



DETALJPLAN ORIGINAL

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i september 2010
på grundval av Båstads kommuns primärkarta.
Fastighetsredovisningen avser förhållandena i augusti 2010
Koordinatsystem i plan: = Sweref 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: = RH 00

Thomas Bauer, tekniska kontoret,
Ångelholms kommun

GRUNDKARTA
BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Ägoslagsgräns
- PÅARP 7:21
- Traktnamn
- Fastighetsnummer
- Bostadshus
- Höjdkurva
- Barrskog
- Lövskog
- Äng
- Aker

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning är tillåten. Där beteckning saknas
gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

- GRÄNSBETECKNINGAR
- Planområdesgräns ritad 3m utanför planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Illustrationslinje

- MARKANVÄNDNING
- Allmänna platser
- LOKALGATA Lokalgata
 - NATUR Naturområde Ängs- / hagmarkskaraktär eftersträvas GC-vägar får anläggas
- Kvartersmark
- GÅRDSGATA Gårdsgata gemensamt mindre sophus får uppföras
 - B Bostäder
 - L Odling jordbruksmark
 - E Tekniska anläggningar Avstånd mellan transformator och brännbar byggnad eller upplag min 5m

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- utjämningsmagasin Utjämningsmagasin för dagvatten utformning så att stängsel ej ofordras
- häll Synlig berghäll skall bevaras
- dike Befintligt dike, biotopskydd
- parkeringsgc väg Parkering
- gångstig Gång- och cykelväg
- gångstig Gångstig

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Byggnadsarea högst 50% av fastighetsarean dock högst 160m² byggnadsarean Bruttoarea på plan 2 max 65m²
- e₂ Byggnadsarea högst 50% av fastighetsarean dock högst 160m² byggnadsarean Bruttoarea på plan 2 max 90m²
- e₃ Byggnadsarea högst 50% av fastighetsarean dock högst 160m² byggnadsarean Bruttoarea på plan 2 max 110m²
- e₄ Byggnadsarea högst 25% av fastighetsarean

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas Gäller även s.k friggabodar
- Marken får endast bebyggas med kompletteringsbyggnad som får vara sammanbyggd med huvudbyggnad Totalhöjd max 3,5 m
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

UTFART

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Högsta totalhöjd i meter
- I, II Högsta antal våningar
- 10° Högsta taklutning i grader
- Fril. Endast friliggande hus garage får sammanbyggas

Uppställningsplats för två bilar per bostad skall anordnas på tomtmark

Området klassificeras som normalradonmark. Byggnad för stadigvarande vistelse ska uppföras radonskyddat.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

SAMRÄDSHANDLING

- Enkelt planförfarande
- Normalt planförfarande

Plannummer:

REGISTRERINGSDATUM

Planen antagen av:

KS 120111

Planen vunnit laga kraft:

120504

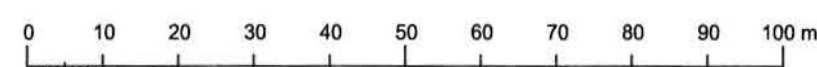
Detaljplan för
Pårp 10:6 m fl.
i Torekov, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad av Planavdelningen, Båstads kommun och Zoom Arkitekter AB
Januari 2011

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

- Planchef
Lisa Rönberg
Projektarkitekt
Per Iwansson
- Arkitekt LAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA
- Plankonsulter
Niklas Engård
Per Björkeröth
Gunilla Engård
- Arkitekt SAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA

SKALA 1:1000 / A1
1:2000 / A3



UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta:
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning och
Genomförandebeskrivning

kopiers överensstämmelse
med originalet intygas: *Anna Gunn*

Detaljplan för
Påarp 10:6 m fl.
i Torekov, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad av Planavdelningen, Båstads kommun och Zoom Arkitekter AB
Januari 2011

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Planchef	Arkitekt LAR/MSA	Plankonsulter	Arkitekt SAR/MSA
Lisa Rönnberg	Arkitekt LAR/MSA	Niklas Engård	Arkitekt SAR/MSA
Projekterare	<i>Per Björkeröth</i>	Per Björkeröth	Arkitekt SAR/MSA MAA
Per Iwansson	Arkitekt SAR/MSA	Gunilla Engård	Arkitekt SAR/MSA



Detaljplan för
PÅARP 10:6 m.fl.
i Torekov, Båstads kommun, Skåne län



PLANAVDDELNINGEN, BÅSTADS KOMMUN
och
ZOOM ARKITEKTER AB

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Detaljplan för

PÅARP 10:6 m.fl.

i Torekov, Båstads kommun, Skåne län

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning med behovsbedömning av MKB samt miljöbedömning (Denna handling)
- Genomförandebeskrivning (Denna handling)
- Fastighetsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	5
Läge och areal	5
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Kommunomfattande översiktsplan	6
Torekov, fördjupning av översiktsplan	7
Gällande detaljplaner	7
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR	8
Riksintressen, Natura 2000	8
Naturmiljö	9
Kulturmiljö och fornlämningar	11
Geotekniska förhållanden	11
Trafik	12
Bebyggelseområden	14
Teknisk försörjning	15
Störningar och risker	15
PLANFÖRSLAG	16
Bostäder	16
Naturmiljö och rekreation	17
Fornlämningar	17
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	18
Motiv för reglering i och utformning av detaljplane förslag	18
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	19

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Bebyggelse och markanvändning	19
Naturmiljö och landskapsbild	20
Sociala aspekter	20
Störningar	21
Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål	21
Natura 2000	21
Riksintressen	21
Teknisk försörjning	22
BEHOVSBEDÖMNING, BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	22
Ställningstagande	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	23
SYFTE	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
Tidplan	23
Genomförandetid	23
Huvudmannaskap	23
Ansvarsfördelning	23
Exploateringsavtal	23
Köpeavtal	23
Tillstånd och dispenser	23
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR	24
Fastighetsplan	24
Fastighetsbildning	24
Gemensamhetsanläggning	24
Ledningsrätt	24
Övriga rättigheter mm	24
EKONOMISKA FRÅGOR	24
TEKNISKA FRÅGOR	25
Utbyggnad av allmänna anläggningar	25
Mark	25
Vatten och avlopp	25
Räddningstjänst	25
Renhållning	25
El	25
Tele, TV och bredband	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	26

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ingår idag i byggnadsplan för Påarp 10:16, 10:7 mfl, 1979-02-21.

Syftet med en ny detaljplan för området är att pröva en bättre markanvändning än vad gällande byggnadsplan medger och att möjliggöra för en ny attraktiv bostadsbebyggelse i samspel med naturen där kvarteren öppnar upp sig mot och integreras med det regionala natur- och rekreationsstråket. Läget på Bjärehalvön nära havet, mötet mellan natur och kulturlandskap och närheten till Torekovs samhälle med lokal service och verksamheter gör området i många avseenden unikt.

Ansökan från fastighetsägarna samt en ökande efterfrågan på tomtmark för småhusbebyggelse i kombination med områdets mycket goda förutsättningar ligger till grund för detta planarbete.

Detaljplanens syfte är också att pröva möjligheten att skapa ett attraktivt bostadsområde till rimliga kostnader för åretruntboende, i överensstämmelse med kommunens översiktsplan och fördjupade översiktsplan för Torekov.

Planen ska möjliggöra för utbyggnad av ca 70 tomter för sammanbyggda småhus och 6-7 tomter för friliggande enfamiljshus.

Ett vägsystem inom planområdet med gårdsgator föreslås med anslutning till Eneborgsvägen i öster. Planområdet är idag till största del inhägnat med taggtråd och svårtillgängligt för allmänheten. Stigar och gångvägar genom området saknas helt. Nya planerade gång- och cykelstråk samt stigar mellan småhusbebyggelsen öppnar upp och knyter ihop planområdet med omgivande natur- och rekreationsområden och med befintlig bostadsbebyggelse.

Den föreslagna bebyggelsen ringlar sig fram i landskapet och bildar mindre kilformade gårdar med utblickar i landskapet och viker varsamt undan för berghällar och små dungar av träd och buskar. Mot väster bildar bebyggelsen skyddade gröna kilar med naturmark och mot öster öppnar den upp sig i kilar med gårdsgator och utblickar mot den omgivande naturen.

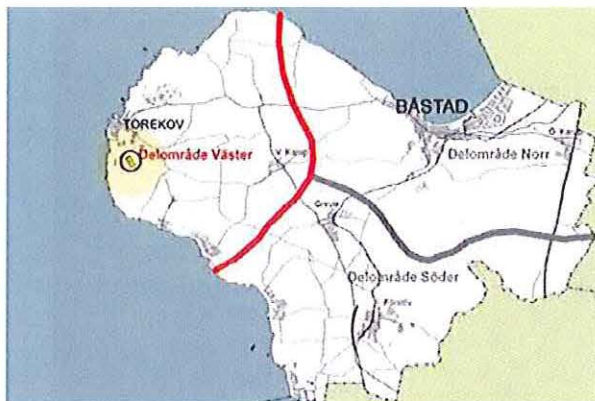
Bebyggelsen kommer huvudsakligen att bestå av sammanhängande småhus i en till två våningar, på tomter om 300-400m². I delar av planområdet möjliggörs för utbyggnad av friliggande enfamiljshus i en till två våningar, på tomter om 700-800m².

Inom planområdet kommer ytor med naturmark av varierande storlek att finnas som naturliga lek- och rekreationsplatser.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

PLANDATA

Läge och areal



*Planområdets läge i Båstads kommun
(Delområde väster)*



Planområdets läge i Torekov

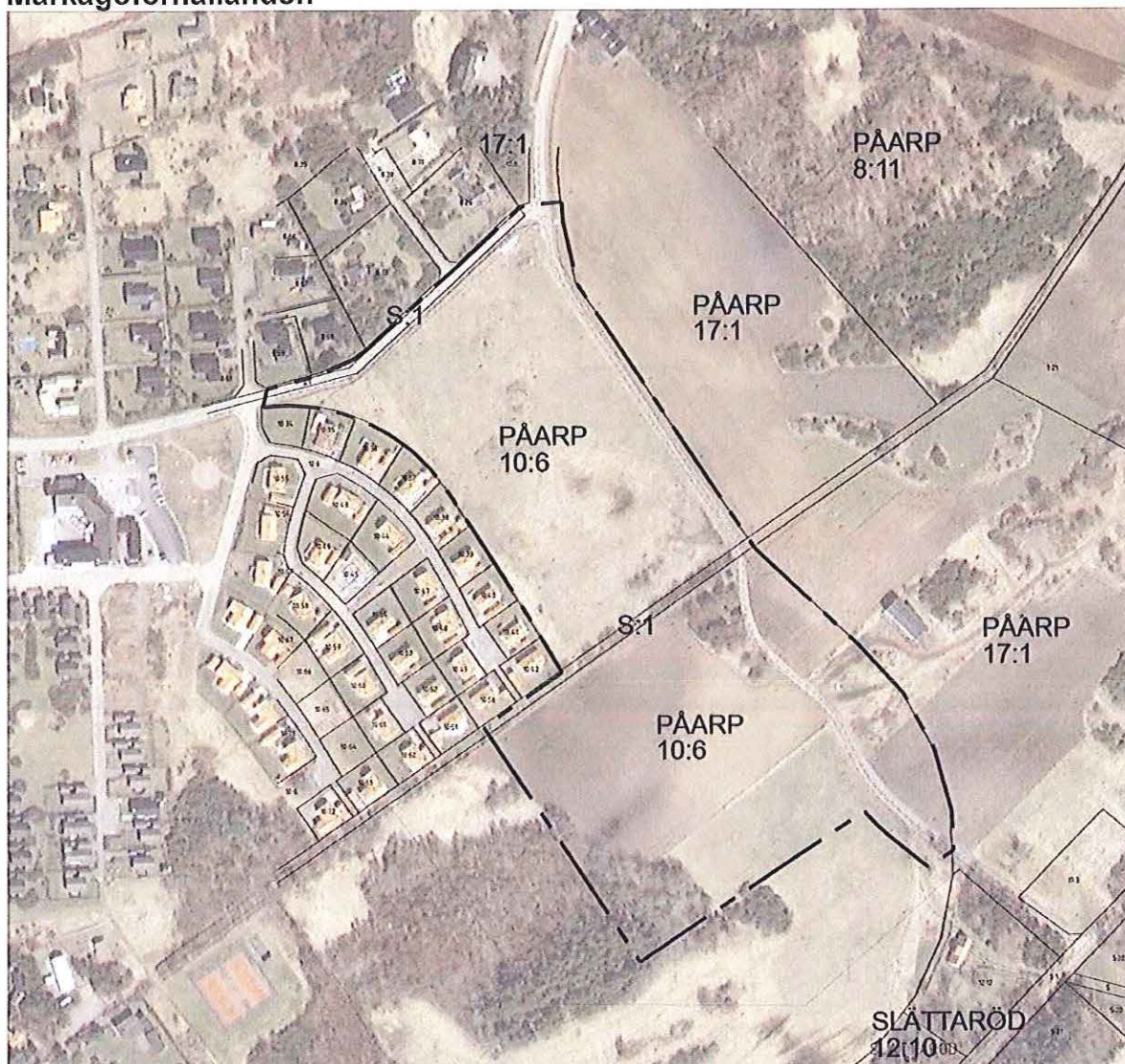
Planområdet är beläget i södra delen av Torekov, Båstads kommun, på Bjärehalvöns västsida, och omfattar ca 6,65 ha.



Planområdet, vy från nordost, sett från Eneborgsvägen

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Markägoförhållanden



Fastighetsöversikt

Fastigheten Påarp 10:6 ägs av Sol och Hav i Torekov AB.
Samfälligheten S:1 omfattar Självaviksvägen i norr och ett stråk tvärs igenom området med ett delvis öppet dike.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunomfattande översiktsplan

Det aktuella området finns beskrivet i Översiktsplanen för Båstads kommun ÖP08, antagen 2008-09-24. Delar av fastigheten Påarp10:6 redovisas som planerad markanvändning för bostäder.

Enligt kommunens översiktsplan skall bebyggelseutvecklingen för Torekovs södra del i första hand ske mellan Tunbyvägen och Eneborgsvägen med trafikmatning från den senare.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Torekov, fördjupning av översiktsplan

Det aktuella området finns beskrivet i den fördjupade översiktsplanen för Torekov, 2007-08-09. Detaljplanen överensstämmer huvudsakligen med den fördjupade översiktsplanen.

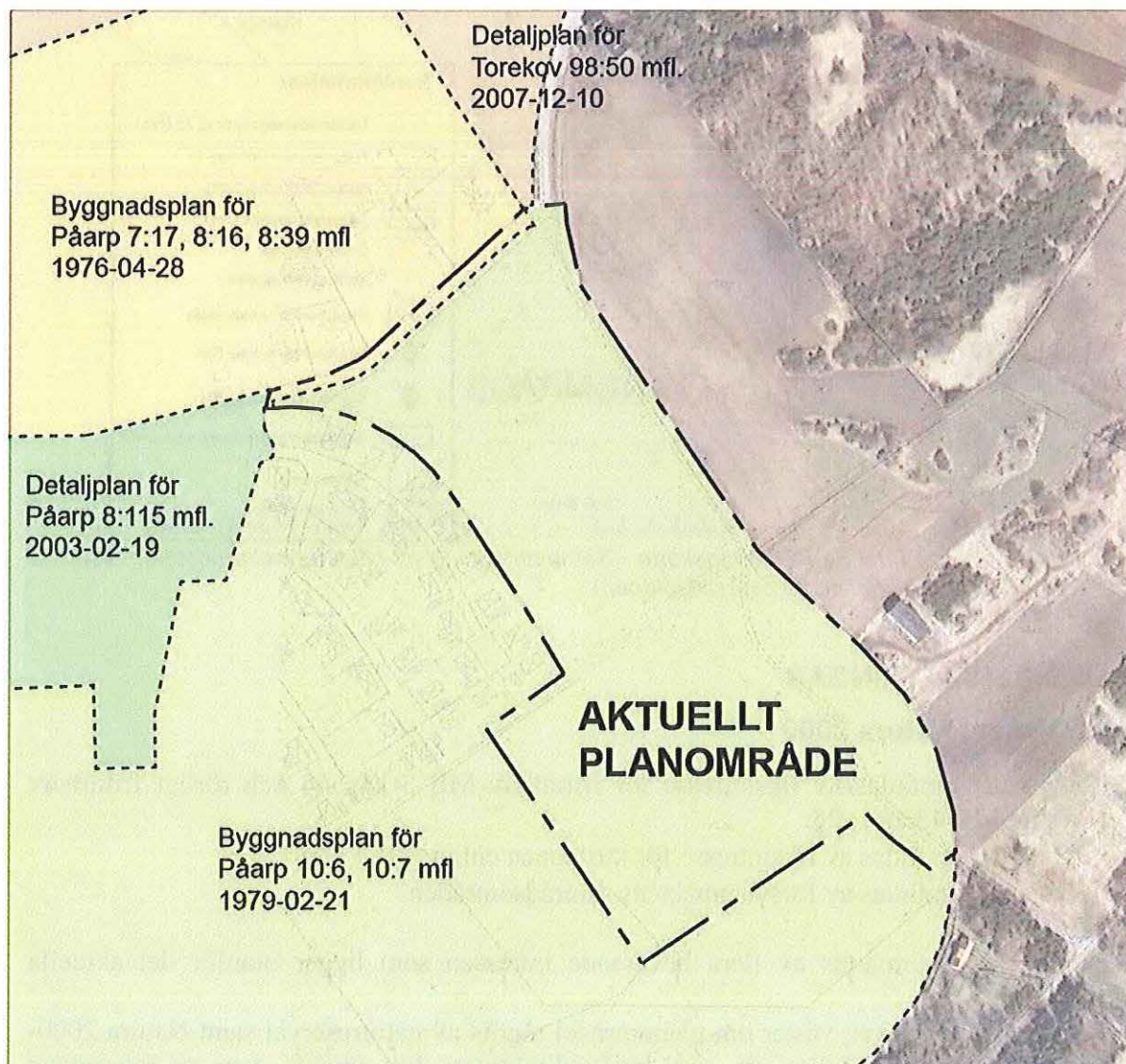
Enligt fördjupning av översiktsplanen är det angeläget att öka andelen åretruntboende för att säkra servicen och ett levande samhälle i Torekov. Ett problem som nämns är också den idag höga prisnivån på bostäder i orten.

Delar av fastigheten Påarp10:6 redovisas som planerad markanvändning för bostäder.

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Torekov.

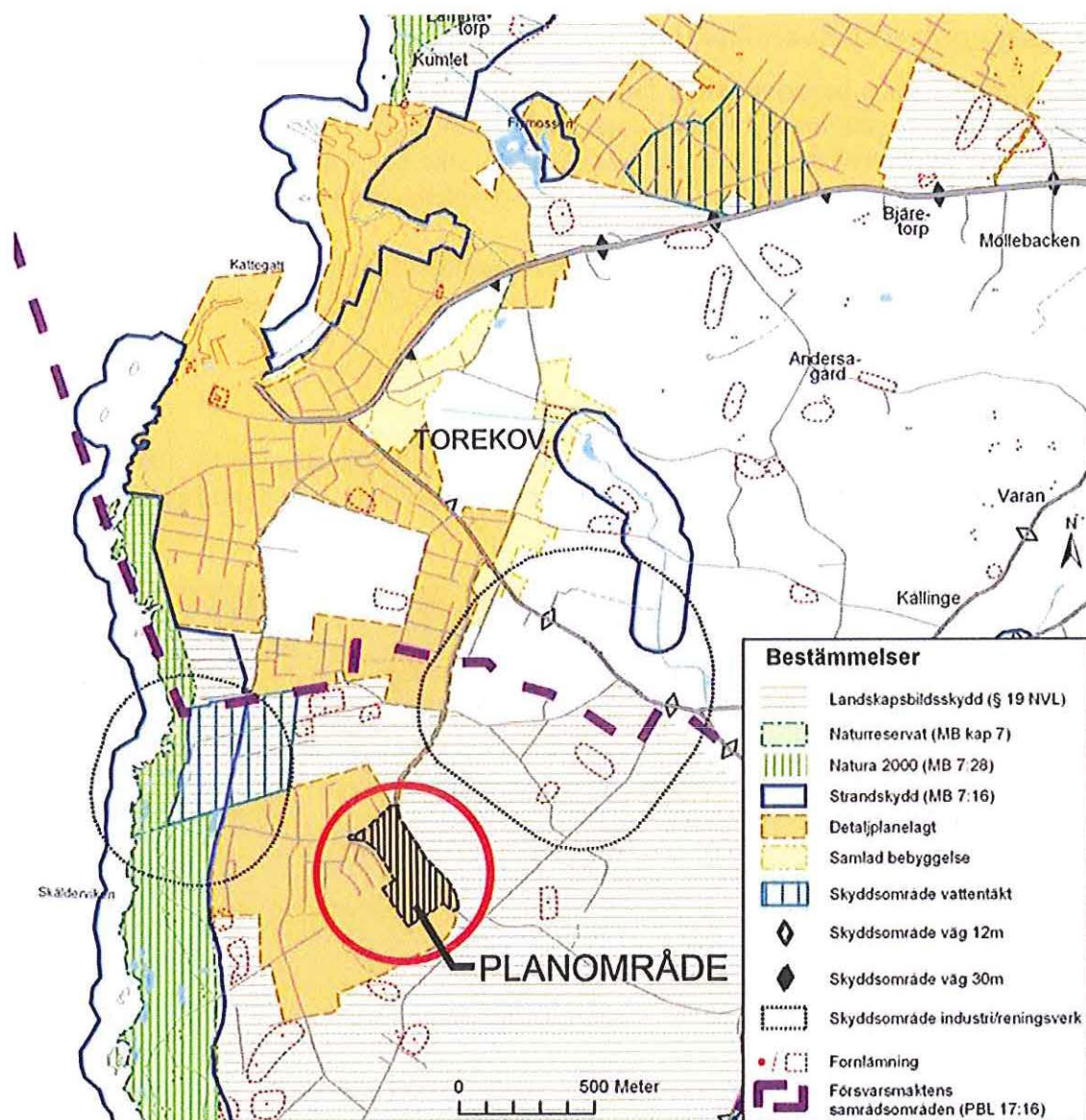
Gällande detaljplaner

Hela det nya planområdet är tidigare planlagt och omfattas av byggnadsplan för Påarp 10:6, 10:7 mfl, fastställd 1979-02-21. Det nya planområdet redovisas i byggnadsplanen som område för bostadsändamål, fristående hus.



Gällande detaljplaner

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05



Planområdet markerat i del av Regleringskarta. (Sammanfattning av olika formella bestämmelser för Torekovområdet, ur fördjupning av översiktsplanen).

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen, Natura 2000

- Området omfattas av riksintresse för friluftsliv MB 3 kap 6§ och rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap 1, 2§.
- Området omfattas av riksintresse för kustzonen enligt MB 4 kap 1, 4 §.
- Området omfattas av försvarsmaktens samrådsområden.

Kusten och havet omfattas av flera bevarande intressen som ligger utanför det aktuella planområdet.

Strandmarkerna vid havet, väster om planområdet utgörs av naturresevat samt Natura 2000-område, som pekats ut enligt art- och habitatdirektivet, dvs område som av regeringen förklarats som särskilt bevarandeområde enligt EG-Rådets direktiv 92/43/EEG om livsmiljöer samt vilda djur och växter.

Havsområdet väster om området omfattas av riksintresse för yrkesfisket enligt MB 3 kap 5§.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Strandmarkerna längst i väster mot havet utgörs av riksintresse för naturvården enligt MB 3 kap 6§.

Delar av Torekov, söder och norr om planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt MB 3 kap 6 §.

Naturmiljö

Naturintressen

Området ligger ca 30 meter över havet mellan öppna marker, befintlig bebyggelse och mindre skogspartier. Platsen erbjuder fina ljusförhållanden med magnifika vyer ut över betesmarker och odlingslandskap. Marken sluttar sakta ner mot havet och mellan den befintliga bebyggelsen väster om planområdet erbjuds glimtar ut mot kusten med blänkande vatten.

Marken strax öster och söder om planområdet omfattas av landskapsbildsskydd (förordnande enl § 19 NVL i dess lydelse före 1975). Det aktuella planområdet har tidigare omfattats av landskapsbildsskyddet. I och med antagandet av befintlig byggnadsplan för Påarp 10:6, 10:7 mfl 1979-02-21 upphävdes landskapsbildsskyddet för planområdet.

Mark och Vegetation

Det nya planområdet utgörs till största del av inhägnad hag- och betesmark i den norra delen samt en mindre del åkermark i den södra delen.

Landskapets karaktär är kargt och öppet med enstaka träd och buskar samt några karaktärsgivande små berghällar. Centralt genom planområdet, från nordost mot sydväst, sträcker sig ett i huvudsak öppet dike, tidvis med rinnande vatten. Diket och en intilliggande åkerholme omfattas av biotopskydd enl MB 7 kap 11§.

Området söder om diket utgörs av åkermark klass 5, enligt åker- och skogsmarks klassificeringen upprättad av Länsstyrelsen 1974. Klass 10 avser mark med den högsta produktionskapaciteten.



Planområdet, vy mot norr.



Planområdet, vy mot söder.



Planområdets södra del, vy mot norr.



Planområdet, glimtar av havet mellan husen.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05



Centralt genom planområdet i väst- östlig riktning sträcker sig ett i huvudsak öppet dike, tidvis med rinnande vatten.

Fritid och rekreation

Planområdet är beläget på Bjärehalvön inom ett större område av riksintresse för friluftslivet. Kustremsan väster om planområdet utgör ett viktigt rekreationsstråk för allmänheten. Hedmarker och strandängar ligger i ett bälte med en bredd av några hundra meter längs med kusten och är i kombination med stränderna den största naturtillgången i Torekov. Planområdet är omgivet av flera strövstigar ut i landskapet och Skåneleden ringlar sig fram längs kusten. Grusvägar, stigar och mindre skogspartier fungerar även som närrekreationsområde för de boende i Torekov.

Stora delar av planområdet är idag inhägnat och inte tillgängligt för allmänheten. Gångvägar och stigar inom planområdet saknas helt.



Närliggande skogsparti.



Havet sett från planområdets norra del.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05



Nere vid havet finns en fantastisk resurs i form av hedmarker och strandängar.

Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturmiljö

Enligt Kulturmiljöprogram, Båstad kommun 2000 berörs planområdet inte av lokalt kulturmiljöintresse.

Fornlämningar

Trakten är rik på fornlämningar. Inom och i närheten av det aktuella planområdet finns inga kända fornlämningar.

CMB Uppdragsarkeologi AB har utfört en arkeologisk utredning. Resultatet av utredningen föranleder inga ytterligare arkeologiska åtgärder och några hinder ur fornlämningssynpunkt finns inte att fortsätta planerade arbeten, enligt Länsstyrelsens meddelande 2011-05-12.

Skulle dolda fornlämningar påträffas under grävning och schaktning skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 5§ KML.

Geotekniska förhållanden

En undersökning av marken för detaljplan Torekov 98:50 mfl, 2007-12-10, norr om aktuellt planområdet har gjorts av Ramböll Sverige AB, 2007-07-13. Hela Torekov 98:50 mfl har klassificerats som normalriskområde för radon.

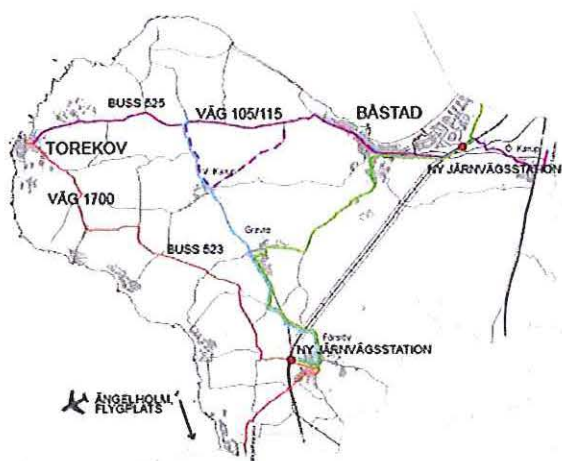
Marken inom aktuellt planområdet Påarp 10:6 antas därför också ligga inom normalriskområde för radon.

Geoteknisk undersökning bedöms inte behövas i detta planskede.

Noggrannare undersökning av markförhållanden har påbörjats av exploatören och kommer att slutföras före exploatering.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Trafik



Kommunikationer
(underlag, karta i Översiktsplan för Båstad)



Vägnät, Torkov (Underlag, Skånekartan)

Biltrafik, gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik

Planområdet ligger på gång- och cykelavstånd till Torkovs centrum, ca 1,5km.

Utbyggnaden av Västra stambanan med tunneln genom Hallandsåsen och med nya tågstationer inom Båstads kommun innebär förbättrade pendlingsmöjligheter med järnväg.

Planområdet har relativt goda bussförbindelser till Båstad genom Skånetrafikens linje 525 (Torkov- Västra Karup- Båstad) och till Ångelholm genom Skånetrafikens busslinje 523.

Närmaste hållplats mot Båstad är belägen ca 1,5km från planområdet i gamla Torkov, centrum. Närmaste hållplats mot Ångelholm är belägen norrut längs Eneborgsvägen, ca 1km.

Väg 105/115 förbinder Torkov med Båstad tätort, ca 14km och 115 fortsätter vidare ca 20 km ut till motorvägen (E6) mot bla Malmö och Halmstad. Via väg 1700 och 105 når man även söderut till bla Ångelholm.

Planområdet nås via Själaviksvägen och Eneborgsvägen som fortsätter norrut mot Torkovs centrum. Trafikmängderna och hastigheterna längs Eneborgsvägen och Själaviksvägen bedöms som så låga att gällande riktvärden avseende buller för bostadsbebyggelse inte överskrids.

Hastigheten på Eneborgsvägen är idag 70km/h. Standarden är god. Cykeltrafik sker i blandtrafik längs båda vägarna.



Eneborgsvägen norrut. Öster om planområdet.



Själaviksvägen norr om planområdet.

STIGAR
MOT TOREKOV'S
CENTRUM

HÄLLPLATS, LINJE 523 TOREKOV-ÄNGELHOLM
(LÄNGRE UPP PÅ ENEBORGSVÄGEN)
(I GAMLA TOREKOV)

HÄLLPLATSER, LINJE 525 TOREKOV-BÅSTAD
(I GAMLA TOREKOV)

TOREKOV'S CENTRUM

ENEBORGSVÄGEN

SJÄLAVIKSVÄGEN

SERVÄGEN

SILJAVÄGEN

PLANOMRÅDE

HÄLLPLATS, LINJE 523 TOREKOV-ÄNGELHOLM
(I ÖSTRA TOREKOV)

HAVET

13 (26)

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Strax väster om planområdet finns ett relativt nytt bostadsområde med villor för både sommarhus och permanentboende. Bebyggelsen är låg med flacka tak och blandade sten- och trähus i ljusa färger.

Norr om planområdet och Själaviksvägen ligger friliggande villor och fritidshus av varierande ålder.



Norr om planområdet och Själaviksvägen ligger några friliggande villor i varierande ålder.



Strax väster om planområdet finns ett relativt nytt bostadsområde med villor för permanentboende

Verksamheter

Det finns inga verksamheter inom planområdet.

Torekov Hotell Resort AB är beläget längs med Själaviksvägen ca 150m från planområdet.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Näringsliv och Service

Livsmedelsbutiker och övrig kommersiell service finns främst inom samhällets centrala delar, ca 1,5km från planområdet. Torekov har en för orten väl utbyggd samhällsservice med bl a post/taxi, bibliotek, daghem, servicehem samt låg- och mellanstadieskola.

Den största arbetsgivaren i Torekov är Nolato Polymer AB. Småföretagande och jordbruk står för en stor del av sysselsättningen. Via turismen alstras en mängd säsongsbetonade arbetstillfällen. Största delen av befolkningen arbetspendlar till Båstad eller Ängelholm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Omkringliggande bostadsområden är idag anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Tocon Markprojektering AB har utfört en dagvattenutredning för Påarp 10:6.

(Dagvattenutredning, 2010-12-08).

Området sluttar åt väster mot havet och har sin naturliga lågpunkt på ca +26 möh. Högpunkten ligger på ca +32 möh. Ett åkeravvattningsdike korsar området i dess naturliga lågpunkt från öster mot väster.

Dagvattnet bör enligt utredningen ledas längs den naturliga topografin, gärna i öppna diken, till en fördröjningsdamm i den västra sidan i närheten av den naturliga lågpunkten. Dammen har funktionen av att fördröja dagvattnet innan det kan bräddas till kommunalt dagvattensystem. Anslutningsmöjlighet för dricks- spill- och dagvatten finns i slutet på Sejvägen, alternativt västerut på Piggvarsvägen.

El

Befintlig nätstation finns centralt i området längs Eneborgsvägen, med ledningsstråk västerut längs diket samt österut under vägen.

Störningar och risker

Inga störningar eller risker anses föreligga.

Hela området antas ligga inom normalriskområde för radon. Byggnad för stadigvarande vistelse ska uppföras radonskyddat.

(Se markutredning för närliggande detaljplan, Kompletterande miljöundersökning för detaljplan Torekov 98:50 mfl, 2007-12-10, utförd av Ramböll Sverige AB, 2007-07-13. Hela Torekov 98:50 mfl har klassificerats som normalriskområde för radon.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

PLANFÖRSLAG

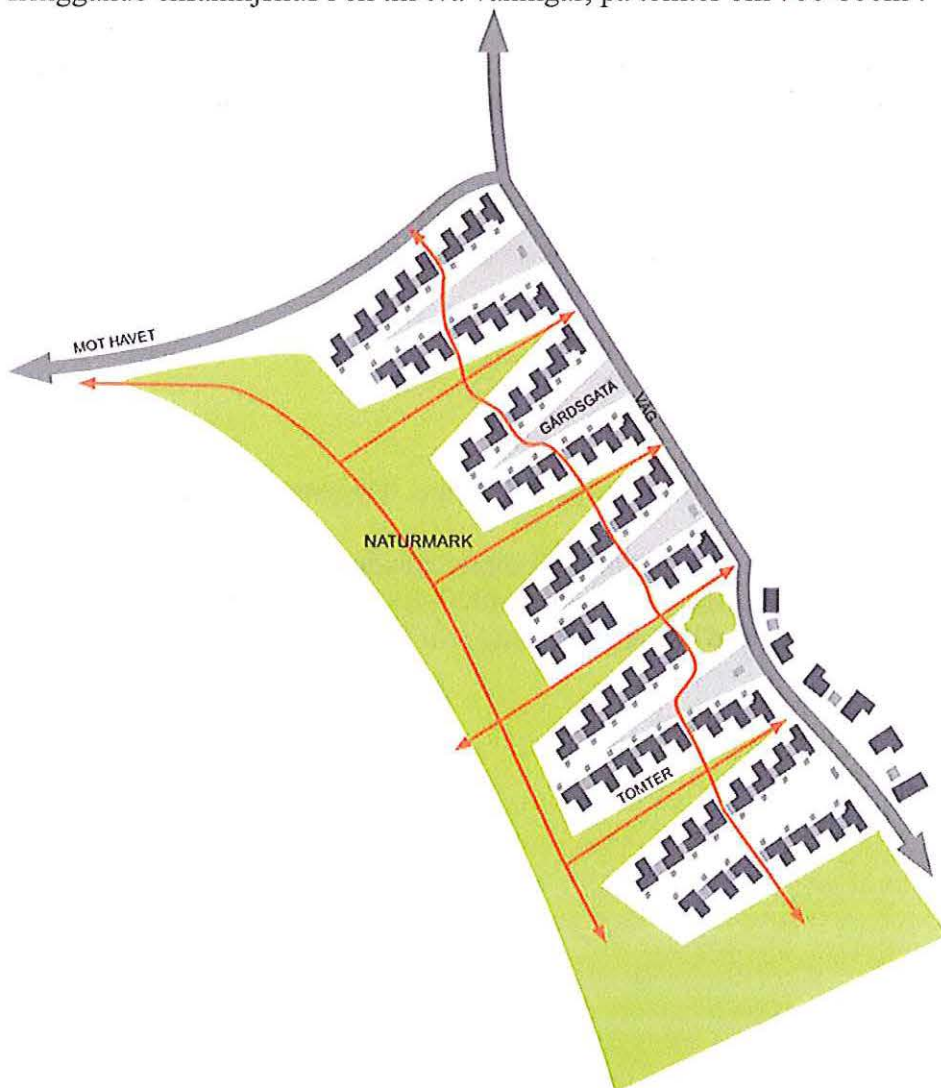
Bostäder

Planförslaget innebär ca 70 nya tomter för sammanbyggda småhus och 6-7 tomter för friliggande enfamiljshus avsedda för bostadsändamål.

De sammanbyggda småhusen ligger på små effektiva tomter och delar de större gemensamma ytorna inom planområdet. Planeringen av området har gjorts med hänsyn till befintliga naturförhållanden. Husen grupperas kring gemensamma gränder som leder in från Eneborgsvägen i öster.

Småhusbebyggelsen ringlar sig fram och bildar mindre kilformade gårdar med utblickar i landskapet samt viker varsamt undan för berghällar och små dungar av träd och buskar. Mot väster bildar bebyggelsen skyddade gröna kilar med naturmark och mot öster öppnar den upp sig i kilar utformade som gårdsgator med utblickar mot det omgivande landskapet. Den svagt sluttande marken mot sydväst, tillsammans med förskjutningar mellan byggnaderna ger alla bostäderna möjlighet till utsikt mot havet i väster. Delar av husen byggs i två plan, vilket ger ytterligare möjlighet till utsikt samt ett varierat uttryck.

Bebyggelsen kommer huvudsakligen att bestå av sammanhängande småhus i en till två våningar, på tomter om 300-400m². I delar av planområdet möjliggörs för utbyggnad av friliggande enfamiljshus i en till två våningar, på tomter om 700-800m².



Utformning, principskiss

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Naturmiljö och rekreation

Förslaget om nytt bostadsområde har en tydlig struktur som utgår från fördelen med gemensamma rum. Genom att ge alla tillgång till gemensamma ytor får man goda kvaliteter och stor användbarhet av närmiljön. Den egna tomten rymmer den privata zonen. Det gemensamma rummet är öppet och välkomnande vilket ger en hög grad av offentlighet till området.

Ett viktigt inslag i planområdet är nya gång- och cykelstigar mellan och genom bebyggelsen, som på ett naturligt sätt integrerar området med omgivande natur och rekreationsstråk. Området ska inte kännas slutet utan istället samspela med naturen och dess förutsättningar. Mot sydväst och havet ansluter tomterna till ett böljande naturstråk med berghällar, dammar, gång- och cykelstigar. Naturstråket mellan området och befintlig bebyggelse mot sydväst ansluter i väster till vägen ned mot havet och i öster till naturmarken och gångvägarna söderut.

Genom att spara naturliga och karaktärsgivande inslag som berghällar, diken och trädgångar med naturvärden bevaras viktiga biotoper samt skapas ett värdefullt närrekreationsområde med goda möjligheter lek.

Befintligt dike och intilliggande åkerholme omfattas av biotopskydd. Åkerholmen bevaras i förslaget. Diket bevaras till största delen. En mindre förändring föreslås i västra delen av diket för att möjliggöra dagvattenfördröjning i enlighet med VA-utredningen. Åtgärden innebär en utökning av biotopen i anslutning till diket.

Dispens från biotopskyddet krävs för att ändra dikets utformning. Dispensansökan görs parallellt med planprocessen.

Fornlämningar

Trakten är rik på fornlämningar. Inom och i närheten av det aktuella planområdet finns inga kända fornlämningar.

CMB Uppdragsarkeologi AB har utfört en arkeologisk utredning. Resultatet av utredningen föranleder inga ytterligare arkeologiska åtgärder och några hinder ur fornlämningsynpunkt finns inte att fortsätta planerade arbeten, enligt Länsstyrelsens meddelande 2011-05-12.

Skulle dolda fornlämningar påträffas under grävning och schaktning skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 5§ KML.

Gator och trafik

Planområdet angörs från Eneborgsvägen genom kilformade gårdsgator. Trafiksäker miljö erhålls genom att gatorna utformas så att hastigheterna hålls låga. Tillåten hastighet på Eneborgsvägen sänks.

Gång- och cykelstråk föreslås genom planområdet för att öka tillgängligheten och sammanlänka planområdet med dess omgivning.

Trafikmängderna och hastigheterna längs Eneborgsvägen och Själaviksvägen bedöms som så låga att gällande riktvärden avseende buller för bostadsbebyggelse inte överskrids.

Kollektivtrafiken i Torekov utgörs av busstrafik mot Ängelholm och Båstad.

Parkering kommer i huvudsak att ske på de egna tomterna. Gårdsgatorna möjliggör parkering för gäster.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning erhålls genom anslutning till befintligt ledningsnät. Utöver utbyggnad av ledningsnät inom planområdet kan viss komplettering av befintliga ledningar komma att erfordras.

Tocon Markprojektering AB har utfört en dagvattenutredning för Påarp 10:6.
(Dagvattenutredning, 2010-12-08).

Området sluttar åt väster mot havet och har sin naturliga lågpunkt på ca +26 möh. Högpunkten ligger på ca +32 möh. Ett åkeravvattningsdike korsar området i dess naturliga lågpunkt från öster mot väster.

Lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas. Dagvattnet leds längs den naturliga topografin i öppna diken, till en fördröjningsdamm i den västra sidan i närheten av den naturliga lågpunkten. Dammen har funktionen av att fördröja dagvattnet innan det kan bräddas till kommunalt dagvattensystem. Anslutningsmöjlighet för dricks- spill- och dagvatten finns i slutet på Sejvägen, alternativt västerut på Piggvarsvägen.

Vid Eneborgsvägen, mitt i området finns en befintlig nätstation, som byggs ut eller kompletteras efter behov, för områdets elförsörjning.

El

Befintlig nätstation i området bedöms kunna försörja området.

Ledningsstråket österut på tomtmark reserveras med ett u-område.

Avfallshantering

Vid gårdsgatornas anslutning till Eneborgsvägen anordnas gemensamma sophus. Angöring för hämtning av avfall görs från Eneborgsvägen.

Motiv för reglering i och utformning av detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget innehåller ett antal bestämmelser för hur området får bebyggas med olika krav på hänsyn, innehåll, gestaltning och tekniskt utförande.

Bestämmelserna framgår av plankartan. Nedan beskrivs motiven för planens utformning och dess bestämmelser:

- Planområdets attraktiva läge i Torekov är motivet till att i ny detaljplan föreslå små sammanhängande tomter på 300-400m² och därigenom få en bättre markanvändning än vad idag gällande byggnadsplan (Påarp 7:17, 8:16, 8:39 mfl, 1976-04-28) medger samt att skapa ett modernt och attraktivt bostadsområde till rimliga kostnader för såväl åretruntboende som fritidsboende, i överensstämmelse med kommunens översiktsplan och fördjupade översiktsplan för Torekov.
Planen ska möjliggöra för utbyggnad av ca 70 tomter för sammanbyggda småhus och 6-7 tomter för friliggande enfamiljshus. Tomterna för friliggande enfamiljshus kommer att vara max 800m².
- Två våningar i begränsad omfattning tillåts, för att i väster ge möjlighet till havsutsikt samt för att skapa variation och större valmöjlighet vid utformning av bebyggelsen. I den västra delen tillåts två våningar i mindre omfattning än i den östra, för att ge god möjlighet till havsutsikt även från de bostäder som ligger längst bort från havet.
- Tillfart sker endast från Eneborgsvägen. Ett motiv för detta är att undvika trafikproblem på Sjalaviksvägen under turistsäsongen.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

- Friytor i anslutning till bebyggelsen motiveras dels av att det är önskvärt att behålla befintliga ängsmarker, berghällar och skogsdungar för att ge området karaktär och grönytor, dels av önskvärt avstånd till närliggande bebyggelse samt av hänsyn till landskapsbilden.
- Fem stycken gårdsgator har föreslagits som entréer till området för att hålla nere hastigheten, kännas välkomnande och för att öppna upp mot omgivningen. Angöring till husen samsas med gästparkering och plats för lek; cyklar, inlines mm.
- Fyra stycken mer skyddade gröna kilar med ängsmark kopplar området till ett gemensamt grönområde för lek och rekreation. På detta sätt integreras bebyggelsen på ett naturligt och välkomnande sätt till de karaktärsfulla naturstråken.
- En inre gångstig ringlar sig fram mitt i området från Själaviksvägen till omgivande naturmarker. Motivet till detta är att de gemensamma ytorna och gångstråken ska vara välkomnande och öppna för allmänheten. Här är man välkommen att promenera eller jogga igenom. Området är genom sin utformning generöst med goda kopplingar till rekreationsstråk och natur.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Här behandlas de förändringar till följd av genomförande av detaljplanen och de konsekvenser ett maximalt utnyttjande av planens rättigheter bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med resurser.

Bebyggelse och markanvändning

De nya bostäderna innebär en relativt stor utbyggnad av Torekovs samhälle. Avsikten är främst permanent bostadsbebyggelse, men även fritidsboende är möjligt, med i huvudsak små sammanhållande tomter och rimliga kostnader för att locka yngre befolkning, som barnfamiljer, att bosätta sig i Torekov.

Planläggningen för bostäder inom området överensstämmer med vad nyligen antagen FÖP för Torekov samt ÖP08 för kommunen anger för området. FÖP anger visserligen en något mindre yta för bebyggelse men förslaget till utformning av bebyggelsen tar fasta på vad FÖP anvisar i t ex avsnitten om Södra delen och om Grönpolicy på ett sätt som gör att avvikelser från FÖP bedöms möjliga.

De utbyggnadsområden som redovisas i ÖP08 och FÖP bör betraktas översiktliga. Den exakta avgränsningen av bebyggelsen i det aktuella planområdet har utformats efter noggrann analys och anpassning till platsens förutsättningar. Områdets tänkta karaktär med bostadskvarter, där naturen finns kvar inom och i kilar mellan dessa, motiverar en större utsträckning än i ÖP08 och FÖP.

I ÖP08 anges att kustsamhällena kan växa inåt land, men inte längs med kusten. Den närliggande kuststräckningen är rakt nord-sydlig. Den föreslagna bebyggelsen ligger öster om befintlig bebyggelse och med ingen del längre söderut än denna. Avståndet till stranden från bebyggelsen är ca 800-1000m. Bebyggelsen utökar inte Torekovs utsträckning längs med kusten, i enlighet med ÖP08.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Hela Båstad kommun har en minskning av yngre och en ökning av äldre. I Torekov är minskningen av yngre ännu mer drastisk än den generella befolkningsminskningen. Torekovs minskade befolkningsutveckling kan enligt översiktsplanen förklaras av att dess starka attraktionskraft som sommarort med åtföljande höga fastighetspriser inneburit att alltfler hus där man bott permanent sålts till fritidsboende. Kustens dragningskraft och med det, höga priser för bostäder anses vara ett problem för befolkningsutvecklingen i Torekov.

Planeringen av bostäder som möjliggör för den yngre delen av befolkningen att stanna kvar eller att flytta till Torekov, anses vara ett betydande motiv till att något mer mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. En tätare bebyggelse är angelägen som kompletterande bostadsform i denna del av Torekov.

Hela det nya planområdet är tidigare planlagt och omfattas av Byggnadsplan för Påarp 10:6, 10:7 mfl, fastställd 1979-02-21. Det nya planområdet redovisas i byggnadsplanen som område för bostadsändamål, fristående hus.

Den nya detaljplanen innebär att mindre yta tas i anspråk genom ett bättre utnyttjande av marken med tätare, sammanhållen och småskalig bebyggelse samt en varsammare anpassning till platsens naturliga förutsättningar och bedöms inte vara av den karaktär och omfattning att markens användning påverkas negativt.

Naturmiljö och landskapsbild

De naturvärden som finns i området förväntas inte påverkas negativt av den nya detaljplanen. Den nya planen tar större hänsyn än tidigare plan till naturvärdena och landskapsbilden. Stora delar av planområdet är idag inhägnat och svårtillgängligt för allmänheten. Bebyggelsen är varsamt placerad i terrängen och viker undan för berghällar och träd. Bebyggelsen följer terrängen och markens svaga sluttning mot väster. Byggnaderna är låga men två plan medges i begränsad omfattning och ger möjlighet till havsutsikt i väster. Färg och materialval anknyter till platsen. Det öppna diket och åkerholmen i områdets södra del bevaras som viktiga biotoper. Naturmarken och ängen samspelar med bebyggelsen genom de gröna kilarna och grönstråket i väster.

Marken strax öster och söder om planområdet omfattas av landskapsbildsskydd (förordnande enl § 19 NVL i dess lydelse före 1975). Det aktuella planområdet har tidigare omfattats av landskapsbildsskyddet. I och med antagandet av befintlig byggnadsplan för Påarp 10:6, 10:7 mfl 1979-02-21 upphävdes landskapsbildsskyddet för planområdet.

Sociala aspekter

Torekov har för närvarande ca 1300 permanentboende. Räknat med ca 75 nya bostäder och i genomsnitt tre-fyra personer per bostad, innebär planförslaget en ökning med ca 225-300 personer. Det är i dagsläget svårt att bedöma hur många av dessa som blir fast bosatta i Torekov. Fler permanentboende i varierande åldrar ger underlag för en bättre och under årstiderna jämnare service samt gör att Torekov kan vara en levande ort även under vinterhalvåret. Planförslaget skapar förutsättningar för en levande landsbygd och genom ett ökat resandeunderlag en förbättrad kollektivtrafik för Torekov.

Planområdet är idag till största del inhägnat med stängsel. Genom att i den nya planen ge alla tillgång till gemensamma stora ytor och öppna upp för allmänheten med rekreativstråk genom området skapar man naturliga möten mellan människor och god användbarhet av närmiljön. Planområdet ger förutsättningar för boende i samspel med vacker natur i ett ljus och hälsosamt läge nära havet.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Störningar

Det nya bostadsområdet kommer att generera mer persontrafik längs Eneborgsvägen in mot centrum. Ökningen bedöms inte vara av sådan omfattning att en trafikutredning behövs. Planen innebär ingen ny trafik genom befintliga bostadskvarter. Själaviksvägen kan få marginell trafikökning in mot Torekovs centrum och cykeltrafiken kan utnyttja befintliga utbyggda stråk.

Jordbruk bedrivs idag endast i mindre skala inom området. Efter planens utbyggnad kommer jordbruk att bedrivas öster om Eneborgsvägen. Påverkan på området bedöms inte bli av en omfattning och karaktär, som påverkar den planerade bostadsbebyggelsen negativt.

Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål

Den tillkommande bostadsbebyggelsen är inte av sådan omfattning att den bedöms innebära att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Miljökvalitetsmål som är relevanta är god bebyggd miljö och frisk luft. Förutsättningarna för en god boendemiljö nära havet och områdets läge i Torekov, med alla ortens kvaliteter, bedöms som mycket goda. Den omgivande naturen med strövområden och rekreation integreras med det nya planområdet och bidrar till ett hälsosamt boende i samspel med naturen.

Natura 2000

Planområdet omfattas inte av Natura 2000.

Natura 2000-området längs stranden, 6-800m från området, bedöms inte påverkas av planförslaget.

Riksintressen

Området berörs av Riksintresse friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzon.

De naturvärden som finns i området förväntas inte påverkas negativt av den nya detaljplanen. Planen tar större hänsyn till naturvärden, landskapsbild och riksintressen än vad gällande byggnadsplan för Påarp 10:6 10:7 mfl gör. Byggnadsplanen anger en större del byggd och anlagd yta. Framförallt innebär bef plan att marken skulle bebyggas utan större hänsyn till platsens förutsättningar.

En noggrann analys av naturförhållandena har gjorts. Berghällar, diken, lågpunkter och dungar mm har bevarats i utformningen av området.

Stora delar av planområdet är inhägnat vilket idag hindrar det rörliga friluftslivet. Gångvägar och stigar genom området saknas helt. Genom den nya detaljplanen öppnas området upp och sammanlänkas med omgivande natur- och rekreationsstråk. En viktig del i utformningen av planen har varit att integrera bebyggelsen med naturen genom att placera byggnaderna efter naturens egna förutsättningar och skapa strövstigar och cykelstråk genom området. På så sätt blir planområdet en del i det kustnära naturlivet samt integreras i och förbättrar tillgängligheten för det rörliga friluftslivet.

Planen anses därför inte utgöra någon risk för påtaglig skada på riksintressena för friluftslivet, det rörliga friluftslivet samt riksintresset för kustzonen.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen i området är idag ett problem särskilt under sommarmånaderna då det ofta är bevattningsförbud. En etablering av bostäder innebär en belastning för vattennätet. Torekov har enligt kommunens VA-chef ännu VA-kapacitet för planerad bebyggelse men närmar sig ett kapacitetstak. En sedan tidigare planerad uppgradering av den tekniska försörjningen innebär dock att vattenförsörjningen säkerställs.

Tocon Markprojektering AB har utfört en dagvattenutredning för Påarp 10:6 (Dagvattenutredning, 2010-12-08).

Teknisk försörjning erhålls genom anslutning till befintligt ledningsnät.

BEHOVSBEDÖMNING, BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning, bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning har upprättats av Båstads kommun. Nedan redovisas ställningstagandet i behovsbedömningen.

Ställningstagande

För området finns redan en plan som ska ersättas. Den nya planen ger samma användning, för boende, och innebär ingen förändring i det avseendet. Den nya planen ska innebära att mindre yta tas i anspråk men att boendet får större täthet än i befintlig plan. Största förändringen blir utformningen av bebyggelsen; förslaget ska i högre grad utgå från platsens naturliga förutsättningar.

Planläggning för bostäder inom området överensstämmer med vad nyligen antagen FÖP för Torekov (samt ÖP för kommunen) anger för området. FÖP anger visserligen en något mindre yta för bebyggelse men förslaget till utformning av bebyggelsen som ska ligga till underlag för planarbetet tar fasta på vad FÖP anvisar i t.ex. avsnitten om Södra delen och om Grönpolicy på ett sätt som gör att avvikelser från FÖP bedöms möjliga.

Planen bedöms inte påverka några riksintressen (redan i anspråktaget i tidigare plan med omprövning i FÖP) och inte negativt påverka några miljökvalitetsnormer.

Trakten är rik på fornlämningar. Inom och i närheten av det aktuella planområdet finns inga kända fornlämningar.

CMB Uppdragsarkeologi AB har utfört en arkeologisk utredning. Resultatet av utredningen föranleder inga ytterligare arkeologiska åtgärder och några hinder ur fornlämnings synpunkt finns inte att fortsätta planerade arbeten, enligt Länsstyrelsens meddelande 2011-05-12.

Skulle dolda fornlämningar påträffas under grävning och schaktning skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 5§ KML.

Planen bedöms sammantaget, utifrån ovan gjorda behovsbedömning, inte ge en sådan miljöpåverkan att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ behöver genomföras.

Länsstyrelsen instämmer, i sitt yttrande 2010-10-19, i Båstads kommuns bedömning.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SYFTE

Vid upprättandet av förslag till detaljplan ska i en genomförandebeskrivning redovisas de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen. (6 kap 1 § PBL).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande.

Samråd har avhållits under jan-feb 2011.

Utställning har avhållits under juni-juli 2011.

Antagande beräknas till okt 2011.

Utbyggnaden av området förväntas färdigt inom en tioårsperiod

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridanden detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (5 kap 11 § PBL).

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Gatu- och naturmark inom planområdet skall förvaltas och skötas av samfällighetsförening.

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för detaljplanens genomförande till alla delar samt finansieringen av detta.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal upprättas före detaljplanens antagande mellan kommunen och markägarna inom planområdet.

Köpeavtal

Marköverlåtelse mm kan regleras i köpeavtal och i kommande lantmäteriförrättningar.

Tillstånd och dispenser

Tillstånd och dispenser vid sidan av planen kan erfordras för genomförandet. Exploatören ansvarar för att dessa söks hos länsstyrelsen.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan behöver ej upprättas. Fastighetsindelning inom planområdet ska anpassas efter planerad bebyggelse för bostäder och verksamheter. Fastighetsbildning bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning

Det åligger fastighetsägaren eller berörd ledningshavare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt eller servitut, träffa för ändamålet nödvändiga avtal samt bekosta erforderliga lantmåteriförrättningar.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning skall bildas för planområdet avseende gator, vägar och övrig allmän platsmark samt belysning, skötsel av öppet dagvattensystem mm. Väg- eller samfällighetsförening skall bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningen. Endera kan en helt ny gemensamhetsanläggning bildas, alternativt kan en utökning göras av befintlig samfällighetsförening. Bildande av gemensamhetsanläggning för planområdet bekostas av berörda markägare.

Ledningsrätt

Särskild tomt kan bildas för transformatorstation genom avstyckning, alternativt kan detta lösas med ledningsrätt. Rätt att framdraga eller bibehålla eventuella ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Det åligger ledningshavare eller fastighetsägare att ansöka om och bekosta detta.

Fastighetsägare som önskar flytta och kabla ledningar för exploatering står själva för kostnaderna.

Övriga rättigheter mm

I samband med bildandet av nya ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggning inom planområdet, skall ske en översyn av nu befintliga och i övrigt gällande rättigheter och vid behov upplösa eller ändra dessa.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planens genomförande kräver investeringar i utbyggnad av gator, allmän platsmark, dagvattenhantering och ledningsnät. Detta bekostas till alla delar av berörda exploatörer och markägare.

Plankostnaderna regleras i planavtal mellan kommunen och exploatören

VA- och bygglovsavgifter utgår enligt gällande taxa.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande anläggningar nyanläggs:

- Gårds och parkeringsplatser
- Gång- och cykelvägar
- System för lokalt omhändertagande av dagvatten
- Vatten- och avloppsnät
- Tele-, TV- och bredbandsnät
- Elnät

Mark

Geoteknisk utredning har påbörjats och slutförs av exploatören före exploateringen.

Radonundersökning i närliggande område klassificerar området som normalriskområde. Byggnad för stadigvarande vistelse ska uppföras radonskyddat.

Naturförutsättningarna marklutningarna är en stor tillgång och en av grundförutsättningarna för utformningen av området. Befintliga berghällar, rösen, diken, trädholmar mm skall bevaras i största möjliga mån. Höjdsättning ska utgå ifrån landskapets befintliga höjder med så små ingrepp som möjligt för att fungera för ändamålsenlig bebyggelse och tekniska anläggningar.

Vatten och avlopp

VA-nätet utförs på konventionellt sätt och ansluts till det kommunala nätet.

Dagvattenutredning är utförd av Tocon Markprojektering AB 2010-12-08.

Dagvattenanläggningen ska vara en allmän VA-anläggning. Skötseln av anläggningen eller delar av den kan genom avtal överlåtas till gemensamhetsanläggning eller samfällighetsförening. Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas via ett LOD-system, lokalt omhändertagande av dagvatten. De öppna lösningarna inom planområdet består av diken och fördröjningsmagasin.

Räddningstjänst

Tillgängligheten för brandkåren samt brandvattenförsörjningen skall beaktas vid detaljprojektering.

Renhållning

Gemensamma utrymmen för avfall upprättas i vid planerade gårdsgators anslutning till Eneborgsvägen. Planering av hur renhållning ska utformas (placering, storlek, tekniska krav) inom planområdet ska ske i samråd med NSR.

EI

Nytt elnät för området anläggs och ansluts till nätstation vid Eneborgsvägen.

Tele, TV och bredband

Nya nät för tele, TV och bredband inom området anläggs.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING 2011-09-05

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Båstads kommun

Planchef

Lisa Rönnberg Arkitekt LAR/MSA

Projektarkitekt

Per Iwansson Arkitekt SAR/MSA

Zoom Arkitekter AB

Plankonsulter

Niklas Engård Arkitekt SAR/MSA

Per Björkeroth Arkitekt SAR/MSA MAA

Gunilla Engård Arkitekt SAR/MSA