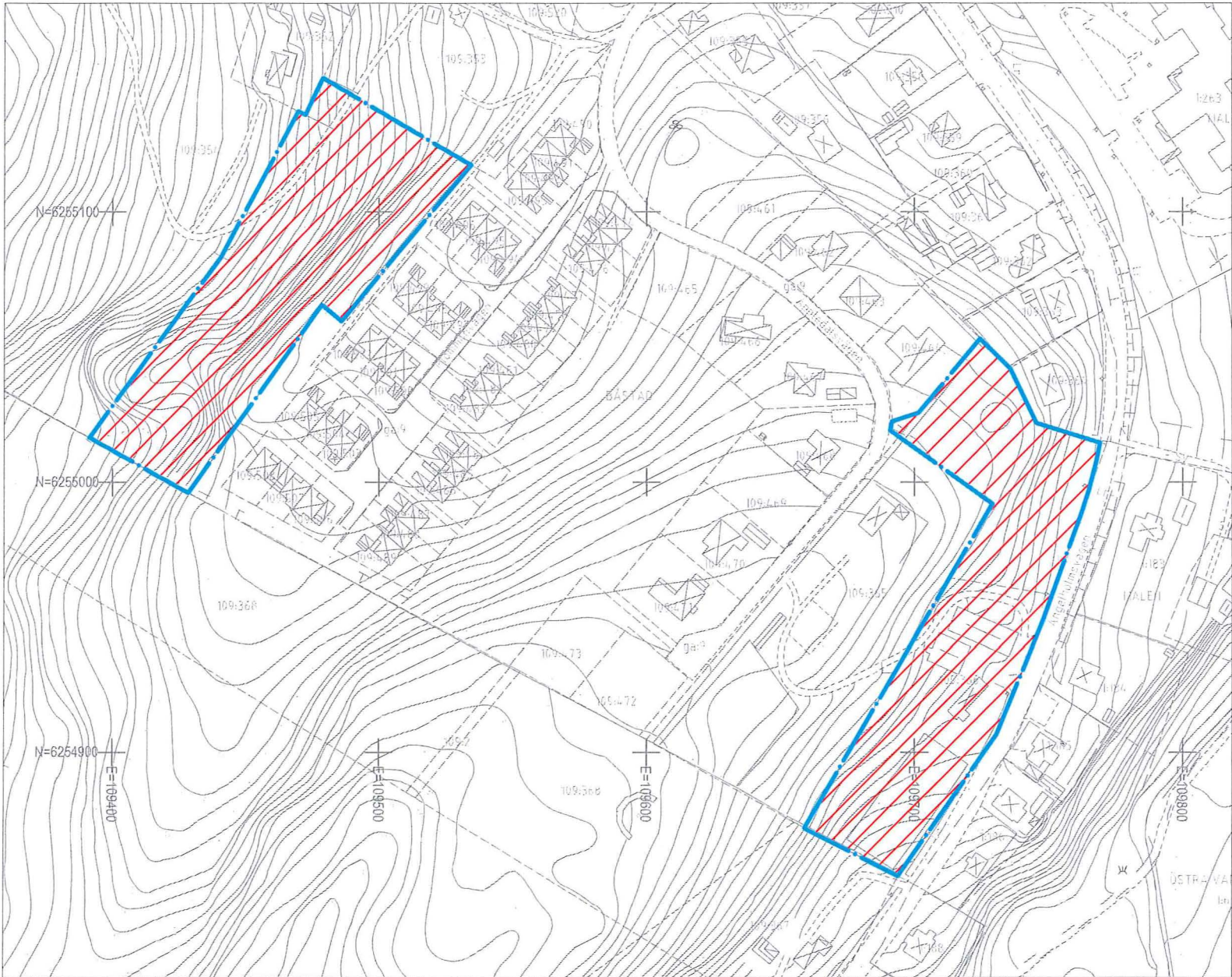


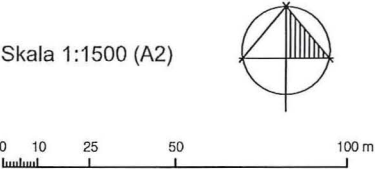
PLANKARTA



GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i februari 2014 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i februari 2014. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30 Koordinatsystem i höjd: RH00

Thomas Bauer, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

Skala 1:1500 (A2)

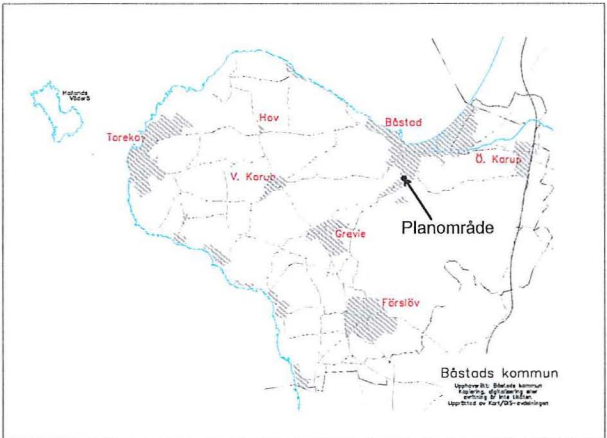


TECKENFÖRKLARING
Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt, fornminne etc
- Koordinatkräns
- Namn på fastighet
- Bostadshus
- Komplementbyggnad
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Kantsten
- Väggkant, gång eller gång- och cykelbana
- Ägostagsgräns
- Åker, odlad öppen mark
- Ängs-, hag- eller betesmark

- Barrskog resp lövskog
- Barrträd resp lövträd
- Kärr, mosse eller sankmark
- Fornlämning
- Staket, gårdesgård eller plank
- Mur, mittlinje
- Stödmur
- Häck
- Slänt
- Höjdpunkter
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe
- Vattendrag

ORIENTERINGSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

 Område för vilket gällande detaljplan avses upphävas

Plannummer:

REGISTRERINGSDATUM
Planen antagen av:

KS 140611

Laga kraft vunnen:

140710

Upphävande av del av
Detaljplan för del av

Båstad 109:365 m.fl.,

Båstads kommun, Skåne län

Upprättad på Planavdelningen Båstads kommun 2014-04-24

ANTAGANDEHANDLING

 Enkelt planförfarande

 Normalt planförfarande

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggandschef

Emma Salomonsson
Planhandläggare



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

Upphävande av del av
Detaljplan för del av
Båstad 109:365 m.fl.,
Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Antagandehandling 2014-06-09

HANDLINGAR

Planens diarienummer är 450/13-315.

Detaljplanen består av:

Planbeskrivning 2014-06-09 (denna handling)
Plankarta med planbestämmelser 2014-04-24
Grundkarta 2014-02-04 (underlag till plankartan)
Fastighetsförteckning 2014-02-26
Samrådsredogörelse 2014-03-04
Granskningsutlåtande 2014-05-08

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

Behovsbedömning 2013-10-02
Överenskommelse 2014-04-22
Dispens från biotopskyddsbestämmelserna 2014-04-07

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur inom ett mindre område. När planen är färdig och har vunnit laga kraft är den ett juridiskt dokument som är bindande när man till exempel beviljar bygglov inom planområdet.

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

Planbesked

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

Samråd

Ett förslag till hur området ska utformas och planläggas tas fram. Detta ställs ut i kommunhuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Samrådsförslaget skickas också till berörda myndigheter. Kommunen annonserar i NST om samrådet. De fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget meddelas med post. Ibland hålls ett allmänt möte om planförslaget. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som lämnas in sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

Granskning

Efter samrådet bearbetar planhandläggaren planen utifrån de synpunkter som lämnats in. När planförslaget reviderats ställs det ut för granskning. Granskningsskedet går till på ungefär samma sätt som samrådet. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Antagande

Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs. Efter det lämnas förslaget till politikerna. Kommunstyrelsen antar eller avslår planen.

Överklagande

Beslutet om att anta planen sätts upp på kommunens anslagstavla. Om man har lämnat in synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planen. Det ska man göra senast tre veckor efter att beslutet om antagande satts upp. I vissa fall kan också Länsstyrelsen på eget initiativ pröva och upphäva planen.

Laga kraft

Planen vinner laga kraft (börjar gälla) när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat eller när eventuella överklaganden har prövats och slutgiltigt avslagits. När planen vunnit laga kraft kan man söka bygglov och andra tillstånd och påbörja exploateringen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR.....	2
SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	3
Planbesked.....	3
Samråd.....	3
Granskning.....	3
Antagande	3
Överklagande.....	3
Laga kraft.....	4
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
PLANDATA	6
Planens läge, storlek och markägoförhållanden	6
BAKGRUND OCH SYFTE.....	7
Bakgrund	7
Syfte	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktsplan.....	7
Detaljplan	8
Överenskommelse	9
Rättigheter	9
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	9
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	9
Riksentresse	9
Strandskydd	9
Biotopskydd	10
Vattentäkt.....	10
Miljökonsekvensbeskrivning	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	11
Bebyggelse	11
Natur.....	11
Trafik.....	12
Ledningar.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
Dispens	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

SAMMANFATTNING

Syftet med denna planprocess är att upphäva detaljplanen för hela fastigheten Båstad 109:366 samt de delar av fastigheterna Båstad 109:365 och 109:354 som är planlagda som naturmark.

De två områden inom vilket gällande detaljplan avses upphävas ligger på Hallandsåsens sluttning i den södra delen av Båstad tätort. De är ca 8 300 respektive 7800 kvm stora. Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

PLANDATA

Planens läge, storlek och markägoförhållanden

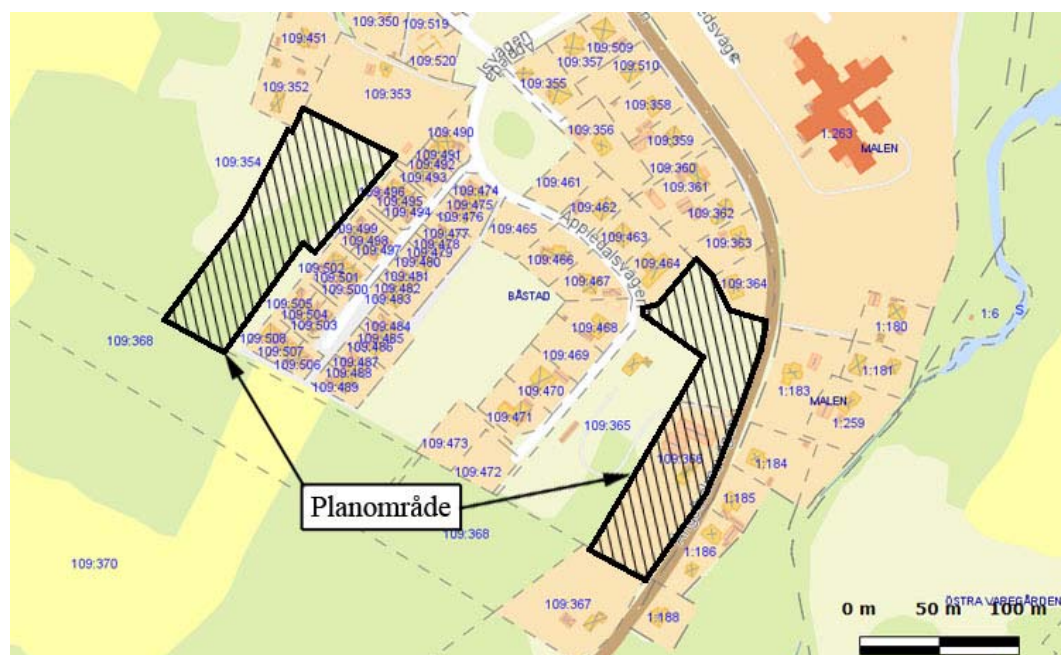
Områdena inom vilken gällande detaljplan avses upphävas ligger en bit upp på Hallandsåsens sluttning i den södra delen av Båstads tätort.

Det västra området är ca 7800 kvm stort och berör fastigheten Båstad 109:354 som ägs av en privatperson. Området ligger väster om befintlig planlagd bostadsbebyggelse.

Det östra området är ca 8300 kvm stort och ligger utmed Ängelholmsvägen. Området innefattar en del av fastigheten Båstad 109:365 och hela Båstad 109:366 som båda ägs av Rooibos AB.



Planområdets placering i kommunen.



Områdenas omfattning och placering i förhållande till den närmaste omgivningen.

BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

I samband med att gällande detaljplan antogs 2006 blev delar av fastigheterna Båstad 109:365 och 109:354 samt hela Båstad 109:366 utpekade som naturmark. När Lantmäteriet kallade till möte 2011 angående bildande av samfällighetsföreningar, en för vägar och en för naturmark, yrkade en fastighetsägare att alla delar av naturmarken skulle ingå. Lantmäteriet valde dock att inte ta med naturmarken inom Båstad 109:366 och deras beslut överklagades till Fastighetsdomstolen.

Fastighetsdomstolen gjorde bedömningen att Lantmäteriet handlat rätt när de uteslöt delar av naturmarken ur samfälligheten. De återförvisade ärendet till Lantmäteriet och beslutade att den berörda naturmarken skulle undantas ur samfälligheten p.g.a. båtnad. Båtnad betyder i fastighetsrättsliga sammanhang att fördelarna med att utföra en viss åtgärd överstiger olägenheterna och kostnaderna.

Samfällighetsföreningen har framfört att de inte är intresserade av att ta hand om de aktuella naturområdena. När det gäller fastigheten Båstad 109:366 så har de alltså stöd från Lantmäteriet och Fastighetsdomstolen. Samtidigt har ägarna av fastigheterna inget intresse av att fortsätta att äga fastigheterna som endast är till för allmän platsmark, och kan därför kräva att kommunen ska lösa in dem.

Eftersom kommunen inte heller är intresserad av denna mark har man kommit överens om att upphäva detaljplanen för områdena så att fastighetsägarna kan använda sin mark till annat än naturområde.

Syfte

Syftet med upphävandet av del av nu gällande detaljplan är att ta bort de svårigheter som föreligger ur såväl juridiska, administrativa som ekonomiska aspekter när det gäller att realisera detaljplanen vad avser fastigheterna Båstad 109:354, 109:365 och 109:366.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-04-10 att en plan ska upprättas för att upphäva detaljplanen för de delar av fastigheterna Båstad 109:365 och Båstad 109:366 som är planlagd som naturmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

En översiktsplan är en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt.

Områdena inom vilket gällande detaljplan avses upphävas ligger inom Båstads tätort och är i kommunens gällande översiktsplan från 2008 markerat som befintlig markanvändning, d.v.s. bebyggelse, annan öppen mark och skog.

Detaljplan



8 (14)

I gällande detaljplan, *Detaljplan för del av Båstad 109:365 m.fl.* (lagakraftvunnen 2006-06-14), är den största delen av de två områdena utpekade som naturmark.

Det västra området omfattar även en mindre del bostadsmark som inte får bebyggas och ett smalt område som ska vara tillgänglig för tillfart till angränsande fastigheter samt för allmän gångtrafik.

Det östra området omfattar även en fornlämning samt ett mindre område i norr som är utpekad som bostadsmark som ej får bebyggas och som delvis ska vara tillgänglig för infart.

Överenskommelse

Under våren 2014 skrevs en överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren till Båstad 109:366 och 109:365 i syfte att söka upphäva detaljplanen för delar av fastigheterna. I överenskommelsen beskrivs förutsättningarna för arbetet med upphävandet samt hur efterföljande fastighetsbildningsåtgärder ska genomföras och villkoren för dessa.

Rättigheter

Fastigheterna Båstad 109:365 och 109:366 belastas av ett avtalsservitut gällande kablar m.m. till förmån för Västra Karup 1:39. Ägaren till Västra Karup 1:39, Bjäre Kraft, har el- och fiberoptiska ledningar nedgrävda längs den sydvästra gränsen av fastigheterna.

Fastigheten Båstad 109:354 belastas av ett officialservitut gällande väg och parkering till förmån för Båstad 109:352.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Att upphäva delar av gällande detaljplan bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Genomförandet bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen, eftersom upphävandet endast omfattar ett mindre markområde som till viss del redan är ianspråktaget av bebyggelse.

Riksintresse

De båda områden inom vilket gällande detaljplan avses upphävas berörs i sin helhet av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB), det rörliga friluftslivet (4 kap 1, 2 §§ MB) samt riksintresse för kustzon (4 kap 1, 4 §§ MB).

Strandskydd

Området inom vilket gällande detaljplan avses upphävas berörs inte av strandskydd. I detaljplaneprocessen för gällande detaljplan upphävdes inget strandskydd eftersom planområdet inte berörde något strandskyddat område. Därför finns det inget strandskydd som återinträder nu till följd av upphävandet.

Biotopskydd

Mindre mark- eller vattenområden som utgör värdefulla livsmiljöer för hotade djur- och/eller växtarter omfattas av det generella biotopskyddet. Områden som anses vara särskilt skyddsvärda kan förklaras som biotopskyddsområde. Dispens från biotopskydd får medges från Länsstyrelsen om särskilda skäl finns.

Den stenmur som finns i norra delen av det östra området ligger på ett sådant sätt i landskapet att den bedöms inrymmas i biotopskyddet enligt 7 kap. 11§ miljöbalken.

Vattentäkt

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.

De två områdena ligger inom sekundär skyddszon för nu gällande skyddsområde kring vattentäkten vid Idrottsplatsen. Ett förslag till ändring av detta skyddsområde håller på att arbetas fram. Skulle förslaget vinna laga kraft så ser det i dagsläget inte ut att innebära någon förändring för områdena.

Vid eventuell exploatering ansvarar exploatören för att vattenföreskrifterna följs och att det tillstånd som behövs söks. Information om aktuella skyddsföreskrifter och skyddsområden kan fås från kommunens tekniska kontor.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska avgöra om en detaljplan eller ett upphävande av detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i ett område. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. En behovsbedömning har upprättats i syfte att pröva om betydande miljöpåverkan uppstår till följd av upphävandet av del av gällande plan. Med stöd av behovsbedömningen bedömer kommunen att upphävandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver göras.

Behovsbedömningen grundades på följande:

- Upphävandet överensstämmer med översiktsplanens intentioner.
- Upphävandet bedöms inte påverka riksintressena för kustzon, friluftsliv och det rörliga friluftslivet.
- Ett genomförande av planen leder inte till några ökade störningar för omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet.
- Upphävandet berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.

Kommunen har kommunicerat behovsbedömningen med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i ett yttrande från 2013-10-18 angivit att de instämmer i kommunens bedömning om att upphävandet inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § PBL (2010:900).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Inom det östra området, på fastigheten Båstad 109:366, ligger en gård bestående av ett bostadshus och två tillhörande byggnader. I övrigt är de två områdena obebyggda.



Bebyggelsen på fastigheten Båstad 109:366.

Gällande detaljplan begränsar möjligheten att bygga bostäder eller göra andra byggnadsåtgärder på marken eftersom den är planlagd som naturmark. Efter upphävandet kommer det berörda området inte längre att utgöra planlagd mark. Markanvändningen kommer således inte att vara planreglerad. Framtida åtgärder får därmed prövas enligt plan- och bygglagen inom ramen för bygglov.

Natur

Mark och vegetation

Det östra området ligger en bit upp på Hallandsåsens sluttning på en höjd av ca 50-60 m över havet. Marken sluttar åt sydöst, ner mot Ängelholmsvägen. Den norra delen av området består av öppen ängsmark med några enstaka lövträd och buskar. Marken i söder däremot är till större delen bevuxen med träd.

Det västra området består av tät, svårtillgänglig skogsmark som lutar markant åt sydöst. Området ligger på Hallandsåsens sluttning på en höjd av mellan ca 52-70 m över havet.

Marken som i gällande detaljplan var tänkt som allmän platsmark kommer inte längre att vara det till följd av upphävandet. Upphävandet innebär en återgång till det förhållande som gällde tidigare då området inte var detaljplanelagt.

Landskapsbildsskydd

I samband med att gällande detaljplan vann laga kraft år 2006 upphävdes landskapsbildsskyddet enligt 19 § naturvårdslagen för de områden som detaljplanen berör.

Landskapsbildsskyddet återinträder inte utan kommer även i fortsättningen att vara upphävt trots att delar av detaljplanen nu upphävs.

Fornlämning

Inom det östra området finns en fast fornlämning i form av en gravhög. Den är daterad till omkring brons- eller järnålder och ligger i områdets norra del. I gällande detaljplan är den markerad som allmän plats, fornlämningsområde.

Fornlämningen kommer efter upphävandet inte vara planlagd, men skyddas genom 2 kap. 6-15 §§ kulturminneslagen.



Fornlämningen sett från väster.

Stenmur

Stenmuren inom det östra området omfattas av det generella biotopskyddet samtidigt som den skyddas i gällande detaljplan av en bestämmelse som säger "Befintlig stenmur får ej rivas eller skadas".



Stenmuren sett från Äppledalsvägen.

Upphävandet innebär att stenmuren inte längre kommer att vara planlagd, men den omfattas fortsatt av det generella biotopskyddet.

Dispens från biotopskyddsbestämmelserna för genombrott i stenmuren för anläggande av trafiksäker infart på fastigheten Båstad 109:365 erhöles från Länsstyrelsen 2014-04-07. De stenar som behöver flyttas ska placeras i samråd med fastighetsägaren till Båstad 109:365.

Trafik

Det östra av det två områdena ligger utmed Ängelholmsvägen och påverkas av buller från denna eftersom vägen är en relativt trafikerad.

I samband med att gällande detaljplan togs fram försökte man att minska antalet utfarter mot Ängelholmsvägen och säkra rimlig sikt vid de återstående utfarterna. Ett utfartsförbud lades utmed en stor del av vägen i detta syfte.

För fastigheterna Båstad 109:364 och 109:366, som har utfartsförbud mot Ängelholmsvägen, samt eventuellt annan närliggande fastighet ska utfart möjliggöras från Äppledalsvägen i enlighet med överenskommelsen mellan kommunen och fastighetsägaren till Båstad 109:365 och 109:366. Detta görs för att

tillfredställa behovet av utfarter och samtidigt undvika att lägga dem ut mot Ängelholmsvägen. En kort beskrivning finns under rubriken *Fastighetsbildningsåtgärder* nedan.

Enligt 39§ väglagen måste en fastighetsägare alltid ha tillstånd från väghållningsmyndigheten för att ansluta en enskild väg eller tomtutfart till allmän väg. Även för att ändra, t.ex. bredda eller flytta den, behövs tillstånd.

Ledningar

Längs den västra delen av det västra området, på fastigheten Båstad 109:354, finns en luftledning som förser Båstad tätort med omnejd med el.

Fastighetsrättsliga frågor

Eftersom berört område i gällande detaljplan är utpekad som allmänt platsmark har fastighetsägaren rätt att kräva inlösen av det. Denna möjlighet upphör att gälla i och med att upphävandet vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Upphävandet av delar av gällande detaljplan handläggs med normalt planförfarande.

Detaljplanen var ute på samråd från 2013-12-02 till 2014-01-12 och granskning från 2014-03-26 till 2014-04-23. Ett antagande bedöms kunna ske under 2014.

Huvudmannaskap

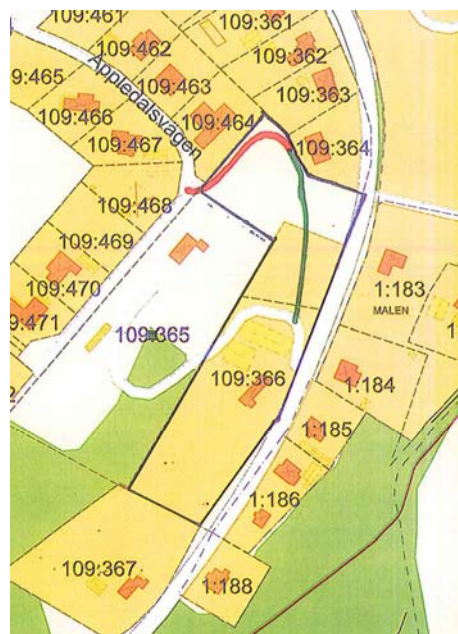
Den allmänna platsmarken (NATUR) i gällande detaljplan som planområdet berör upphör att gälla i samband med antagandet av denna plan. Något huvudmannaskap är därför inte aktuellt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildningsåtgärder

Under förutsättning att upphävandet vinner laga kraft upplåter fastighetsägaren till Båstad 109:365 och 109:366 servitut i enlighet med den överenskommelse som skrivits mellan fastighetsägaren och kommunen. Servitutet avser rätt för några angränsande fastigheter att utan ersättning inom fastigheten Båstad 109:365 anlägga och för all framtid behålla väg. Rätten avser enbart rätten att färdas på vägen; ej att parkera eller eljest stadigvarande uppehålla fordon eller annan typ av fast eller lös egendom på densamma.

Den röda linjen på kartan till höger visar en tänkt sträckning av vägen för Båstad 109:364 samt eventuellt annan fastighet norr om denna som kommunen bestämmer.



Den gröna linjen visar en tänkt fortsättning till fastigheten Båstad 109:366.

Ekonomiska frågor

Båstads kommun har ansvaret för alla kostnader som är hänförliga till arbetet med att genomföra en detaljplaneprocess för att upphäva del av gällande detaljplan.

Förutsatt att upphävandet vinner laga kraft förbinder sig kommunen att ansöka om och bekosta i överenskommelsen beskrivna fastighetsbildningsåtgärder.

Kostnaderna för anläggande av vägen ankommer på dem som har nytta av vägen, ej kommunen.

Tekniska frågor

Några tekniska frågor behöver inte lösas i samband med upphävandet.

Dispens

Kommunen har sökt den dispens från biotopskyddet som är nödvändig för att kunna genomföra de fastighetsbildningsåtgärder som beskrivs i överenskommelsen. Dispens erhöles från Länsstyrelsen 2014-04-07.

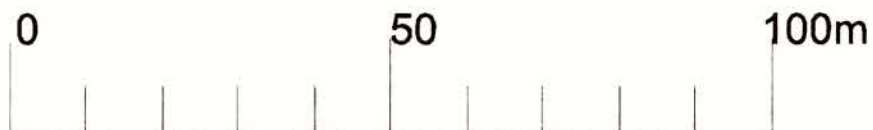
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av Emma Salomonsson (telefon 0431-77 076, e-mail: emma.salomonsson@bastad.se) vid Båstads kommun. I arbetet har även samhällsbyggnadschef Lisa Rönnberg och miljöstrateg Magnus Sjeldrup deltagit.

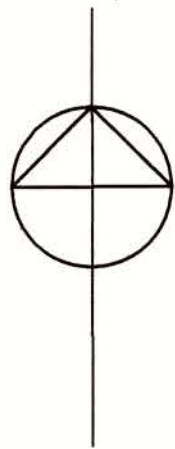
Båstad 2014-06-09

Emma Salomonsson
Planhandläggare

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef



SKALA (A1) 1:1000, (A3) 1:2000



PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

GRÄNSBETECKNINGAR

- GRÄNS FÖR PLANOMRÅDE; PÅ KARTAN VISAD 3 M UTANFÖR PLANOMRÅDE
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN ALLMÄNNA PLATSER

- LOKALGATA LOKALTRAFIK
- HUVUDGATA TRAFIK MELLAN OMRÅDEN
- FORN FORNLÄMMINGSOMRÅDE
- NATUR NATUROMRÅDE
- P-PLATS PARKERING

KVARTERSMARK

- B BOSTÄDER
- E TEKNISK ANLÄGGNING

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek LEKPLATS
- gång GÅNGVÄG
- BEFINTLIG STENMUR FÅR EJ RIVAS ELLER SKADAS
- y₁ MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR TILLFART TILL ANGRÄNSANDE FASTIGHETER

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ ENDAST EN HUVUDBYGGNAD PÅ VARJE FASTIGHET.
- e₂ 000 MINSTA TOMTSTORLEK I m².
- e₃ STÖRSTA BYGGNADSAREA PER FASTIGHET ÄR 200 m², VARAV HUVUDBYGGNAD 150 m² OCH GARAGE 50 m².
- e₄ STÖRSTA BYGGNADSAREA PER FASTIGHET ÄR 130 m², VARAV HUVUDBYGGNAD 100 m² OCH GARAGE 30 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- MARK FÅR INTE BEBYGGAS.
- MARK FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS ELLER GARAGE.
- u MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA LEDNINGAR
- y₁ MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR TILLFART TILL ANGRÄNSANDE FASTIGHETER
- y₂ MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR TILLFART TILL ANGRÄNSANDE FASTIGHETER SAMT FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK

MARKENS ANORDNANDE

- KÖRBAR UTFART FÅR INTE ANORDNAS
- BEFINTLIG MUR FÅR EJ RIVAS ELLER SKADAS

PLACERING, UTFORMNING, UTSEENDE

- 0,0 HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER
- 0,0 HÖGSTA TOTALHÖJD I METER
- I, II HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR.
- v₁ UTÖVER ANGIVET VÄNINGSANTAL FÅR VIND OCH SUTERRÄNGVÄNING INTE INREDAS
- v₂ ENTRÉPLAN SKALL PROJETERAS SÅ ATT TILLGÄNGLIGHETSKRAV ENL. BVL 2.8 UPPFYLLES
- f ENDAST FRILIGGANDE HUS
- p₁ HUVUDBYGGNAD SKALL PLACERAS MINST 2,0 METER FRÅN TOMTGRÄNS ELLER SAMMANBYGGAS ÖVER GRÄNS. FÖRRÅD, GARAGE, CARPORT, ETC. SKALL PLACERAS MINST 1,0 METER FRÅN TOMTGRÄNS ELLER SAMMANBYGGAS ÖVER GRÄNS.
- p₂ HUVUDBYGGNAD SKALL PLACERAS MINST 4,0 METER FRÅN TOMTGRÄNS. FÖRRÅD, GARAGE, CARPORT, ETC. SKALL PLACERAS MINST 1,0 METER FRÅN TOMTGRÄNS ELLER SAMMANBYGGAS ÖVER GRÄNS.

FÖR UTHUS ÄR HÖGSTA BYGGNADSHÖJD 3,0 m OCH HÖGSTA TOTALHÖJD 4,0 m. BYGGNADSTEKNISKA ÅTGÄRDER SKALL VIDTAGAS SÅ ATT TRAFIKBULLERNIVÅN UTMOM HUS VID FASAD, PÅ UTEPLATSER OCH INOMHUS I BOSTÄDER EJ ÖVERSTIGER GÄLLANDE NATIONELLA RIKTLINJER.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₁ BYGGLOV FÖR FÅR EJ MEDGES UTAN ATT UTFARTSFÖRBUDET EFTERLEVS. KOMMUNEN ÄR EJ HUVUDMAN FÖR ALLMÄNNA PLATSER. GENOMFÖRANDETIDEN ÄR 5 ÅR FRÅN DET ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT.

OMRÅDE SOM UTGÅR ENLIGT
REGERINGSBESLUT 2006.06.14

ANTAGANDEHANDLING

- ENKELT PLANFÖRFARANDE
- NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för del av
Båstad 109:365, m.fl.

Båstad kommun, Skåne län
PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

UPPRÄTTAD: 2004-08-20

ARKITEKTKONTORET VALLGATAN ACRON AB
KUNGSBACKA

DAN BJÖRKMAN

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i september 2003 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i april 2004. Koordinatsystem i plan=5 g V Skåne 67 Koordinatsystem i höjd=RH00

Arne Karlsson, Geodetica AB

UPPLYSNINGAR

Till denna plan hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Planbeskrivning

REGISTRERINGSDATUM
Planen antagen av: KF 2004-10-06
Planen vunnit laga kraft: 2006.06.14

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Båstad 109:365 m.fl

Båstad kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2004.08.20

PLANENS HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Genomförandebeskrivning

Denna beskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är i första hand att på den nedlagda fruktodlingen tillskapa ca 70 nya bostäder i centrala Båstad.

Bostäderna, vilka i första hand är avsedda för helårsboende, byggs till övervägande delen som gruppbyggda småhus i form av radhus och parhus. På de högre belägna delarna av planområdet föreslås villatomter, många med utsikt över havet.

I samband med planläggningen kommer intilliggande befintlig bostadsbebyggelse att erhålla planstöd. Ur trafiksäkerhetssynpunkt kommer man i detta sammanhang att försöka minska antalet tomtutfarer mot Ängelholmsvägen och säkra rimlig sikt vid de återstående utfarterna. Den nya bebyggelsens utfarter kommer att samlas i en punkt, vilken skall trafiksäkras enligt kommunens pågående utredning om Ängelholmsvägen.

Ny och befintlig bebyggelse i anslutning till Ängelholmsvägen skall utformas för att begränsa trafikbullernivån. Gränsvärden för ljudnivå anges i planbestämmelserna.

Den största delen av nyexploateringen är en nedlagd fruktodling, vilken är avsedd för bostadsbyggnation enligt kommunens översiktsplan.

FÖRENLIGT MED 3, 4, 5, KAP. MB

Den aktuella planen utgör ett mindre tillskott av oexploaterad mark. De intressanta områdena för det rörliga friluftslivet bevaras, och tillgängligheten till dessa områden ökar. Inom området finns en befintlig konstbevattningsanläggning vilken under alla omständigheter skall rivas. Någon naturmark av betydelse finns inte kvar inom planområdet och odlingsvärdet på marken är lågt. Föreslagna åtgärder är förenliga med kap 3, 4, 5 MB även vad avser riksintressen enligt kap 3: §6 samt kap 4: §§1,2,4.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området Båstad 109:365 m fl ligger i västra delen av Båstads tätort. I norr gränsar det mot Tistladalsområdet, i öster omfattar det Ängelholmsvägen samt gränsar delvis mot kommunens gångstråk utefter Örebäcken. I söder gränsar det mot Båstad 109:367 och 109:368, och i väster mot Båstad 109:335.

Areal

Planområdets areal är ca 13 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Båstad 109:460 ägs av exploatören, 109:2 av kommunen medan övriga, delar består av mestadels villafastigheter vilka ägs och bebos av enskilda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området är utlagt som bostadsområde i gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området saknar detaljplan, sånär som på en del av fastigheten Möllan 2 i nordöstra delen av planområdet, där befintlig detaljplan ändras.

Området är av riksintresse för friluftslivet enligt kap 3: §6 MB, det rörliga friluftslivet enligt kap 4: §§1, 2 MB och kustzon enligt kap 4: §§1, 4 MB. Det är även av riksintresse för landskapsbildsskydd enligt f.d. § 19 NVL, numera MBs övergångsbestämmelse. Detta avses att upphävas inom planområdet.

Strandskyddsförordnande finns för Örebäcken. Detta avses att upphävas inom kvartersmark. Stengärdesgårdarna omfattas av biotopskydd vilket avses att upphävas inom planområdet.

Program för planområdet

Särskilt program har inte upprättats, då exploateringen i huvudsak följer gällande översiktsplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Bedömningen av miljökonsekvenserna avser huvudsakligen effekter inom planområdet. Följande effektkategorier har behandlats i denna detaljplan:

Buller

Naturmiljö

Vatten.

Buller

Buller avser trafikbuller från Ängelholmsvägen. Lokalgatorna, blivande och nuvarande innebär inga bullerkällor. Ängelholmsvägen påverkas av planen i så motto att åtgärder görs för att minska hastigheten och därmed minska trafikbullret. Planens innehåll medför ingen negativ påverkan avseende buller.

Vägbullerutredning för befintlig bebyggelse vid Ängelholmsvägen är genomförd i maj 2004. Resultatet visade att samtliga bullervärden överskrider nu gällande riktvärden

för nybyggnation av bostäder vilket vid nybebyggelse föranleder behov av bullerreducerade åtgärder.

Nuvarande nationella riktvärden innebär att bullernivån inomhus i bostäder ej överskrider 30dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid.

Utomhus vid fasad ej över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå på uteplatser.

Om 2-glasfönster byts mot 3-glasfönster minskar ljudnivån inomhus med ca 10 dBA.

Om ekvivalent ljudnivå skall uppnås vid fasad mot gata behövs bullerskärmar.

Tättslutande bullerskärmar kan ge upp till 10 dBA i dämpning, vilket innebär att riktvärdena för trafikbullernivån inte överskrids.

Naturmiljö.

Området är i stora delar utbyggt vilket medför att någon påverkan på naturmiljön inte sker, vare sig på bostadsfastigheterna eller i området i närheten av Örebäcken. Inga åtgärder vidtages som påverkar naturmiljön i dessa delar.

Inom den gamla fruktodlingen vilken skall utgöra platsen för nya bostäder kommer den nuvarande gräsytan att reduceras. Befintlig konstbevattningsanläggning kommer att rivas, vilken i sig innebär att gräsytan försvinner. Byggnationen förläggs på sådana platser som tagits i anspråk för odling. Ursprunglig naturmark inom området saknas.

Vatten.

Hanteringen av vatten avser dagvatten från sluttningarna och omhändertagandet av dagvatten vid den tätare bebyggelsen.

Inom området kommer regnvatten att samlas i fördröjningsmagasin innan det via kommunens ledningar når Örebäcken för att sedan mynna ut i havet.

Bostäderna kommer inte att innebära föroreningar och några stora parkeringsanläggningar för bilar skall inte byggas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- Mark och vegetation.

Området för nyexploatering utgörs av en nedlagd fruktodling. Idag är området gräsbevuxna sluttningar med enstaka äppleträd. I den norra delen finns en träddridå med fruktträd. I dalgången finns rester av terrasser vilka avses bevaras. Inom planområdet finns tre registrerade fornminnen i form av gravhögar. Dessa är nu bevuxna med sly men skall, enligt överenskommelse med länsantikvarie, rensas.

Inom övriga delar av planområdet avses ingen förändring av befintlig växtlighet. Detta gäller såväl där det finns villatomter som i sluttningen mot gångvägen och bäcken i öster samt på den trädbevuxna sluttningen i sydväst. I sluttningen mellan nytt radhus- och villaområde och i områdena kring gravhögarna avses fruktträden att bevaras och marken att skötas såsom slätteräng.

De karaktäristiska stengärdesgårdarna skall bevaras och restaureras. Utanför detaljplanlagt område skyddas stengärdesgårdarna, liksom tidigare, av kap 7: §5 MB, vilken avses att upphävas inom planområdet. Där kommer de istället att skyddas genom en planbestämmelse.

Nya och befintliga gångstråk skall sammanföra naturmarken i området, och leder i förlängningen till skola och service i Båstad.

Öster om Ängelholmsvägen samlas utfarter i möjligaste mån. En befintlig väg kommer att användas, varvid angränsande plan skall ändras och ett utfartsförbud lägesjusteras.

På grannfastigheten Båstad 109:368 förekommer bete med ett fåtal hästar, vilket kan ske i omedelbar närhet till planområdet så länge inga klagomål uppstår.

Skulle klagomål uppstå skall hästarna flyttas så att de inte finns närmare planområdet än 50 meter. Detta kommer att säkerställas via avtal.

- Dagvatten

Undersökning är gjord under sommaren 2003 av WSP i Halmstad

Vid provtagningspunkterna vidtagna vattenobservationer med rör och provgropar var torra vid undersökningstillfällena.

- Geotekniska förhållanden

Undersökning är gjord under sommaren 2003 av WSP i Halmstad

Undersökningsområdet karaktäriseras av i huvudsak goda geotekniska förutsättningar för exploatering.

- Förorenad mark

Inga tecken på förorenad mark.

Inga rester av växtgift i marken, då odling inte skett sedan 1994.

- Radon

Ny bebyggelse, förutom garage, uthus och dylikt, skall utföras radonskyddad, såvida det inte kan påvisas att markradon förekommer endast i ringa omfattning enligt SSI:s normer.

- Fornlämningar

Inom planområdet finns kända fornlämningar. De är markerade "FORN" på plankartan. Skyddsavstånd till dessa har angivits av Länsstyrelsen och har arbetats in i planförslaget.

Bebyggelseområden

- Bostäder

Planförslaget innehåller både radhus och enbostadshus. Totalt ca 90 bostäder varav ca 70 utgör nybebyggelse.

- Offentlig service

Till centrum är ca 1,5 km. Förskola finns i närområdet.

- Kommersiell service

I centrala Båstad finns ett rikt utbud av butiker och service.

- Tillgänglighet

Området och byggnaderna kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. En särskild planbestämmelse skall säkra tillgängligheten när entré sker från bottenvåning i souterränghus.

- Byggnadskultur och gestaltning

Områdets befintliga bebyggelse utgörs av villa-fritidshusbebyggelse av varierad ålder och utformning. Den förutsätts inte behöva påverkas av planläggningen. Befintliga byggnader kommer att erhålla bygg rätt som medger rimliga tillbyggnader. Den planerade bebyggelsen skall anpassas till att komplettera den byggnadskultur som kan sägas råda.

- Friytor

De boende erbjuds goda möjligheter till motion och lek i de blandat öppna och beväxta delarna av området.

Den angränsande bäcken utgör ett tillskott i utemiljön.

- Gator och trafik

Angöring till planområdet sker från väg nr 1730 Ängelholmsvägen. Trafiksäkerhetsbefrämjande åtgärder planeras för Ängelholmsvägen. En utredning avseende dessa pågår. Utredningens resultat och förslag bedöms kunna inrymmas i planförslaget.

Det allmänna gatunätet inom planområdet utgörs av lokalgator där prioriterade gångstråk korsar vägbanan.

Allmän cykel- och mopedtrafik förutsätts ske på lokalgatorna.

Körbara gångvägar inom bostadskvarteren medger framkomlighet för räddningstjänsten att nå bostadsentréerna.

Gångstråk sammanbinder bostadskvarteren och leder även ut till naturmarken. En ny gångväg anläggs utefter Ängelholmsvägen i den norra delen.

- Kollektivtrafik

Busslinje har en hållplats på Ängelholmsvägen i gränsen till planområdet. Skolbuss angör området.

- Parkering

Parkering sker på varje fastighet med utrymme i erforderlig omfattning. Besöksparkering planeras i gruppbebyggelsen i väster samt centralt i området, för att öka tillgängligheten till naturområdena.

- Störningar

Bullerstörning från Ängelholmsvägen drabbar den befintliga bebyggelsen. Genom att sänka hastigheten på Ängelholmsvägen kommer störningarna att minska. Ny bebyggelse skall bullerisoleras och uteplatser redovisas i bullerskyddade lägen, så att gällande nationella riktvärden inte överskrids. Bullerplank utefter Ängelholmsvägen skall undvikas.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet ansluts till kommunens VA-nät.

- Värme

Uppvärmning sker individuellt för varje fastighet. Alla fastigheter kommer att ha vattenburen värme. Möjlighet till anslutning till Bjäre Krafts gasnät kommer att erbjudas.

- El

El distribueras från Bjäre Krafts transformatoranläggning inom området.

- Avfall

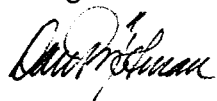
Varje fastighet har individuell sophantering enligt kommunens standard. Återvinningsstationer finns i Centrala Båstad.

Medverkande tjänstemän

Båstad kommun genom Stadsarkitekt Hans Folkesson och Planarkitekt Ola Swärdh.

Arkitektkontoret Vallgatan Acron AB
genom arkitekt SAR/MSA Dan Björkman.

Kungsbacka



Dan Björkman
Arkitektkontoret Vallgatan Acron AB

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Båstad 109:365 m.fl

Båstad kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UPPRÄTTAD 2004.08.20

PLANENS HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Denna beskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om planläggning	maj 2003
Samrådsbeslut	oktober 2003
Utställningsbeslut	maj 2004
Antagande i KF	september 2004
Fastställelse	november 2004
Infrastruktur utbyggnadsstart	november 2004
Bebyggelse byggstart	november 2004

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Planområdet har en del som utgör nyexploatering. I denna del regleras huvudmannaskapet av ett exploateringsavtal.
I övrig del berörs enskilda fastighetsägare som blir huvudmän för sina egna insatser.
Vissa fastighetsregleringar kommer att krävas. Dessa hanteras i respektive bygglovsskede.
Kommunen kommer inte att vara huvudman för allmänna platser.

För den del av Ängelholmsvägen som ligger inom planen kommer även fortsättningsvis Vägverket att vara huvudman

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan huvudexploatören och Båstads kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Gemensamhetsanläggning

Inom nyexploateringsområdena kommer planen att omedelbart följas av fastighetsbildning. Inom övriga delar kommer förändringarna att ske genom bygglovsansökningar med medföljande krav på utfarter etc. Utfartsförbud kommer således att genomföras successivt.

Bete med ett fåtal hästar på grannfastigheten Båstad 109:368 kan ske i omedelbar närhet till planområdet så länge inga klagomål uppstår. Skulle klagomål uppstå skall hästarna flyttas så att de inte finns närmare planområdet än 50 meter. Detta kommer att säkerställas via avtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomin hanteras i exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Luftledning tillhöriga Bjäre Kraft kommer att bli markförlagda inom planområdet.

Utredning avseende fornlämningar från Länsstyrelsen i Skåne län, Miljöenheten, Sonja Wigren, dat. 2003-05-19.

Geoteknisk- och radonutredning är genomförd av WSP Samhällsbyggnad, Sven-Åke Öhman, dat. 2003-06-30.

Vägbullerutredning för befintlig bebyggelse vid Ängelholmsvägen i Båstad är genomförd av NovaPlan, Marcus Horning, dat. 2004-05-10.

Medverkande tjänstemän

Båstad kommun genom Stadsarkitekt Hans Folkesson och Planarkitekt Ola Swärdh.

Arkitektkontoret Vallgatan Acron AB
genom arkitekt SAR/MSA Dan Björkman

Kungsbacka



Dan Björkman

Arkitektkontoret Vallgatan Acron AB