

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i maj 2008 på grundval av Båstads kommuns primärkartor. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i maj 2008. Koordinatsystem i plan: S g V Skåne 67 Koordinatsystem i höjd: RH00

Thomas Bauer, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

E=55700
N=55500



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gränns
- Användningsgränns
- Egenskapsgränns
- Administrativ gränns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA Trafik mellan områden

LOKALGATA Lokaltrafik

GATU-OMR Område för lokalgata i form av serpentinväg och vändplats med tillhörande stödmurar. Planteringar och fördröjningsmagasin för dagvatten får finnas.

G-VAG Gångväg

NATUR Naturområde. Gång- och cykelvägar samt fördröjningsmagasin för dagvatten får finnas.

Kvartersmark

B Bostäder

E Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Dagvatten ska omhändertas enligt principerna i Dagvattenutredning daterad 2013-02-20 och Riskbedömning daterad 2011-01-18.

Bilparkeringsplatser får endast anordnas på täta ytor. Dagvattnet därifrån måste renas före infiltration eller föras ut ur vattenskyddsområdet.

gc Gång- och cykelväg ska finnas.

n1 Vegetationen ska bibehållas.

n2 Träd med en stamomkrets på minst 80 cm ska bevaras så långt möjligt.

n3 Stenar från gammal husgrund ska bevaras.

n4 Skyddsstängsel eller motsvarande ska finnas mot dagvattenmagasin.

parkering Parkeringsplats för bilar får finnas.

UTNYTTJANDEGRAD

e1 000 Fastighet får inte styckas mindre än angivet antal m².

e2 00 Största tillåtna byggnadsarea per fastighet i m².

e 000 Största tillåtna bruttoarea i m².

BEGRÄNSNINGAR AV KVARTERSMARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

Marken får endast bebyggas med uthus och garage.

Marken får underbyggas med garage.

u Marken ska vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning.

y Marken ska hållas tillgänglig för tillfart.

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

KVARTERSMARKENS ANORDNANDE

Dagvatten ska omhändertas enligt principerna i Dagvattenutredning daterad 2013-02-20 och Riskbedömning daterad 2011-01-18.

Bilparkeringsplatser får endast anordnas på täta ytor. Dagvattnet därifrån måste renas före infiltration eller föras ut ur vattenskyddsområdet.

+00,0 Körbar utfart får ej anordnas. 1,0 m hög bullerskärm eller stödmur ska finnas mot gata.

+00,0 Föreskriven höjd över havet (enligt RH00).

BYGGNADERS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

fril Huvudbyggnad ska uppföras minst 4,0 m från närmsta tomtgräns.

par Huvudbyggnader ska sammanbyggas två och två i gemensam tomtgräns.

I, II Högsta antal våningar.

0,0 Högsta tillåtna nockhöjd i meter för huvudbyggnad.

+0,0 Högsta tillåtna nockhöjd i meter över havet (enligt RH 00) för huvudbyggnad.

+0,0 Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över havet (enligt RH 00) för huvudbyggnad.

Vid pulpettak mäts byggnadshöjden till takets lägsta sida.

0 Största tillåtna taklutning i grader.

V1 Suterängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.

V2 Byggnader ska utformas med särskild hänsyn till det visuellt känsliga läget och färgsättas utifrån de principer som anges i planbeskrivningen.

b Endast källarlösa hus.

n4 Skyddsstängsel eller motsvarande ska finnas mot dagvattenmagasin.

Tak- och fasadmaterial ska vara icke-reflekterande.

För uthus och garage är högsta byggnadshöjd 3,0 m och högsta totalhöjd 4,0 m.

Uthus och garage ska sammanbyggas i tomtgräns eller placeras minst 1,0 m från tomtgräns.

Byggnadstekniska åtgärder skall vidtas så att trafikbuller ej överstiger gällande riktlinjer.

Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Bygglöv får ej ges förrän nödvändiga markundersökningar och saneringar gjorts enligt Teknisk PM, Miljöteknisk markundersökning daterad 2007-12-21.

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

Ändringar från denna plan, som fanns när planen vann laga kraft, ska inte utgöra hinder för nya bygglov.

Planområdet kan komma att omfattas av skyddsbestämmelser för vattentäkt Idrottsplatsen. Nödvändiga tillstånd måste i så fall finnas vid exploatering.

a Fram till den dag då nytt vattenskyddsområde för vattentäkt Idrottsplatsen vunnit laga kraft ska all byggnation, schaktning och större markarbeten följa rekommendationerna i Riskbedömning daterad 2011-01-18.

Illustrationslinje

Illustrationstext

Plannummer:

REGISTRERINGSDATUM

Planen antagen av:

Planen vunnit laga kraft:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ANTAGANDEHANDLING Enkelt planförfarande Normalt planförfarande

Detaljplan för
Båstad 109:330 m.fl.

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad på planavdelningen 2013-10-28

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PLANKARTA

Skala A1 1:1000 A3 1:2000
0 10 20 30 40 50m



Kopieras överensstämmelse
med originalet inryggs:
[Signature]

GRUNDKARTAN
 Grundkartan är upprättad i maj 2008 på grundval av
 Båstads kommuns primärkarta.
 Fastighetsredovisningen ovan förhållandena i maj 2008.
 Koordinatystem i plan: S a V Sjöene 67
 Koordinatystem i höjd: RH00

Thomas Bauer, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

E=55700
 N=55500



ILLUSTRATIONSKARTA

Skala A1 1:1000 A3 1:2000
 0 10 20 30 40 50m

Detaljplan för
Båstad 109:330 m.fl.
 i Båstad, Båstads kommun, Skåne län
 Upprättad på planavdelningen 2013-10-28

Torsten Helander / Karin Stenholm
 Planarkitekt



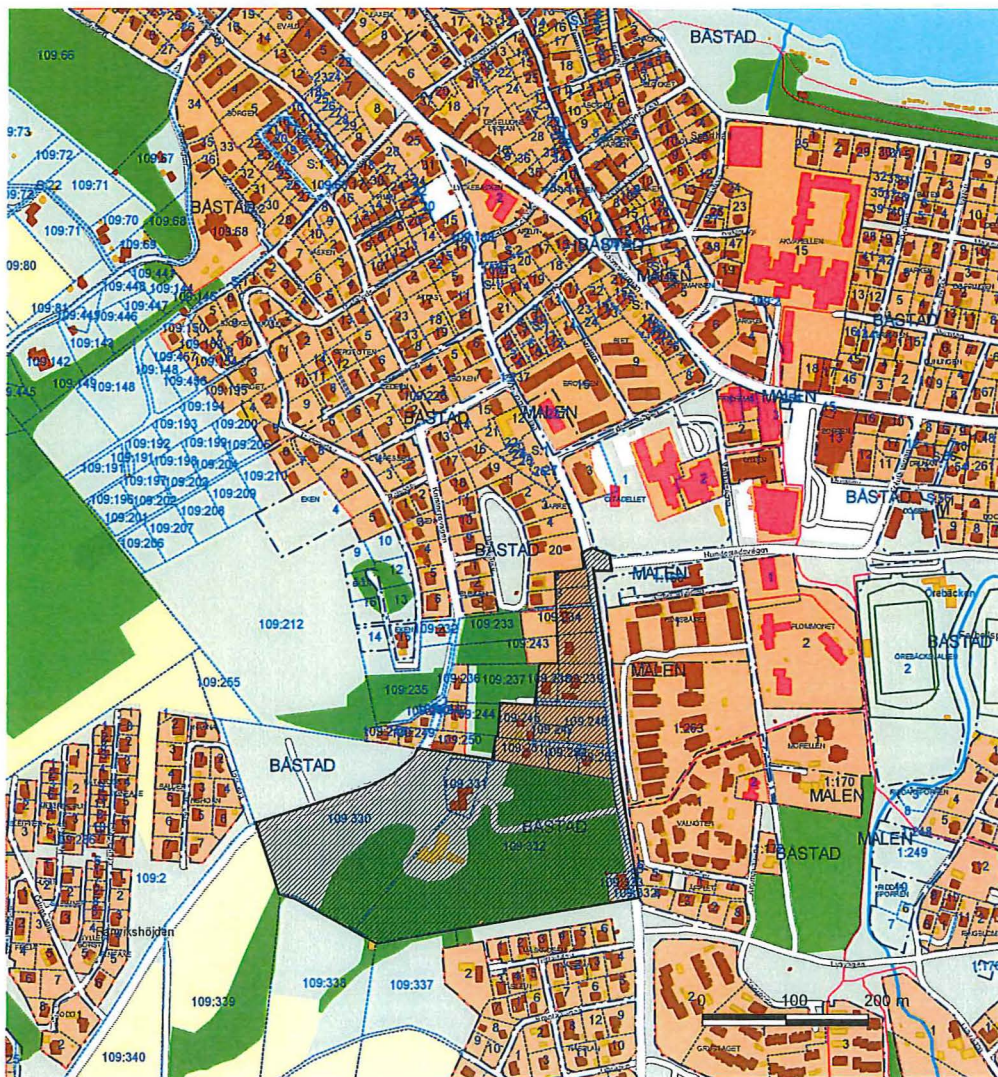
ANTAGANDEHANDLING

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för fastigheten

Båstad 109:330 m.fl.

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län



PLANAVDELNINGEN I BÅSTADS KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för

Båstad 109:330 m.fl.

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser 2013-10-28

Illustrationskarta 2013-10-28

Plan- och genomförandebeskrivning 2013-10-28 (denna handling)

Bilaga till plan- och genomförandebeskrivning: Karta över föreslaget skyddsområde för vattentäkt 2008-05-16

Samrådsredogörelse 2010-05-10

Utlåtande över utställning 2013-10-28

Fastighetsförteckning 2008-06-24, uppdaterad av Lantmäteriet 2010-06-02 och 2011-11-29, samt av planavdelningen 2013-05-10

Grundkarta 2008-05 (utgör underlag till plankartan)

Övriga handlingar

Naturvårdsutlåtande 2007-10-31

Bullerberäkning 2007-10-02

Förprojektering av serpentinväg 2007-10-01

Geoteknisk och miljöteknisk undersökning 2007-12-21

Grundvattentäkt Idrottsplatsen. Revidering av skyddsområde och skyddsföreskrifter (koncept) 2007-01

VA-utredning 2010-02-26

Riskbedömning (avseende vattentäkt) 2011-01-18

Dagvattenutredning 2013-02-20

BAKGRUND OCH SYFTE

För Hasselbacken och dess omgivningar har det gjorts ett planprogram. Kommunstyrelsen beslöt 2005-11-30 § 215 att godkänna planprogrammet som grund för vidare planläggning samt att detaljplaner får upprättas på berörda markägares bekostnad.

Under 2006 inkom ansökningar om att få starta planarbetet för de södra och östra delarna från ägaren till Båstad 109:330 och Båstad 109:332. Detta utgör större delen av planområdet. Vidare upprepades under 2006 tidigare framförda önskemål från fastighetsägarna till Barret 7 och 8 om att genom detaljplanprövning pröva möjligheten till avstyckning av befintliga fastigheter. Slutligen anvisar detaljplaneprogrammet en förtätning i befintlig bebyggelse mellan Ängelholms- och Karstorpsvägen för vilket förfrågningar länge förekommit.

Planens syfte är i första hand att göra det möjligt att bygga ca 100 centralt belägna bostäder. Bostäderna, vilka är tänkta för helårsboende, byggs dels i en nedre del som gruppbyggda småhus i form av ca 30 friliggande hus och parhus i upp till två och ett halvt våningsplan. På de högre belägna delarna byggs ca 75 nya bostäder dels som flerfamiljshus i tre till fem våningar, dels som några mindre parhus, de flesta med utsikt mot Kungsberget eller Laholmsbukten.

Vidare syftar planen till några avstyckningar i befintlig bebyggelse och en förbättrad relation mellan Ängelholmsvägen och intilliggande bostäder.

Dåvarande miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2006-11-06 § 382 att planarbete i ovanstående syften får påbörjas i området.

Planen medger en exploatering av ca 11 000 m² bruttoarea (BTA) i flerfamiljshus och några parhus i den övre delen plus ca 5 000 m² i parhus och friliggande grupphus i den nedre delen. Totalt ger detta i 16 000 m² tillkommande bebyggelse på fastigheterna Båstad 109:330, 109:331 och 109:332. Vidare medger planen avstyckningar av 6 villor som förtätning i den befintliga villabebyggelsen, nu bestående av 10 villor. Planområdet är ca 90 000 m² och får därmed en exploateringsgrad på ca 20-25 % .

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planens genomförande bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen, eftersom planen endast omfattar ett mindre markområde som redan är ianspråktaget av bebyggelse eller odling. Området bedöms vidare nödvändigt för kommunens bostadsförsörjning. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Båstads kommuns översiktsplan.

PLANDATA

Planområdets läge och storlek

Planområdet ligger i slutningen mellan Ängelholmsvägen och Karstorpsvägen i centrala Båstad och omfattar ca 9 ha mark.

Ägoförhållanden

Båstad 109:330 och 109:332 ägs av AB Båstad-Hasselbacken och övrig mark är uppdelad på ett tiotal mindre fastigheter med olika ägare. Viss mark, huvudsakligen gatumark, ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Marken är avsedd för bostadsbyggnation enligt kommunens gällande översiktsplan från 2008.

Planprogram

För Hasselbacken och dess omgivning har år 2003 ett planprogram upprättats kring vilket ett samråd hållits. Kommunstyrelsen beslöt 2005-11-30 § 215 att godkänna planprogrammet som grund för vidare planläggning, samt att detaljplaner får upprättas på berörda markägares bekostnad.

Detaljplaner

Någon detaljplan eller några områdesbestämmelser finns inte för den absolut största delen av området. Utbyggnaden av befintlig bebyggelse har tillkommit genom bygglov under lång tid. Fastigheterna Barret 7 och 8 omfattas av stadsplan för del av Båstads samhälle (stg nr 581 .fl.) som fastställdes 1977-11-21 och har plannummer 1337.

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Planens genomförande antas inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Behovsbedömningen grundades på följande:

- Planen möjliggör endast ett tillskott av bostäder, på mark vars omgivning är bebyggda med bostäder .
- ÖP utpekar området som lämpligt för bostäder.
- Riksintressena friluftsliv och rörligt friluftsliv samt kustzon påverkas måttligt och bebyggelsen anses nödvändig för bostadsförsörjningen.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Samråd har skett med länsstyrelsen som delat kommunens uppfattning. Sedan samrådet skett har frågan om ett utvidgat skyddsområde för den centrala vattentäkten i Båstads tätort tillkommit. Vidare har utförd geoteknisk utredning påvisat markföroreningar intill det före detta fruktpackeriet och senare plastindustrin. Frågorna utreds vidare men föranleder ingen förändrad behovsbedömning.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse och vegetation

Detaljplaneområdet utgörs till största delen av en nedlagd och igenväxande fruktodling som ligger i två nivåer i Sinarpsdalens sluttning ner mot Båstad. Övriga delar utgör befintlig icke planlagd villabebyggelse i samma sluttning.

Marken söder, öster och norr om området är detaljplanelagd för bostäder. I väster finns mark som också den snart väntas planläggas för bostäder.

Riksintressen

Området ingår i sin helhet i riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). Området ingår också i sin helhet i riksintresse för det rörliga friluftslivet (4 kap 1,2 §§ MB) och i riksintresse för kustzonen (4 kap 1,4 §§ MB). Planförslaget bedöms förenligt med riksintressena då det endast omfattar en mindre odling och tomtmark som redan är ianspråktagen för bebyggelse.

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. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Ett antal vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet.

Tabell över vattenförekomster som skulle kunna påverkas av planområdet.
Källor: Vattenkartan (www.vattenkartan.se) och VattenInformationsSystem för Sverige (www.viss.lst.se)

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status
Örebäcken	God	Uppnår ej god
Laholmsbukten	Otillfredsställande	Uppnår ej god

Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Bjärehalvön	Otillfredsställande	Otillfredsställande
SE625883-131794	God	God
Laholmsslätten	God	God

Den kanske viktigaste vattenförekomsten är SE625883-131794, eftersom en del av kommunens dricksvatten tas därifrån. För att inte riskera att skada den har en riskbedömning gjorts. I den har även möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten studerats. Det största hotet mot att SE625883-131794 ska ha god kemisk status även 2015 är tillförseln av kväve. Kvävet kommer troligen främst från enskilda avloppsanläggningar. Inom planområdet finns en enskild avloppsanläggning, på Båstad 109:331. När planområdet bebyggs kommer kommunens VA-nät att byggas ut i området och Båstad 109:331 kan då anslutas dit. Det kommer att minska tillförseln av kväve till SE625883-131794. Även tillförseln av gamla bekämpningsmedel kan komma att minska, eftersom de markföroreningar som finns inom planområdet ska tas bort innan området bebyggs. Vad gäller övriga hot mot grundvattentillgången bedöms genomförandet av detaljplanen inte heller att innebära ett hot mot kvalitetskravet, under förutsättning att rekommendationerna i riskbedömningen följs. Se även under *Vattentäkter* nedan.

Eftersom flera vattenförekomster inte har god status idag behövs åtgärder för att statusen ska förbättras. Det kan inte åstadkommas i någon särskild utsträckning genom denna detaljplan (utöver vad som redan nämnts), utan kräver andra åtgärder.

Det är dock viktigt att planen inte bidrar till att försämra vattenkvaliteten. Från bostadsområden är den största föroreningskällan dagvattnet. För vattentäktens skull måste förorenat dagvatten föras ut ur planområdet, eller renas, före infiltration. I samband med projekteringen av de system som blir aktuella för detta ska nödvändig rening av dagvattnet tas med, oavsett vilken recipient vattnet går till.

Vattentäkter

Planområdet ligger inom föreslaget skyddsområdet för befintlig vattentäkt vid Idrottsplatsen. Större delen av planområdet föreslås ligga inom den primära skyddszonen. En karta som visar det föreslagna vattenskyddsområdet finns bilagd denna plan- och genomförandebeskrivning. I planområdet finns också en mindre vattentäkt som använts till den f.d. fruktodlingens behov.

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.

Vattnet i vattentäkten tas från grundvattenförekomsten SE625883-131794 som redovisats i tabellen i avsnittet om Miljö kvalitetsnormer för vatten. Vattenkvaliteten i vattentäkten är idag god. För att inte riskera att försämra den har en riskbedömning gjorts. Den visar att planområdet kan bebyggas, men att ett antal försiktighetsåtgärder behövs för att inte vattentäkten ska riskera att skadas. Dessa finns med i genomförandebeskrivningen. Eftersom skyddsområdet inte är fastställt när planen går till antagande har också skyddsbestämmelser lagts in i planbestämmelserna för de fastigheter som ligger inom föreslagen primär zon och/eller får möjlighet till stor ny exploatering. När vattenskyddsområdet fastställts ska naturligtvis skyddsföreskrifterna för det följas. Kommunen bedömer att under dessa förutsättningar kommer inte vattenkvaliteten i vattentäkten 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 försämrans vattnets kvalitet. Det finns problem med kvaliteten på grundvattnet på många andra håll i kommunen, men det har främst orsakats av bekämpningsmedel från jordbruket.

När vattenskyddsområdet är fastställt kan aktuella skyddsföreskrifter fås från kommunens tekniska kontor. Vid exploateringen måste stor omsorg läggas på att följa de skyddsbestämmelser som gäller. Exploatören ansvarar för att söka de tillstånd som behövs. Även de som flyttar in i området bör informeras om vattenskyddsföreskrifterna.

Förbud mot byggnader m.m. vid allmän väg

Skyddsområde till Ängelholmsvägen och Karstorpsvägen på 12 meter gäller.

Miljö

En geoteknisk och miljöteknisk undersökning har genomförts inför planläggningen av området. Vid denna har markföroreningar intill det före detta frukt-packeriet konstaterats. Utredningen rekommenderar följande:

- Utökad jordprovtagning för att utreda grad och omfattning av föroreningarna.
- Provtagning på grundvatten.
- Fördjupad riskbedömning.

- Undersökning av marken under befintlig oljecistern, i samband med rivning av den gamla industribyggnaden.

Ett enskilt avlopp finns i området till fastigheten Båstad 109:331. Vid en utbyggnad i området kan det bli aktuellt med en anslutning av denna fastighet till det kommunala nätet.

Arkeologisk utredning

Ett samråd med länsstyrelsen om behovet av en arkeologisk undersökning har skett, varvid Wallin kulturlandskap inkommit med besked att en sådan inte bedöms nödvändig.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering med avseende på skogliga värden har genomförts. Den visar att området inte har höga eller unika naturvärden, men dock naturvärden som har betydelse för spridning av arter och variation i landskapet på lokal nivå. Vid en eventuell exploatering rekommenderas att små partier fruktträd och stora bokar sparas och används som en resurs i området.

Geoteknik, radon och markföroreningar

En översiktlig geoteknisk undersökning har 2008-01-21 gjorts i området av konsult (Ramböll) med avseende på grundläggningsförhållanden, radon och grundvattenförhållanden.

Enligt undersökningen bedöms grundläggningsförhållanden i området som goda. Grundkonstruktioner kan utföras i klass 1; GK enligt BKR. Dimensionerande grundtryck skall dock begränsas till 100 kPa.

De uppmätta markradonhalterna är låga till normala, varför marken klassas som normalriskområde. Det rekommenderas att byggnader utförs radonskyddade. Eftersom merkostnaden för att bygga radonsäkert är liten införs en bestämmelse om radonsäkert utförande i planen.

Förutsättningarna för infiltration i området bedöms i rapporten som goda, då jorden huvudsakligen består av sand och grusig sand. Permeabiliteten uppskattas till mellan 10 E-6 till 10 E-4 m/s. På vissa partier finns en något mindre genomsläpplig jord.

Undersökningen visar på markföroreningar intill det före detta fruktpackeriet. Omfattning rekommenderas i utredningen utredas vidare inom ramen för planarbetet. Se vidare under avsnittet *Miljö* ovan.

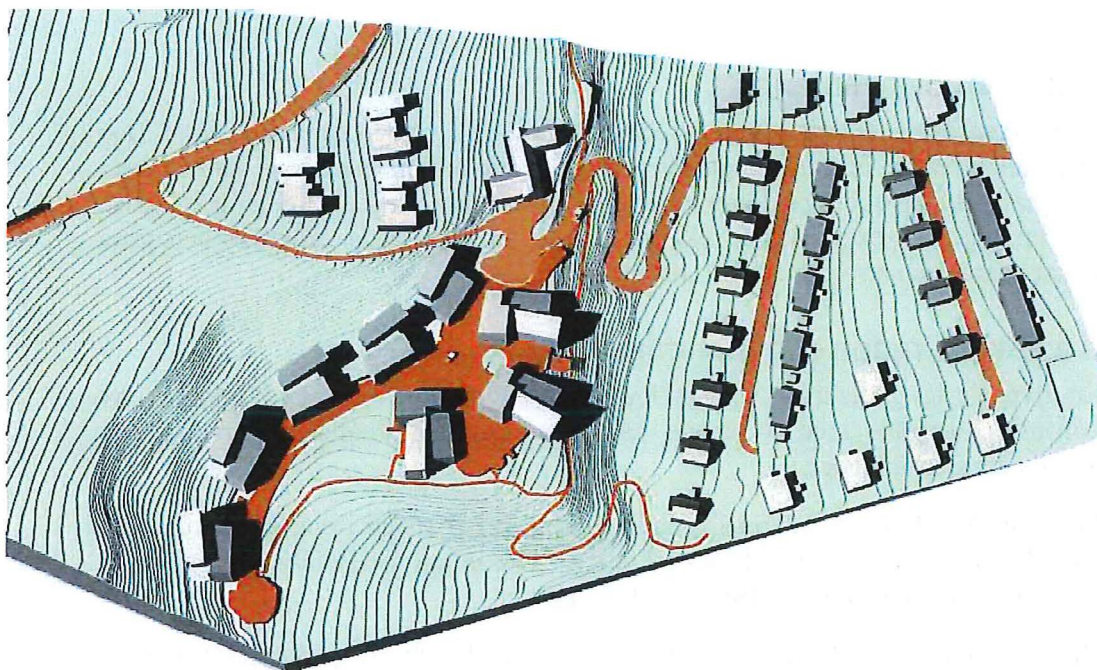
Trafikbuller

Området är utsatt för trafikbuller från Ängelholmsvägen. Även trafiken på Kars-
torpsvägen kan leda till att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller överskrids. Se vidare under *Bullerskydd* nedan.

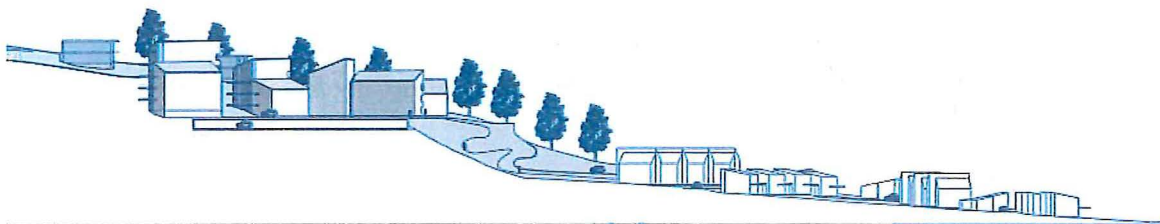
PLANFÖRSLAGET

Disposition av det nya området

Föreslagna bostäder byggs dels i en nedre del som gruppbyggda småhus i form av ca 30 friliggande hus och parhus i upp till två och ett halvt våningsplan. Dels byggs en övre del med ca 75 nya bostäder i form av flerfamiljshus i tre till fem våningar, samt i form av tre mindre parhus.



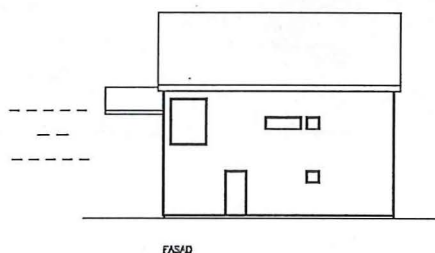
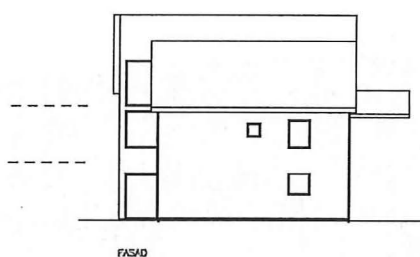
Från vänster (väster); Karstorpsvägen, därefter tre parhus i två våningar, åtta flerfamiljshus i tre till fyra våningar, 29 grupphus i en till tre våningar och till höger om dessa Ängelholmsvägen (ej utritad). (Tidig skiss.)



Uppifrån vänster (väster); Karstorpsvägen, därefter i sluttningen parhus i två våningar, på platån flerfamiljshus i tre till fyra våningar, nedanför branten grupphus i en till tre våningar, nederst Ängelholmsvägen. (Tidig skiss.)

Nedre delen av nyttillkommande bebyggelse

Bostäderna i den nedre delen trafikförsörjs från Ängelholmsvägen med hjälp av en gatuslinga med ömsesidig grupphusbebyggelse. Denna omsluter ett centralt kvarter på vanligt villakvarter-vis. Tomterna är relativt små och förutsätter därför den planerade grupphusbebyggelsen som har relativt små byggareor men flera våningars höjd.



Exempel på grupphus i nedre delen av planområdet.

Övre delen av nyttillkommande bebyggelse

På de högre belägna delarna av planområdet planeras ca 75 nya bostäder dels i form av flerfamiljshus i tre till fem våningar, dels i form av tre mindre parhus. Även dessa hus trafikförsörjs via Ängelholmsvägen. De sex bostäderna i form av parhus i nordväst trafikförsörjs via Karstorpsvägen. Ett underjordiskt garage planeras under några av de högre husen och den plats som bildas mellan dem. Där kommer de flesta boende i de höga husen att kunna parkera sina bilar. Enstaka parkeringsplatser, samt cykelställ kan inrättas invid husen.

De högre husen kommer att synas mycket tydligt nerifrån, så det är viktigt att de utformas med stor omsorg i alla avseenden. Husen bör delas upp i flera volymer så att de inte ger ett klumpigt intryck. Träd och annan grönska får gärna synas mellan husen. Reflekterande material ska inte användas i tak och fasader. Färgsättningen måste studeras noggrant. Helt vita, eller ljusa hus kommer att framträda mycket tydligt i landskapet och bör undvikas. Likaså kraftigt kulörta färger. Mörkare färger smälter bättre in i landskapet, men enbart mycket mörka färger kan göra att ljusets olika skiftningar och skuggverkan framträder mindre. Det kan

göra att husen upplevs som klumpiga, vilket måste undvikas. Inslag av ljusare färger behöver därför inte vara fel.



Vy tvärs över dalen, sett från järnvägsövergången Dalvägen/ Lyavägen. Tillkommande bebyggelse markerad ljus. Mitt i sluttningen flerfamiljshusen på platån och strax därunder skymtar grupphusen.

Komplettering av befintlig bebyggelse

I planområdets norra del ligger i sluttningen en gles, icke planlagd bebyggelse som bedöms som möjlig att komplettera genom avstyckningar. Sex tomter bedöms som möjliga att bilda och bestämmelser om fastighetsstorlek är skrivna för att möjliggöra endast dessa sex.

Möjliggjorda avstyckningar i befintlig bebyggelse avses trafikförsörjas via befintliga in- och utfarter till Ängelholmsvägen.

Avstyckningar från Barret 7 och 8 planeras med en gemensam utfart vid intilliggande befintliga utfart mot Ängelholmsvägen.

Båstad 109:331

Fastigheten ligger bebyggd med en större villa på platån där flerfamiljshus planeras och ges en byggrätt motsvarande omgivande flerfamiljshus.

Exploateringsgrad

Planen medger en exploatering av ca 11 000 m² BTA i flerfamiljshus och några parhus i den övre delen, plus ca 5 000 m² parhus och friliggande grupphus i den nedre delen. Totalt ger detta 16 000 m² tillkommande bebyggelse på fastigheterna Båstad 109:330, 109:331 och 109:332. Vidare medger planen avstyckningar av 6 villor som förtätning i den befintliga villabebyggelsen bestående av 9 villor. Planområdet är ca 90 000 m² och får därmed en exploateringsgrad på 20-25 %.

Friytor och vegetation

Området har i slutningarna runt flerfamiljshusen stora ytor som sparas som allmän platsmark, natur. De uppväxta träd som finns kan bli en stor tillgång för området om de tas tillvara vid utformningen av grönområdena. Träd med en stamomkrets på minst 80 cm ska bevaras så långt möjligt. Närmast den lilla bäcken söder om planområdet ska all vegetation bevaras. Gång- och cykelvägar får vid behov anläggas i grönområdena. Den lilla skogsstig som idag går från Tistladalsvägen till vägen upp till det gamla fruktpackeriet bör bevaras. Om det inte går ska en ny anläggas. Längs den befintliga stigen finns några grundstenar kvar från en ladugård som en gång låg där. De ska bevaras.

Gator och vägar

En gång- och cykelväg planeras genom området mellan Ängelholmsvägen och Karstorpsvägen.

Från Ängelholmsvägen upp till den husgrupp som ligger på platån planeras en lokalgata. Denna och en ytterligare lokalgata, i form av en slinga betjänar de nedre husen. De tre högst placerade parhusen har in- och utfart till en kort lokalgata som ansluter till Karstorpsvägen.

Den delen av lokalgatan som leder upp till husen på platån kommer att utformas som en serpentinväg för att få rimlig lutning. Cykelvägen bör placeras längs serpentinvägen så att den också får rimlig lutning. För gående blir det dock onödigt långt att gå längs hela serpentinen, så därför bör en genare gångväg ordnas. Där så krävs får det ingå trappor i gångvägen. Det är viktigt att inte mer ytor än nödvändigt hårdgörs, eftersom det skapar större mängder dagvatten och också gör att gatorna upplevs som sterila och ogästvänliga. All mark som kan planteras bör planteras. Gärna med högre växter, samt klättrväxter som kan klättra på de stödmurar som behövs för serpentinvägen.

Längs Karstorpsvägen planeras en gång- och cykelväg.

Det har länge diskuterats och i vissa fall även projekterats trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av förhöjda korsningar längs Ängelholmsvägen. På plankartan illustreras två sådana, en i korsningen med Hundestedsvägen och en i korsningen med den nya lokalgatan. Förhöjningen av korsningen med Hundestedsvägen har diskuterats med Vägverket och är projekterad, medan diskussionerna om korsningen med den föreslagna lokalgatan inte kommit lika långt. Även för Karstorps-

vägen diskuteras förhöjda korsningar och på plankartan illustreras en där den planerade lokalgatan och gång- och cykelvägen ansluter.

Kollektivtrafik

Bussen mellan Båstad och Ängelholm stannar på Ängelholmsvägen inom planområdet och området ligger bara något hundratal meter från Båstads busscentrum, där ett flertal andra bussar stannar.

Bullerskydd

Området är utsatt för trafikbuller från Ängelholmsvägen och Karstorpsvägen. En trafikbullerberäkning har genomförts för bebyggelsen närmast Ängelholmsvägen. Den visar att gällande riktvärden för buller innehålls förutsatt att tomtmark mot Ängelholmsvägen ges en meterhög bullerskärm eller en stödmur till en 1 meter upphöjd tomt. Mätningar gjorda i maj 2007 visar ca 3 500 fordon per dag varav ca 100 är tunga. Enligt beräkning och utformning av området klaras riktvärdet för ekvivalent och maxljudnivå utomhus. Med ett normalt värde på fasadens ljudreduktion (25 dB) klaras också riktvärdet inomhus.

Parhusen närmast Karstorpsvägen har efter samrådet flyttats längre bort från vägen bland annat för att minska bullret vid dem. Om detta inte skulle räcka finns möjligheten att komplettera med bullerskydd. Det är svårt att beräkna behovet av bullerskydd i nuläget eftersom flera pågående utredningar kan komma att leda till förändringar för trafiken på Karstorpsvägen. Bland annat studeras Karstorpsvägens utformning i samband med en pågående plan på andra sidan Karstorpsvägen.

Det är exploatörens ansvar att se till att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller innehålls och att Boverkets råd följs. För att ge en viss möjlighet till kontroll av detta har två planbestämmelser om bullerskydd införts i planen. Dels en bestämmelse om att byggnader ska utformas så att gällande riktlinjer för buller inomhus inte överskrids och dels en bestämmelse om att en bullerskärm eller stödmur till en höjd av en meter ska finnas mot Ängelholmsvägen.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens bilar kommer att kunna ta sig fram till alla planerade bostadshus, men inte till baksidan av alla hus. De sidor av husen som inte kan nås med stegbil kan dock utrymmas med hjälp av bärbara stegar. Dessa når 11 m upp från marken. Det behövs platt mark för stegen att stå på nedanför de fönster och balkonger som ska kunna användas som utrymningsvägar.

Sopor

Lokalgatan i den nedre delen av den nya bebyggelsen är utformad så att sopbilar kan köra runt i den slinga som bildas. De behöver därför inte backa inom detta område. I den övre delen finns inte denna möjlighet, men det kommer att finnas plats för sopbilarna att backa in mellan husen och göra en "T-vändning".

Markföroreningar

Innan den nya bebyggelsen uppförs måste marken undersökas vidare, så som den geotekniska och miljötekniska undersökningen anger. Marken måste också saneras innan den kan bebyggas. En planbestämmelse om att bygglov inte får ges förrän detta är klart har införts i planen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp avses byggas ut i området och anslutas till det kommunala nätet. En utredning om VA (inklusive dagvatten) har gjorts. Den visar hur VA-nätet i området kan byggas ut och anslutas till det kommunala nätet. Ett enskilt avlopp finns i området till fastigheten Båstad 109:331. När VA-nätet byggs ut bör även denna fastighet anslutas. En mer detaljerad utredning om dagvattenhanteringen har också gjorts.

När dagvattensystemet utformas är det viktigt att ta hänsyn till vattentäkten. Dagvatten från trafikerade hårdgjorda ytor innehåller föroreningar och får därför inte infiltreras orenat inom vattenskyddsområdet, eftersom föroreningarna då kan nå ner till vattentäkten. Dagvatten från rena ytor (till exempel tak) kan dock infiltreras. Förorenat dagvatten måste renas före infiltration eller fördröjas i täta magasin och sedan ledas utanför vattenskyddsområdet. Täta magasin kan vara av betong eller plast och placeras under marken, men de kan också vara öppna och synliga, så länge de är täta.

De vattendrag som kommer att ta emot dagvattnet är redan hårt belastade. För att det inte ska bli översvämningar när det regnar kraftigt måste dagvattnet fördröjas så länge som möjligt inom planområdet. Bland annat måste fördröjningsmagasin för dagvatten byggas på flera ställen inom planområdet, samt på något ställe utanför planområdet. Vissa magasin blir underjordiska, medan andra utformas som dammar, eller svagt skålade grönytor, som kan fyllas med vatten vid kraftiga regn. Eftersom marken inom planområdet lutar kan det behövas låga vallar vid den sida av magasinerna som ligger längst ner i sluttningen. Det är viktigt att dessa vallar konstrueras och utförs med största noggrannhet så att de inte kan brista.

För att inte barn ska riskera att trilla i de öppna magasinerna och drunkna ska slänterna vara flacka och inte luta mer än 1:5. På några ställen går inte det, eftersom marken redan idag lutar mer, eller eftersom utrymmet är smalt. Där får man i stället avgränsa med stängsel eller växtlighet, så att man inte kommer fram till magasinerna just där. På vissa ställen, till exempel längs tomtgränser passar det bra att använda staket eller liknande längs magasinerna. På andra ställen kan det bli väldigt fult och då är det bättre att använda täta buskar, eventuellt kombinerat med stängsel inne bland buskarna.

Fördröjningsmagasinen kommer att utgöra en del av utsikten från de höga husen och de blir också påtagliga för alla som promenerar i området. Därför är det viktigt att växtligheten där utformas så att de blir ett tillskott till miljön. De kommer att ligga i ett grönområde med naturkaraktär och man bör välja växter som passar in i den miljön. Det finns dock mycket att välja på ändå, från marktäckare och vilda blommande perenner till buskar och träd.

När fördröjningsmagasinen anläggs måste en del träd och annan växtlighet avverkas just där. Dock ska inte mer än absolut nödvändigt avverkas. Detta av hänsyn till naturvärden och människors upplevelse av området, men också eftersom fördröjningsmagasin fungerar bättre ju mer etablerad växtlighet som finns.

För att undvika att fördröjningsmagasinen svämmar över ska alla fördröjningsmagasin förses med bräddavlopp. Detta avlopp leds till det kommunala dagvattensystemet, alternativt till lämpliga ytor där vattnet kan samlas utan att skada enskilda fastigheter.

Utöver fördröjningsmagasinen kommer förmodligen andra metoder för lokalt omhändertagande av dagvattnet att behövas, till exempel svackdiken, dagvattenkassetter eller gröna tak.

PLANA VDELNINGEN BÅSTADS KOMMUN

Torsten Helander, Karin Stenholm
Planarkitekt

Genomförandebeskrivning

Detaljplan för

Båstad 109:330 m.fl.

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Samråd genomfördes under försommaren 2008. och utställning under sommaren 2010. Antagande bedöms kunna ske under 2013. Ett exploateringsavtal avses upprättas innan beslut om antagande av detaljplanen.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Vägverket är väghållare för Ängelholmsvägen och Karstorpsvägen.

Inom det nya området är exploatören ansvarig för projektering och utbyggnad av all teknisk infrastruktur, samt iordningställande av naturmark och grönområden. Kommunen ska godkänna alla ritningar innan utbyggnaden påbörjas. Efter godkänd slutbesiktning ska all allmän platsmark överlåtas till kommunen utan avgift.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Förutom viss vägmark är all mark i området privatägd. I området finns servitut och ledningsrätter som förtecknats i fastighetsförteckningen.

Inom det nya området ska fastighetsbildning ske. Denna fastighetsbildning sker i stor utsträckning genom avstyckningar från Båstad 109:330 och 109:332. Inom övriga delar av planen ska nödvändiga regleringar ske senast före bygglovsprövning på initiativ av berörda fastighetsägare.

Allmän platsmark överförs till kommunens fastighet Båstad 109:2.

Tillfarterna till bostadsfastigheterna i det nya området sker huvudsakligen via lokalgator.

Tillfarterna till fastigheter inom området med befintlig bebyggelse säkerställs genom servitut.

Berörda fastighetsägare tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal

Planavtal är upprättat med Mjögäcks Entreprenad AB angående plankostnader, tekniska utredningar, grundundersökningar, arkeologisk utredning, grundkarta, fastighetsförteckning etc. vilka Mjögäcks Entreprenad AB ska stå för.

Exploateringsavtal

Kommunstyrelsen fattade 2008-06-04 § 118 beslut att exploateringsavtal ska upprättas för att fördela ansvars- och kostnadsfrågor vid utbyggnad. Samtliga kostnader för detaljplanens genomförande, till exempel väg, teknisk utbyggnad, trafiksäkerhetsåtgärder på Ängelholms- och Karstorpsvägen samt marköverlåtelse ska bekostas av de markägare som har nytta av planen. Detta kommer att regleras i ett exploateringsavtal med berörda markägare före planens antagande.

Övriga avgifter

Bygglövs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa. För bebyggelse på fastigheterna Båstad 109:330, 109:331 och 109:332 uttas reducerad planavgift i samband med bygglovprövning. För övriga fastigheter uttas full planavgift.

TEKNISKA FRÅGOR

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i föreslaget skyddsområdet för befintlig vattentäkt vid Idrottsplatsen. Större delen av planområdet föreslås ligga inom den primära skyddszonen.

När vattenskyddsområdet är fastställt kan aktuella skyddsföreskrifter fås från kommunens tekniska kontor. Vid exploateringen måste stor omsorg läggas på att följa vattenskyddsföreskrifterna. Exploatören ansvarar för att söka de tillstånd som behövs.

Eftersom vattenskyddsområdet inte är fastställt när planen går till antagande har en utredning (Riskbedömning daterad 2011-01-18) gjorts för att säkerställa att vattentäkten inte skadas. Den visar att följande försiktighetsåtgärder ska vidtas:

- På fastigheten har markföroreningar påträffats. Utbredningen och omfattning av dessa ska undersökas och avhjälpande åtgärd av föroreningsskada ska utföras innan ny byggnation på fastigheterna.

- Schaktning inom området ska begränsas till ett minimum och endast tillåtas för grundläggning och ledningsgravar. Schaktning ska utföras under den tid på året då ingen grundvattenbildning normalt sker, d v s maj – september.
- Befintlig markyta ska bibehållas så långt det är möjligt.
- Markens ytskikt och naturlig vegetation ska så långt möjligt bevaras intakt.
- Körning med arbetsfordon ska organiseras så att markens ytskikt och vegetation skyddas.
- Rabatter och planteringar ska så långt möjligt utföras med heltäckande fältskikt (gräsvegetation).
- Fyllning med matjord får endast ske om denna kontrollerats och funnits vara fri från föroreningar.
- Arbetsmaskiner skall när de inte används ställas upp utanför det blivande vattenskyddsområdets primära skyddszon och på sådant sätt att eventuellt läckage inte tränger ner i marken.
- Arbetsmaskiner som används i den primära skyddszone ska besiktigas dagligen avseende oljeläckage.
- Arbetsmaskiner och fordon får inte tvättas inom primär skyddszon.
- En beredskapsplan för akuta föroreningssituationer ska tas fram. All personal som arbetar inom fastigheten ska informeras om planens innehåll. Erforderligt saneringsmaterial ska finnas lätt tillgängligt.
- Vid infiltration får endast dagvatten från rena ytor (t ex tak) infiltreras på ytor som är vegetationsklädda eller i speciellt utformade dräneringsanläggningar. Dagvatten från trafikerade hårdgjorda ytor ska ledas till kommunal dagvatten- eller avloppsledning och ledas utanför vattenskyddsområdet, alternativt renas före infiltration.
- Avloppsledningar ska vara täta och utföras så att dessa enkelt kan kontrolleras och vid behov repareras.
- En särskild skrift (manual) ska tas fram till boende med information om riskerna för förorening av grundvattnet, hur dessa kan minskas och vilka restriktioner som gäller inom vattenskyddsområdet.
- Vägar och parkeringsytor i området ska sopas regelbundet för att minska föroreningshalterna i dagvattnet.

Allmän platsmark

Inom det nya området ska exploatören ansvara för och bekosta utbyggnaden av gata, gatubelysning m.m. Inom det område som betecknats med GATU-OMR på plankartan kommer det att finnas både gångväg, cykelväg, och bilväg, samt planteringar och kanske fördröjningsmagasin för dagvatten. Därför måste samråd ske med både kommunens trafikingenjör, parkingenjör och VA-chef. Alla ritningar ska godkännas av kommunen innan utbyggnaden påbörjas.

Exploatören ska också ansvara för iordningställande av naturmark och grönområden inom det nya området. Eftersom delar av dagvattensystemet kommer att ligga inom naturmark och grönområden krävs samråd med både kommunens

parkingenjör och VA-chef om utformningen av områdena. 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 också för utbyggnad och bekostnad av VA-system (inklusive dagvattensystem) i det nya området. Utbyggnaden av VA-ledningar i området sker från av kommunen anvisad anslutningspunkt. Alla ritningar ska godkännas av kommunen innan utbyggnaden påbörjas. Exploatören ska efter godkänd besiktning överlåta utförda VA-anläggningar till kommunen utan kostnad. VA-ledningar ska ingå i kommunens allmänna VA-system och VA-verksamhetsområde.

Ett enskilt avlopp finns i området till fastigheten Båstad 109:331. Vid en utbyggnad i området ska denna fastighet anslutas till det kommunala nätet.

Dagvatten ska omhändertas enligt principerna i dagvattenutredning daterad 2013-05-10 och riskbedömning daterad 2011-01-18.

Markförorening

Markföroreningar intill det före detta fruktpackeriet har konstaterats. Innan området exploateras ska marken saneras. Exploatören tar initiativ till detta och står för alla kostnader.

Bullerskydd

Exploatören ansvarar för att se till att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller innehålls och att Boverkets råd följs och ska stå för alla kostnader för bullerskydd.

För bebyggelsen längs Ängelholmsvägen har det gjorts en bullerutredning och de åtgärder som krävs för att skapa en bra ljudmiljö har reglerats med planbestämmelser. Det är svårare att beräkna behovet av bullerskydd för husen närmast Karstorpsvägen, eftersom flera pågående utredningar kan komma att leda till förändringar för trafiken på Karstorpsvägen. Exploatören ansvarar för att detta utreds i samband med att husen där byggs.

El, tele, internet

TeliaSonera Skanova Access AB har kabelanläggningar inom planområdet och de kommer att beröras av planens genomförande. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning skall lösas inom området och bekostas av berörda fastighetsägare.

PLANA VDELNINGEN BÅSTADS KOMMUN

Torsten Helander, Karin Stenholm
Planarkitekter

