



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
- H-GATA Huvudgata
- L-GATA Lokal gata
- plantering Körbar yta med gatuplantering

Vattenområde

- W Vattendrag

Kvartersmark

- B Bostäder och som komplement därtill mindre icke störande verksamhet.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- ge-väg Gång- och cykelväg skall finnas

UTNYTTJANDEGRAD

- e_f** Om tomt bebyggs med fristående huvudbyggnad gäller:
 - Tomt skall vara minst 1000 m². Befintliga tomter vid planens uppförande omfattas ej av denna bestämmelse.
 - För huvudbyggnad med inredd vind eller del i två våningar är högsta tillåtna byggnadsarea 150 m² varav högst 50 m² får uppföras i två våningar.
 - För huvudbyggnad i en våning utan inredd vind eller tvåvåningsdel är högsta tillåtna byggnadsarea 190 m².
 - Utöver huvudbyggnad får också uthus och garage till sammanlagt högst 60 m² byggnadsarea uppföras.
 - Sammanlagd byggnadsarea får inte överstiga 25 % av fastighetsarean.
- e_ö** Om tomt bebyggs med fristående huvudbyggnad gäller bestämmelser enligt ovan. Om tomt bebyggs med i tomträns sammanbyggda huvudbyggnader gäller enligt nedan:
 - Tomt skall vara minst 450 m².
 - Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m².
 - Utöver huvudbyggnad får också uthus och garage till sammanlagt högst 40 m² byggnadsarea uppföras.
 - Sammanlagd byggnadsarea får inte överstiga 25 % av fastighetsarean.

Endast en huvudbyggnad per tomt.

I uthus får gästbostad inredas till högst 30 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage eller mindre tillbyggnad såsom entréveranda, vindfång eller liknande. För befintlig huvudbyggnad belägen på korsprickad mark får mindre tillbyggnad tillåtas.

MARKENS ANORDNANDE

Plats för uppställning av två bilar skall finnas på tomter avsedda för bostäder.

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

- I** Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas och, där bestämmelser om utnyttjandegrad så medger, friliggande huvudbyggnad till en del av högst 50 m² uppföras i två våningar. Källare får inte utföras.
- f** Huvudbyggnad skall uppföras fristående.
- ö** Huvudbyggnad skall uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomträns.

Fristående huvudbyggnad får inte uppföras närmre gräns mot grannfastighet än 4 meter och eventuell tvåvåningsdel av byggnaden får inte ligga närmre gräns mot grannfastighet än 6 meter.

Uthus och garage får sammanbyggas med huvudbyggnad och skall placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet. 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 takpuckor och frontespiser uppföras. Detta dock högst till en tredjedel av takets längd. Högsta tillåtna byggnadshöjd för del av huvudbyggnad som uppförs i en andra våning är 5,8 meter.

Vid pulpettak på huvudbyggnad gäller att lägsta del ej får överskrida 3,3 meter och högsta del ej får överskrida 4,5 meter.

Högsta tillåtna totalhöjd är för envånings huvudbyggnad utan inredd vind 5,8 meter och för huvudbyggnad med inredd vind eller i två plan 8,0 meter. Skorstenar får uppföras utan att inverka på beräkningen av byggnadens totalhöjd.

Uthus och garage får uppföras till en byggnadshöjd av högst 3,2 meter och en totalhöjd av högst 4,5 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

Detalipplan för
Hemmeslöv 10:23 m.fl
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad på Planavdelningen, Båstads kommun 9 augusti 2007.

Per Ivarsson
Planchef

Lina Andersson
Planarkitekt

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i maj 2006 på grundval av
Båstads kommuns primärkarta.
Fastighetsredovisningen avser förhållandena i maj 2006.
Koordinatsystem i plan: 5 g V Skåne 67
Koordinatsystem i höjd: RH00

Thomas Bauer, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

Plannummer: 1593

REGISTRERINGSDATUM
Planen antagen av:

KS.2007-09-05

Planen vunnit laga kraft:

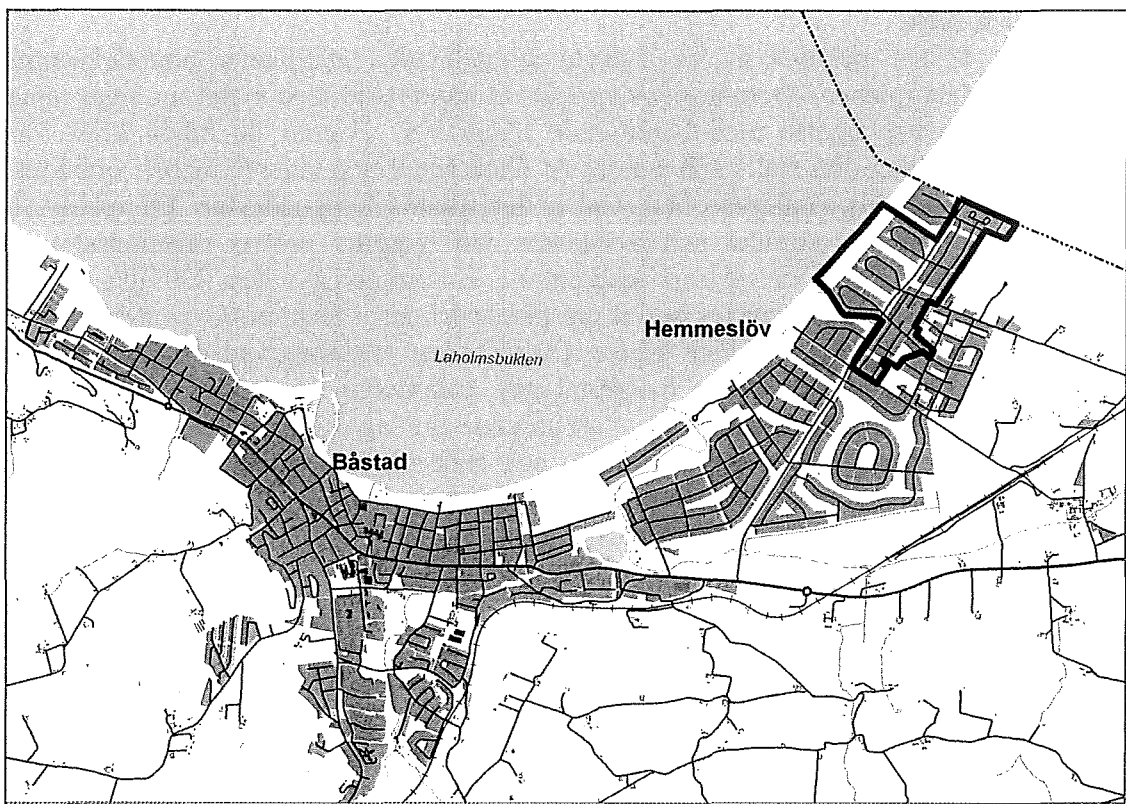
2008-01-07

0 10 20 30 40 50 100m

Skala A1 1:2000

A3 1:4000

Detaljplan för
HEMMESLÖV 10:23 m.fl.
i Hemmeslöv, Båstads kommun



PLANAVDELNINGEN, BÅSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Hemmeslöv 10:23 m.fl.
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 uppmärksammats. Flertalet äldre detaljplaner i Hemmeslövsområdet är upprättade med syftet att ange ramarna för gles fritidshusbebyggelse med begränsade bygggrätter. Genom de höjda krav för ett fritidsboende som idag ofta ställs och 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 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 miljö- och stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till ändringar av detaljplaner i Hemmeslöv. Efter vidare utredning av miljö- och stadsarkitektkontoret samt direktiv från Planberedningen har området för Hemmeslövs planöversyn indelats i fem delområden och etapper, varav detta planförslag motsvarar den andra.

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

Planens läge, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 14 ha och är lokaliserat till den norra delen av Hemmeslöv som gränsar till Laholms kommun. Området avgränsas av naturmark i form skog (Naturreservat) i norr, odlingsområden i öst samt havet i väst. De sydöstra och sydvästra delarna av området gränsar till befintlig bostadsbebyggelse.

Gatu-, park- och tomtmark i planområdet är privatägd. Tomtmarken innehåller ca 270 bostadstomter varav ca en tredjedel utgörs av permanentboende.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller följande fastställda byggnads- och detaljplaner: 1951-05-18, 1975-07-23, 1977-08-30, samt 1999-05-11.

För angränsande områden i söder samt öster gäller byggnads- och detaljplaner fastställda 1951-05-18 (nytt förslag, upprättat 2006), 1960-09-30, 1996-06-20, och 2002-03-14. I samtliga planer är kvartersmarken avsedd för bostadsändamål. I nordost angränsar planområdet till icke detaljplanlagd mark, vilken idag är uppodlad. *Översiktsplan 2005 för Båstads kommun- samrådshandling* pekar ut detta område som lämpligt för en framtida nyexploatering av bostäder.

Översiktliga planer

Planförslaget är förenligt med gällande *Översiktplan Båstads kommun* (1991) (samt *samrådshandling Översiktsplan-05*) och *Fördjupad Översiktplan för Båstad* (1991). I dessa anges planområdet som avsett för bostäder.

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 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 tätbebyggelse. Planförslaget består i att förbättra förutsättningarna för ett permanentboende genom därtill anpassade bestämmelser.

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

- Planförslaget anses ej ha någon betydande påverkan på riksintressen (se beskrivning ovan)
- 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 inga förändringar i förhållande till gällande plan vad gäller gränser mellan kvartersmark och allmän platsmark, bara frågor rörande befintlig tomtmark förändras i och med planförslaget. På allmän plats införs endast bestämmelser som beskriver befintliga förhållanden medan kvartersmarken är föremål för större förändringar i förhållande till gällande plan.

Mark, vegetation och natur

Planområdet är flackt med mycket få höjdskillnader och vegetationen i planområdet är till uteslutande del tallskog med inslag av lövsly. Denna befintliga natur i området bevaras då den ger området dess karaktär; enklaver med bostäder som skiljs från varandra via gröna korridorer. De gröna områdena får i planen beteckningen natur, då dessa områden inte avses

anläggas eller förändras utan snarare vidareutvecklas på samma sätt som tidigare. De gröna områdena mellan bostadsbebyggelsen fungerar som genvägar för gående och cyklande samt att det större grönområdet i planområdets västra del fungerar som rekreationsområde samt som länk mellan stranden och Hemmeslöv.

Sydväst om PM Nilssons väg går en kulverterad bäck i dager, vilken fortsätter ut i havet. Denna har i planen fått beteckningen vattenområde (W).

Planens beteckning plantering syftar till en körbar yta med träd och buskplantering.

Gator och trafik

De två största gatorna i planområdet, tillika matargator, är Kustvägen och Norra vägen. Dessa båda har separerade gång- och cykelbanor och har i planen fått beteckningen huvudgata. Övriga gator i området har fått beteckningen lokalgata. Gatorna i området är mellan 5 och 8 meter breda, asfalterade och har gatubelysning.

Planen medger ett öppnande av den idag avstängda delen av Ugglevägen.

Dagens kollektivtrafikutbud utgörs av en busshållsplats på Granvägen samt två hållplatser på Kustvägen, som dock har låg turtäthet. Planområdet kommer i framtiden att ha stor tillgänglighet för tåg- och busstrafik i och med den kommande stationen i Hemmeslöv.

Kvartersmark

Planområdets bebyggelse är ursprungligen uppförd för och präglad av fritidsboende. Området har dock under årens lopp byggts ut och numera utgörs en tredjedel av området av villor för permanentboende. Bostäderna i planområdet är därför relativt olika, både storleks- och utseendemässigt. I och med intresset att bygga permanentbostäder i området är byggrätterna enligt gällande plan för små och har på många ställen överskridits.

Två olika planeringsprinciper har används vid planläggning av området och Kustvägen utgör en tydlig gräns dem emellan. Väster om vägen är bostadsbebyggelsen samlad runt tre mindre ringvägar vilka skiljs från varandra via utsparade naturområden. I östra delen av planområdet är bebyggelsen istället i huvudsak planerad utmed parallellgator till Kustvägen. Den östra delen av området skiljer sig även från det västra i det avseendet att det har betydligt mindre utsparat natur mellan bostadskvarteren.

Tomtmarken i planområdet innehåller 276 tomter varav 264 är bebyggda. Alla hus är friliggande utom 6 stycken som är sammanbyggda i tomtgräns som parhus. De sammanbyggda husen är uppförda på tomter som tidigare varit av normal storlek i området (ca 1000 m²) men senare styckats av.

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 samt att placeringen ibland är något förskjuten för att bättre stämma överens med befintliga husplaceringar. För att rymma uthus och garage, vilket bara undantagsvis tillåts i gällande plan, ersätts i planförslaget delar av zonerna som inte får

bebyggas med zoner som endast får bebyggas med uthus och garage. Mark som inte alls får bebyggas har därmed i planförslaget minskats till mellan 4 och 6 meter utmed allmän plats. Garage skall dock för att få plats med uppställt fordon utanför garage ligga minst 6 meter från gata.

Huvudbyggnad får uppföras i en våning med inredd vind eller (på större tomter) i en våning kombinerat med en mindre del uppförd i två våningar. Huvudbyggnad skall beroende på våningsantal ligga minst 4 - 6 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. Uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad. Byggnadshöjden är 3,6 meter för envåningsbyggnad eller envåningsbyggnad med inredd vind och 5,8 meter för byggnadsdel i två våningar. För att rymma varierade utformningar som exempelvis takkupor, frontespiser, och pulpettak i envåningsbyggnad medges för dessa fall, undantag från byggnadshöjden. Totalhöjden för envånings huvudbyggnad utan inredd vind är satt till 5,8 meter för att byggnader med den större byggnadsytan ej skall få alltför stor volym och 8,0 meter för envåningsbyggnad med inredd vind eller del i två våningar. Skorstenar får uppföras utan att inverka på beräkningen av totalhöjden.

För uthus och garage tillåts högst 3,2 meters bygghöjd och 4,5 meters totalhöjd.

Utnyttjandegrad

Huvuddelen av tomterna ges, i enlighet med befintlig bebyggelse, bestämmelser om fristående hus. Byggrätterna föreslås dock ökas väsentligt. Tomter för fristående hus ska vara minst 1000 m² vilket de sedan länge är avstyckade till. Befintliga tomtstorlekar vid planens upprättande innefattas ej av denna bestämmelse. Beroende på utförande varierar tillåten byggnadsarea enligt principen lägre hus ges större byggarea och högre hus ges mindre byggarea. Husen får alternativt byggas i en våning utan inredd vind (190 m²) eller i en våning med inredd vind (150 m²), eller som en kombination av en och två våningar (150 m²) med tvåvåningsdelen begränsad till 50 m² och övrig byggarea endast får utnyttjas i en våning.

De områden där parhus förekommer får för ändamålet särskilt anpassade bestämmelser vilka innebär att tomt ska vara minst 450 m² och kunna bebyggas antingen med sammanbygga hus enligt befintligt skick och med föreslagen byggrätt om 100 m² huvudbyggnad plus 40 m² uthus/garage eller, om tomter slås ihop till minst 1000 m², med fristående hus enligt ovan.

Utöver de redan befintliga tomterna där det ligger parhus bedöms inga ytterligare tomter som lämpliga att avstycka till mindre storlek eller att bebyggas med sammanbyggda hus i tomtgräns.

Endast en huvudbyggnad tillåts per tomt och gästbostad till maximalt 30 m² får inredas i uthus.

Teknisk försörjning

Marken i området är genomsläpplig men grundvattnet ligger högt. Historiskt sett har detta varit ett problem. De gamla diken som funnits i området innan det bebyggdes är delvis kulverterade och delvis bara igenfyllda och deras förmåga att omhänderta dagvatten bedöms som tveksam.

En utredning och kartering angående grundvattnet gjordes år 2000 vilken visar på ett grundvattendjup, på vissa ställen bara några decimeter under markytan och på andra ställen upp till en och en halv meter. En preliminär utredning av dagvattnet är gjord 2007 och viss utbyggnad av dagvattenhanteringen i området är påbörjad och kommer enligt VA-avdelningen, Tekniska kontoret att vara fullt utbyggt under andra hälften av 2008. De utökade byggrätterna som föreslås i planområdet bedöms inte påverka grundvattennivån i området, då avrinningen i och med nya dagvattenledningar optimeras.

Inrättande av källare bedöms dock fortfarande som olämpligt varför detta inte medges i planområdet.

Befintligt vatten- och avloppssystemet bedöms var 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 minska 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

Organisatoriska frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. En vägförening är huvudman för allmän plats är. Huvudmannaskapet avses inte förändras.

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

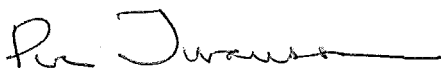
Fastighetsrättsliga frågor

Eventuella avstyckningar eller fastighetsregleringar får ske på fastighetsägarnas initiativ.

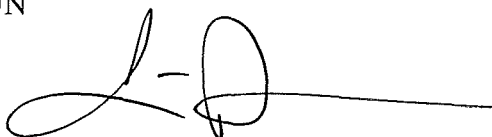
Tekniska frågor

Gatu- och ledningsnät är utbyggt i planområdet.

PLANA VDELNINGEN, BÅSTADS KOMMUN



Per Iwansson
Planchef



Lina Andersson
Planarkitekt