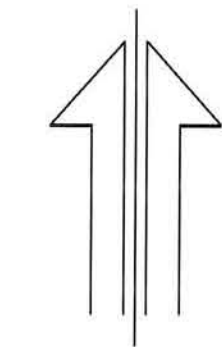




PLANKARTA

Följande fastigheter är belastade med officiälservitut (ändamål utrymme) där Hemmeslöv ga:20 är förmånstagare:
 Eskilstorp 9:12
 Eskilstorp 9:19
 Eskilstorp 5:6
 Eskilstorp 5:7
 Hemmeslöv 5:3
 Hemmeslöv 5:14
 Hemmeslöv 5:15



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

Thomas Bauer, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun



ILLUSTRATIONSPLAN

Befintlig bebyggelse
 Planerad bebyggelse

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 på kartan ritad 3 meter utanför planområdets gräns
 Användningsgräns
 Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

NATUR Naturmark

L-GATA Lokalgata

Kvartermark

B Bostäder och som komplement därtill mindre icke störande verksamhet.

E Elektrisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

parkerings Parkering

UTNYTTJANDEGRAD

För e1 gäller:

- Tomt skall vara minst 800 m².
- Huvudbyggnad ska uppföras friliggande
- 25 % av tomten får bebyggas (sammanslagat max 200 m²).

För e2 gäller:

- Tomt skall vara minst 600 m².
- Huvudbyggnad får uppföras i tomtgräns.
- 25% av tomten får bebyggas (sammanslagat max 150 m²).

För e3 gäller:

- Tomt skall vara minst 400 m².
- Huvudbyggnad får uppföras i tomtgräns.
- 25 % av tomten får bebyggas (sammanslagat max 100 m²).

Endast en huvudbyggnad per tomt.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad.

MARKENS ANORDNANDE

Bilparkering ska ske på den egna tomten.

tillfart In- och utfart till fastighet

Murar och plank som ligger närmre gata än 4,5 meter får ej överstiga 0,8 meter och murar och plank på övrig tomtmark får ej överstiga 1,5 meter.

Körbar in- och utfart får ej anordnas

BYGGNADS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

II Högsta antal våningar. Vind får inredas i envånings huvudbyggnad.
 Källare får inte uppföras.

Friliggande huvudbyggnad får inte uppföras närmre gräns mot granne än 4 meter. Där huvudbyggnad uppförs i tomtgräns tillåts ej fönster i denna fasad.

Uthus och garage får sammanbyggas med huvudbyggnad. Uthus och garage får sammanbyggas med varandra i gemensam tomtgräns. Uthus och garage får inte ha fönster i fasad som ligger närmre gräns mot grannfastighet än 4 meter. Garage skall placeras minst 6 meter från gata.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för envånings huvudbyggnad är 3,6 meter. Härutöver får takkupor och frontespiser uppföras, detta dock högst till en tredjedel av takets längd. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad som uppförs i en andra våning är 6 meter.

Högsta tillåtna totalhöjd är för envånings huvudbyggnad utan inredningsbar vind 6 meter och för huvudbyggnad med inredningsbar vind eller i två plan 8 meter. Skorstenar får uppföras utan att inverka på beräkningen av byggnadens totalhöjd.

Uthus och garage får uppföras till en totalhöjd av högst 4,5 m med en takvinkel på 18-27 grader.

För E område gäller totalhöjd 2,5 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglov erfordras ej för murar och plank som ligger närmre gata eller park än 4,5 meter och är lägre än 0,8 meter samt ej heller för murar och plank som är lägre än 1,5 meter på övrig tomtmark. Vid placering närmre än 1,5 meter från gräns till grannfastighet erfordras dock grannars skriftliga medgivande.

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

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

ANTAGANDEHANDLING

☐ Enkelt planförfarande

☒ Normalt planförfarande

Plannummer:

REGISTRERINGSDATUM

Planen antagen av:

Planen vunnit laga kraft:

Kommunstyrelsen
 2009-0603

2010-10-28

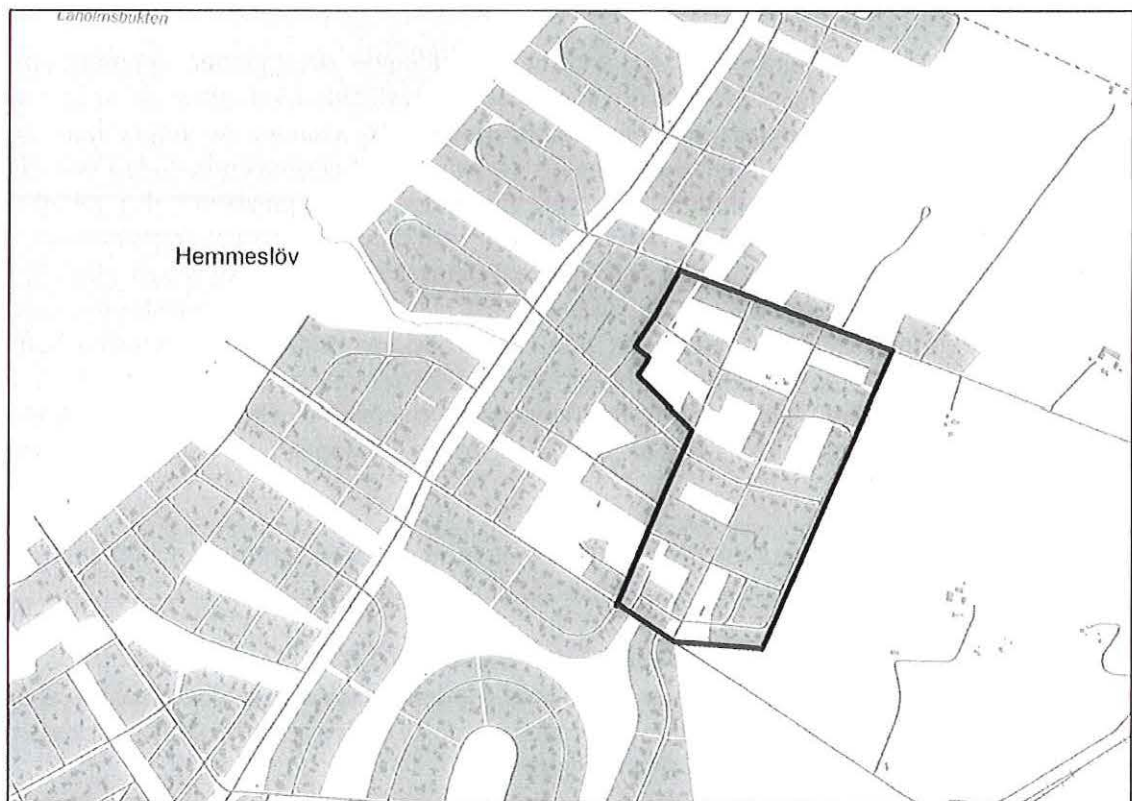
Detaljplan för
Eskilstorp 3:5 m.fl
 i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad på Planavdelningen, Båstads kommun i april 2009.

Per Ivarsson
 Planchef

Lina Andersson
 Planarkitekt

Detaljplan för
ESKILSTORP 3:5 m.fl. (Hemmeslöv etapp 3)
i Hemmeslöv, Båstads kommun



Detaljplan för
Eskilstorp 3:5 m fl. (Hemmeslöv etapp 3)
i Hemmeslöv, Båstads kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
Fastighetsförteckning

Bakgrund och syfte

Under senare år har behovet av en ändring av gällande detaljplaner uppmärksamrats. Flertalet äldre detaljplaner i Hemmeslövsområdet är upprättade med syftet att ange ramarna för gles fritidshusbebyggelse med begränsade byggrätter. Genom de höjda krav för ett fritidsboende som idag ofta ställs samt genom en ökad andel permanentboende i området har planerna kommit att bli föråldrade bl.a. vad gäller tillåtna byggnadsytor. Ett relativt högt bebyggelsetryck råder i området och avvikelser vid bygglov prövas regelmässigt. Med anledning härav fick fd Miljö- och stadsarkitektkontoret av kommunstyrelsen 2003-05-12 § 135 i uppdrag att utarbeta ett underlag för beslut om planändringar i Hemmeslövsområdet och om en prioriteringsordning för ett sådant arbete. Området har studerats vad beträffar befintliga planer och bebyggelse. Med denna bakgrund gav kommunstyrelsen 2004-12-01 § 223 i uppdrag åt fd Miljö- och stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till ändringar av detaljplaner i Hemmeslöv. Detta är den tredje etappen av en planöversyn i Hemmeslövsområdet.

Planens syfte är således att förbättra förutsättningarna för åretruntbostäder och anpassas till höjda krav för fritidsbebyggelse bl.a. genom att tillskapa större byggrätter.

Planens läge, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 21 ha och är lokaliserat till den östra delen av Hemmeslöv. Området avgränsas av odlingsområden i norr, öster samt sydost. De västra och sydvästra delarna av området gränsar till befintlig bostadsbebyggelse.

Gatu-, park- och tomtmark i planområdet är privatägd. Tomtmarken innehåller ca 140 bostadshus varav ca en tiondel utgörs av permanentboende (2007 års taxering).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller följande fastställda byggnads- och detaljplaner: 1961-04-19 och 1963-12-31.

För angränsande områden i öster samt sydost gäller byggnads- och detaljplaner fastställda 2002-03-14, 2007-03-06 och 2008-01-07.

I samtliga planer är kvartermarken avsedd för bostadsändamål.

Översiktliga planer

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan 08. Översiktsplanen anger även att de områden som idag är odlingsmark, öster, norr och sydost om planområdet, ska utvidgas med bostäder.



Båstad kommuns översiktsplan 08. Orange = planerade bostäder, Lila = planerade verksamheter, rött = tågstation. Planområdet inringat.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet är beläget inom område av riksintresse för friluftslivet enl. 3 kap 6 § MB, det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1, 2 §§ MB samt ligger i riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1, 4 §§ MB. Planen bedöms som förenlig med miljöbalkens tredje och fjärde kapitel, eftersom området för planen omfattar mark som redan tagits i anspråk för bostadsbebyggelse. Planförslaget består i att förbättra förutsättningarna för ett permanentboende genom därtill anpassade bestämmelser.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms som goda.

Trafik

Trafiken i området motsvarar ett normalt bostadsområde. Sommartid är trafiken intensivare då de flesta av bostäderna i planområdet är fritidsbostäder.

Buller

Inget externt industribuller finns i närheten av området, inte heller något nämnvärt trafikbuller.

Verksamheter och service

Ingen service, varken privat eller offentlig, finns i planområdet. Livsmedelsbutik finns ca 1 km från planområdet.

Framtida utbyggnad av Hemmeslövsområdet kommer att innebära utbyggnad av förskola och skola ca 2 km från planområdet. Även viss kommersiell service i samband med stationsområdet.

Risker (farligt gods)

Planområdet omfattas ej av farligt godstrafik.

Jordbruk

Den närliggande jordbruksmarken odlas men anses ej ge upphov till större oangelägenhet. Närmaste hästgård ligger 300 meter från planområdet.

Elektromagnetiska fält

Inga ledningar finns i planområdets närhet som kan ge upphov till elektromagnetiska fält.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar förekommer i området.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt Båstads kommuns miljöavdelnings uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom kommunen. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Teknisk försörjning

Omkringliggande bebyggelse och byggnader inom planområdet är idag anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Planerad bebyggelse ska anslutas till befintligt ledningsnät.

Energi

Energi för uppvärmning av bostäder skall ha en inriktning mot användning av förnyelsebar energi. Området innefattas av en transformatorstation belägen i mitten av planområdet i anslutning till Förbindelsevägen.

Människors hälsa och säkerhet

Den föreslagna bebyggelsen (som är befintlig, sånär som på 16 nya tomter) innebär ingen omgivningspåverkan utöver vad som är allmänt förekommande i ett bostadsområde. Ovanstående punkter avseende luftföroreningar, buller och risker bedöms inte heller vara av den dignitet att det finns risk för människors hälsa och säkerhet.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

- Planförslaget anses ej ha någon betydande påverkan på riksintressena.
- Planförslaget utgår ifrån markanvändningen i befintlig detaljplan, således planläggning av befintlig bostadsbebyggelse.
- Planförslaget står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- Ett genomförande av planförslaget leder inte till några ökade störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet.
- Planförslaget påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden.
- Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.

Kommunen gör således bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget medför få förändringar i förhållande till gällande plan vad gäller gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget medger ett visst utökande av kvartersmarken, 16 tomter, på några av de områden som i befintlig plan är naturområden. På allmän plats införs endast bestämmelser som beskriver befintliga förhållanden medan kvartersmarken är föremål för större förändringar i förhållande till gällande plan (ökade byggrätter).



Del av planområdet (Klintvägen)



Klippt gräsallmänning i planområdet

Mark, vegetation och natur

Planområdet är relativt flackt med mycket få höjdskillnader och vegetationen i planområdet består av utspärade partier av naturmark (bjöksly, tallar) eller gräsklippta allmänningar mellan bostadskvarteren (på den sydvästra allmänningen finns en bouleplan). De gröna partierna mellan bostäderna har tyvärr mycket få kopplingar mellan varandra och heller ingen direkt koppling till planområdets omgivande odlingsområden. De gröna områdena kan fungera som

närlek för barn i området samt att de klippta gräsytorna antagligen sommartid fungerar som tillfälliga parkeringsplatser då området saknar allmänna parkeringsytor. Planen har tagit hänsyn till de naturområden som har koppling mellan varandra och omgivande odlingsområden men vissa av de gröna områdena uppfattas idag närmast som impediment, dvs att de inte har någon direkt funktion vare sig som spridningskorridor för djur och växter ej heller att de har någon bestämd användning. Planen föreslår därför till viss del ett utökande av kvartersmarken med bostadstomter på några av grönytorerna i området (sammanlagt 16 nya tomter). De kvarvarande gröna områdena får i planen beteckningen natur, då dessa områden inte avses anläggas eller förändras utan snarare vidareutvecklas på samma sätt som tidigare.

Gator och trafik

De två största vägarna i planområdet är Förbindelsevägen och Skiljevägen, vilka går i nord-sydlig riktning genom planområdet. Mindre vägar strålar sedan ut ifrån dessa i öst-västlig riktning. Gatorna i området har olika standard, de större är asfalterade medan fler av de mindre vägarna endast är grusade. Ingen gatubelysning finns i området idag.

Dagens kollektivtrafikutbud utgörs av en busshållsplats "Granvägen" (på Norra vägen) som trafikeras av linjen 525 Östra Karup – Torekov, dock med låg turtäthet. Planområdet kommer i framtiden att ha mycket god tillgänglighet till både tåg- och busstrafik i och med den kommande stationen i Hemmeslöv (ca 1 km från planområdet).

Kvartersmark

Planområdets bebyggelse är ursprungligen uppförd för och präglad av fritidsboende. Samtidigt ökar inslaget av permanentboende, något som kommunen önskar. Områdets planbestämmelser börjar bli omoderna. Fler och fler i området vill bygga ut sina bostäder, men stoppas av gamla planbestämmelser som en gång syftade till fritidshusbebyggelse av begränsad storlek. Under åren har avvikelser från planbestämmelser som tillåtit större hus gjorts vid bygglovsprövning. Bostäderna i planområdet är därför relativt olika, både storleks- och utseendemässigt. Tomtmarken i planområdet innehåller 141 tomtplatser varav alla utom en är bebyggda. Planområdets norra delar består av tomtplatser på 800 m² eller mer, medan de södra delarna består av tomtplatser på 600 och 400 m². Samtliga bostadshus är friliggande.

Kvartersmark är, i planförslaget, liksom i gällande plan, avsedd för bostäder. För att främja ett levande samhälle året om, avses det att även en mindre och icke störande verksamhet skall kunna inrymmas som komplement till bostadsändamål varför bestämmelse härom införs.

Byggzoner, placering och utformning

Byggrätterna i planförslaget ligger kvar i gällande plans läge, dock har de utökats för att rymma den föreslagna byggrätten. Gällande planer har större prickmarkerade zoner vilka i detta planförslag revideras till att innebära 6 meters prickzoner endast ut mot gata.

Där planbestämmelser medger friliggande huvudbyggnad skall denna ligga minst 4 meter från granntomt och uthus/garage minst 1 meter. Dock får med hänsyn till granne fönster inte placeras i fasad som ligger närmre gräns mot granne än 4 meter. Där planbestämmelser medger uppförande av huvudbyggnad i tomtgräns tillåts ej fönster i denna fasad. Uthus och garage får sammanbyggas med huvudbyggnad. För att rymma varierade utformningar som exempelvis takkupor, frontespiser, och pulpettak medges för dessa fall, undantag från byggnadshöjden. Byggnadshöjden är för envåningsbyggnad 3,6 meter och 6 meter för tvåvåningsbyggnad. Totalhöjden för envånings huvudbyggnad utan inredd vind är satt till 6

meter och 8,0 meter för envåningsbyggnad med inredd vind eller två våningar. Skorstenar får uppföras utan att inverka på beräkningen av totalhöjden.

För uthus och garage tillåts högst 4,5 meters totalhöjd och en takvinkel på mellan 18 och 27 grader. Garage och uthus får sammanbyggas i gemensam tomtgräns.

Utnyttjandegrad

Byggrätterna föreslås ökas väsentligt och planen är indelad i tre olika utnyttjandegrad beroende på tomtens befintliga storlek:

e¹ innebär att tomt skall vara minst 800 m² och huvudbyggnad ska uppföras fristående. 25% av tomten får bebyggas (max 200 m²). Huvudbyggnad får vara 1 våning med inredningsbar vind (1 ½ plan)

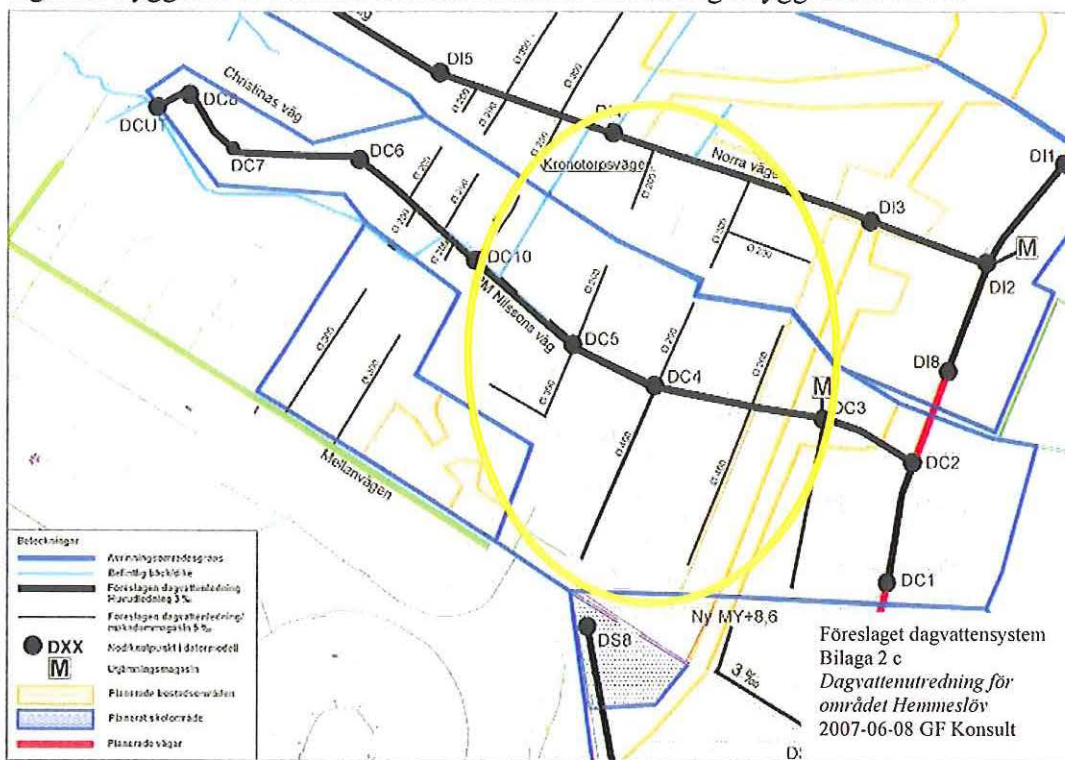
e² innebär att tomt ska vara minst 600 m². Huvudbyggnad får uppföras i tomtgräns. 25% av tomten får bebyggas (max 150 m²). Huvudbyggnad får vara 2 våningar.

e³ innebär att tomt ska vara minst 400 m². Huvudbyggnad får uppföras i tomtgräns. 25% av tomten får bebyggas (max 100 m²). Huvudbyggnad får vara 2 våningar.

Endast en huvudbyggnad tillåts per tomt, gästbostad får dock inredas i uthus.

Teknisk försörjning

Marken i området är genomsläpplig men grundvattnet ligger högt. Historiskt sett har detta varit ett problem. År 2007, på uppdrag av Tekniska kontoret Båstads kommun, genomfördes dock en dagvattenutredning för hela Hemmeslövsområdet (GF konsult 2007-06-08). Denna föreslår åtgärder i form av utbyggnad av ett bättre dagvattensystem i Hemmeslöv, dessa åtgärder byggs nu ut och hela området bedöms vara färdigutbyggt 2011-2012.



Dagvattenutredningen anger att havsvattenytan endast påverkar dagvattensystemet ca 60 meter från havet. Kommunen bedömer således inte att dagvattnet i planområdet (600 meter från havet) påverkas av en havsytehöjning. Grundvattenytan är idag på sina ställen hög, men då dagvattensystemet är fullt utbyggt ska detta vara avhjälpt. Tekniska kontoret, Båstads kommun bedömer att dagvattenhanteringen i området är dimensionerad för planens utökade byggrätter. Inrättande av källare bedöms dock som olämpligt varpå detta inte medges i planområdet.

Befintligt vatten- och avloppssystemet bedöms vara tillräckligt dimensionerat för den utökade byggrätt som planförslaget medger.

Murar, plank och bygglovsbefrielse

Murar och plank som ligger närmre gata än 4,5 m får inte överstiga 0,8 m och murar och plank på övrig tomtmark får inte överstiga 1,5 m enligt föreslagna planbestämmelser.

För att förenkla bygglovshanteringen föreslås lovplikten dock inte omfatta murar och plank som ligger närmre gata eller park än 4,5 meter och är lägre än 0,8 meter samt ej heller murar och plank som är lägre än 1,5 meter på övrig tomtmark. De bygglovsbefriade åtgärderna kräver grannes skriftliga medgivande om de utförs närmre granne än 1,5 m.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planförfarande

Upprättanden av planförslaget följer Plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Liksom i gällande detaljplan är en vägförening huvudman för allmän plats och huvudmannaskapet avses inte förändras.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Något behov av fastighetsplan finns inte då ny fastighetsindelning kan göras med stöd av denna detaljplan.

Planen föreslår att en fastighetsreglering sker på fastigheterna Eskilstorp 3:5, 8:7 och 9:19. Detaljplanen förändrar förhållandet mellan gällande plans allmän platsmark och kvartersmark, detta då planen föreslår att allmän plats i vissa delar blir kvartersmark för bostäder. Den gemensamhetsanläggning som finns idag skall fortsätta att existera, dock kommer skötselytorna att minska i takt med att marken styckas av enligt planen som kvartersmark (bostäder) i samband med att fastighetsägaren begär avstyckning. Dessa fastighetsregleringar får ske på fastighetsägarnas initiativ och bekostnad.

Tekniska frågor

Va-nät finns i området. Dagvattensystem är under utbyggnad.

Elledningsnät är utbyggt i planområdet.

Samtliga gator i tidigare plan utom två är utbyggda i området. Om dessa två gatorna (Östervägen och Sandvägen) som anges i tidigare detaljplan ska byggas ut så får det ske på fastighetsägarnas initiativ och bekostnad.

Gatubelysning finns ej i området.

Ekonomiska frågor

Bygglov- och anslutningsavgifter betalas enligt taxa. Planen innebär full planavgift vid bygglov.

PLANAVDELNINGEN, BÅSTADS KOMMUN

Lina Andersson
Planarkitekt



Per Iwansson
Planchef