



**BÅSTADS  
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

**Detaljplan för**

## **Neptunus 1 m.fl.**

**i Båstad, Båstads kommun, Skåne län**

### **Utställningsutlåtande**

---

Detta detaljplaneförslag har varit utställt under tiden 2014-03-14 till 2014-04-10 för att ge sakägare, boende, myndigheter med flera möjlighet att lämna in synpunkter. Planförslaget har tagits fram av Planavdelningen i Båstads kommun och Arkitekterna Krook & Tjäder. Planen handläggs med normalt planförfarande. I detta utställningsutlåtande finns dels sammanfattningar av de synpunkter som har lämnats in och dels Planavdelningens kommentarer till synpunkterna.

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

**Länsstyrelsen**

**Lantmäteriet**

**Bjäre kraft**

#### **Synpunkter på förslaget har inkommit från följande myndigheter m.fl.**

**E.ON Gas** har inget att erinra under förutsättning att man tar hänsyn till tidigare inlämnat yttrande.

**Kommentar:** *Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen har kompletterats med information rörande befintliga ledningar.*

**NSVA** står fast vid att dagvatten ska fördröjas på fastigheten med 150 m<sup>3</sup> magasin per hektar reducerad area och att fördröjningskravet anges i plankartan.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen har förtydligas avseende kravet om fördröjning av dagvatten.*

**Region Skåne, Regionala tillväxtnämnden** vill liksom i tidigare yttrande lyfta vikten av att planera för hur planområdet på ett säkert sätt kan anslutas till befintligt gång- och cykelvägnät samt hållplats för kollektivtrafik.

**Kommentar:** *Synpunkterna noteras.*

**Kommunala handikapprådet** upprepar till en del sitt samrådsyttrande och framför att de anser att det bästa är att bygga ett nytt hus i samma stil som Turistbyrån men med full tillgänglighet inklusive handikapptoalett och handikapparkering. Toalett och parkering kan gärna vara gemensamt för Turistbyrån och tennismuséet. Rådet undrar om den planerade toaletten kommer att bli tillgänglighetsanpassad (HWC)?

I den tilltänkta underjordiska byggnaden behöver tennismuséet ha 500 m<sup>2</sup>, totalt är ca 1500 m<sup>2</sup> planerat, vad ska resterande yta användas till? Ovan jord planeras (villkoras?) byggrätt på 300 m<sup>2</sup> som ska innehålla lokaler för centrum, fritids- och kulturändamål, samt bostäder. Rådet ser ingen ökad tillgänglighet för funktionshindrade och ifrågasätter detta villkorande.

Rådet har flera gånger yttrat sig angående bristande eller undermålig tillgänglighet i bland annat hamnområdet, detsamma gäller denna byggnation. Rådet emotser ökad tillgänglighet istället för minskad sådan. Rådet önskar snarast en dialog med ansvariga personer om hur tillgängligheten på och omkring Båstad Torg ska lösas, från Församlingsgården till kyrkan, från parkeringsplatsen till Turistbyrån och från parkeringsplatsen till Församlingsgården/restaurang Victoria, kiosken på torget osv. Rådet önskar en genomgång av aktiviteter (antal vagnar och hur dessa ställs upp) och tillgänglighet på Båstad Torg i allmänhet och parkeringen i synnerhet.

**Kommentar:** När det gäller den befintliga toalettbyggnaden i området är avsikten att den ska ersättas i en ny byggnad när marken där toalettbyggnaden står idag tas i anspråk.

*Befintliga och planerade verksamheternas behov av parkeringsplatser avses lösas vid nuvarande parkering invid Kyrkogatan. När det gäller parkering för rörelsehindrade arbetar kommunen för närvarande med iordningställandet av platser framför Turistbyrån. I samband med detta arbete diskuteras också möjligheten att förbättra beläggningen längs stråk mellan parkeringsplatserna och bebyggelsen invid torget.*

*När det gäller utformningen av de allmänna platserna i området (torgytan och Dalmanska tomten/parkytan) är avsikten att åstadkomma ökad tillgänglighet genom omsorgsfull hantering av nivåskillnader, beläggning mm. När det gäller tillkommande bebyggelse omfattas den (exv. entréer och inomhusmiljö) av Boverkets Regelsamling för byggande, BBR, vilken säkerställer en lägstanivå avseende tillgänglighet.*

*Avseende rådets önskan om en vidare dialog kring tillgängligheten i övriga miljöer vid torget bör kontakt tas med Teknik och Service. Handikapprådet kan kontakta förvaltningens tekniske chef och i den mån denne inte kan svara förmedlas kontakt med berörda tjänstemän.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## **Synpunkter på förslaget har inkommit från följande sakägare och andra besvärberättigade**

**Ägarna till Linnéa 2** tycker inte att planavdelningen har tagit något större intryck av deras tidigare synpunkter och anser att både hus och park fortfarande är för högt. Med den höjden bedömer de att allmänheten får alldeles för mycket insyn i deras trädgård. Ägarna anser inte heller att planavdelningen tar någon hänsyn till trafikproblemet.

**Kommentar:** Entrédelen flyttades efter samrådsskedet 2 meter från Agardhsgatan, detta bedömdes minska både intrycket av byggnadens höjd, förbättra kontakten mellan gatan och befintlig bebyggelse vid torget samt minska risken för insyn från personer som vistas på parkytan bakom entrédelen. Genom vidare studier av byggnadens utformning har efter utställningen konstaterats att det är möjligt att även minska byggnadens höjd och den tillåtna totalhöjden i planen har därmed sänkts från + 22 meter till + 21 meter. Sänkningen innebär att tillkommande bebyggelse nu endast kan uppföras till en höjd av ca 2,5 meter över parkens nuvarande nivå på platsen vilket motsvarar ca 4 meter över Agardhsgatans befintliga nivå. Byggrätten invid Kyrkogatan har även den sänkts och ytan minskats för att bättre ansluta till omgivande bebyggelses skala. Planförslaget har efter den förra utställningen kompletterats med ytterligare bilder och sektioner för att tydliggöra de föreslagna förändringarna.

Reglering av trafiken på anslutande gator kan inte hanteras inom detaljplanearbetet utan är en trafikordningsfråga, synpunkterna förmedlas därför till Teknik och serviceförvaltningen.

**Ägarna till Kyrkan 2** tycker att utbyggnad av Neptunusområdet och Dahlmanska tomten fortfarande ser intressant ut. De vill att den nya byggnaden på Neptunus vid turistbyrån, får tydliga drag av den gamla stilen på turist- och församlingsbyggnaderna, vad gäller val av tegel, färg, form och höjd. De hoppas också att utformningen av entrén till utställningshallen, med ingång i hörnet Kyrkogatan-Agardhsgatan får samma stil, färger och material, som de lyckade hotellokalerna utefter Lindallén och vid tennistorget.

Fastighetsägarna frågar sig om personalbostäder är en maximal användning av vissa av de nya Neptunuslokalerna. Personalbostäder för Hotel Skansen bör kunna byggas på annat håll och då vore det bättre för området att låta bli att bygga denna andra våning.

**Kommentar:** Ett genomförande av bebyggelse vid Kyrkogatan omfattas av utformningsbestämmelser för att åstadkomma en god anpassning till omgivande bebyggelse, planbestämmelser anger särskild utformning av fasad och tak för att säkerställa en god helhetsverkan.

Övriga synpunkter noteras.

**Ägaren till Kyrkan 3** anser att ett genomförande av detaljplanen skulle innebära påtaglig negativ inverkan på riksintresse för kustzonen och för kulturmiljövård och att:

- De två byggnaderna vid turistbyrån bör vara enplanshus och byggas i gammalt tegel för att efterlikna byggnaden som inrymmer turistbyrå.
- Topografin mitt i den känsliga bebyggelsen i Båstads kulturcentrum skulle totalt förändras, i synnerhet med de föreslagna hushöjderna på Kyrkogatan och Agardhsgatan.
- När man byggde tennisstadium var man mycket noga med att utsikten från torg och Dahlmanska tomten inte skulle beröras. Gäller det inte längre?

Fastighetsägaren avslutar med uppmaningen att kommunen tar sitt fulla ansvar och bevarar "Gamlestaden", dvs. området med Mariakyrkan, Båstads torg och de gamla skolbyggnaderna vid torget och istället låter Dahlmanska tomten få utgöra en grön lunga mitt i samhället.

**Kommentar:** Ett genomförande av bebyggelse vid Kyrkogatan omfattas av utformningsbestämmelser för att åstadkomma en god anpassning till omgivande bebyggelse, planbestämmelser anger särskild utformning av fasad och tak för att säkerställa en god helhetsverkan.

Utsikten från torget och Dalmanska tomten anses vara mycket viktig och beaktas i planförslaget genom placering och utformning av byggnader och park. Efter den förra utställningen har byggrätten vid Kyrkogatan flyttats närmare gatan, sänkts och ytan har minskats på ett sätt som gör att den föreslagna byggrätten i mycket liten utsträckning skiljer sig från byggrätten i gällande plan. Planförslaget har efter den förra utställningen kompletterats med ytterligare bilder och sektioner för att tydliggöra de föreslagna förändringarna.

Kommunen bedömer, utifrån ovanstående och att Länsstyrelsen efter den förra utställningen inte hade något att erinra mot planförslaget, att förslaget kan genomföras utan en betydande påverkan på områdets kulturmiljöintressen.

Övriga synpunkter noteras.

**Båstad-Östra Karups församling** vidhåller kravet på 8 p-platser varav 1 hcp som inte skall vara på torget eftersom detta är belagt med kullersten.

Församlingen framför utöver detta synpunkter på bebyggelsens arkitektur, volym och placering och vänder sig mot att fri sikt från torget begränsas. Kyrkans uppfattning är att +-höjden för entrén till tennismuséet måste sänkas för att säkerställa havsutsikt.

Församlingen anser att gällande plan bör följas gällande bevarandekrav för ny bebyggelse och motsätter sig att bostäder tillåts.

Sammantaget vidhåller kyrkan sina krav från samrådsyttrandet och kräver att planen omarbetas.

**Kommentar:** Planförslaget har efter utställningen justerats så att den nuvarande parkeringen invid Kyrkogatan inte längre ianspråktas för bebyggelse och park, vidare har tillåtna höjder för bebyggelsen minskats. Det är kommunens ambition att församlingens verksamhet och dess besökare på detta sätt ska påverkas i så liten utsträckning som möjligt av de föreslagna förändringarna.

När det gäller föreslagen bebyggelse har planen justerats så att byggrätten (CRB) invid Kyrkogatan flyttats närmare gatan samt minskats både till yta och höjd, tillåten byggnadsarea har minskats från 370 m<sup>2</sup> till 250 m<sup>2</sup>, tillåten totalhöjd om +33,5 meter minskas till högsta nockhöjd om +31,5 meter. För byggrätten (R) vid Agardhsgatan ändras bestämmelsen om högsta totalhöjd från +22 till +21 meter. För byggrätterna R och R<sub>1</sub> har den sammanlagda byggbara ytan minskats från ca 1500 m<sup>2</sup> till ca 1150 m<sup>2</sup>. Sammantaget bedöms förändringarna innebära en mycket begränsad påverkan på omgivningen och de värdefulla utblickarna mot havet samtidigt som allmänhetens tillgänglighet till området kan säkerställas.

Kommuner planerar för närvarande tillgänglighetshöjande åtgärder på torget, vid Turistbyrån. I samband med att dessa åtgärder genomförs förbättras möjligheterna för rörelsehindrade att parkera på torget samt att ta sig mellan parkeringen och Turistbyrån. Genom en utvidgning av de planerade åtgärderna kan det även finnas möjlighet att förbättra tillgängligheten mellan parkeringen på torget, Dalmanska tomten och de anslutande byggnaderna/verksamheterna.

Övriga synpunkter noteras.

## Synpunkter på förslaget har inkommit från följande som inte är besvärberättigade:

**Föreningen Gamla Båstad**, anser inte att planförslaget följer kommunfullmäktiges beslut (2010-12-08 §21) när nu föreslagen parkyta höjs åt norr med ca 3,5 meter och parkytan minskas med ca 60 %. I beslutet står att: "Dahlmanska tomten skall efter museets färdigställande återställas till nuvarande skick och funktion." Yttrandet hänvisar även till del av beslutet som säger att "Marken ovan jord på Dahlmanska tomten skall få en så minimal påverkan som möjligt via erforderliga installationer för ventilation, ljusinsläpp mm." Föreningen ifrågasätter om detta efterföljs och saknar information i planförslaget om sådana restriktioner.

Föreningen Gamla Båstad saknar även uppgifter om hur Tennismuseet ska garanteras lokaler och fri hyra. Avtal om detta bör presenteras innan beslut tas om detaljplan.

I yttrandet påpekas att planförslaget ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården och föreningen menar att förslaget innebär ett allvarligt ingrepp i kulturmiljön eftersom:

- Utsikten från Agardhsgatan, mot kyrka och församlingshem, helt kommer att döljas av utställningslokalernas entré, som reser sig 5 meter över gatunivå.
- Den föreslagna byggnaden i två våningar bryter brutalt mot omgivande bebyggelse.
- Bostäder hör inte hemma i den här miljön.
- Byggrätten bakom turistbyrån i gällande detaljplan betecknas med q, vilket innebär "Vid uppförande av nybyggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i material, storlek, form och färg."

Föreningen gamla Båstad sammanfattar sitt yttrande i punkterna:

- Bebyggelse längs Kyrkogatan skall följa den nu gällande detaljplanen.
- Höjning av marknivån med 3,5 meter skall ej komma till stånd.
- Den gällande detaljplanen är väl balanserad och tar hänsyn till Riksintresset för kulturmiljön och bör gälla även fortsättningsvis.

**Kommentar:** Med hänsyn till områdets kulturmiljövården omarbetades planförslaget efter samrådet; föreslagen bebyggelse ändrades för att åstadkomma en bättre anpassning till omgivande bebyggelse och planbestämmelser som anger särskild utformning tillfördes. För att säkerställa en god helhetsverkan med omgivningen har planförslaget efter utställningen justerats så att byggrätten (CRB) invid Kyrkogatan flyttats närmare gatan samt minskats både till yta och höjd.

Avseende utsikten från Agardhsgatan flyttades entrédelen efter samrådsskedet 2 meter från Agardhsgatan, detta bedömdes bli en minskning både intrycket av byggnadens höjd och förbättra kontakten mellan gatan och befintlig bebyggelse vid torget. Genom vidare studier av byggnadens utformning har efter utställningen konstaterats att det är möjligt att även minska byggnadens höjd, högsta tillåtna totalhöjd för entrédelen (R) har därmed sänkts från + 22 meter till + 21 meter. Sänkningen innebär att tillkommande bebyggelse nu endast kan uppföras till en höjd av ca 4 meter över Agardhsgatans befintliga nivå.

*De planbestämmelser som anger särskild utformning av fasad och tak för att säkerställa en god helhetsverkan bedöms motsvara de ambitioner som "q" i den gällande planen syftar till att säkerställa.*

*Kommunen bedömer, utifrån ovanstående och att Länsstyrelsen efter den förra utställningen inte hade något att erinra mot planförslaget, att förslaget kan genomföras utan en betydande påverkan på områdets kulturmiljöintressen.*

*När det gäller upplåtelse av de tillkommande lokalerna är det inte en fråga som kan regleras av detaljplanen, frågan kan däremot föras in i arrendeavtalet som en del av syftet med upplåtelsen. Avtal om genomförande av planförslaget samt upplåtelse av mark (arrendeavtal) tas fram och behandlas parallellt med detaljplanen.*

*Övriga synpunkter noteras.*

**Ägarna till Skagen 25** anser att genomförandet av detaljplanen skulle innebära påtaglig negativ inverkan på riksintresse för kustzonen, friluftslivet och det rörliga friluftslivet, men framförallt för kulturmiljövård, och beskriver olika myndigheters ansvar för att bevaka riskintressen i en detaljplaneprocess.

- Topografin mitt i den känsliga bebyggelsen i Båstads kulturcentrum skulle totalt förändras, bland annat med de föreslagna hushöjderna på Kyrkogatan och Agardhsgatan, till exempel tvåvåningshus med sadeltak.
- Närliggande gatunät, som redan idag är trafikmässigt hårt ansträngt, kan inte klara det ytterligare trafikbelastning som den planerade nybyggnaden skulle medföra. Smågatorna i området har samma sträckning idag som på Johannes Meiers kartskiss över Båstad från 1650-talet och varav några sannolikt har medeltida ursprung.
- De kulturhistoriska värdena av "Gamlestaden", som området med Mariakyrkan, Båstads torg och de gamla skolbyggnaderna vid torget benämndes under 1800-talet och 1900-talets första skede, kommer att utarmas. Området skulle endast bli en förlängning av tennisanläggningen nedanför Dahlmanska tomten.
- Allmänheten får tvärt emot vad som hävdas i underlaget minskad tillgänglighet till området genom starkt förtätad bebyggelse och ett större antal nya parkeringsplatser.

**Kommentar:** *Med hänsyn till områdets kulturmiljövärden omarbetades planförslaget efter samrådet; föreslagen bebyggelse ändrades för att åstadkomma en bättre anpassning till omgivande bebyggelse och planbestämmelser som anger särskild utformning tillfördes. För att säkerställa en god helhetsverkan med omgivningen har planförslaget efter utställningen justerats så att byggrätten (CRB) invid Kyrkogatan flyttats närmare gatan samt minskats både till yta och höjd.*

*Avseende utsikten från Agardhsgatan flyttades entrédelen efter samrådsskedet 2 meter från Agardhsgatan, detta bedömdes bli en minskning både intrycket av byggnadens höjd och förbättra kontakten mellan gatan och befintlig bebyggelse vid torget. Genom vidare studier av byggnadens utformning har efter utställningen konstaterats att det är möjligt att även minska byggnadens höjd, högsta tillåtna totalhöjd för entrédelen (R) har därmed sänkts från + 22 meter till + 21 meter. Sänkningen innebär att tillkommande bebyggelse nu endast kan uppföras till en höjd av ca 4 meter över Agardhsgatans befintliga nivå.*

*Kommunen bedömer, utifrån ovanstående och att Länsstyrelsen efter den förra utställningen inte hade något att erinra mot planförslaget, att förslaget kan genomföras utan en betydande påverkan på områdets kulturmiljöintressen.*

*Övriga synpunkter noteras.*

### **Sammanfattning av Planavdelningens förslag till åtgärder**

- Byggrätten (CRB) invid Kyrkogatan flyttas närmare gatan samt minskas till både yta och höjd; tillåten byggnadsarea minskar från 370 m<sup>2</sup> till 250 m<sup>2</sup>, tillåten totalhöjd om +33,5 meter ändras till högsta nockhöjd om +31,5 meter.
- För byggrätten (R) vid Agardhsgatan ändras bestämmelsen om högsta totalhöjd; tillåten totalhöjd sänks från +22 till +21 meter.
- För byggrätten R minskas den byggbara ytan från ca 1500 m<sup>2</sup> till ca 1150 m<sup>2</sup>.
- En ny trappa/nödutgång från utställningslokalen medges i den östra delen av parken.
- Befintlig parkering inom Neptunus 1/Dalmanska tomten anges som parkeringsyta och kommer medge parkering för verksamheter inom kvarteret.
- Planförslaget kompletteras med ytterligare illustrationsmaterial (sektioner och bilder) för att tydliggöra de föreslagna förändringarna.

### **Kommunstyrelsen föreslår besluta att**

Planförslaget godkänns för förnyad utställning i enlighet med föreslagna åtgärder i detta utlåtande.

Båstad 2014-09-22

Johan Thein  
Planarkitekt

Lisa Rönnberg  
Samhällsbyggnadschef