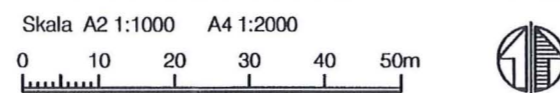


DETALJPLAN



GRUNDKARTAN  
Grundkartan är upprättad i nov. 2003 på grundval av Båstads kommuns primärkartor. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i nov. 2003. Koordinatsystem i plan: = 5 g V Skåne 67 Koordinatsystem i höjd: = RH 00

Ame Karlsson, Geodelica AB

REGISTRERINGSDATUM  
Planen antagen av:  
MBN 2004 01 26

Planen vunnit laga kraft:  
2004.02.27

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje 3 meter utanför planområdets gräns.
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser  
[LOKALGATA] Lokaltrafik

### Kvartersmark

- [B] Bostadsändamål och som komplement därtill mindre icke störande verksamhet.
- [C] Centrumändamål
- [P] Parkering

### UTNYTTJANDEGRAD

- e Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 20 procent av tomtarean.

På tomt får utöver huvudbyggnad också uthus och garage till en sammanlagd area av högst 60 m<sup>2</sup> uppföras och inom område betecknat med B får 30 m<sup>2</sup> av dessa inredas till gästbostad.

Inom område betecknat med B eller C är minsta tillåtna tomtstorlek är 600 m<sup>2</sup>.

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- [Stipplad] Marken får inte bebyggas.
- [+ + + +] Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
- y Marken skall vara tillgänglig, för sop- och varutransport samt för utrymningsändamål, från angränsande fastighet.

I gräns och förgårdsmark mot gata får mur och plank ej uppföras högre än 1,0 m.

### MARKENS ANORDNANDE

- [Körbana] Körbar utfart får inte anordnas.

### BYGGNADS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- [0,0] Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad. Härutöver får takkupa och frontespis uppföras till högst halva takets längd.
- [0,0] Högsta tillåtna totalhöjd för huvudbyggnad.

- I, II Högsta antal våningar. Vind över andra våning får ej inredas.

- f Huvudbyggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns till granne än 4 m.

Uthus o garage får uppföras till en byggnadshöjd av högst 3,6 m och en totalhöjd av högst 5,0 m.

Uthus och garage får uppföras friliggande eller sammanbyggda med huvudbyggnad och får sammanbyggas i fastighetsgräns eller uppföras minst 1 m från denna.

Inom område betecknat med C skall sopor förvaras i plankinhägnat eller slutet utrymme.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Tomtindelning fastställd 1972-03-10 upphör att gälla för Akvarellen 16, 17 och 18.

ANTAGANDEHANDLING  Enkelt planförfarande  Normalt planförfarande

Detaljplan för

# Akvarellen 17 m.fl.

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad på Miljö- och Stadsarkitektkontoret i mars 2003

*Hans Folkesson* *Torsten Helander*

Hans Folkesson  
Stadsarkitekt

Torsten Helander  
Planarkitekt

Detaljplan för

**Akvarellen 17 m.fl.**

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län



MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD

1561

Detaljplan för  
**AKVARELLEN 17 m.fl.**  
i Båstad, Båstads kommun

---

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning  
Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser  
Fastighetsförteckning

### Bakgrund och syfte

På Akvarellen 17 saknas idag gällande bygglov för portal och veranda med skärmtak (ursprungligen beviljat 88 01 25 § 15, reviderat 88 05 02 delegation) samt för förråd och kallager, (ursprungligen beviljat 89 08 23 delegation). Lov för dessa byggåtgärder blev upphävida och återvisade till byggnadsnämnden av kammarrätten 94 06 29 pga att berörd granne ej hörts. I byggnadsnämnden blev åtgärderna, under åberopande av mindre avvikelse beviljade lov en andra gång 94 08 14 §§ 135, 136. Nu med granne hörd. Efter en ny överklagan av dessa lov beslutade länsstyrelsen 95 04 04 med hänvisning till kammarrättens dom att byggåtgärderna inte faller inom ramen för mindre avvikelse och att det krävs en planändring för att sanktionera byggåtgärderna i dessa lov. Planuppdrag gavs i detta syfte 95 05 15 § 74 och i mars 1997 upprättades en ändring av detaljplanen, men den fullföljdes ej efter samrådet. I samband med en ansökan om tillstånd för varutransporter till Akvarellen 17 beslöt miljö- och byggnadsnämnden 1999-08-24 § 261 att uppdra åt miljö- och stadsarkitektkontoret att fullfölja ändring av detaljplanen i syfte att pröva undanröjda bygglov och för att få en lösning för varutransporterna till fastigheten.

Befintlig byggnationen på tomten avsett för restaurangverksamheten på Akvarellen 17 bedöms som rimlig givet dess centrala läge vid Köpmansgatan. Den står dock i strid med gällande plan vad gäller tillåten byggnadsarea, placering av byggnad och genom att byggnader är sammanbyggda i fastighetsgräns. Vidare är frågor angående varutransporter till och från fastigheten samt gatumarks användning och utformning på Sjövägen och Nygatan inte lösta. Planens syfte är att lösa dessa frågor.

### Planens läge, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet som ligger i centrala Båstad sträcker sig i söder fram till Köpmansgatan. I öster och norr begränsas området av Sjövägens respektive Nygatan, vilka båda ingår och i väster begränsas det av fastighetsgräns mellan Akvarellen 15 och 18 samt av skolans parkering,

vilken ingår. Motiv för denna avgränsning är att gällande plan, vad gäller användning, exploatering och utformning, bedöms som föråldrad och ej stämmer överens med befintliga förhållanden inom detta området.

Området omfattar fastigheterna Akvarellen 16, 17, 18, 43, 44, 45 och 46 samt del av fastigheterna Akvarellen 15 och Båstad 109:2.

Området omfattar ungefär 0,85 hektar och berör gällande stadsplaner 699, 265 och 28 (se nedan). Tomter avsedda för bostads, handels och kontorsändamål är privatägda. Tomt avsedd för allmänt ändamål (skola) och gatumark ägs av kommunen.

### **Befintliga förhållanden**

Planområdet innehåller dels villor uppförda utmed Sjövägen och Nygatan, dels verksamheter såsom restaurang, tidningsredaktion och tvätteri utmed Köpmansgatan samt också en parkering som, nås från Nygatan, är belägen i det inre av kvarteret och är avsedd för skolans behov. Bebyggelsen är uppförd i en till två våningar under 1900-talet. Restaurangen och tidningsredaktionen längs Köpmansgatan har bostadslägenheter avsedda för ägarnas behov i ovanvåningen.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Gällande detaljplaner**

Med undantag för Sjövägen och en hörnavskärning i kvarteret Briggen gäller för planområdet och angränsande områden i väst och nord detaljplan fastställd den 6 februari 1968 (nr. 699). Enligt denna är kvartersmark avsedd för bostads, handels, kontors och allmänt ändamål. För Sjövägens gatumark i östligaste delen av området gäller detaljplan fastställd den 2 december 1952 (nr. 265). I öst gränsar planområdet, till gatumark där detaljplan fastställd den 16 februari 1950 (nr. 178) gäller samt till kvartersmark där detaljplan fastställd den 23 april 1934 (nr. 28) gäller. Genom en hörnavskärning ingår också en mindre del av den sistnämnda i planområdet. I söder gränsar planområdet till gatumark där detaljplan fastställd den 30 september 1982 (nr 1389) gäller.

#### **Översiktliga planer**

Planförslaget är förenligt med gällande *Översiktsplan Båstads kommun* och *Fördjupad Översiktsplan Båstad*. I den fördjupade översiktsplanen anges planområdet som avsett för bostäder mot Nygatan, service handel mm mot Köpmansgatan och för allmän service på skoltomten.

#### **Båstad kommuns kulturmiljövårdsprogram**

Planområdet ingår, enligt Båstads kommuns kulturmiljövårdsprogram, i det kulturhistoriskt värdefulla området *Båstad*. Som särskilda kulturhistoriska värden omnämns stadsplan,

bebyggelsemönster och byggnaders utformning som alla belyser ett kustsamhälles utveckling från medeltida stad, över 1700- och 1800-talens köpmans- och bondesamhälle till 1900-talets rekreationssort. Planområdet ingår i ett område som tar sin förebild i trädgårdsstadens ideal.

### **Riksintressen**

Planområdet berörs av riksintressen för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB, för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1, 2 §§ MB samt ligger i kustzonen enligt 4 kap 1, 4 §§ MB. Planen bedöms som förenlig med miljöbalkens tredje och fjärde kapitel, eftersom området för planen omfattar mark som redan tagits i anspråk för tätbebyggelse. Planförslaget består i mindre justeringar rörande byggnaders utformning samt markens användning och utnyttjandegrad, i förhållande till gällande plan.

## **PLANFÖRSLAGET**

### **Centrumverksamhet, bostadsändamål och parkering**

Med hänsyn till det centrala läget, lämpligt för de på fastigheterna Akvarellen- 17 och 18 befintliga verksamheterna, har detaljplanen här anpassats till befintliga förhållanden och markanvändningen har angivits såsom avsedd för centrumverksamhet. Övrig tomtmark används idag till renodlad bostadsbebyggelse. Även här har planerna anpassats till befintliga förhållanden och markanvändningen har angivits såsom avsedd för bostadsändamål och som komplement därtill mindre icke störande verksamhet. Den nyligen omgjorda parkeringen avsedd för skolans bruk har utformats med tanke på att sop- och varubilar på denna skall kunna vända och nå fram till Akvarellen 17.

### **Sop- och varutransporter samt utrymning**

Restaurangverksamheten på Akvarellen 17 är beroende av sop- och varutransporter till och från fastigheten. Angöring för dessa ändamål utmed Köpmansgatan bedöms som omöjlig med hänsyn till utrymme och trafik. Transporter bedöms bäst kunna ske till restaurangens baksida över skolans parkering varför mark angivits hållas tillgänglig för detta ändamål. Ett avtal om servitut eller gemensamhetsanläggning för ovan nämnda transporter föreslås träffas och utformas så att det inte täcker in mer än just ovan nämnda transporter för restaurangverksamheten.

Marken avsedd för transporter skall också hållas tillgänglig för räddningstjänstens utrymningsändamål.

### **Sopor**

Sopor från restaurangverksamheten på Akvarellen 17 har tidigare förvarats i container på skolgårdens parkeringen och idag förvaras de i soptunnor på samma plats på ett för omgivningen otillfredsställande sätt. Detta bör lösas genom att sopor på ett mer ordnat sätt

förvaras i slutet eller plankinhägnat utrymme på egen tomtmark. För att möjliggöra en sopförvaring på detta sätt har mark som får bebyggas med uthus förlagts till fastighetens nordöstra del. Som alternativ till denna placering skulle sopusrymme kunna anordnas i huvudbyggnadens nedre plan, vättande ut mot skolparkeringen. Även på Akvarellen 18, vars angivna markanvändning är densamma som för Akvarellen 17, bör sopor omhändertas i slutet eller plankinhägnat utrymme på egen tomtmark, varför bestämmelse om sopförvaring för dessa två fastigheter införts .

### Trafik

Sjövägen är, i sin del närmst Köpmansgatan, i gällande plan utlagd som parkmark och därmed är in och utfart vid Köpmansgatan förhindrad. Detta överensstämmer inte med befintliga förhållanden och det bedöms bl.a. med hänsyn till åtkomsten av skolparkeringen som olämpligt att i framtiden skära av förebindelsen. Sjövägen har av denna anledning i sin sträckning mellan Köpmansgatan och Nygatan inbegripits i planområdet.

Sjövägens utfart mot Köpmansgatan, har för siktens och hastighetens skull utformats med hörnavskärningar och kantstensöverfart. I samma syfte utförs korsningen mellan Nygatan och Sjövägen som en förhöjd korsning, också den med hörnavskärningar. Gångbana saknas på Nygatans norra sida, varför sådan föreslås anläggas och anslutas till den på skoltomten befintliga gångbanan.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Genomförandetid

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

Gatu- och ledningsnät är utbyggt i planområdet.

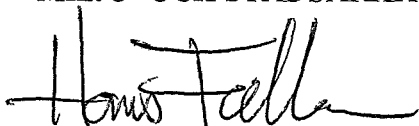
### Fastighetsrättsliga frågor

Tomtindelning fastställd 1972-03-10 upphör att gälla i de delar som berör Akvarellen 16, 17 och 18.

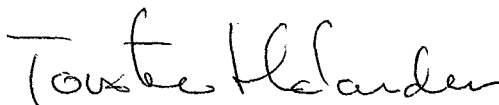
Fastighetsrättsligt avtal avses tecknas i form av ett servitut för varutransporter till restaurangrörelse (Akvarellen 17) över skolans parkering.

Mark för hörnavskärningar vid Sjövägens korsningar med Köpmansgatan och Nygatan regleras som ett led i planens genomförande.

MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD



Hans Folkeson  
Stadsarkitekt



Torsten Helander  
Planarkitekt