

Plankarta
Skala: 1:2000 (A1), 1:4000 (A3)



Planområdets läge

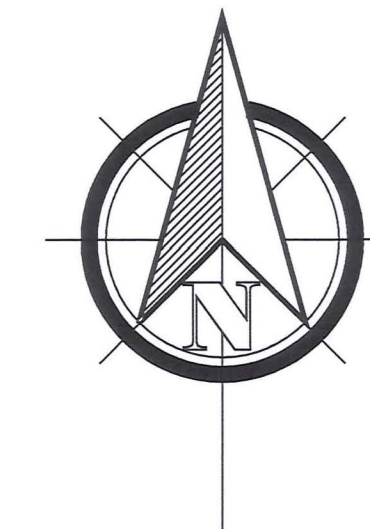
GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i januari 2016 på grundval av Båstads kommuns primärkartor. Platsbesök utfört i januari 2016 samt juni 2016. Fastighetsindelningen över förbibrandena i juni 2016. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30 Koordinatsystem i höjd: RH2000

Stina Andersson, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

TECKENFÖRKLARING
Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt, forminne etc
- + Koordinatkruss
- BÅSTAD 109:368 Namn på fastighet
- Bostadshus karterat efter husliv resp takkontur
- Komplementbyggnad karterat efter husliv resp takkontur
- Skärmtak karterat efter husliv resp takkontur
- Transformatorbyggnad
- Kantsten
- Vägkant, gång eller gång- och cykelbana
- Ägoslagsgräns

- Åker, odlad öppen mark
- Ångs-, hag- eller betesmark
- Barrskog resp lövskog
- Barrträd resp lövträd
- Kärr, mosse eller sankmark
- Fornlämning
- Staket, gårdesgård eller plank
- Mur, mittlinje
- Stödmur
- Häck
- Slänt
- Höjdkurvor
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe
- Vattendrag



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden.
- LOKALGATA Lokaltrafik.
- NATUR Naturområde. Lekplats, gång- och cykelbana, bollplan eller liknande får anordnas.

Kvartersmark

- B Bostäder.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Största byggnadsarea per fastighet är 250 m² varav 40 m² reserveras för komplementbyggnad.
- e₁ Minsta fastighetsstorlek är 900 m².
- e₂ Minsta fastighetsstorlek är 850 m².

MARKENS ANORDNANDE (utförmn av kvartersmark)

Mark och vegetation

Murar och plank som ligger närmare än 4 m från fastighetsgräns mot allmän platsmark får ej överstiga 0,8 m. Murar och plank på övrig fastighetsmark får ej överstiga 1,5 m. Minst 50% av fastighetsytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten.

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Fristående huvudbyggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 4 m. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns. För byggnad närmare än 4 m från fastighetsgräns gäller särskilda brandkrav.

Utformning

- fril Endast friliggande hus. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad. Takterass får inte anordnas närmare fastighetsgräns än 4 m.
- Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,3 m respektive 3,6 m för komplementbyggnad.

Byggnadsteknik

Endast källarlösa hus.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov eller ansökan krävs inte för murar och plank som ligger närmare allmän platsmark än 4 m och är lägre än 0,8 m, inte heller för murar och plank som är lägre än 1,5 m på övrig mark. Byggs plank eller mur närmare fastighetsgräns än 4,5 m behövs berörd grannes medgivande.

Bygglovgivna byggnader på "prickmark" ska betraktas som godkänd planavvikelse vid kommande bygglovsprövningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

INFORMATION:
Planbestämmelserna har lagstöd enligt PBL kap 4, §5-29

- Till planen hör:
 - Planprogram
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Plan- och genomförandebeskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Illustrationskarta
 - Granskningsutlåtande
 - Behovsbedömning
 -



ANTAGANDEHANDLING 2016-08-10

Plankarta tillhörande detaljplan för del av Hemmeslöv 44:1 m.fl. fastigheter i Hemmeslöv, Båstads kommun, Skåne län

ORIGINAL

Upprättad av Samhällsbyggnad, Båstads kommun

Camilla Nermark
Planarkitekt

Lisa Rönnerberg
Samhällsbyggnadschef

Beslutsdatum	Instans
Antagande 160907	*S
Laga kraft 161007	*S
1672	



**BÅSTADS
KOMMUN**

Samhällsbyggnad

Plannummer 1672
Laga Kraft 161007
Antagen 160907

Detaljplan för
**del av Hemmeslöv 44:1 m.fl. fastigheter
i Hemmeslöv,**
Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Standardförfarande
Antagandehandling 2016-08-10

PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B15-249

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, 2016-08-10
- Illustrationskarta, 2016-08-10
- Planbeskrivning, 2016-08-10 (denna handling)
- Granskningsutlåtande, 2016-08-10
- Fastighetsförteckning, 2016-01-22
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), juni 2016

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

- Behovsbedömning, 2015-05-18
- Principutredning för dagvattenhantering inom del av Hemmeslöv, VBB Viak, Sweco, 2000-12-15
- Dagvattenutredning Hemmeslöv, rapport, KM Bygg & Anläggning AB, 2000-12-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	6
2. SAMMANFATTNING	7
3. PLANDATA	7
Planområdets läge och storlek	7
Ägoförhållanden	7
4. BAKGRUND OCH SYFTE	8
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
Översiktsplan	10
Detaljplan	11
113§-förordnande	11
Kulturmiljöstråk, kulturmiljöprogram	12
Miljöprogram	13
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	14
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	14
Riksintressen	14
Miljökvalitetsmål	14
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft	14
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Vattentäkter	15
Behovsbedömning	16
7. FÖRUTSÄTTNINGAR	17
Bebyggelse och vägstruktur	17
Kommersiell, offentlig och social service	18
Mark och vegetation	18
Översvämning	21
Geotekniska förhållanden	21

Kulturmiljöer och fornlämningar	22
Gator och trafik	22
Teknisk försörjning	22
8. PLANFÖRSLAG.....	24
Utgångspunkter	24
Bebyggelse.....	24
Mark och vegetation.....	24
Gator och trafik.....	26
Hälsa och säkerhet.....	26
Teknisk försörjning	27
9. KONSEKVENSER	28
10. GENOMFÖRANDE.....	30
Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Ekonomiska frågor	30
Tekniska frågor	31
11. FORTSATT ARBETE	32
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	32

1. 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 för efterföljande beslut såsom bygglov.

En detaljplan består av flera dokument. De finns listade på sidan 2. Detta dokument är 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

Denna detaljplan handläggs enligt standardförfarande. I samrådsskedet tas ett förslag fram till hur området ska utformas och planläggas. Samrådsförslaget ställs ut i kommunhuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Förslaget 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 kommer in sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande efter granskningskedet.

Granskning

Efter samrådet bearbetar planhandläggaren planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Granskningskedet går till på ungefär samma sätt som samrådet. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. Alla synpunkter som kommit in under samråd och granskning sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Antagande

Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs och sedan lämnas förslaget till politikerna. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen planen.

Här är vi nu!

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.

2. SAMMANFATTNING

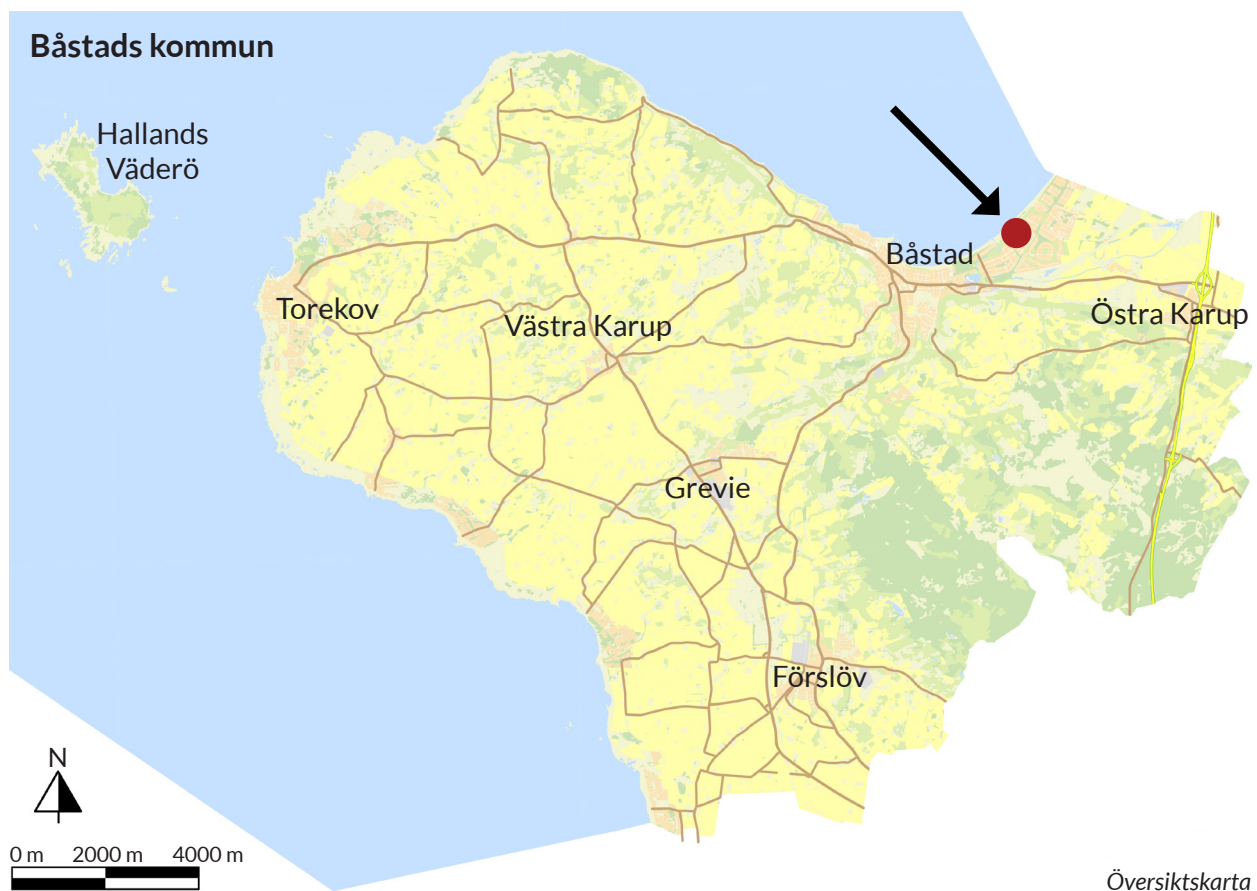
Syftet med detaljplanen för del av Hemmeslöv 44:1 m.fl. fastigheter är att planlägga befintlig bebyggelse och på så sätt förbättra förutsättningarna för åretruntbostäder samt anpassa till höjda krav för fritidsbebyggelse bl a genom att tillskapa större byggrätter. All mark inom planområdet är redan i dagsläget detaljplanlagt och planförslaget medför inga förändringar i förhållande till gällande detaljplan vad gäller gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

3. PLANDATA

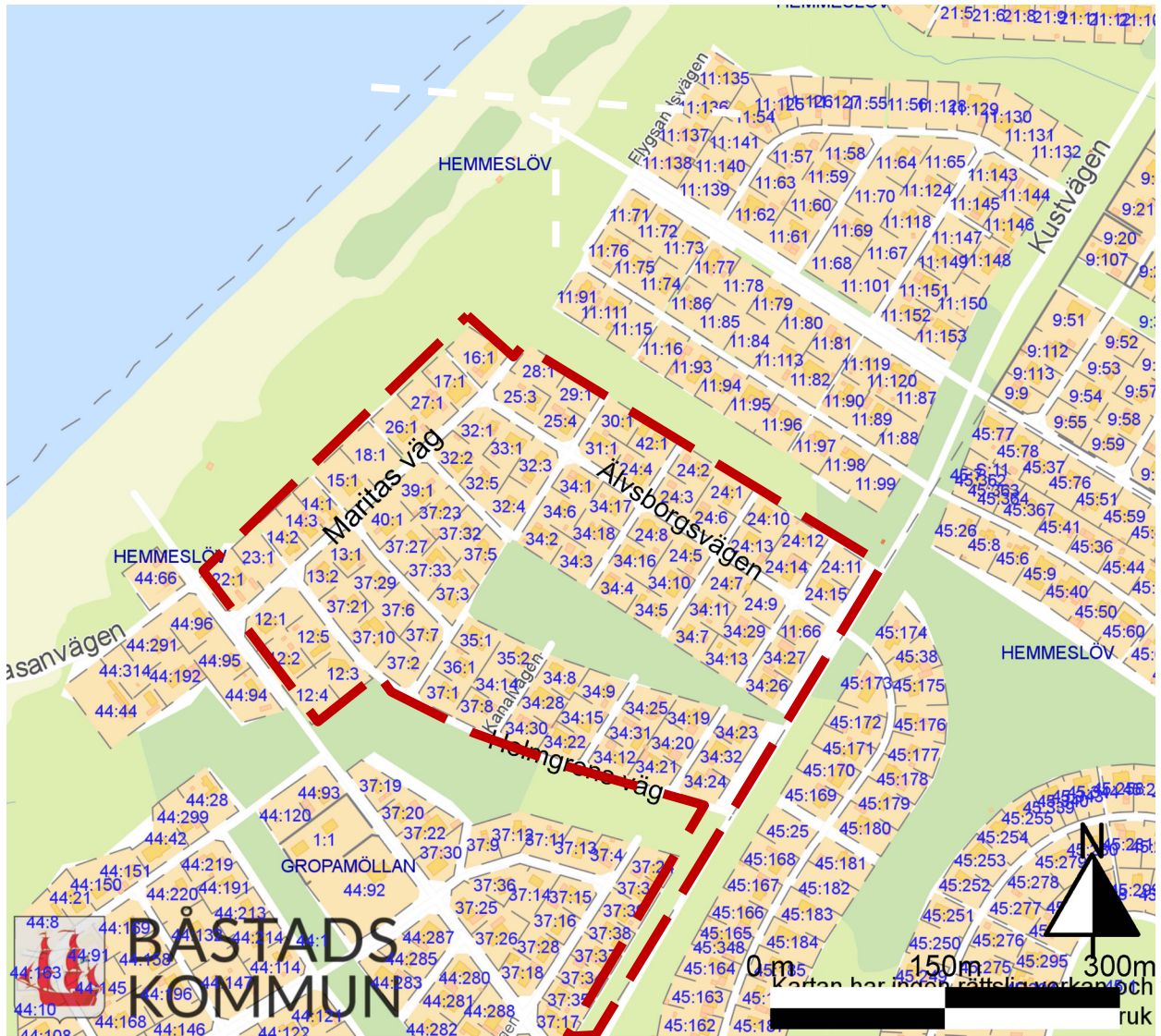
Planområdets läge och storlek

Planområdet omfattar cirka 14,3 ha, (143 000 m²) och är lokaliserat mitt i Hemmeslöv (cirka 2,5 km öst om Båstad centrum). Området gränsar i väster mot havet och i norr, öster samt söder mot befintlig bebyggelse.



Ägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är till största del i privat ägo. Fastigheten Hemmeslöv 44:1 som är NATUR och GATU-mark ägs av Båstads kommun. Se även fastighetsförteckning.



Avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Hemmeslöv är ett område som till stor del består av småskalig fritidshusbebyggelse. På grund av en ökad efterfrågan om att få bygga till befintliga fritidshus och göra dem till exempel mer anpassade för ett stadigvarande boende beslutade Kommunstyrelsen 2003-05-21, §135 att ge Miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta ett förslag till underlag för beslut om planändringar i Hemmeslövsområdet.

Området studerades beträffande bebyggelse, topografi i relation till bland annat befintliga detaljplaner (från 1940/-60-talet). Det resulterade i att Kommunstyrelsen gav före detta Miljö- och stadsarkitektkontoret i uppdrag 2004-12-01 § 223 att upprätta förslag till ändringar av detaljplaner i Hemmeslöv i olika etapper. I avvaktan på de nya detaljplanerna antog Samhällsbyggnadsnämnden (f.d miljö- och byggnadsnämnden) 2005-05-23, §163 riktlinjer för handläggning av bygglov i avvaktan på översyn av detaljplanebestämmelser inom Hemmeslövsområdet. 2008-09-29,

§171 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att efter hörande av granne medge mindre avvikelser från detaljplanens bestämmelser (om avvikelserna överensstämmer med riktlinjer för bygglov) i avvaktan på att översyn av detaljplanebestämmelser inom Hemmeslövsområdet, under förutsättning att tomtplatsen är större än 800 m².

Planarbete påbörjades och under perioden 2005-2009 omarbetades detaljplaner för Hemmeslövsområdet i 3 olika etapper.

Inom ramen av kommunstyrelsens uppdrag 2004 återstår nu en (1) etapp (detaljplan 847 från 1960-talet) för omarbetning. Planarbetet med denna etapp (4) har på grund av prioritering, av exempelvis andra mer samhällsviktiga detaljplaner, fått avvakta. Samhällsbyggnad står nu inför en möjlighet att återuppta och fullfölja kommunstyrelsens beslut, enligt 2004-12-01 §223, att arbeta om detaljplanerna i Hemmeslövsområdet.

Lagstiftningen (PBL 2010:900) som reglerar planprocessen för detaljplaner har reviderats och trädde ikraft 2015-01-01 (PBL2013/14 CU:31). För att samhällsbyggnad ska kunna hantera denna detaljplan enligt den nya förenklade planprocessen har ett politiskt beslut tagits om att upprätta detaljplanen för del av Hemmeslöv 44:1 m.fl. fastigheter i Hemmeslöv (KS 2015-04-15 §128).

För att fullfölja Kommunstyrelsens beslut 2004-12-01 återstår nu en sista etapp i Hemmeslövsområdet för översyn av befintlig byggrätt.

Syftet med att ändra detaljplanen är att ompröva byggrätten inom planområdet för att på så sätt möjliggöra t ex en utbyggnad av ett fritidshus anpassat till en mer stadigvarande vistelse / permanentboende.

Efter samråds- och granskningskede

Ett planförslag var utsänt för samråd under tiden 2015-09-21 till 2015-11-02. Då planförslaget drivs enligt "Standardförfarande" sammanställs inkomna synpunkter från både samråd och granskning i ett så kallat granskningsutlåtande efter granskningen (se granskningsutlåtande daterat 2016-08-10). Någon samrådsredogörelse gjordes således inte. Dock beaktades inkomna synpunkter under samrådet och tillgodosågs i möjligaste mån i granskningsförslaget som var utställt för granskning under tiden 2016-04-11 till 2016-05-10.

Bland annat minskades planområdet och omfattar inte längre strand och strandskog väster om befintlig bebyggelse. Dessutom förtydligades planbestämmelserna bland annat avseende utformning, placering av byggnader och minsta tomtstorlek. Även planbeskrivningen förtydligades med anledning av inkomna frågor och synpunkter under samrådet angående bland annat prickmark och belysning i området.

Inkomna synpunkter under granskningskedet har inte föranlett några justeringar av planförslaget inför antagandet förutom ovanstående text samt av redaktionell art, t ex omdöpning av "granskningshandling" till "antagandehandling"

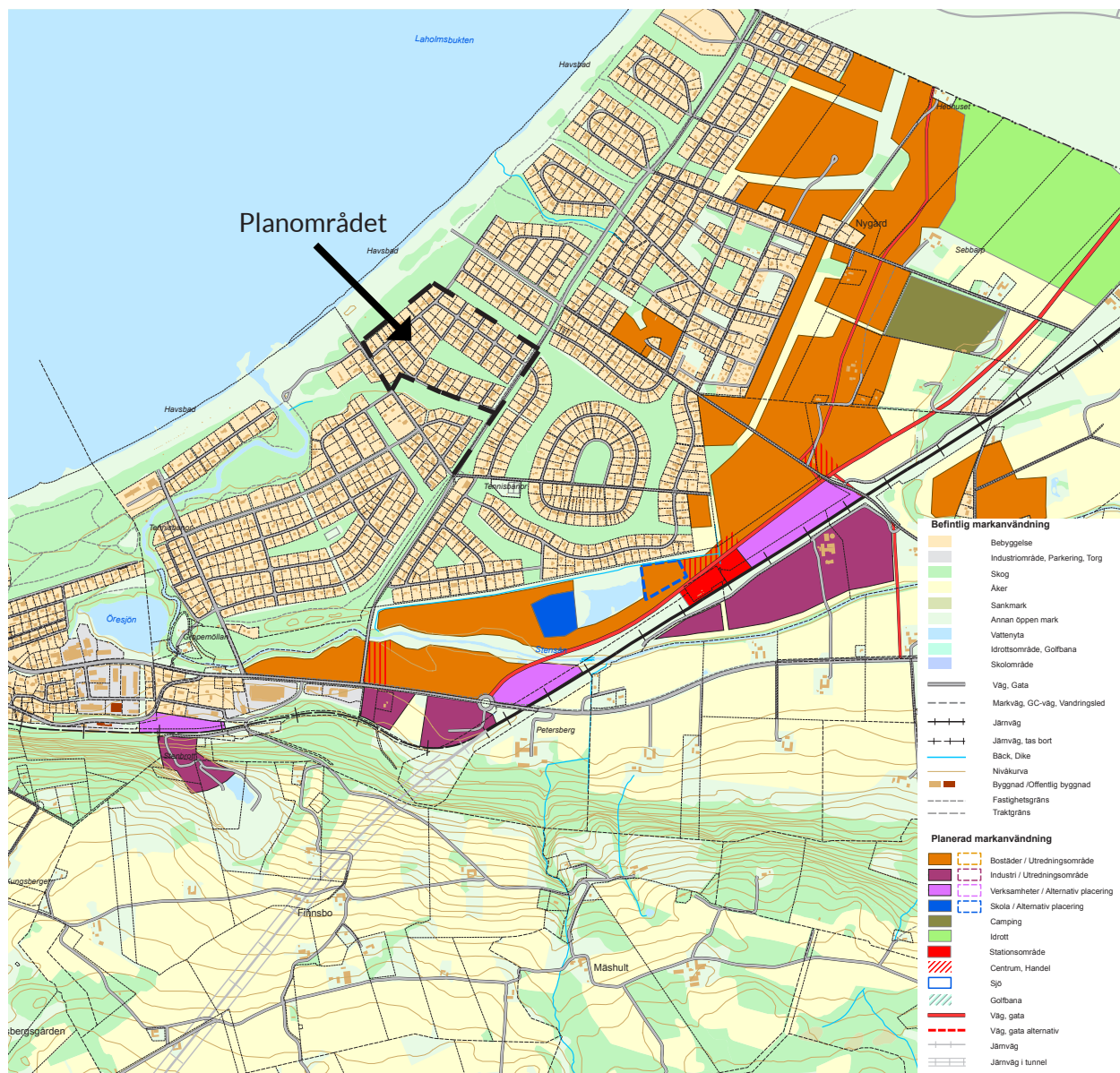
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbesked för del av Hemmeslöv 44:1 m.fl. fastigheter i Hemmeslöv beviljades av Kommunstyrelsen 2015-04-15 § 128.

Översiktsplan

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. I Båstads gällande översiktsplan från 2008, ÖP08, anges det aktuella planområdet som befintlig bebyggelse och skog/natur.

Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.



Utdrag ur Båstads kommuns översiktsplan, ÖP08

Detaljplan

För planområdet gäller idag byggnadsplan (detaljplan) 847, som vann laga kraft 1969-04-18. Planen har ingen genomförandetid kvar. Gällande bestämmelser för aktuellt planområde är "Bostadsändamål", "Park eller plantering" samt "Vägrmark".



Utdrag ur Detaljplan 847, laga kraft 1969-04-18

113§-förordnande

Allmän platsmark inom planområdet omfattas av 113§-förordnande enligt beslut av Länsstyrelsen i samband med att detaljplanen vann laga kraft. 113 §-förordnanden förekommer ofta i "äldre detaljplaner" för fritidshusområden med enskilt huvudmannaskap. Planerna, så kallade byggnadsplaner, tillkom vanligen på tidigare obebyggda jordbruks- eller skogsfastigheter. När byggnadsplanen upprättades lades området närmast fritidshustomterna ut som så kallad allmän platsmark (det vill säga vägar, parkmark och liknande områden) som skulle tillgodose gemensamma behov. Enskilt huvudmannaskap innebär att det inte är kommunen som har ansvaret för den allmänna platsen.

Förordnandet säkerställde att de som köpte tomterna fick rätt att nyttja den allmänna platsmarken utan ersättning samtidigt som den ursprungliga ägaren ofta hade kvar äganderätten till området. Även om den allmänna platsmarken senare har överlåtits till en samfällighets- eller vägförening så fortsätter förordnandet att gälla.

Motsvarande bestämmelser om skyldighet att utan ersättning avstå eller upplåta mark finns också i plan- och bygglagen (PBL), även om det tillämpas relativt sällan. I stället bildas vanligen en gemensamhetsanläggning för förvaltning av den allmänna platsen och en samfällighetsförening där de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen ingår.

113 §-förordnande gäller tills dess att det ändras eller upphävs. För att kunna planlägga allmän platsmark med ett §113-förordnande som kvartersmark för bebyggelse måste enligt gällande regler kommunen begära att förordnandet ska upphävas hos länsstyrelsen.

Då ingen förändring av allmän platsmark respektive kvartersmark inom planområdet kommer att ske behöver 113 §-förordnandet ej upphävas. Alla 113§-förordnandet i Sverige kommer att upphöra gälla vid utgången av 2018 enligt övergångsbestämmelserna punkt 4 (SFS2014:900) som gäller för PBL 6:3 och 6:4.

Kulturmiljöstråk, kulturmiljöprogram

Planområdet ingår i det som kallas "Kulturmiljöstråk" i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram från 2007. Stråket kallas även Per Albin-linjen, vilket syftar på den befästningslinje som uppfördes längs den sydsvenska kusten under andra världskriget. Planområdet bedöms vara förenligt med kulturmiljöprogrammet eftersom inga värn eller försvarsbefästningar påverkas.



Kulturmiljöstråk (samt Särskilt värdefulla kulturmiljöer) enligt Länsstyrelsens bedömning

Naturvårdsprogram

Ett mindre område, i väst mellan havet och befintlig bebyggelse, utanför planområdet ingår i Båstads kommuns Naturvårdsprogram (akt 2007).



Värdefulla naturområden i Båstads kommun, utdrag ur ÖP08

Miljöprogram

Båstads kommuns miljöprogram 2012-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Planförslaget möjliggör förtätning i befintligt bostadsområde och det i sin tur medverkar till en hållbar utveckling och hushållning av mark.

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planens genomförande bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen, eftersom planen endast omfattar ett mindre markområde som redan är ianspråktaget av bebyggelse och naturmark. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Båstads kommuns översiktsplan.

Riksintressen

Området ingår i sin helhet i riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB). Området ingår också i sin helhet i riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§ MB och i riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Planförslaget bedöms förenligt med riksintressena då det endast omfattar tomtmark som redan är ianspråktagen för bebyggelse samt park- /plantering och vägmark.

Miljö kvalitetsmål

Båstads kommun har valt att arbeta med fem övergripande områden i vilka de 16 nationella miljö kvalitetsmålen kan sorteras in. I de fem områdena ingår mål som är av stor vikt för Båstads kommun. Detaljplanen bedöms överensstämma med kommunens miljöstrategi.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa, samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. De gäller ett antal olika ämnen som förorenar luften och som därför inte får förekomma i större mängd. För alla miljö kvalitetsnormer har fastställts en tidpunkt då de ska, alternativt bör, vara uppfyllda.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. (Naturvårdsverket ansvarar dock för miljö kvalitetsnormerna för ozon.) Båstads kommun har inga problem med att klara miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns även miljö kvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ) den 22 december 2015. Eftersom det blir mycket svårt för en del vattenförekomster finns vissa möjligheter till undantag.

Ett antal vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet.

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status
Örebäcken	God	Uppnår ej god
Stensån	Måttlig	Uppnår ej god
Laholmsbukten	Otillfredsställande	Uppnår ej god

Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Bjärehalvön	Otillfredsställande	Otillfredsställande
SE625883-131794	God	God
Laholmslätten	God	God

Tabell över vattenförekomster som skulle kunna påverkas av planområdet. Källor: Vattenkartan (www.vattenkartan.se) och VattenInformationsSystem för Sverige (www.viss.lst.se).

Eftersom flera vattenförekomster inte har god status idag behövs åtgärder för att statusen ska förbättras. Det kan inte åstadkommas i någon särskild utsträckning genom denna detaljplan, utan kräver andra åtgärder. Det är dock viktigt att planen inte bidrar till att försämra vattenkvaliteten.

Dagvattnet från planområdet mynnar i Laholmsbukten, som enligt 7 kap MB är ett djur- och växtskyddsområde. Dagvattnet inom planområdet tas om hand inom tomtmark.

Vattentäkter

Planområdet angränsar inte direkt till någon vattentäkt. Avståndet mellan planområdet och de närmaste vattentäkterna, "Idrottsplatsen" och "Eskilstorp" är drygt 2 km.



Vattenskyddsområdena "Idrottsplatsen" och "Eskilstorp" markerat på kartan

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § ska kommunen avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Båstads kommun har genom behovsbedömningen kommit fram till att det inte föreligger något behov av miljökonsekvensbeskrivning.

Behovsbedömningen konstaterar sammanfattningsvis att:

- planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner
- planen inte påverkar riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv,
- ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några ökade störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet
- planförslaget inte påverkar skyddade kultur- och naturvärden varken internationellt, nationellt, lokalt eller känsliga mark- och vattenområden
- planförslaget inte berör områden av stor betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt
- planförslaget inte berör några kända fornlämningar
- planen möjliggör endast ett tillskott av bostäder, på mark vars omgivningar är bebyggda med bostäder
- planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser vilket tillsammans med bra cykelvägar och cykelvänlig terräng ger goda möjligheter för pendling och vardagsärenden utan bil
- miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas

Planen bedöms sammantaget, utifrån behovsbedömningen, inte ge en sådan miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ behöver genomföras.

I ett tidigt samrådsyttrande (2015-06-05) instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning att ett genomförande av den föreslagna detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900).

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse och vägstruktur

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av både fritidshus och villor. Några av fastigheterna är helt obebyggda. Omgivande bebyggelse i Hemmeslöv består av friliggande villor, både för fritidsändamål och för permanentboende. Tomterna är stora, oftast över 1000 m², och i flera av kvarteren finns stora grönytor med tallar och lövskog. Mellan husrader, längs svagt krökta gator, finns generöst tilltagna grönstråk som binder samman området med havet och stranden. Allt detta gör att känslan av skog dominerar över bebyggelsen i Hemmeslöv.



Ingrids väg, vy mot naturmarken mitt i planområdet



Vy mot Silvervägen



Vy mot befintlig bebyggelse längs Holmgrens väg

Kommersiell, offentlig och social service

Från planområdet till skola, förskola, vårdcentral och centrum i Båstad är det 3-4 km och till skola och förskola i Östra Karup är det cirka 4 km. Till handelsområde med livsmedel är det lite drygt 1 km. Eftersom höjdskillnaderna in till Båstad är små och cykelnätet väl utbyggt är det möjligt att cykla till de flesta grundläggande servicefunktionerna.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs till största del av anlagda och uppvuxna villaträdgårdar med inslag av tall- och strandskog. Tall- och strandskogen i dagens Hemmeslöv planterades omkring år 1900 för att fixera sanden.

Litorinavallen löper längs Öresundskusten ett par hundra meter innan nuvarande strandlinje, dvs i linje med Maritas väg. Vallen började bildas för 7000 år sedan vid stranden av Litorinahavet. Namnet kommer från den vanligaste strandsnäckan, Litorina Iltorea, som fortfarande är vanlig i Öresund. Själva strandvallen består av sand och sten som vågorna kastade upp från havsbotten. I de övre lagren finner man också strandflinta.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet gränsar i väster till område som omfattas av skydd enligt 7 kap MB (Skydd av natur). Området i väst mellan havet och befintlig bebyggelse, utanför planområdet, ingår i Båstads kommuns Naturvårdsprogram (akt 2007).

Allmän plats

Delar av planområdet är idag allmän plats (park, plantering samt vägmark), se bild på sida 11.



Maritas väg, vy mot havet och "allmänning" / gångstråk till strandskog



Allmänt tillgängliga stigar i strandskogen (utanför planområdet) - vy mot havet



Stigar genom stranskogen leder vidare till hav och strand - vy mot havet



Vy från stranden mot Båstads samhälle

Översvämningsrisk

Enligt SMHIs beräkningar kan högvattennivåerna komma att nå en bit över 2 meter över dagens nivåer i slutet av seklet. Till detta kommer påverkan från stormar. Länsstyrelsen i Halland lät WSP ta fram en klimatanalys för stigande hav och åmynningar i Hallands län. I denna konstateras att Laholmsbukten är särskilt utsatt för vinduppstuvningseffekten vid extremväder. Båstad ligger relativt skyddat i Laholmsbukten men beräkningarna visar att vinduppstuvningseffekten ändå kan bli strax över 1 meter. Under "Adventsstormen" 2013 slog vågor upp till nivåer på uppskattningsvis 2,5 meter över normalnivån. Rekommendationen är att dessutom ha en säkerhetsmarginal på 0,5 meter. Det innebär att en riktlinje för planering av bostäder och verksamheter bör vara 3-3,5 meter över dagens medelhavsnivå. Befintlig bebyggelse inom planområdet är beläget mellan +5-8 möh (meter över havet) och någon översvämningsrisk föreligger således inte.

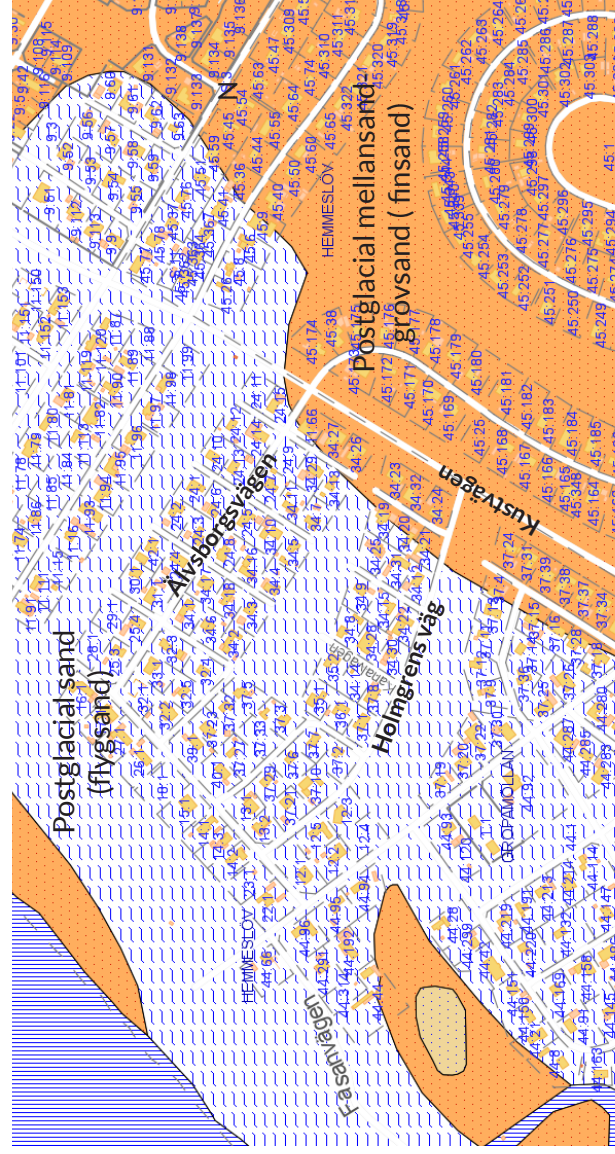
Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta domineras jordarten, karterad 0,5 meter under markytan, av postglacial sand (flygsand). Den östra delen av marken inom planområdet består av postglacial mellansand-grovsand (finsand).

Enligt en utredning gjord 1991 av teknolog Ulf Holm angående dagvattenhantering i området skall tidigare undersökningar av markförhållandena vid Hemmeslöv ha visat att "... det översta lagret består av finsand med en mäktighet större än 4 meter och antas uppgå till mellan 6 och 9 meter....". Någon äldre underlagsdata, jordprover, siktanalyser etc, har dock ej kunnat lokaliseras.

Inom befintligt bebyggelseområde i Hemmeslöv råder periodvis problem med höga grundvattennivåer. Grundvattentytan stiger snabbt vid större nederbördsmängder och det kan uppstå problem med att vatten blir stående på tomtmark. På grund av höga halter av lätt-oxiderat järn i grundvattnet kan problem med lukt uppkomma i öppna diken och vattenytor.

Radonmätningar har inte utförts.



Översiktskarta - jordarter

Kulturmiljöer och fornlämningar

Bjärehalvön har varit bebodd i tusentals år och spåren av bygdens tidigare invånare kan upptäckas nästan överallt. Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Om fornlämningar skulle påträffas inom planområdet i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt Lagen om kulturminnen 2 kap 10§.

Planområdet ingår i det som kallas "Kulturmiljöstråk" i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram från 2007. Stråket kallas även Per Albin-linjen, vilket syftar på den befästningslinje som uppfördes längs den sydsvenska kusten under andra världskriget (se sida 12).

Gator, trafik och parkering

Trafikförsörjning in till planområdet sker idag från Kustvägen. Parkering sker på respektive fastighet.

Kustvägen, som löper genom hela Hemmeslöv vidare till Laholms kommun kommer att stängas för genomfartstrafik strax norr om kommungränsen mellan Båstad och Laholm under 2016. Den nya Inre Kustvägen öppnades för trafik december 2015. På lokalgatorna inom planområdet är högsta tillåtna hastighet 30 km/h och på Kustvägen 50 km/h.

Eskilstorp Hemmeslövs Vägförening har utfört trafikräkningar på Kustvägen (sträckan Mellanvägen - Karups-/Måsvägen, 2012-11-21 till 2012-11-29, 2013-07-08 till 2013-07-22 samt 2015-08-20 till 2015-09-01. Vid de tre tillfällena uppmättes 1 650, 4000 respektive 2 130 fordon i ÅDT (årsmedeldygnstrafik). Den markant högre uppmätta trafikintensiteten under 2013 berodde på att mätningarna utfördes under de så kallade "Tennisveckorna". Eftersom mätningarna är utförda under olika perioder under åren bedömer Eskilstorp Hemmeslövs Vägförening årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till cirka 2300-2400 fordon.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Platsen för Båstads nya järnvägsstation ligger en knapp kilometer åt sydost. Busshållplats för linje 525 ligger längs Kustvägen i direkt anslutning till planområdet. Den går till Båstads centrum och Östra Karup och stannar vid Båstads nuvarande station.

Gång- och cykeltrafik

Hemmeslöv är idealiskt för att ta sig fram till fots och med cykel. Området är i stort sett helt platt och med gena gång- och cykelkopplingar där det i många fall krävs en omväg för bilarna. Med cykel tar man sig till planområdet från Båstads centrum via cykelväg längs havet och även Kustvägen. Till fots finns det flera valmöjligheter via smala gångvägar mellan tomter och ner till havet. Kattegattsleden (ny cykelled mellan Göteborg och Helsingborg) följer Kustvägen och passerar förbi planområdet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

I närheten av planområdet går distributionsledningar för natur- och biogas. Detta innebär att gas kan vara ett energialternativ.

El och telefoni

Ledningar för el och tele går i de befintliga vägarna och naturområdet inom planområdet. Utbyggnad av stadsnätet pågår i Hemmeslöv.

Brandvattenförsörjning

Ett flertal brandposter finns inom planområdet.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområdet för Båstad kommun (NSVA, Nordvästra Skånes Vatten & Avlopp AB) med huvudledningar för dricksvatten och spillvatten i gatorna inom planområdet.

Dagvatten

Dagvatten är ett samlingsnamn för regnvatten, smältvatten och spolvatten som rinner av från exempelvis hårdgjorda ytor, vägar och hustak, och som via diken eller ledningar rinner ut i vattendrag. Miljöbalkens allmänna hänsynsregler gäller för hantering av dagvatten och för verksamheter som t.ex. kan förorena dagvattnet. Enligt miljöbalken ska dagvatten avledas, renas och tas om hand på ett sätt som innebär att olägenhet för hälsa eller miljö inte uppkommer. Inom planområdet ska dagvatten omhändertas lokalt på tomtmark, se sida 27 om planbestämmelse om infiltration på tomtmark.

Två utredningar gjordes år 2000 med anledning av problem med dagvattenhanteringen i hela Hemmeslöv (Principutredning för dagvattenhantering inom del av Hemmeslöv, VBB Viak, Sweco, 2000-12-15 samt Dagvattenutredning Hemmeslöv, rapport, KM Bygg & Anläggning AB, 2000-12-15.) Där konstaterades att 2 fastigheter inom planområdet (av 98) ibland hade vatten stående på sin fastighet vid häftiga regn, 3 fastigheter hade ibland vatten i krypgrund. Detta kan ha förorsakats av att stuprör med utkastare varit felriktade (dvs in mot grunden). Fastighetsägarna informerades om vilka åtgärder de kunde vidta för att förbättra situationen. En dräningsledning för dagvatten finns i grönområdet mitt i, samt ett dike för dagvatten söder om, planområdet. Numera finns inga kända problem med dagvattenhanteringen i området.

Avfallshantering

Hushållsavfall hämtas från respektive fastighet. Närmsta återvinningsstation finns vid korsningen Karupsvägen / Meteorvägen strax söder om planområdet.

8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

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.

Bebyggelse

Användning

Kvartersmarken inom planområdet avses fortfarande vara avsett för bostäder.

Inom planområdet finns 98 tomter varav de flesta redan är bebyggda med friliggande bostadshus.

Placering och utformning

Så kallad "byggbar mark" ligger kvar enligt gällande byggnadsplan (detaljplan). Dvs "prickmarken" (där byggnad ej får uppföras) är oförändrad. Syftet med att låta "prickmarken" vara oförändrad är bland annat att behålla siktstråken längs gatorna. Dessutom möjliggör prickmarken (om 6 m), där det inte råder utfartsförbud, att en bil kan parkeras framför t ex ett garage. Alla fastigheter i Hemmeslöv omfattas av en 6 m bred eller ännu bredare "prickmarksremsa" mot gatumark. Tomterna inom planområdet bedöms vara av den storleken (både enligt nuvarande och föreslagna detaljplan) att det finns goda möjligheter att placera byggnader inom "oprickad mark".

Planförslaget föreslår en utökad byggnadsarea till 250 m² / fastighet, varav 40 m² reserveras för komplementbyggnad. Högsta tillåtna nockhöjd anges till 8,3 m. Vilket innebär att ett 1½-plans hus med brant taklutning alt 2-plans hus med flack taklutning är möjligt att uppföra. Nuvarande detaljplan medger en byggnadshöjd om 4,0 m och en högsta taklutning om 30 grader. Det innebär att desto "bredare" gaveln är desto högre blir "nockhöjden". En övre begränsning av nockhöjd finns ej i gällande detaljplan. En högsta nockhöjd om 8,3 m för huvudbyggnad bedöms rimlig i området bland annat med hänsyn till både befintlig bebyggelse samt miljö och möjlig byggrätt i övriga Hemmeslöv. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,6 m. Minsta tillåtna fastighetsstorlek anges till 900 m² - precis som i intilliggande kvarter. För tre av tomterna som är strax under 900 m² anges minsta tomtstorlek till 850 m².

På plankartan förtydligas att bygglovgivna byggnader inom "prickmark" ska betraktas som godkänd planavvikelse vid kommande bygglovprövning.

Fristående huvudbyggnad får inte uppföras närmare gräns mot granntomt än 4 m. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas. För byggnad närmare än 4 m från grannfastighet gäller särskilda brandkrav. Brandkrav styrs av BBR (Boverkets Byggregler). Väljer fastighetsägare att placera byggnad t ex 3 m från fastighetsgräns ska byggnaden uppföras enligt särskilda brandkrav (även om grannfastigheten är obebyggd). Syftet är att få en rättvis fördelning av kostnaden avseende brandskydd.

Inom området får endast en huvudbyggnad per fastighet uppföras och dessutom får källare ej byggas.

Dessutom föreslås en planbestämmelse som gör att bygglov inte krävs för murar och plank som ligger närmare allmän platsmark än 4 m och är lägre än 0,8 m, inte heller för murar och plank som är lägre än 1,5 m på övrig tomtmark. Byggs plank eller mur närmare fastighetsgräns än 4,5 m behövs berörd grannes medgivande.



Illustration, detaljplan för Hemmeslöv 44:1 m fl fastigheter

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet är flackt med mycket få höjdskillnader. Större delen av planområdet ligger på +7 till +8 möh (meter över havet). Husraden väster om Maritas väg parallellt med havet ligger aningen lägre, cirka +5 möh. Vegetationen inom planområdet består av tallskog med inslag av lövträd. Denna befintliga natur i området avses bevaras och vidareutvecklas på samma sätt som tidigare. De gröna områdena mellan bostadsbebyggelsen fungerar som genvägar för gående och cyklister samt rekreationsområde.

Allmän plats

Andelen allmän plats förändras inte jämför med gällande byggnadsplan (detaljplan).

Översvämningsrisk

Befintlig bebyggelse inom planområdet är beläget mellan +5-8 möh (meter över havet) och någon översvämningsrisk föreligger således inte. Se även text på sida 21.

Geotekniska förhållanden

Se sida 21. En mer ingående geoteknisk undersökning bedöms ej vara nödvändig då planområdet redan är exploaterat.

Kulturmiljöstråk och fornlämningar

Planområdet ingår i det som kallas "Kulturmiljöstråk" i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram från 2007. Stråket kallas även Per Albin-linjen, vilket syftar på den befästningslinje som uppfördes längs den sydsvenska kusten under andra världskriget. Planområdet bedöms vara förenligt med kulturmiljöprogrammet eftersom inga värn eller försvarsbefästningar påverkas. Utanför planområdet, i sanddynorna längs havet, finns ett antal värn som vittnar om befästningslinjen som byggdes under andra världskriget.

Planområdet ligger i ett relativt fornlämningstätt område vilket medför att en arkeologisk undersökning kan behövas innan exploateringen påbörjas. Påträffas fornlämningar inom planområdet i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § i Lagen om kulturminnen mm.

Gator och trafik

Matargatan till bostäderna inom planområdet, dvs Kustvägen, har fått planbestämmelsen HUVUDGATA. De andra gatorna inom planområdet har fått planbestämmelsen LOKALGATA. Gatorna är mellan 5 och 8 m breda och asfalterade. Gatubelysning finns längs Älvsborgsvägen, Maritas väg, Pilvägen samt delvis Korsvägen. En eventuell utbyggnad av gatubelysningen inom planområdet sker i samråd och överenskommelse mellan Eskilstorps Hemmeslövs Vägförening och Båstads kommun, Teknik & Service.

Längs Kustvägen löper en anlagd separerad gång- och cykelväg.

Då detta förslag till ny detaljplan inte påverkar antalet bostadsenheter inom planområdet beräknas inte heller trafikvolymen att öka nämnvärt.

Trafiken på Kustvägen bedöms minska när den stängs för genomfartstrafik (strax norr om kommungränsen mellan Båstad och Laholm) och den nya "Inre Kustvägen" öppnats för trafik.

Parkering

Parkeringsmöjlighet ska även i fortsättningen finnas på egen fastighet.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns det en busshållplats (linje 525) längs Kustvägen, i direkt anslutning till planområdet. Båstads nya station, en knapp kilometer sydost om planområdet, främjar att på ett lätt sätt tåg- eller busspendla.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget förändrar inte befintligt gång- och cykelnät.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer eller möjligheterna att uppfylla dessa.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Riksdagen har fastslagit rikvärden för buller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Riktvärdena är följande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Från 2015-06-01 gäller 60 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasader för bostäder om högst 35 m²
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Särskilda bullermätningar avseende biltrafik har inte utförts, men befintliga bullernivåer bedöms inte vara av sådan nivå att Riksdagens och Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse överskrids.

Trafiken på Kustvägen, vilken är den främsta bullerkällan avseende fordonstrafik är relativt begränsad med en högsta tillåtna hastighet om 50 km/h. På andra gatorna inom planområdet är den högsta tillåtna hastigheten 30 km/h. Eskilstorp Hemmeslövs Vägförening har utfört trafikräkningar på Kustvägen (sträckan Mellanvägen - Karups-/Måsvägen) vid ett flertal tillfällen och uppskattar årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till cirka 2300-2400 fordon.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet är anslutet till befintligt elnät. I närheten av planområdet går distributionsledningar för natur- och biogas. Detta innebär att gas kan vara ett energialternativ.

Båstads miljöprogram 2012-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

El och telefoni

El och telefoni är anslutet till det befintliga ledningsnätet. Befintligt el- och telefoninät bedöms vara tillräckligt dimensionerat för den utökade byggrätt som planförslaget möjliggör.

Dricks- och spillvatten

Befintlig byggelsen är anslutet till det befintliga ledningsnätet. Befintligt VA-system bedöms vara tillräckligt dimensionerat för den utökade byggrätt som planförslaget möjliggör.

Brandvattenförsörjning

Ett flertal brandposter finns inom planområdet. Befintliga brandposter bedöms vara tillräckligt dimensionerade för den utökade byggrätt som planförslaget möjliggör.

Dagvatten

En ökad byggrätt inom planområdet kan komma att påverka dagvattenhanteringen. Vid till- / nybyggnation är det viktigt att höjdsättning inom fastigheten beaktas samt att exempelvis stuprör förses med utkastare och att husgrundsdränering utförs på rätt sätt. Inom planområdet införs en planbestämmelse om att minst 50% av tomtytan ska möjliggöra infiltration för dagvatten.

Avfallshantering

Hushållsavfall hämtas från respektive fastighet. Närmsta återvinningsstation finns vid korsningen Karupsvägen / Meteorvägen strax söder om planområdet.

9. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

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

Utveckling av bebyggd miljö, sociala värden och vardagsmotion

Planförslaget möjliggör en utökad byggrätt på mark som redan idag är i anspråktaget för bostäder. Området ligger stationsnära, havsnära och inte långt ifrån Båstads centrum - kvaliteter som är eftertraktade för många.

Socialt och ekonomiskt innebär planförslaget möjlighet till utveckling av befintligt bostadsbebyggelse i tätort. Hus som endast använts som fritidshus möjliggörs till ett mer permanent boende. Det i sin tur kan generera fler kommuninvånare i Båstads kommun.

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser vilket tillsammans med bra cykelvägar och cykelvänlig terräng ger goda möjligheter för pendling och vardagsärenden utan bil. Det ger också goda förutsättningar att främja vardagsmotion i form av cykelpendling, långpromenader eller endast genom att göra det enkelt och gent att gå eller cykla.

Riksintresse och rekreation

Riksintressena friluftsliv och rörligt friluftsliv samt kustzon påverkas inte. Planområdets läge nära hav, strand och strandskog ger dessutom goda rekreativa förutsättningar. Planområdet förses med stora grönområden med goda förbindelser till omgivande grönområden. I alla riktningar finns möjlighet till promenader, cykelturer och löparrundor.

Natur- och kulturvärden

Planförslaget påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt, inte heller känsliga mark- och vattenområden.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om ändå fornlämningar skulle påträffas inom planområdet i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt Lagen om kulturminnen 2 kap 10§.

Hälsa och säkerhet/störningsskydd

Planförslaget innebär ingen särskild risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Det finns inga särskilda risker som kräver skyddsavstånd, som t ex avstånd till farligt gods-leder eller annat. Trafikmiljön kring och inom planområdet ger inte upphov till bullernivåer som riskerar att överskrida riksdagens och Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse.

Kustmiljö

Bjärekusten har inga kända erosionsproblem i detta kustavsnitt. Någon översvämningsrisk bedöms ej föreligga då befintlig bebyggelse följer rekommendation framtagen av WSP, se sida 21.

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten började gälla den 22 december 2009. De påverkas inte av åtgärder inom planområdet.

10. GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (PBL2013/14 CU:31). Samråd har genomförts under hösten 2015 och granskning kommer att ske under första halvåret 2016. Antagande bedöms kunna ske under 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet är redan utbyggt avseende vägar och VA-nät.

Gatubelysning finns längs Älvsborgsvägen, Maritas väg, Pilvägen samt delvis Korsvägen. Befintlig gatubelysning inom planområdet driftas av Båstads kommun, Teknik & Service.

Inom området råder enskilt huvudmannaskap. Det gäller såväl gatunätet som grönytorna. Allmän platsmark inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen GA:20 för planområdets fastigheter.

Det primära skälet för att huvudmannaskapet i området ska vara enskilt är att det för befintlig och omgivande bebyggelse råder enskilt huvudmannaskap. En avvikande lösning inom aktuellt planområde skulle därmed ur ett allmänt drifts- och kostnadsperspektiv vara ofördelaktigt. Enligt praxis som utvecklats de senaste åren är enskilt huvudmannaskap möjligt även i områden för permanentboende.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget föranleder inga nya nödvändiga fastighetsbildningar.

Servitut, ledningsrätt

Inom planområdet finns inga servitut däremot löper en ledningsrätt till förmån för dagvattenledning samt Bjäre Krafts optoledning genom NATUR-och GATU-mark inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen ansvarar genom sitt andelstal för förvaltningen av anläggningen GA:20. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm har fastställs i ett anläggningsbeslut.

Ekonomiska frågor

Natur- och gatumark sköts redan idag av en gemensamhetsanläggning (ga:20). Ersättning betalas ut enligt av kommunfullmäktige antagan taxa. En utbyggnad av detaljplanen föranleder därmed ej att Teknik- och service driftbudget för gatu- och parkunderhåll behöver utökas.

Berörda fastighetsägare tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmåteriförrättningar.

Planavgift, i enlighet med en av (kommunfullmäktige) beslutade taxa, kommer i samband med bygglovgivning att uttagas inom detaljplaneområdet.

Om detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning osv krävs vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas det av berörd markägare.

Övriga avgifter

Bygglovs-, plan- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

Tekniska frågor

Allmän platsmark

Gator inom allmän platsmark är redan utbyggt.

Vatten och avlopp

VA-system är redan utbyggt inom planområdet. Anslutning till VA- ledningar i området sker från av kommunen anvisad anslutningspunkt. VA-ledningar ingår i kommunens allmänna VA-system och VA-verksamhetsområde.

Markförorening

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

El, tele, internet

TeliaSonera Skanova Access AB, Södra Hallands Kraft och Bjäre Kraft ekonomisk förening har kabelanläggningar inom planområdet. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning är redan utbyggt inom planområdet.

Gatubelysning

En eventuell utbyggnad av gatubelysningen inom planområdet sker i samråd och överenskommelse mellan Eskilstorps Hemmeslövs Vägförening och Båstads kommun, Teknik & Service.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs enligt standardförfarande. Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs och sedan lämna över förslaget till politikerna. De som lämnat synpunkter på planförslaget under samråd eller granskning får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen detaljplanen.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Camilla Nermark på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Lisa Rönnberg, samhällsbyggnadschef
- Magnus Sjeldrup, planstrateg
- Olof Selldén, planchef (f.d översiktsplanerare)
- Fredrik Jönsson, projektingenjör
- Andreas Jansson, gatu- och trafikingenjör
- Roger Larsson, stadsarkitekt
- Per Selldén, exploateringsingenjör
- Malin Svensson, kartingenjör
- Johan Sendelius, NSVA

SAMHÄLLSBYGGNAD

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef

Camilla Nermark
Planarkitekt