

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- · · · · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

- Allmänna platser
- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- NATUR** Naturområde med plats för gång- och cykeltrafik

Kvartersmark

- B Bostäder
- T Teknisk anläggning

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Största totala byggnadsarea är 180 m² för fastighet inom med B1 betecknat område. Härav får kompletterbyggnader uppta högst 50 m².

- e Största bruttoarea i kvm.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- · · · · Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Balkong till bostadshus får byggas med max 2,5 m in på området.
- u Marken skall hållas tillgänglig för underjordiska ledningar
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

Befintliga markhöjder inom planområdet skall så långt möjligt bibehållas

Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten.

— · — · — · Körbar in- och utfart får ej anordnas

Mur eller plank får inte uppföras inom området till en högre höjd än 0,8 meter. I gräns mellan parhus samt i anslutning till uteplats får dock uppföras mur eller plank i enlighet med PBL 8:4 pkt. 2

Stödmurar vid gata inom kvartersmark får uppföras i erforderlig omfattning.

natur

- Naturområde
- * Marknivåer får ej ändras.
- * Murar, plank eller staket är ej tillåtna.
- * Mark ska vara beväxt med träd och buskar.

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- ◇ 0,0 Högsta totalhöjd i meter.
- ◇ +0,0 Högsta totalhöjd i meter över havet (enl. RH00). Högsta byggnadshöjd och totalhöjd för gårdshus/garage är 3,0 resp. 4,0 meter.

Utöver totalhöjd får mindre skorsten utföras.

parhus

- Endast parhus
- I Högsta antal våningar. Härutöver får mindre takkupa utföras samt vind inredas.
- v Souterrängvåning får inredas utöver angivet högsta antalet våningar.

Bostadshus ska byggas i radonsäkert utförande

ILLUSTRATIONER

— — — — — Illustrationslinje för föreslagen fastighetsgräns

ADMINISTRATIVA BETÄMMELSER

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

Inför nybyggnad ska krav enligt översiktlig VA-utredning 2010-02-26 tillgodoses och redovisas.

Inför nybyggnad ska kompletterande geoteknisk utredning redovisas.

Kommunen är huvudman för allmän plats.



GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i juli 2009 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i april 2010. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30. Koordinatsystem i höjd: RH00

Thomas Bauer, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun



Plannummer:
REGISTRERINGSDATUM
Planen anlagd av: 2011-11-02
Planen vunnit laga kraft: 2011-12-01

ANTAGANDEHANDLING
 Enkelt planförfarande

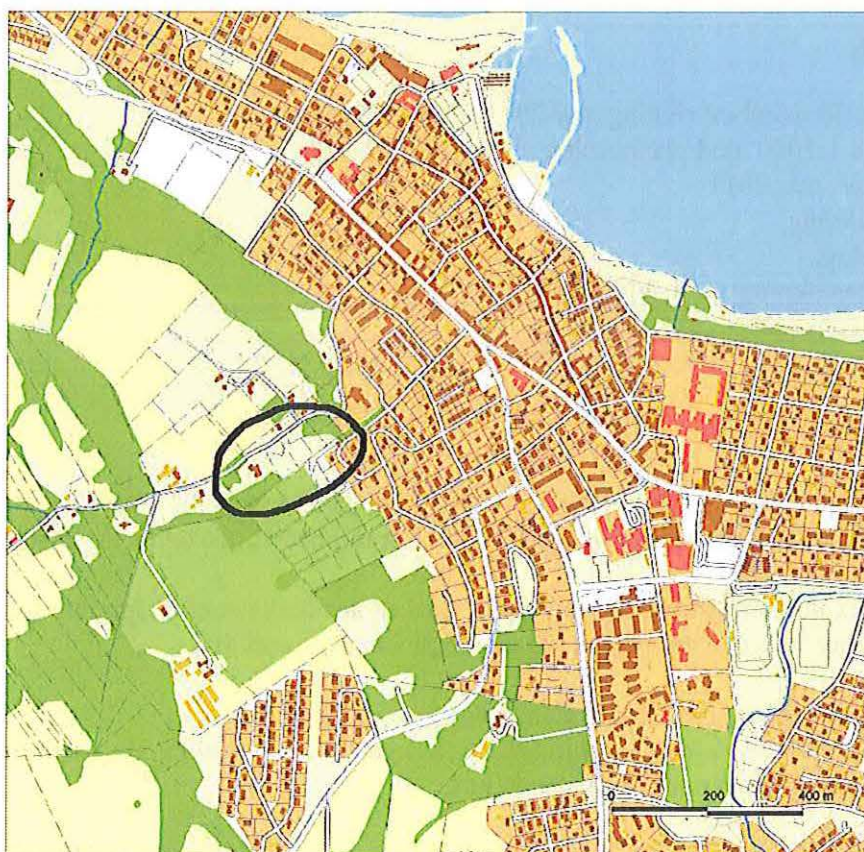
Detaljplan för
Båstad 109:143 m fl.

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad på Bolander Arkitektkontor den 14 september 2010

Per Iwansson Karin Stenholm
Planchef Planarkitekt Staffan Bolander Plankonsult

Detaljplan för
Båstad 109:143 m.fl, Hyllebäcken
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län



PLANAVDDELNINGEN I BÅSTAD

Detaljplan för
Båstad 109:143 m.fl, Hyllebäcken
i Båstad, Båstads kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plan- och genomförandebeskrivning, apr 2011 (denna handling)
Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, sep 2010
Särskilt utlåtande, mar 2011
Fastighetsförteckning,
Behovsbedömning,
Geoteknisk undersökning J&W 2002-04-26
VA-utredning Hyllebäcken 2010-02-26

BAKGRUND OCH SYFTE

Gällande detaljplan (1992-02-19) tillåter en bebyggelse på 5 lägenheter varav två i parhus inom ett obebyggt område mellan Tarravägen och Hyllebäcken i den västra delen av Båstad.

Båstad Borgen exploaterings AB, har inkommit med en ansökan om planläggning för att möjliggöra nybyggnad av 9 lägenheter på det aktuella exploateringsområdet.

Kommunstyrelsen har beslutat att pröva en ändring av detaljplanen.
Den nya planen upprättas i syfte att möjliggöra ytterligare 4 nya bostäder, dvs. sammanlagt 9 bostäder i form av 3 parhus och 3 friliggande hus.

I samband med en planändring ser kommunen det även som angeläget att precisera läget för det promenadstråk utefter bäcken som den tidigare detaljplanen och översiktsplanen presenterat. Avsikten är att stärka allmänhetens möjligheter att promenera utefter bäcken samtidigt som berörda fastighetsägare får bättre förutsättningar att planera sina fastigheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planens läge, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet ligger i den västra delen av Båstads samhälle ovanför och söder om Stiftsgården. Planen gränsar i nordost till detaljplan nr 452 för kv. Apeln, Pilen m.fl. fastställd 1951-06-19 samt detaljplanen för del av Båstad 109:68 fastställd 2003-05-27. I övrigt gränsar planområdet till icke planlagd mark. Längs planområdets nordvästra sida går Tarravägen varifrån tillfart till planområdet avses ske.

Planområdet sammanfaller i stort med området för den gällande detaljplanen från 1992. Den totala markytan upptar 2,16 hektar. Exploateringen avses ske endast på fastigheterna Båstad 109:143 och 109:446-449.

Marken inom planområdet ägs av:

Bernt o Birgitta Nilsson (Båstad 109:142)

Båstad Borgen Exploaterings AB (Båstad 109:143-144 och 109:446-449)

Båstads kommun (109:441) och 109:2

Befintliga förhållanden

Planområdet har ursprungligen varit en fruktodling. Sedermera har denna styckats av i ett antal fastigheter och av fruktodlingen återstår nu endast enstaka fruktträd blandade med sly och annan trädvegetation. I lågdelen av dessa avstyckade fastigheter rinner Hyllebäcken ner mot Båstads samhälle.

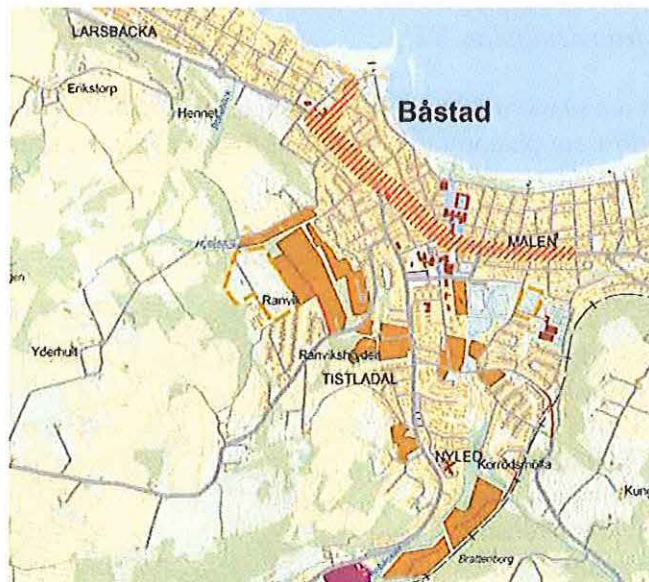
Endast en av fastigheterna är hittills bebyggd, nämligen Båstad 109:142. I sydvästra delen på denna fastighet ger gällande plan möjlighet för ytterligare en avstyckning och nybyggnad av ett bostadshus i form av ett parhus.

I den nordligaste delen av planområdet innehar Båstads kommun fastigheten Båstad 109:441 där ett renvattenmagasin med tryckstegringspumpar finns. Även fastigheten Båstad 109:144 är i gällande detaljplan avsedd för denna anläggning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planförslaget bedöms förenligt med den nyligen antagna översiktsplanen (2008-09-24) för Båstads kommun. Området anges som område för bostäder. Sydöst om planområdet är ytterligare mark utlagt för bostadsändamål.



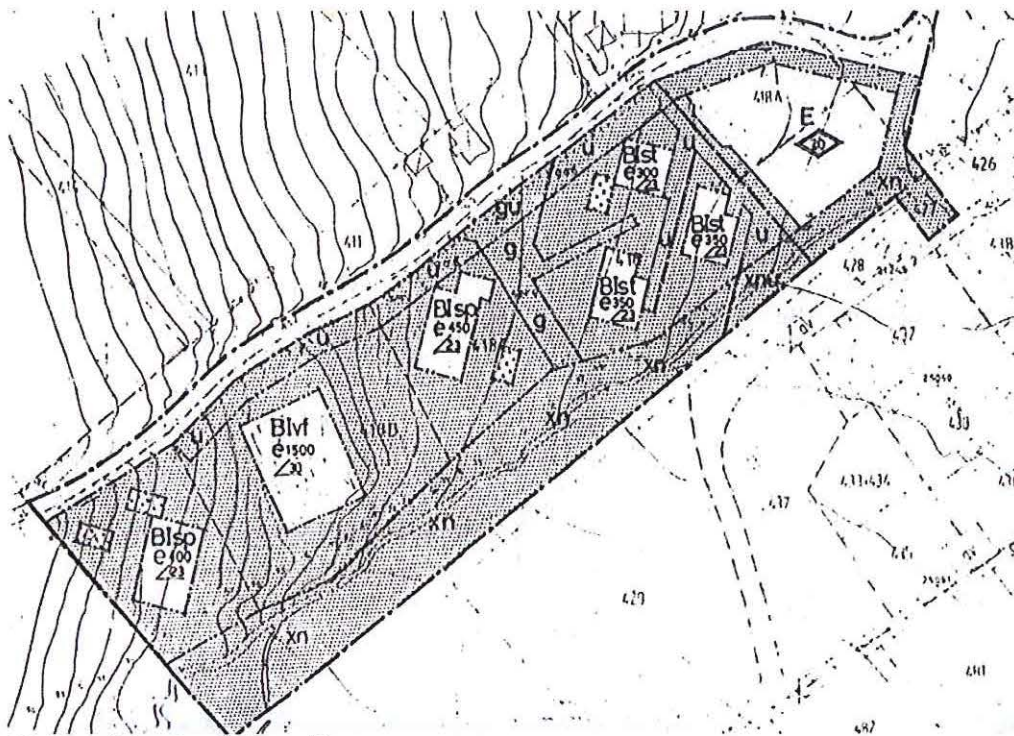
Utdrag från översiktsplan

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan nr 1482 (1992-02-19). Enligt denna är kvartersmarken avsedd för bostadsändamål samt i den nordöstra delen mark för teknisk anläggning.

Gällande detaljplan medger totalt 8 bostäder, varav 5 inom det aktuella exploateringsområdet. Området närmast Hyllebäcken är betecknat med "xn" vilket enligt planbestämmelserna inne-

bär att ”markens höjdförhållanden inte får ändras, bäckfåran skall hållas öppen samt att gång- och cykeltrafik genom området ej får hindras”.

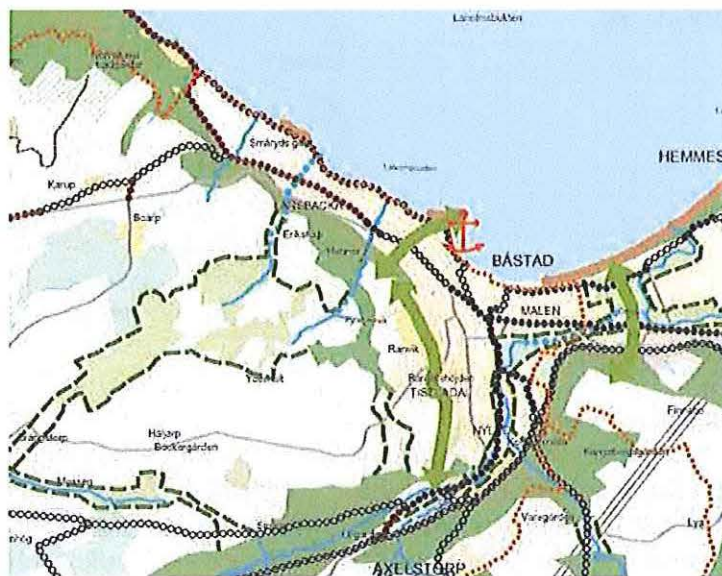


Utdrag från detaljplan -92

Nordöst om planområdet gäller detaljplan (nr 1556) vilken anvisar marken för bostadsändamål. Sydöst om planområdet redovisar översiktsplanen framtida bostadsområden.

Båstads kommuns grönstruktur enligt öp 08

Ett grönstråk ska upprättas mellan Pershögs-skogen och Ranvikshöjden. Detta berör planområdet och innebär att stråket går längs Hyllebäckens sydöstra sida och ansluter till Tarravägen omedelbart nordost om tryckstegningsstationen.



Utdrag från grönstrukturplan i öp 08

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressen för friluftslivet enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB), för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1, 2 §§ MB samt ligger i kustzonen enligt 4 kap 1, 4 §§ MB.



Utdrag från sammanställningskarta riksintressen

Markföroreningar och geoteknik

Inom planområdet har J&W, 2002-04-26, genomfört en geoteknisk markundersökning. Av denna framgår att området är byggbart men att stor omsorg ska iakttas vid grundläggning med hänsyn till tidvis höga grundvatten och tjälrisiker.

En kompletterande grundundersökning krävs inför bygglovprövning, vari också ska ingå provtagning för radonhalter.

Risken för markföroreningar har diskuterats med kommunens miljöavdelning och en fruktodlare i trakten. Marken inom planområdet har använts till fruktodling, men den verksamheten upphörde för cirka 50 år sedan. Om träden besprutats kan rester av bekämpningsmedel ha hamnat i marken, men det rör sig om så små mängder att de brutits ner vid det här laget. På platser där bekämpningsmedel hanterats eller lagrats skulle större mängder kunna hamna i marken och då skulle rester av dem kunna finnas kvar. Någon sådan plats finns dock inte inom planområdet, eftersom den dåvarande markägaren hade basen för sin verksamhet på en plats längre ner i Båstad. Därför bedöms det inte finnas någon risk för rester av bekämpningsmedel i marken inom planområdet.

Arkeologi

Länsstyrelsen har i meddelande 2009-05-07, förklarat sig inte ställa några krav på arkeologisk utredning inför exploateringen. I den händelse att under mark dolda forn lämningar framkommer i samband med markarbeten, ska dessa i enlighet med 2 kap 10§ lagen om kulturminnen mm omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

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.

Trafiken på Tarravägen, vilken är den främsta bullerkällan, är synnerligen begränsad. Några trafikräkningar har ej utförts. Bullret bedöms av tekniska kontoret vara försumbart i sammanhanget.

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 vatten förekomst 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.

Eftersom flera vattenförekomster inte har god status idag behövs åtgärder för att statusen ska förbättras. Det kan inte åstadkommas genom denna detaljplan, utan kräver andra åtgärder. Det är dock viktigt att planen inte bidrar till att försämra vattenkvaliteten. Från bostadsområden är den största föroreningskällan dagvattnet. Dagvattnet kommer i stor utsträckning att omhändertas lokalt. Mycket av vattnet kommer att infiltrera på vägen och påverkan på recipienterna bedöms bli liten.

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

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status
Hyllebäcken	God	Uppnår ej god
Laholmsbukten	Otillfredsställande	Uppnår ej god
Grundvattenförekomst	Kvantitativ status	Kemisk status
Bjärehalvön	Otillfredsställande	Otillfredsställande
Namnlös	God	God
Laholmsslätten	God	God

Behovsbedömning

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

- Planen omfattar mark som delvis redan tagits i anspråk för tätbebyggelse. Den möjliggör fyra ytterligare bostäder på den detaljplanlagda marken som tidigare gav rätt till 8 bostäder.
- Förenlighet med ÖP anses föreligga.
- Området omfattas av riksintressen för rörligt friluftsliv samt friluftsliv. Den tidigare planbestämmelsen som säkrar tillgängligheten utefter Hyllebäcken stärks i den nya planen.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa eller säkerhet.
- Miljökvalitetsnormerna 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.

PLANFÖRSLAGET

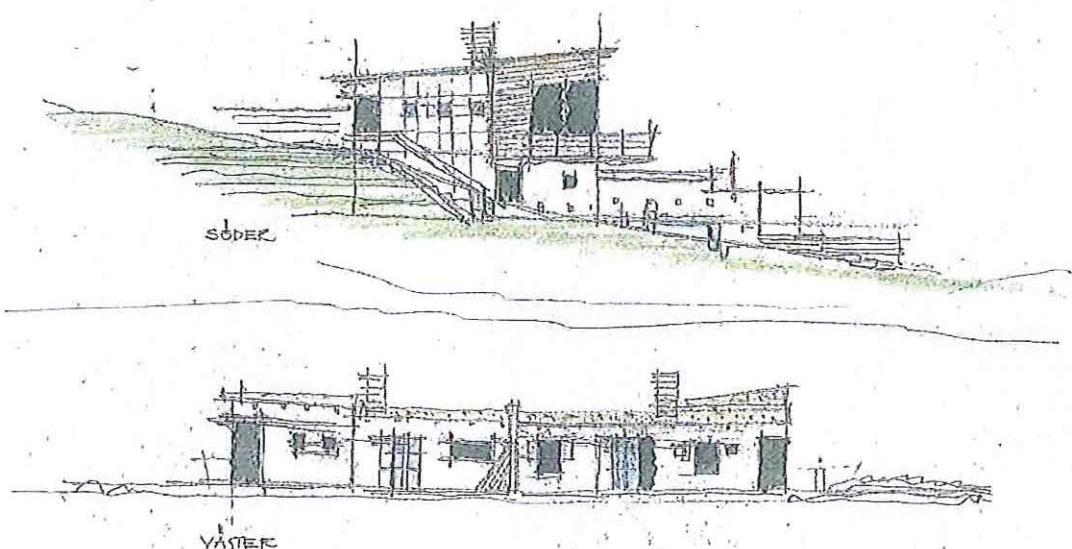
Enbostadshus med souterrängvåning

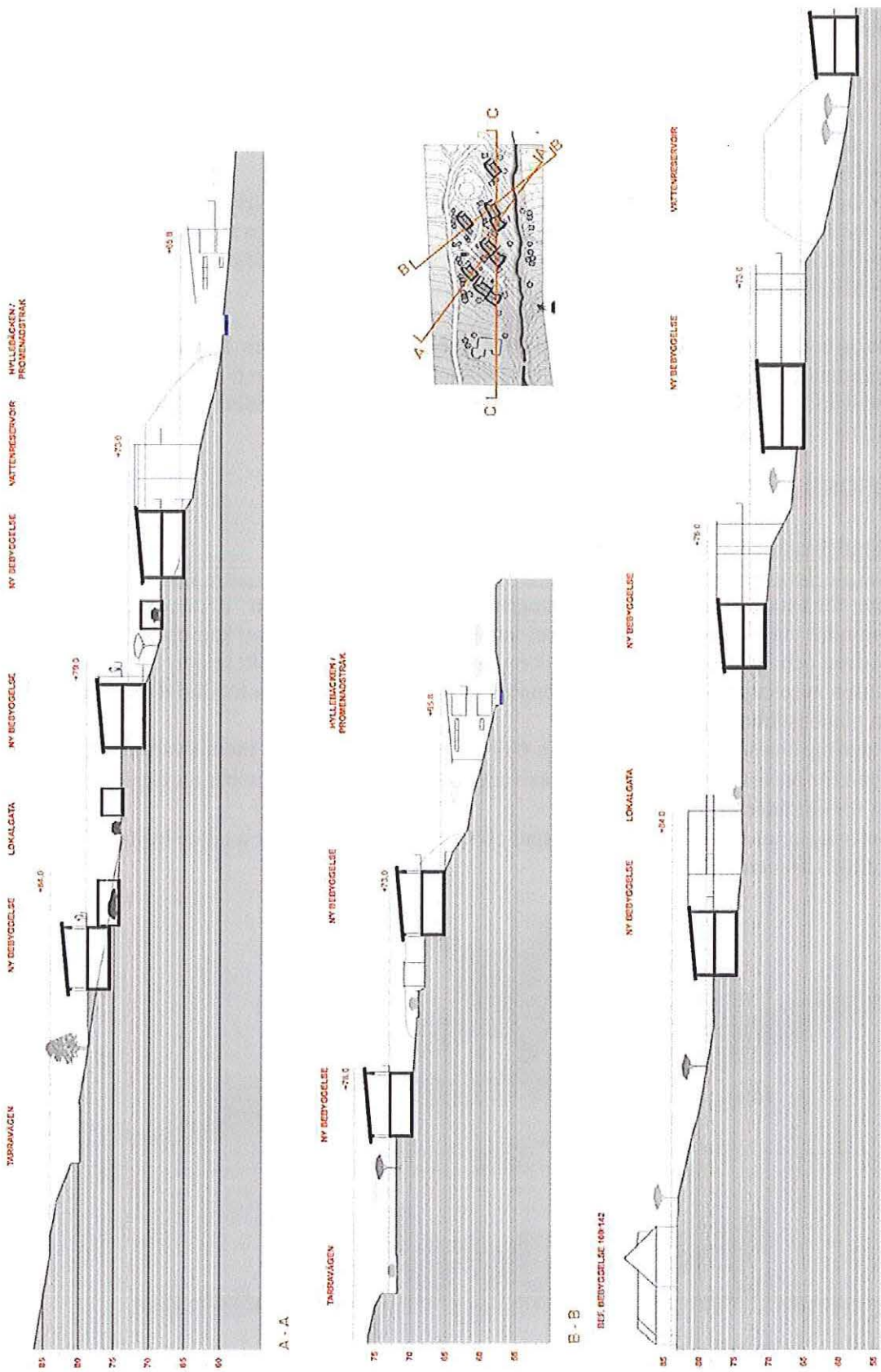
Inom exploateringsområdet utökas antalet lägenheter med fyra till totalt 9 stycken.

Området för vattenreservoar och tryckstegringsstation, redovisat som "E", har visat sig behöva en mindre yta än i tidigare plan, vilket innebär att ett bostadshus nu kan placeras mellan reservoaren och Hyllebäcken. Byggnaderna grupperas fritt med utsikt åt norr och öster. Bostadshusen avses uppföras som souterränghus med pulpettak. Högsta totalhöjd är begränsad genom planbestämmelse.

Exploateringsområdet är ca 9870 m². Ca 600 m² utgörs av gatumark inom kvarter. Den totala byggytan för bostadsbyggnader beräknas vara 1680 m². Förslaget innebär att exploateringsgraden för området ligger på ca 18%.

Exploateringsgraden på fastigheten Båstad 109:142 överensstämmer med de bestämmelser som gällde i planen 1992.





Vattenreservoar

Vattenreservoaren i den norra delen av planen är en kommunal anläggning på kommunal mark. Den kommer att bibehållas till sin storlek och utformning. Den i tidigare plan redovisade totalhöjden 7 meter har ersatts med en högsta absolut höjd i den nya planen. Öster om reservoaren och i anslutning till naturområdet finns plats för en mindre tryckstegringsstation.

Fastighetsbildning

Inom exploateringsområdet avses de olika bostäderna ligga på egna fastigheter.

Parkering o trafik

Fastigheterna nås via en gemensam tillfartsgata från Tarravägen. Vägen kommer att i sin brantaste del ha en lutning på ca 12% och kraven på handikapptillgänglighet kommer därmed inte att kunna uppfyllas på denna. Dessa lutningar gäller f.ö. stora delar av Båstad, bland annat Tarravägen fram till exploateringsområdet. Väl framme vid bilparkeringsplatser och husen kommer dock gällande lutningar för att klara rullstolstillgänglighet att kunna följas helt. Fastigheten i nordöst nås via en egen infart från Tarravägen. Denna infart ska också vara tillgänglig för servicetrafik till pumpstationen och får därför beteckningen lokalgata. Vilplan ska anordnas vid utfart mot Tarravägen från respektive tillfartsgata. För att förbättra siktförhållandena på Tarravägen ska skymmande delar av slänter bortschaktas.

Natur och grönstråk

Ett planerat grönstråk med gångstig mellan Pershögskogen och Ranvikshöjden berör planområdet. I tidigare plan var grönstråket markerat med "xn" inom bostadskvarteret. Bestämmelsen "xn" innebar att "markens höjdförhållanden inte får ändras, bäckfåran skall hållas öppen samt att gång- och cykelväg genom området ej får hindras". I den nya planen preciseras rätten till allmän gång- och cykeltrafik till att endast kunna ske sydöst om bäckfåran inom det område som blir allmän platsmark med beteckningen "NATUR". Gångstigen planeras strax sydöst om bäcken i enlighet med illustrationen. Den sydvästra delen av gångstigen ska ha karaktären av en skogsstig och varken asfalteras eller belysas. Längre mot nordost (på fastigheten Båstad 109:446) ansluter gångstigen till gång- och cykelvägnätet inom det område som planeras söder om det nu aktuella och där kommer den att övergå till en asfalterad och belyst gång- och cykelväg.

En gång- och cykelväg planeras på fastigheterna Båstad 109:144 och Båstad 109:146 vid passagen över bäckfåran. Den kommer också att ansluta till den nyss nämnda gångstigen.

Nordväst om bäcken ligger marken kvar som kvartersmark med tomtavgränsningarna i bäckfåran. Inom de fastigheter som berörs av exploateringen ska de boende ha möjlighet att ta sig utefter bäcken och fram till den spång som gör att man kan komma över på andra sidan. För detta ska en gemensamhetsanläggning bildas som också skyddar naturvärden utefter bäcken i enlighet med de krav som framgår av bestämmelserna till planen.

På samma sätt föreslås en gemensamhetsanläggning inom fastigheten Båstad 109:142. Denna gemensamhetsanläggning finns det dock ingen anledning att skapa förrän en eventuell avstyckning sker med avsikten att bygga ytterligare ett hus i enlighet med planförslaget.

Sopor

Sopor från de olika fastigheterna avses kunna hanteras i gemensamt soprum vid infarten från Tarravägen för de 8 västliga fastigheterna. Fastigheten öster om reservoaren, med egen infart, bör kunna ordnas med egna kärl nära Tarravägen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten ansluts och omhändertas i befintligt utbyggt kommunalt nät. VA-ledningar för den nya bebyggelsen föreslås ligga inom tillfartsgatorna och få sin anslutning via u-område mellan den norra tillfartsgatan och E-området.

I den tidigare detaljplanen finns ett ledningsområde för befintliga ledningar utefter Tarravägen för en tryckstegringsledning fram till fastigheten Båstad 109:142. Detta ledningsområde föreslås ligga kvar i den nya planen eftersom det även rymmer ledningar för el och tele för Båstad 109:142. Tekniska förvaltningen föreslår att det dras nya VA-ledningar från 109:142 och att dessa sammankopplas med de nya ledningarna inom exploateringsområdet.

En VA-utredning med särskild inriktning på dagvatten har utförts på uppdrag av Tekniska förvaltningen. Åtgärder föreslås i denna med syfte att fördröja dagvatten vid kraftiga regn och därmed förhindra att Hyllebäcken svämmar över längre ner i samhället. Olika alternativ finns för lokalt omhändertagande av dagvattnet. I första hand bör magasin i form av sjunkbrunnar eller dagvattenkassetter finnas inom varje bebyggd fastighet.

De dagvattenmängder som kan bli aktuella är svåra att bedöma innan bebyggda och hårdgjorda ytor är redovisade. I samband med bygglovansökan ska därför en utförligare VA-utredning baserad på det upprättade bygglovsförslaget inges. Planbestämmelserna innefattar därför en hänvisning till de krav som den översiktliga VA-utredningen 2010-02-26 redovisar. Med hänsyn till att dagvattenmagasin kräver schaktningar är det lämpligt att en utförligare VA-utredning samordnas med den kompletterande markundersökning som krävs inför bygglovprövning.

El- och optoledningar korsar planområdet i den nordöstra delen. Ett "u-område" har därför lagts in i planen över E-områdets östra del. Eventuella förändringar av dessa ledningar kan utföras av Bjäre kraft varvid beställaren står för kostnaderna.

Medverkande tjänstemän

Johan Hamringe, kommunekolog/miljöchef
Börje Nilsson, miljöinspektör
Johan Sendelius, NSVA
Magnus Sjeldrup, kommunekolog
Lennart Sjöborg, trafikingenjör
Tommy Ström, VA-chef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planförfarande

Planarbetet bedöms kunna ske som enkelt planförfarande.

Tidplan

Samråd för planen har skett under sommaren 2010. Antagande bedöms kunna ske under våren 2011.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning avses kunna genomföras enligt illustration. Tidigare gränser för fastigheter och gemensamhetsanläggning ska utgå eller ändras.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för område markerat som "natur". I en första omgång för den norra delen utefter bäcken som berör exploateringsområdet. I en andra omgång vid det tillfälle en avstyckning sker för ytterligare bostadshus på fastigheten Båstad 109:142. De båda gemensamhetsanläggningarna kan då sammanföras eller fungera var för sig.

För de ledningar utefter Tarravägen som betjänar endast fastigheten Båstad 109:142 ska servitut bildas.

Tillstånd

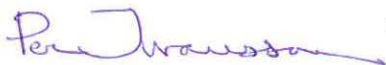
I det fall kommunen inte ansvarar för allmänna VA-anläggningar kan avledning av dagvatten betraktas som en vattenverksamhet enligt 11 kapitlet i miljöbalken. Anläggningar i form av utjämningsmagasin är då tillståndspliktig, alternativt anmälningspliktig vattenverksamhet. Efter dispens och tillstånd enligt 11 kapitlet miljöbalken kan en markavvattningssamfällighet bildas för avledningen.

Ekonomiska frågor

Exploatören avses stå för alla kostnader som sammanhänger med planarbete och exploatering. Kostnader för ytterligare VA-utredning, samt geotekniska undersökningar inklusive radonmätning, bekostas till fullo av exploatören. Eventuell flyttning av befintliga ledningar utefter Tarravägen i samband med nybyggnad av de två husen närmast Tarravägen bekostas av exploatören. Utbyggnad av VA-ledningar inom kvarter, samt nya VA-ledningar till Båstad 109:142 bekostas av exploatören. Nödvändiga fastighetsregleringar bekostas av exploatören.

VA -och bygglovsavgifter tas vid exploatering ut enligt taxa. I samband med bygglovprövningen tas även reducerad planavgift ut enligt taxa.

PLANAVDELNINGEN I BÅSTAD



Per Iwansson
Planchef



Karin Stenholm
Planarkitekt

Staffan Bolander
Konsulterande planarkitekt