



GULLA PAHLE



B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för del av

B Å S T A D S S A M H Ä L L E

(stg. nr 581 m.fl.)

inom Båstads kommun

i Kristianstads län,

upprättat i maj 1976 av

Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg.

Rådgivande ingenjörer och arkitekter.

Förslaget är avfattat på karta i ett blad, stadsplanekarta, och i särskild handling, stadsplanebestämmelser.

Förslaget är redovisat på grundkarta upprättad genom sammanställning och kopiering av primärkartan över Båstads samhälle samt kompletterad och översedd i maj 1976 av Kjessler & Mannerstråle AB, Lantmäteriaavdelningen, Helsingborg.

Till förslaget hörande PM beträffande VA-frågorna är upprättad i maj 1976 av Kjessler & Mannerstråle AB, VA-avdelningen, Helsingborg, se bil. I.

Till förslaget hörande utredning beträffande gatuprofiler och gatusektioner är upprättad 1975-11-12 av Kjessler & Mannerstråle AB, Väg- och trafikavdelningen, Helsingborg, se bil. II.

Till förslaget hörande trafikbulerutredning är upprättad i april 1976 av Kjessler & Mannerstråle AB, Väg- och trafikavdelningen, Helsingborg, se bil. III.

Geoteknisk undersökning har utförts 1968-08-22 av Kjessler & Mannerstråle AB, Geotekniska avdelningen, Göteborg, se bil. IV.

Till förslaget hörande fastighetsförteckning är upprättad av Kjessler & Mannerstråle AB, Lantmäteriavdelningen, Helsingborg, samt bestyrkt av lantmätare Nils Rågstedt, Helsingborg.

I planförslaget ingående samt detsamma angränsande stadsplaner är fastställda av Länsstyrelsen i Kristianstads län 1952-04-29, 1961-03-29 samt 1961-11-24.

Befintliga förhållanden m.m.

Planområdet är beläget strax intill centrum av Båstads samhälle, vid korsningen av Fridhemsvägen - Ängelholmsvägen, på sluttningen omedelbart väster om Ängelholmsvägen och på ömse sidor om Karstorpsvägen.

Det begränsas i norr av en oregelbunden linje vid kv. Eken, Enen och Karstorpsvägen, i öster av reservatet C3 och Ängelholmsvägen, i söder av stg. nr 589 och 588 samt i väster av stg. nr 579.

Planområdet omfattar hela eller delar av stg. nr 566, 566 C, 566 D, 580, 581, 1954, kv. Eken tomt nr 5 samt kv. Enen tomterna nr 1 och 2.

Planområdets areal utgör c:a 5 har.

Planområdet har via allmänna vägen nr 746, Karstorpsvägen, utfart till allmänna vägen nr 731, Ängelholmsvägen.

De exploateringsbara delarna av planområdet har tidigare företrädesvis utnyttjats för fruktodlingar. Övrig del av området är ianspråktagen för villabebyggelse och gatuändamål.

Inom planområdet befintlig bebyggelse utgöres av 5 st villabyggnader med tillhörande garage - uthus.

Vegetationen inom området utgöres dels av gamla fruktträd, dels av mindre, yngre trädbestånd samt häckar.

Planområdets lägsta delar är belägna utmed Ängelholmsvägen kring 27-meters-nivån. Härifrån stiger terrängen kraftigt västerut till planområdets högsta delar, som är belägna kring 73-meters-nivån, vilket ger området en total höjdskillnad av c:a 45 meter.

Tvärs genom planområdet, i nord-sydlig riktning, löper allmänna vägen nr 746, Karstorpsvägen, och delar området i tvenne delar.

Öster om planområdet samt öster om allmänna vägen nr 731, Ängelholmsvägen, har den kommunala bostadsstiftelsen uppfört 7 st II-vånings bostadshus med totalt 66 lägenheter.

Mellan nämnda bebyggelse och Fridhemsvägen uppföres kommunens nya Förvaltningsbyggnad.

I planområdets norra begränsning är det s.k. C3-reservatet för den av Vägverket förordade ersättningsleden för Köpmansgatan framdraget.

Några större kraftledningar är icke belägna inom området.

Vid områdets södra gräns är en större och en mindre teleledning framdragna.

Några fasta fornlämningar har icke påträffats inom eller i anslutning till planområdet.

Planområdet, allmänt

Planeringen av området har tillkommit på initiativ av f.d. markägaren i samråd med kommunen.

Området utgör del av den s.k. Frunckska marken i Båstad.

När kommunen förvärvade denna mark, för att därå uppföra bl.a. Förvaltningsbyggnad och flerfamiljsbostäder, undantogs från försäljningen nu ifrågavarande område.

Vid uppgörelsen träffades överenskommelse om att markägaren för egen del skulle få exploatera nämnda område för villabebyggelse och att kommunen skulle ge tillstånd till markägaren att på egen bekostnad utföra planeringen härför.

Till grund för denna överenskommelse förelåg en av stadsarkitekten upprättad skiss till disposition och utnyttjande av området.

Det nu föreliggande planförslaget överensstämmer i stort sett med den av stadsarkitekten upprättade skissen.

Fördjupade detaljstudier av området har emellertid nödvändiggjort en viss omstudering av byggnadsmarken omedelbart väster om Ängelholmsvägen.

Exploateringsgraden är däremot oförändrad.

Vid planförslagets upprättande har hänsyn även tagits till pågående planstudering av områdena söder om det nu ifrågavarande markområdet.

Planområdets disposition

Planförslaget upptager områden för bostadsändamål och allmän plats.

a) Område för bostadsändamål

I planförslaget upptagna områden för bostadsändamål utgör dels en konfirmering av den befintliga bebyggelsen, dels en nyexploatering av övrig i planområdet ingående mark.

Byggnadsmarken inom de exploateringsbara delarna av området har utlagts för friliggande bebyggelse.

Planförslaget rymmer enligt å plankartan utvisad tomtindelning 25 st nytillkommande tomter för friliggande bebyggelse samt ett område för gemensamhetstomt, varå garage, uthus och andra gemensamhetsanordningar är avsedda att få uppföras eller anläggas.

b) Område för allmän plats

I planförslaget upptagna områden för allmän plats utgöres av gator, ett större centralt grönområde i bebyggelsegruppen mellan Ängelholmsvägen och Karstorpsvägen samt av gröngångar.

Utöver nämnda områden har i planförslaget även utlagts ett u-område för VA-ledningar.

Något separat område för teleledningar erfordras icke, då bef. ledningar genom planförslagets utformning helt kommer att bli belägna å allmän platsmark.

Område för transformatorstation har heller icke utlagts i planförslaget, eftersom representant för el-distributionen vid samråd förklarar att området el-mässigt kan försörjas från befintlig transformatorstation öster om Ängelholmsvägen. Om områdets el-behov skulle svälla kraftigt, finns möjlighet att anordna en mindre understation å grönområdet mellan Ängelholmsvägen och Karstorpsvägen (erforderlig markyta för understation c:a 1,5 x 1,5 meter).

Planerad bebyggelse

Den inom området tillkommande bebyggelsen är på grund av terrängförhållandena närmast avsedd att kunna uppföras som souterränghus utan inredd vind.

På grund av önskemål, både från markägare och från Byggnadsnämnden, att byggnader skall uppföras med sadeltak med pannbeläggning, har i bestämmelserna föreskrivits att tak skall givas en lutning mot horisontalplanet av mellan 18 - 27°.

Det enda undantaget härifrån är de två tillkommande tomterna öster om stadsägorna 566 C och 566 D, där med hänsyn till befintlig bebyggelse föreslagits att byggnader skall kunna få uppföras med platt tak (i bestämmelserna har angivits taklutning mellan 0 - 14°).

För bostadsområdet längst västerut (5 tomter) har en gemensamhets-tomt för garage etc. utlagts, då terrängförhållandena i princip omöjliggör körbar tillfart till respektive tomt.

I bestämmelserna har, efter samråd med Brandchefen, även intagits föreskrift om att byggnader, efter Byggnadsnämndens medgivande, får uppföras i gräns mot granntomt. Dock får avstånd mellan huvudbyggnader å varandra angränsande tomter icke understiga 6 meter.

Genom nämnda bestämmelser kan tillgänglig mark utnyttjas på bästa sätt, samtidigt som möjlighet finns att ge tomterna bästa möjliga solvärde.

Efter samråd med Länsarkitekten och Vägförvaltningen har de byggnadsfria zonerna utmed Karstorpsvägen ökats, för att därmed understryka att tillkommande bebyggelse skall rikta sig mot parallellgatorna öster respektive väster om Karstorpsvägen.

Grönområde

I planförslaget utlagda grönområden utgöres dels av en gröngångsförbindelse i planområdets södra kant, dels av ett samlat grönt område å delen öster om Karstorpsvägen.

På grund av områdets höjdskillnad anordnas lämpligen gröngångsförbindelsen som en åsnetrappa (stigning 1:5).

Nämnda gröngång konnekterar med planerad gångförbindelse vid flerfamiljshusområdet öster om Ängelholmsvägen, som i sin tur ansluter till det planerade gångstråket mot Förvaltningsbyggnad och planerat centrum.

Planområdets arealfördelning

Område för bostadsändamål	c:a	3,63	har
" " allmän plats	"	1,09	"
Summa c:a 4,72 har			

Trafik och parkering

Planområdet avses, som tidigare sagts, matas via allmänna vägen nr 746, Karstorpsvägen.

För området mellan Ängelholmsvägen och Karstorpsvägen sker av- och tillfart från ett centralt placerat påsläpp mot Karstorpsvägen. För områdena väster om Karstorpsvägen sker av- och påfart via den från Karstorpsvägen utgående Råhögsvägen samt förlängningen av Trädgårdsvägen.

Karstorpsvägen har i planförslaget utlagts med en bredd av 12 meter och förlängningen av Trädgårdsvägen med en bredd av 9 meter d.v.s. samma gatubredder som i angränsande, gällande stadsplan.

Infartsgatan från Karstorpsvägen till området mellan Ängelholmsvägen - Karstorpsvägen har utlagts med en bredd av 8 meter samt rundfarten inom samma område med en gatubredd av 7,5 meter.

Hörnavskärning av kvartersmark har utförts med 8 meters sida i korsningen Karstorpsvägen - infartsgatan samt med 6 meters sida i korsningen infartsgatan - rundfarten.

Förslag till gatuprofiler och gatusektioner har upprättats över i planområdet ingående gatusträckningar, se bil. II.

Dessa förslag har granskats av Vägförvaltningen, som i yttrande 1976-02-11 förklarar sig icke ha något att erinra mot desamma.

All parkering är avsedd ske på egen tomtmark och på den i planförslaget utlagda gemensamhetstomten.

Möjlighet att ordna gästparkering finns dessutom på grönområdet vid rundfarten i området mellan Ängelholmsvägen - Karstorpsvägen.

Omedelbart norr om planområdet är reservatet för den av Vägförvaltningen förordade s.k. C3-leden beläget.

Enligt Vägförvaltningens planer avses genomfartstrafiken i Båstad i framtiden ledas via denna led.

I samband med utbyggnaden härav kommer Karstorpsvägen att givas en anslutning till nämnda led (av Vägförvaltningen godkänd anslutning har illustrationsmässigt angivits å plankartan).

Förbud mot körbar utfart mot C3-reservatet, mot Ängelholmsvägen och mot Karstorpsvägen, har åsatts de exploateringsbara tomter som gränsar direkt till nämnda gatusträckningar.

Trafikbullerutredning

För att undersöka i vilken mån bullerstörningar från den planerade C3-leden och från Ängelholmsvägen kunde påverka planeringen av området, utfördes en bullerutredning, se bil. III.

De framräknade värdena avser år 1985, då det förutsatts att C3-leden (nya allmänna vägen nr 115) utbyggts.

Av utredningen framgår, att när trafikmängderna uppnått den omfattning utredningen förutsätter, kommer stora delar av området att bli bullerstört.

Åtgärder för att skärma av bullret måste därvid företagas, för att nå rekommenderade värden.

Utredningen pekar härvid på olika skärmningsåtgärder för att uppnå önskat resultat. Det totala bullret (utomhus + inomhus) skärmas således lämpligast genom någon form av skärm. Var denna skall anbringas och hur den skall utföras kan diskuteras, när åtgärden är nödvändig att genomföra.

När det gäller skärmning av enbart inomhusbuller kan detta ske genom att byggnader förses med fönster som ger en bättre isolering mot buller än standardfönster.

Vatten och avlopp

Beträffande VA-anordningar för planområdet hänvisas till upprättat PM angående VA-frågorna, se bil. I.

Geoteknisk undersökning

Undersökning beträffande områdets grundförhållanden har utförts under år 1968 av dåvarande Båstads köping. Undersökningen har omfattat 6 områden inom köpingen, varav nu ifrågavarande planområde i utredningen betecknats som "Planerat byggnadsområde nr 6", se bil. IV.

Av utredningen framgår att marken är väl lämpad för uppförande av bebyggelse av nu planerad art och omfattning.

Grundkarta

Grundkartan över området är upprättad genom sammanställning och kopiering av primärkartan över Båstads samhälle samt kompletterad och översedd i maj 1976.

Ekonomi

Några extraordinära kostnader förväntas icke uppstå vid utbyggnaden av planområdet.

Såväl ekonomiska som övriga frågor beträffande områdets utbyggnad kommer att regleras genom ett exploateringsavtal mellan markägaren och kommunen. Detta avtal kommer att biläggas planförslaget samt medfölja planärendet vid fastställelseprövningen.

Kontakter, samråd

Under planeringsarbetet har kontakt tagits och samråd skett med Byggnadsnämnden, Stadsarkitekten, Byggnadschefen, Brandchefen, Anläggningsingenjören, Arbetsingenjören, Vägförvaltningen, Planenheten, Landsantikvarien, Televerket, Ångpanneföreningen, Distriktslantmätaren, Stiftelsen Båstads hem, Arkitekt Stefan Romare samt markägare.

Samråds- och informationssammanträde har dessutom avhållits 1976-05-22 på Hotel Borgen i Båstad, till vilket berörda sakägare kallades genom rekommenderade brev, se bil. V.

Vid dessa kontakter och samråd har framförts synpunkter om planeringen, som beaktats vid planförslagets upprättande.

Helsingborg i maj 1976

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Sven Smith

Sven Smith

Planingenjör

Nr 11.082-2040-77. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 21 november 1977. Undantag: se beslutet.

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

Tillhör

Båstads kommunfullmäktiges
beslut den 25/5 1977 § 171
betygar i tjänsten

Ulla Persson

STADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för del av

BÅSTADS SAMHÄLLE

(stadsägan nr 581 m.fl.)

inom Båstads kommun

i Kristianstads län,

upprättat i maj 1976 av

Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg.

Rådgivande ingenjörer och arkitekter.

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan.

För med BÖIv1 betecknat område skall i tillämpliga delar gälla de av Länsstyrelsen i Kristianstads län 1961-03-29 fastställda stadsplanebestämmelserna.

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNINGByggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom. 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage, uthus och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

Mom. 1 Å med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras från varandra fristående.

Undantagen: se länsstyrelsens beslut

~~Mom. 2 Å med F betecknat område får garage, uthus eller andra gårdsbyggnader sammanbyggas med huvudbyggnad.~~

§ 5

BYGGNADS LÄGE

Undantagen: se länsstyrelsens beslut

~~Mom. 1 Inom med F betecknat område får efter Byggnadsnämndens medgivande byggnader uppföras i gräns mot granntomt.~~

~~Avstånd mellan huvudbyggnader å varandra angränsande tomter får dock icke understiga 6 meter.~~

Mom. 2 Inom med korsprickning betecknad mark skall byggnad uppföras på ett avstånd av minst 6 meter från gata.

§ 6

DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER Å TOMT

Mom. 1 Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

- Mom. 2 Å tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.
- Mom. 3 Å tomt som omfattar med F betecknat område får garage, uthus eller andra gårdsbyggnader icke upptaga större sammanlagd areal än 60 m².
- Mom. 4 Å med korsprickning betecknad mark får byggnader icke upptaga större sammanlagd areal än 300 m².

§ 7

VÅNINGSENTAL

Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

Därutöver får vind icke inredas.

§ 8

BYGGNADS HÖJD

- Mom. 1 Å med BFI betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,80 meter.
- Mom. 2 Garage, uthus eller andra gårdsbyggnader får icke uppföras till större höjd än 3,00 meter.

§ 9

TAKLUTNING

På med siffror i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak givas en lutning mot horisontalplanet av lägst respektive högst det gradtal siffrorna angiver.

Fristående garage, uthus eller andra gårdsbyggnader samt särskild del av huvudbyggnad innehållande garage eller förråd omfattas ej av bestämmelsen.

§ 10

TAKMATERIAL

Å område som omfattas av taklutningen 18 - 27 grader skall huvudbyggnader förses med panntak av tegel, betong eller liknande material.

§ 11

ANTAL LÄGENHETER

Mom. 1 Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter.

Mom. 2 I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas må dock kunna medgivas att i gårdsbyggnad inredes enstaka boningsrum tillhörande huvudbyggnads bostadslägenhet.

§ 12

UTFARTSFÖRBUD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.

§ 13

GEMENSAMHETSTOMT

Med korsprickning betecknad mark skall utgöra gemensamhetstomt.

Helsingborg i maj 1976

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Sven Smith

Sven Smith

Planingenjör

Nr 11.082-2040-77. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 21 november 1977. Undantag: se beslutet.

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

Tillhör

Båstads kommunfullmäktiges
beslut den 25/5 1977 § 17/
betygar i tjänsten

Ulla Pahl

Kopierat till det betygs

Stockholm den 10/3 1978
Liberat

Pia Budgipar