



B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för

L A R S B A C K A - O M R Å D E T

(fastigheten Erikstorp 27¹ m.fl.)

inom Båstads samhälle,

Båstads kommun i Kristianstads län,

upprättat i maj 1974 samt reviderat i december 1975 och
februari 1976 av

Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg.

Rådgivande ingenjörer och arkitekter.

Förslaget är avfattat på karta i ett blad, stadsplanekarta, och
i särskild handling, stadsplanebestämmelser.

Förslaget är redovisat på grundkarta upprättad i oktober 1973
samt reviderad i december 1975 av Kjessler & Mannerstråle AB,
Lantmäteriafdelningen, Helsingborg.

Till förslaget hörande PM beträffande VA-frågorna är upprättad
i maj 1974 samt reviderad och kompletterad i december 1975 och
februari 1976 av Kjessler & Mannerstråle AB, VA-avdelningen,
Helsingborg, se bil. I.

Utredning angående vägtrafikbuller - jämte 2 kartbilagor - är
utförd i maj 1974 av Kjessler & Mannerstråle AB, Väg- och trafik-
avdelningen, Helsingborg, se bil. II.

Förslag till dispositionsplan över "Båstad Väster", Båstads sam-
hälle är upprättat 1972-04-11.

1335

Till förslaget hörande fastighetsförteckning är upprättad av Kjessler & Mannerstråle AB, Lantmäteriaavdelningen, Helsingborg.

I planförslaget ingående samt detsamma angränsande stadsplaner är fastställda av Länsstyrelsen i Kristianstads län 1965-11-25, 1968-07-25 och 1973-10-19.

Stadsplaneområdet befintligt

Planområdet är beläget i västra delen av Båstads samhälle norr om allmänna vägen 115 - Italienska vägen - och utgör en naturlig utbyggnad åt väster av samhället.

I norr begränsas planområdet av del av Laholmsbuktens vatten och allmänna vägen nr 749 - Smårydsvägen. Den östra begränsningen utgöres dels av grönområde och dels av befintlig bebyggelse inom kvarteren Havsörnen samt Hägern. Allmänna vägen nr 115 - Italienska vägen - bildar planområdets södra gräns medan fastigheterna Erikstorp 1³⁵ och 1³³ bildar gräns i väster. Här gränsar planområdet till det över Bloms ägor upprättade och nyligen fastställda planförslaget.

Planområdet omfattar hela eller delar av fastigheterna Erikstorp 27¹, 1¹², 1³², 4¹⁸ och 4²⁸ samt stadsägorna 371, 372, 373, 375, 377, 1773 och 1776.

Planområdets areal utgör c:a 18 ha.

Planområdet har utfarter till allmänna vägen nr 749 - Smårydsvägen - samt via denna till allmänna vägen nr 115 - Italienska vägen.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgöres av några bostadsfastigheter samt en gammal fin gård.

Planområdets icke bebyggda delar utgöres till övervägande del av åkermark.

Planområdet har sin lågpunkt i norr vid vattenbrynet. Härifrån stiger terrängen åt söder, där högsta punkten är belägen på 48-metersnivån.

Inom planområdet förekommer smärre vattendrag, vilka mynnar i Laholmsbukten. Runt den befintliga bebyggelsen förekommer rikligt med vegetation - häck, alléträd och fruktträd samt mindre "snårskog".

Några fasta fornlämningar har inte påträffats inom området.

En större teleledning är belägen inom området.

Planområdet allmänt

Inom planområdet förekommer nio större markägare, av vilka cirka hälften till kommunen framfört önskemål om avstyckningar och möjlighet att få upprätta planförslag. I och med att Båstads kommun upprättade förslag till dispositionsplan över Båstad Väster 1972-04-11 erbjöds ovannämnda markägare en möjlighet att upprätta detaljplan över sina fastigheter. Sex av markägarna - Båstads kommun, SIAB, överveterinär Bertil Rymond, kamrer Gunnar Fellenius, snickare Manfred Mårtensson och i viss mån fru Karin Morén - beslöt då, att gemensamt låta upprätta detaljplan över berört område. Inom gruppen bestämdes för ernående av bästa resultat att all mark skulle betraktas som lika värdefull och först efter det att planförslaget var fastställt skulle en fördelning av tomter företagas i förhållande till hur mycket mark som vederbörande gått in i företaget med.

Ägaren till den tidigare omnämnda gården - f.d. ägaren till fastigheten Erikstorp 27¹ - har i köpeavtal tillförsäkrat sig en markareal kring åbyggnaderna på c:a 10.000 m². Detta har såväl kommunen och länsstyrelsen som distriktslantmätaren informerats om.

Under planarbetets gång har ett flertal kontakter tagits med ovannämnda ägare och ägarna till fastigheterna Erikstorp 1¹² och 1³².

Dessa senare personer kan i stort sägas ha bevakat två saker: dels att deras fastigheter bevarats "i orört skick" och dels att fastigheterna i hela sin omfattning utlagts som kvartersmark avsedd för friliggande bostadsbebyggelse.

Planområdets disposition

Planförslaget, som är den "felande länken" mellan detaljplaneförslaget över Bloms område - beläget väster om samhället - och den västra planlagda och utbyggda delen av Båstads samhälle, följer i allt väsentligt intentionerna i det av Båstads kommun uppräta- de förslaget till dispositionsplan över berörd del av samhället. Detaljplaneförslaget upptager områden för bostadsändamål, transformatorstation och allmän plats.

Dispositionsplanen visar bebyggelsekoncentrationer orienterade mot Smårydsvägen. Sålunda har i detaljplaneförslaget redovisats åtminstone tre klart urskiljbara bebyggelsegrupper. Dessa har sina utfarter till Smårydsvägen.

Kvartersgräns har för de föreslagna bostadsgrupperna efter diskussion med Vägverket placerats på ett avstånd ≥ 10 meter från Smårydsvägen. Motsvarande avstånd till allmänna vägen 115 - Italienska vägen - är 30 meter.

I nord-sydlig riktning löper genom planområdet två grönstråk ner mot vattnet, där de ansluter till ett öst-västligt gångstråk, vilket leder in till samhället och därmed också till affärerna, hamnen och tennisen.

Trafikföringen inom planområdet kan närmast beskrivas som typ inifrånmatning.

a) Område för bostadsändamål

Byggnadsmarken omfattar områden för permanent bebyggelse och utgör dels en konfirmering av den inom området befintliga bebyggelsen, dels en helt ny bostadslokalisering i samhället.

Byggnadsmarken har utlagts som områden för friliggande och sammanhängande bebyggelse.

Sammanlagt rymmer planförslaget (vid full utbyggnad) 72 tomter för sammanhängande bebyggelse, 31 tomter för friliggande hus samt 1 gård.

De föreslagna tomterna inom BSrI-områdena har givits speciella bredder och därigenom "skraddarsyttts" för tre hustyper framtagna av SIAB. Tomterna har givits bredder från c:a 6 - 13,00 meter.

Inom en mindre del av BSrI-områdena har på tomtmark utlagts områden för gemensamt garage. Denna del är belägen vid Kattviksvägen - den västra infarten till området mellan vägarna.

Dessa områden jämte med u betecknad mark härinom skall utgöra gemensamhetstomt.

b) Område för transformatorstation m.m.

Område för transformatorstation med en högsta byggnadshöjd av 3 meter har redovisats. Härjämte har u-områden för underjordiska allmänna ledningar även utlagts i planförslaget.

c) Allmän plats

I planförslaget upptagna allmänna platser utgöres av gator, gröngångar och grönytor.

Planerad bebyggelse

Bebyggelsen inom området är avsedd få uppföras i en våning. Dessutom har vindsinredning tillåtits inom en stor del av planen. Detta överensstämmer med bestämmelserna för bebyggelsen inom angränsande fastställd plan över utbyggd del av samhället. Övriga tomter är tänkta att till stor del utbyggas som souterränghus.

Befintlig gård har för att kunna kvarligga som ett smycke i landskapet givits utbyggnadsmöjlighet åt norr. Härigenom möjliggöres den "kringbyggda" gården.

Grönområde

I planförslaget utlagda grönområden utgöres huvudsakligen av del av det större öst-västliga grönstråket samt skyddsremsor mot de allmänna vägarna.

Planområdets arealfördelning

Område för bostadsändamål, BF	2,60 ha
" " " , BSr	3,20 "
" " " , Bhs	1,01 "
" " transformatorstation, Es	0,01 "
" " allmän plats	11,01 "
	<hr/>
<u>Summa c:a</u>	<u>17,83 ha</u>

Trafik och parkering

Trafiksystemet följer dispositionsplanens intentioner och utgör inom sina stora enheter en i görligaste mån trafikseparerad inifrånmatad lösning, där inmatning sker från allmänna vägen 749 - Smårydsvägen.

I samråd med Vägverket har bebyggelsefria områden med varierande storlekar utlagts utmed de allmänna vägarna nr 115 och 749 och i korsningen mellan dessa båda.

Sålunda är avståndet till bebyggelse från allmänna vägen 749 \geq 10 meter och från allmänna vägen 115 \geq 30 meter.

Smårydsvägen har utlagts med en bredd av 11 meter, medan bostadsgatorna har utlagts med 7 meters bredd.

Hörnavskärning av kvartersgräns har redovisats med 6 meters sida.

Tillfart till fastigheterna sker via bostadsgator och för BSrIv-områdena via egna samlade garageplatser.

Parkering är tänkt ske på tomtmark. Dock finns inom främst några av vändplatserna möjlighet att anordna gästparkering på allmän plats.

I kvartersgräns mot såväl Italienska vägen - allmänna vägen 115 - och Smårydsvägen - allmänna vägen 749 - har på begäran av Vägverket utlagts förbud mot körbar utfart. Det har dock av praktiska skäl inte ansetts nödvändigt med stängselplikt.

Då planområdet utgöres av en norrsluttning med den mest trafikerade vägen - Italienska vägen eller allmänna vägen 115 - omedelbart söder om planområdet i de högst belägna partierna har en bullerutredning gjorts för att redovisa de uppkomna bullervärdena såväl inom- som utomhus för några av de mest utsatta tomterna inom området.

Denna utredning visar, att med föreslagen "bullervall" utförd, finns det inga tomter, som ur bullersynpunkt, är olämpliga för bebyggelse.

Vatten och avlopp

Beträffande VA-anordningar inom planområdet hänvisas till planförslaget bilagt PM angående VA-frågorna.

Geoteknik

Beträffande grundförhållanden inom planområdet hänvisas till en av Kjessler & Mannerstråle AB, Göteborg, uppgjord geoteknisk undersökning av 1974-11-25, vilken bifogas planförslaget.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad genom kopiering och sammanställning av i september 1968 upprättad grundkarta över Båstads köping och av år 1971 upprättad grundkarta över Erikstorp 27¹ m.fl. samt kompletterad i oktober 1973 och december 1975 av Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg.

Kontakter, samråd

Under planeringsarbetet har kontakt tagits och samråd skett med kommunen, markägarna, länsarkitekten, Vägverket, Televerket, Ångpanneföreningen, Naturvårdsenheten, landsantikvarien.

Dessutom har planeringsgruppen anordnat en informationsafton på kommunalhuset i Båstad dit allmänheten var inbjuden. Samtliga direkt berörda markägare - i planförslaget ingående samt detsamma angränsande - hade skriftligen kallats.

Vid dessa kontakter och samråd har efter kommunens klarläggande av vilken dispositionsplan, som var gällande för planområdet, inga direkta erinringar framförts mot den principiella utformningen av planförslaget. Däremot har avstånd från bebyggelse och till de allmänna vägarna ur skydds- och bullersynpunkt samt antalet utfarter penetrerats med främst Vägverket.

Planförslaget över rubricerade område färdigställdes under juli månad 1974 så att detsamma kunde under tiden 15 juli - 8 augusti 1974 utställas för berörda sakägares granskning. Vid samma tillfälle förelåg handlingar beträffande förordnande enligt 70 § BL.

Under utställningstiden inkom fyra yttranden och besvärsskrivelser, vilka i laga ordning bemöttes av planförfattaren.

En av de klagande - Gunnar Fellenius - ingående i planeringsgruppen ansåg sig "icke kunna skänka bort den byggfria zonen mot Smårydsvägen".

Under en lång tidsrymd förekom flera intensiva kontakter mellan kommunen, Vägförvaltningen i Kristianstads län, Gunnar Fellenius, SIAB (Arne Svensson) och planförfattaren.

Gunnar Fellenius erhöll därvid i speciellt uttalande från Vägförvaltningen i Kristianstads län besked om, att hans nuvarande utfart mot Smårydsvägen fick bibehållas intill dess nybyggnad skall göras.

Kommunen var beredd att genom anläggningsingenjör Sigvard Petersson teckna exploateringsavtal med Fellenius.

Planärendet behandlades därefter i Byggnadsnämnden och Kommunstyrelsen med förslag att detsamma skulle underställas Länsstyrelsen för fastställelse. Vid Kommunfullmäktiges sammanträde 1975-05-07, § 118, återremitterades ärendet till Byggnadsnämnden för revidering.

Vid sitt sammanträde 1975-06-02, § 497, beslöt Byggnadsnämnden vidhålla sitt tidigare förslag och beslöt föreslå Kommunfullmäktige bl.a. att antaga föreliggande planförslag.

Kommunstyrelsen sammanträdde 1975-07-02 och avgav följande förslag till Kommunfullmäktige:

"Kommunfullmäktige beslutar att bifalla Byggnadsnämndens förslag".

Efter votering beslutar Kommunfullmäktige 1975-07-23 "att återremittera ärendet till Byggnadsnämnden".

Härefter har planförslaget i sina västra delar såväl norr som söder om Smårydsvägen varit föremål för revideringar. Således har radhusgrupperna söder om vägen omstuderats och norr om nämnda väg har endast medgivits friliggande bebyggelse.

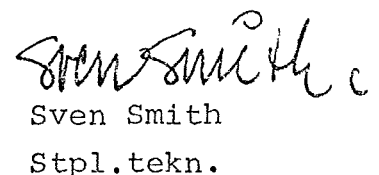
Hustyper har redovisats för Byggnadsnämnden och färgsättningen av desamma har varit föremål för en genomgripande diskussion.

Helsingborg i december 1975

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Rådgivande ingenjörer och arkitekter


Sigvard Enhammer
Arkitekt SAR


Sven Smith
Stpl.tekn.

Vid föredragning av rubricerade planförslag inför Byggnadsnämnden i Båstads kommun 1976-02-09 framkom nedanstående synpunkter och från Byggnadsnämndens sida krav på revideringar:



att inom område betecknat med BFIv skall byggnad förses med sadeltak och givas en lutning mot horisontalplanet av mellan 35° - 45° ,

att inom dessa områden endast en fjärdedel av tomten får bebyggas.

Dessa krav har beaktats, varför bestämmelserna reviderats i dessa punkter.

För övrigt förklarade sig Byggnadsnämnden tillfreds med planförslaget och ansåg:

att detsamma kunde snarast utställas för berörda sakägares granskning.

Härutöver har komplettering företagits av den till planförslaget hörande geotekniska undersökningen.

Upprättat förordnande enligt 70 § BL har dessutom reviderats och kompletterats.

Helsingborg i februari 1976

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Sigvard Enhammer
Sigvard Enhammer

Arkitekt SAR

Sven Smith
Sven Smith
Stpl.tekn.

Nr 11.082-846-77. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 28 september 1977.
Undantag: se beslutet

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

Tillhör
Bästads kommunfullmäktiges
beslut den 24/11 1976 263
Betygar i tjänsten

Christina P. K.



STADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för

LARSBACKA - OMRÅDET

(fastigheten Erikstorp 27¹ m.fl.)

inom Båstads samhälle,

Båstads kommun i Kristianstads län,

upprättat i maj 1974 samt reviderat i december 1975 och

februari 1976 av

Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg.

Rådgivande ingenjörer och arkitekter.

Beteckningarna hänföra sig till stadsplanekartan.

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom. 1 Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, för handels- och hantverksändamål.

Mom. 2 Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom. 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage, uthus och dylika mindre gårdsbyggnader.

Mom. 3 Med g betecknad mark får bebyggas endast med garage.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

Mom. 1 Å med F betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående.

~~Mom. 2 Å med S betecknat område skola byggnader uppföras sammanbyggda. Undantag: se länsstyrelsens beslut~~

Mom. 3 Med Sr betecknat område får bebyggas endast med rad- eller kedjehus.

Mom. 4 Å med BSrIv betecknat område skola byggnader uppföras utan källare.

~~Mom. 5 Å med EF betecknat område får garage ej anordnas i källare. Undantag: se länsstyrelsens beslut~~

~~Mom. 6 Inom med B betecknat område får garage sammanbyggas med huvudbyggnad. Undantag: se länsstyrelsens beslut~~



§ 5

TOMTS STORLEK

Med BhS betecknat område skall utgöra en tomt.

§ 6

BYGGNADS LÄGE

- Mom. 1 Inom med B betecknat område får garage, uthus eller andra gårdsbyggnader uppföras i gräns mot granntomt.
- Mom. 2 Inom med BSr betecknat område får byggnad uppföras i gräns mot granntomt.

§ 7

DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER Å TOMT

- Mom. 1 Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.
- Mom. 2 Å tomt som omfattar med F eller Sr betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.
- Mom. 3 Å tomt som omfattar med F eller Sr betecknat område får garage, uthus eller andra gårdsbyggnader icke upptaga större sammanlagd areal än 50 m².

§ 8

VÅNINGSAANTAL

- Mom. 1 Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Därutöver får vind icke inredas.

Mom. 2 Å med y betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.

Mom. 3 Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra. Dock får vindsinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.

§ 9

BYGGNADS HÖJD

Mom. 1 Å med BFIv betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,20 meter.

Mom. 2 Å med BSrI betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,00 meter.

Mom. 3 Å med BSrIv och BhSIv betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,60 meter.

Mom. 4 Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver.

Mom. 5 Garage, uthus eller andra gårdsbyggnader får icke uppföras till större höjd än 3,00 meter.

§ 10

TAKLUTNING

Mom. 1 Inom med ESrIv betecknat område skall tak givas en gemensam lutning mot horisontalplanet av högst 45°. Dock må efter Byggnadsnämndens medgivande dessa områden uppdelas i grupper, med för respektive grupp gemensam taklutning om högst 45°.

Mom. 2 Inom med BSrI betecknat område skall tak givas en gemensam lutning mot horisontalplanet av högst 30° .

Mom. 3 Inom med BhSIv betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 55° .

Mom. 4 Inom med BFIv betecknat område skall tak utformas som sadeltak samt givas en lutning mot horisontalplanet av mellan 35° och 45° .

§ 11

ANTAL LÄGENHETER

Mom. 1 Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter.

Mom. 2 Å med Sr betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet.

Mom. 3 I gårdsbyggnad får bostad icke inredas. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas må dock kunna medgivas, att i gårdsbyggnad inredes enstaka boningsrum tillhörande huvudbyggnads bostadslägenhet.

§ 12

UTFARTSFÖRBUD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.

§ 13

GEMENSAMHETSTOMT

Med g och u betecknad mark skall utgöra gemensamhets-
tomt.

Helsingborg i februari 1976

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Sigvard Enhammer, Sven Smith
Sigvard Enhammer Sven Smith
Arkitekt SAR Stpl.tekn.

Nr 11.082-846-77. Tillhör läns-
styrelsens i Kristianstads län
beslut den 28 september 1977.
Undantag: se beslutet

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

Tillhör

Båstads kommunfullmäktiges

beslut den *24/11 1976* § *213*

Betygar i tjänsten

Emma Fahl

Kopians riktighet bestryks

Stockholm den *6/2* 1978

LäberKartor

Ria Balgipan