

PLANKARTA



PLANILLUSTRATION

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 ritad 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde. Gång- och cykelbana får anordnas.

Kvartersmark

- B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gatuplantering Gatuplantering

UTNYTTJANDE

Minsta tillåtna tomstorlek är 1300 m². Endast friliggande hus och endast en huvudbyggnad per tomt får uppföras.

- e₁ Största tillåtna byggnadsarea är 240 m² varav högst 60 m² får utgöra komplementbyggnad.
- e₂ Största tillåtna byggnadsarea är 220 m² varav högst 60 m² får utgöra komplementbyggnad.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

Dagvatten skall omhändertas lokalt (LOD).

Plats för garage belägen minst 6 meter från gata skall finnas.

- Förbud mot körbar in- och utfart

PLACERING OCH UTFORMNING

- Högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet
- Högsta tillåtna byggnadshöjd på fasad som ej är suterrängfasad.
- Minsta respektive största taklutning i grader
- Största taklutning i grader
- I Högsta antal våningar
- s Suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal

Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4 meter ifrån tomträns. Byggnader inom området skall utformas radonsäkert. Uthus och garage får uppföras till en byggnadshöjd av högst 3 meter och en totalhöjd av högst 5 meter. Uthus och garage får inte placeras närmare än 1 meter till tomträns. Om de har fönster i fasad ska de placeras minst 4 meter ifrån tomträns. Takkupor och frontespiser får uppföras i begränsad omfattning men får inte uppta mer än en tredjedel av takets sammanlagda längd.

AMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

SAMRÅDSHANDLING

- Enkelt planförfarande
- Normalt planförfarande

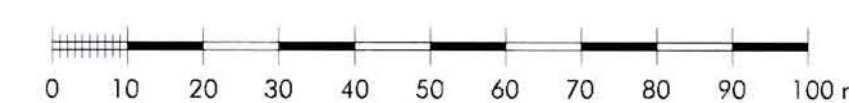
Detaljplan för
del av Grevie 25:1
i Grevie Kyrkby, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad på Planavdelningen Båstads kommun i december 2009

Per Ivansson
Planchef

Lisa Rönnberg
Planarkitekt

Skala A1 1:1000 A3 1:2000



GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i november 2009 på grundval av Båstads kommuns primärkartor. Fastighetsredovisningen avser förhållanden i augusti 2009.
Koordinatsystem i plan=SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd=RH00

Thomas Bauer
Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

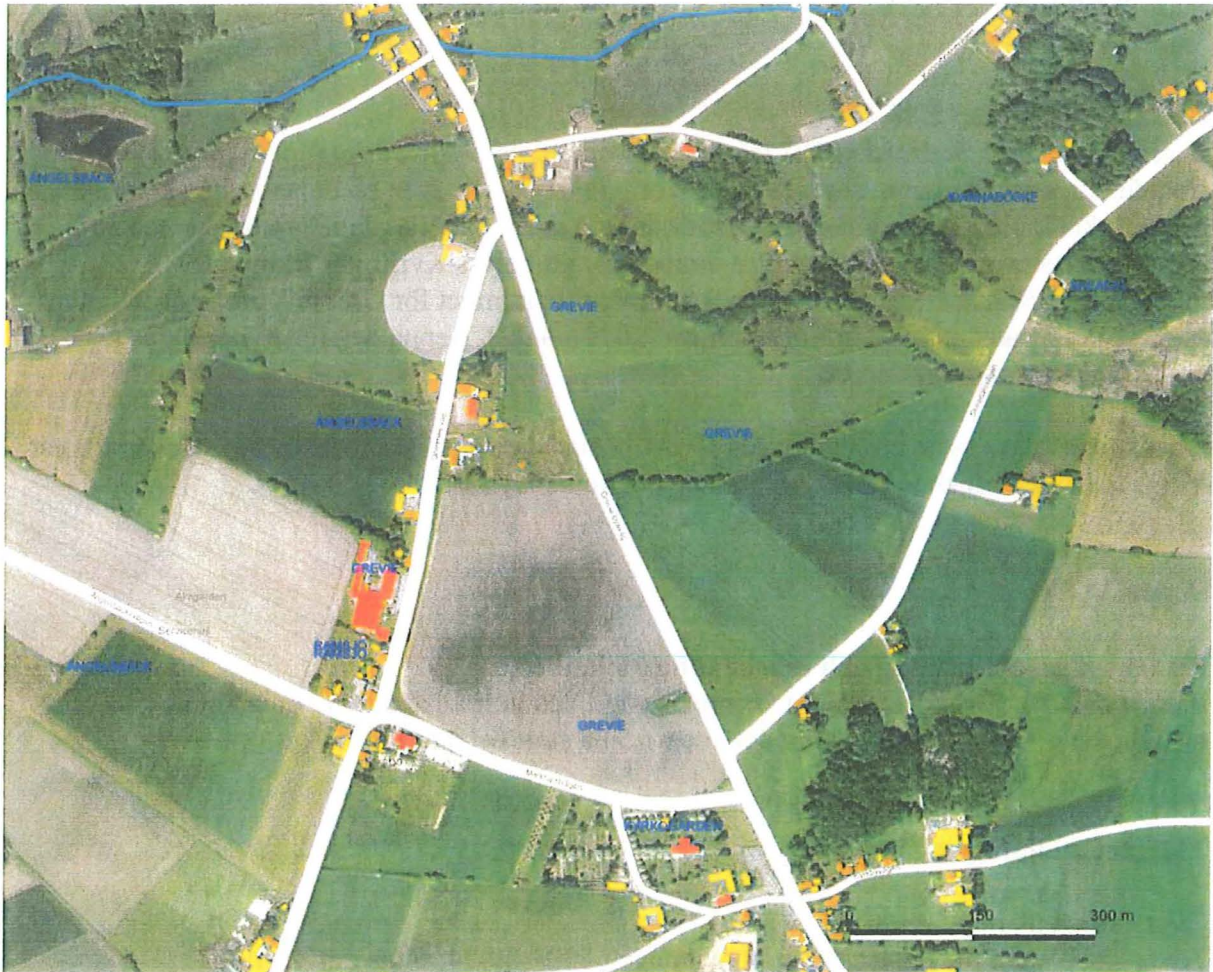
Plannummer:

REGISTRERINGSDATUM
Planen antagen av:

Planen vunnit laga kraft:

KS 100602 100702

Detaljplan för del av
Greve 25:1 i Greve Kyrkby, Båstads kommun, Skåne län



PLANA VDELNINGEN I BÅSTAD

DETALJPLANENS HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, upprättad i december 2009, rev april 2010
Plan- och genomförandebeskrivning, 2009-04-28
Särskilt utlåtande 2010-03-03
Fastighetsförteckning, 2009-12-18
Behovsbedömning, 2008-12-10
Arkeologisk utredning, rapport 2009:12

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsen beslutade 2007-06-13 §134 om upprättande av detaljplan för aktuellt område. I november samma år beslutade Kommunstyrelsen även att delar av den kommunala marken skulle planläggas vilket underströk vikten av att påbörja planläggningen med att upprätta ett planprogram för ett större område för att belysa Kyrkbyns framtida utvecklingsmöjlighet i ett större perspektiv. Planprogrammet för Grevie Kyrkby är nyligen upprättat och antaget av Kommunstyrelsen (2010-04-21). Denna detaljplan upprättas i enlighet med planprogrammet.

Planen upprättas i syfte att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av sju stycken tomter för friliggande enfamiljshus i den norra delen av Grevie Kyrkby.

PLANDATA

Planens läge, omfattning och markägförhållanden

Planområdet är beläget väster om Grimmes väg i den norra delen av Grevie Kyrkby på fastigheten Grevie 25:1. Planområdet är ca 1,5 ha stort och är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Båstads kommun, antagen 2008-09-24, finns omfattande expansionsplaner, avseende bostadsbebyggelse, redovisade för Grevie Kyrkby, däribland nu aktuellt planområde. Översiktsplanen föreslår att bebyggelsen binds ihop med bostäder på större delen av åkern mellan kyrkogården och Montessoriskolan, att det möjliggörs för ytterligare bostäder väster om Grimmes väg mot Ängelsbäck, vilket utgör det område inom vilket nu aktuellt planområde är beläget, samt längs väg 105 mot Grevie med iakttagande av ett bulleravstånd mot väg 105. Vidare står i översiktsplanen att den ursprungliga bymiljön i Grevie kyrkby bör vara inspiration till ny bebyggelse och med en exploatering av friliggande hus kan kyrkbyn i föreslagna områden utvidgas med totalt ca 80 bostäder.

Planprogram

Planprogrammet befäster översiktsplanens redovisning av möjlig bebyggelseutveckling i Grevie Kyrkby. För aktuellt planområde anger planprogrammet att ny bebyggelse får utgöras av parhus, radhus alternativt friliggande hus i 1 – 1 ½ -våningar.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enl MB 3:6 , riksintresse för rörligt friluftsliv enl MB 4:1, 2 samt av riksintresse för kustzonen enl MB 4:1, 4.

Detaljplaner

Planområdet är inte sedan tidigare planlagt och omfattas således inte utav någon detaljplan.

Skyddsavstånd

På ömse sidor om Grimmes väg finns krav på ett 12 meters skyddsavstånd till ny bebyggelse. Skyddsavståndet har att göra med vägens nuvarande funktion och kan komma att ändras i framtiden. Vid en utökad bostadsbebyggelse i Grevie Kyrkby, vilket det planeras för, kommer med all sannolikhet karaktären på Grimmes väg att förändras. Från att idag vara mer av en genomfartsväg till att bli mer av en bygata. Denna detaljplan tar dock hänsyn till skyddsavståndet på 12 m.

Beslut om planarbete

Kommunstyrelsen beslutade 2007-06-13 §134 om upprättande av detaljplan för aktuellt område.

Behovsbedömning

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

- Förenlighet med ÖP och planprogram anses föreligga.
- Planområdet bedöms inte påverka några riksintressen
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa eller säkerhet.
- Miljökvalitetsnormer riskerar inte att överskridas.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen sammantaget inte ge en sådan miljöpåverkan att ett upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms vara nödvändig. Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning genomförd enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivning. Behovsbedömningen har varit föremål för samråd med Länsstyrelsen under vårvintern 2009 och Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen d v s att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation m m

Marken inom planområdet utgörs av f d jordbruksmark som sluttar ganska kraftigt åt norr, ner mot Vadbäcken. Någon vegetation utöver gräs finns inte inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Geotekniskundersökning genomförs i samband med detaljprojekteringen

Vattentäkt / Grundvattenförekomst

En bit väster om området för planprogrammet för hela Grevie Kyrkby finns en av kommunens vattentäkter med kringliggande vattenskyddsområde. Enligt vattenmyndighetens statusklassning uppnås inte kvalitetskraven beträffande kemisk status för vattentäkten och det är därför av vikt, vid planering i dess närområde, att man inte påverkar vattentäkten negativt i detta avseende.

Ledningar

Planområdet genomkorsas av en distributionsledning för natur- och biogas, kommunala huvudledningar för vatten och avlopp samt av en nedgrävd kraftledning. Dessutom finns det tele- och optoledningar inom planområdet. Distributionsledningen för natur- och biogas är underkastad Energigasnormens regler (EGN 2009) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad på 2 meter. Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Fornlämningar och skyddsvärd natur

Med anledning av Kommunstyrelsens beslut att, genom detaljplan, pröva möjligheten att bygga ett antal bostäder på en del av fastigheten Grevie 25:1 har, på uppdrag av Länsstyrelsen, Wallin kulturlandskap och arkeologi genomfört en arkeologiskutredning (rapport 2009:12) inom aktuellt område. Genom utredningen hittades ett fåtal stolphål, hårdbottnar och gropar inom områdets höjdrygg. Anläggningarna var av förhistorisk art och kan ha utgjort en tillfällig boplats i samband med anläggandet av gravhögen, Annehögen.

Bevaringsgraden var dålig inom området och inga ytterligare arkeologiska åtgärder är nödvändiga.

Ingen skyddsvärd natur finns inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse finns utmed Grimmes väg både norr och söder om planområdet. Denna bebyggelse utgörs av friliggande hus på stora tomter.

Trafikförhållanden

Från väg 105 är det via Grimmes väg man når planområdet. Hastigheten på denna väg är satt till 50 km/h och trafikmängden är ca 340 fordon per ÅDT sammanräknat båda riktningarna.

Kollektivtrafik

Buss 513 mellan Båstad och Ängelholm trafikerar Grevie kyrkby med halvtimmestrafik under vardagar. Hållplatsen ligger utmed väg 105 (Grevie byaväg) inte långt ifrån Kyrkan. På lördagar går bussen en gång i timmen och på söndagar en gång varannan timme.

Avstånd till ny station för pågatåg i Förslöv och kanske också i Grevie kommer att bli ca 4 km respektive 3 km.

Buller

Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller så bör inte utomhusbuller överskrida 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus och 30 dB(A) inomhus. Enstaka bullertoppar, från t ex accelererande fordon, får inte överskrida 70 dB(A) utomhus och 45 dB(A) inomhus nattetid.

Planområdet bedöms ligga så pass långt ifrån väg 105 (Grevie byaväg) att trafikmängden på denna väg inte utgör något problem avseende buller för planområdet. Trafikmängden på Grimmes väg är inte särskilt omfattande och hastigheten förbi planområdet är satt till 50km/h. Dessutom gäller skyddsavståndet på 12 meter till ny bebyggelse utefter Grimmes väg. För att försäkra sig om att trafiken här inte utgör något problem för planområdet har en översiktlig bullerberäkning gjorts. Bullerberäkningen visar att man i den mest utsatta delen av planområdet ligger på en ekvivalentnivå kring 54 dBA gällande frifältsvärdet och 58 dBA gällande utnivå framför fasad. Den mest utsatta tomten har dock goda möjligheter till en solig och skyddad uteplats på husets baksida där bullernivån är helt acceptabel. Maxnivån för buller ligger med god marginal under rekommenderat gränsvärde på 70 dBA inom hela planområdet.

Kommunal och kommersiell service

Utöver äldreboendet Almgården och Montessoriförskolan / skolan får man ta sig till Grevie respektive Förslöv för att nå kommunala skolor och kommersiell service. Till Grevie är det ca 2 km och till Förslöv är det ca: 3,5 km. I Grevie finns förskola och skola åk 1-6 och i Förslöv finns förskola samt skola åk 1-9. Livsmedelsaffär finns både i Grevie och Förslöv. Vårdcentral, bank och bibliotek finns i Förslöv.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Planområdet föreslås rymma sju stycken friliggande villor på tomter som skall vara minst 1300 m². Flertalet av husen tillåts bli i en våning men med relativt brant takvinkel, minst 38 grader och max 45 grader. Undantaget är två tomter längst i nordväst där man utöver en våning tillåts bygga en suterrängvåning. I gengäld tillåts inte lika brant takvinkel för dessa hus, max 30 grader gäller för dessa hus.

Största tillåtna byggnadsarea för de fastigheter som inte får bebyggas med hus som har suterrängvåning är 240 m². För tomter som tillåts bebyggas med hus som har suterrängvåning är största tillåtna byggnadsarea 220 m². I båda fallen får komplementbyggnaden utgöra maximalt 60 m² av den totala byggnadsarean.

Takkupor och frontespiser får uppföras i begränsad omfattning men får inte uppta mer än en tredjedel av takets sammanlagda längd.

Gator och trafikmatning

Till planområdet kommer man från väg 105 antingen via Marknadsvägen och sedan Grimmes väg eller direkt via Grimmes väg. Planområdet trafikmatas via en lokalgata som avslutas med en vändzon. Lokalgatans bredd är 6 m inklusive kantzoner. Vändzonens radie är så stor så att renhållningsfordon skall kunna vända utan att behöva backa.

Parkering

Parkering skall ske inom den egna tomten.

Grönytor

Ett stråk av allmän platsmark "NATUR" löper genom planområdet eftersom det genomkorsas av en gasledning samt en huvudledning för vatten och avlopp. I detta stråk finns möjlighet att anlägga gång- och cykelväg.

Ledningar

I detaljplanen har ett antal områden markerats med bestämmelsen **u**, "u-områden" vilket innebär "områden för allmänna underjordiska ledningar". På så vis möjliggörs de flesta ledningars befintliga placering även i fortsättningen. Kaftledningen genom planområdet kommer dock förmodligen att behöva läggas om liksom bitvis några av teleledningarna. Företrädesvis läggs dessa ledningar, vid omläggningen, inom avsatta u-områden i detaljplanen eller inom allmän platsmark i form av NATUR eller LOKALGATA.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och el

Bostäderna skall anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp vilket redan går genom området. Bjäre Kraft har meddelat att planområdet kan förses med el genom förläggning av en ny lågspänningsledning från en nätstation i norr vid väg 105, vid Stålhögavägen.

Dagvatten

Dagvatten inom planområdet skall i första hand omhändertas lokalt inom respektive fastighet (LOD). Detaljerad höjdsättning skall ske så att regnvatten från byggnader och hårdgjorda ytor, leds till, och infiltreras på grönytor inom tomtmark/kvartersmark. Först i andra hand kan regnvatten, efter fördröjning, ledas ner mot / till Vadbäcken som utgör den närmaste recipienten ca 300 – 400 meter norr om / nordväst om planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planavdelning bedömer, med stöd av genomförd behovsbedömning, att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurserna inte blir betydande.

Den marginella ökning av trafik på Grimmes väg och viss mån Marknadsvägen som blir följderna av detaljplanens genomförande bedöms ej medföra några omfattande konsekvenser avseende buller och avgaser inom planområdet eller för omkringliggande bebyggelse.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära någon negativ påverkan på den vattentäkt och dess skyddsområde som ligger väster om Grevie Kyrkby. Planområdet är begränsat i omfattning och ligger relativt långt ifrån vattentäkten och den yttre gränsen för skyddsområdet. Dessutom möjliggör detaljplanen endast för ett mindre antal bostäder som alla skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Planens genomförande kommer innebära att endast drygt 1,5 ha åkermark övergår till att bli mark för bebyggelse.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planförfarande

Planarbetet drivs med enkelt planförfarande.

Tidplan

Samråd för planen har skett under tiden 2010 01 15 – 2010 02 26 och antagande av detaljplanen i Kommunstyrelsen bedöms kunna ske under försommaren 2010. Planen vinner sedan laga kraft tre veckor efter Kommunstyrelsens beslut att anta planen, om den inte överklagas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande till alla delar. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark inom planområdet skall genom fastighetsägarens försorg inordnas i en gemensamhetsanläggning för planområdets fastigheter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen liksom inrättandet av erforderlig gemensamhetsanläggning. Fastighetsbildning sker genom avstyckning från fastigheten Grevie 25:1.

Gemensamhetsanläggning

Fastighetsägaren skall bekosta bildandet av en gemensamhetsanläggning för allmän platsmark, natur och lokalgata (belysning, gång- och cykelväg, gatuplantering, mm). Fastighetsägaren / exploatören ansöker hos lantmäteriet om att bilda en gemensamhetsanläggning vilket sker genom beslut i en förrättning.

Tekniska frågor

Utförandet av gata (belysning, gatuplantering), gång- och cykelväg och VA-anläggningar mm skall ske i samråd med kommunen och enligt gällande lagar och normer.

Kommunen blir efter utbyggnad huvudman för de allmänna VA-ledningarna. Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Drift och underhåll av gatan och naturmarken kommer att ske av den samfällighetsförening som kommer att bildas för denna gemensamhetsanläggning. Detta skall ske genom fastighetsägarens försorg och på dennes bekostnad.

Inom planområdet går en gasledning, kommunala huvudledningar för vatten och avlopp samt en nedgrävd kraftledning. Dessutom finns det tele- och optoledningar inom planområdet. Fastighetsägaren / exploatören står för kostnader som är förenade med åtgärder på ovanstående ledningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Fastighetsägaren ansvarar vidare för utbyggnad av el-, teleledningar m fl och även eventuella kompletterande geotekniska- eller andra utredningar. Fastighetsägaren skall också bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar för att säkerställa bl a VA-ledningar med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Plan-, bygglov- och anslutningsavgifter utgår enligt, vid varje tillfälle gällande, taxa.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats av planarkitekt Lisa Rönnberg som också ansvarar för planens handläggning (telefon 0431-774 90). I planarbetet har även planchef Per Iwansson samt exploateringschef Peter Wester deltagit.

PLANA VDELNINGEN I BÅSTAD

Lisa Rönnberg

Per Iwansson

Planarkitekt

Planchef