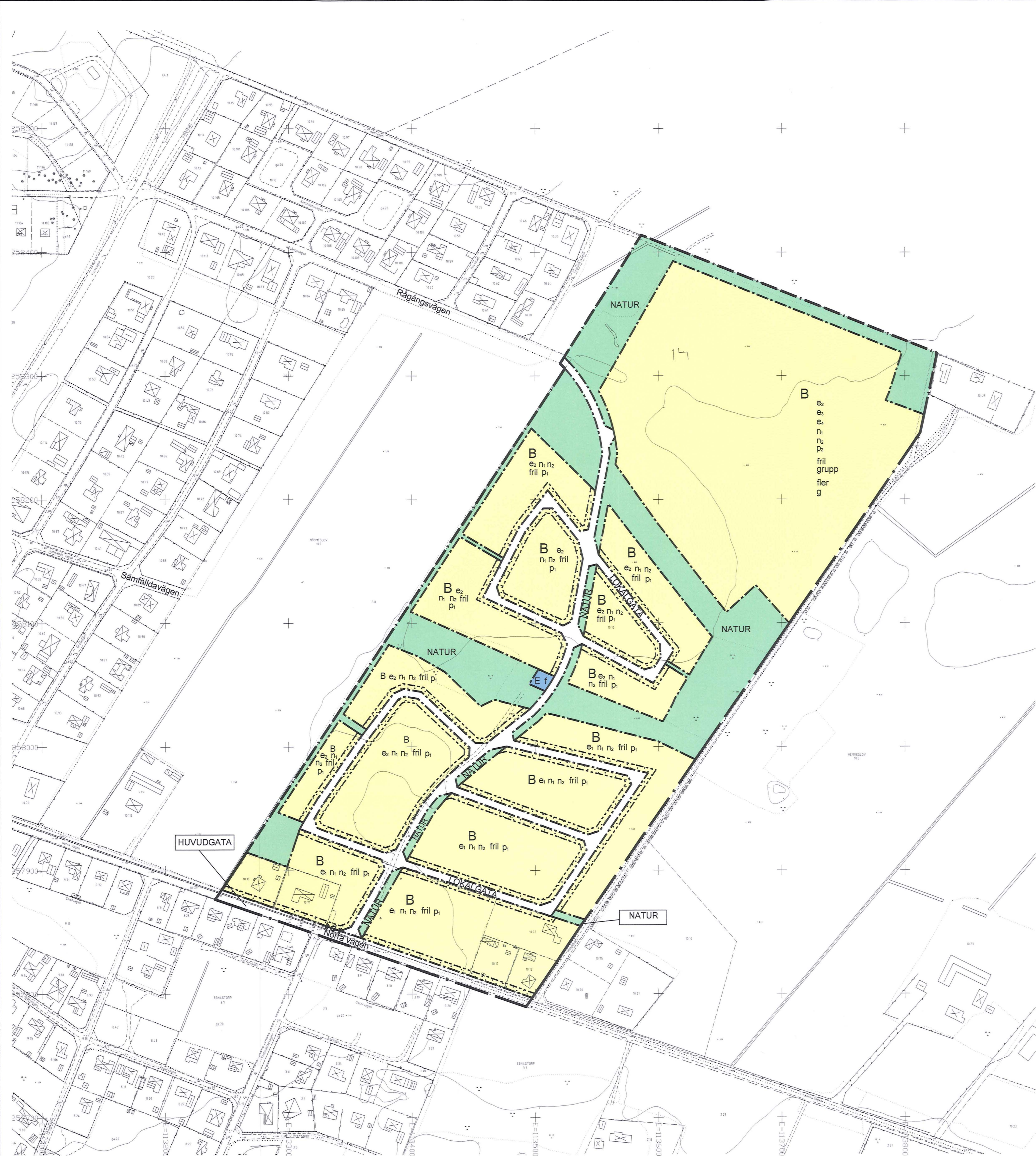




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- NATUR: Naturområde

Kvartersmark

- B: Bostäder
- E: Tekniska anläggningar

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e1: Minsta storlek på tomt för frilliggande hus är 600 m². Största tillåtna byggnadsarea är 250 m², varav 40 m² reserveras för komplementbyggnader. Byggnad får uppföras i högst 1 våning och med en högsta nockhöjd på 6,3 m. Takkupor får finnas och uppgå till 1/3 av takets längd utan att våningsantalet påverkas.
- e2: Minsta storlek på tomt för frilliggande hus är 600 m². Största tillåtna byggnadsarea är 250 m², varav 40 m² reserveras för komplementbyggnader. Byggnad får uppföras i högst 2 våningar och med en högsta nockhöjd på 8,3 m.
- e3: Högst 1/3 av tomtens area får bebyggas med gruppbyggda småhus, radhus eller kedjehus med separata entréer. Minsta tomtstorlek är 250 m2 per lägenhet. Byggnad får uppföras i högst 2 våningar och med en högsta nockhöjd på 8,3 m.
- e4: Högst 1/5 av tomtens area får bebyggas med flerbostadshus. Största byggnadsarea per flerbostadshus är 350 m2. Parkering ska lösas inom kvartersmark. Minst 1,5 parkeringsplatser krävs per lägenhet. Byggnad får uppföras i högst 4 våningar och med en högsta nockhöjd på 12,3 meter. Hisschakt får anordnas utöver nockhöjd.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Erforderlig mark inom bostadskvarteret ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgata som ansluter till lokalgata samt för gemensamma tekniska anläggningar. Minst två passager för gångtrafik mellan kvartersgata och naturmark ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n1: Minst 50% av tomtytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten.
- n2: Murar och plank som ligger närmare än 4 meter från tomtgräns mot allmän platsmark får ej överstiga 0,8 meter. Murar och plank på övrig tomtmark får ej överstiga 1,5 meter.

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering

- p1: Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns. För frilliggande hus gäller att komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata och minst 1 meter från övriga tomtgränser. För byggnad närmare än 4 meter från granntomt gäller särskilda brandkrav.
- p2: Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns. För frilliggande hus gäller att komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gräns mot internegata och minst 1 meter från övriga tomtgränser. För byggnad närmare än 4 meter från granntomt gäller särskilda brandkrav.

Utformning

- fril: Friliggande hus. Huvudbyggnad ska placeras med långsida eller gavel i gräns mot förgårdsmark.
- grupp: Gruppbyggda småhus, radhus och kedjehus med separata entréer.
- fier: Flerbostadshus

Utseende

- f: Tekniska anläggningar ska uppföras i grön kulör.

Byggnadsteknik

Endast källarlösa hus får uppföras. Lägsta höjd på färdigt golv skall vara minst 0,3 meter över anslutande gata. Kompletterande kontroll av eventuell förekomst av organisk jord under schaktbotten av sand ska ske genom provschakt före grundläggning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov krävs inte för murar och plank som ligger närmare allmän platsmark än 4 meter och är lägre än 0,8 meter, inte heller för murar och plank som är lägre än 1,5 meter på övrig tomtmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ORIGINAL

- TECKENFÖRKLARING
Grundkartans beteckningar
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Gräns för servitut, ledningsrätt, forminne etc
 - Koordinatkräns
 - Namn på fastighet
 - BASTAD 109: 368
 - Bostadshus karterat efter husliv resp takkontur

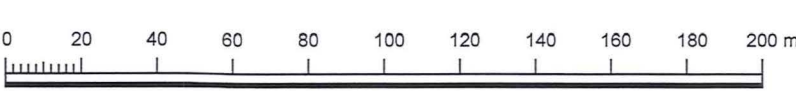
- Komplementbyggnad karterat efter husliv resp takkontur
- Skärmtak karterat efter husliv resp takkontur
- Transformatorbyggnad
- Kantsten
- Vägart, gång eller gång- och cykelbana
- Ägostagsgräns
- Äker, odlad öppen mark

- Ängs-, hag- eller betesmark
- Barrskog resp lövskog
- Barrträd resp lövträd
- Kärr, mosse eller sankmark
- Fornlämning
- Staket, gärdsgård eller plank
- Mur, mittlinje

- Stödmur
- Häck
- Slänt
- Höjdkurvor
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe
- Vattendrag



Skala: A1 - 1: 2000, A3 - 1: 4000



GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i oktober 2014 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Platsbesök utfört i juli 2015. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i juli 2015. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30 Höjdsystem: RH 2000

Stina Andersson, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

Till planen hör:

- Planprogram
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta & illustrationskarta
- Behovsbedömning

- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- 2 st Utåtanden (förmådd utställn)

**BÅSTADS
KOMMUN**

ANTAGANDEHANDLING 2015-08-11

Plankarta tillhörande detaljplan för
del av Hemmeslöv 10:10 m fl fastigheter
HEDEN i Hemmeslöv
Båstads kommun, Skåne län

Upprättad av Samhällsbyggnad, Båstads kommun

Camilla Nermarck
Planarkitekt

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef

Beslutsdatum	Instans
15-09-09	Antagande
16-01-25	Laga kraft
1669	



TECKENFÖRKLARING

Illustrationen anger möjlig utformning av området i enlighet med detaljplan. Andra utformningar av tomter och husplaceringar är möjliga så länge de följer detaljplanen.

- Enbostadshus, villor
- Radhus
- Flerbostadshus
- Garage
- Lövträd, barrträd
- Buskar
- Bostadsfastighet
- Natur
- Fördröjningsyta för dagvatten

Alternativ 1 och 2 - Exempel på utformning



TECKENFÖRKLARING

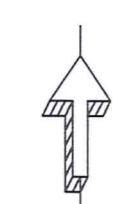
Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt, forminne etc
- Koordinatkräns
- Namn på fastighet
- BÅSTAD 109:368
- Bostadshus karterat efter husliv resp takkontur

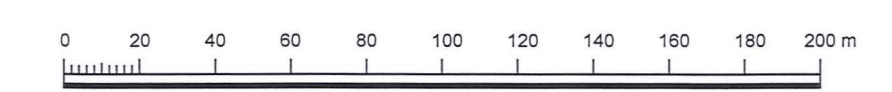
- Komplementbyggnad karterat efter husliv resp takkontur
- Skärmtak karterat efter husliv resp takkontur
- Transformatorbyggnad
- Kantsten
- Väggkant, gång eller gång- och cykelbana
- Ägostagsgräns
- Åker, odlad öppen mark

- Ängs-, hag- eller betesmark
- Barrskog resp lövskog
- Barrträd resp lövträd
- Kärr, mosse eller sankmark
- Fornlämning
- Staket, gårdsgård eller plank
- Mur, mittlinje

- Stödmur
- Häck
- Slänt
- Höjdskurvor
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe
- Vattendrag



Skala: A1 - 1: 2000, A3 - 1: 4000



GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i oktober 2014 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Platsbesök utfört i juli 2015. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i juli 2015. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30 Höjdsystem: RH 2000

Stina Andersson, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun



ANTAGANDEHANDLING 2015-08-11

Illustration tillhörande detaljplan för
del av Hemmeslöv 10:10 m fl fastigheter
HEDEN i Hemmeslöv
Båstads kommun, Skåne län

ORIGINAL

Upprättad av Samhällsbyggnad, Båstads kommun

Camilla Nermark
Planarkitekt

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef

Beslutsdatum	Instans
Antagande 150909	KS
Laga kraft 160125	
1669	

Detaljplan för del av Hemmeslöv 10:10 m fl fastigheter **HEDEN i Hemmeslöv**

Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Ortofoto från 2014

HANDLINGAR

Planens diarienummer är B2014-925 (f.d 1153/13-315)

Detaljplanen består av:

- Planbeskrivning 2015-08-11 (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser 2015-08-11
- Illustrationskarta 2015-08-11
- Granskningsutlåtande efter förnyad utställning 2015-08-11
- Granskningsutlåtande 2015-06-03
- Samrådsredogörelse 2014-10-08

Följande handlingar ingår också i ärendet och finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret:

- Geoteknisk undersökning för Hemmeslöv 10:10, Båstad, 2013-09-17, Ramböll
- Behovsbedömning avseende Hemmeslöv 10:10 m fl fastigheter
- Dagvattenutredning för området Hemmeslöv, 2007-06-08, GF Konsult AB
- Dagvattenhantering Hemmeslöv 10:10 m fl, Heden, Båstads kommun
- Fastighetsförteckning, 2015-05-29
- PM Trafikutredning - detaljplan för Hemmeslöv 10:10 m fl i Heden, Båstads kommun, 2014-08-07, Reinertsen Sverige AB. (Komplement till tidigare trafikutredning för Inre Kustvägen, Reinertsen 2013.)
- Utlåtande från Länsstyrelsen om Arkeologisk undersökning utförd av CMB Uppdragsarkeologi AB, 2014-09-24.
- Bedömning förekomst av större vattensalamander - naturvårdsutlåtande, Båstads kommun, juni 2014
- Dispens från biotopskyddsbestämmelserna för kulvertering av diken samt flytt av stenmur, 2015-03-12, Länsstyrelsen (Dispens behöver ej nyttjas på grund av att stenmur och diken ej avses flyttas respektive kulverteras enligt nytt planförslag)

Innehållsförteckning

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN.....	4
2. SAMMANFATTNING.....	5
3. PLANDATA.....	6
4. BAKGRUND OCH SYFTE.....	7
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	9
7. FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR.....	11
9. KONSEKVENSER.....	20
10. GENOMFÖRANDE.....	26
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	26

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur inom ett mindre område. När planen är färdig och har vunnit laga kraft är den ett juridiskt dokument som är bindande för efterföljande beslut såsom bygglov. En detaljplan består av flera dokument. De finns listade på sidan 2. Detta dokument kallas för planbeskrivningen och är till för att underlätta förståelsen av planen. Här beskrivs planens bakgrund och syfte, samt vilka förutsättningar som finns på platsen. I planbeskrivningen beskrivs och motiveras också planens utformning och de planbestämmelser som valts. Slutligen beskrivs hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. I Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om hur det ska gå till när kommunen tar fram detaljplaner. Nedan följer en kort beskrivning.

Planbesked

En markägare kan begära planbesked för att få prövat om kommunen anser det lämpligt att exploatera ett markområde. Kommunens planhandläggare tar då fram fakta om fastigheten och önskemålen från exploitören och presenterar detta för politikerna. Kommunstyrelsen beslutar om det ska göras en detaljplan för området eller ej.

Samråd

Ett första förslag till hur området ska utformas och planläggas tas fram. Detta ställs ut i kommunhuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Samrådsförslaget skickas också till berörda myndigheter. Kommunen annonserar i NST om samrådet. De fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget meddelas med post. Ibland hålls ett allmänt möte om planförslaget. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som lämnas in sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

Granskning

Efter samrådet bearbetar planhandläggaren planen utifrån de synpunkter som lämnats in. När planförslaget reviderats ställs det ut för granskning. Granskningsskedet går till på ungefär samma sätt som samrådet. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Antagande

Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs. Efter det lämnas förslaget till politikerna. Kommunstyrelsen antar eller avslår planen.

Här är vi nu!

Överklagande

Beslutet om att anta planen sätts upp på kommunens anslagstavla. Om man har lämnat in synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planen. Det ska man göra senast tre veckor efter att beslutet om antagande satts upp. I vissa fall kan också Länsstyrelsen på eget initiativ pröva och upphäva planen.

Laga kraft

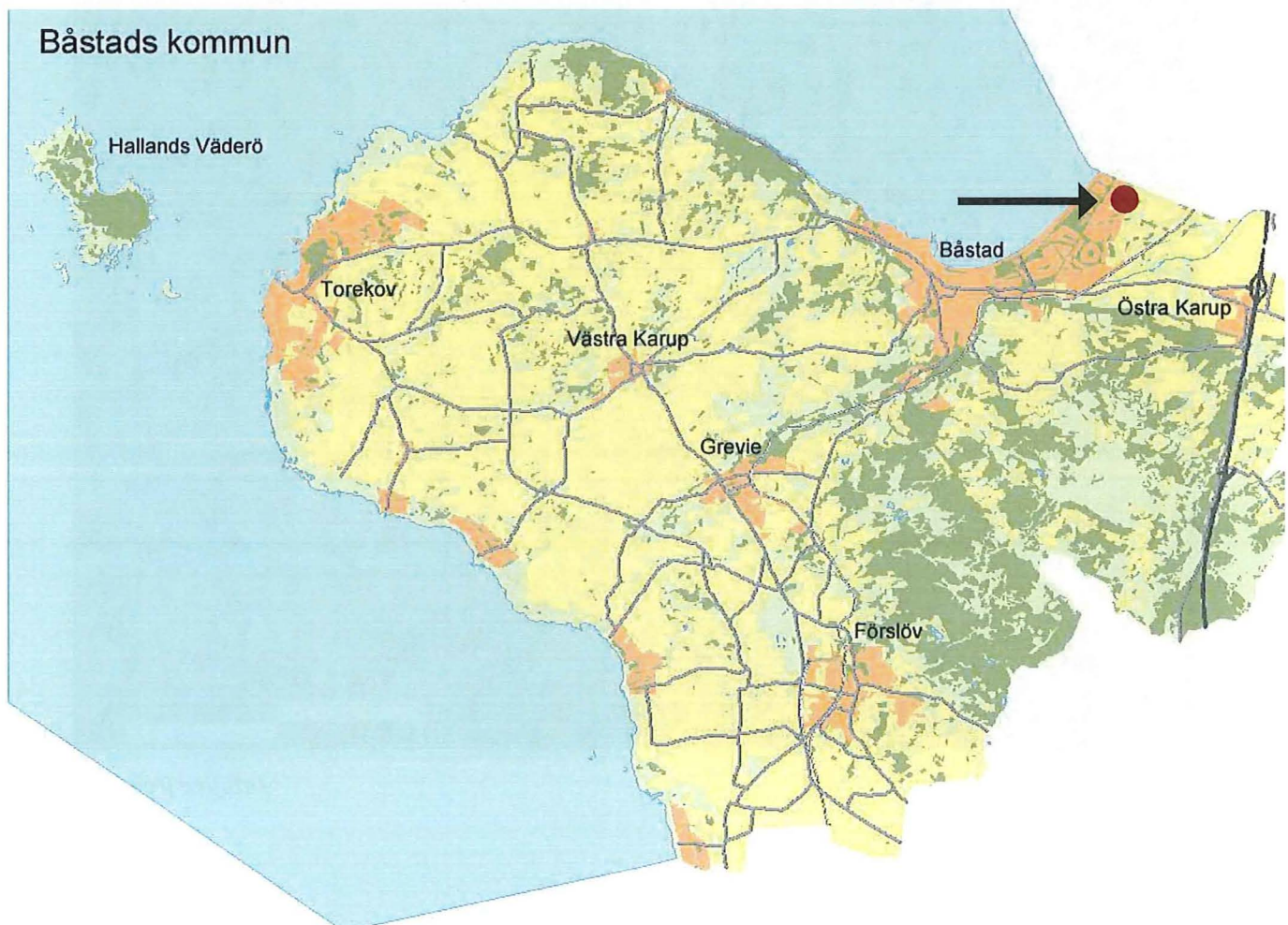
Planen vinner laga kraft (börjar gälla) när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat eller när eventuella överklaganden har prövats och slutgiltigt avslagits. När planen vunnit laga kraft kan man söka bygglov och andra tillstånd och påbörja exploateringen.

2. SAMMANFATTNING

Syftet med denna detaljplan är att göra det möjligt att bebygga del av fastigheten Hemmeslöv 10:10, med bostäder i form av blandad bebyggelse och fribyggartomter, för att kunna möta den stora efterfrågan på kommunala tomter. Inom planområdet finns dessutom en handfull bostadsfastigheter som idag saknar detaljplan.

Planområdet ligger i Hemmeslöv, gränsar mot Laholms kommun och omfattar ca 16,6 hektar (166 000 m²).

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).



3. PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Hemmeslöv och gränsar i norr till Laholms kommun och ett område som i översiktsplan för Laholm anges som utredningsområde. Planområdet gränsar i söder mot befintlig bostadsbebyggelse, och i väster och öster mot åkermark.

Området omfattar drygt 16,6 hektar (166 000 m²) och utgörs dels av igenväxande betesmark som har fungerat som övningsområde för ridklubben. Inom området förekommer en del läplanteringar i form av talldungar. Planområdet innehåller även enstaka bostadshus som tidigare inte omfattats av detaljplan.

Planområdet utgörs till största del av fastigheten Hemmeslöv 10:10 som ägs av Båstads kommun (se även fastighetsförteckningen).



Ortofoto från 2014

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Det finns en stor efterfrågan på kommunala tomter i Båstads kommun. Med detaljplanering av området Heden kan kommunen erbjuda tomter i ett attraktivt läge - i anslutning till befintlig bebyggelse i Hemmeslöv, nära havet, nära till Båstad och med goda pendlingsmöjligheter i och med det nya stationsläget.

Syftet med detaljplanen är att tillgodose efterfrågan på bostäder genom att detaljplanelägga fastigheten Hemmeslöv 10:10. Detaljplanen ska möjliggöra blandad bostadsbebyggelse och fribyggartomter.

Ett förslag till detaljplan som även omfattade Hemmeslöv 10:9 har varit utsänt på både samråd och granskning. Fastighetsägare till Hemmeslöv 10:9 valde inför antagandet av detaljplanen att avbryta planarbetet för hans fastighet. Hemmeslöv 10:9 är utpekad i Båstads kommuns översiktsplan (ÖP08) som mark för framtida bostäder. En omarbetning av översiktsplanen kommer att påbörjas under 2015. I den planprocessen kommer framtida förslag till markanvändning avseende närliggande fastigheter till Hemmeslöv 10:10 att behandlas.

Planområdet omfattas ej av Kulturmiljövårdsprogram.

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Båstads kommuns översiktsplan.

Riksintressen

Området ingår i sin helhet i riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB), riksintresse för det rörliga friluftslivet (4 kap 1,2 §§ MB) och i riksintresse för kustzonen (4 kap 1,4 §§ MB). Planförslaget bedöms förenligt med samtliga riksintressen eftersom placering av nya bostäder sker i anslutning till befintlig bebyggelse och förses med grönytor för rekreation. Kopplingen till havet och naturområde och naturreservat i Laholms kommun bibehålls inom Hemmeslöv 10:10. Ett öst-västligt grönstråk genom området gör det möjligt att fortsätta den gröna kopplingen till eventuell kommande bebyggelse både västerut och österut. De nord-sydliga grönstråken genom hela fastigheten Hemmeslöv 10:10 säkerställs genom ett stråk NATUR-mark längst i väster och NATUR-mark längs den föreslagna gatan mellan Norra vägen i söder och Rågångsvägen i nordväst.

Miljökvalitetsmål

Båstads kommun har valt att arbeta med fem övergripande områden i vilka de 16 nationella miljökvalitetsmålen kan sorteras in. I de fem områdena ingår mål som är av stor vikt för Båstads kommun.

Miljöstrategi

Detaljplanen bedöms överensstämma med Båstads kommuns miljöstrategi.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa, samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. De gäller ett antal olika ämnen som förorenar luften och som därför inte får förekomma i större mängd. För alla miljökvalitetsnormer har fastställts en tidpunkt då de ska, alternativt bör, vara uppfyllda.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. (Naturvårdsverket ansvarar dock för miljökvalitetsnormerna för ozon.) Båstads kommun har inga problem med att klara miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns även miljökvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga

kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ) den 22 december 2015. Eftersom det blir mycket svårt för en del vattenförekomster finns vissa möjligheter till undantag.

Dagvattnet från planområdet mynnar i Laholmsbukten, som enligt 7 kap MB är ett djur- och växtskyddsområde. För att säkerställa att dagvattnet infiltreras och renas innan det når havet har Båstads kommun i samarbete med NSVA tagit fram en anpassad lösning för dagvattnet i området, som fungerar trots mycket högt och järnrikt grundvatten.

Vattentäkter

Planområdet har inga angränsande vattentäkter.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i ett område. Är detta fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Båstads kommun har genom en miljöbedömning prövat om en särskild miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Miljöbedömningen konstaterar att:

- planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner,
- planen inte påverkar riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv,
- ett genomförande av planen inte leder till några ökade störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet,
- planförslaget inte påverkar skyddade kultur- och naturvärden varken internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden,
- planförslaget inte berör områden av stor betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt,
- planförslaget inte berör några kända fornlämningar.

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.

I ett tidigt samrådsyttrande (2014-02-13) instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning att ett genomförande av den föreslagna detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Detta bekräftas i och med Länsstyrelsens yttrande (2014-05-15) över samrådsförslaget.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse- och vägstruktur

Själva planområdet innehåller idag en handfull fritidshus och villor. Omgivande bebyggelse i Hemmeslöv består av friliggande villor, både för fritidsändamål och för permanentboende. Tomterna är stora, oftast över 1000 kvm, och i flera av kvarteren finns stora grönytor med tallar. Mellan husrader, längs svagt krökta gator, finns generöst tilltagna grönstråk som binder samman området med havet och stranden. Allt detta gör att känslan av skog dominerar över bebyggelsen i Hemmeslöv.



Befintlig bebyggelse längs Granvägen, väster om fastigheten Hemmeslöv 10:9

Planförslag

I det aktuella planområdet är förhållandet annorlunda. Den nya bebyggelsen hamnar precis utanför de skogklädda delarna av Hemmeslöv på betesmark. Det gör att karaktären kommer att skilja sig från befintlig bebyggelse och att förutsättningar för framförallt grönstrukturen blir annorlunda.

Förslag till ny bebyggelse inom planområdet utgår från det befintliga Hemmeslöv med en vägstruktur i huvudsak i rutnät, vilket ger en god orienterbarhet med många möjliga vägval. Detta är särskilt viktigt för fotgängare och cyklister, vilka är känsliga för omvägar och återvändsgator. I planförslaget föreslås en väg samt gång- och cykelbana som förbinder Rågångsvägen med Norra vägen. Längs den nya lokalgatan planeras gator formade som rutnät /öglor. Smala gångstigar är möjliga att anlägga inom NATUR-mark för att t ex fotgängare ska kunna ta sig mellan olika kvarter och genom NATUR-mark. Gatorna görs korta och något krökta och med gatubredder som begränsas till 5,5 meter för att hålla nere hastigheterna.

Trafikstrukturen i planförslaget utgår från att göra det nya bebyggelseområdet till en integrerad del av Hemmeslöv. Därför har det varit viktigt att skapa en gatustruktur som hänger ihop med befintligt gatunät. Infartsväg för bilar till den nya bebyggelsen blir Rågångsvägen samt en väg strax öster om fastigheten Hemmeslöv 10:71 som ansluter till Norra vägen. Andra viktiga kopplingar, för fotgängare och cyklister, är exempelvis Grönfinksvägen och naturstigarna norr om planområdet inom Laholms kommun.



Vägstrukturen i planområdet kopplas samman med områdets befintliga vägar, t ex här med Rågångsvägen.

Längs med Norra vägen finns plats för fotgängare och cyklister att färdas tryggt på separerad gång- och cykelväg. Även längs den nya lokalgatan som förbinder Rågångsvägen med Norra vägen finns separerad väg för fotgängare och cyklister.

I huvudsak innehåller detaljplanen villatomter i 1 ½-2 plan med byggrätter på 250 m², vilket motsvarar vad som tillåts i gällande detaljplaner i omgivande kvarter. I planens norra del möjliggörs varierad bebyggelse i form av flerbostadshus, gruppbyggda småhus, radhus, kedjehus och friliggande tvåvåningshus. Tomterna i planområdet föreslås vara minst 600 m².

Totalt rymmer planområdet ca 148 villatomter eller motsvarande i form av flerbostadshus, radhus eller kedjehus. Stor frihet avseende hustyp föreslås i utformning av bebyggelsen.

Utformning

Inom planområdet föreslås utformningsbestämmelser som reglerar bland annat placering och byggnaderna. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från tomtgräns. För friliggande hus gäller att komplementbyggnad ska placeras minst 6 m från gräns mot gata/interngata (interngatan i planområdets norra del som gränsar mot Laholms kommun) och minst 1 meter från övriga tomtgränser. För byggnad närmare än 4 m från grannfastighet gäller särskilda brandkrav. Brandkrav styrs av BBR (Boverkets Byggregler). Väljer fastighetsägare att placera byggnad t ex 3 m från tomtgräns ska byggnaden uppföras enligt särskilda brandkrav (även om granntomten är obebyggd). Syftet är att få en rättvis fördelning av kostnaden avseende brandskydd. Friliggande hus ska placeras med långsida eller gavel i gräns mot förgårdsmark. Endast källarlösa hus får uppföras och lägsta höjd på färdigt golv ska vara minst 0,3 m över anslutande gata.

Dessutom föreslås en planbestämmelse som gör att bygglov inte krävs för murar och plank som ligger närmare allmän platsmark än 4 m och är lägre än 0,8 m, inte heller för murar och plank som är lägre än 1,5 m på övrig tomtmark.

Tekniska anläggningar ska uppföras i grön kulör. Syftet med planbestämmelsen är att den tekniska anläggningen ska smälta in i det intilliggande grönområdet.

Verksamheter

Fastigheten Hemmeslöv 10:10 har tills nyligen disponerats av Båstad Ridklubb för hagar och övningsområde.

Planförslag

Ridklubben har med anledning av planarbetet ersatts med mark närmare ridhuset, på Hemmeslöv 10:6 (se beslut KF 2005-12-14).

Kommunal och kommersiell service

Från planområdet till skola, förskola, vårdcentral och centrum i Båstad är det 5-6 km och till skola och förskola i Östra Karup är det 7 km. Till handelsområde med livsmedel är det knappt 3 km. Eftersom höjdskillnaderna in till Båstad är små och cykelnätet väl utbyggt är det cykelbart till de flesta grundläggande servicefunktionerna.

Planförslag

Inom planområdet föreslås inga nya serviceinrättningar. Det tillskott av bostäder som planförslaget medför innebär i sig inget behov av ny förskola.

Mark och vegetation

Tallskogen i dagens Hemmeslöv planterades omkring år 1900 för att fixera sanden. Inom planområdet finns två mindre talldungar. Marken utgörs i övrigt av öppen mark i form av åker och igenväxande betesmark. Strax öster om planområdet bildar en rad popplar en tydlig gränslinje.



Utsikt från den östra talldungen till den västra.



Poppelraden i öster.

Marken är plan och grundvattnet står högt. Avvattning sker via öppna diken. I planområdets norra del är marken bitvis sank. Där finns också en stensamling, som enligt den arkeologiska undersökningen är uppförd i flera faser samt en del högar som härrör från ridklubbens aktiviteter.

Planförslag

Grönstrukturen inom planområdet utgår från befintlig tallskog, som utgörs av talldungarna i väster och öster, grönområdet i Laholms kommun och de breda gröna stråken genom befintlig bebyggelse (väster om fastigheten Hemmeslöv 10:9).

Grönstråk genom planområdet, i öst-västlig respektive nord-sydlig riktning, binder samman det nya områdets grönstruktur med den omgivande. Det förstnämnda är tre genomgående stråk, som blir en viktig förbindelse till havet för såväl människor som djur och som eventuellt kan utvecklas till en viktig koppling för ryttare från ridklubben i öster. De två nord-sydliga stråken (ett längs planområdets västra gräns och ett längs föreslagen gata mellan



Hemmeslöv 10:10 utgörs av hedmark med två talldungar.



Stensamling i planområdets norra del.

Norra vägen i söder samt Rågångsvägen i norr) blir en viktiga kopplingar mellan naturreservatet i Laholms kommun och befintlig bebyggelse söder om Norra vägen. Stråken har också en funktion som dagvattenmagasin och infiltrerar vatten innan det avleds via ledningar i Rågångsvägen.

Dessutom finns ett mer finmaskigt nät av kvartersgator och gångstigar som binder samman de olika gröna ytorna. Infartsgatan (mellan Norra vägen och Rågångsvägen) förses med ett svackdike för avvattning och en planterad trädrad för att ytterligare binda samman grönyttorna.

Inom exempelvis grönytan i östra delen av planområdet finns, förutom befintliga tallar, plats för lek och bollplan. Grönområdena nås via föreslagen gatustruktur samt kompletterande stigar inom NATUR-mark.

Hela stengärdet (i nordväst) ligger i detta planförslag inom NATUR-mark och kommer ej att påverkas. Således behövs ingen dispens för att flytta sengärdet. (Enligt Länsstyrelsens beslut 2015-03-12).

Geoteknik och grundvatten

En geoteknisk utredning har gjorts för Hemmeslöv 10:10. Där konstateras att grundläggningsförhållandena är övervägande goda då marken består av naturligt lagrad sand. I en del områden har dock organiskt material i form av torv påträffats med upp till ca 0,7 m mäktighet. Detta gäller främst i områdets östra del.

Inom befintligt bebyggelseområde i Hemmeslöv råder periodvis problem med höga grundvattennivåer. Grundvattenytan stiger snabbt vid större nederbörds mängder och det kan uppstå problem med att vatten blir stående på tomtmark. På grund av höga halter av lätt-oxiderat järn i grundvattnet kan problem med lukt uppkomma i öppna diken och vattenytor.

Radonmätningar har inte utförts. I den geotekniska undersökningen görs bedömningen att den relativt höga grundvattenytan i kombination med djupare liggande tät jord (lermorän) ger liten risk för höga markradonhalter. Det gör att planområdet bedöms kunna klassificeras som normalradonmark.

Planförslag

Inför exploatering behöver områden med torv skiftas ut innan grundläggningsarbeten kan påbörjas. Mot bakgrund av den geotekniska utredningen finns det ingen anledning att undanta vissa områden från bostadsbebyggelse.

Enligt den geotekniska utredningen ska kontroll av anläggning ske enligt geoteknisk kategori 1 (dvs för enfamiljshus eller motsvarande) med följande förtydliganden/tillägg:

- Kompletterande kontroll av eventuell förekomst av organisk jord under schaktbotten av sand ska ske genom provschakt tillsammans med geoteknisk sakkunnig.
- Ovanstående förutsättningar ska verifieras genom schaktbottenbesiktning i byggskedet. Om avvikelser noteras ska sakkunnig påkallas för beslut om åtgärd.

För all typ av anläggning eller konstruktion med grundläggning i högre kategori än geoteknisk kategori 1 (dvs för flerbostadshus) kan kompletterande undersökning krävas.

På grund av de höga grundvattennivåerna i området tillåts inte källare.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger i anslutning till befintligt VA-verksamhetsområde för Båstad kommun (NSVA, Nordvästra Skånes Vatten & Avlopp AB) med huvudledningar för dagvatten, dricksvatten och spillvatten i Norra vägen och i Rågångsvägen. Brandvattenposter finns i anslutning till planområdet längs Hedvägen, Rågångsvägen, Granvägen och Norra vägen.

Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet. Närmsta återvinningsstation finns vid korsningen Karupsvägen, Meteorvägen, ca 2 km bort.

Ledningar för el och tele går i Norra vägen och i Rågångsvägen. Utbyggnad av stadsnätet pågår i Hemmeslöv.

I närheten av planområdet går distributionsledningar för natur- och biogas. Detta innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för framtida bebyggelse och verksamheter

Planförslag

Planområdet skall ingå i VA-verksamhetsområde för Båstads kommun (NSVA). Spillvatten leds till huvudledningen i Rågångsvägen och vidare till reningsverk i Laholms kommun. Det är viktigt att VA-nätet dimensioneras för att kunna hantera brandvatten.

Övriga ledningar, för el, tele och fiber kopplas till Norra vägen eller Rågångsvägen. Planen föreslås innehålla ett E-områden för elektriska installationer.

Dagvatten och översvämning

Dagvatten är ett samlingsnamn för regnvatten, smältvatten och spolvatten som rinner av från exempelvis hårdgjorda ytor, vägar och hustak, och som via diken eller ledningar rinner ut i vattendrag. Miljöbalkens allmänna hänsynsregler gäller för hantering av dagvatten och för verksamheter som t.ex. kan förorena dagvattnet. Enligt miljöbalken ska dagvatten avledas, renas och tas om hand på ett sätt som innebär att olägenhet för hälsa eller miljö inte uppkommer.

Dagvattensystemet, med huvudledningar i Rågångsvägen och Norra vägen, är redan förbättrat för att ta emot vatten från den planerade utbyggnaden. Dagvattenhanteringen för planområdet är ur teknisk synvinkel komplicerad. Grundvattnet står i många delar mycket högt och innehåller järn som vid kontakt med syre faller ut och blir en rödfärgad massa. Den riskerar att täppa igen ledningar och kan ge upphov till dålig lukt.

Markytan inom området är relativt plan med marknivåer på mellan +7,5 och +8,5 meter över havet. Planområdet riskerar inte att drabbas av översvämningar på grund av stigande havsvatten, däremot kan det redan höga grundvattnet tillfälligt höjas.

Planförslag

Dagvatten kopplas till ledningarna i Rågångsvägen och Norra vägen enligt tidigare genomförd utredning. Rågångsvägen tillhör Norra dagvattensystemet och Norra vägen tillhör dagvattensystem Ingas väg.

För att säkerställa att dagvattnet infiltreras innan det når havet har Båstads kommun i samarbete med NSVA tagit fram en anpassad lösning för dagvattnet i området. Förslaget för planområdet är att bygga ett grunt svackdike för att avvattna huvudgatan genom området. Därutöver föreslås anläggande av två "torra" fördröjningsmagasin, som enbart blir vattenfyllda vid mycket kraftig nederbörd. Fördröjningsmagasinen ligger i grönområden i anslutning till utloppsledningarna i Norra vägen och Rågångsvägen. Varje fastighet kommer att förses med en perkolationsbrunn i fastighetsgränsen för att koppla in dagvatten från tak och markdränering. För att belasta dagvattensystem i så liten utsträckning som möjligt ska vatten infiltreras på den egna fastigheten. Minst 50% av fastighetens yta ska vara tillgänglig för infiltration. Vattnet leds sedan till ett huvudledningsnät bestående av täta ledningar.

Byggnader och ledningar bör utföras så att det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, kan fyllas upp till marknivå utan att det förorsakar skador inom fastighetsgräns. Följaktligen bör lägsta planerade golvhöjd för respektive byggnad ligga minst 30 cm över planerad marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten. Detaljerad höjdsättning av mark och vägar skall ske i samband med bygglov och exploatering av området.

Gång- och cykeltrafik

Hemmeslöv är idealiskt att ta sig fram på till fots och med cykel. Området är i stort sett helt platt och med gena gång- och cykelkopplingar där det i många fall krävs en omväg för bilarna. Med cykel tar man sig till planområdet från Båstads centrum via cykelväg längs havet

och sedan längs Kustvägen. Till fots finns det flera valmöjligheter via smala gångvägar mellan tomterna och ner till havet.

Kattegattsleden (ny cykelled från Göteborg till Helsingborg) följer Kustvägen och passerar strax förbi planområdet.

Planförslag

Det är viktigt att det nya planområdet fortsätter stödja gång- och cykeltrafikanter med gena kopplingar genom området och ut till cykelvägen längs Kustvägen och till framtida cykelförbindelser till den nya stationen. Planområdet förses därför med ett kompletterande nät av gång- och cykelstigar.



*Förbindelsevägen blir genaste cykelvägen till stationen.
och på Norra vägen behövs plats för cyklister.*

Längs Norra vägen planeras separerad gång- och cykelväg. Det är viktigt att cykelbanan längs Norra vägen kopplas samman med gena stråk mot järnvägsstationen och andra målpunkter. När cykelvägar planeras i området bör det ökande användandet av elcyklar beaktas. Dessa gör att sträckan in till centrum, på ca 5 km, blir en överkomlig cykeltur.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Platsen för Båstads nya järnvägsstation ligger 2 km österut. Busshållplats för linje 525 ligger längs Norra vägen i direkt anslutning till planområdet. Den går till Båstads centrum och Östra Karup och stannar vid Båstads nuvarande järnvägsstation.

Planförslag

I december 2015 ska den nya järnvägsstationen invigas. Planområdet får då goda pendlingsförutsättningar med tåg. Viss förändring av busstrafikens linjedragning kan komma att ske i samband med att den nya stationen börjar trafikeras.

Biltrafik

Med bil kommer man idag till planområdet i första hand från Hallandsvägen via Kustvägen.

Planförslag

Inre Kustvägen, som i stort följer järnvägens sträckning blir en ny förbindelse mellan Båstad och Laholm. Som infart till Båstad kompletterar den Hallandsvägen genom att ansluta till motorväg E6 i Skottorp. Infart till planområdet via Inre Kustvägen och Norra vägen prioriteras, men fortfarande kommer en hel del biltrafik till Båstads centrum gå via Kustvägen och Rågångsvägen.

Parkering ska ske inom respektive bostadsfastighet.

9. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

En behovsbedömning avseende behov av att upprätta MKB (Miljökonsekvensbeskrivning) har gjorts.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållning med naturresurser redovisas i denna planbeskrivning. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras. Att ingen betydande påverkan förorsakas framgår av behovsbedömningen.

God bebyggd miljö, sociala värden och vardagsmotion

Planen möjliggör endast ett tillskott av bostäder, på mark vars omgivningar är bebyggda med bostäder och som i översiktsplanen är utpekad som lämplig för framtida bostadsbebyggelse. Området ligger stationsnära, havsnära och inte långt från Båstad centrum - kvaliteter som är eftertraktade för många.

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser vilket tillsammans med bra cykelvägar och cykelvänlig terräng ger goda möjligheter för pendling och vardagsärenden utan bil. Det ger också goda förutsättningar att främja vardagsmotion i form av cykelpendling, långpromenader eller endast genom att göra det enkelt och gent att gå eller cykla.

Planområdets tillskott av bostäder med fristående villor på både små och stora tomter och gruppbebyggelse med flerfamiljshus vitaliserar området genom att skapa en större variation i bebyggelsen. Detta kan även bidra till större variation i den sociala sammansättningen i området.

Planstrukturen med ett lättorienterat rutnätssystem, med många möjliga vägval, allmän platsmark i anslutning till gatunätet ger en tydlighet i stadsplanen som främjar känslan av trygghet.

Befintlig bebyggelse

För villaägare inom planområdet kommer förändringen bli störst med nya grannar och mer trafik på gatorna. För en del fastigheter med byggnader precis i fastighetsgräns kan det bli aktuellt att köpa till mark i anslutning till tomten för att få rimligt avstånd mellan byggnad och gräns.



Befintlig bebyggelse längs Norra vägen

Trafik

Ett genomförande av planen leder till att Norra vägen och Kustvägen får ett tillskott på trafik till och från planområdet. Av dessa resor beräknas 30% ha målpunkter i centrala Båstad och därför använda Kustvägen, medan 70% beräknas vara söder- respektive norrgående och använda sig av Inre Kustvägen. Reinertsen har gjort en beräkning av trafikmängder baserat på att området "Heden" byggs ut med cirka 220 bostadsenheter. Dvs cirka 70 fler bostadsenheter än vad detta planförslag möjliggör. Trafikberäkningen tar med andra ord höjd för ytterligare utbyggnad av området. Tabell 3 (Reinertsen, 2014) visar beräknade trafikmängder på respektive vägar baserat på förväntad inflyttning och adderar uppräknad bakgrundstrafik i Tabell 2 med genererad trafik från området (cirka 220 bostadsenheter).

Trafikutredningen visar att belast-

Tabell 2. Bakgrundstrafik redovisat som ÅDT

	År 2015	År 2035
Norra vägen	700	700
Inre kustvägen S	5900	9100
Inre kustvägen N	5900	8700
Kustvägen	700	900

Tabell 3. Trafikmängder redovisat som ÅDT

	År 2015	År 2035
Norra vägen Ö	1200	1600
Norra vägen V	930	1100
Kustvägen	940	1300
Inre kustvägen N	6100	9100
Inre kustvägen S	6200	9800

ningen på korsningen mellan Norra vägen och Inre Kustvägen riskerar att bli hög (men inte överbelastad) under ett par sommarveckor. Hög belastning anses vara acceptabel under sommartrafiken ställt mot att skapa ett trafiksystem som är överdimensionerat. Om köerna i korsningen blir för långa kan en enklare åtgärd ändå vara rimlig, t ex breddning för att göra plats för extra körfält för vänstersvängande bilar.

I korsningen mellan Norra vägen, Kustvägen och Ingas väg rekommenderas åtgärder av trafiksäkerhetsskäl. Inte för att den är hårt belastad, utan för att den har en otydlig utformning. Det är en rekommendation som egentligen är oberoende av det aktuella planområdet.

För att säkerställa att hastigheterna hålls nere blir Norra vägens körbana endast 6,5 m bred och med en separerad gång- och cykelväg för att oskyddade trafikanter ska kunna färdas säkert längs vägen.

Riksintressen och rekreation

Riksintressena friluftsliv och rörligt friluftsliv samt kustzon påverkas inte. Planområdets läge nära hav, strand och strandskog ger dessutom goda rekreativa förutsättningar. Planområdet förses med stora grönområden med goda förbindelser till omgivande grönområden. I alla riktningar finns möjlighet till promenader, cykelturer och löparrundor.

Natur- och kulturvärden

Planförslaget påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt, inte heller känsliga mark- och vattenområden.

Inom planområdet finns idag öppna dräneringsdiken samt ett stengärde. I detta planförslag avses både dike och stengärde vara kvar oförändrat.

Kommunen har tagit fram en särskild bedömning av sannolikheten för förekomst av större vattensalamander. Det finns ingen känd förekomst av arten inom planområdet och inventeringen kunde bekräfta detta. Slutsatsen är att inga viloplats för större vattensalamander i artskyddförordningens mening bedöms beröras av den planerade exploateringen. Området besitter inte lämpliga habitatkvaliteter och är för långt från potentiella eller kända artförekomster. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Den nya bebyggelsen kommer att påverka landskapsbilden i området, men med bibehållna trädgångar och en struktur som knyter ihop ny bebyggelse med befintlig, blir området ett anpassat tillägg till det befintliga Hemmeslöv.

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning av planområdet har genomförts. Sökschakt har grävts i topografiskt gynnsamma lägen. Inga anläggningar har påträffats och ur fornlämnings synpunkt finns nu inga hinder att exploatera området.

Om ändå fornlämningar skulle påträffas inom planområdet i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt Lagen om kulturminnen 2 kap 10§.

Hälsa och säkerhet/störningsskydd

Planförslaget innebär ingen särskild risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.

Det finns inga särskilda risker som kräver skyddsavstånd, som t ex avstånd till farligt gods-
leder eller annat.

Trafikmiljön kring och inom planområdet ger inte upphov till bullernivåer som riskerar att
överskrida riksdagens och Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation
av bostadsbebyggelse.

Störningar - hästhållning, jordbruk

Enligt Länsstyrelsens underlag för den fysiska planeringen, Hästar och bebyggelse 2004:17,
framgår att: "I samband med planering för hästhållning inom eller i direkt anslutning till
samlad bebyggelse, alternativt större utbyggnad av bostäder i anslutning till hästhållning är
följande punkter exempel på frågor som bör utgöra underlag för kommunens bedömning av
relevant respektavstånd / skyddsavstånd:

- karaktär på området, lantlig miljö/villabebyggelse
- antal hästgårdar samt deras lokalisering
- antal hästar, lokalisering av stall, bete, paddockar och planerade ridstigar
- gödselhantering, placering och utförande
- hagar, dess lokalisering och storlek samt antal hästar och hur frekvent hagen används
- förhärskande vindriktning
- topografi samt eventuell avskärmande vegetation eller bebyggelse
- förekomst/grad av näringsverksamhet
- redovisning av närboendes uppfattning/befintliga upplevelser av olägenhet

När det gäller mindre anläggningar (1-10 hästar) är det Länsstyrelsens mening att det är
kommunernas sak att bedöma lämpliga respektavstånd mellan hästhållning och bostads-
bebyggelse med utgångspunkt i de bedömningskriterier som anges ovan och lokala förut-
sättningar. Dock bör som regel alltid ett skyddsavstånd på minst 100 meter från stall och
gödselhantering och minst 50 meter från område där hästar vistas upprätthållas.

Vid större anläggningar (30-100 hästar) bör skyddsavståndet från bostäder, skolor o.d. vara
minst 200 meter till stall och gödselhantering och minst 100-200 meter till område där
hästar vistas. Även för denna typ av anläggningar bör intresset av stabila förhållanden och
utvecklingsmöjligheter för verksamheten ges stor vikt. Därför bör såväl allergirisk som
risken för olägenheter såsom trafikstörningar, lukt, flugor etc. bevakas."

Från planområdet är det cirka 700 m till Ridskolans verksamhet och till Sebbarps gård är
det cirka 170 m. Bedömningen är att verksamheterna ligger på behörigt skyddsavstånd från
planerad bebyggelse.

Fastigheten Hemmeslöv 10:9, som är belägen mitt emellan befintlig bebyggelse samt ny pla-
nerad bebyggelse, omfattas av "Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö
(KF 2009-09-23, §131). I de lokala föreskrifterna regleras bl a djurhållning och gödselhante-
ring inom fastighet. Fastighetsägaren till Hemmeslöv 10:9 når i dagsläget sin mark via Norra
vägen samt Rågångsvägen och kommer även i fortsättningen att kunna göra det.

10. GENOMFÖRANDE

Beskrivningen av genomförandet har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med genomförandebeskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Samråd genomfördes under våren 2014 och granskning har skett under hösten 2014. Planförslaget har därefter reviderats och går ut på förnyad granskning under sommaren 2015. Antagande bedöms kunna ske under hösten 2015.

Genomförandetid

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

Begreppet "genomförandetid" innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Inom området föreslås enskilt huvudmannaskap. Det gäller såväl gatunätet som grönytorna och gångstigarna. Allmän platsmark inom planområdet skall genom fastighetsägarens försorg inordnas i gemensamhetsanläggning för planområdets fastigheter.

Det primära skälet för att huvudmannaskapet i området ska vara enskilt är att det för omgivande, befintlig bebyggelse råder enskilt huvudmannaskap. En avvikande lösning inom aktuellt planområde skulle därmed ur ett allmänt drifts- och kostnadsperspektiv vara ofördelaktigt. Enligt praxis som utvecklats de senaste åren är enskilt huvudmannaskap möjligt även i områden för permanentboende.

Gemensamhetsanläggning

En lämplig lösning kan vara att befintlig gemensamhetsanläggning för till planområdet angränsande område, Hemmeslöv ga:20, utökas till att även omfatta detta planområde avseende drift och förvaltning av allmän platsmark såsom gator, parkmark samt gång- och cykelvägar. Alternativt kan ny samfällighetsförening bildas för nämnda förvaltnings uppdrag. Bildandet eller ombildande av gemensamhetsanläggning för planområdet bekostas av berörd markägare.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att reglera utbyggnaden av väg inom kvartersmark (i den norra delen av planområdet som gränsar till Laholms kommun). Avsikten är att exploatören ska stå för denna kostnad och att det inte ska utgå ersättning för upplåtelse av marken

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Planen omfattas till största del av Hemmeslöv 10:10, som ägs av Båstads kommun. Dessutom ingår de privatägda fastigheterna Hemmeslöv 10:12, 10:17, 10:18, 10:22, 10:71 del av fastigheten Hemmeslöv 10:9 (förlängning av Rågångsvägen) som tidigare saknat detaljplan.

Kommunen ska medverka till att framtida väghållare skall ges rådighet över marken.

Fastighetsägarna tar initiativ till och bekostar all eventuell fastighetsbildning och fastighetsreglering i området.

Ekonomiska frågor

Natur- och gatumark kommer att driftas av gemensamhetsanläggning. Ersättning betalas ut enligt av kommunfullmäktige antagen taxa.

En utbyggnad av detaljplanen föranleder att Teknik- och service driftbudget för gatu- och parkunderhåll kommer att behöva utökas.

Övriga avgifter

Plan-, bygglovs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

Tekniska frågor

Båstads kommun projekterar och bygger ut all teknisk infrastruktur, samt all allmän platsmark. All allmän platsmark överlämnas sedan för drift till samfälligheten.

El, tele och fiber

TeliaSonera Skanova Access AB har kabelanläggningar inom planområdet och de kommer att beröras av planens genomförande. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Gasledningar

E.ON Gas Sverige AB har distributionsledningar för natur- och biogas i närheten av planområdet, vilket ger goda möjligheter att använda energigas som uppvärmning.

10. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs och sedan lämnas förslaget till politikerna. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samråd eller granskning får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår Kommunstyrelsen detaljplanen. Efter 3 veckors överklagandetid vinner detaljplanen laga kraft.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna inför samråd och granskning togs fram av Samhällsbyggnad i Båstads kommun genom Lina Lindegren, Arkitekterna Krook & Tjäder.

De omarbetade planhandlingarna inför den förnyade granskningen har tagits fram av Samhällsbyggnad, Båstads kommun Följande tjänstemän har deltagit i planarbetet:

Lisa Rönnerberg, samhällsbyggnadschef
Camilla Nermark, planarkitekt
Per Selldén, exploateringsingenjör
Magnus Sjeldrup, planstrateg
Fredrik Jönsson, projektingenjör
Johan Sendelius, NSVA

BÅSTADS KOMMUN
Samhällsbyggnad



Lisa Rönnerberg
Samhällsbyggnadschef



Camilla Nermark
Planarkitekt