

**Detaljplan för
Neptunus 1 m.fl.**
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Plan- och genomförandebeskrivning



Detaljplan för **Neptunus 1 m.fl.** i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), dat. 2014-09-22

Plankarta med planbestämmelser samt illustrationsplan, dat. 2014-09-22

Illustrationer till detaljplan (sektioner), dat. 2014-09-22

Utställningsutlåtande, dat. 2014-09-22

Fastighetsförteckning, daterad 2013-11-14, uppdaterad 2014-09-09

Grundkarta, daterad oktober 2012 (utgör underlag till plankartan)

Övriga handlingar

Behovsbedömning, daterad 2013-01-17

Arkeologisk förundersökning; *Båstad 109:2 inom kv Neptunus, fornlämning 24 i Båstads stad, Båstads kommun, Skåne*, Wallin kulturlandskap och arkeologi, rapport 2013:5

Beräkning av vägtrafikbuller; *Neptunus 1, bullerberäkning Köpmansgatan*, Båstads kommun 2014-01-29

Geoteknik; *Projekterings PM Geoteknik, Översiktlig geoteknisk undersökning, Dalmanska tomten, Båstad*, Ramböll 2014-03-21

Bakgrund

Tennismuséet i Båstad är idag inrymt i lokaler på Köpmansgatan 2. Då muséet inom en snar framtid måste lämna lokalerna ska en ny lokal för verksamheten anordnas. Med utgångspunkt från detta har en grupp privata intressenter presenterat en idé om att få uppföra ett nytt tennismuseum under den s.k. Dalmanska tomten. Kommunstyrelsen beslutade 2010-11-24 § 242 att detaljplaneläggning ska genomföras av Dalmanska tomten samt marken mellan denna och Turistbyrån. Kommunstyrelsens beslut om att en ny detaljplan ska tas fram byggde även på att kommunfullmäktige ställde sig bakom förslaget. Som en följd av detta behandlade kommunfullmäktige ärendet 2010-12-08 § 211 och beslutade ställa sig bakom kommunstyrelsens förslag om planläggning.

Under och efter utställningen har synpunkter framförts som föranlett förändringar av planförslaget. Eftersom planförslaget har justerats och kompletterats på ett sätt som kan påverka sakägare och övriga berörda genomförs en förnyad utställning.

De mest betydande förändringarna av planförslaget som genomförts efter utställningen omfattar;

- Byggrätten bakom Turistbyrån har blivit mindre, lägre och flyttats ut mot Kyrkogatan
- Befintliga parkeringsplatser inom Neptunus 1 förblir oförändrade mot idag
- Ytan för utställningslokalen har minskats
- En ny trappa/nödutgång läggs till i den östra delen av parken

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av en utställningslokal inom den s.k. Dalmanska tomten. Byggnaden ska uppföras så att större delen av området ovanpå byggnaden även fortsättningsvis ska kunna utnyttjas av allmänheten, dvs. ytan ska genom sin höjdsättning och utformning ansluta till omgivande allmänna platser. Vidare syftar planen till att möjliggöra för uppförande av bebyggelse längs Kyrkogatan som kan inrymma exempelvis affär, bageri, utställningslokal samt bostäder.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Ett genomförande bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintressena för kulturmiljövård, friluftsliv, rörligt friluftsliv eller kustzonen. Förslaget omfattar ett mindre markområde inom tätorten och överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan, ÖP08. Förslaget medger inte en markanvändning som innebär att störande eller miljöpåverkande verksamheter kan etableras och bedöms därmed inte leda till ökade störningar på omgivningen eller risker för människors hälsa och säkerhet. Ny bebyggelse påverkar i viss mån närområdets miljö visuellt och därmed de kulturvärden som finns utpekade i centrala Båstad. Förändringarna bedöms dock inte vara av en sådan omfattning att de skulle utgöra en betydande negativ påverkan på stadsmiljön. Planförslaget berör ett känt område med fornlämningar men detta har utretts som en del i planarbetet (se vidare under *Arkeologi*).

Behovsbedömning

Samråd om behovsbedömning (daterad 2013-01-17) har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i yttrande daterat 2013-02-04 uttryckt att de delar kommunens bedömning att genomförandet av de föreslagna förändringarna inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer därmed att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ inte behöver genomföras.

PLANDATA



Planområdets läge och storlek

Planområdet ligger i centrala Båstad, i direkt anslutning till kyrkan och omfattar fastigheterna Neptunus 1 samt del av Båstad 109:2 (Dalmanska tomten). Den sammanlagda arean är ca 4000 m².

Markägoförhållanden

Berörda fastigheter, Neptunus 1 och Båstad 109:2 (del av), ägs av Båstads kommun.

De anslutande fastigheterna Neptunus 2 och 7 ägs av Båstad-Östra Karups församling. Övrig mark inom kvarteret är privatägd. Anslutande gatumark är kommunalägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området ligger inom de äldre delar av Båstad som är av riksintresse för kulturmiljövård, värdena består främst i den småskaliga och traditionella bebyggelsen och gatunätet. Planområdet ligger vidare inom område som är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB) och det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§ MB. Planområdet ligger också inom riksintresseområdet för kustzonen enligt 4 kap 1,4 §§ MB.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, ÖP08, anges hela sträckan av Köpmansgatan från kyrkan till korsningen med Kungsbergsvägen som *centrumområde* där handels- och centrumaktiviteter i första hand bör utvecklas. Enligt översiktsplanen bör en spridning ner mot hamnen och längs Agardhsgatan också kunna uppmuntras.

Detaljplan

Gällande plan, *Förslag till ändring av Stadsplan vid Kyrkan och torget* (plan nr 1414), reglerar användningen inom kvarteret till *park eller plantering* (Båstad 109:2/Dalmanska tomten) respektive *centrumfunktioner* (Neptunus 1). Inom

Neptunus 1 och de angränsande fastigheterna 2 och 7 tillåts bebyggelse uppföras i en eller två våningar med tillåtna byggnadshöjder mellan 3,2 och 8,5 meter. Byggrätterna är lokaliserade till kvarterets ytterkanter medan övrig mark inte får bebyggas.

Byggnaderna närmast torget samt där intill är utpekade som *kulturhistoriskt värdefull miljö* och omfattas av q-bestämmelser vilken syftar till att *bevara bebyggelsens yttre form och allmänna karaktär*.

Kulturmiljövårdsprogram

I kommunens kulturmiljövårdsprogram (Båstads kommun, kultur- och fritidsnämnden 2002) beskrivs bebyggelsen inom kvarteret Neptunus, främst de båda gamla skolbyggnaderna mot torget, som särskilt värdefulla. Kvarteret karaktäriseras av byggnader med tegelfasader i rött eller gult eller putsade fasader i ljusa färger. Byggnaderna har generellt hög takresning, 40-45°, och tak belagda med antingen enkupigt tegel eller skiffer. Programmet betonar också parkens [Dalmanska tomtens] betydelse för miljön i området. I kulturmiljövårdsprogrammet anges riktlinjer/rekommendationer för förändringar i området som innebär att tillkommande bebyggelse bör placeras med långsidan parallellt utmed och nära gatan och att skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse bör preciseras.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Området – mark och vegetation



Planområdets norra del; Dalmanska tomten sluttar åt norr och bjuder utblickar över Laholmsbukten. Inom tomten finns ett par större fruktträd samt häckar och buskvegetation. Till höger syns Birgit Nilsson-statyn som avtäcktes under våren 2013.



Planområdets södra del; den stenbelagda platsen ansluter till torget. Till höger syns Turistbyrån och en del av den befintliga grusparkeringen.

Den norra delen av planområdet utgörs av Dalmanska tomten som till största delen är täckt med gräsvegetation. Inom tomten finns några enstaka träd och runt parkeringsytor samt i gränsen mot anslutande bostadsfastigheter finns häckar. Hela området sluttar åt norr.

I den södra delen av planområdet finns en mindre, stenbelagd plats som ansluter till torget.

I den västra kanten, längs Kyrkogatan, finns två mindre parkeringsytor.

Bebyggelse



Turistbyrån, som angränsar till planområdet, samt byggnad med offentliga toaletter i planområdets sydvästra del.



Bebyggelse direkt sydost om planområdet.

Inom fastigheten Neptunus 1 finns endast en mindre byggnad vilken inrymmer offentliga toaletter (se bild ovan tv.). Inom den del av fastigheten Båstad 109:2 som omfattas av planområdet, Dalmanska tomten, finns ingen bebyggelse.

I direkt anslutning till planområdet utgörs bebyggelsen av Turistbyrån, belägen direkt sydväst om området, samt församlingshem, församlingsexpedition och Scala Bio direkt sydost om planområdet. Turistbyrån ligger inom fastigheten Neptunus 1 och gränsar i söder till torget.

Offentlig konst



Birgit Nilsson-statyn inom Dalmanska tomten.

Inom Dalmanska tomten finns sedan våren 2013 en staty föreställande Birgit Nilsson placerad, statyn är gjord av Ulla och Gustav Kraitz. Statyn ska även efter föreslagna förändringar vara placerad inom Dalmanska tomten.

Trafik och parkering



Kyrkogatan



Agardhsgatan

Nordväst om kvarteret löper Kyrkogatan som är en viktig koppling mellan Köpmansgatan och hamnområdet, gatan är smal och bebyggelsen ligger nära gatan. Norr om kvarteret löper Agardhsgatan vilken även den är smal och kantas av bebyggelse. Både Kyrkogatan och Agardhsgatan är belagda med gatsten och får betraktas som lågfartsgator.

Trafikmängder

<u>Gata</u>	<u>vinter / sommar (ÅDT)</u>
Kyrkogatan	600 / ingen uppgift
Agardhsgatan	800 / 1300
Hamngatan	1300 / 5000
Köpmansgatan	5750 / 10000



Parkering i anslutning till Dalmanska tomten.



Grusyta i anslutning till Turistbyrån.

I anslutning till Kyrkogatan och Dalmanska tomten finns en mindre parkeringsyta med 9 parkeringsplatser som betjänar verksamheter inom kvarteret. Alldeles norr om Turistbyrån finns även en grusyta för parkering som betjänar bl. a. Turistbyrån.

Miljö

Det finns inga indikationer på att marken inom området är påverkat av markföroreningar. Inga miljöpåverkande verksamheter har bedrivits på platsen.

Arkeologi

Planerad exploatering är belägen inom de centrala delarna av Båstad och berör de medeltida stadslagen och det som är identifierat som fornlämning nr 24 i Båstads socken.

För att förbättra kunskaperna om fornlämningsituationen på platsen beslutade Länsstyrelsen 2012-11-22 att en arkeologisk förundersökning skulle genomföras. En undersökning av området har därför genomförts (Wallin kulturlandskap, rapport 2013:5), vid undersökningen påträffades inga fornlämningar eller medeltida lager i något av schakten. Tegelflis, glas och fragment av Höganäsrör utgjorde fyndmaterialet vilket tolkas som att området har använts som odlingsmark och inte varit bebyggt. I rapporten konstateras att fastigheten kan bebyggas utan några ytterligare antikvariska insatser.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden och radon

I översiktlig geoteknisk utredning (Ramböll, 2014-03-21) konstateras att jordlagren i området huvudsakligen utgörs av mulljord ovanpå sand som underlagras av berggrunden. Mulljordstjockleken inom undersökningsområdet varierar mellan 0,4 och 1,6 meter. Sandens överyta har påträffats på ca 0,4 – 1,7 meters djup, motsvarande nivåer +17,3 - +21,3. En av sonderingarna har fått ytligt stopp mot block eller berg 6,5 meter under markytan, på nivån +15,8. Resterande sonderingar har utförts till mer än 10 meter under markytan. Den djupaste sonderingen har fått stopp 12,1 meter under markytan, på nivån +6,8. Den fria vattenytan har noterats vid fältundersökningen i utförda skruvprovtagningshål mellan ca 3,4 och 4,5 meters djup, motsvarande nivåer mellan +15,5 och +17,1. Grundvattenytan har registrerats i 2 installerade grundvattenrör på 3,5 – 4,1 meters djup, motsvarande nivåer +15,4 och +17,5. Observerade vattennivåer inom undersökningsområdet tyder på att grundvattenytan följer markytans lutning ned mot Laholmsbukten. Det ska beaktas att grundvattennivåer varierar med årstid och nederbördsförhållanden, vilket innebär att grundvattenytans läge kan variera 0,5-1 meter.

Sammantaget bedöms grundläggningsförhållandena på platsen vara relativt goda då grundläggning kommer utföras på sand.

Området är enligt SGU:s markradonkarta för Skåne (2003) att betrakta som lågriskområde för markradon, utifrån detta rekommenderas att byggnader utförs radonskyddade.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns utbyggda i området, ledningarna är belägna i Kyrkogatan och Agardhsgatan. Ledningskapaciteten bedöms medge anslutning av föreslagen utveckling.

Dagvatten ska om möjligt fördröjas innan det avleds till de allmänna ledningarna, fördröjningen bör ske med en omfattning av 150m³ magasin per hektar reducerad area (definierat enligt den rationella metoden). Med föreslagen exploatering ger detta ett behov av en magasinvolym om ca 20 m³.

Inom Neptunus 1 (torgytan) finns distributionsledningar för gas (E.ON) som försörjer Neptunus 2 och 7. Minsta skyddsavstånd mellan distributionsledning och byggnad inom tätbebyggelse är 2 meter, samma avstånd gäller till gräns för område med förväntade grävningaktiviteter. Plantering av träd bör inte ske närmare ledning än 2,5 meter, för att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning rekommenderas att träd förses med rotskydd.

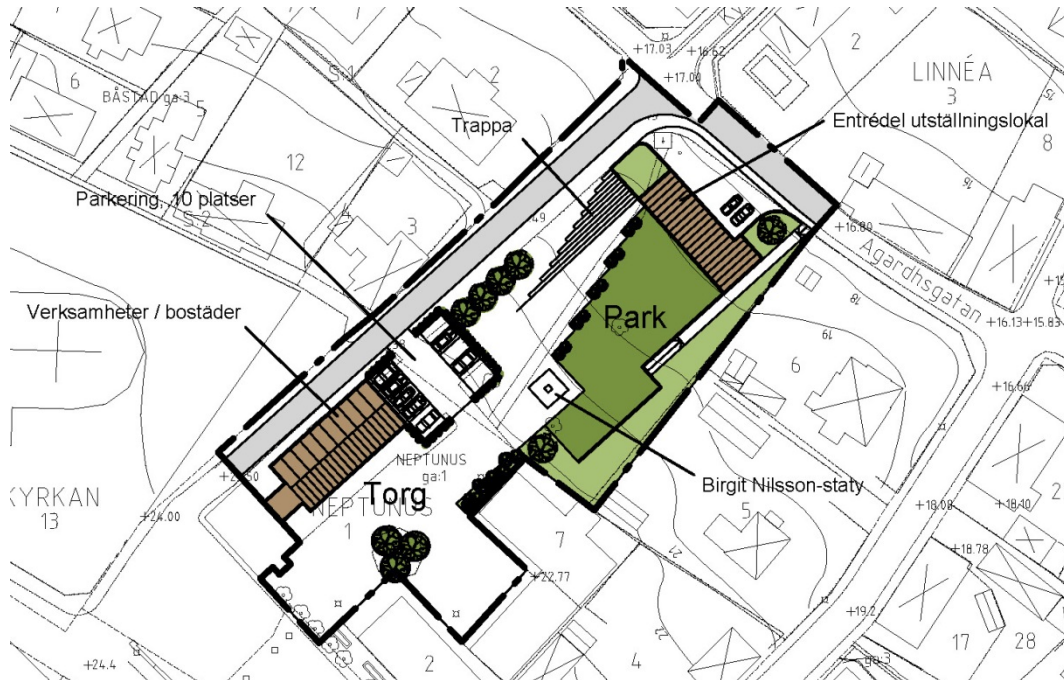
Inom Neptunus 1 finns allmänna teleledningar (Skanova) samt el- och optokablar (Bjäre Kraft).

Avfallshantering

Inom grusytan i anslutning till Turistbyrån finns viss avfallshantering för verksamheterna inom planområdet. Avfallshantering sker genom NSR:s försorg.

PLANFÖRSLAGET

Disposition av området



Illustrationsplan - möjlig utformning av området.

Föreslagna förändringar omfattar dels en utställningslokal inom Dalmanska tomten och dels en byggrätt längs Kyrkogatan som föreslås kunna inrymma verksamheter såsom affär, bageri och utställningslokal samt bostäder.

För att Dalmanska tomten fortsatt ska vara allmänt tillgänglig föreslås utställningslokalen till största delen byggas under mark och ytan ovanpå utföras som en park som ansluter till platsen mellan Turistbyrån, biografen och församlingens byggnader. Markanvändningen inom området anges till största delen vara allmän platsmark i form av torg- och parkytor. Detta för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till området.

Offentliga ytor – PARK och TORG

Markanvändningen för området ovanpå utställningslokalen anges som allmän platsmark, PARK, och platsen invid befintlig bebyggelse i söder som TORG. Dessa allmänna ytor bildar ett sammanhängande stråk av promenad- och aktivitetsytor mellan det befintliga torget invid Köpmansgatan och ner mot hamnen.

Ambitionen med parkytan (se illustrationsplan på föregående sida) är att det ska vara en attraktiv och vacker plats som medger både avkoppling och aktivitet. Utformningen av parken ska präglas av Birgit Nilsson-statyn och utblickarna mot havet (se bild nedan). Markbeläggningar, plantering och möblering ska medge god tillgänglighet och flexibel användning.

Längs Dalmanska tomtens gräns mot Kyrkogatan föreslås en trappa anläggas för att möjliggöra en god koppling mellan gatan och parkytan. Trappan är högst närmast utställningslokalens entrédel, i andra änden (närmast parkeringen) möts parken och gatan i samma nivå.

Platsen nordost om Turistbyrån kan genom den möjliga byggrätten mot Kyrkogatan avgränsas och ett gårdsrum som kan liknas vid ett litet torg bildas. Platsen föreslås utformas som en öppen yta med gatstensbeläggning likt idag.



Utblickarna från torgplatsen ut över parkytan inom Dalmanska tomten och havet är en viktig kvalitet och ska säkerställas genom bebyggelsens placering och parkens utformning. Digital modell Bjäre Bygg Konsult AB, fotomontage Arkitekterna Krook & Tjäder.



Mötet mellan parkytan inom Dalmanska tomten och Kyrkogatan föreslås utformas med trappa som övergår i ett direkt möte mellan gatans och parkens nivåer. Längs gatan föreslås träd planteras, för att ge en bättre bild av marknivåer och bebyggelsens höjd är dock träden inte redovisade i bilden ovan. Digital modell Bjäre Bygg Konsult AB, fotomontage Arkitekterna Krook & Tjäder.

Tillgänglighet

För att skapa goda förutsättningar att nyttja de allmänna ytorna är disponeringen och höjdsättningen av området föreslagen så att de tillkommande ytorna i så stor utsträckning som möjligt ansluter till omgivande allmänna platsers befintliga nivåer. I planområdets södra del, vid Turistbyrån och torget, sker ingen förändring av marknivån och nuvarande höjder bibehålls.

Vid Dalmanska tomtens sydvästra del, mot Kyrkogatan, föreslås markhöjderna utföras så att gatan, parkytan och torgplatsen möts i samma nivå. På detta sätt kan gående enkelt nå parken och torgplatsen. För att säkerställa att torgytan och parken vid behov är tillgängliga för fordon (exv. räddningsfordon) kan tillfart ske via parkeringsytan vid Kyrkogatan.

Den föreslagna trappan längs Kyrkogatan bidrar till att parkytan kan nås längs en större sträcka och gör därmed att människor kan röra sig *igenom* parken istället för förbi. Trappan ska även kunna fungera som en plats att slå sig ned på.

Parallellt med genomförandet av detaljplan planerar kommunen utföra tillgänglighetshöjande åtgärder vid Turistbyrån (alldeles söder om planområdet). I samband med dessa åtgärder förbättras möjligheterna för rörelsehindrade att parkera på torget samt att ta sig mellan parkeringen och Turistbyrån. Genom en utvidgning av de planerade åtgärderna kan även stråk i markbeläggningen mellan parkeringen vid Kyrkogatan och Dalmanska tomten samt anslutande byggnader/verksamheter utföras för att förbättra tillgängligheten.

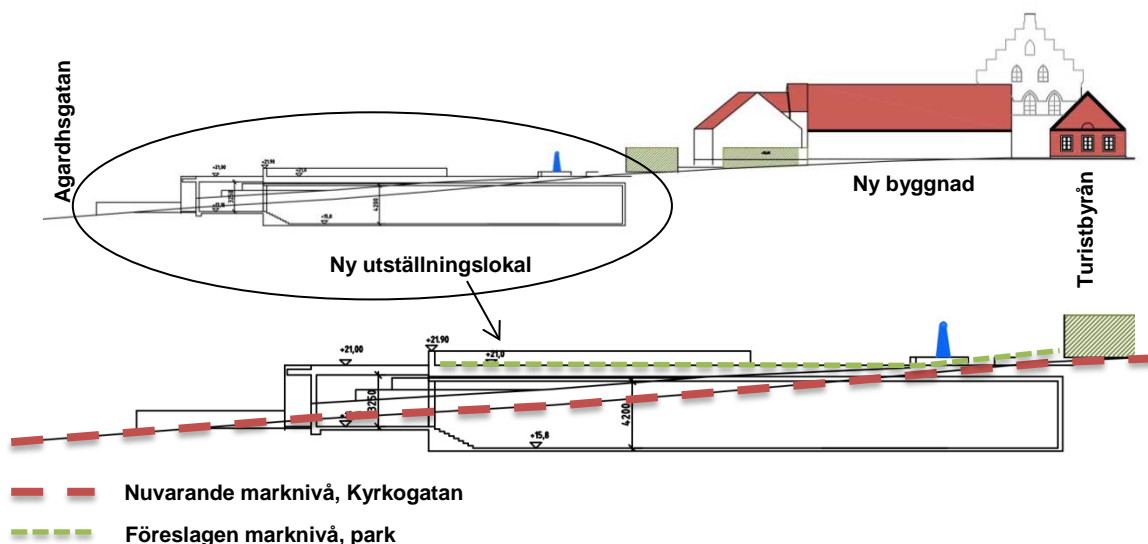
Bebyggelse inom Dalmanska tomten - R samt R₁



Utställningslokal under Dalmanska tomten med entré från Agardhsgatan. Digital modell Bjäre Bygg Konsult AB, fotomontage Arkitekterna Krook & Tjäder.

Med utgångspunkt från områdets höjdförhållanden utförs utställningslokalen inom Dalmanska tomten så att den delvis är belägen under den befintliga marknivån (se sektion nedan). Närmast Agardhsgatan anges markanvändningen till R - *Kultur och fritid, utställningslokal*. I denna del förläggs entrén som tillåts uppföras till en högsta totalhöjd om + 21 meter, dvs. ca 2,5 meter högre än Dalmanska tomtens befintliga marknivå på platsen eller ca 4 meter över Agardhsgatans nivå. Taket på entrédelen (R) avses inte vara möjligt att beträda.

I den inre delen av Dalmanska tomten anges användningen till R₁ - *Kultur och fritid, utställningslokal, som får underbygga allmän plats*. Marknivån för parken ovanför utställningslokalen regleras i den centrala delen av ytan till en föreskriven höjd om + 21 meter, lägsta nivå för färdigt golv inne i lokalen regleras till +15,5 m. I den östra kanten av utställningslokalen kan en nödutgång med koppling mot Agardhsgatan utföras.



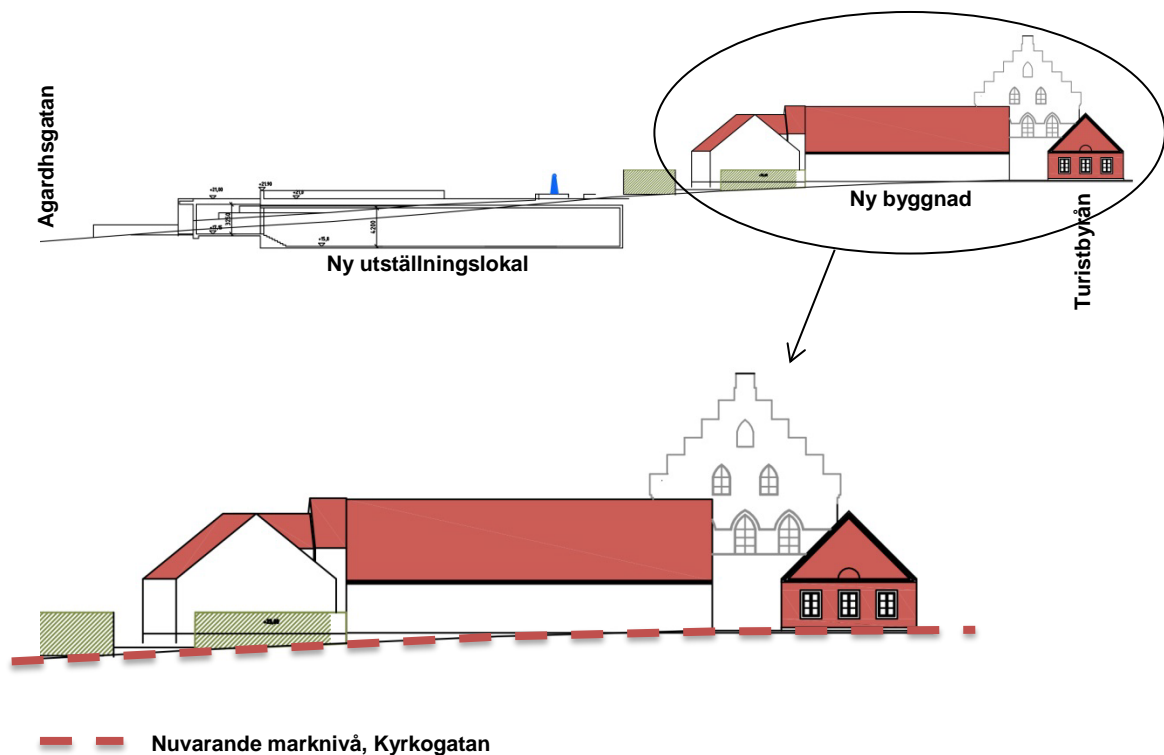
Bebyggelse vid Kyrkogatan - CRB



Till vänster befintlig bebyggelse och till höger förslag till ny bebyggelse utmed Kyrkogatan. Digital modell Bjäre Bygg Konsult AB, fotomontage Arkitekterna Krook & Tjäder.

Vid föreslagen byggrätt längs Kyrkogatan anges markanvändningen till CRB, *centrum, kultur och fritid, utställningslokal, samt bostäder*. I användningen centrum kan inrymmas exempelvis butik, kontor eller restaurang. Bostäder får inte anordnas i bottenvåningen.

Byggnad får uppföras till en högsta nockhöjd om + 31,5 meter. Med hänsyn till omgivande miljö och bebyggelse ska tak utföras med en vinkel av 40-45°. För att åstadkomma en god helhetsverkan anges i planen att fasader ska utföras i tegel eller puts, mindre byggnadsdelar för dock utföras i avvikande material. Tak ska vara av lertegel eller bandtäckt plåt. Med respekt för skalan och särdragen hos befintlig byggnad inom Neptunus 1, Turistbyrån, föreslås ny byggnad placeras på ett avstånd om minst 5 meter. För att kunna utveckla bebyggelsen i området medges dock att Turistbyrån och ny bebyggelse sammankopplas i en lägre byggnadsdel (1 våning). För att åstadkomma en lågmäld del som underordnar sig Turistbyrån är högsta tillåtna totalhöjd för denna del + 27,0 meter, dvs. ca 3,5 meter över Kyrkogatans befintliga nivå.



Buller

Med hänsyn till att planen medger användningen B, bostäder, har beräkningar av bullernivåerna i området genomförts. Beräkningarna beaktar trafiken på Köpmansgatan, ca 45 meter från det område där bostäder medges, och visar att nivåerna understiger de av Riksdagen angivna riktvärdena;

- Beräknad högsta ekvivalentnivå vid fasad; **53 dBA**
(riktvärde utomhus vid fasad: 55 dBA)
- Beräknad högsta maximalnivå vid fasad; **69 dBA**
(riktvärde maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad: 70 dBA)

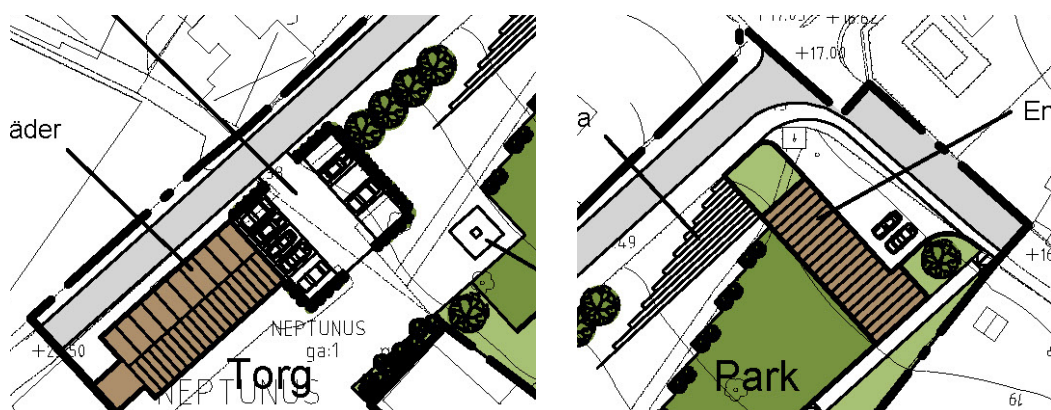
Beräkningarna är "försiktiga" då hänsyn inte tagits till den eventuella avskärmande effekt som befintlig bebyggelse mellan Köpmansgatan och föreslagen byggrätt kan ha.

Gator och parkering

Tillfarten till bebyggelsen inom planområdet sker via Kyrkogatan och Agardhsgatan.

Det behov av parkeringsplatser som föreslagen markanvändning genererar ska i så stor utsträckning som möjligt tillgodoses inom eller i direkt anslutning till kvarteret. Följande parkeringstal/riktlinjer för parkering föreslås vara dimensionerande;

- R/R₁ - kultur- och fritid, utställningslokal; 20 bilplatser/1000m² BTA
- C - centrum; 15 bilplatser/1000m² BTA
- B - bostäder; 0,9 bilplatser/bostad
- Cykelparkering ska kunna ske i direkt anslutning till verksamheterna, bostäderna



Parkering kommer att kunna ske vid Kyrkogatan (bilden tv). Vid utställningslokalens entrédel mot Agardhsgatan (bilden th) ska ett mindre antal platser (exv. för rörelsehindrade) kunna anordnas.

Tillåten exploatering för R/R₁ (utställningslokal) genererar ett behov av ca 30 bilplatser. Då det inte är möjligt att rymma ett så stort antal platser inom området föreslås ett mindre antal bilplatser för rörelsehindrade, samt ev. för personal, samt cykelparkering kunna anordnas i anslutning till entrén vid Agardhsgatan. Resterande behov föreslås tillgodoses inom befintliga parkeringsytor vid Prästliden, ca 300 meter väster om planområdet.

Längs Kyrkogatan kommer parkering att kunna ske på samma yta som idag. Ytan kan rymma 10 bilplatser och ska medge parkering för Båstads och Östra Karups kyrkliga samfällighet (församlingen), Båstad Turism Ek. förening (Turistbyrå) samt för verksamheterna (C) i tillkommande byggnad vid Kyrkogatan. För församlingens behov är avsikten att minst 5 platser ska säkerställas vid Kyrkogatan, för Turistbyråns behov är avsikten att 2 platser säkerställs. Möjlig exploatering för de tillkommande verksamheterna vid Kyrkogatan bedöms kräva 2-3 platser.

Parkeringsbehovet för möjlig exploatering för bostäder (B) vid Kyrkogatan ska tillgodoses genom avlösen utanför planområdet, användningen bedöms kräva 2-4 platser.

Ytterligare parkering för befintliga verksamheter inom kvarteret Neptunus tillgodoses på torget söder om Turistbyrå.

Teknisk försörjning

Befintliga VA-ledningar bedöms ha tillräcklig kapacitet för att ansluta föreslagen bebyggelse. Höjdsättning av byggnader och platser samt dränering och avledning av dagvatten ska utformas för att förhindra att vatten påverkar bebyggelse och anläggningar inom eller i anslutning till området. Fördröjning av dagvatten ska eftersträvas inom planområdet, specifika lösningar ska studeras i samband med projektering av byggnader och offentliga platser och samrådas med kommunen och NSVA.

El- och fiberkablar belägna inom Neptunus 1 behöver flyttas vid ett genomförande av planen, även teleledningen som genomkorsar Neptunus 1 måste läggas om.

Befintliga gasledningar påverkas ej av föreslagen exploatering men särskild försiktighet måste iaktas vid arbeten i anslutning till ledningarna.

Offentlig toalett

När ytan norr om Turistbyrån bebyggs är avsikten att den offentliga toaletten som idag är placerad på platsen ska inrymmas i den nya byggnaden.

Avfallshantering

Hantering av avfall från tillkommande bebyggelse avses ske på samma sätt som för övriga verksamheter i centrala Båstad, dvs. genom NSR:s försorg.

För de tillkommande offentliga ytorna kommer avfallshanteringen ske likt övriga offentliga ytor i Båstad, dvs. genom utplacering av kärl som sköts av huvudmannen.

KONSEKVENSER

Kulturmiljö

Med anledning av de kulturmiljövärden som finns utpekade i omgivande miljöer är planen utformad med planbestämmelser som anger höjder, lägen och utbredning av bebyggelse samt utformning av mark. Föreslagen användning av området bedöms därmed inte innebära en negativ påverkan på kulturmiljövärdena.

En arkeologisk förundersökning har genomförts men inga fornlämningar eller medeltida lager påträffades. En exploatering enligt förslaget har därmed inte bedömts påverka några lämningar av betydelse. Särskild uppmärksamhet ska dock iakttas i byggskedet om eventuella fynd skulle påträffas i samband med grävarbeten.

Störningar

Vid genomförandet av planen finns under en begränsad tid risk för störningar, störningarna bedöms främst bestå av ljud från byggnation och transporter samt påverkan på framkomligheten i området. Negativ påverkan bör kunna minimeras genom god planering av entreprenader och information till boende och verksamheter i området.

De föreslagna verksamheterna bedöms i driftsskedet inte leda till ökade störningar för boende i området, planen medger inga störande eller miljöpåverkande verksamheter. En ökning av antalet besökare till museum och park/torg kan innebära att fler människor vistas i området. Då merparten av bilplatserna för besökare är belägna utom planområdet bedöms dock inte bullret från trafikrörelser öka nämnvärt.

Detaljplan för **Neptunus 1 m.fl.** i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och hanteras enligt ÄPBL (1987:10). Samråd genomfördes under vintern 2013 och utställning under våren 2014, pga ändringar av förslaget genomförs en förnyad utställning under hösten. Antagande bedöms ske i december 2014.

Samråd	november -13 – januari -14
Utställning	mars – april -14
Förnyad utställning	oktober -14
Antagande	december -14
Laga kraft (tidigast)	januari -15

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Inom planområdet är exploatören ansvarig för projektering och utbyggnad av all teknisk infrastruktur, samt iordningställande av gatu- och torgmark. Kommunen ska godkänna alla ritningar innan utbyggnaden påbörjas. Efter godkänd slutbesiktning ska all allmän platsmark överlätas till kommunen utan avgift.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ett genomförande av planförslaget innebär påverkan på befintliga fastigheter, Neptunus 1 och Båstad 109:2, inom planområdet. Då Båstads kommun har erhållit Dalmanska tomten genom gåva är ambitionen att området ska utvecklas så att allmänhetens tillgänglighet till tomten säkerställs, utifrån detta anges mark inom tomten som allmän platsmark.

Kvartersmark där ny bebyggelse ska uppföras, R samt CRB, kommer att upplåtas med arrende. För att möjliggöra ett genomförande av planen i de delar som avser R, CRB samt R₁ (utställningslokal belägen under den allmänna parkytan) föreslås en ny fastighet bildas för områdena R och CRB, till denna fastighet föreslås ett tredimensionellt fastighetsutrymme (R₁) kopplas. Avgränsning av det tredimensionella utrymmets utbredning i höjd och plan görs utifrån plankartans

gränser samt planbestämmelser avseende lägsta nivå för färdigt golv inom R₁ respektive föreskriven höjd för markytan inom PARK.

Nödvändiga lantmäteriförrättningar ska ske senast före bygglovsprövning på initiativ av berörd fastighetsägare, dvs. kommunen. Kommunen bekostar samtliga erforderliga förrättningar.

Befintliga avtal och arrenden

För mark och anläggningar inom planområdet finns två regleringar om nyttjande, drift och underhåll;

- Mellan Båstad Turism Ek. förening och kommunen finns ett arrendeavtal som omfattar grusytan norr om Turistbyrån (Neptunus ga:1). Förutom skötsel och underhåll av anläggningar inom området regleras att arrendatorn disponerar 4 parkeringsplatser inom området. Arrendeavtalet har en uppsägningstid om 12 månader.
- Ett avtal rörande skötsel och underhåll av torgytan inom Neptunus 1 är upprättat mellan Båstads och Östra Karups kyrkliga samfällighet och kommunen (1995-02-27). Avtalet omfattar skötsel av obebyggda torg- och parkeringsytor inom nämnd fastighet och löper årsvis med 6 månaders uppsägningstid. Enl. köpeavtal för Neptunus 7 (dat. 1992-09-22) ska Båstads och Östra Karups kyrkliga samfällighet ha tillgång till minst 5 bilplatser inom området som omfattas av skötselavtalet.

Förändringar

Nedan beskrivs hur föreslagna förändringar påverkar fastigheter, gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga förhållanden inom planområdet.

Fastighet mm	Konsekvens
Båstad 109:2	Den del av fastigheten som omfattas av R avses (tillsammans med byggrätt för CRB inom Neptunus 1) bilda en ny fastighet som upplåts med arrende. Ett tredimensionellt fastighetsutrymme (R ₁) beläget under den allmänna platsmarken (PARK) avses kunna kopplas till den nya fastigheten.
Neptunus 1	Den del av fastigheten som omfattas av CRB avses kunna bilda del av ny fastighet som upplåts med arrende (se Båstad 109:2 ovan).
Neptunus ga:1	I samband med utvecklingen av området kommer mark som enligt planförslaget kan bebyggas upplåtas med nytt arrende, gemensamhetsanläggningen upphävs och befintlig arrende sägs upp. Kommunen ska tillse att minst 2 bilplatser säkerställs för Båstad Turism Ek. förening.
Skötselavtal för torgyta	I samband med utvecklingen av området tar kommun över ansvaret för skötseln av alla offentliga ytor inom planområdet och ovan nämnt skötselavtal med Båstads och Östra Karups kyrkliga samfällighet sägs upp. I samband med utvecklingen av området ska kommunen tillse att församlingens behov av parkeringsplatser säkerställs inom eller i direkt anslutning till planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är upprättat mellan Båstadtennis & Hotell AB och kommunen angående plankostnader, tekniska utredningar, grundundersökningar, arkeologisk utredning, grundkarta, fastighetsförteckning etc.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas före planens antagande för att fördela ansvars- och kostnadsfrågor vid utbyggnad. Samtliga kostnader för detaljplanens genomförande, till exempel förändringar av anslutande gator och annan allmän platsmark samt teknisk utbyggnad ska regleras.

Övriga avgifter

Bygglövs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Allmän platsmark

Inom det nya området ska exploatören ansvara för och bekosta utbyggnad/iordningställande av torg- och parkytor inom planområdet. Vid projektering ska samråd ske med verksamhetsföreträdare inom kommunen och alla ritningar ska godkännas av kommunen innan utbyggnaden påbörjas.

Efter godkänd besiktning ska exploatören överlåta all allmän platsmark till kommunen utan kostnad.

VA

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av VA-system (inklusive dagvattensystem) inom kvartersmark. Utbyggnaden av VA-ledningar i området sker från av kommunen anvisade anslutningspunkter i det kommunala ledningsnätet. Alla ritningar ska godkännas av kommunen/NSVA innan utbyggnaden påbörjas.

El, tele, fiber och gas

Bjäre Kraft och TeliaSonera Skanova Access AB har kabelanläggningar som berörs vid ett genomförande av planen. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Exploatören/fastighetsägaren ska stå för eventuella kostnader för flyttning och/eller särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring befintliga gasledningar (E.ON) på grund av planens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av planavdelningen i Båstads kommun genom Johan Thein, Arkitekterna Krook & Tjäder. Modell av föreslagen bebyggelse har tagits fram av Stellan Paulie, Bjäre Bygg Konsult AB, fotomontage är framtagna av Arkitekterna Krook & Tjäder och Båstads kommun.

Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

Lisa Rönnberg, samhällsbyggnadschef

Henrik Eliasson, Karin Stenholm, Jeppe Appelin, planarkitekter

Per Selldén, exploateringsingenjör

Carl-Magnus Billström, kommunjurist

Sven-Inge Granlund, avdelningschef mark- och fritidsavdelningen

Jenny Hertsgård, parkingenjör

Båstad 2014-09-22

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef

Johan Thein
Planarkitekt