsområdet, i anslutning till planområdets gräns, finns ett dike kantat av asp och ek. Diket med vegetationsridå utgör en kvalitet som är betydelsefull för landskapsbilden. Tillsammans med skogsdungen bidrar vegetationsridån även till att skapa vindskydd i ett annars öppet landskap.

Skogsdungen har stor betydelse för områdets karaktär och är viktig del av den sammanhängande grönstrukturen i Hemmeslöv. Skogsdungen och diket/ridån fyller även ett syfte som korridor för vilda växter och djur.

Dikningsföretag

Från Hemmeslöv/Mellanvägen och söderut, mot Inre kustvägen och den planerade pendlarparkeeringen, och vidare under järnvägen går dräneringsledningar för markavvattning. Ledningarna utgör Eskilstorps utmarks dikningsföretag.

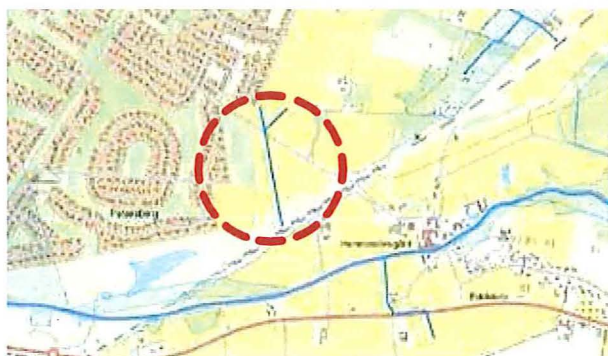


Bild 6. Eskilstorps utmarks dikningsföretag (inringat).

BEBYGGELSE

Planområdet är idag till största delen obebyggt och omfattar, förutom en transformatorstation i den östra delen, ingen bebyggelse.

Omgivande bebyggelse 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 villor 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.

GATOR OCH TRAFIK

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.



Bild 7. Illustrationsplan till detaljplan för Inre kustvägen.

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 sjön/Stensån.



Bild 8. Inre kustvägen med parallell gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Med invigningen av Båstads nya 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. En lokal busslinje, 501 (Skånetrafiken) förbinder Båstads centrala delar med stationen, de regionala linjerna 225 och 226 (Hallandstrafiken) förbinder Laholm-Mellbystrand-Skummeslöv-Båstad station respektive Laholm-Skottorp-Båstad.



Bild 9. Plattform och väderskydd vid Båstads nya station.



Bild 10. Gångtunnel vid Båstads nya station.

Biltrafik

Längs planområdets norra kant löper Mellanvägen vilken ansluter till det övergripande vägnätet via Inre kustvägen. Inre kustvägen är förbi planområdet utformad som en boulevard, dvs. med mittremsa, och har en tillåten hastighet av 40 km/h. Direkt nordost respektive sydväst om planområdet är den tillåtna hastigheten 60 km/h.

Inre kustvägen beräknas enligt Trafikverkets prognoser för år 2035 trafikeras av ca 8 000 fordon/dygn (ÅDT), av denna trafik beräknas ca 5 % vara tunga fordon.

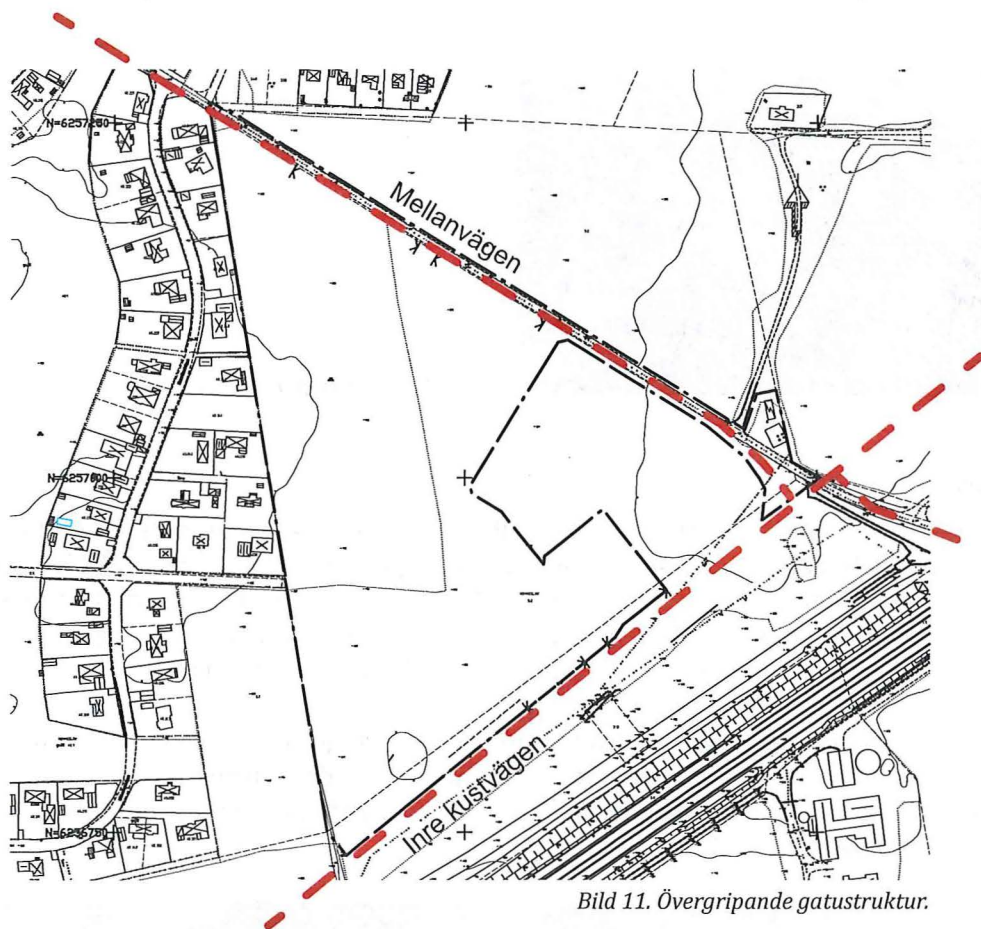


Bild 12. Mellanvägen sedd ifrån nordväst.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Närmaste skolor är belägna knappt 3,5 respektive 4 km bort (Östra Karups skola respektive Strandängsskolan i Båstad). Till vårdcentral är det ca 4,5 km och till apotek och bibliotek ca 4 km. Båstad nya station kommer att ligga i direkt anslutning till planområdet.

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

VERKSAMHETER

I området mellan Inre kustvägen och Väst kustbanan 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.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena bedöms vara relativt gynnsamma för exploatering med bostadsbebyggelse. 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. Sandsedimenterna har en mäktighet om ca 8 meter, på djup därunder förekommer glacial lera.

Uti från 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.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Höga halter av lätttoxiderat 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.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

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. 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.

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 detaljplanläggningen för Inre kustvägen. Inga lämningar eller fynd har påträffats.

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 men behöver byggas ut inom området, för detta ansvarar Södra Hallands Kraft. Inom planområdet ligger två 10kV-matarkablar och en 0,4kV-serviskabel som måste flyttas till följd av utbyggnaden av området.

Skanova har kabelanläggningar (telefoni) inom planområdet, dessa kommer troligtvis inte beröras av utbyggnaden av området. Utbyggnad av stadsnät (bredband) pågår i Hemmeslöv.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområdet för Båstad kommun. Längs med Inre kustvägen ska nya spillvattenledningar anläggas, 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. Närmsta återvinningsstation finns vid korsningen Karupsvägen - Meteorvägen, knappt 2 km från planområdet.

STÖRNING OCH SKYDD

Bullerpåverkan

På grund av planområdets närhet till Inre kustvägen och Väst kustbanan är delen närmast Inre kustvägen utsatt för bullerpåverkan. För att klargöra bullerförhållandena har beräkningar genomförts dels i samband med detaljplanläggningen av Inre kustvägen samt dels inför arbetet med detta planförslag. Resultatet från de båda utredningarna har sedan sammanvägts för att beskriva den samlade bullerpåverkan från tåg- och vägtrafik. Det sammanvägda resultatet visar att ekvivalent ljudnivå 55 dBA överskrider vid vissa av de föreslagna bostadshusen men att det med kompenserande åtgärder såsom val av planlösningar, placering av byggnader och bullerskyddande utformning/lösningar 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 (55 dBA ekvivalentnivå frifältsvärde vid fasad samt 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, dvs under 50 dBA.

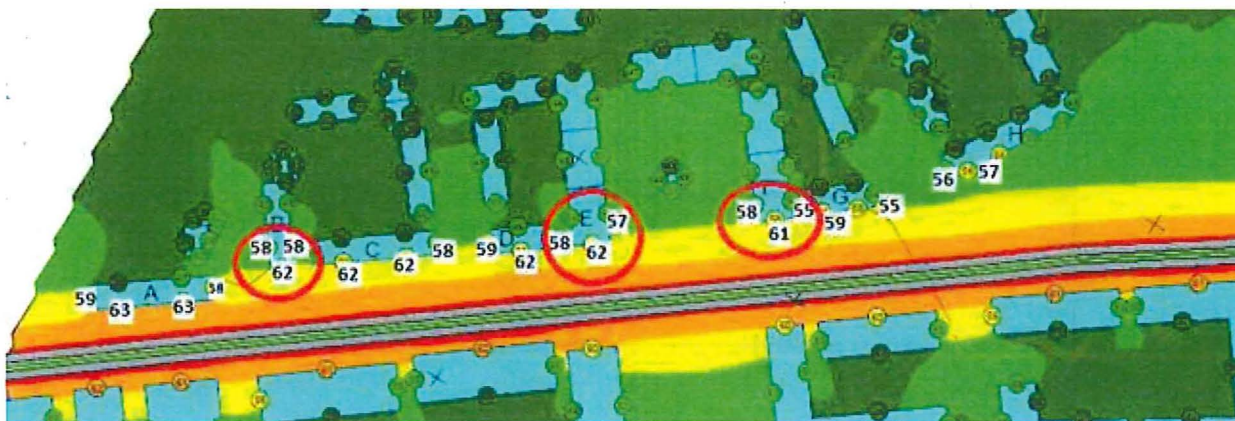


Bild 13. Sammanvägd ekvivalent ljudnivå väg och järnväg
(Bild: ÅF, 2015-10-28)

Byggnad	Mot järnväg/väg	Östergavel	Norr-gavel	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

Bild 14. Sammanvägt resultat dygnsekvivalent ljudnivå,
se även karta ovan (Bild: 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

Bild 15. Maximal ljudnivå
(Bild: ÅF, 2015-10-28)

Risk

Inre kustvägen är inte avsedd att vara led för farligt gods, transporter av farligt gods sker dock 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, 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 Väst kustbanan ligger >100 meter från närmaste räl på vilken det transporteras farligt gods. Mellan planområdet och Väst kustbanan finns dessutom en bullervall vilken bidrar till att skydda området vid en eventuell olycka. Sammantaget bedöms risknivåerna inom planområdet vara acceptabla.

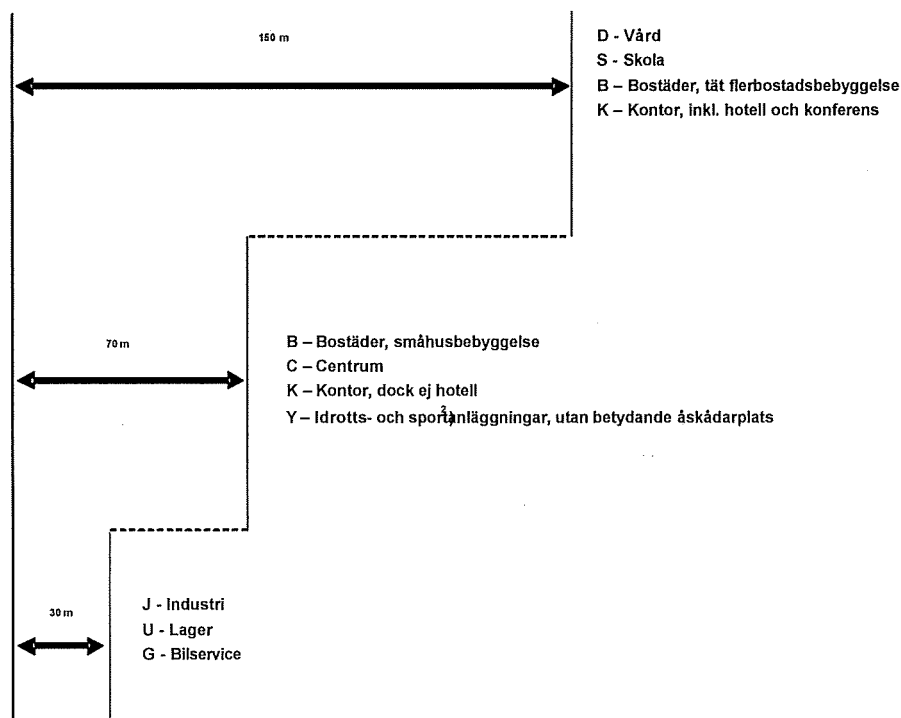


Bild 16. Bild över föreslagna skyddsavstånd
(Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen-Bebyggelseplanering intill väg
och järnväg med transport, Länsstyrelsen i Skåne län, Rapport 2007:06)

8. PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

I områdets västra del bevaras och utvecklas den södra delen av skogsområdet för ekologiska och rekreativa värden. Stråk med naturmark i områdets kanter förbinder områdets olika delar och skapar kopplingar mot omgivande naturområden såsom sjön och Stensån i sydväst.

Kvarteren disponeras så att en tätare och högre bebyggelse med flerbostadshus med centrumfunktioner i bottenvåningen medges närmast torget och den nya stationen. Centralt i området medges flerbostadshus i form av punkthus medan kvarteren i norr och väster utgörs av gruppbyggda småhus, rad- och kedjehus och friliggande villor. I områdets mitt finns en tomt för förskola/skola. Mellanvägen kommer, tillsammans med den lokalgata som löper igenom området, att utgöra den övergripande strukturen i området och förses med separata gång- och cykelvägar. Övriga gator inom kvarteren planeras för blandtrafik.

Området beräknas kunna innehålla ca 300 bostäder. Det totala bruttoarean, dvs. ytan för bostäder, centrumverksamheter och kontor, som kan tillskapas beräknas uppgå till ca 50 000 m². Exploateringsgraden, e, för hela området uppgår till 0,6.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Geotekniska åtgärder

Inför exploatering behöver områden med organisk jord skiftas ut innan grundläggningsarbeten kan påbörjas. Grundläggning av småhus bedöms kunna ske på naturligt lagrad eller på packad fyllning av friktionsjord. Högre bebyggelse kräver noggrannare undersökningar för att konstatera markförhållanden och därmed grundläggningsmetod.

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.

Grönstruktur och allmänna platser

De offentliga platserna i området utgörs av områden med naturmark, befintlig ekdunge i väster, samt ett torg i anslutning till Inre kustvägen. I områdets västra del bevaras och utvecklas den södra delen av skogsområdet för ekologiska och rekreativa värden. Promenadvägar föreslås för att förbinda områdets olika delar och skapa kopplingar mot omgivande naturområden. Centralt i planområdet, i den del av skogsområdet som ansluter till förskoletomten, föreslås funktioner för lek och spontanidrott anläggas. Stråket mellan det centrala naturområdet och torget och stationen ska ägnas särskild omsorg avseende utformning och tillgänglighet, längs gatan föreslås en sk vattenträdgård med särskild vegetation och ytor som är avsedda för omhändertagande av vatten anläggas (se illustrationer på sid 24).

Naturmarken inom området kommer, förutom att ha ekologiska och rekreativa funktioner, spela en viktig roll i omhändertagandet av dagvatten (se vidare under *Dagvatten*).



Bild 17. Illustrationskarta - möjlig disponering av området.

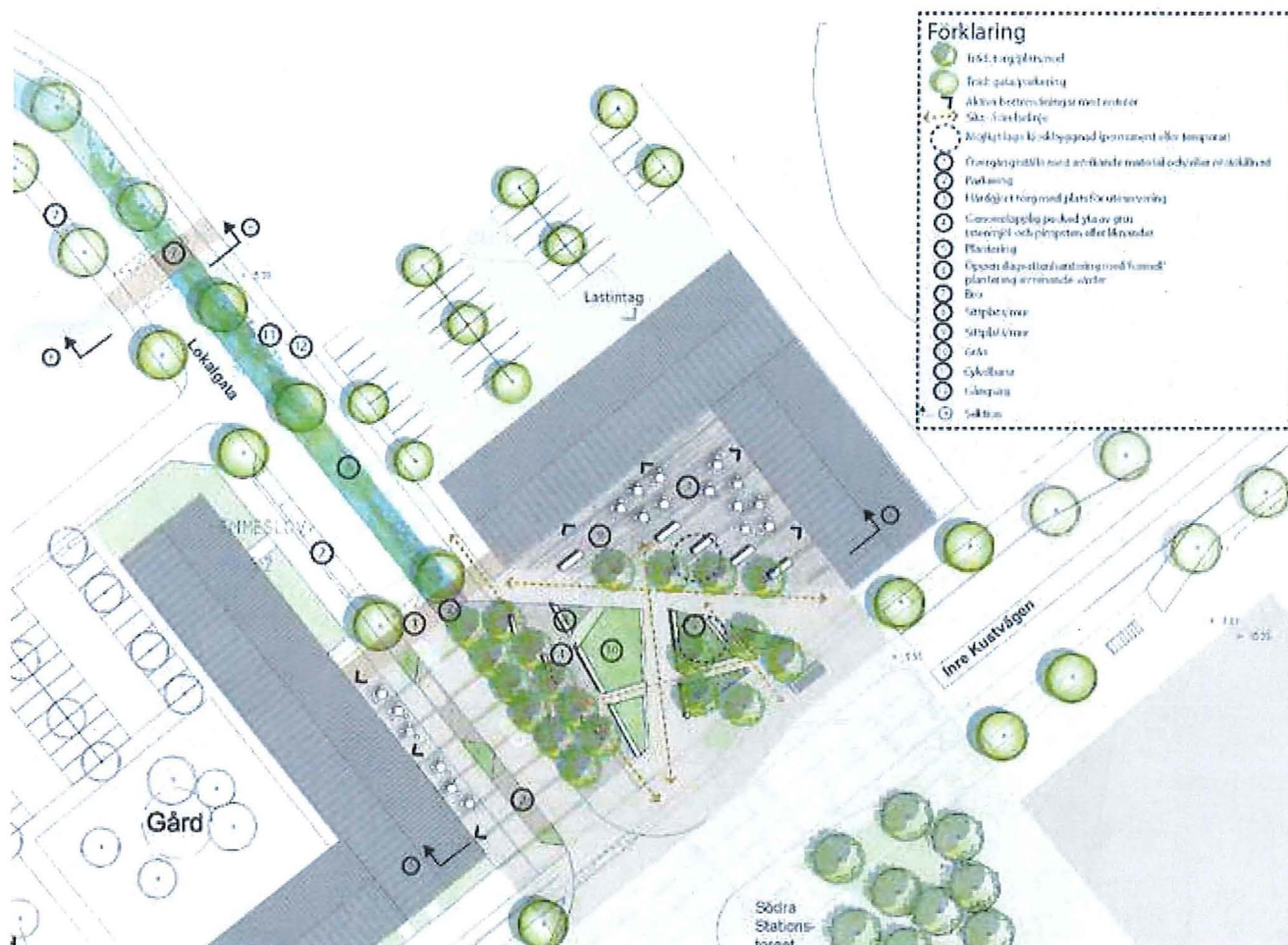
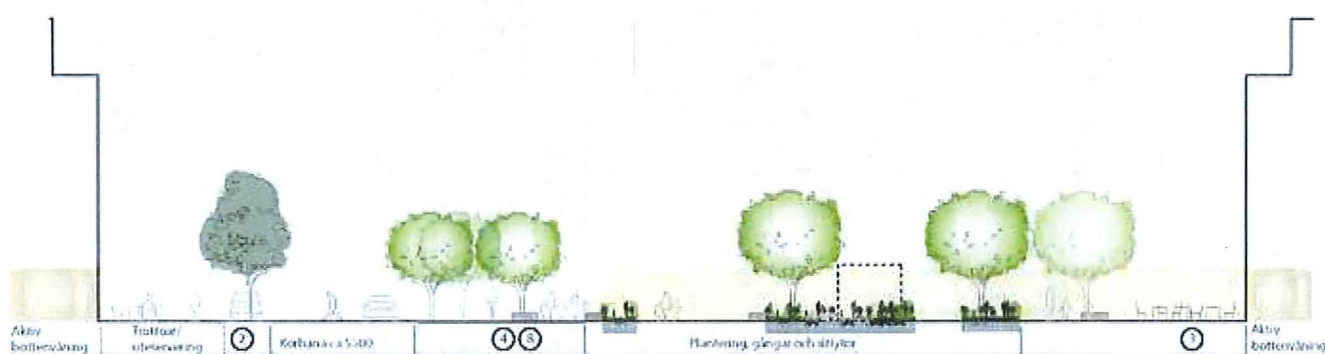
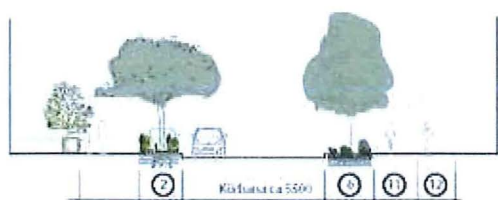


Bild 18. Illustration - möjlig utformning av torget och anslutande lokalgrata (Bild: Krook & Tjäder).



Sektion A-A, skala 1:400

Bild 19. Principsektion AA genom torget (Bild: Krook & Tjäder).



Sektion B-B, skala 1:400

Bild 20. Principsektion BB genom lokalgrata invid torget (Bild: Krook & Tjäder).

BEBYGGELSE



Bild 21. Skiss - förslag på byggnation inom området (Bild: Fredblad Arkitekter).

Bebyggelsen i området disponeras så att en tätare och högre bebyggelse med flerbostadshus med centrumfunktioner i bottenvåningen medges närmast stationstorget och den nya stationen. Bebyggelsen vid torget och längs Inre kustvägen ska främja en stadsmässig struktur; hus i anslutning till torget ska placeras i gräns mot torg och gata, entréer ska vändas mot den offentliga sidan av kvarteret och bottenvåningar ska utföras så att verksamheter kan inrymmas. Bebyggelsens höjd föreslås längs Inre kustvägen vara upp till 4 våningar, runt torget tillåts bebyggelsen vara något högre, upp till 5 våningar med en indragen sjätte våning, för att betona områdets centralpunkt. I området längs med Inre kustvägen medges förutom bostäder även kontor.

I planområdets centrala del medges flerbostadshus, punkthus, i upp till 6 respektive 8 våningar. Kvarteret ligger i direkt anslutning till skogsområdet och bebyggelsen tar därmed höjdmässigt stöd i den befintliga trädvegetationen.

I områdets sydvästra del medges på en mindre tomt rad- och kedjeshus, i den övriga delen av detta kvarter medges småhus på mindre tomter (exv. gruppbyggda rad-, kedje- eller parhus). Bebyggelsens tillåts vara upp till 2 våningar.

Kvarteren i norr och nordväst medger småhus på mindre tomter (exv. gruppbyggda rad-, kedje- eller parhus) samt friliggande villor. Småhusen tillåts uppföras till en byggnadshöjd motsvarande 2 våningar medan de friliggande villorna endast tillåts ges en byggnadshöjd motsvarande 1 våning.

För de områden där småhus (friliggande villor samt rad-, kedje- och parhus) medges anger planen att murar och plank som ligger närmare allmän platsmark än 4 meter inte för överstiga 0,8 meter; på övrig tomtmark får de inte överstiga 1,5 meter. Vidare får inte takterasser anordnas på småhus.

I områdets centrala del finns en tomt som kan bebyggas med både skola/förskola och bostäder i form av rad- och kedjehus. Den dubbla användningen syftar till att ge en handlingsfrihet för att kunna tillgodose framtida behov av barnomsorg och skola.

Två områden för tekniska anläggningar, E-områden, planläggs för att medge utbyggnad av transformatorstationer, optofiber o dyl. I öster regleras befintlig transformator som teknisk anläggning.

Hantering av bullerpåverkan

Eftersom bullernivåerna vid kvarteren närmast Inre kustvägen i framtiden riskerar överskrida 55 dBA ekvivalent nivå krävs särskild omsorg vid planering av bebyggelse och utemiljöer. Genom medveten placering och utformning av bebyggelsen bedöms en god ljudmiljö kunna uppnås för boende och verksamma inom området. Ljuddämpade och tysta miljöer bedöms också kunna åstadkommas inom och i direkt anslutning till området vilket gör att både uteplatser och lek- och rekreationsytor med en god ljudmiljö kan tillskapas. För att säkerställa de rekommendationer som anges i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* regleras genom planbestämmelser för kvarteren närmast Inre kustvägen att *"Bostäder ska utföras så att, då den ekvivalenta trafikbullernivån vid fasad överskrider 55 dBA, ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida, gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dBA maximalnivå och 55 dBA ekvivalentnivå ska anordnas i anslutning till bostaden"*.

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

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och gång- och cykelvägar

Områdets gatunät kommer att anslutas till Inre kustvägen i tre punkter (se illustrationskarta på sid 23). Lokalgatan som ansluter till Inre kustvägen vid torget avses utformas som en gångfartsgata för att minimera genomfartstrafik. Längs Mellanvägen och den genomgående lokalgatan avses separata gång- och cykelvägar som ansluter till stationen och kommunens övergripande gång- och cykelvägnät byggas ut. I områdets västra del ansluter en gång- och cykelväg mot Karupsvägen, via det centrala kvarteret med flerbostadshus ansluter sedan cykelvägen ner mot torget och stationen.

Parkering och angöring

Parkering, såväl för bilar som för cyklar, ska primärt ske inom kvartersmark. Med utgångspunkt från områdets direkta närhet till den nya stationen, 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 bostäder, kontor och butikslokaler. Vid bostäder ska minst hälften av de cykelplatser som anordnas vara lättillgängliga, dvs. i markplan.

För en god tillgänglighet för besökare till service och bostäder föreslås allmänna korttidsparkeringar anordnas längs gatan vid torget, längs delar av den genomgående lokalgatan samt i det norra småhusområdet.

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

Cykel- och gångstråken längs lokalgatorna kommer på ett effektivt och trafiksäkert sätt koppla bostäderna och verksamheterna inom området till stationen och busshållplatserna vid det nya stations-torget.

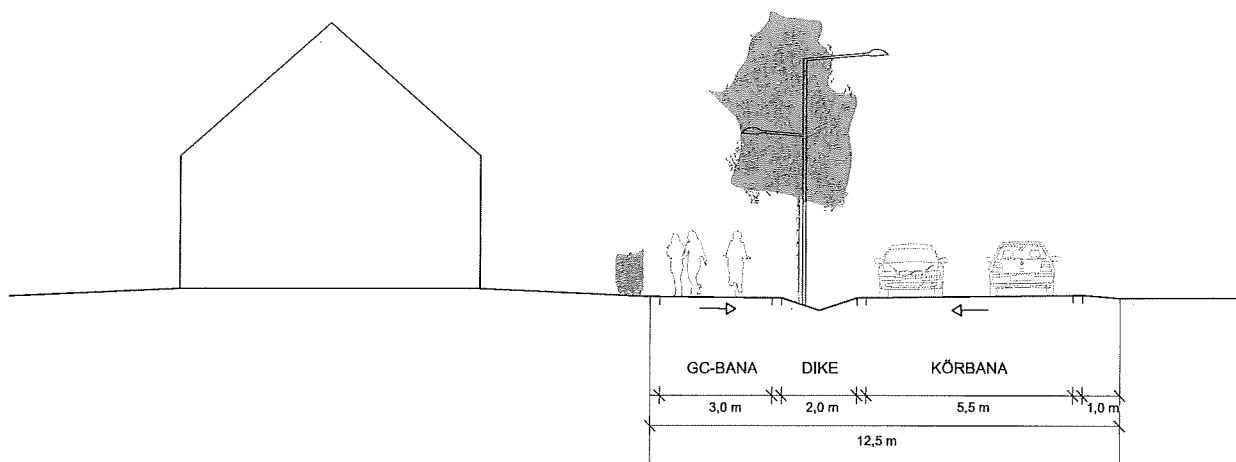


Bild 22. Principsektion C-C (se illustrationskarta på sid 23) - Mellanvägen mot nordväst.

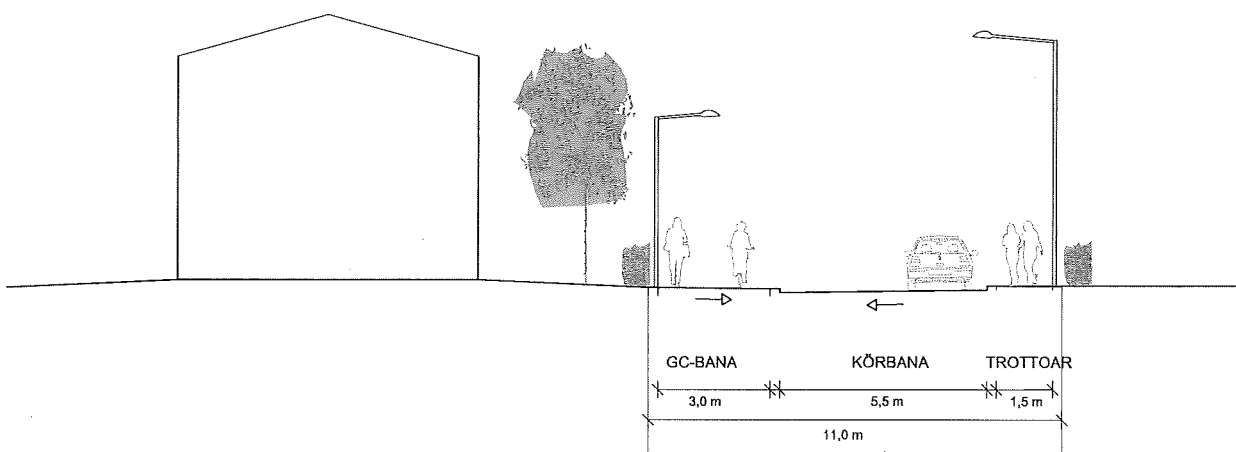


Bild 23. Principsektion D-D (se illustrationskarta på sid 23) - genomgående lokalgata mot nordost.

HÄLSA OCH SÄKERHET

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 kollektiv 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.

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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Exploatören avser att tillgodose områdets behov av uppvärmning genom en lokal fjärrvärmelösning.

El, telefoni och bredband

För områdets elförsörjning kommer ytterligare två transformationstationer behöva anläggas samt ledningsnät byggas ut. Ledningsnät för telefoni och bredband kommer att byggas ut inom området.

Avfallshantering

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

Kommunen utreder en ny plats för återvinningstation i anslutning till planområdet.

Dricks- och spillvatten

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

Brandvattenförsörjning

Vid utbyggnad av ledningsnätet i området avses brandposter byggas ut enligt riktlinjer i VAV P76 och P83.

Dag- och dräneringsvatten

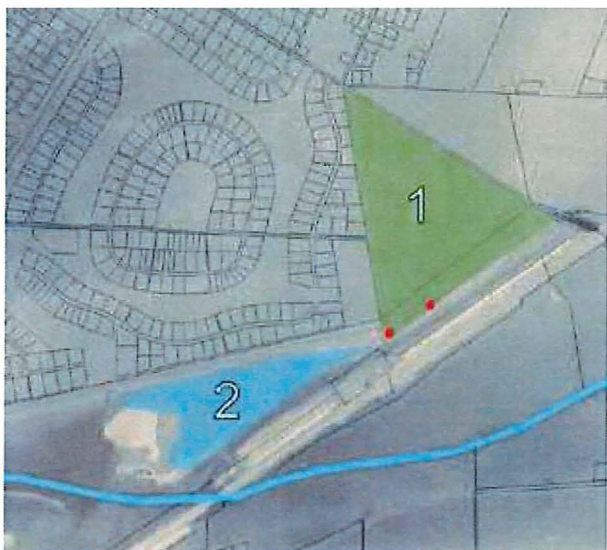


Bild 24. System för dagvattenhantering.



Bild 25. Principförslag dagvattenstråk.

Dagvatten från området [1] (bild 24) ska i likhet med området kring stationen ledas åt sydväst med självfall. Från tågstationens gångtunnel och kringliggande ytor på sydsidan om Inre kustvägen behöver dock dagvattnet pumpas på grund av höjdförhållandena. Detta dagvatten ska via en ledning och ett dike längs Inre kustvägens norra sida ledas mot den befintliga Åstadssjön [2] (bild 24) för fördröjning och rening innan det via ett reglerat utflöde når Stensån.

Ett principförslag (bild 25) har tagits fram för att beskriva de dagvattenstråk som ska skapas för att ansluta området till ledningen/diket längs Inre kustvägen. I lokalgator läggs konventionella täta dagvattenledningar sammankopplade med perkolationsbrunnar på tomtmark. I huvudstråken läggs/utförs både ledningar och öppna diken. Längs områdets västra kant planerar kommunen att utföra ett promenadstråk och längs med det föreslås ett ytligt svackdike anläggas. Kring det nya stations-torget avses dagvattnet från kringliggande bebyggelse och platser tillvaratas för att få in vatten som ett element i gestaltningen (se sid 24 för utformningsförslag av torget).

Dagvatten från stadsmiljöer innehåller föroreningar, främst metaller och partiklar, som inte bör nå recipienten, i detta fall Stensån. Genom att tillämpa öppen dagvattenhantering i största möjliga mån kan föroreningarna avlägsnas innan de når recipienten, Åstadssjön fungerar också som en stor sedimenteringsdamm och de mindre diken som anläggs i området har även de en viss reningsverkan. Områdets förutsättningar med högt grundvatten och järnförekomst, begränsar användningen av dagvattendiken till flacka, grunda stråk ner till ca 5-6 dm under befintlig marknivå.

Höjdsättning

Inom planområdet är det 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 och gator kan därmed användas som översvämningssytor och sekundär avrinningsväg vid extrem nederbörd.

Dikningsföretag

Befintligt dikningsföretag, Eskilstorps utmarks dikningsföretag, omprövas parallellt med framtagandet av denna detaljplan. I och med att jordbruket upphör och utbyggnaden av dagvattenledningar inom området sker kommer dikningsföretaget inte längre ha någon funktion. Omprövningen sker av domstol och därmed separerad från detaljplanarbetet.

9. KONSEKVENSER

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 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.

RIKSINTRESSEN

Riksintressena friluftsliv och rörligt friluftsliv samt kustzon bedöms inte påverkas av ett genomförande av planförslaget.

MILJÖKVALITETSNORMER

Ett genomförande av planförslaget leder till ett tillskott av trafik, men inte med den koncentration att det bedöms påverka några miljökvalitetsnormer eller möjligheterna att uppfylla dessa. Dagvatten från stadsmiljöer innehåller föroreningar, främst metaller och partiklar, som inte är önskvärda i recipienters akvatiska system. För att skydda recipienten, i detta fall, Stensån, tillämpas öppen dagvattenhantering och fördröjning i sjön sydväst om området för att i största möjliga mån avlägsna eventuella föroreningar innan de når recipienten. Sjön fungerar som en stor sedimenteringsdamm och de diken som föreslås anläggas i området har även de en viss reningseffekt.

GOD BEBYGGD MILJÖ, SOCIALA VÄRDEN OCH REKREATION

Planen möjliggör ett tillskott av bostäder, på mark vars omgivningar är bebyggda med bostäder och som i översiktsplanen är utpekad som lämplig för framtida bostadsbebyggelse. Området ligger stationsnära, havsnära och inte långt från Båstad centrum, kvaliteter som är eftertraktade av många. Planområdets tillskott av olika typer av bostäder; friliggande småhus, rad-/kedjehus och flerfamiljshus vitaliserar området genom att skapa en större variation i bebyggelsen. Detta kan även bidra till större variation i den sociala sammansättningen i området.

Planområdet kommer att få goda kollektivtrafikförbindelser vilket tillsammans med bra cykelvägar och cykelvänlig terräng ger goda möjligheter för pendling och vardagsärenden utan bil. Planområdet anordnas med naturområde med goda förbindelser till omgivande rekreationsområden, i alla riktningar finns möjlighet till promenader, cykelturer och löparrundor. Planområdets läge nära hav, strand och strandskog ger dessutom ytterligare goda rekreativa förutsättningar.

TRAFIK

Ett genomförande av planen leder till att Mellanvägen, och Inre kustvägen, får ett tillskott på trafik. Uppskattningsvis beräknas 1/3 ha målpunkter i centrala Båstad och därför använda Mellanvägen och Kustvägen, medan 2/3 beräknas ha målpunkter söder- respektive norr om planområdet och därmed använda sig av Inre Kustvägen.

För att säkerställa att hastigheterna hålls nere föreslås Mellanvägens körbana endast vara 5,5 m bred och försedd med en separerad gång- och cykelväg för att oskyddade trafikanter ska kunna färdas säkert. Bebyggelse i anslutning till vägen och fler korsningspunkter bedöms bidra till att hastigheten längs Mellanvägen och områdets genomgående lokalgata hålls nere.

NATUR- OCH KULTURVÄRDEN

Planförslaget påverkar inga internationellt, nationellt eller lokalt skyddade kultur- och naturvärden. Inte heller bedöms någon påverkan ske på känsliga mark- eller vattenområden.

Den nya bebyggelsen kommer att påverka landskapsbilden i området, men med bibehållna träd-
dunga och en struktur som knyter ihop ny bebyggelse med befintlig, bedöms området bli ett anpas-
sat tillägg till det befintliga Hemmeslöv.

FORNLÄMNINGAR

Arkeologiska undersökningar av planområdet har genomförts. Sökschakt har grävts i topografiskt gynnsamma lägen men inga anläggningar har påträffats och ur fornlämningssynpunkt finns inga hinder att exploatera området. Om fornlämningar ändå skulle påträffas inom planområdet i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt Lagen om kulturminnen 2 kap 10§.

HÄLSA OCH SÄKERHET/STÖRNINGSSKYDD

Avståndet till Västkustbanan, på vilken transporter med farligt gods sker, bedöms utifrån tidigare genomförda riskutredningar i området inte kräva några särskilda skyddsåtgärder.

Trafikmiljön i anslutning till planområdet, Inre kustvägen, ger upphov till bullerstörningar. Genom planbestämmelse som säkerställer utformning av bebyggelsen/lokala åtgärder samt det finns tillgång till miljöer inom och i anslutning till planområdet med goda ljudförhållanden bedöms dock sammantaget en god ljudmiljö kunna uppnås för boende och verksamma inom området.

10. GENOMFÖRANDE

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Samråd genomfördes under sommaren 2015 och granskning har skett under vintern 2015-2016. Antagande sker under första kvartalet 2016 och utbyggnaden av området beräknas kunna påbörjas under 2016.

Genomförandetid

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

Begreppet "genomförandetid" innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Allmän platsmark; huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för TORG och den del av LOKALGATA som på plankartan markerats med a₁. För övriga gator markerade LOKALGATA samt HUVUDGATA samt all övrig allmän platsmark markerad NATUR skall enskilt huvudmannaskap gälla.

I de till planområdet direkt angränsande bostadsområdena gäller enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. En avvikelse från redan etablerade driftsformer för denna typ av markanvändning skulle ur ett allmänt drifts- och kostnadsfördelningsperspektiv uppfattas som direkt olämpligt.

Ansvarsfördelning

Båstad Tuvelyckan AB tecknade under hösten 2014 avtal med ägaren till fastigheten Hemmeslöv 5:14 om förvärv av densamma. I avvaktan på att detaljplanen för området vinner laga kraft har bolaget avväntat med att inte ansöka om lagfart på förvärvet. Ansökan om lagfart kommer inges omedelbart efter det att kommunfullmäktige antagit planen. Bolaget har för avsikt att själv exploatera detaljplaneområdet i sin helhet. I exploateringsavtal mellan bolaget och kommunen regleras hur och på vilka villkor all teknisk infrastruktur inom området byggs ut inom planområdet i sin helhet. Kommunen ansvarar för att så sker inom det delområde av detaljplanen som omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Bolaget ansvarar för att så sker i övriga delar av planområdet och avser att tillse att en gemensamhetsanläggning bildas för drift av den tekniska anläggning som innefattas i det enskilda huvudmannaskapet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Planen omfattar del av Hemmeslöv 5:14, som är privatägd, samt del av Hemmeslöv 5:9, som ägs av kommunen.

Fastighetsbildning

Inom planområdet skall fastighetsbildningsåtgärder genomföras. Dessa åtgärder regleras i ett exploateringsavtal mellan Båstads kommun och Båstad Tuvelyckan AB /fastighetsägaren till Hemmeslöv 5:14. I exploateringsavtalet regleras närmare vilken mark som skall avstyckas och vilken mark som genom fastighetsreglering skall överföras till ny ägare. All allmän platsmark avses därvid genom fastighetsreglering överföras till kommunen oaktat vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Därtill avses ca 2800 kvadratmeter av kommunens fastighet Hemmeslöv 5:9 genom fastighetsreglering överföras till Hemmeslöv 5:14.

Servitut

Inom planområdet finns i tabellen nedan redovisade servitut samt ledningsrätt. De rättigheter dessa säkerställer skall på erforderligt sätt tillgodoses när fastighetsbildningsåtgärderna för detaljplanens genomförande påbörjas.

Beteckning	Ägare/innehavare	Ändamål
Serv 1	Hemmeslöv GA:20	Utrymme
Serv 2	Trafikverket	Elledning
Serv 3	Eskilstorp GA:7	Utrymme, röjningsrätt, grindförbud
Serv 4	Båstads kommun	Diken mm
Serv 5	Hemmeslöv GA:20	Utrymme
Lr 1	Sydgas AB	Gas

Allmän platsmark

Båstad Tuvelyckan AB /fastighetsägaren till Hemmeslöv 5:14, skall på sätt som närmare regleras i exploateringsavtal med Båstads kommun, överenskomma om hur och på vilka villkor allmän platsmark inom planområdet lämpligen överläts till kommunen.

Övrig påverkan

En omprövning av Eskilstorps utmarks dikningsföretag sker parallellt med framtagandet av denna detaljplan. Omprövningen sker av domstol och därmed i en process separerad från detaljplanearbetet. Exploatören bekostar omprövningen samt erforderliga omläggningar/åtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal

Planavtal är upprättat med Båstad Tuvelyckan AB för att reglera plan- och utredningskostnader.

Exploateringsavtal

Mellan kommunen och fastighetsägaren skall ett exploateringsavtal upprättas som reglerar ansvars- och ekonomiska frågor avseende genomförande av detaljplanens utbyggnad. Detta avtal skall prövas och avgöras före detaljplanens slutliga antagande.

Övriga avgifter

Bygglövs- och anslutningsavgifter utgår enligt kommunens taxor.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska frågor

Ansvar för utbyggnaden vad avser den tekniska infrastrukturen har beskrivits under rubriken ansvarsfördelning ovan. Fastighetsägaren, tillika exploatören, projekterar all teknisk infrastruktur inom området och bygger ut densamma efter kommunens prövning och godkännande. Efter godkänd slutbesiktning överlämnas utan avgift anläggningar för renvatten-, spillvatten-, och dagvatten jämte allmän platsmark TORG och LOKALGATA (markerad a₁) till kommunen för drift och framtida underhåll. Övriga anläggningar inom allmän plats som gata och naturområde överlämnas utan avgift till en gemensamhetsanläggning för drift och förvaltning. Det ankommer på fastighetsägaren att tillse att ansöka om och bekosta att en anläggningsförrättning genomförs så att planområdet kommer innefattas i den till området nu angränsande gemensamhetsanläggning, Hemmeslöv GA:20, eller att en ny GA bildas för ändamålet.

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 kommer att byggas ut inom området.

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

Gas

I anslutning till planområdet löper distributionsledning för gas vilket ger möjligheter att använda gas för energiförsörjning/uppvärmning.

Brandvattenförsörjning

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

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse. Utredningar har genomförts för att komplettera kunskaperna vid det fortsatta arbetet och för att ligga till grund för detaljutformning av planförslaget.

Ett granskningsskede, där det färdiga planförslaget kommuniceras, har genomförts. Efter granskningen har inkomna synpunkter sammanställts i ett granskningsutlåtande varefter planen går upp för antagande. När planen går till antagande skickar kommunen en underrättelse om det till uppdragsgivaren samt de som lämnat synpunkter på planen under samråds- och granskningsskedena. 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. Om planen inte överklagas vinner den efter detta laga kraft.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av Johan Thein, Arkitekterna Krook & Tjäder, på uppdrag av Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Ansvarig handläggare för Båstad kommun är Emma Johansson (telefon 0341-77 464, e-mail: emma.johansson1@bastad.se). Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| - Lisa Rönnberg, samhällsbyggnadschef | - Magnus Sjeldrup, planstrateg |
| - Fredrik Jönsson, projektingenjör | - Jenny Hertsgård, parkingenjör |
| - Per Selldén, exploateringsingenjör | - Andreas Jansson, trafikingenjör |

SAMHÄLLSBYGGNAD



Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef



Emma Johansson
Planarkitekt