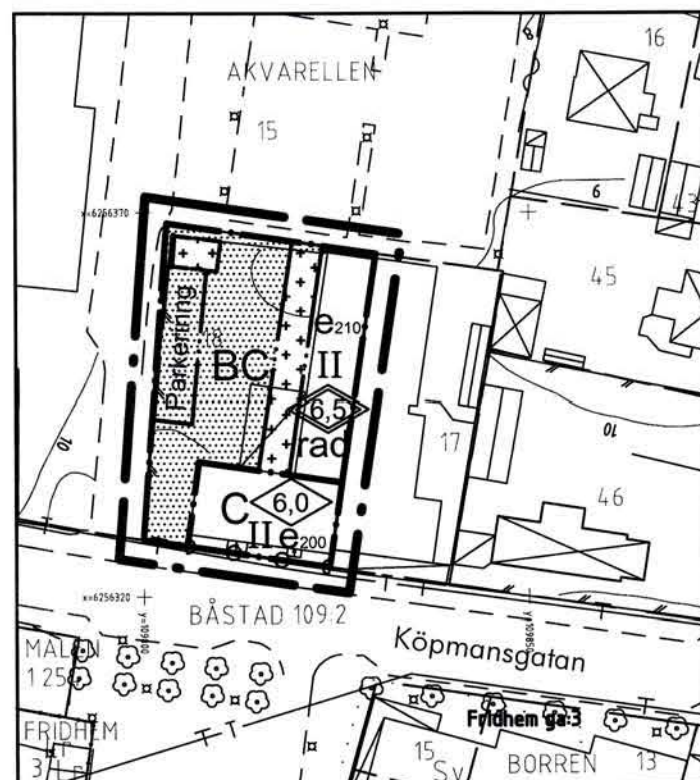
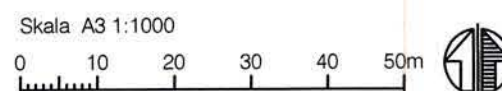




GRUNDKARTAN  
Grundkartan är upprättad i maj 2008 på grundval av Båstads kommuns primärkarta.  
Fastighetsredovisningen avser förhållandena i maj 2008.  
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30  
Koordinatsystem i höjd: RH00

Thomas Bauer, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun



## PLANKARTA

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Linje 3 meter utanför planområdets gräns.
- · — Användningsgräns
- · — Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartersmark

- BC Bostadsändamål och som komplement därtill mindre icke störande verksamhet.
- C Centrumändamål

### UTNYTTJANDEGRAD

$e_{xxx}$  Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i m<sup>2</sup> enligt index.  
På område betecknat med BC får utöver huvudbyggnad också uthus till en sammanlagd byggnadsarea av högst 60 m<sup>2</sup> uppföras.  
Inom område betecknat med BC eller C är minsta tillåtna fastighetsarea 600 m<sup>2</sup>.

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med uthus.

### MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas.
- Parkering Parkering för åtta bilar skall finnas

### BYGGNADS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- rad Endast radhus
  - 0,0 Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad. Härutöver får takkupa och frontespis uppföras till högst halva takets längd.
  - 0,0 Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad.
  - II Högsta antal våningar. Vind över andra våning får ej inredas.
- Uthus får uppföras till en byggnadshöjd av högst 2,6 m och en totalhöjd av högst 4,6 m.  
Uthus och garage får uppföras friliggande eller sammanbyggda med huvudbyggnad och får sammanbyggas i fastighetsgräns eller uppföras minst 1 m från denna.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.  
Bygglov får inte ges förrän erforderliga markundersökningar genomförts enl Miljö- och geoteknisk markundersökning 2008-10-07.

ANTAGANDEHANDLING ☒ Enkelt planförfarande ☐ Normalt planförfarande

Detaljplan för

# Akvarellen 18

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad på planavdelningen i oktober 2008

*Per Iwansson*

Per Iwansson  
Planchef

*Torsten Helander / Lisa Rönnberg*

Torsten Helander / Lisa Rönnberg  
Planarkitekt Planarkitekt

REGISTRERINGSDATUM  
Planen antagen av:

*KS 2008-11-05*

Planen vunnit laga kraft:

*2008-12-03*

Detaljplan för  
**Akvarellen 18**  
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län



**PLANAVDDELNINGEN I BÅSTAD**

Detaljplan för  
**AKVARELLEN 18**  
i Båstad, Båstads kommun

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Plan- och genomförandebeskrivning, oktober 2008  
Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, oktober 2008  
Fastighetsförteckning, 2008-05-26  
Behovsbedömning, 2008-08-14  
Miljö- och geoteknisk markundersökning, 2008-10-07

### BAKGRUND OCH SYFTE

Sökanden, Nya Wermlands Tidning, har inkommit med en ansökan om planläggning för att möjliggöra fyra radhuslägenheter på gården till fastigheten Akvarellen 18 i centrala Båstad.

Gällande detaljplan (2004-02-27) tillåter inte bostäder varför det beslutades i kommunstyrelsen 2007-06-13 § 143 om att upprätta ny detaljplan för fastigheten.

Planen upprättas i syfte att möjliggöra fyra nya bostäder i radhusform på gårdssidan av fastigheten.

### FÖRUTSÄTTNINGAR

#### Planens läge, omfattning och markägförhållanden

Planområdet ligger i centrala Båstad vid Köpmansgatan mittemot Lyckantorget och omfattar endast fastigheten Akvarellen 18 som är 1 069 m<sup>2</sup> stor och privatägd.

Omgivande tomt i norr och väst är avsedd för allmänt ändamål (skola) och gatumark ägs av kommunen. Grannfastighet i öster är privatägd och avsedd för centrumverksamhet.

#### Befintliga förhållanden

Fastigheten innehåller, på gården, ett nedlagt tvätteri vilket avses rivas för att ge plats åt de fyra radhuslägenheterna. På gården finns också några parkeringsplatser för fastigheten. I gatuhuset inryms kontorslokaler och i övervåningen en lägenhet för ägarens behov.

## **Tidigare ställningstaganden**

### Översiktliga planer

Planförslaget bedöms förenligt med den nyligen antagna översiktsplanen (2008-09-24) för Båstads kommun. Området anges som avsett för service handel mm mot Köpmansgatan. Gårdsbebyggelsen bedöms kunna inrymma bostäder.

### Gällande detaljplaner

För planområdet och angränsande områden i öst gäller detaljplan (2004-02-27). Enligt denna är kvartersmark avsedd för centrumändamål.

I norr och väster gäller detaljplan (1968-02-06) vilken anvisar marken för allmänt ändamål.

### Båstad kommuns kulturmiljövårdsprogram

Planområdet ingår, enligt Båstads kommuns kulturmiljövårdsprogram, i det kulturhistoriskt värdefulla området *Båstad*. Som särskilda kulturhistoriska värden omnämns stadsplan, bebyggelsemönster och byggnaders utformning som alla belyser ett kustsamhälles utveckling från medeltida stad, över 1700- och 1800-talens köpmans- och bondesamhälle till 1900-talets rekreationsort. Planområdet angränsar till ett område som tar sin förebild i trägårdsstadens ideal. Planförslaget bedöms vara förenligt med kulturmiljövårdsprogrammet då de beskrivna värdena i programmet inte omedelbart berör fastigheten för vilken förändringar föreslås utan snarare omgivningen.

### Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressen för friluftslivet enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB), för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1, 2 §§ MB samt ligger i kustzonen enligt 4 kap 1, 4 §§ MB. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens tredje och fjärde kapitel, eftersom området för planen omfattar mark som redan tagits i anspråk för tätbebyggelse. Planförslaget innebär smärre justeringar rörande markanvändningen i jämförelse med gällande plan.

## **Markföroreningar och geoteknik**

Inom planområdet har Ramböll, i slutet av augusti 2008, genomfört en miljö- och geoteknisk markundersökning (rapport daterad 2008-10-07) för att klarlägga om föroreningar finns inom fastigheten eftersom här under många år har legat en kemtvätt. Markundersökningen genomfördes också för att visa på grundläggningsförhållanden och radonhalt.

### Markföroreningar

Vid markundersökningen hittades föroreningar i form av trikloreten och tetrakloreten, vilka båda är ämnen som är vanligt förekommande i medel som används vid kemtvättar. Utbredningen av föroreningarna kräver fler och mer omfattande undersökningar för att noggrannare kartläggas. I utredningen föreslås därför att ytterligare provtagningar utförs under den nuvarande byggnaden.

Mot bakgrund av markundersökningens redovisade resultat skall markägaren enl 10 kap Miljöbalken underrätta Båstads kommuns miljöavdelning om att föroreningar har hittats inom fastigheten Akvarellen 18.

### Geoteknik

Det ytliga jordlagret på fastigheten består av mulljord till ca 1 m djup. Mulljorden underlagras av grusig sand med mycket sten och jordarterna på fastigheten bedöms som normalgenomsläppliga. Fast berg påträffades inte vid undersökningarna och ligger därmed djupare än 12,6 meter under marknivå. Grundläggningsförhållandena inom området bedöms vara goda då undergrunden består av sand. Grundläggning av byggnader föreslås utföras på sand efter att mulljord har avlägsnats. Kompletterande undersökningar kan erfordras beroende på byggnadens utformning.

Halten av radon har uppmätts inom planområdet och värdena har visat sig vara normala.

### **Buller**

Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller så bör inte utomhusbuller överskrida 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus och 30 dB(A) inomhus. Enstaka bullertoppar, från t ex accelererande fordon, får inte överskrida 70 dB(A) utomhus och 45 dB(A) inomhus nattetid.

Trafiken på Köpmansgatan, vilken är den främsta bullerkällan för fastigheten Akvarellen 18, uppgår enligt Vägverkets senaste mätning till 8500 fordon/dygn (ÅDT). Under sommarmånaderna kan trafiken vara högre och vid enstaka fall uppgå till omkring 20 000 fordon på ett dygn vid Lyckantorget. Värdet på ca 8500 fordon/dygn har dock ansetts vara det värde som en enkel bullerberäkning får ta sin utgångspunkt i.

Högsta tillåtna hastighet förbi fastigheten är 50 km/h och trafikbuller från Köpmansgatan avskärmas till viss del av det befintliga huset som ligger utmed vägen. Vid en bullerberäkning med årsdygnstrafik som uppgår till omkring 9000 fordon/dygn överskrider bullernivåerna på fastigheten inte Naturvårdsverkets riktlinjer. Men med en trafikmängd på 20 000 fordon/dygn, vilket kan förekomma under sommartid, så överskrider riktvärdena avseende buller för ekvivalentnivån. Vad gäller både årsdygnstrafik och sommartrafik så överskrider aldrig bullerriktvärdena för maxbuller.

Om man önskar att bullerriktvärdena inte skall överskridas någon gång under året kan en bullerskärm i form av t ex en 1 meter hög mur uppföras utmed den västra fastighetsgränsen.

### **Behovsbedömning**

Viss konflikt med angränsande verksamheter, skola, trafik och centrumverksamheter kan förekomma men planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

- Planen möjliggör endast fyra nya bostäder på tidigare detaljplanelagd mark som är ianspråktagen av ett tvätteri.
- Förenlighet med ÖP anses föreligga.
- Området omfattas av riksintressen för rörligt friluftsliv samt friluftliv men bedöms ha mindre betydelse som rekreativt område.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa eller säkerhet.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen sammantaget inte ge en sådan miljöpåverkan att ett upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms vara nödvändig. Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning genomförd enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivning

## PLANFÖRSLAGET

### Centrumverksamhet och bostadsändamål

Med hänsyn till det centrala läget, föreslår detaljplanen ingen ändrad användning för marken längs Köpmansgatan. Markanvändningen är här fortsatt angiven såsom avsedd för centrumverksamhet. I denna del anpassas planen till befintlig byggnad så att 200 m<sup>2</sup> får bebyggas i upp till två våningar och till en byggnadshöjd av högst 6 meter. Härutöver får i högst halva takets längd, takkupor eller frontespis överskjuta.

In mot gården möjliggör planförslaget även för bostäder och som komplement till bostadsändamålet tillåts också mindre och icke störande verksamheter inom bostaden. På gårdssidan av fastigheten medger planförslaget en byggrätt av 210 m<sup>2</sup> bostäder i form av radhuslägenheter. Dessa får uppföras i högst två våningar till en nockhöjd av högst 6,5 meter.

Härutöver får högst 60 m<sup>2</sup> uthus uppföras på fastigheten. Byggrätterna för dessa ligger dels omedelbart framför radhuset och dels i det nordvästra hörnet av fastigheten. Byggnadshöjd för uthus får högst vara 2,6 meter och totalhöjd 4,6 meter.

### Bygglov med villkor

Med anledning av att markföroreningar hittades vid den miljö- och geotekniska markundersökningen som genomfördes i slutet av augusti 2008 och som finns redovisad i rapport daterad 2008-10-07, har en ny planbestämmelse införts i planen. Planbestämmelsen innebär att bygglov ej får beviljas förrän ytterligare och erforderliga markundersökningar och eventuell sanering har genomförts.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen avses inte förändras, varför gällande plans bestämmelse om fastighetsstorlek (minst 600 m<sup>2</sup>) tillämpas även i planförslaget.

### Parkering o trafik

Parkering för bostäderna skall lösas på fastigheten via in- och utfart mot Köpmansgatan.

### Sopor

Sopor från fastigheten avses kunna hanteras i soprum i fastighetens nordvästra hörn för vilken byggrätt utsparats.

### **Teknisk försörjning**

Vatten, avlopp och dagvatten anslutes och omhändertas i befintligt utbyggt kommunalt nät.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Planförfarande**

Planarbetet bedöms kunna drivas med enkelt planförfarande.

### **Tidplan**

Samråd för planen har skett under sommaren 2008 och antagande bedöms kunna ske under hösten 2008.

### **Genomförandetid**

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

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighetsbildning är genomförd.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören avses stå för alla kostnader som sammanhänger med planarbete och exploatering. Kostnader för ytterligare markundersökningar, i syfte att ta reda på markföreningars utbredning och omfattning inom Akvarellen 18, bekostas till fullo av exploatören. Kostnader för eventuell sanering av fastigheten regleras i Miljöbalkens 10 kapitel. VA och bygglovsavgifter tas vid exploatering ut enligt taxa.

## **PLANAVDELNINGEN I BÅSTAD**

Per Iwansson  
Planchef

Torsten Helander / Lisa Rönnberg  
Planarkitekt / Planarkitekt