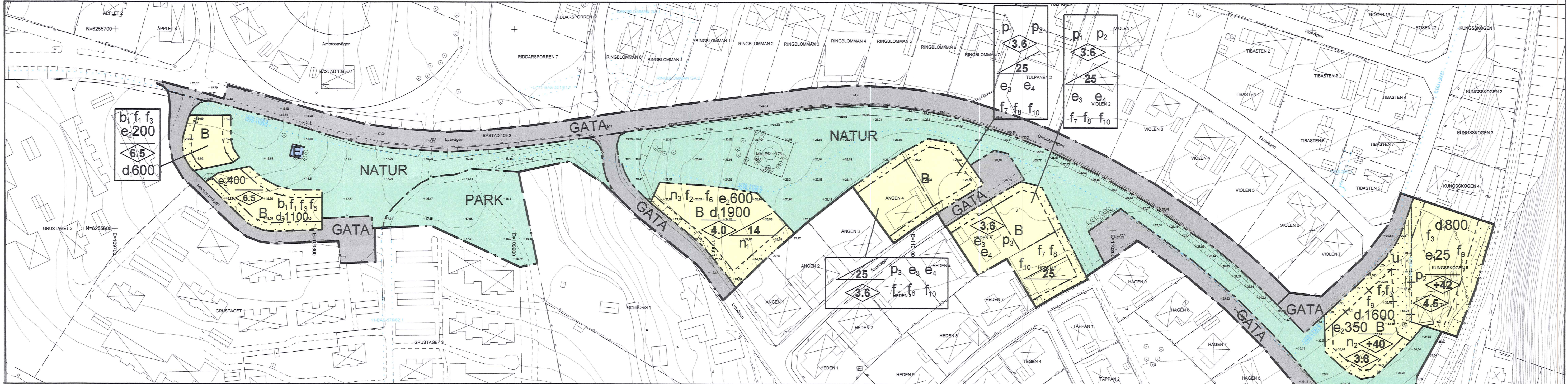


Plankarta



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA Gata
- GATA₁ Huvudgata
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- $e_{,00}$ Största totala byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet angivet i procent
- $e_{2,000}$ Största byggnadsarea i m²
- e_3 Största byggnadsarea är 200 m² per huvudbyggnad
- e_4 Största byggnadsarea är 50 m² per komplementbyggnad
- e_5 Största byggnadsarea är 200 m² för friliggande en- och tvåbostadshus per fastighet
- e_6 För annan bebyggelse än friliggande en- och tvåbostadshus får huvudbyggnad inte vara större än 300 m² byggnadsarea

- Marken får inte förses med byggnad
- Endast komplementbyggnad får placeras
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
- Högsta nockhöjd i meter

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största takvinkel i grader
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen

Fastighetsstorlek

$d_{,000}$ Minsta fastighetsstorlek angivet i kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

Placering. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- p_1 Byggnad ska placeras i gräns mot förgårdsmark
- p_2 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns samt minst 6 meter från gata.
- p_3 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f_1 Inga friliggande villor
- f_2 Endast radhus
- f_3 Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter
- f_4 Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,2 meter
- f_5 Byggrätten ska delas upp i minst 2 skilda huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader
- f_6 Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter
- f_7 Komplementbyggnad får inte inredas som bostad
- f_8 Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet
- f_9 Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak
- f_{10} Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas.

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_1 Källare får inte finnas

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

- n_1 Marken får inte höjas
- n_2 Marken inom fastigheten får inte sänkas
- n_3 Endast en utfart får anordnas mot Lyavägen

Stängsel och utfart. 4 kap. 9 §

- Utfartsförbud

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap. 4 kap. 7 §

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft

Markreservat. 4 kap. 6 §

U_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

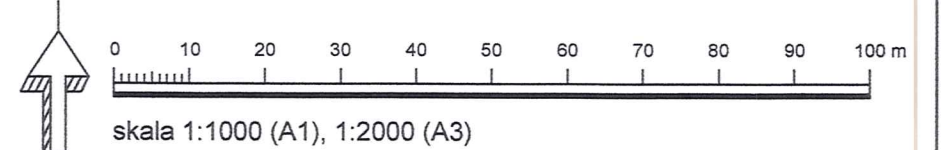
Extra

Planen är upprättad enligt PBL2010:900, Boverkets katalog version 2018-08-01

TECKENFÖRKLARING Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt, fornminne etc
- Koordinatkruss
- Namn på fastighet
- Bostadshus karterat efter husliv resp takkontur
- Komplementbyggnad karterat efter husliv resp takkontur
- Skärmtak karterat efter husliv resp takkontur
- Transformatorbyggnad
- Kontsten
- Vägkant, gång eller gång- och cykelbana
- Ägostagsgräns
- Åker, odlad öppen mark
- Ängs-, hog- eller betesmark
- Barrskog resp lövskog
- Barrträd resp lövträd
- Kärr, mosse eller sankmark
- Fornlämning
- Staket, gärdsgård eller plank
- Mur, mittlinje
- Slödmur
- Häck
- Slönt
- Höjdkurvor
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe
- Vattendrag
- Gasledning

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i september 2022 på grundval av Båstads kommuns primärkartor. Platsbesök utfört i mars 2022. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i september 2022. Kartan innehåller objekt med olika kvalitet. Standardosäkerheten i plan inom planområdet följer HMK-standardnivå 2. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30. Höjdsystem: RH 2000



Till planen hör:
 Planprogram
 Plan- och genomförandebeskrivning
 Illustrationskarta
 Behovsbedömning
 Miljökonsekvensbeskrivning
 Fastighetsförteckning
 Samrådsredogörelse
 Gränskningsutlåtande



ANTAGANDEHANDLING 2022-10-19

detaljplan för del av Båstad 109:2 m fl Vretvägen-Oleborgsvägen-Lyavägen, i Båstad Båstads kommun, Skåne län

Upprättad av Samhällsbyggnad, Båstads kommun

Erik Widell
Planarkitekt

Klara Harkmark-Peters
Planchef

Beslutsdatum	Instans
Antagande 221108	KS
Laga kraft 230428	
1698	

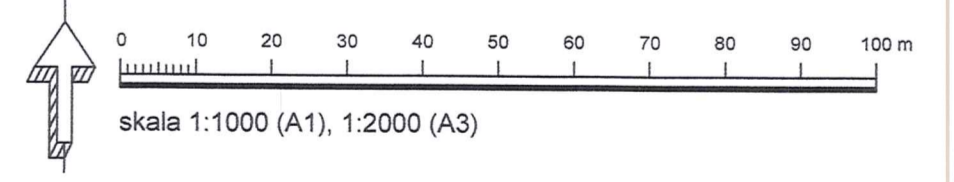
Illustrationskarta



- TECKENFÖRKLARING**
Grundkartans beteckningar
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Gräns för servitut, ledningsrätt, fornlämna etc
 - Koordinatkräns
 - Namn på fastighet
 - Bostadshus kartor eller husiv resp takkontur
 - Komplementbyggnad kartor eller husiv resp takkontur
 - Skärmtak kartor eller husiv resp takkontur
 - Transformatorbyggnad
 - Konsten
 - Väggkant, gång eller gång- och cykelbana
 - Ågslagsgräns
 - Åker, odlad öppen mark
 - Ångs-, hog- eller betesmark
 - Barrskog resp lövskog
 - Barrträd resp lövträd
 - Kärr, mosse eller sankmark
 - Fornlämning
 - Staket, gärdsgård eller plank
 - Mur, mittlinje
 - Slödmur
 - Häck
 - Slätt
 - Höjkurvor
 - Höjdpunkt
 - Belysningsstolpe
 - Voltendrag
 - Gästledning

- Illustrationer**
- Nya byggnader
 - Befintliga byggnader inom planområdet
 - Gata
 - Gång- och cykelväg
 - Öppen ytvattenlösning
 - Bostadstomter
 - Park och natur
 - Blommande ytor
 - Träd

Observera att illustrationsplanen endast visar möjlig utbyggnad. Detaljplanen möjliggör för olika typer av bebyggelse samt placeringen av denna. Diket kommer inte heller vara permanent fyllt med vatten.



Till planen hör:

- Planprogram
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsuttåtande

BÅSTADS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING 2022-10-19

detaljplan för
del av Båstad 109:2 m fl
Vretvägen-Oleborgsvägen-Lyavägen, i Båstad
Båstads kommun, Skåne län

Upprättad av Samhällsbyggnad, Båstads kommun

Beslutsdatum	Instans
Antagande	KS
Laga kraft	
221108	
230428	

Erik Widell
Planarkitekt

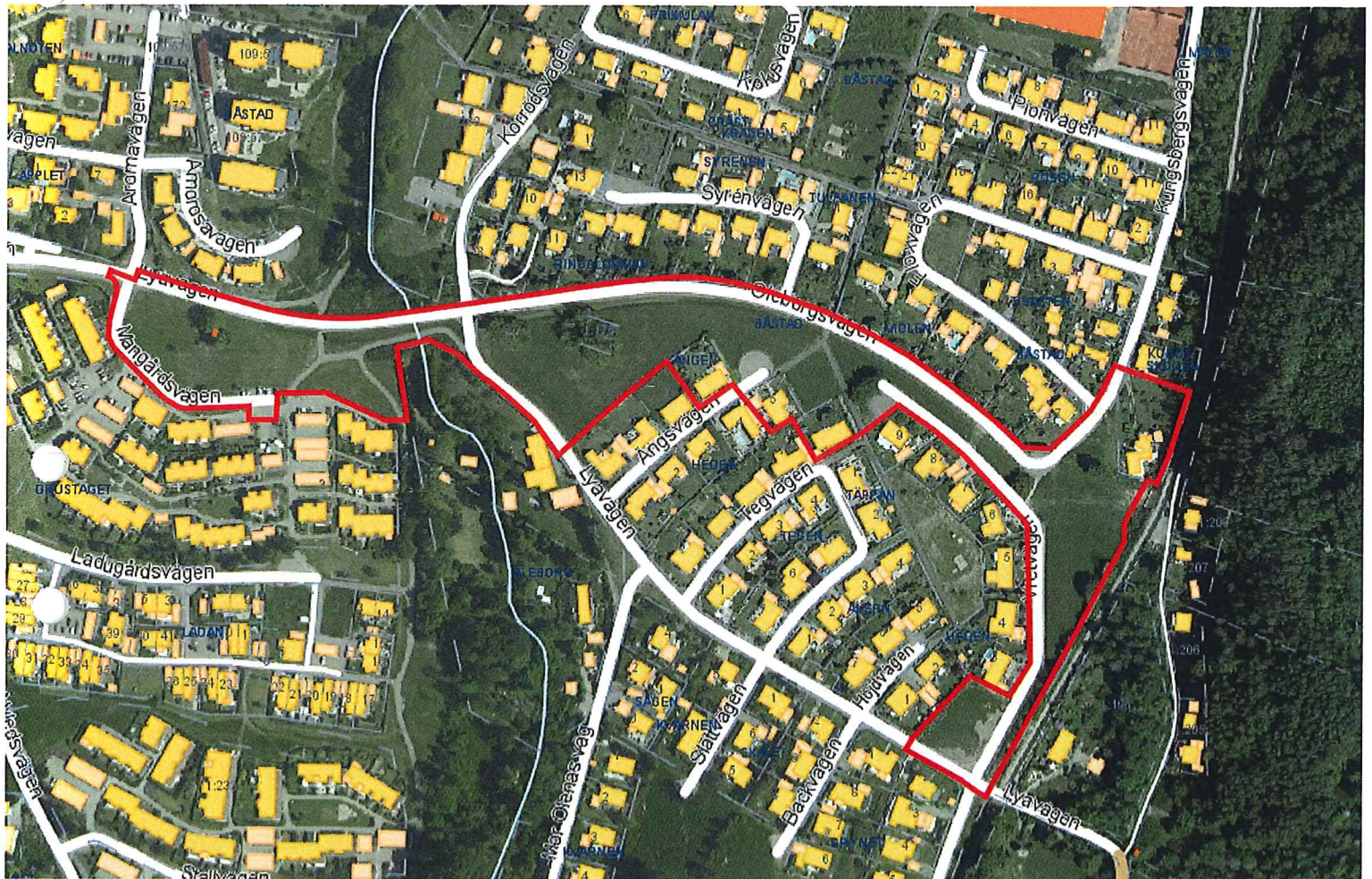
Klara Harmark-Peters
Planchef

1698



Detaljplan för
del av Båstad 109:2 m fl
Vretvägen-Oleborgsvägen-Lyavägen
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B17-1385 eller KS 000402/2017

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, 2022-10-19
- Illustrationskarta, 2022-10-19
- Planbeskrivning, 2022-10-19 (denna handling)
- Samrådsredogörelse, 2022-05-16
- Granskningsutlåtande, 2022-10-19
- Fastighetsförteckning, 2022-10-5
- Grundkarta, 2022-09

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

- Behovsbedömning, 2022-05-09
- Klimatanalys för förslag till exploatering av del av Båstad 109:2 (Vretvägen - Oleborgsvägen - Lyavägen), 2022-05-16
- Social konsekvensbeskrivning, 2022-05-12
- PM - Dagvattenhantering utmed Oleborgsvägen, Vretvägen och Lyavägen i Båstad, NSVA, 2019-03-17
- Plan över grönstruktur, 2019-04-30
- Geoteknisk utlåtande nr2, Kjessler & Mannerstråle AB, 1968-02-13
- Geotekniskt utlåtande nr4, Kjessler & Mannerstråle AB, 1968-08-16, tillägg i oktober 1976
- Ytvattenanalys Vretvägen, AFRY 2021-11-05
- Arkeologisk utredning 2022, Båstad 109:2, detaljpaneläggning, Skånearkeologi, 2022-05-01
- Utlåtande strandskydd Båstad Hemmeslöv 5:9, Svefa 2022-04-07

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	4
2. SAMMANFATTNING	5
3. PLANDATA.....	6
4. BAKGRUND OCH SYFTE.....	7
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	10
7. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	14
8. PLANFÖRSLAG.....	20
9. KONSEKVENSER	37
10. GENOMFÖRANDE.....	39
11. FORTSATT ARBETE	44
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	44

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur inom ett mindre område. När planen är färdig och har vunnit laga kraft är den ett juridiskt dokument som är bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

En detaljplan består av flera dokument. De finns listade på sidan 2. Detta dokument är planbeskrivningen och är till för att underlätta förståelsen av planen. Här beskrivs planens bakgrund och syfte, samt vilka förutsättningar som finns på platsen. I planbeskrivningen beskrivs och motiveras också planens utformning och de planbestämmelser som valts. Slutligen beskrivs hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. I Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om hur det ska gå till när kommunen tar fram detaljplaner. Nedan följer en kort beskrivning.

Planbesked

En markägare kan begära planbesked för att få prövat om kommunen anser det lämpligt att exploatera ett markområde. Kommunens planhandläggare tar då fram fakta om fastigheten och önskemålen från exploatören och presenterar detta för politikerna. Kommunstyrelsen beslutar om det ska göras en detaljplan för området eller ej.

Samråd

Denna detaljplan handläggs enligt 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 Nordvästra Skånes Tidningar 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 i granskningsskedet.

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. Alla synpunkter som kommit in under granskningen sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Här är vi nu!

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.

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förtätning med cirka 28 bostäder vilket i planförslaget utgörs av en blandning av friliggande villor, radhus samt flerfamiljshus. Den tillkommande bebyggelsen ska passas in i den befintliga bebyggelsestrukturen. Planbestämmelserna för den nya bebyggelsen följer i hög grad de planbestämmelser som finns för intilliggande befintlig bebyggelse.

Genom försäljning av tomter avser kommunen finansiera en kvalitetshöjning av befintliga grönytor och mötesplatser i området. Åtgärder för en förbättrad dagvattenhantering och komplettering med olika växter och träd ökar förutsättningarna för ekosystemtjänster genom bland annat ökad biologisk mångfald och förbättrade sociala mötesplatser. Även kompletterande lekredskap på den befintliga lekplatsen söder om området samt ett utegym föreslås. Exakt utformning av dessa regleras inte i detaljplanen utan kommer att hanteras i ett senare skede.

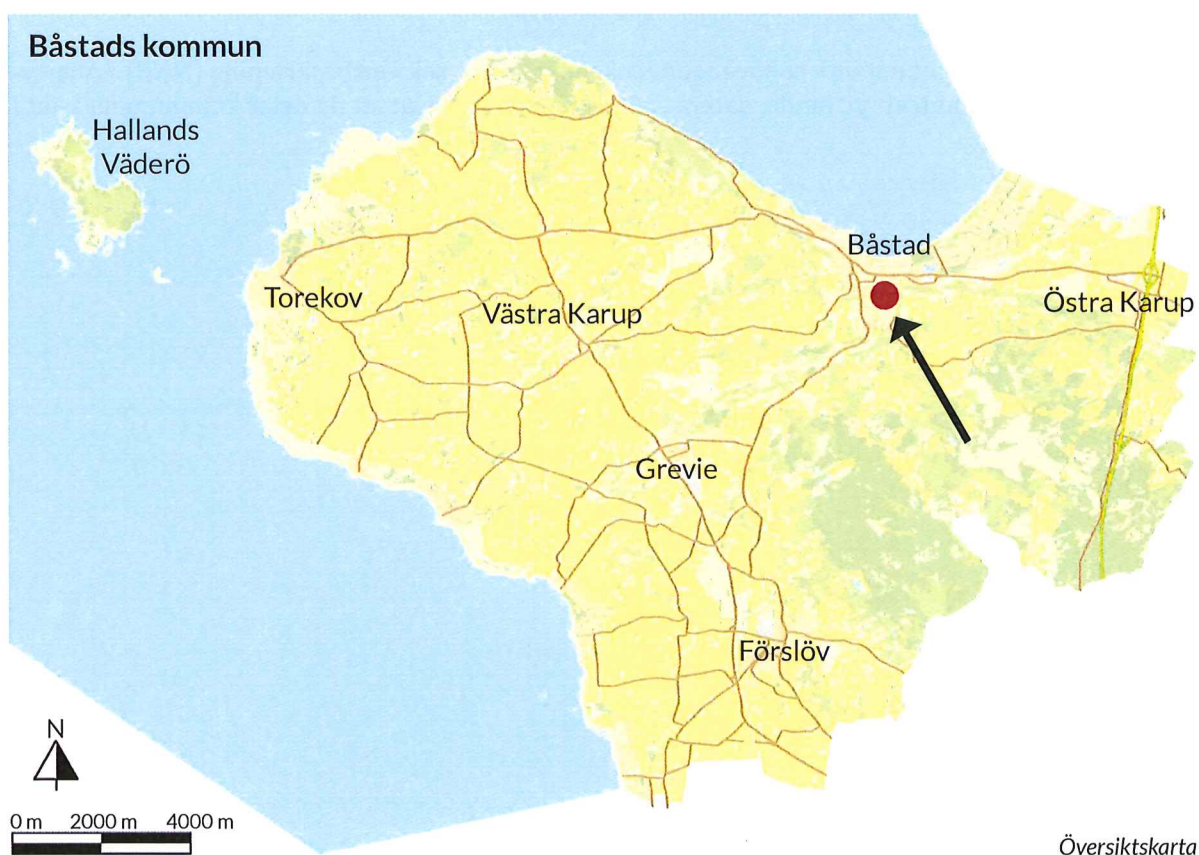
Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Länsstyrelsen Skåne har genom ett yttrande, daterat 2019-02-04, meddelat att de delar kommunens åsikt i frågan.

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

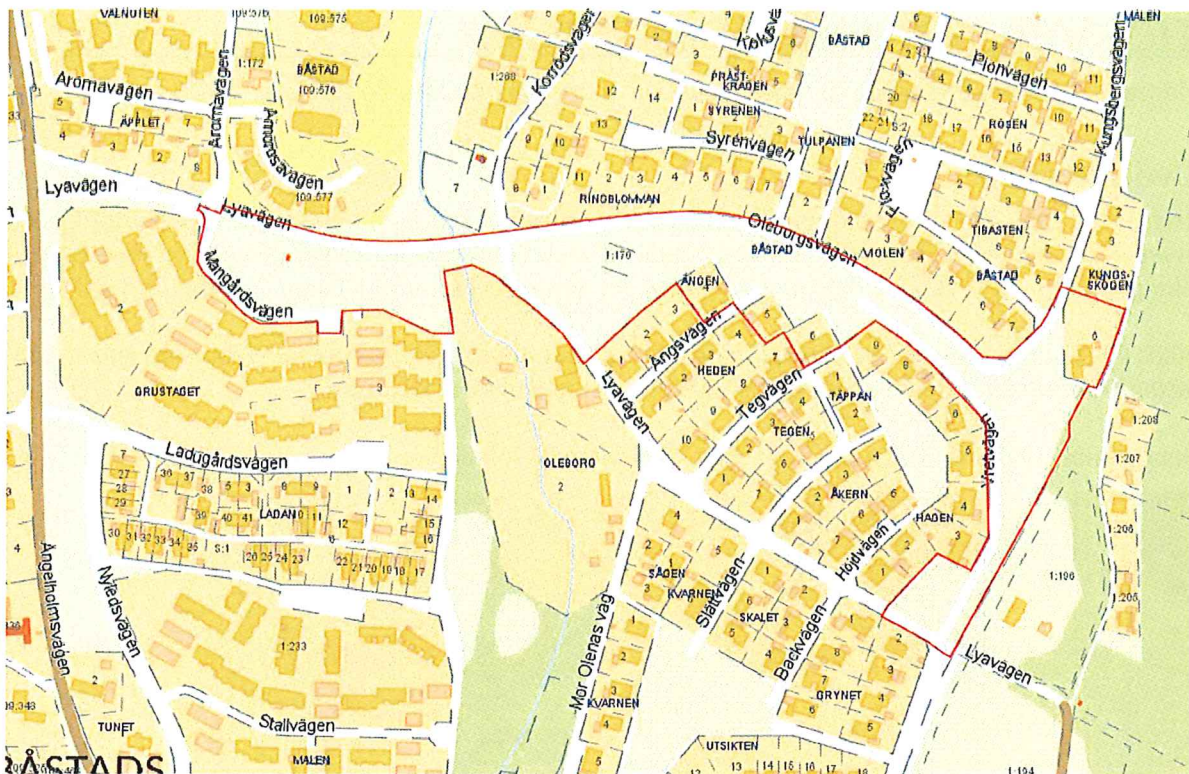
Planområdet är beläget i Båstads tätort cirka 600 meter söder om Båstads centrum. Området omfattar del av fastigheten Båstad 109:2 samt fastigheterna Kungsskogen 5, Malen 1:176, Heden 5, Heden 6 och Ången 4. Planområdet är cirka 4,6 hektar stort. Den obebyggda marken består främst av klippta gräsytor.

Området avgränsas i norr av Oleborgsvägen/Lyavägen och befintlig bebyggelse. I söder gränsar planområdet till befintlig bebyggelse. I öster avgränsas planområdet av den gamla banvallen och i väster av Mangårdsvägen.



Ägoförhållanden

Fastigheterna Kungsskogen 5, Malen 1:176, Heden 5, Heden 6 och Ången 4 är i privat ägo och fastigheten Båstad 109:2 ägs av Båstads kommun.



Avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med ytterligare friliggande villor samt sammanbyggda hus i området samtidigt som de sociala och ekologiska värdena i området höjs och förutsättningarna för ekosystemtjänster förbättras. Den tillkommande bebyggelsen ska inordna sig i den befintliga bebyggelsestrukturen.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

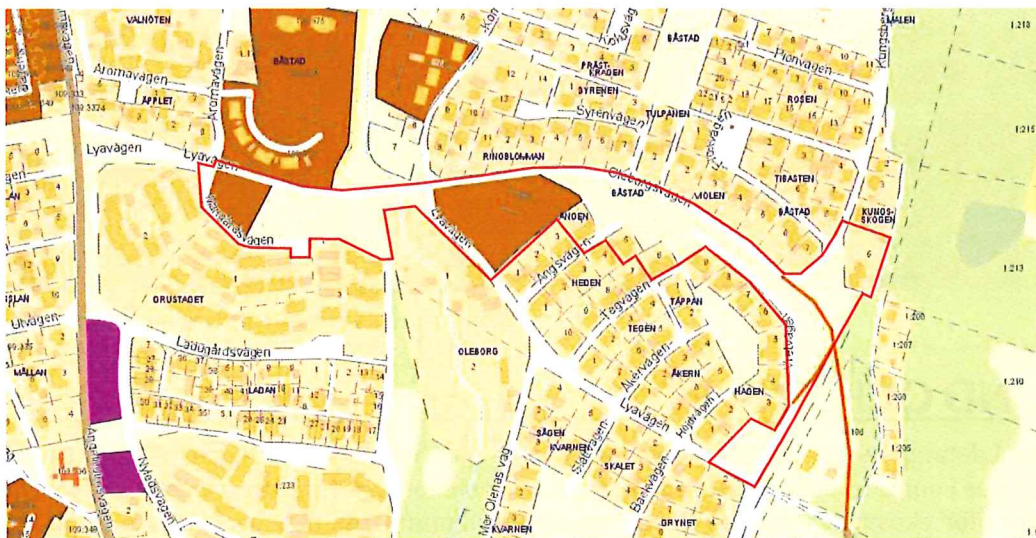
Planbesked för del av Båstad 109:2 beviljades av Kommunstyrelsen 2017-05-03 § 124.

Översiktsplan

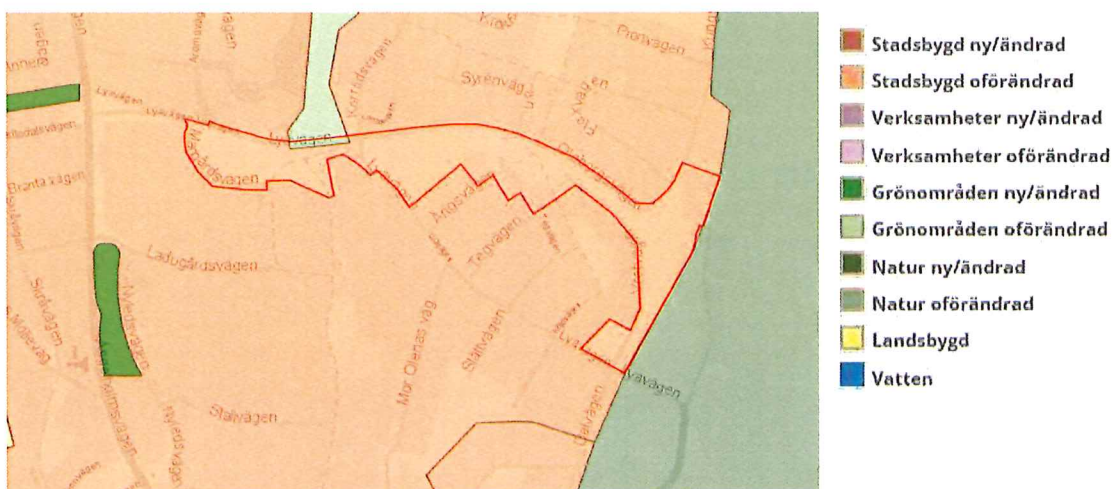
En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. Den gällande översiktsplanen vid beslut om planbesked var Båstad kommuns översiktsplan från 2008, ÖP08. I den anges delar av det aktuella planområdet som lämplig för bostäder.

2020-05-20 antogs en ny översiktsplan för Båstads kommun, *Båstads kommuns översiktsplan - med tidshorisont till 2030*. I den anges planområdet som stadsbygd oförändrad.

Detaljplanen bedöms överensstämma med båda översiktsplaner.



Utsnitt ur ÖP08, planområdet markerat med röd linje. Orange-färgat område pekas ut för bostäder.



Utsnitt ur ÖP 2030, planområdet markerat med röd linje.

Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner då delar av planområdet är utpekade för bostadsbebyggelse samt att övriga delar av planförslaget innebär förtätning.

Inriktningsdokument Båstads tätort

För Båstads tätort finns det ett inriktningsdokument som lyfter behovet av förtätning och ett kompletterat bostadsutbud. I Båstad finns idag en stor del friliggande villor men en brist på radhus och lägenheter.

Detaljplaner och tomtindelingsplaner

För planområdet gäller idag fyra olika detaljplaner. Detaljplan 751 (Stadsplan för Korrödsområdet) som vann laga kraft 1969-03-24, detaljplan 1342 (Stadsplan för Båstads samhälle, Driveriområdet mm) som vann laga kraft 1978-04-18, detaljplan 1362 (Stadsplan för Båstads samhälle) som vann laga kraft 1980-06-09 och detaljplan 1433 (Stadsplan för Drivanområdet) som vann laga kraft 1987-09-25. Ingen av planerna har någon genomförandetid kvar. Gällande bestämmelser för aktuellt planområde är huvudsakligen "Park eller plantering" samt "Gata". Användningen "Bostäder" omfattar fastigheterna Kungsskogen 5, Heden 5, Heden 6 och Ängen 4 samt en liten del av Båstad 109:2.

Fastigheten Ängen 4 omfattas av tomtindelingsplan 755 (förslag till tomtindelning av kvarteret Ängen) från 21 januari 1970 och fastigheterna Heden 5 samt Heden 6 omfattas av tomtindelingsplan 753 (förslag till tomtindelning av kvarteret Heden) från 21 januari 1970. Dessa fastigheter är bildade enligt tomtindelingsplanerna och ny detaljplan innebär inte någon ny dragning av fastighetsgränser för befintliga bostadsfastigheter som omfattas av tomtindelingsplanerna. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med den fastighetsindelning som regleras i tomtindelingsplanerna 753 och 755. När ny detaljplan vinner laga kraft ersätts bestämmelserna för tomtindelingsplanerna med den nya detaljplanens bestämmelser.

Bevarandeplan

Båstads kommun har en bevarandeplan från 1997. Denna är utgiven av kulturnämnden i Båstad, i samarbete med Kristianstads läns museum. Planområdet omfattas inte av bevarandeplanen.

Kulturmiljöprogram

Den östra delen av planområdet ingår i länsstyrelsens kulturmiljöprogram från 2007, området "Båstad - Norrvikens trädgårdar". I motiv för bevarande står "Området belyser faserna i ett kustsamhälles utveckling från medeltida stad över 1700-1800-talens köpmans- och bondesamhälle till det sena 1800-talets och 1900-talets rekreationsort." Strandområdets villor, stationsmiljön, Smårydsgården och Norrvikens trädgårdar nämns särskilt. Planförslaget bedöms inte påverka de kulturvärden som lyfts i kulturmiljöprogrammet.

Miljö- och energiprogram

Båstad kommuns miljö- och energiprogram 2012-2022 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Några av målen i programmet som påverkas positivt av planförslaget är:

- Främja biologisk mångfald - Genom åtgärder på grönytor och i samband med dagvattenhantering.
- Prioritera och främja gång-, cykel- och kollektivtrafik - Planområdets centrumnära läge gynnar gång- och cykeltrafik.
- Bebyggd miljö ska bli mer hälsofrämjande, miljöanpassad och tillgänglig för alla. - Målet fördjupas med bland annat att grönstruktur och tätortsnära rekreation ska förbättras och utvecklas. Detta görs genom åtgärder på grönytor och genom attraktiv utformning av ytvattenhanteringen.
- Hållbar förtätning före utbredning vid exploatering och nybyggnation - Planförslaget innebär förtätning.

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 rörligt friluftsliv och kustzonen negativt, eftersom planen endast omfattar mindre gräsytor som inte nyttjas för det rörliga friluftslivet. Området bedöms vidare nödvändigt för kommunens bostadsförsörjning. Stöd för bostadsbebyggelse finns i översiktsplan.

Riksintressen

Området ingår i sin helhet i riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§ MB. Planförslaget bedöms förenligt med riksintresset då det endast omfattar mindre gräsytor som inte nyttjas för det rörliga friluftslivet. Planområdet ingår även i sin helhet i riksintresset för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Förtätning med bostäder för permanent boende i en befintlig tätort bedöms inte strida mot riksintresset.

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 inriktningsdokumentet 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." Etappmål med koppling till detta miljö kvalitetsmål handlar bland annat om andelen gång-, cykel- och kollektivtrafik och utsläpp av växthusgaser. - Förtätning i centrumnära läge gynnar gång- och cykeltrafiken.*

Grundvatten av god kvalitet: *"Grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag." - Planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt. Grundvattnet bedöms inte påverkas under förutsättning att föreskrifterna följs.*

Frisk luft: *"Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas." - Förtätning i centrumnära lägen skapar ett mindre bilberoende vilket minskar mängden utsläpp.*

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." - Planen möjliggör förtätning vilket innebär god hushållning med mark. Grönytor i området utvecklas för att stärka sociala värden, den biologiska mångfalden och möjliggöra för ökade ekosystemtjänster.*

Levande sjöar och vattendrag: *"Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljö värden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas." - Dagvattnet fördröjs och hanteras på ett sådant sätt att det inte påverkar Örebäcken negativt.*

Ett rikt växt- och djurliv: *"Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd."* - Den biologiska mångfalden stärks genom växtval och andra åtgärder inom grönytorna.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns även miljökvalitetsnormer för vatten. Normerna är uppdaterade och fastställda under 2021. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet var att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ) den 22 december 2015. Eftersom det var mycket svårt för en del vattenförekomster fanns vissa möjligheter till undantag.

De vattenförekomster som berörs av planläggningen är Örebäcken samt två grundvattenförekomster. Örebäcken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Grundvattenförekomsten Bjärehalvön har delats upp i flera förekomster varav planområdet omfattas av två olika grundvattenförekomster. Dessa två grundvattenförekomster är "Hallandsås" samt "Bjäre". Grundvattenförekomsten Hallandsås har otillfredsställande kemisk status med avseende på PFAS 11 och god kvantitativ status. Grundvattenförekomsten Bjäre har god kemisk status och otillfredsställande kvantitativ status.

Grundvattenförekomsten bedöms inte påverkas av planförslaget.

Vattentäkter

Planområdet ligger, liksom hela den södra delen av Båstads tätort, inom primärt vattenskyddsområde "Idrottsplatsen, Malen och Axelstorp". Skyddsområden för vattentäkter finns för att förhindra att vattnet i vattentäkterna förorenas. Vattenskyddsföreskrifterna anger vilka säkerhetsåtgärder man ska vidta för att klara detta. Föreskrifterna innebär att bland annat vissa verksamheter och anläggningar är förbjudna eller tillståndspliktiga. Det kan till exempel gälla jord- och bergvärme, hantering av petroleumprodukter, anläggningsarbeten och schaktning.

Kommunens bedömning är att om vattenskyddsföreskrifterna följs kommer vattentäkten inte att försämrans av att denna plan genomförs. Det finns redan bostäder inom en stor del av skyddsområdet och det finns hittills inget som tyder på att det försämrar vattnets kvalitet. Det finns problem med kvaliteten på grundvattnet på många andra håll i kommunen, men det har främst orsakats av bekämpningsmedel från jordbruket.

Vid exploateringen måste stor omsorg läggas på att följa vattenskyddsföreskrifterna. Exploatören ansvarar för att söka de tillstånd som behövs. Även de som flyttar in i området bör informeras om vattenskyddsföreskrifterna.

Strandskydd

Strandskyddet är inom planområdet upphävt genom ett beslut fattat av länsstyrelsens den 7 juni 2002 (diariennr. 511-14743-99). Vidare resonemang kan läsas under planförslaget på sidorna 30-31.

Ekosystemtjänster

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

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

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

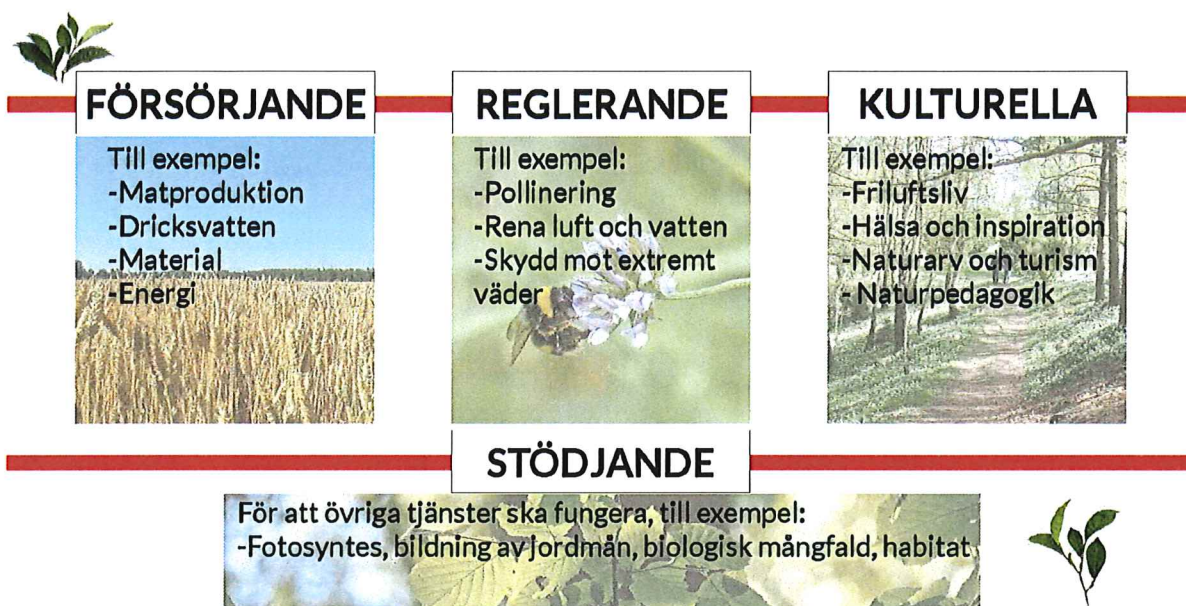
Kulturella ekosystemtjänster är sådant som direkt påverkar vår hälsa och vårt välbefinnande. Naturen har en stor förmåga att få oss att må bättre, både fysiskt och mentalt. Exempelvis kan en promenad runt en öppen vattenyta eller i en park vara både avstressande och bidra med upplevelser. Vår upplevelse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

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

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

Exempel på olika ekosystemtjänster presenteras i bilden på nästa sida.

Planförslaget påverkar reglerande ekosystemtjänster i form av pollinering och dagvattenhantering positivt. Genom åtgärder och plantering inom grönyrtorna påverkas även de kulturella ekosystemtjänsterna positivt. Det är viktigt att skyddsföreskrifterna för vattentäkten följs för att undvika negativ påverkan på vattenförsörjningen i Båstad.



Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen grundades på följande:

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

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

Länsstyrelsen Skåne har genom ett yttrande, daterat 2019-02-04, meddelat att de delar kommunens åsikt i frågan.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Historik

Under slutet av 1960- och början av 1970-talen växte Båstads tätort söderut längs dalgången. Kvarteren längs Lyavägens östra del var några av de första som stod klara under tidigt 1970-tal. Villaområdet norr om Oleborgsvägen byggdes under 1980-talet. Radhusen vid Mangårdsvägen uppfördes under den senare hälften av 1980-talet. De senaste byggnaderna som uppförts i närområdet är Båstadhems bostäder vid Amorosavägen, norr om Lyavägen, som färdigställdes 2017.

Bostäder

Befintlig bebyggelse i anslutning till området består av permanentbostäder i form av villor och radhus. Bebyggelsen längs Lyavägen är uppförd som friliggande villor i ett plan med relativt flacka sadeltak utan inredd vind. Norr om Oleborgsvägen består bebyggelsen av friliggande villor i ett plan med inredd vind. Här har sadeltaken en brantare takvinkel. Bebyggelsen vid Mangårdsvägen består av radhus i bostadsrättsform. Husen har ett plan och flera har suterrängvåning. Höjdförhållandena i området gör att husen upplevs som högre i den södra delen av området. Även här har samtliga hus sadeltak. Husen norr om Lyavägen är lägenhetshus uppförda i två plan med platt tak.



Ängsvägen vid Lyavägens östra del



Floxvägen norr om Oleborgsvägen



Mangårdsvägen



Amorosavägen norr om Lyavägen

Kommersiell, offentlig och social service

Torget Lyckan ligger cirka 600 meter norr om planområdet. Vid torget finns mataffär, gymnasieskola, bibliotek och annan service. Strandängsskolan med klasserna F-9 ligger cirka 800 meter norr om planområdet och kommunal förskola finns cirka 400 meter norr om planområdet. Cirka 500 meter söder om planområdet finns äldreomsorg och en fristående förskola. Cirka 250 meter norr om planområdet ligger tennisanläggningen Drivan och cirka 300 meter åt samma håll ligger Örebäcksvallen med fotbollsplaner, friidrottsanläggning och omklädningsrum. Intill fotbollsplanerna finns även en skatepark.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Idag består större delen av planområdet av lågvuxna gräsytor, som slås fyra gånger om året. De grässorter som finns inom området är till stor del bredbladiga vilket tyder på att marken är näringsrik. Det är god tillgång på markfukt i området och stora delar av ytorna är vattensjuka under vår och höst. Det är stora höjdskillnader i området som består både av flera plåtår och sluttningar. I den västra delen av planområdet finns en samling träd runt en nätstation och i den östra delen finns en vattenreservoar där kullen är beklädd med träd och buskar. Det träd som har högst bevarandevärde (Kaukasisk vingnöt) inom området är beläget strax efter infarten till Mangårdsvägen. Längs Oleborgsvägen löper ett svackdike som avgränsar vägen från intilliggande grönområde. Grönområdet utgör en buffertzon mellan vägen och bostadsbebyggelsen inom planområdet.

Det finns inga kända markföroreningar i området. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området.

Allmän plats

I princip hela planområdet är idag allmän plats, naturmark, med lågt utnyttjande. Undantaget är fastigheterna Kungsskogen 5, Heden 5, Heden 6 och Ängen 4 samt den södra delen av planområdet som är planlagt för bostadsändamål. Denna delen är prickad i gällande detaljplan och får inte byggas vilket medför att den uppfattas som en allmän gräsyta. Den västra delen av planområdet används bland annat av de intilliggande bostadsrättsföreningarna till att ställa upp en julgran.

Vattenområden

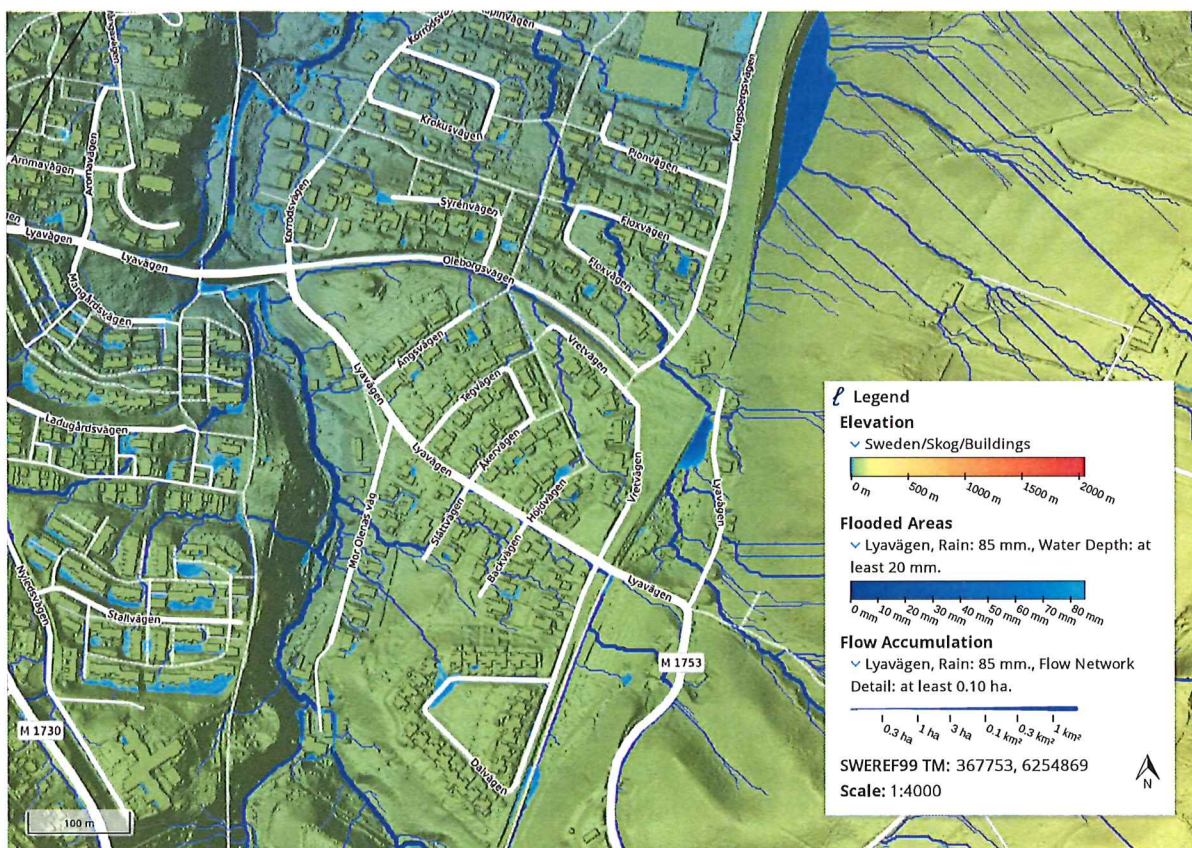
Genom planområdet, i syd-nordlig riktning, rinner Örebäcken. Bäckens rinner genom ett frodigt grönstråk och längs en stor del av sträckan går en gång- och cykelväg. Bitvis är bäcken dock otillgänglig på grund av höjdskillnader. Direkt söder om planområdet rinner bäcken genom två privata fastigheter.

Översvämningsrisk

Vid stora nederbörds mängder ökar vattennivåerna i Örebäcken och lågpunkter i området har översvämmats. Bland annat har den befintliga gång- och cykeltunneln under Lyavägen varit översvämmad.

Under den gamla banvallen i planområdets östra gräns finns en trumma/ett valv som släpper igenom regnvatten från åsen. Dess funktion har varit att skydda den gamla järnvägen. Sedan den gamla järnvägen tagits ur bruk har trumman till stor del blivit blockerad och förlorat sin funktion vilket påverkar rinnvägarna i området. Vid tillfällen då det har regnat under långa perioder, framförallt under hösten, har vatten vid några tillfällen runnit ner till Floxvägen och orsakat översvämning där. Översvämningarna sker inte vid skyfall, utan vid regn som pågår under en längre period med en lägre intensitet.

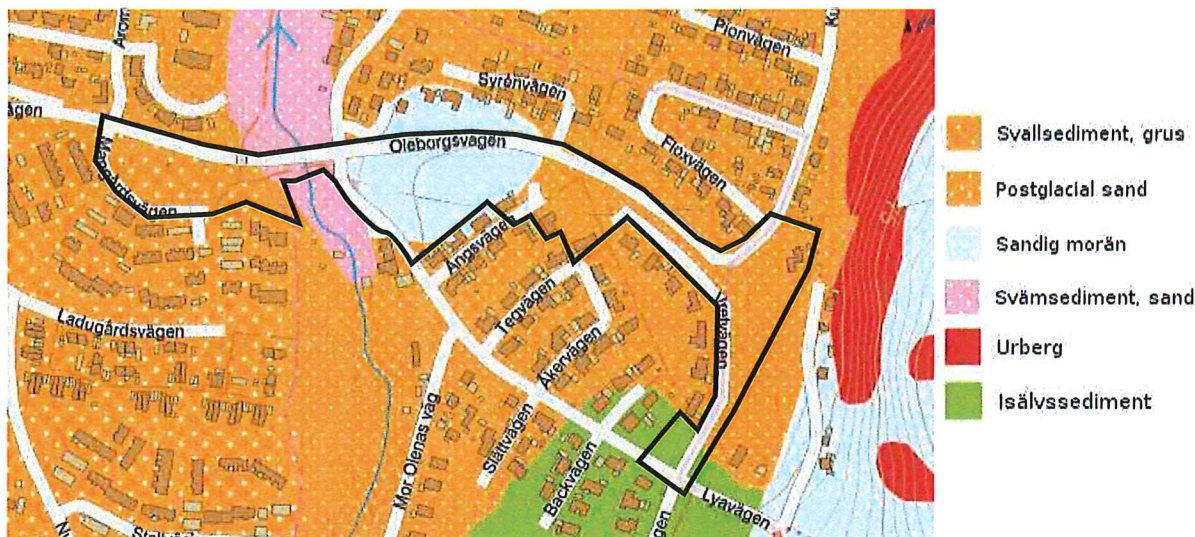
Skyfall är enligt SMHI:s definition regn där intensiteten överstiger 50 mm/timme eller 1 mm per minut. För att analysera påverkan av extrem nederbörd upp till ett 100-årsregn har analysverktyget Scalgo Live använts. I analysen används terrängdata och nederbörd för att identifiera vilka områden som riskerar att översvämmas när en simulerad nederbördsvolym rinner på markytan. Eftersom problemen med marköversvämningar uppkommer vid långa varaktigheter har ett regn på 85 mm använts i Scalgo. Det motsvarar ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet. I simuleringen har det antagits att ledningsnätet inte avbördar något vatten samt att ingen infiltration sker. Resultat från simuleringen i Scalgo redovisas nedan och överensstämmer väl med hur vattnet rinner i verkligheten när vattnet inte rinner genom ovan nämnd trumma.



Simulering från Scalgo Live visar hur nederbörden rinner på markytan genom planområdet vid ett regn på 85 mm.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består grundlaget i planområdets västra del av svallsediment grus, i den östra delen av postglacial sand och en mindre del i mitten av området av sandig morän.



Utsnitt u SGU:s jordartskarta som redovisar jordarter inom planområdet och ungefärlig plangräns.

Geotekniska utlåtanden har gjorts i samband med att gällande detaljplaner upprättades under 1960- och 70-talen. Öster om Örebäcken består marken av fasta jordlager, till övervägande del sand och mo med viss halt av grus och sten. Här förekommer skikt av lera och lerigt material i begränsad omfattning. Väster om bäcken består marken i huvudsak av sedimentära avlagringar i form av friktionsjord (siltig till grusig sand), under matjord. Dessa jordlager överlagrar morän. Nu aktuellt planområde ligger söder om det som i utlåtandena omnämns som "lergränsen". Inom nu aktuellt planområde har fast siltig lera eller silt påträffats. Moränen ligger bara någon meter under markytan.

För området bedöms låg till normal radonrisk förekomma, baserat på information från SGUs (Sveriges geologiska undersökning) kartvisare. Bebyggelse ska som minst upprättas radonskyddat.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets sida Fornsök finns uppgifter om att vattenreservoaren inom planområdet är byggt på en gravhög men att det måste betraktas som en osäker fornlämning.

En arkeologisk utredning har genomförts inom området på grund av den fornlämningsbilden som finns i området. Resultatet från denna och vidare process gällande fornlämningar kan läsas på sida 32.

Gator och trafik

Trafikförsörjningen till de befintliga bostäderna sker idag från Lyavägen, Oleborgsvägen och Kungsbergsvägen. I den västra delen av planområdet nås befintliga bostäder från Mangårdsvägen som ansluter till Lyavägen. I planområdets östra del nås befintliga bostäder från Vretvägen som även den ansluter till Lyavägen.

Sträckan Lyavägen, Oleborgsvägen-Kungsbergsvägen är relativt högt trafikerad då den, speciellt sommartid, används som smitväg av många för att slippa köra på Köpmansgatan. Hastigheterna på sträckan upplevs som höga. Läs mer om resultatet av en genomförd trafikmätning på sida 34.

Parkering

För befintliga villor sker parkering på den egna fastigheten. För bostadsrätterna i anslutning till planområdets västra del sker parkering i garage samt på parkeringsplatser inom den egna föreningens fastighet. Det finns även 15 parkeringsplatser på kommunens fastighet Båstad 109:2 i anslutning till Mangårdsvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är "Dala Skogsliden" som ligger längs med Ängelholmsvägen 200-300 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av regionbuss 504 mot Båstads busstation respektive mot Förslövs tågstation. Bussen avgår med halvtimmetrafik under rusningstid, övrig tid sker avgångarna med heltimmetrafik.

Båstads busstation ligger cirka 500 meter norr om planområdet. Från busstationen går bussar till Båstads järnvägsstation, Östra Karup, Västra Karup, Torekov, Grevie och Förslöv samt Laholm.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen mellan Lyckantorget och Företagsbyn sträcker sig utefter Örebäcken. Gång- och cykelvägen går i en tunnel under Lyavägen. Sträckan är det huvudsakliga stråket för gående och cyklister i nord-sydlig riktning. Då många rör sig längs sträckan upplevs den som trygg men under de delar av dygnet då färre personer rör sig här kan den upplevas som otrygg då den bitvis går genom grönområden en bit ifrån bostäder. Hela sträckan är belyst. Grönskan runt gång- och cykelbanan bidrar även med positiva kvaliteter i form av vacker omgivning och höga rekreativvärden.

Den gamla banvallen har byggts om till gång- och cykelväg samt ridväg. Längs med Lyavägen förbinder en ny gång- och cykelväg banvallen med existerande gång- och cykelinfrastruktur som går mot centrala Båstad.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

En gasledning ligger längs Lyavägen, Oleborgsvägen och Kungsbergsvägen. Längs Oleborgsvägen ligger den i grönområdet mellan Oleborgsvägen och Vretvägen och slingrar sig söder om vattenreservoaren på fastigheten Malen 1:176.

El, bredband och telefoni

Tele finns utbyggt och är förlagt i gatumark samt till viss del i naturmark i och omkring planområdet. Även fiber och el finns utbyggt, främst i gatumark, men även i grönområdet längs Oleborgsvägen. Här följer kabeln samma sträckning som gasledningen söder om vattenreservoaren.

Brandvattenförsörjning

Flera brandposter finns i vägarna kring planområdet.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Vretvägen, Lyavägen och Mangårdsvägen och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Inom planområdet finns en gammal vattenreservoar tillhörande Malens andelsvattenförening. Denna uppfördes troligtvis under 1920-talet då föreningen bildades.

Dagvatten

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

Planområdet ligger precis vid Hallandsåsens släntfot vilket måste tas i beaktning vid utformning av området. Utmed åsen rinner ett antal bäckar. Vid långvariga regn kan stora flöden av ytvatten passera planområdet. Den gamla banvallen är delvis en barriär för ytvattnet från åsen. På ett antal ställen finns dock trummor som släpper fram vattnet under banvallen. I höjd med fastigheten Malen 1:207 finns en trumma under banvallen. I grönområdet på västra sidan om banvallen där det planeras för ett antal fastigheter är det ofta blött i marken enligt de boende i området. Norr om trumman under banvallen utgör banvallen inte längre en barriär mot åsen utan har snarare formen av en klack. Här finns alltså inget som naturligt stoppar upp ytvatten från åsen. Fastigheter på Floxvägen norr om planområdet har tidigare drabbats av marköversvämningar. Det är viktigt att ytterligare exploatering i området inte ökar risken för översvämningar på närliggande fastigheter.

Dagvattenledningar finns i Vretvägen och Lyavägen samt längs Oleborgsvägen och Mangårdsvägen. Det finns underjordiska fördröjningsmagasin på grönytorerna i slutet av Vretvägen och vid Mangårdsvägen. Dessa är anlagda i samband med att respektive område byggdes. Hur dessa har underhållits och vilket skick och kapacitet de har idag är okänt.

Norr om Lyavägen omfattas Örebäcken av dikningsföretaget "Båstads vattenavledningsföretag I och II 1939". Dikningsföretagets båtnadsområde sträcker sig in genom planområdet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker genom Nordvästra Skånes Renhållnings AB:s (NSR) försorg. En återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns vid Båstads busstation cirka 500 meter från planområdet. Förpacknings- och tidningsindustrin AB (FTIAB) ansvarar för skötsel och drift av återvinningsstationen.

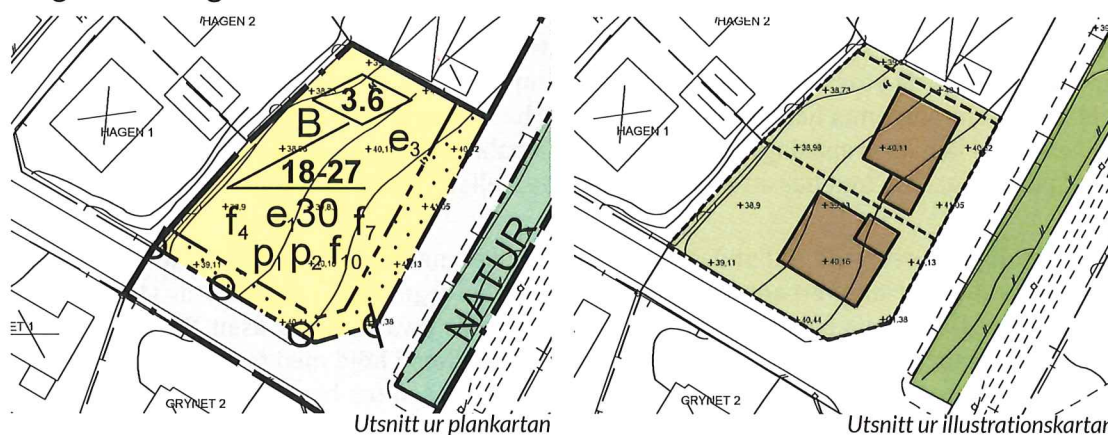
8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

Utgångspunkter för planförslaget är att tillskapa ytterligare bostäder genom förtätning. Den nya bebyggelsen ska passas in i den befintliga bebyggelsestrukturen samtidigt som bostadsutbudet kompletteras med radhus och lägenheter. Förtätningen ska göras med respekt för den befintliga bebyggelsen genom placering, anpassning av höjder och storlek på den tillkommande bebyggelsen. En annan viktig aspekt i planförslaget är att höja de sociala och ekologiska värdena för områdets grönytor.

Bebyggelse

Lyavägen/Vretvägen



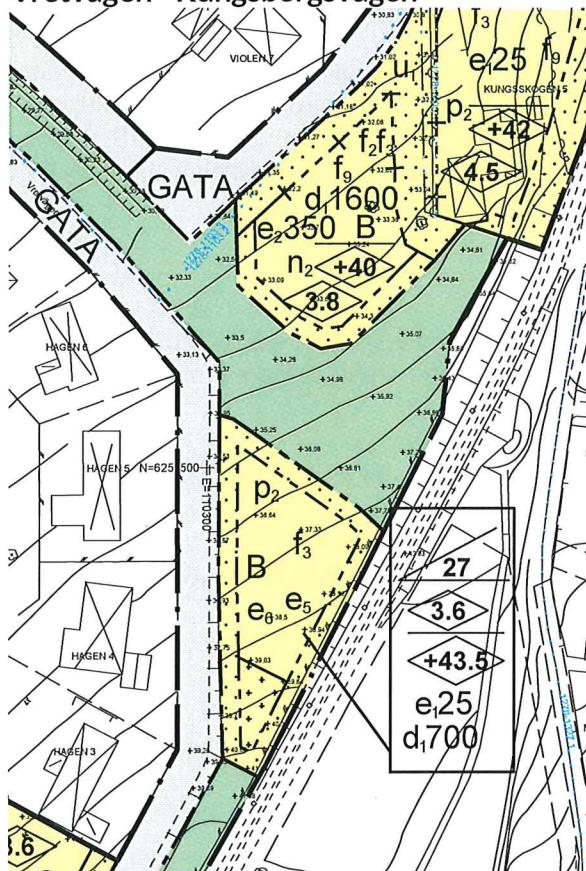
Här möjliggörs två fastigheter för bostadsändamål. De regleras med bestämmelsen **B** - bostäder. Bestämmelserna för dessa fastigheter följer bestämmelserna i gällande detaljplan för intilliggande fastigheter. Möjlighet finns att utöka fastigheten Hagen 3 söderut för att skapa större avstånd mellan befintligt hus och fastighetsgräns.

Bestämmelsen **e₁30** innebär att högst 30% av fastighetens area får bebyggas. Detta är lika mycket som tillåts för de befintliga fastigheterna i den gällande detaljplanen (detaljplan 1342). Dessutom regleras maximal byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet till 200 m² med bestämmelsen **e₃**.

Högsta tillåtna **byggnadshöjd** är för dessa fastigheter 3,6 m och **takvinkel** ska vara mellan 18 och 27°. Den högsta tillåtna byggnadshöjden för komplementbyggnad är här 3,2 meter, vilket regleras med bestämmelsen **f₄**. Komplementbyggnad får inte inredas som bostad och regleras med **f₇**. Dessa bestämmelser följer bestämmelserna i gällande detaljplan för intilliggande fastigheter. Komplementbyggnad får sammanbyggas med komplementbyggnad och regleras med **f₁₀**. Detta eftersom befintliga fastigheter i närområdet har sammanbyggda huvudbyggnader och komplementbyggnader.

Huvudbyggnaden ska placeras i gräns mot förgårdsmark. Detta regleras genom bestämmelsen **p₁**. Anledningen är att bebyggelsen inte ska hamna för långt bak på fastigheten och då få problem med dagvatten samt anslutning till ledningsnätet för VA och dagvatten. Dessutom bedöms påverkan minimeras på de bakomliggande fastigheterna. 6 meter närmast Vretvägen är försedd med **prickmark** där byggnad inte får uppföras. I övrigt gäller att huvudbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter och komplementbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 1 meter samt närmare gata än 6 meter. Detta regleras med bestämmelsen **p₂**.

Längs med Lyavägen läggs en bestämmelse om **utfartsförbud** för att undvika att utfart för bil korsar gång- och cykelvägen.

Vretvägen - Kungsbergsvägen


Utsnitt ur plankartan



Utsnitt ur illustrationskartan

Här möjliggörs minst två fastigheter för bostadsändamål. De regleras med bestämmelsen **B** - bostäder. Den norra ytan får endast bebyggas med radhus vilket regleras med bestämmelsen **f₂**. Minsta fastighetsstorlek, vilket regleras med **d₁**, är satt till 1600 m² på den norra ytan för att inte möjliggöra en avstyckning vilket innebär att endast hyresrätter och bostadsrätter möjliggörs. Dock är det möjligt för Kungsskogen 5 att köpa en bit mark ifall det skulle finnas behov för att anordna utfart. Den södra ytan får dock möjligheten att styckas i två fastigheter eftersom minsta fastighetstorlek tillåts vara 700 m².

På den södra ytan får max 25% av fastighetsarean bebyggas vilket regleras med bestämmelsen **e_{1,25}**. Om ytan byggs med villor får huvudbyggnad max vara 200 m² per fastighet och regleras med **e₅** medan om ytan byggs med sammansatt bebyggelse får byggnadskroppen bli max 300 m² vilket regleras med **e₆**.

På den norra ytan regleras byggnadsarean med bestämmelsen **e_{2,350}** vilket innebär att fastigheten får bebyggas med högst 350 m², inklusive komplementbyggnader.

Högsta tillåtna **byggnadshöjd** på den norra ytan är 3,8 meter och på den södra ytan 3,6 meter. Detta innebär att bebyggelse kan upprättas i max 1,5 våningar. Dock regleras även **högsta nockhöjd över nollplan** till +40 meter på den norra ytan och +43,5 meter på den södra ytan. Syftet med bestämmelsen är att minimera påverkan på vyer från banvallen. En högre nockhöjd över nollplanet tillåts på den södra ytan eftersom banvallen enligt höjddata ligger lite högre i nivå vid denna yta samt att marknivån också är högre på den södra ytan jämfört med den norra ytan. Högsta tillåtna nockhöjd

för komplementbyggnad är 4,0 meter och regleras med bestämmelsen f_3 .

Även marknivåer regleras genom planbestämmelser. På den norra fastigheten får marken inte sänkas vilket regleras genom bestämmelsen n_2 . Syftet med bestämmelsen är att säkerställa så att vattnet inte rinner in på den nya fastigheten och istället tar sig förbi bebyggelsen via ett dike. Befintliga markhöjder på den norra fastigheten ligger på ungefär +34,3-+34,8 meter närmast banvallen och blir lägre närmare Kungsbergsvägen med markhöjder på runt +31,3 meter.

På den södra ytan får **största takvinkel** vara 27 grader.

På den södra ytan får huvudbyggnad inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter och komplementbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 1 meter eller närmare 6 meter från gata. Detta regleras med bestämmelsen p_2 .

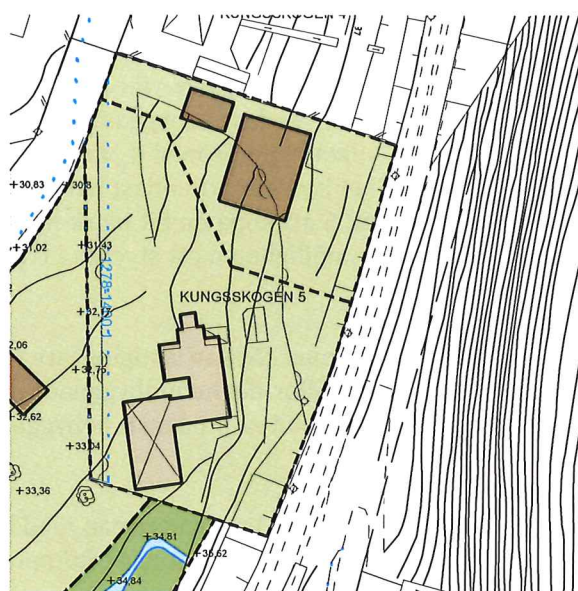
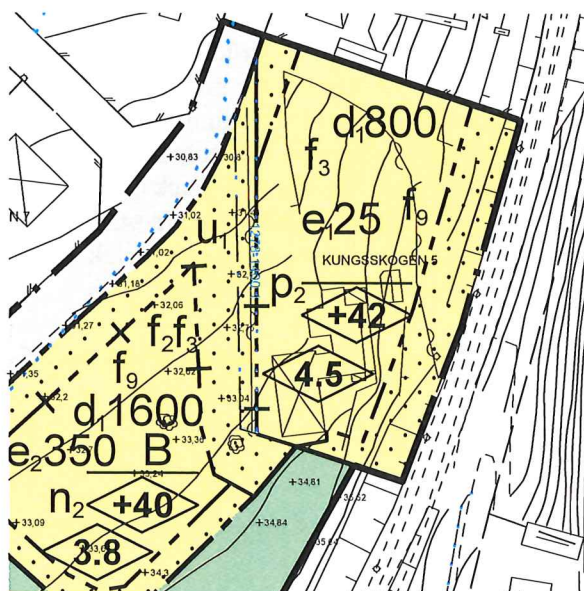
Prickmark omger fastigheterna för att hålla bebyggelsen på ett fyra meter långt avstånd från allmän plats.

Korsmark omfattar en del av den södra ytan för att ingen större bebyggelse ska placeras där. Detta är för att begränsa påverkan på vyer från banvallen.

På den norra ytan ska huvudbyggnad ha sadeltak och regleras med bestämmelsen f_9 .

Den norra ytan berörs av bestämmelsen u_1 i sträckningar där allmänna ledningar ligger.

Kungsskogen 5



Den befintliga fastigheten Kungsskogen 5 planläggs för att möjliggöra avstyckning av en fastighet. Befintlig och tillkommande fastighet ingår i användningsområde **B** - bostäder. Bestämmelsen d_1 reglerar minsta fastighetsstorlek och är satt till 800 m² för att möjliggöra en avstyckning.

Bestämmelsen e_1 25 reglerar hur stor andel av fastigheterna som får bebyggas. Eftersom planen reglerar minsta fastighetsstorlek och inte exakt storlek på nya fastigheter regleras byggnadsarean genom en procentsats av fastighetens area. Denna procentsats är 25%.

Högsta tillåtna **byggnadshöjd** är för dessa byggnader 4,5 meter och har anpassats till befintlig bebyggelse, samt topografin på fastigheten. För komplementbyggnad gäller en högsta nockhöjd på 4,0 meter, vilket regleras med bestämmelsen f_3 . Utöver detta regleras högsta nockhöjd över angivet nollplan till +42 meter.

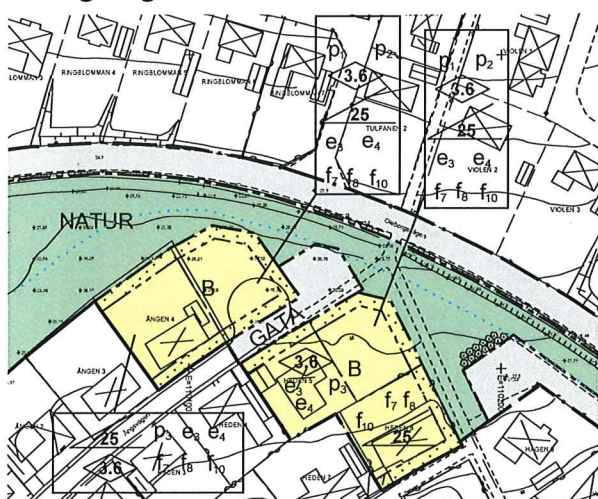
Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gata. Detta regleras med bestämmelsen p_2 .

Huvudbyggnad ska ha sadeltak och regleras med bestämmelsen f_9 .

I fastigheternas östra del ligger en 8 meter bred remsa med **prickmark** där byggnader inte får uppföras. Syftet med detta är att bebyggelsen inte ska komma för nära cykelvägen på den gamla banvallen.

Längs Kungsbergsvägen ligger ett område med bestämmelsen u_1 för att säkerställa befintliga allmänna ledningar.

Ängsvägen



Utsnitt ur plankartan



Utsnitt ur illustrationskartan

I slutet av Ängsvägen möjliggörs två nya fastigheter för bostadsändamål. De regleras med bestämmelsen **B** - bostäder. Bestämmelserna för dessa fastigheter följer bestämmelserna i gällande detaljplan för intilliggande fastigheter. Även de angränsande fastigheterna Ängen 4, Heden 5 och Heden 6 är med i planområdet. Syftet är att ta bort prickad mark som i detaljplan 751 bedöms vara ritad för att bebyggelsen skulle hålla avstånd till den allmänna platsen. Eftersom gatan förlängs med två nya fastigheter tas den prickade marken bort där allmän plats istället blir kvartersmark.

Bestämmelsen e_3 innebär att maximal byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 m² och e_4 innebär att maximal byggnadsarea för komplementbyggnad får vara 50 m². Samma totala byggnadsarea som tillåts i gällande detaljplan 751 för intilliggande fastigheter.

Högsta tillåtna **byggnadshöjd** är för dessa fastigheter 3,6 m och den största tillåtna **takvinkeln** är 25°. Dessa bestämmelser följer bestämmelserna i gällande detaljplan 751 för intilliggande fastigheter. Då intilliggande detaljplan inte reglerar byggnadshöjd för komplementbyggnader separat görs det inte heller för de nya fastigheterna. Samma byggnadshöjd gäller därför för komplementbyggnader som för huvudbyggnader.

Huvudbyggnaden ska placeras i gräns mot förgårdsmark. Detta regleras genom bestämmelsen p_1 . Syftet med detta är att byggnaderna ska placeras med samma förhållande till Ångsvägen som befintliga byggnader längs vägen. I övrigt gäller att huvudbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter och komplementbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 1 meter och närmare gata än 6. Detta regleras med bestämmelsen p_2 . För de befintliga fastigheterna får huvudbyggnad inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter och regleras med p_3 .

Fastigheterna har 4 meter **prickmark** mot all allmän plats, det vill säga mot gatan och grönområden.

Samtliga fastigheter regleras med bestämmelsen f_7 som säger att komplementbyggnad inte får inredas som bostad samt f_8 som säger att endast en huvudbyggnad och komplementbyggnad får upprättas per fastighet. Komplementbyggnad får sammanbyggas med komplementbyggnad och regleras med f_{10} . Detta eftersom befintliga fastigheter i närområdet har sammanbyggda huvudbyggnader och komplementbyggnader.

För att illustrera skuggpåverkan på befintlig bebyggelse har en enkel solstudie tagits fram med följande resultat



20 mars kl 9



20 mars kl 15



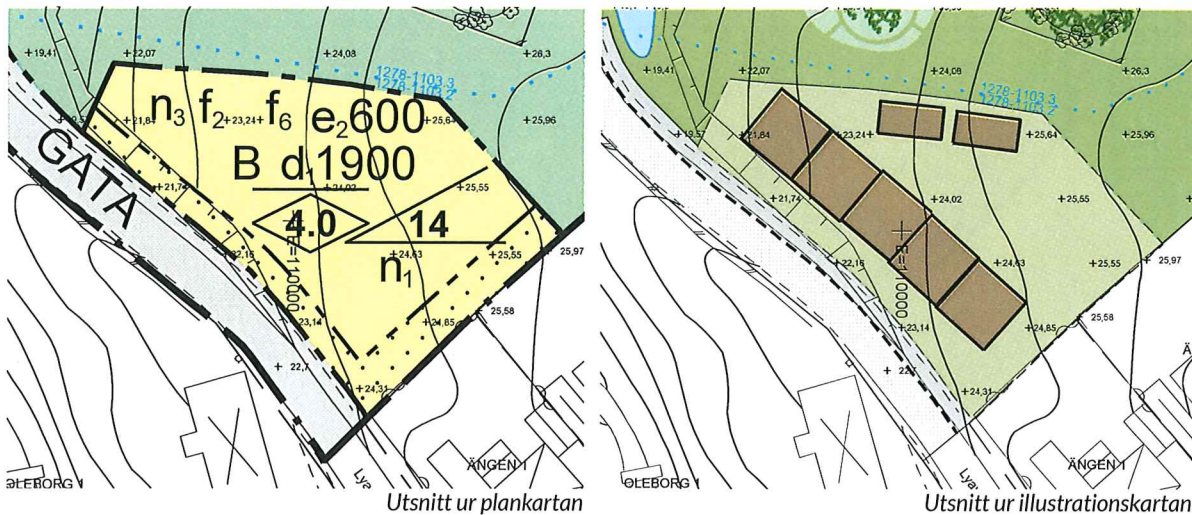
21 juni kl 9



21 juni kl 15



21 juni kl 18 (med extra komplementbyggnad placerad vid östra gränsen).

Lyavägen/Oleborgsvägen


Här möjliggörs en fastighet för bostadsändamål. Den regleras med bestämmelsen **B** - bostäder. Här tillåts endast radhus vilket regleras med bestämmelsen f_2 . Detta för att komplettera bostadsutbudet i området. Av denna anledning är minsta fastighetsstorlek, d_1 , satt till 1900 m² för att fastigheten inte ska vara möjliga att stycka. Det blir därför endast möjligt med bostadsrätter eller hyresrätter.

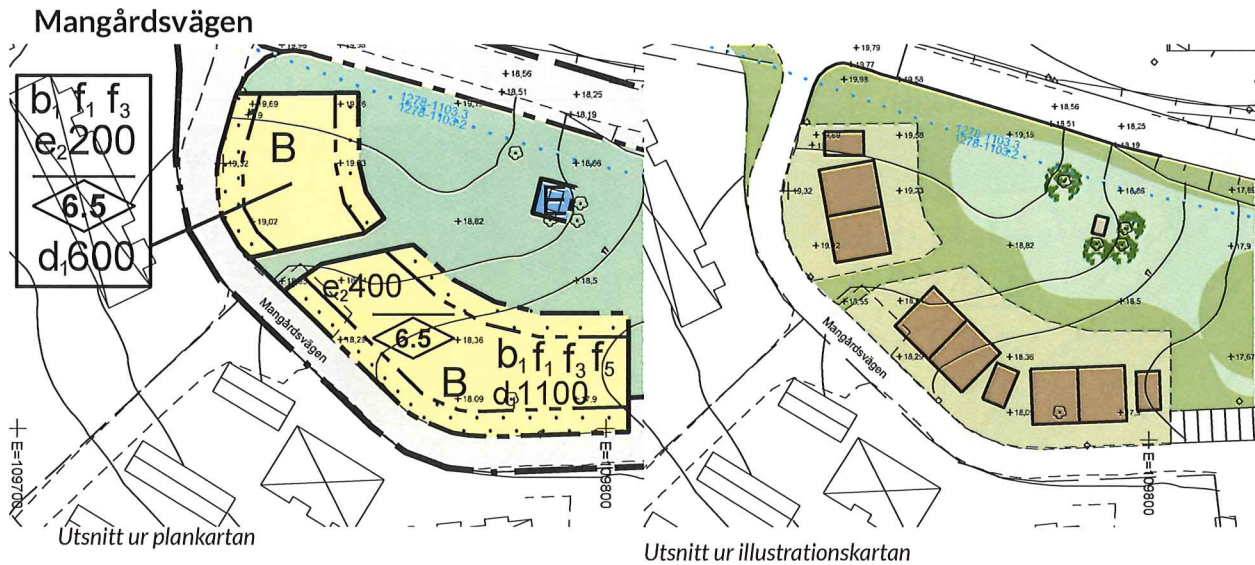
Bestämmelsen $e_2 600$ innebär att fastigheten får bebyggas med högst 600 m², inklusive komplementbyggnader.

Högsta tillåtna **nockhöjd** för byggnaderna på denna fastighet är 4,0 meter. För att hålla byggnadsvolymer nära och minska påverkan på vyer från befintliga bostäder längs Ångsvägen regleras att byggnaderna ska ha flacka tak med en största tillåtna **takvinkeln** på 14°. För komplementbyggnader gäller högsta nockhöjd 3,5 meter, vilket regleras med bestämmelsen f_6 .

För att säkerställa att påverkan på utblickar från befintliga bostäder längs Ångsvägen påverkas så lite som möjligt får marken här inte höjas. Detta regleras med bestämmelsen n_1 . Befintliga markhöjder ligger på +25,5 meter i nordöstra fastighetsgränsen och marken sluttar ner till +22/+23 närmast Lyavägen. Syftet med bestämmelsen är inte tillåta högre markhöjder än vad som är befintligt inom fastigheten.

Möjligheten att anordna utfart från fastigheten begränsas till endast en på Lyavägen och regleras med bestämmelsen n_3 . Syftet med bestämmelsen är att minimera antalet utfarter mot en ny planerad gång- och cykelvägsträckning längs med Lyavägen och således öka säkerheten.

Fastigheten har 6 meter **prickmark** mot befintliga fastigheter för att de nya byggnaderna ska placeras längre från de befintliga bostäderna och lägre ner i sluttningen och på så sätt påverka utblickarna så lite som möjligt. Fastigheten har även 4 meter prickmark mot Lyavägen.



Här möjliggörs två ytor för bostadsändamål. De regleras med bestämmelsen **B** - bostäder. Här tillåts bebyggelse som inte är villabebyggelse vilket regleras med bestämmelsen **f₁**. Till exempel möjliggörs radhus eller flerbostadshus med mera. Detta för att komplettera bostadsutbudet i tätorten. Minsta fastighetsstorlek, **d₁**, är satt till 1100 m² på den södra ytan och 600 m² på den norra ytan för att fastigheterna inte ska vara möjliga att stycka.

Bestämmelsen **e₂400** och **e₂200** innebär att fastigheterna får bebyggas med högst 400 m² respektive 200 m², inklusive komplementbyggnader. Byggnadsvolymen ska delas upp i minst 2 skilda huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader på den södra fastigheten. Detta regleras med bestämmelsen **f₅**. Högsta tillåtna **nockhöjd** är 6,5, vilket innebär att byggnaderna kan inrymma två våningar. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 4 meter och regleras med **f₃**. På grund av högt grundvatten tillåts inte källare vilket regleras med **b₁**.

Längs Mangårdsvägen och längs allmän plats i norr ligger **prickmark** där byggnader inte får placeras.

Den befintliga nätstationen säkerställs med användningsbestämmelsen **E** - tekniska anläggningar.

Utblickar

Ny bebyggelse påverkar utblickar från befintliga byggnader och allmän plats. Byggrätterna har placerats och reglerats för att den tillkommande bebyggelsen ska inordna sig i den befintliga bebyggelsestrukturen och för att påverkan på utblickarna ska bli så liten som möjligt. För att bedöma påverkan har föreslagen bebyggelse lagts in i en 3D-modell av Båstad i verktyget Svisualizer. Modellen visar inte förändringen av allmän plats i samband med detaljplanen.



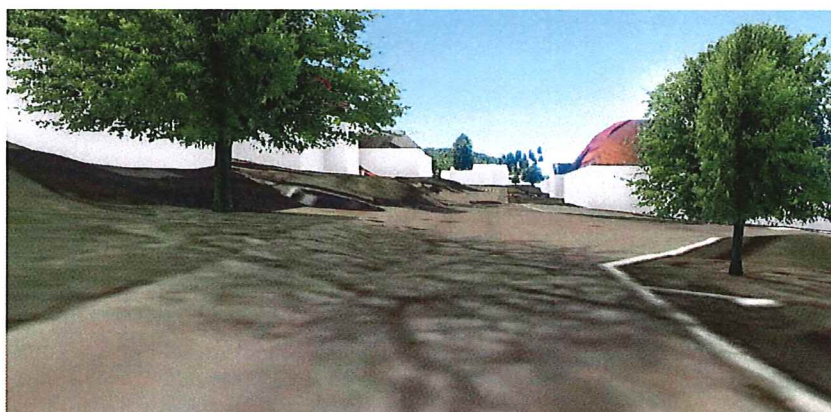
Utblick från gamla banvallen över radhus vid Vretvägen.



*Utblick från korsningen Lyavägen/
Vretvägen över planerade villor.*



*Utblick från Vretvägen norrut över
radhus längs med Vretvägen.*



*Utblick från Kungsbergsvägen söde-
rut med nya radhus i bakgrunden.*



*Utblick från Oleborgsvägen österut
mot åsen med nya radhus i bild.*



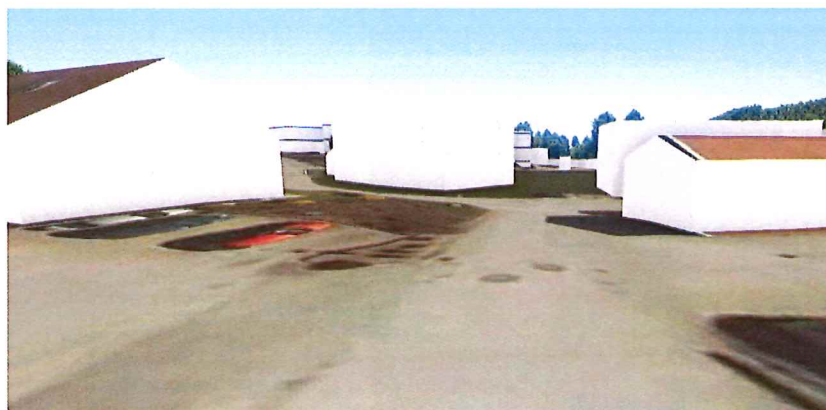
*Utblick från Ängsvägen mot nordost
över befintliga och nya villor.*



*Utblick västerut från befintliga
fastigheter på Ängsvägen över nya
radhus på Lyavägen.*



*Utblick från Lyavägen mot norr över
nya radhus på Lyavägen.*



*Utblick mot norr från befintligt
bostadsområde söder om Mangårds-
vägen över ny bebyggelse.*

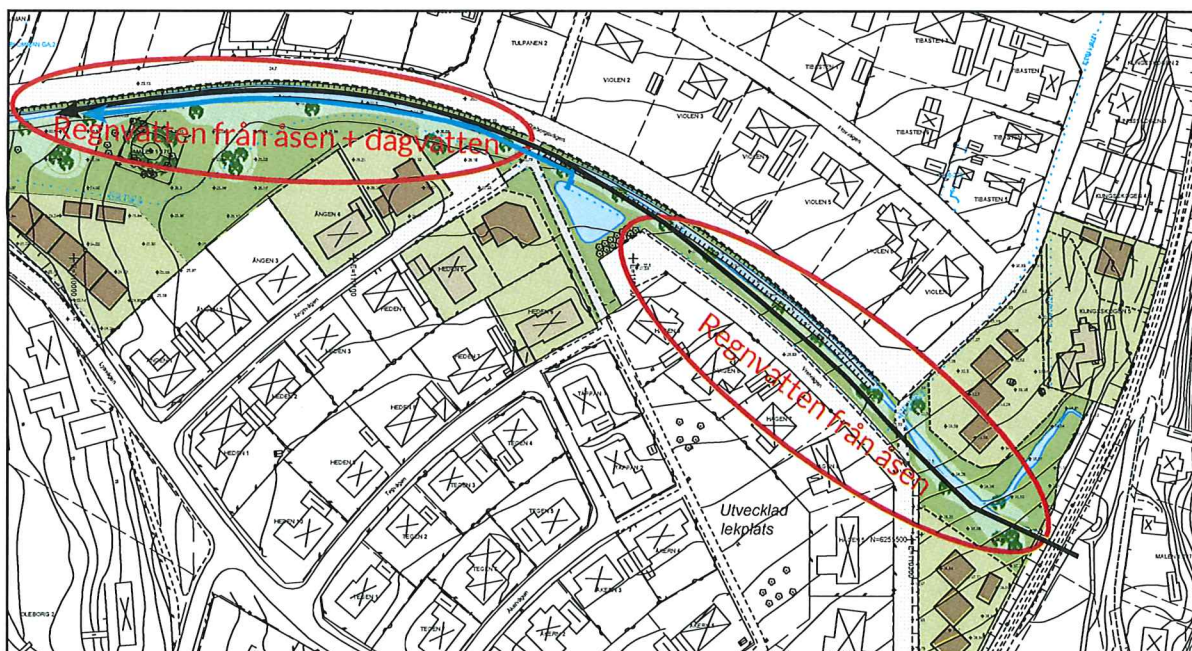


Utblick mot väster från Mangårds-
vägen över ny bebyggelse.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

För att förbättra platsens förutsättningar för både rekreation, biologisk mångfald och andra ekosystemtjänster föreslås ett öppet dike som kan leda vatten från åsen. Idag hotar vatten från åsen att översvämma fastigheterna på andra sidan norr om Oleborgsvägen/Kungsbergsvägen vid kraftigt regn. Vid vändzonen för Vretvägen finns ett underjordiskt magasin som kommer att öppnas upp och bli en dagvattendamm. Från en trumma vid banvallen rinner ytvattnet ner till en fördröjningsyta som kommunen iordningställer. Därifrån rinner vattnet i reglerat flöde ner längs Oleborgsvägen. Fram till dammen hanterar diket endast naturligt förekommande vatten från åsen. När vattnet från åsen sedan når dammen kopplas även dagvatten från ny bebyggelse på och leds vidare österut mot Örebäcken.



I medborgardialogen, som hölls under den tidiga planprocessen innan samråd, framkom önskemål om olika typer av ängsplantering på gräsytor inom planområdet. Markens höga näringsinnehåll och fukthalt lämpar sig inte för den klassiska sinnebildens av blomsteräng. Blomsterängens grundläggande syfte är att öka den biologiska mångfalden inom området. För att möta önskemålen om ängsplantering föreslås att en markvegetation av blandade klöverarter sås in i hela området. De olika klöverarterna kommer över tid att bilda en grön och frodig matta med vit och rödtonad blomning. För att ge liv åt klövermattan planteras andra robusta örtartade växter in i grupper i parkstråket längs dagvattenbäcken. Även tidiga pollinerare är viktiga för den biologiska mångfalden, för att tillgodose deras behov planteras tidig och semitidig vårlök. Träd av ljus karaktär planteras längs dagvattenbäcken, träden planteras solitärt och i grupper beroende på hur mycket yta som finns att tillgå på det aktuella planeringsstället. Där träden planteras i grupp föreslås sittmöjligheter finnas utplacerade. Klippta gångar ger möjlighet att röra sig över ytan. De kortklippta gångarna skapar ett omhändertaget intryck och ökar känslan av tillgänglighet på ytorna.

Mötesplatser

Den befintliga lekplatsen i slutet av Höjdvägen ligger utanför detaljplaneområdet men föreslås kompletteras med ytterligare lekutrusning som tilltalar äldre barn.

Inom planområdets västra del, i närheten av den befintliga cykeltunneln under Lyavägen, föreslås ett utegym. Placeringen intill en stor och viktig gång- och cykelväg gör att utegymmet lätt kan nås av många. Planen möjliggör dock för olika typer av anläggningar inom detta område.

En yta vid Mangårdsvägen hålls öppen för att även fortsättningsvis kunna nyttjas för både spontana och planerade aktiviteter och fungera som en samlingsplats vid högtider och olika former av firanden.

Allmän plats

Andelen allmän plats inom planområdet kommer att minska i samband med aktuell detaljplan. Marken utgörs av cirka 6300 m² gata (GATA), 5700 m² huvudgata (GATA₁), 2200 m² parkmark (PARK) samt 16 300 m² naturmark (NATUR).

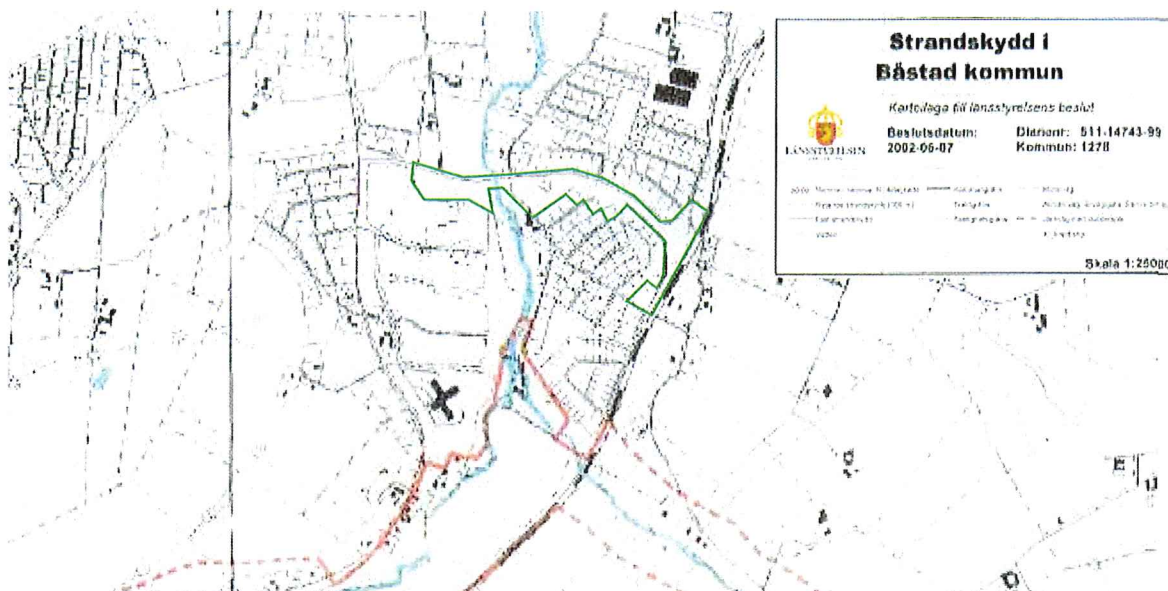
Vattenområden/Strandskydd

Det generella strandskyddet infördes 1975 och skulle gälla för alla strandområden vid havet, insjöar och vattendrag med syfte att skydda områden av betydelse för bad- och friluftslivet. Strandområden som uppenbart saknade betydelse för bad- och friluftslivet gavs dock möjlighet att undantas från generellt strandskydd. Detta kunde ske genom att länsstyrelsen tog beslut om vilka områden som omfattades av strandskydd inom länet. Denna typ av länsomfattande beslut har tagits i tio län varav Skåne län är en av dessa. Beslut om vilka områden som skulle omfattas av strandskydd togs 24 juni 1975 (diarenummer 11.123-24-75) och skulle tillämpas från och med 1 juli 1975. År 1994 utvidgades strandskyddets syfte till att även omfatta skydd för växt- och djurlivet. Beslutet om vilka områden som omfattades av strandskyddet behövde således omprövas för att ta hänsyn till det nya syftet. Länsstyrelsen tog den 7 juni 2002 (diarienummer 511-14743-99) ett nytt beslut gällande omfattningen av strandskydd i Båstad kommun som skulle ersätta det tidigare beslutet från 1975.

Av detta beslut framgår följande:

Med stöd av 7 kap 14 § och 15 § första stycket miljöbalken (MB) förordnar Länsstyrelsen följande beträffande strandskyddsområdena i Båstads kommun. Områden, som angivits som strandskyddsområde på de kartor, som hör till detta beslut, omfattas av strandskyddsförordnande. För områden, som inte angivits som strandskyddsområde på nämnda kartor, gäller ej förordnande om strandskydd.

Kartan nedan visar tydligt att fast strandskydd omfattar en del av Örebäcken men inte den del av Örebäcken som löper genom planområdet.



Bilden är ett urklipp av kartan som hör till länsstyrelsens beslut från 7 juni 2002. Röd heldragen linje visar gräns för fast strandskydd medan streckad röd linje visar var det gäller flytande strandskydd. Planområdet illustreras med grön heldragen linje.

I miljöbalken anges förutsättningar för när strandskyddet återinträder. I 7 kap 18 g § miljöbalken (MB) står följande:

I fråga om strandskydd som har upphävts för ett område genom en bestämmelse i en detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900) eller för ett område som har avsetts att omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt samma lag gäller strandskyddet åter, om

- 1. området upphör att omfattas av detaljplanen eller områdesbestämmelserna, eller*
- 2. detaljplanen eller områdesbestämmelserna ersätts med en ny detaljplan. Lag (2010:902).*

Länsstyrelsens beslut om omfattningen av strandskydd i Båstads kommun från 7 juni 2002 är taget med stöd av 7 kap 14 § och 15 § första stycket miljöbalken (MB). Strandskyddet har därför inte upphävts genom ett beslut i samband med framtagandet av en ny detaljplan eller områdesbestämmelser.

Även om bedömningen görs att strandskyddet inte återinträder i samband med aktuell detaljplan så innebär föreslagen exploatering och användning av mark inte en negativ påverkan på de aspekterna som strandskyddet syftar till att skydda. Strandskyddets syften är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Inga naturtyper som är hotade, bedöms särskilt skyddsvärda eller utgör livsmiljö för särskilt skyddsvärd djur- eller växtart berörs. Detaljplaneförslaget försämrar inte väsentligen livsvillkoren för djur- och växtarter. Det viktigaste för allmänheten i aktuellt planförslag är att stråken längs bäcken hålls tillgängliga. Dessa påverkas inte av planförslaget.

Ytterligare information och stöd till kommunens resonemang kan läsas i ett utlåtande som tagits fram av Svefa i frågan, daterat 7 april 2022. Detta utlåtande tar avstamp i planarbetet med detaljplan för Hemmeslöv 5:9 (f.d. 6:2) m.fl, Petersberg men får anses vara tillämpningsbar även i detta fall.

Geotekniska förhållanden

I samband med framtagandet av gällande detaljplaner gjordes geotekniska undersökningar. Slutsatsen i dessa är att lättare bebyggelse av typ villor och radhus bör kunna grundläggas utan förstärkningsåtgärder. Dock påtalas att kompletterande undersökningar bör göras innan grundläggning av husen.

Förekomsten av sten och berg har påträffats i stor del vid planerade radhus längs med Lyavägen.

Kulturmiljöer och fornlämningar

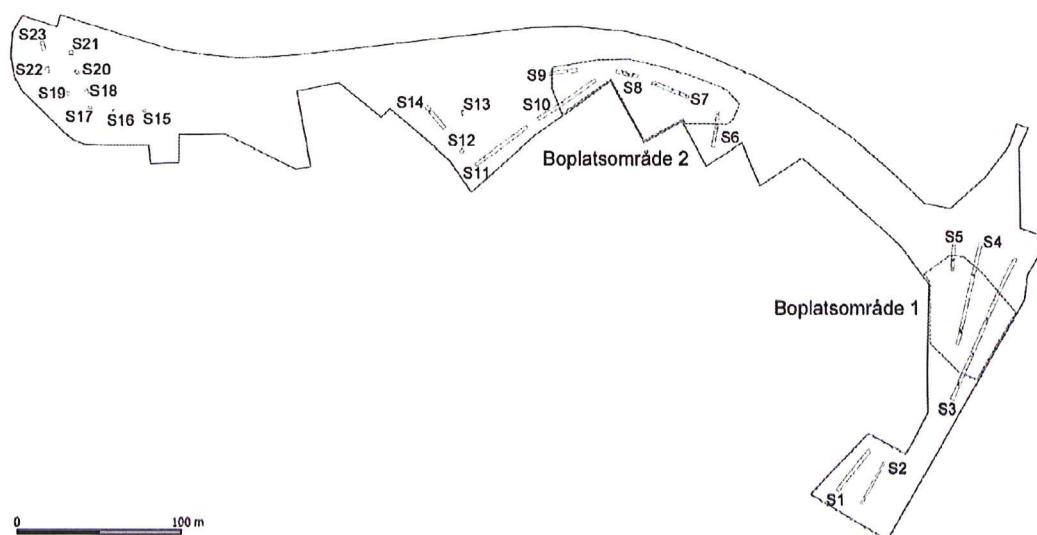
Enligt Riksantikvarieämbetets sida Fornsök finns uppgifter om att vattenreservoaren inom fastigheten Malen 1:176 är byggt på en gravhög men att det måste betraktas som en osäker fornlämning. Denna planläggs som parkmark och påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen.

En arkeologisk utredning har genomförts av Skånearkeologi inom planområdet. Resultatet redovisades i en rapport benämnd *Arkeologisk utredning 2022, Båstad 109:2, DETALJPLANLÄGGNING* där följande utvärdering presenterades:

Inom utredningsområdet har två boplatssområden eller aktivitetsområden påträffats. De fåtaliga flintavlagen och förekomsten av kokgropar och mycket skörbränd sten kan tolkas som att de härrör från yngre bronsålder eller äldre järnålder.

Boplatssområde 1 (L2022:1888) domineras av härदार och kokgropar medan boplatssområde 2 (L2022:1889) huvudsakligen består av stolphål. Boplatssområde 1 har troligen en utbredning som sträcker sig österut under den gamla banvallen. Matjorden inom boplatssområde 1 var markant mörkare vilket kan vara ett resultat av ett sönderplöjt kulturlager eller sönderplöjda härदार. Boplatssområde 2 kan ha en vidare utbredning åt norr men där ligger ett ledningsstråk med gas och fiber.

Resultatet visade att ytterligare utredning krävs i form av förundersökning och eventuell slutundersökning. När detaljplanen vinner laga kraft kommer de vidare undersökningarna att kunna fortlöpa.



Karta som visar boplatserna vid Vretvägen (område 1) och vid Ängsvägen (område 2).

Gator och trafik

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik men ökningen bedöms bli marginell. Med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg beräknas detaljplanen bidra till att årsdygnstrafiken (ÅDT) ökar med 46 fordon per dygn. På vardagar beräknas det öka med 51 fordon per dygn (ÅVDT). Enligt en trafikmätning som genomfördes mellan den 3:e mars 2021 klockan 9 till den 19:e mars 2021 klockan 10 passerade cirka 900 fordon Oleborgsvägen per dygn. Detta skulle innebära att ungefär 950 fordon passerar vägen efter utbyggnad enligt planförslaget.

Ängsvägen förlängs något och en ny vändplats anläggs men i övrigt förändras inte den befintliga gatustrukturen. Del av Lyavägen samt Oleborgsvägen planläggs som huvudgata (GATA₁) då den är en gata för genomfartstrafik. Mangårdsvägen, Vretvägen, Lyavägen och Kungsbergsvägen planläggs som gata (GATA) då trafiken här har målpunkter längs respektive gata.

Det skulle vara möjligt att anlägga trafikdämpande åtgärder längs med Lyavägen/Oleborgsvägen för att förbättra säkerheten och miljön i området men detta är inget som regleras specifikt i detaljplanen.

Parkering

Parkering som tillgodoser det egna behovet ska ordnas inom respektive fastighet.

Vid Mangårdsvägen försvinner 5 av de 15 parkeringsplatser som ligger inom kommunens fastighet Båstad 109:2 i samband med planens genomförande. Generellt gäller att varje fastighetsägare ska tillgodose sitt parkeringsbehov inom den egna fastigheten. Ytterligare parkeringsplatser för bostadsrättsföreningarnas behov bedöms vara möjliga att anordna inom de egna fastigheterna.

De parkeringsplatser som inte påverkas av ny bebyggelse säkerställs som allmän plats i form av GATA i detaljplanen. Parkeringsplatserna föreslås kunna nyttjas för allmänhetens behov.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelväg planeras längs med Lyavägen för att koppla ihop banvallen med befintligt gång- och cykelnät och detta möjliggörs genom att ett lite bredare område för GATA i detaljplanen. Med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg uppskattas detaljplanen bidra till fler antal resor per dygn med gång- och cykel än med bil. Antal resor per dygn uppskattas bli 28 för cykeltrafikanter och 86 för fotgängare som resultat av bebyggelsen. Detta bedöms vara hållbart för befintlig infrastruktur.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för luft.

Dagvatten ska renas i dammen innan det släpps ut i planerat dike för att inte påverka miljökvalitetsnormerna för grundvatten negativt.

Miljökvalitetsnormerna för Örebäcken bedöms inte påverkas negativt då dagvatten från den östra delen av planområdet fördröjs i öppna dagvattensystem. Dagvattnet från planområdets västra del kopplas på dagvattenledningar som leder det till havet. Åtgärden avlastar Örebäcken vilket bedöms vara positivt för miljökvalitetsnormerna.

Folkhälsa

Planområdet ligger centralt vilket ger goda möjligheter att röra sig i tätorten till fots och med cykel vilket gynnar vardagsmotionen. Området ligger samtidigt naturnära med gång- och cykelstråk på gamla banvallen och goda möjligheter att ta sig upp i naturen på åsen.

En försäljning av nya fastigheter avser finansiera åtgärder som gynnar hälsa och välmående för alla. Bland annat föreslås befintlig lekplats vid Höjdvägen kompletteras för att tilltala även äldre barn och vid gång- och cykelvägarna i förlängningen av Mangårdsvägen föreslås ett utegym.

Kvaliteten på grönytorna inom planområdet avses höjas genom bland annat en öppen ytvattenhantering i form av ett dike samt komplettering med ängsväxter och träd. Detta är positivt för välmåendet både för människor som rör sig i grönområdet och människor som bor intill det och kan titta ut på växtligheten.

Risk

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

Buller

Den mest betydande bullerkällan inom planområdet bedöms vara trafiken från Lyavägen och Oleborgsvägen. Enligt en trafikmätning som genomfördes mellan den 3:e mars 2021 klockan 9 till den 19:e mars 2021 klockan 10. Resultatet visar att mängden trafik som passerar under ett dygn är cirka 900 fordon. Trafiken är högre på vardagar än under helger enligt trafikmätningen och antalet fordon som passerade var som minst 724 och som mest 993 under ett helt dygn. Med hjälp av trafikverkets trafikstringsverktyg beräknas detaljplanen bidra till att årsdygnstrafiken (ÅDT) ökar med 46 fordon per dygn. På vardagar beräknas det öka med 51 fordon per dygn (ÅVDT). Den sammanlagda årsdygnstrafiken uppskattas därför bli cirka 950 fordon.

Boverket samt Sveriges Kommuner och Landsting har tagit fram ett underlag, *Hur mycket bullrar vägtrafiken? (2016)*, för översiktlig beräkning av hur mycket buller som genereras av trafiken med hänsyn till trafikmängd, hastighetsgräns på vägen samt avstånd till vägens mittpunkt. Utifrån detta underlag tillsammans med resultatet från trafikmätningen bedöms dBA (decibel A) som genereras från trafiken på Oleborgsvägen inte överstiga 55 vid fastighetsgräns. Tas hänsyn till att de mjuka gräsytorerna dämpar bullret beräknas nivån sjunka med några decibel A.

Det bedöms därför inte finnas någon bullerproblematik för de tillkommande bostäderna. Varken med före eller efter att planområdet exploateras.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Det finns goda möjligheter att ansluta den nya bebyggelsen till gasnätet.

El och telefoni

El och telefoni avses anslutas till det befintliga ledningsnätet.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

För de fastigheter som tillskapas i korsningen mellan Lyavägen och Vretvägen finns befintliga serviser längs med Vretvägen. Färdig golvhöjd bör inte hamna på en lägre nivå än dessa serviser. Möjligheten finns för den fastighet som får sin gräns mot Lyavägen att ha anslutningspunkter för VA och dagvatten i Lyavägen ifall det skulle krävas på grund av marknivåer. Detta bekostas i så fall av fastighetsägaren.

Dagvatten

Närmast banvallen kommer ytvatten från åsen att samlas upp i en trumma och fördröjas på västra sidan om banvallen. Det finns även möjlighet att fånga upp det vatten som eventuellt skulle transporteras ytligt över banvallen. Vattnet leds sedan vidare i planområdet via ett svackdike. Befintligt dagvatten från fastigheterna längs Vretvägen leds idag till ett underjordiskt magasin. Detta magasin föreslås öppnas upp och bli en öppen dagvattendamm som integreras i diket utmed Oleborgsvägen. Rening av dagvattnet i dammen behöver ske innan vattnet släpps ut i diket, till exempel genom filtrering och sedimentering. Detta då det föreslagna diket och dammen ligger inom vattenskyddsområde och det är nödvändigt att förhindra att förorenat dagvatten infiltrerar ner i marken och därmed riskerar att förorena vattentäkten. Vid de delar av diket som behöver projekteras bör en dialog hållas med Weum för att samordna utformningen med den befintliga gasledningens sträckning. Detta berör främst den östligaste delen av diket närmast trumman.

Som tidigare nämnts under rubriken "Översvämningrisk" har det hänt att fastigheter på Floxvägen och Pionvägen norr om planområdet drabbats av marköversvämningar i samband med långvariga regn under höst och vinter. Översvämningarna sker vid regn med lång varaktighet som överstiger vad det befintliga ledningsnätet är dimensionerat för att klara av. Genom det föreslagna öppna diket skulle vatten från åsen kunna fångas upp och därmed minska och styra den mängd regnvatten som i dag har orsakat översvämningar vid en enstaka tillfällen norr om planområdet. För att göra detta kommer en trumma som går genom banvallen att "återupplivas" och leda vidare vattnet från åsen via diket. För att möjliggöra detta behöver trumman friläggas.

För att analysera påverkan av extrem nederbörd upp till ett 100-årsregn för de åtgärder som presenteras i planförslaget i form av diken har analysverktyget Scalgo Live använts. I analysen används terrängdata och nederbörd för att identifiera vilka områden som riskerar att översvämmas när en simulerad nederbördsvolym rinner på markytan. Eftersom problemen med marköversvämningar uppkommer vid långa varaktigheter har ett regn på 85 mm använts i Scalgo. Det motsvarar ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet. I simuleringen har det antagits att ledningsnätet inte avbördar något vatten samt att ingen infiltration sker. Resultat från simuleringen i Scalgo redovisas nedan och visar att det varken föreligger risk för översvämningar för tillkommande byggnader enligt planförslaget och att påverkan av ytvatten från åsen på fastigheterna på Floxvägen minskar. För jämförelse av nulägesituation, se simuleringen på sidan 38.

För att utreda hur vattnet bör hanteras i planområdets östra del genomfördes en analys av AFRY som presenterades i en rapport daterad 5 november 2021. I uppdraget återfanns inte den trumma som man ombads lokalisera och analysen saknar således hänvisning till den. Analysen saknar således koppling till en av de viktigaste förutsättningarna för den funktion som kommunen hade avsikt att pröva i form av en uppsamlande yta på åsens fot. Kommunen har efter att analysen tagits fram lokaliserat kulverten och åtgärden som föreslås kommer med stor sannolikhet fungera väl som fördröjningsåtgärd. I denna analys noterades även två erosionsskadade punkter längs med banvallen som indikerar ytliga rinnvägar. Ett större spår i höjd med lösningsförslaget och ett mindre spår som leder in mot fastigheten Kungsskogen 5. Planen möjliggör för att kunna hantera ytligt vatten genom en yta planlagd som NATUR mellan ny fastighet och banvallen men vattnet förväntas huvudsakligen flöda genom trumman.



Förslag på öppet dike som hanterar vatten från Hallandsås samt dagvatten planområdets östra del, utsnitt från PM - Dagvattenhantering.

Då det finns osäkerhet i hur mycket vatten som infiltreras genom banvallen kan det vara nödvändigt att vidare undersöka grundvattennivåer närmast nya planerade radhus vid Oleborgsvägen/Kungsbergsvägen inför exploatering. Detta för att säkerställa lämplig utformning och byggteknik på bebyggelse med hänsyn till grundvattennivån.

För att det ytliga vattnet från åsen ska fångas upp i fördröjningsytan som kommunen har för avsikt att anlägga och sedan rinna vidare ner mot recipient och ledas vidare till diket är det viktigt att marknivåer närmast diket inte sänks.

För ny bebyggelse bör färdig golvhöjd vara 0,3 m över gatunivå för att undvika problem med vatten som når fastigheten vid kraftigt regn.

Norr om Lyavägen omfattas Örebäcken av dikningsföretaget "Båstads vattenavledningsföretag I och II 1939". Dikningsföretagets båtnadsområde sträcker sig in i planområdet. Ingen ny anslutning för dag eller ytvatten kommer att anläggas till recipient och dikningsföretaget påverkas inte. Dikningsföretagets syfte att avvatta jordbruksmark är idag inte av samma aktualitet och det kan därför vara lämpligt att i framtiden upphäva dikningsföretaget. Detta är dock inte en del av aktuellt planförslag.

Avfallshantering

Den tillkommande bostadsbebyggelsen ska anpassas för att följa renhållningsordningen för Båstads kommun. För vägar där avfallstömmande fordon ska ta sig fram ska vägen vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningar förekommer. Återvändsgata ska förses med vändplan med diameter av minst 18 meter. God framkomlighet och sikt ska råda på vägen. Vägen ska ha en fri höjd på minst 4,6 meter. Vägen ska vara minst 4,6 meter bred och 15 meter lång vid de platser där avfallstömmande fordon stannar för tömning. Avfallsutrymme ska alltid placeras så nära farbar allmän väg som möjligt med ett maxavstånd på 50 meter. Avfallsutrymme ska placeras i markplan och backning får inte förekomma med undantag för backvändning.

Masshantering

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

Inom allmän plats kommer ett överskott av massor att uppstå i samband med anläggandet av dagvattendammen samt diket. För radhusfastigheterna där marken inte får höjas, kommer sannolikt marken istället att sänkas inom vissa delar vilket då kan leda till att ett överskott av massor kommer att behöva hanteras. För några av de tillkommande fastigheterna kan marken behöva fyllas upp med fyllnadsmassor. Sannolikt kan inte överskottet från dagvattenanläggningarna användas för detta. Varje fastighetsägare ansvarar för hantering av massor inom sin fastighet.

9. KONSEKVENSER

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

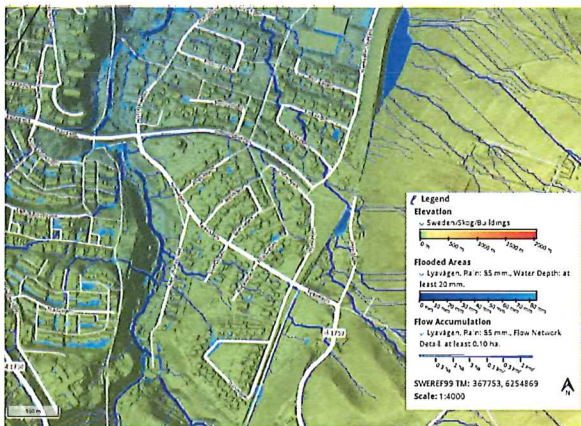
Konsekvenser för trafiken

Planen bedöms inte bidra till en markant ökning av trafik genom eller i planområdet. Trafikbelastningen inom området bedöms till stor del bero på Lyavägen/Oleborgsvägen samt Kungsbergsvägen som en smitväg när Köpmansgatan är som mest trafikerad. Bebyggelse bedöms kunna upprättas utan någon bullerproblematik från Lyavägen/Oleborgsvägen.

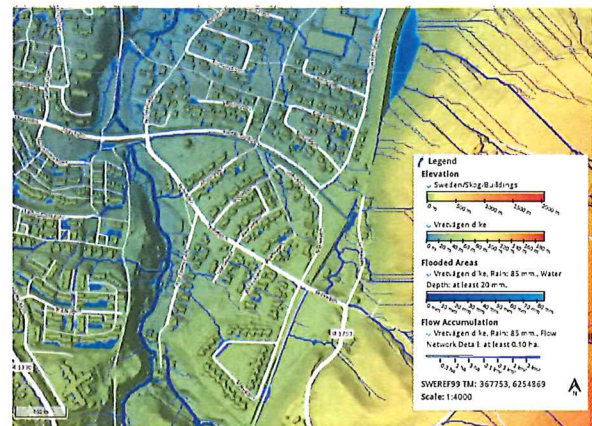
Konsekvenser för dagvatten och Örebäcken

Den planerade lösningen för dagvatten och ytvatten från Hallandsås utgör ett trögare dagvattensystem än det befintliga. Trots en större volym dagvatten från tillkommande fastigheter är bedömningen att det går att utforma systemet så att den totala hydrauliska belastningen på Örebäcken blir mindre än idag.

Ytvatten från åsen i områdets östra del fångas upp direkt nedströms om den gamla banvallen och leds på ett kontrollerat sätt i en öppet dike till Örebäcken. Det minskar risken för översvämningar norr om planområdet vid bland annat Floxvägen i samband med långvariga regn och stora nederbördsmängder. På nästa sida visas simuleringar från Scalgo Live vid ett regn på 85 mm vilket motsvarar ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet.



Nulägesbild



Planförslaget

Konsekvenser för grundvattentäkten

Under förutsättning att dagvattendammen utformas tätt samt att de föreskrifter som gäller inom skyddsområde för vattentäkt efterlevs ska inte grundvattnet påverkas negativt av planens genomförande.

Sociala konsekvenser

En komplettering med radhus och eventuellt flerfamiljshus medför att personer som inte av exempelvis familjeskäl eller ålder har råd eller ork att bo kvar i sin villa ändå kan bo kvar i området där de har ett socialt nätverk i form av grannar och vänner. En blandad uppsättning av bostäder med olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar bidrar till att människor med olika förutsättningar och behov kan bosätta sig inom planområdet. Genom att planera för bostäder i ett område med god tillgång till hållbara transportalternativ till samhällets viktiga punkter bidrar planen till jämlikhet eftersom det möjliggörs för människor med olika behov att ordna vardagslivet.

En utveckling av lekplatsen och ett utegym innebär platser för möten, både planerade och spontana.

Ekonomiska

Kommunen får intäkter i form av markförsäljning. Ett genomförande av planen innebär kostnader för iordningställande av grönytor, lekplats och utegym eller annan anläggning samt iordningställande av infrastruktur. Avsikten är att dessa kostnader i huvudsak ska täckas av intäkterna från markförsäljningen.

Förbättringar av dagvattenhanteringen i området ska finansieras som en VA-investering. Den VA-omläggning som krävs för de två tillkommande fastigheterna på Ängsvägen samt vid Mangårdsvägen ska bekostas av kommunen.

Kostnaderna för skötseln av grönytor kommer att öka inledningsvis under etableringsfasen.

10. GENOMFÖRANDE

Inledning

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Markägoförhållanden

Fastigheten Kungsskogen 5, Ängen 4, Heden 5, Heden 6 och Malen 1:176 är i privat ägo. Övrig mark inom planområdet ägs av Båstads kommun.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Båstads kommun är huvudman för allmän plats som tillskapas i detaljplanen. Kommunen är huvudman för allmänna vattentjänster i området och kommunens driftsansvarig för kommunalt ägda vattenledningar och öppna dagvattensystem är NSVA.

Vatten och Avlopp	Båstads kommun/NSVA
El	Bjäre Kraft
Opto	Skanova
Gas	Weum Gas

Utförande

Kvartersmark

Varje fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av anläggningar på kvartersmark.

Dricks-, spill- och dagvatten

Kommunen är huvudman för VA inom planområdet och ansvarar för att området ansluts till det kommunala dricks-, spill- och dagvattennätet.

Det behöver göras en flytt av dricks- samt spillvattenledningar vid de nya föreslagna villatomterna längs med Ängsvägen. Ledningar ska flyttas till allmän plats. Det är viktigt att flytten av ledningar inte har negativ påverkan på befintlig gång- och cykelväg.

De nya byggrätterna vid Mangårdsvägen medför att befintlig spillvattenledning samt dagvattenledning kan komma behöva flyttas söderut från kvartersmark till allmän plats. Dricksvattenledning behöver byggas ut till den södra fastigheten.

En servisledning för dricksvatten behöver byggas ut till den radhusfastighet som föreslås längs med Kungsbergsvägen/Oleborgsvägen.

I övrigt förväntas inga andra större omdragningar av VA-ledningar behövas som resultat av planförslaget.

Drift och underhåll

Allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark som tillskapas i detaljplanen.

Kvartersmark

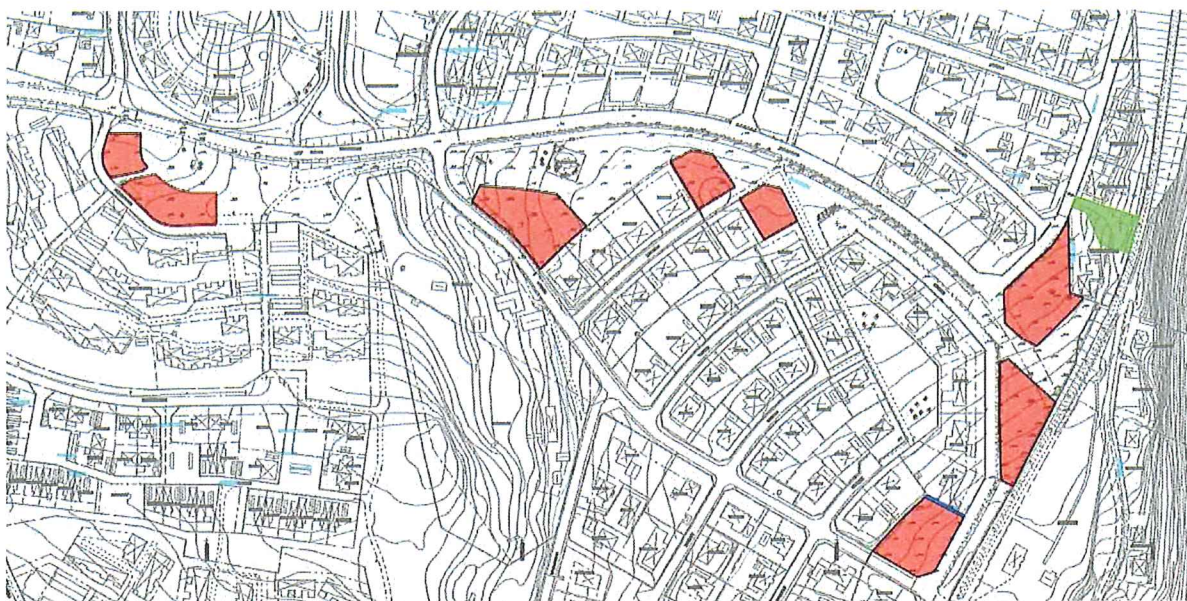
Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark. I det fall gemensamma anläggningar finns regleras ansvaret med grund i det andelstal fastigheten givits i anläggningsförrättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom detaljplanen planläggs cirka 15 300 m² som kvartersmark och cirka 30 500 m² allmän plats, varav cirka 6300 m² planläggs som gata, cirka 5700 m² som huvudgata, 2200 m² som parkmark och cirka 16 300 m² som naturmark.



Röd: gata. Gul: huvudgata. Grön: natur. Blå: park



Rött: avstyckning från Båstad 109:2 för bostadsändamål. Grönt: möjlig avstyckning från Kungsskogen 5. Blått: möjlig utökning av Hagen 3.

Berörda fastigheter

Båstad 109:2	Båstads kommun	Ett flertal avstyckningar för bostadsändamål möjliggörs. Fastigheten kommer inom planområdet utgöras till allra största del av allmän plats efter genomförda avstyckningar, med undantag för en liten yta med ändamål teknisk anläggning.
Kungsskogen 5	Privat	Får möjlighet att avstycka en fastighet för bostadsändamål.
Hagen 3	Privat	Tillskott av mark från angränsande fastighet möjliggörs.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör bildandet av ett flertal fastigheter inom kommunens fastighet, Båstad 109:2. En fastighet kan avstyckas från fastigheten Kungsskogen 5. Det finns även möjlighet för Kungsskogen 5 att köpa en bit mark ifall det skulle behövas för att anordna utfart. Fastigheten Hagen 3 får möjlighet att utöka sin fastighet genom att köpa till mark från fastigheten Båstad 109:2.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att söka och bekosta nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder inom egen fastighet.

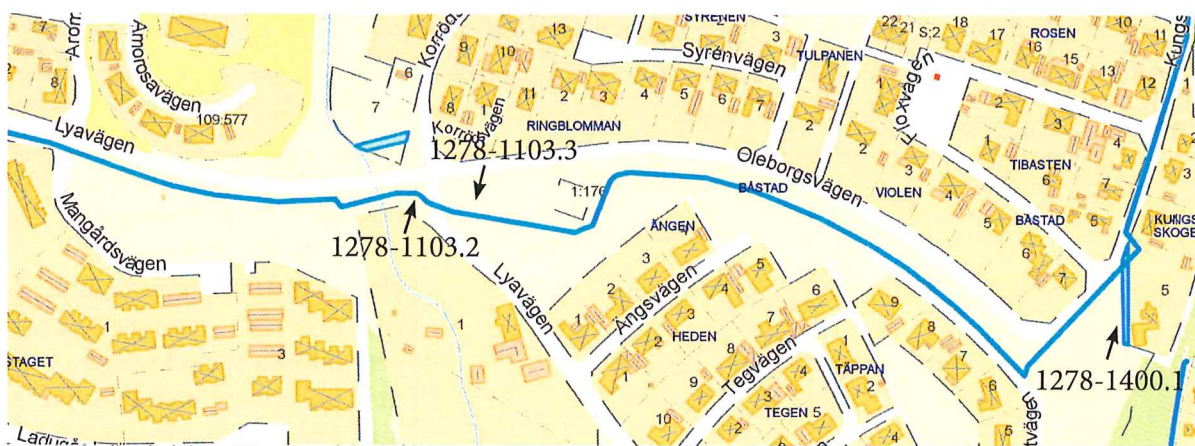
Fastigheten Ängen 4 omfattas av tomtindelingsplan 755 (förslag till tomtindelning av kvarteret Ängen) från 21 januari 1970 och fastigheterna Heden 5 samt Heden 6 omfattas av tomtindelingsplan 753 (förslag till tomtindelning av kvarteret Heden) från 21 januari 1970. Dessa fastigheter är bildade enligt tomtindelingsplanerna och ny detaljplan innebär inte någon ny dragning av fastig-

hetsgränser för befintliga bostadsfastigheter som omfattas av tomtindelingsplanerna. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med den fastighetsindelning som regleras i tomtindelingsplanerna 753 och 755. När ny detaljplan vinner laga kraft ersätts bestämmelserna för tomtindelingsplanerna med den nya detaljplanens bestämmelser.

Ledningsrätter

Genom planområdet löper en gasledning som säkrats med ledningsrätt (1278-1103.2). Denna kommer fortsättningsvis att ligga inom allmän plats, natur. Även ledningsrätt för tele (1278-1103.3) sträcker sig genom området. Ledningsrätterna har ungefär samma sträckning genom planområdet. Inom fastigheten Kungsskogen 5 finns ledningsrätt till förmån för Båstads kommun för rätt till dagvattenledning (1278-1400.1). I samband med fastighetsbildning av radhusfastigheten söder om Kungsskogen 5 behöver avtalsservitut, alternativt ledningsrätt även upprättas för denna fastighet med hänsyn till ovan nämnd ledning.

Det är ledningsägarens ansvar att söka om bildande av ledningsrätt.



Befintliga ledningsrätter i området. Ledningsrätt för tele och gas har liknande sträckning men är två separata ledningsrätter. Ledningsrätt för dagvatten kan observeras längst österut i bilden.

Ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar som inte skyddas av ledningsrätt.

Övriga rättigheter

Inom planområdet finns inga kända rättigheter utöver ovan nämnda ledningsrätter.

Avtal

Följande avtal skall upprättas till följd av planens innehåll:

- Överlåtelseavtal

För upprättande av avtal som sammanhänger med planens genomförande svarar fastighetsägarna.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Vretvägen, Oleborgsvägen och Lyavägen med flera ägs och driftas av kommunen. Ångsvägen kommer att förlängas något och en ny vändplats ska anläggas.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Fördröjning av dagvatten ordnas inom område planlagt som NATUR.

Ekonomiska frågor

Intäkter

Kommunen erhåller intäkter från försäljning av tillskapad kvartersmark.

Utgifter

Kommunen bekostar planläggning med tillhörande utredningar till 90% och ägaren till fastigheten Kungsskogen 5 står för 10% av plankostnaderna.

Kommunen bekostar iordningställande av park- och naturmark samt anläggningar inom allmän plats. Intäkterna från försäljning av nya fastigheter i planområdet ger kommunen visst utrymme att finansiera kvalitetshöjande åtgärder i och i anslutning till planområdet.

Förbättringar av dagvattenhanteringen i området ska finansieras som en VA-investering. Den VA-omläggning som krävs för de två tillkommande fastigheterna på Ängsvägen samt vid Mangårdsvägen ska bekostas av kommunen.

Kommunen bekostar flytt av ledningar skyddade med ledningsrätt. För flytt av ledningar utan rättighet står ledningsägaren de kostnader som uppstår.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Bygglovs- och anslutningsavgift till kommunala vattentjänster debiteras enligt för tillfället gällande taxa.

Planavgift

Planarbetet bekostas av Båstads kommun samt delvis av ägaren till Kungsskogen 5. I övrigt finansieras planen genom markförsäljning. Planavgift kommer inte att tas ut vid ansökan om bygglov.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.

Små revideringar har gjorts av planhandlingarna inför beslut om att anta detaljplanen vilket tas av kommunstyrelsen. De berörda sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga beslutet om att anta detaljplanen. Tiden för detta är tre veckor från och med att beslutet meddelats. Länsstyrelsen har även möjlighet att överpröva kommunens beslut om detaljplanen bedöms innebära konsekvenser i enlighet med ingripandegrunderna som nämns i plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. 10 §.

Om detaljplanen inte överklagas eller överprövas inom tre veckor vinner detaljplanen laga kraft och bygglov samt lantmäteriförättningar kan sökas.

Två bostadsytor ska genomgå arkeologisk förundersökning samt eventuell arkeologisk slutundersökning innan de exploateras. Detta framgår av planhandlingarna.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekterna Emma Johansson, Amanda Backman och Erik Widell på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Roger Larsson, samhällsbyggnadschef
- Klara Harmark-Peters, planchef
- Olof Selldén, tidigare planchef
- Robin Fridh, planarkitekt
- Camilla Nermark, planarkitekt
- Jonna Kignell, planarkitekt
- Susanna Almqvist, exploateringsingenjör
- Marie Eriksson, parkingenjör
- Alexander Ejwertz Johanzon, trafikingenjör
- Klas Rosenkvist, kart- och GIS-ingenjör
- Evelina Elvengrip, bygglovshandläggare
- Hanna Palm Johansson, NSVA
- Sara Borglin, NSVA
- Gùlden Gorani, NSVA
- Jacob Sannum, NSVA

SAMHÄLLSBYGGNAD



Erik Widell
Planarkitekt



Klara Harmark-Peters
Planchef