



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 på kartan ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- ... Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- NATUR Naturmark
 - H-GATA Huvudgata
 - L-GATA Lokalgata

Kvartersmark

- B Bostäder och som komplement därtill mindre icke störande verksamhet.

UTNYTTJANDEGRAD

- e_f** Om tomt bebyggs med fristående huvudbyggnad gäller:
 - Tomt skall vara minst 1000 m².
 - För huvudbyggnad med inredd vind eller del i två våningar är högsta tillåtna byggnadsarea 150 m² varav högst 50 m² får uppföras i två våningar.
 - För huvudbyggnad i en våning utan inredd vind eller tvåvåningsdel är högsta tillåtna byggnadsarea 190 m².
 - Utöver huvudbyggnad får också uthus och garage till sammanlagt högst 60 m² byggnadsarea uppföras.
 - Sammanlagt byggnadsarea får inte överstiga 25% av fastighetsarean.
- e_o** Om tomt bebyggs med fristående huvudbyggnad gäller bestämmelser enligt ovan. Om tomt bebyggs med i tomträns sammanbyggda huvudbyggnader gäller enligt nedan:
 - Tomt skall vara minst 500 m².
 - Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m².
 - Utöver huvudbyggnad får också uthus och garage till sammanlagt högst 40 m² byggnadsarea uppföras.
 - Sammanlagt byggnadsarea får inte överstiga 25% av fastighetsarean.

Endast en huvudbyggnad per tomt.

I uthus får gästbostad inredas till högst 30 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage eller mindre tillbyggnad såsom entréveranda, vindfång eller liknande. För befintlig huvudbyggnad belägen på korsprickad mark får mindre tillbyggnad tillåtas.

MARKENS ANORDNANDE

Plats för uppställning av två bilar skall finnas på tomter avsedda för bostäder.

Murar och plank som ligger närmre gata än 4,5 meter får ej överstiga 0,8 meter och murar och plank på övrig tomtmark får ej överstiga 1,5 meter.

BYGGNADS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- I** Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas och, där bestämmelser om utnyttjandegrad så medger, friliggande huvudbyggnad till en del av högst 50 m² uppföras i två våningar. Källare får inte utföras.
- f** Huvudbyggnad skall uppföras fristående.
- ö** Huvudbyggnad skall uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomträns.

Fristående huvudbyggnad får inte uppföras närmre gräns mot grannfastighet än 4 meter och eventuell tvåvåningsdel av byggnaden får inte ligga närmre gräns mot grannfastighet än 6 meter.

Uthus och garage får sammanbyggas med huvudbyggnad och skall placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet. Uthus och garage får inte ha fönster i fasad som ligger närmre gräns mot grannfastighet än 4 meter. Garage skall placeras minst 6 meter från gata.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för envånings huvudbyggnad är 3,6 meter. Härutöver får takkupor och frontespis uppföras till högst en tredjedel av takets längd. Högsta tillåtna byggnadshöjd för del av huvudbyggnad som uppförs i en andra våning är 5,8 meter.

Vid pulpettak på huvudbyggnad gäller att lägsta del ej får överskrida 3,3 meter och högsta del ej får överskrida 4,5 meter.

Högsta tillåtna totalhöjd är för envånings huvudbyggnad utan inredd vind 5,8 meter och för huvudbyggnad med inredd vind eller i två plan 8,0 meter.

Uthus och garage får uppföras till en byggnadshöjd av högst 3,2 meter och en totalhöjd av högst 4,5 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglöv erfordras ej för murar och plank som ligger närmre gata eller park än 4,5 meter och är lägre än 0,8 meter samt ej heller för murar och plank som är lägre än 1,5 meter på övrig tomtmark. Vid placering närmre än 1,5 meter från gräns till grannfastighet erfordras dock gannars skriftliga medgivande.

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

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

ANTAGANDEHANDLING

- Enkelt planförfarande
- Normalt planförfarande

Detaljplan för
Hemmeslöv 45:1 m.fl

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län
Upprättad på miljö- och Stadsarkitektkontoret i maj 2005.

Hans Folkeson
Stadsarkitekt

Torsten Helander
Planarkitekt

Plannummer:
1581

REGISTRERINGSDATUM

Plänen antagen av:

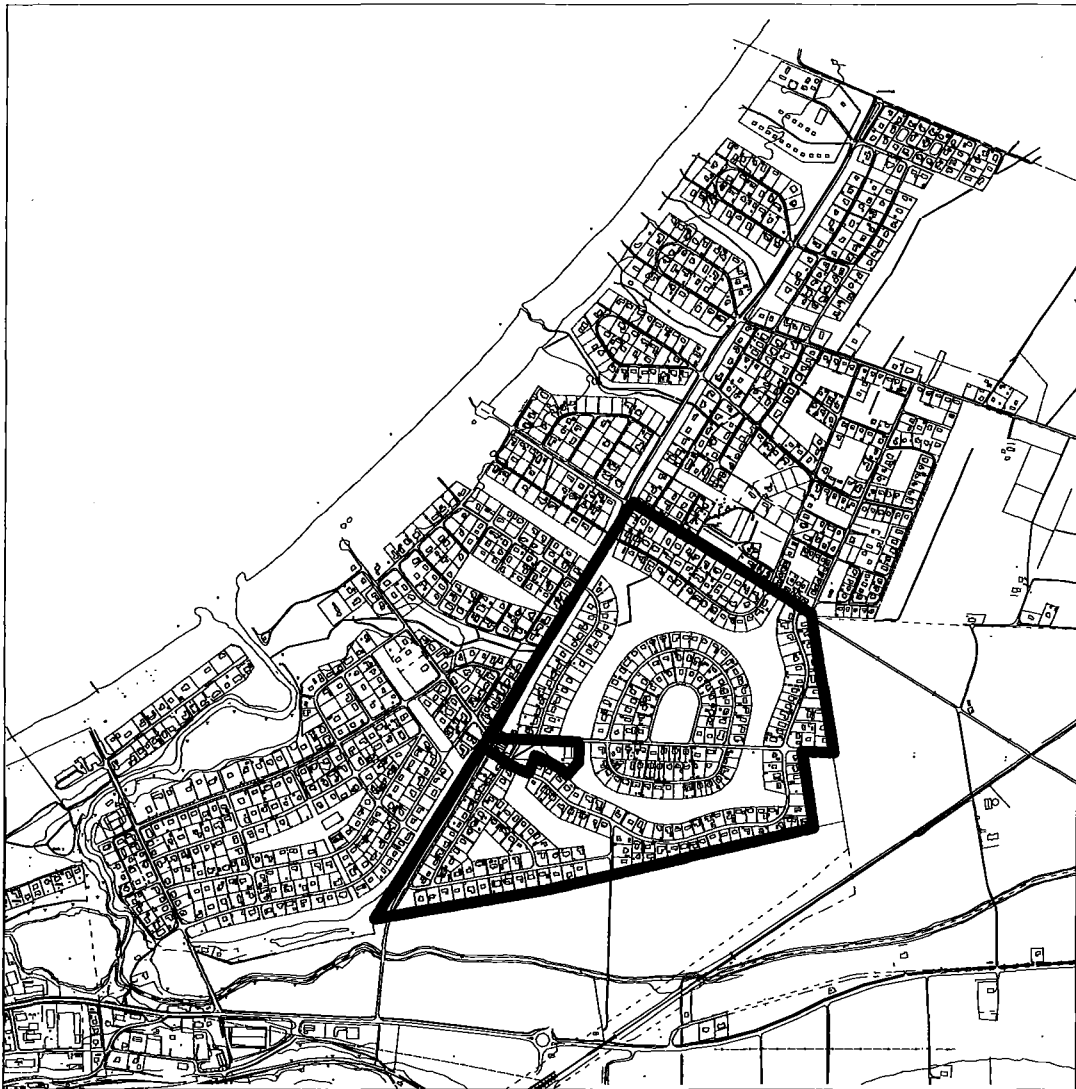
MIRN 2006-05-08

Plänen vunnit laga kraft:

2007-03-06

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i juni 2005 på grundval av Båstads kommuns primärkartor. Fastighetsinventeringen avser fasthållandena i augusti 2005. Koordinatystem i plan: S-g V Skåne 67 Koordinatystem i höjd: RH00
Tomas Bauer, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

Detaljplan för
HEMMESLÖV 45:1 m.fl.
i Hemmeslöv, Båstads kommun



MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD

Detaljplan för
Hemmeslöv 45:1 m.fl.
i Hemmeslöv, Båstads kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
Fastighetsförteckning

Bakgrund och syfte

Under senare år har behovet av en ändring av gällande detaljplaner uppmärksammats. Flertalet äldre detaljplanerna i Hemmeslövsområdet är upprättade med syftet att ange ramarna för en gles fritidshusbebyggelse med begränsade byggrätter. Genom de höjda krav för ett fritidsboende som idag ofta ställs och genom en ökad andel permanentboende i området har planerna kommit att bli föråldrade bl a vad gäller tillåtna byggnadsytor. Ett relativt högt bebyggelsetryck råder i området och avvikelser vid bygglov prövas regelmässigt. Med anledning härav fick miljö- och stadsarkitektkontoret av kommunstyrelsen 2003-05-12 § 135 i uppdrag att utarbeta ett underlag för beslut om planändringar i Hemmeslövsområdet och om en prioriteringsordning för ett sådant arbete. Området har studerats vad beträffar befintliga planer och bebyggelse. Med denna bakgrund gav kommunstyrelsen 2004-12-01 § 223 i uppdrag åt miljö- och stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till ändringar av detaljplaner i Hemmeslöv. Efter vidare utredning av miljö- och stadsarkitektkontoret samt direktiv från planberedningen har området för Hemmeslövs planöversyn indelats i fem delområden och etapper, varav detta planförslag motsvarar den första.

Planens syfte är att förbättra förutsättningarna för åretruntbostäder och anpassas till höjda krav för fritidsbebyggelse bla genom att tillskapa större byggrätter.

Planens läge, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet ligger i sydöstra Hemmeslöv, öster om Kustvägen, söder om Mellanvägen och norr om Stensån och omfattar ca 6 ha fördelade på ungefär en tredjedel gatu- och parkmark och två tredjedelar tomtmark. Tomtmarken innehåller ca 320 bostadstomter varav ca 130 är permanentbostäder. Gatu-, park-, och tomtmark i området är privatägd. Planområdets utsträckning motsvarar området för gällande plan 1951-05-18.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan fastställd 1951-05-18. För angränsande områden i nordväst och nordost gäller byggnads- och detaljplaner fastställda 1991-12-30, 1968-06-12, 1996-06-20, 1951-05-18, 1960-09-30, 1963-12-31. I dessa planer är kvartersmark avsedd för bostadsändamål. Planområdet omsluter också delvis ett mindre område i väst för vilket byggnadsplan fastställd 1985-05-06 gäller. Kvartersmark är i denna avsedd för handel, tennis och en transformatorstation. För angränsande områden i söder gäller detaljplan fastställd 1994-04-21 och angränsande marken är avsedd som odlingsområde. I öster gränsar planområdet till icke planlagt område vilket är uppodlat. Dessa områden i söder och öster kommer, bl.a. med hänsyn till det nya stationsläget, sannolikt att detaljplaneras inom kort.

Översiktliga planer

Planförslaget är förenligt med gällande Översiktsplan Båstads kommun (1991) och Fördjupad Översiktsplan Båstad (1991). I dessa anges planområdet som avsett för bostäder.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom område av riksintresse för friluftslivet enl. 3 kap 6 § MB, 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 att förbättra förutsättningarna för ett permanentboende genom därtill anpassade bestämmelser.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas då planen endast omfattar befintlig bostadsbebyggelse och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget medför inga förändringar i förhållande till gällande plan vad gäller gränser mellan kvartersmark och allmän platsmark och bara frågor rörande befintlig tomtmark förändras i och med planförslaget. På allmän plats införs endast bestämmelser som beskriver befintliga förhållanden medan kvartersmarken är föremål för större förändringar i förhållande till gällande plan.

Mark, vegetation och natur

Området är flackt, som lägst 7 meter över havet och som högst 9 meter. Planområdet ligger i det som en gång var en tallskog planterad som skydd mot sandflykt. Tallar står fortfarande kvar framför allt i naturmarken mellan tomtraderna medan de i mindre utsträckning står kvar

på själva tomterna. Tallskogen är idag åldrad och i en övergångsperiod där sly följd av lövskog håller på att ta vid.

Planen anpassas i grönområdena till befintliga förhållanden och förses med beteckningen natur, då dessa områden inte avses anläggas eller förändras utan snarare vidareutvecklas på samma sätt som tidigare.

Gator och trafik

Gatorna i området är mellan 7 och 9 meter breda, asfalterade och har gatubelysning men saknar gångbana. De övergår istället i en gräskant direkt mot tomtmark.

Planen anpassas till befintliga förhållanden och gatumarken i området som är av lokal karaktär och förses med beteckningen lokalgata medan Mellanvägen i norr och Kustvägen i väster betecknas som huvudgator.

Området försörjs idag av buss som morgon och kväll gör ca fem turer mellan Båstad och Östra Karup och därvid passerar genom området. dessa turer fungerar också som skolturer till och från området. I framtiden kommer vidare det nya stationsläget att medföra en närhet till regionala tågkommunikationer.

Kvartersmark

Planområdets bebyggelse är ursprungligen uppförd för och präglad av fritidsboende. Området präglas av de många likstora tomterna som är mer eller mindre naturtomtslika samt de relativt frikostiga och delvis vildvuxna grönyterna. Byggrätterna är i gällande plan små men har på många håll överskridits.

Husen i området är av varierande ålder och allt från mycket små (oftast äldre) till relativt stora (oftast nyare).

De flesta av tomterna har allmän plats dels ut mot gatan och dels in mot naturmarken och relativt få tomter möter varandra rygg i rygg i kvartersmitt.

Tomtmarken innehåller 347 bostadstomter varav 315 är bebyggda. 275 hus är friliggande och 40 hus är sammanbyggda i tomtgräns som parhus. De sammanbyggda husen är uppförda på tomter som tidigare varit av normal storlek i området (ca 1000 m²) men senare styckats i två delar. Ca 130 av de 315 är permanentbostäder.

Kvartersmark är i planförslaget, liksom i gällande plan, avsedd för bostäder. För att främja ett levande samhälle året om, avses det att även en mindre och icke störande verksamhet skall kunna inrymmas som komplement till bostadsändamålet varför bestämmelse härom införs.

Byggzoner o placering utförande och utformning

I gällande plan har tomter (företrädelsevis i sina södra och västra delar) djupa zoner mot allmän plats vilka inte får bebyggas. Mellan dessa zoner ligger byggrätten. Denna zon med

byggrätt ligger i planförslaget kvar i motsvarande läge, oftast något större för att rymma den utökade byggrätten och ibland något förskjuten för att bättre överensstämja med befintliga husplaceringar. För att också rymma uthus och garage, vilket bara undantagsvis tillåts i gällande plan, ersätts i planförslaget delar av zonerna som inte får bebyggas med zoner som endast får bebyggas med uthus och garage. Mark som inte alls får bebyggas har därmed i planförslaget minskats till mellan 4 och 6 meter utmed allmän plats. Garage skall dock för att få plats med uppställt fordon utanför garage ligga minst 6 meter från gata. Huvudbyggnad får uppföras i en våning med inredd vind eller (på större tomter) i en våning kombinerat med en mindre del uppförd i två våningar. Huvudbyggnad skall beroende på våningsantal ligga minst 4 - 6 meter från granntomt och uthus/garage minst 1 meter. Dock får med hänsyn till granne fönster inte placeras i fasad som ligger närmre gräns mot granne än 4 meter. Uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad. Byggnadshöjden är 3,6 meter för envåningsbyggnad eller envåningsbyggnad med inredd vind och 5,8 meter för byggnadsdel i två våningar. För att rymma varierade utformningar som exempelvis takkupor, frontespiser och pulpettak i envåningsbyggnad medges för dessa fall, undantag från byggnadshöjden. Totalhöjden för envånings huvudbyggnad utan inredd vind är satt till 5,8 meter för att byggnader med den större byggnadsyta ej skall få alltför stor volym och 8,0 meter för envåningsbyggnad med inredd vind eller del i två våningar. För uthus och garage tillåts högst 3,2 meters bygghöjd och 4,5 meters totalhöjd vilket exempelvis medger ett 6 m brett garage med 27 graders sadeltak vid 3,0 meters utnyttjande av byggnadshöjden.

Utnyttjandegrad

Huvuddelen av tomterna ges, i enlighet med befintlig bebyggelse, bestämmelser om fristående hus. Byggrätterna föreslås dock ökas väsentligt. Tomter för fristående hus ska vara minst 1000 m² vilket de sedan länge är avstyckade till. Beroende på utförande varierar tillåten byggnadsarea enligt principen lägre hus ges större byggarea och högre hus ges mindre byggarea. Husen får alternativt byggas i en våning utan inredd vind (190 m²) eller i en våning med inredd vind (150 m²), eller som en kombination av en och två våningar (150 m²) med tvåvåningsdelen begränsad till 50 m² och övrig byggarea endast får utnyttjas i en våning.

De områden där parhus förekommer får för ändamålet särskilt anpassade bestämmelser vilka innebär att tomt ska vara minst 500 m² och kunna bebyggas antingen med sammanbygga hus enligt befintligt skick och med föreslagen byggrätt om 100 m² huvudbyggnad plus 40 m² uthus/garage eller, om tomter slås ihop till minst 1000 m², med fristående hus enligt ovan.

Utöver de redan befintliga tomterna där det ligger parhus bedöms inga ytterligare tomter som lämpliga att avstycka till mindre storlek eller att bebyggas med sammanbyggda hus i tomtgräns.

Endast en huvudbyggnad tillåts per tomt och gästbostad till maximalt 30 m² får inredas i uthus.

Teknisk försörjning

Marken i området är genomsläpplig men grundvattnet ligger högt. Historiskt sett har detta varit ett problem. De gamla diken som funnits i området innan det bebyggdes är delvis kulverterade och delvis bara igenfyllda och deras förmåga att omhänderta dagvatten bedöms som tveksam.

En utredning och kartering angående grundvattnet gjordes år 2000 vilken visar på ett grundvattendjup, på vissa ställen bara några decimeter under markytan och på andra ställen upp till en och en halv meter.

Efter ovanstående redovisade mätningar gjorts har dräneringsdiken grävts, med början 2002, vilka bedöms avhjälpa situationen. En utvärdering visar på förbättringar mellan 2002 och 2005 varierande mellan två och fem decimeter. Vidare sjunker vattnet undan snabbare efter en tillfällig höjning.

De ökade byggrätterna som föreslås i området bedöms inte påverka grundvattennivån i området då nivån bestäms av mängden nederbörd och möjlighet till avrinning.

Inrättande av källare bedöms dock fortfarande som olämpligt varför detta inte medges i planområdet.

Befintligt vatten- och avloppssystemet bedöms var tillräckligt dimensionerat för den utökade byggrätt som planförslaget medger.

Murar, plank och bygglovsbefrielse

Murar och plank som ligger närmre gata än 4,5 m får inte överstiga 0,8 m och murar och plank på övrig tomtmark får inte överstiga 1,5 m enligt föreslagna planbestämmelser.

För att minska bygglovshanderingen föreslås lovplikten dock inte omfatta murar och plank som ligger närmre gata eller park än 4,5 meter och är lägre än 0,8 meter samt ej heller murar och plank som är lägre än 1,5 meter på övrig tomtmark. De bygglovsbefriade åtgärderna kräver dock grannes skriftliga medgivande om de utförs närmre granne än 1,5 m.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Huvudman för allmän plats är Eskilstorps och Hemmeslövs vägförening. Huvudmannaskapet avses inte förändras.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Eventuella avstyckningar eller fastighetsregleringar får ske på fastighetsägarnas initiativ.

Tekniska frågor

Gatu- och ledningsnät är utbyggt i planområdet.

MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD



Hans Folkeson
Stadsarkitekt



Torsten Helander
Planarkitekt.