

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i mars 2009 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i februari 2009. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30 Koordinatsystem i höjd: RH00

Thomas Bauer, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

ILLUSTRATIONSPLAN

Illustration redovisar ett förslag på tomtindelningar och placering med tillhörande tomtareal i kvadratmeter.

0 5 10 15 20 25 50 m

Skala A1 1:1000 A3 1:2000

PLANKARTA

Skala A1 1:1000 A3 1:2000

0 5 10 15 20 25 50 m

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

L-GATA Lokalgata

Kvartersmark

B Bostäder och som komplement därtill mindre icke störande verksamhet.

B₁ Gemensamhetslokal

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Körbar yta med genomsläpplig beläggning.

UTNYTTJANDEGRAD

Planområdet får bebyggas med en- eller tvåplanshus.

Största tillåtna byggnadsarea i m² BYA är 30% av fastighetens area i m², dock gäller:

Om fastigheten bebyggs med enplanshus är den maximala byggnadsarean BYA för huvudbyggnad 200m². Huvudbyggnadens bruttoarea BTA får vara högst 170m². Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader till sammanlagt högst 60m² byggnadsarea BYA byggas.

Om tomten bebyggs med tvåplanshus är den mximala byggnadsarean BYA för huvudbyggnad 120 m². Bruttoarean BTA för huvudbyggnad får vara högst 170m². Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader till sammanlagt högst 60m² byggnadsarea BYA uppföras.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

X Parkmark ska vara tillgänglig för allmän rekreation och gångväg. Stora träd skall bevaras.

U Marken skall hållas tillgänglig för underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Bilparkering ska anordnas på egen fastighet.

Körbar in-och utfart får ej anordnas.

Murar och plank som ligger närmre gata än 4 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

II Högsta antal våningar. Källare får inte uppföras.

15° Maximal taklutning

Bebyggelsen skall i möjligaste mån inpassas mellan befintlig trädvegetation.

Huvudbyggnad får uppföras friliggande eller sammanbyggas i gemensam tomtgräns. Friliggande huvudbyggnad får inte uppföras närmre tomtgräns än 4 meter. Där huvudbyggnad sammanbyggs i tomtgräns tillåts ej fönster i denna fasad.

Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad. Komplementbyggnad får sammanbyggas i gemensam tomtgräns. Fristående komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad får inte ha fönster i fasad som ligger närmre tomtgräns än 4 meter.

Högsta byggnadshöjd för envånings huvudbyggnad är 3,6 meter. Där takterass finns får räcke/balustrad vara högst 1,2 meter över byggnadshöjden.

Högsta byggnadshöjd för tvåvånings huvudbyggnad är 6,5 meter. Där byggnadsdel är i en våning tillåts högsta byggnadshöjd 3,6meter. Där takterass finns får räcke/balustrad vara högst 1,2 meter över byggnadshöjden.

Högsta fristående byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3.2 meter. Komplementbyggnad som sammanbyggs med huvudbyggnad får max ha samma byggnadshöjd som envånings huvudbyggnad.

Högsta takvinkel är 15 grader för såväl huvudbyggnader som komplementbyggnader.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för gemensamhetslokal är 3,6 meter. Där takterass finns får räcke/balustrad vara högst 1,2 meter över byggnadshöjden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglövs erfordras ej för murar och plank som ligger närmre gata, naturmark eller park än 4 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 grannars skriftliga medgivande.

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

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

PLANNUMMER: 1611

Normalt planförfarande

REGISTRERINGSDATUM:
Antagen av KS 2010-03-03 §42
Laga kraft datum 2010-03-31

Detaljplan för
HEMMESLÖV 11:1 m.fl
Båstad, Båstads Kommun SKÅNE

UPPRÄTTAD I MARS/DEC 2009

Per Iwansson
Planchef

Jeppe Appelin
Planarkitekt



ILLUSTRATION förslag på byggnadstyper: Wingårdh Arkitektkontor AB

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
Detaljplan för
HEMMESLÖV 11:1 m.fl.
i Hemmeslöv, Båstads kommun



BÅSTADS KOMMUN
Planavdelningen

Detaljplan för
Hemmeslöv 11:1 m fl.
i Hemmeslöv, Båstads kommun

PLANBESKRIVNING

Plandlingar

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

Planens bakgrund och syfte

Under senare år har behovet av en ändring av gällande detaljplaner i Hemmeslövsområdet uppmärksammat. Flertalet äldre detaljplaner är ursprungligen upprättade med syftet att ange ramarna för gles fritidshusbebyggelse med begränsade byggrätter. Genom de höjda krav för ett fritidsboende som idag ofta ställs samt 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 har prövats regelmässigt under flera år. Med anledning härav fick fd 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 fd Miljö- och stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till ändringar av detaljplaner i Hemmeslöv.

Det område som planen avser har aldrig utnyttjat gällande plans möjligheter till att styckas i ett antal fastigheter med enskilda hus. I stället har det använts till två stugbyar för fritidsvistelse med två olika ägare. I planöversynen för Hemmeslöv har kommunen ansett att detta område borde kunna utvecklas mot en tätare bebyggelse av grupphus- radhuskaraktär som komplement till den för området i övrigt typiska enskilda husbebyggelsen. På så sätt kan man få in mindre bostäder i området än de som reviderade planer anvisar i andra delar av området och därmed förhoppningsvis andra kategorier av boende. I samband med att fastigheten Hemmeslöv 11:1 har bytt ägare och med att befintlig stugby nu avses avvecklas har kommunen också uppmuntrat till att en ändring av gällande plan mot tätare grupphusbebyggelse borde ske. Markägaren har låtit ta fram ett förslag till detta genom en egen arkitektkonsult.

Planens syfte är således att skapa bättre förutsättningar än idag för ett varierat utbud av bostäder, genom att planen revideras till att möjliggöra tätare grupphusbebyggelse. Gällande detaljplaner som beskriver enskilda hus på stora tomter ska revideras i en ny detaljplan, såväl över den del av planområdet som har en markägare och exploatör med omedelbart intresse av detta, som över den del av området som tills vidare avses fortsätta att användas som stugby för sommarsemester.

Planens läge, omfattning och markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 9 ha och är lokaliserat till den norra delen av Hemmeslöv som gränsar till Laholms kommun. Området gränsar till naturmark i form av skog (Naturreservat i Laholms kommun) i norr, havet i väst samt befintlig bostadsbebyggelse i söder och öster.

Gatu-, natur- och tomtmark i planområdet är privatägd och består av tre fastigheter. Hemmeslöv 11:1 innehåller 17 mindre stugor på fastigheten som en stugby medan Hemmeslöv 11:109 och 11:110 tillsammans har ett antal hus med lägenheter, rum och gemensamma utrymmen i en semesteranläggning. Gällande detaljplan medger en annan uppdelning av området: Hemmeslöv 11:1 = 22 tomter för bostäder, Hemmeslöv 11:110 = 4 tomter för bostäder samt Hemmeslöv 11:109 = 4 tomter för bostäder.

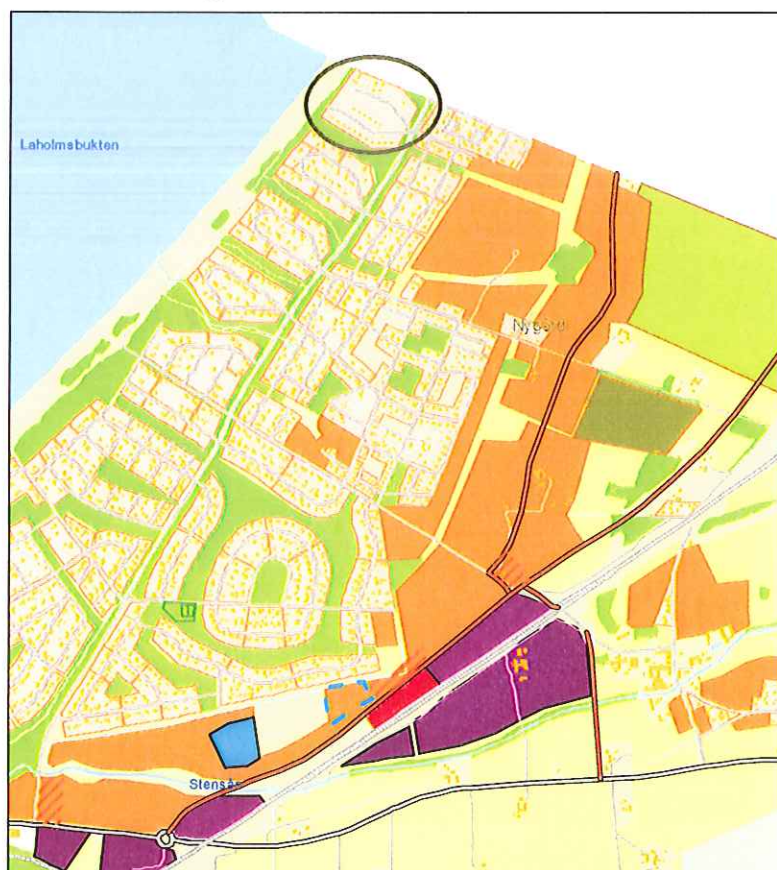
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan fastställd 1951-07-24. För angränsande områden i öster och söder gäller byggnads- och detaljplan fastställd 2008-01-07. I samtliga planer är kvartersmarken avsedd för bostadsändamål.

Översiktliga planer

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan 08, som utpekar området för bostäder i pågående markanvändning.



Båstad kommuns översiktsplan 08. Orange = planerade bostäder, Lila = planerade verksamheter, rött = tågstation. Planområdet inringat.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR



Hemmeslöv 11:1, infarten till området



Naturmark på Hemmeslöv 11:1
med lekplats och äldre minigolfbana.

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 riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1, 4 §§ MB.

Geotekniska förhållanden, marknivå, grundvatten m.m.

Ramböll Sverige AB har 2009-03-27 gett geotekniskt utlåtande om att grundläggningsförhållanden inom området är goda och att området klassas som ett lågriskområde enligt radonförekomst. Marken är vidare sandig och lämpar sig för normal grundläggning av småhus. Grundvattennivåer kan samtidigt vara höga eftersom området är låglänt och plant varför källare inte bör få förekomma. Kommunen anger i sin översiktsplan att nya bostäder bör ligga på minst +3m för att undvika risken för översvämning från höjda havsvattennivåer p.g.a. kommande klimatförändringar. Planområdet ligger i nivåerna mellan +3,5 m ö h och +7 m ö h med en lutning ned mot havet.

Trafik och vägar

Området trafikmatas från Kustvägen som är en huvudgata genom Hemmeslövsområdet och med förbindelse in i Laholms kommun. Den nya Inre Kustvägen som ska förbinda Båstads och Laholms kommuner via Båstads nya station år 2015 kommer att medföra att nuvarande Kustväg får reducerad betydelse både som möjlig genomfart mellan kommunerna och som trafikmatare in i Hemmeslövsområdets kvarter. Trafiken på Kustvägen kan antas minska med Inre Kustvägen. Trafiken inom området är en angöringsslinga där respektive gatuarm är c:a 200 m lång. Den ena av gatorna är asfalterad medan den andra är en grusväg. Viss gatubelysning finns i planområdet.

Kustvägen har en separat cykelbana längs sin ena sida som leder gång- och cykeltrafik antingen mot Båstads centrum eller norrut in i Laholms kommun. Längs stranden omedelbart väster om området går stigar.

Kollektivtrafik

Skånetrafikens Buss 525 kör morgon- och eftermiddagsturer i bägge riktningarna mot skolor i Östra Karup och Båstad, som är tillgängliga för alla resenärer på Kustvägen - Norra vägen med hållplats på Norra vägen c:a 300 m från planområdet. När Båstads nya station tas i bruk

kan kollektivtrafiken med buss i Hemmeslövsområdet förväntas bli mer frekvent och sträckningar läggas om.

Verksamheter och service

Ingen service, varken privat eller offentlig, finns i planområdet. Livsmedelsbutik finns ca 1.5 km från planområdet.

Framtida utbyggnad av Hemmeslövsområdet kommer att innebära utbyggnad av förskola och skola ca 3 km från planområdet. Viss kommersiell service kommer att planeras och troligen byggas i samband med stationsområdet.

Hälsa och säkerhet

Området är inte utsatt för någon påverkan från omgivningen enligt följande.

Risker (farligt gods)

Inga vägar i närheten av planområdet är transportvägar för farligt gods.

Jordbruk

Inget jordbruk som kan medföra störningar finns i närheten av planområdet

Elektromagnetiska fält

Inga ledningar finns i planområdets närhet som kan ge upphov till elektromagnetiska fält.

Buller

Inget externt industribuller finns i närheten av området, inte heller något trafikbuller eftersom såväl hastighet som fordonsfrekvens på den anslutande Kustvägen är låg. Kustvägen tillåter 50 km/timme förbi området och har gles trafik. Buller från vägen kan bedömas vara lågt.

Markföroreningar, markradon

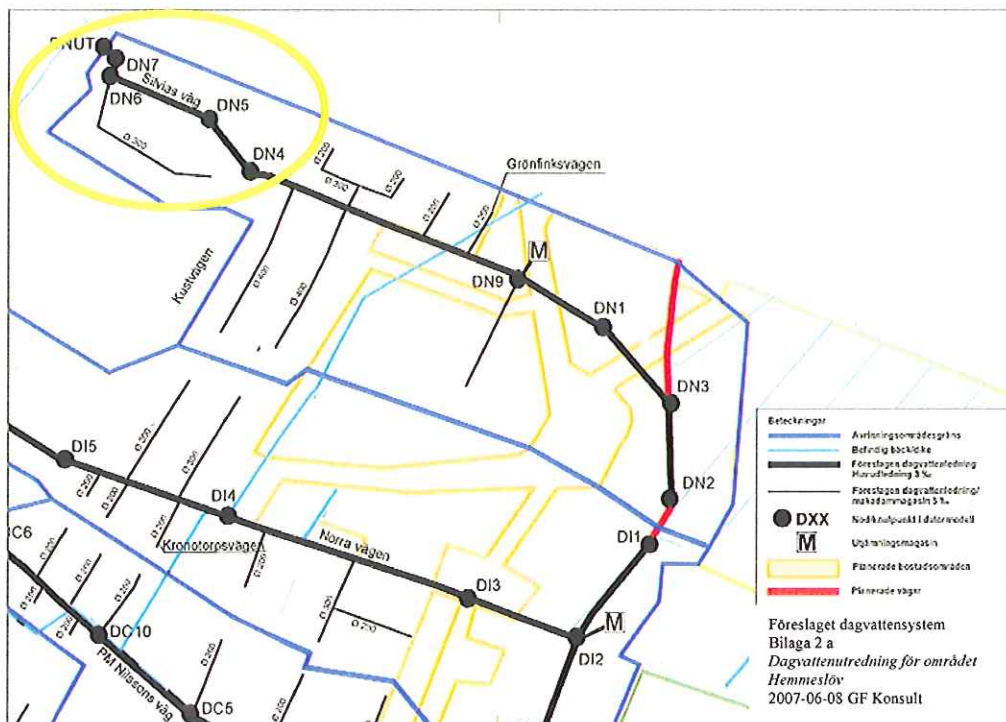
Inga kända markföroreningar förekommer i området. Hemmeslövsområdet är inte känt för att ha problem med markradon. Geoteknisk undersökning bekräftar låga radonhalter och klassar området som ett lågriskområde.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt Båstads kommuns miljöavdelnings uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna någonstans inom kommunen.

Teknisk försörjning

Hemmeslövsområdet täcks av det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det har funnits kapacitetsproblem i avloppsnätet i denna delen av Båstad och en utbyggnad av avloppsnätet med en huvudledning längs kusten mot Hedhusets reningsverk i Laholms kommun pågår. Reningsverket har också nått gränsen för sitt tillstånd beträffande kväverening och en diskussion mellan Laholms och Båstads kommuner om hur kapaciteten ska ökas långsiktigt pågår och ska få sin lösning genom nya investeringar. Området täcks idag inte av separat system för dagvattenhantering men ett sådant är projekterat av kommunens tekniska kontor. En utbyggnad är nära förestående och området kommer att kunna anslutas till detta (se karta nästa sida).



Planområdet inringat med gult

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras

- Planförslaget utgår ifrån markanvändningen i befintlig detaljplan, således reviderad planläggning inkluderande redan befintlig bebyggelse.
- Planförslaget står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- Planförslaget anses ej ha någon betydande påverkan på riksintressena.
- Ett genomförande av planförslaget leder inte till några ökade störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet.
- Planförslaget påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden.
- Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.

PLANFÖRSLAG

Inom planområdet ges möjlighet för ca 50 hus på tomter av minst 600 kvm i stället för tidigare gällande plans ca 30 hus på större tomter. Husen grupperas i ett kvarter omgivet av naturmark längs två gator som möts där de ansluter till Kustvägen. Kvarterets inre förändras gentemot gällande plan så att ett gemensamt grönstråk skapas mellan tomträderna. Som bredast ger det plats för en lektya, som smalast är det ett gångstråk som leder till havet. Grönstråket ligger på kvartersmark men ska enligt planbestämmelsen x vara allmänt tillgängligt.

Planförslaget möjliggör en blandning av hustyper i antingen en och/eller två våningar, där husen kan ligga såväl friliggande som sammanbyggda. Planen avser att skapa ett område som är enhetligt i karaktären där byggnadsvolymer får variera inom ramen för möjligheten att de

delvis kan vara i två plan. Planens bestämmelser utesluter därför 1 1/2plans huset med inredd vind. Planillustrationen visar ett område sammansatt av olika hustyper där de föreslagna lägena för de olika typerna ger en kontrollerad variation över området. Planen låser dock inte fast fördelning och läge av respektive hustyp. Planen tillåter att hus placeras antingen fristående eller sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Alla byggnader har möjlighet till takterass, både på tak till första som andra våningen, vilket i flera lägen kan förenas med havsutsikt. Källare är ej tillåtet att uppföra. En gemensamhetslokal föreslås intill entrén till området. Lokalen och gemensam natur- och parkmark är tänkt skötas av en samfällighetsförening.



Tänkbar illustrerad bebyggelse, friliggande villa samt parhus (Wingårdh Arkitekter)

Planförslaget görs på initiativ av markägaren till Hemmeslöv 11:1 som också tagit fram ett förslag till bebyggelse genom Wingårdh Arkitektkontor AB. Fastigheterna Hemmeslöv 11:109 och 11:110 har en annan ägare och markanvändningen avses inte förändras här idag. Planförslaget reviderar ändå gällande plan också här med samma inriktning mot tätare gruppbebyggelse som för Hemmeslöv 11:1.

Mark, vegetation och natur

Planområdet är plant och består till stor del av naturmark. Vegetationen i och runt det består i huvudsak av tall och björk samt låg lövsly. I planområdet finns idag en inhägnad tennisbana, en minigolfbana samt lekplats samtliga i relativt dåligt skick. Avsikten är att bevara karaktären av orörd kustnära natur, vilket sker genom de relativt begränsade och kontrollerade byggrätter planen anvisar samt restriktioner gentemot att fälla stora befintliga träd. Ambitionen att bevara träd bör kunna styra husens utformning och placering varför planens byggbara zoner är generösa för att möjliggöra detta.

Trafik, gator och parkering

Planområdet ansluter till Kustvägen på samma sätt som idag med en anslutning som delar sig i två gator över planområdet. Utformningen av gatumarken förändras något så att det som tidigare varit en tydlig slinga för rundfart i princip blir två återvändsgator som sammanbinds av en 4 meter bred körbar genomsläpplig yta för servicetrafik såsom sophantering och uttryckning etc. Gatorna får i övrigt en bredd av 5 m, vilket medger dubbelriktad körbana samt tillfällig besöksparkering på gata. Gator ska utformas för en hastighet av max 30km/h och trafikeras på gåendes villkor. Parkering ska ske på tomtmark med minst två parkeringsplatser per tomt. Angöringsgatorna medger tillfälliga uppställningar av fordon.



Gatusektion på Silvias väg (Wingårdh Arkitekter)



Utnyttjandegrad, placering och utformning

Planområdet regleras till sin exploateringsgrad med en bestämmelse om byggnadsarea i procent av fastighetsarea samt genom maximala mått på byggnadsarean (BYA) så att enplansbyggnad som brer ut sig mycket på marken behöver en större tomt medan en tvåplansbyggnad som upptar mindre yta på marken kan ha mindre tomt. En relativt generös BYA ska tillåta att husens tak sträcker sig med utskjutande tak över anslutande markterrasser. Genom en bestämmelse om högsta möjliga bruttoarea (BTA) begränsas samtidigt hur stora husvolymerna som får byggas. Hela maximala byggnadsarean kan inte upprepas på andra våningen i en byggnad på två plan. Takterrasser tillåts och höjdbestämmelser tar hänsyn till att balustrader ska kunna fortsätta ett fasadliv.

Bebyggelsen ligger nära stranden på sandjord och i uppvuxen skogsmiljö. Husens arkitektur bör anpassas till omgivningen men det har inte ansetts lämpligt att föra in alltför detaljerade krav på bebyggelsens utformning i planbestämmelser. Planens avsikt är att husen i möjligaste mån ska inpassas mellan befintlig trädvegetation. Bebyggelsen ska med fördel utformas med träfasader färgsatta i naturanpassade kulörer av järnvitriol eller liknande. Tak ska enligt bestämmelser vara platta eller låglutande och bör vara i matta i naturanpassade kulörer, sedum-tak eller liknande.

Teknisk försörjning

Området ska anslutas till befintligt kommunalt avlopps- och vattennät liksom till projekterat system för dagvattenhantering, som är under utbyggnad över en större del av Hemmeslöv.

Energi

Energi för uppvärmning av bostäder ska ha en inriktning mot användning av förnyelsebar energi.

KONSEKVENSER

Här behandlas de förändringar och de konsekvenser ett utnyttjande av planen rättigheter bedöms medföra på miljön, riksintressen, hälsan och hushållning med resurser. Planen innebär endast en mindre förändring i förhållande till rättigheter i gällande plan och har inte bedömts behöva en utförligare miljöbedömning.

Tillkommande bebyggelse

Utbyggnaden innebär en marginell förändring av invånarantalet i Båstad. Bebyggelsen är i huvudsak inriktad på enskilda hus men med större täthet än i Hemmeslövsområdet i övrigt. Förslaget avser en kontrollerad helhetsutformning av planområdet och ett utbud av hustyper och hus och tomtstorlekar som kan antas vända sig mot permanentboende och uppfylla kommunens målsättningar avseende ökad inflyttning.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Tall- och björkskogen runt området bevaras som idag. Inom planområdet ska bebyggelsen ta hänsyn till större träd.

Riksintressen.

Planen bedöms som utan betydelse för de riksintressen som berör den enligt MB:s kapitel 3 och 4, eftersom området för planen omfattar mark som redan i tidigare gällande plan tagits i anspråk för bostadsbebyggelse. Planförslaget består i revidering av tidigare plan och att förbättra förutsättningarna för ett permanentboende genom förtätning och därtill anpassade bestämmelser.



Trafikbuller.

Kustvägen är en möjlig bullerkälla. Hastigheten här är 50 km/tim och trafikfrekvensen är låg. Närmsta hus kommer att ligga 30 meter från Kustvägens mitt, vilket innebär att buller utomhus vid husfasad kommer att understiga riktvärdet 55 dBA.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 5kap 3§ miljöbalken ska kommuner och myndigheter iakttä miljö kvalitetsnormer vid planläggning. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra några värden på föroreningar i sådan omfattning att miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas.

Klimatförändring

Området ligger nära kusten men kommer inte att påverkas av en möjlig höjning av havsnivån som konsekvens av eventuella klimatförändringar. Den kritiska beräknade högsta högvattennivån i ett hundraårsperspektiv är +2,29 m för Laholmsbukten vid Hemmeslöv. Området ligger mellan +3,5 och +7 meter.

Vatten och avlopp.

Hedhusets reningsverk har aktuella kapacitetsproblem beträffande kväverening som kan innebära att Båstads och Laholms kommuner behöver styra och prioritera mellan olika större utbyggnadsområden tills kapacitetsproblemen har lösts. Det aktuella området medför emellertid endast ett mindre bostadstillskott jämfört med de rättigheter som redan finns i gällande plan och har ingen större betydelse i detta avseende. Områdets utbyggnad kommer också att inträffa över en längre tid, under vilken reningsverkets kapacitet troligen hinner förbättras. Det åligger planens fastighetsägare att stå för VA-avgifter i samband med planens upprättande samt då förändring och anledning uppstår.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planförfarande

Upprättanden av planförslaget följer Plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande.

Beräknad Tidplan

Samråd mars-april 2009. Utställning i augusti-september 2009.
Antagande omkring september-oktober 2009

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap och gemensamhetsanläggning

Kommunen äger fastigheten Hemmeslöv 44:1 som i planen redovisas som natur (på motsvarande sätt som i nu gällande underliggande detaljplan) men naturmarken förvaltas av Eskilstorp och Hemmeslövs vägförening. Detta förhållande skall gälla även framdeles.

Kommunen är ej huvudman för gator, vägar eller allmän platsmark i övrigt inom planområdet.

Ägaren till fastigheten Hemmeslöv 11:1 (Hattlösa AB) skall stå för samtliga kostnader som föranleds av planens genomförande.

De nytilkomna fastigheterna, tillsammans med fastigheterna 11:109 och 11:110, ska endera bilda en egen gemensamhetsanläggning för gator, vägar mm eller iordnas i Hemmeslöv ga:20 (som en utökning av denna), vilken förvaltas av Eskilstorp och Hemmeslövs vägförening.

De nytilkomna fastigheterna ska, undantaget möjligen fastigheterna 11:109 och 11:110, också bilda ny gemensamhetsanläggning specifikt för området x markerat i plan.



Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och godkännas före detaljplanens antagande med ägaren till fastigheten Hemmeslöv 11:1 (Hattlösa AB). I detta exploateringsavtal skall detaljplanens genomförande närmare regleras samt exploatörens (ägaren till Hemmeslöv 11:1) åtaganden gentemot kommunen.

Gator, vägar, vatten och avlopp samt dagvatten

Exploatören (ägaren till Hemmeslöv 11:1) skall svara för utbyggnaden av planens infrastruktur vad avser gator, vägar, va och dagvatten mm. Detta skall ske i samråd med kommunen och tilltänkt förvaltare av anläggningarna. En ytterligare utbyggnad och förstärkning av va-ledningar åvilar exploatören. Efter utbyggnad och genomförd besiktning av anläggningarna skall dessa överlåtas till kommunen och inordnas i kommunens va-verksamhetsområde. Exploatören skall stå för samtliga kostnader. Beträffande dagvatten så byggs dessa ledningar ut genom kommunens försorg. Kommunen debiterar exploatören för den del som berör planområdet.

Avgifter

Med hänvisning till fig. 1 så skall fastighetsägare inom område norr om Silvias väg, betala full planavgift i bygglovets vid framtida utnyttjande av utökad byggrätt enligt detaljplanen. Fastighetsägare inom område söder om Silvias väg betalar del av planarbetet under planens utarbetande och skall betala reducerad planavgift i bygglovets vid framtida utnyttjande av utökad byggrätt enligt detaljplanen. Va-anslutningsavgiften betalas i enlighet med av kommunen fastställd va-taxa. Bygglövsavgiften betalas enligt fastställd bygglövsstaxa med beaktande av ovanstående avseende planavgift i bygglovets.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören skall till fullo bekosta lantmäteriförrättning för inordnandet av fastigheter i en egen gemensamhetsanläggning för gator och vägar alternativt en utökning av befintlig gemensamhetsanläggning (Hemmeslöv ga:20). Exploatören skall även bekosta lantmäteriförrättning för säkerställande av ledningsrätt för va-ledningsstråk och för dagvattenledningar. Fastighetsbildningsåtgärden, fastighetsregleringar mm som föranleds av detaljplanens genomförande skall betalas av exploatören och berörda fastighetsägare enligt förrättningsbeslutet.

Genomförandetid

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

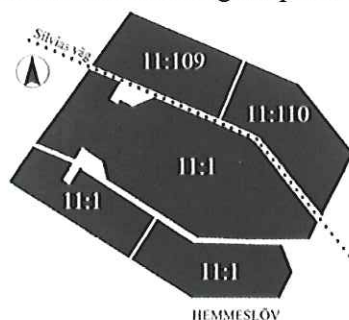


fig. 1. visar fastigheter norr om prickad linje samt fastighet söder om prickad linje. Prickad linje symboliserar Silvias väg och Nordpil indikerar riktning upp i bild.