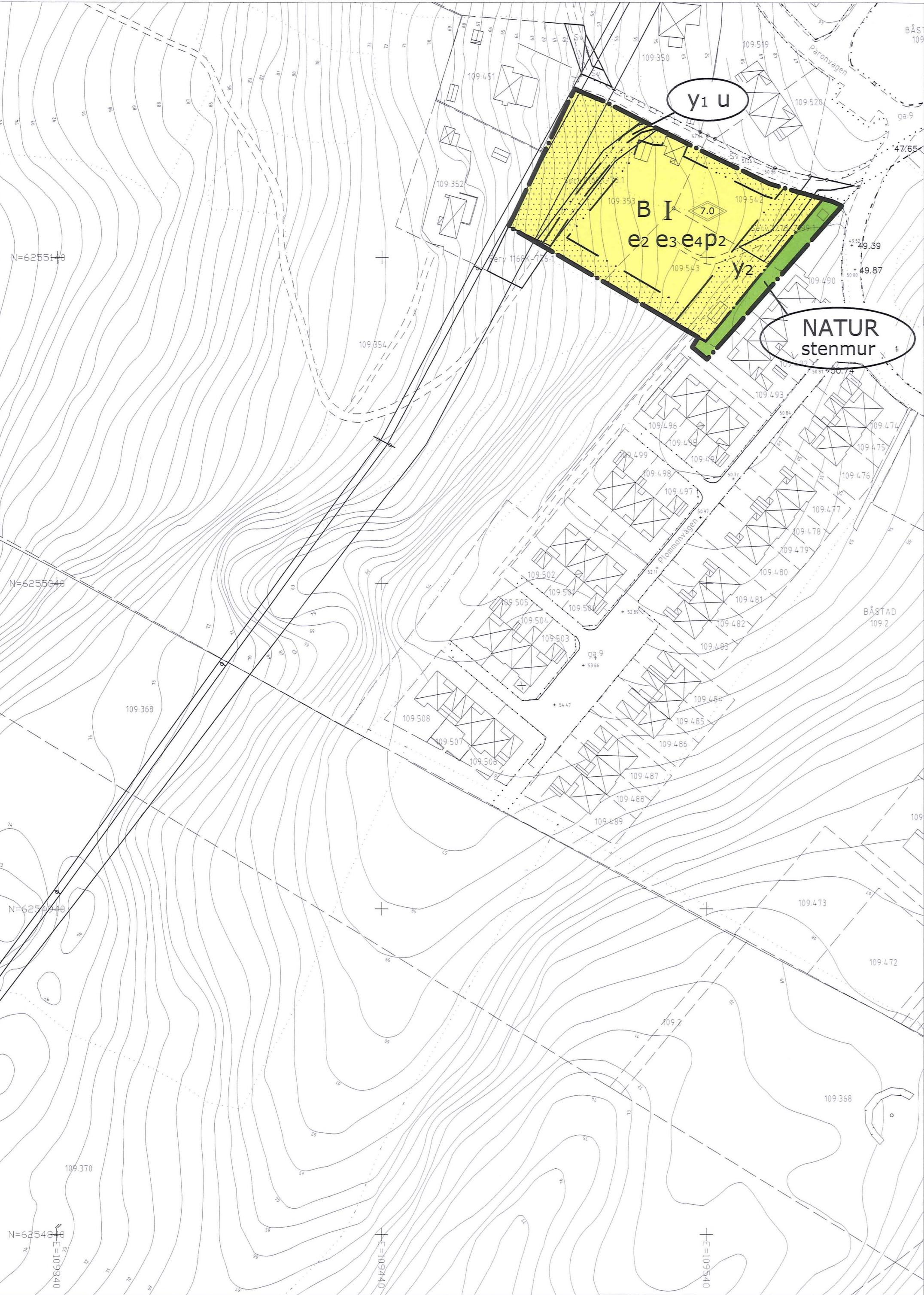
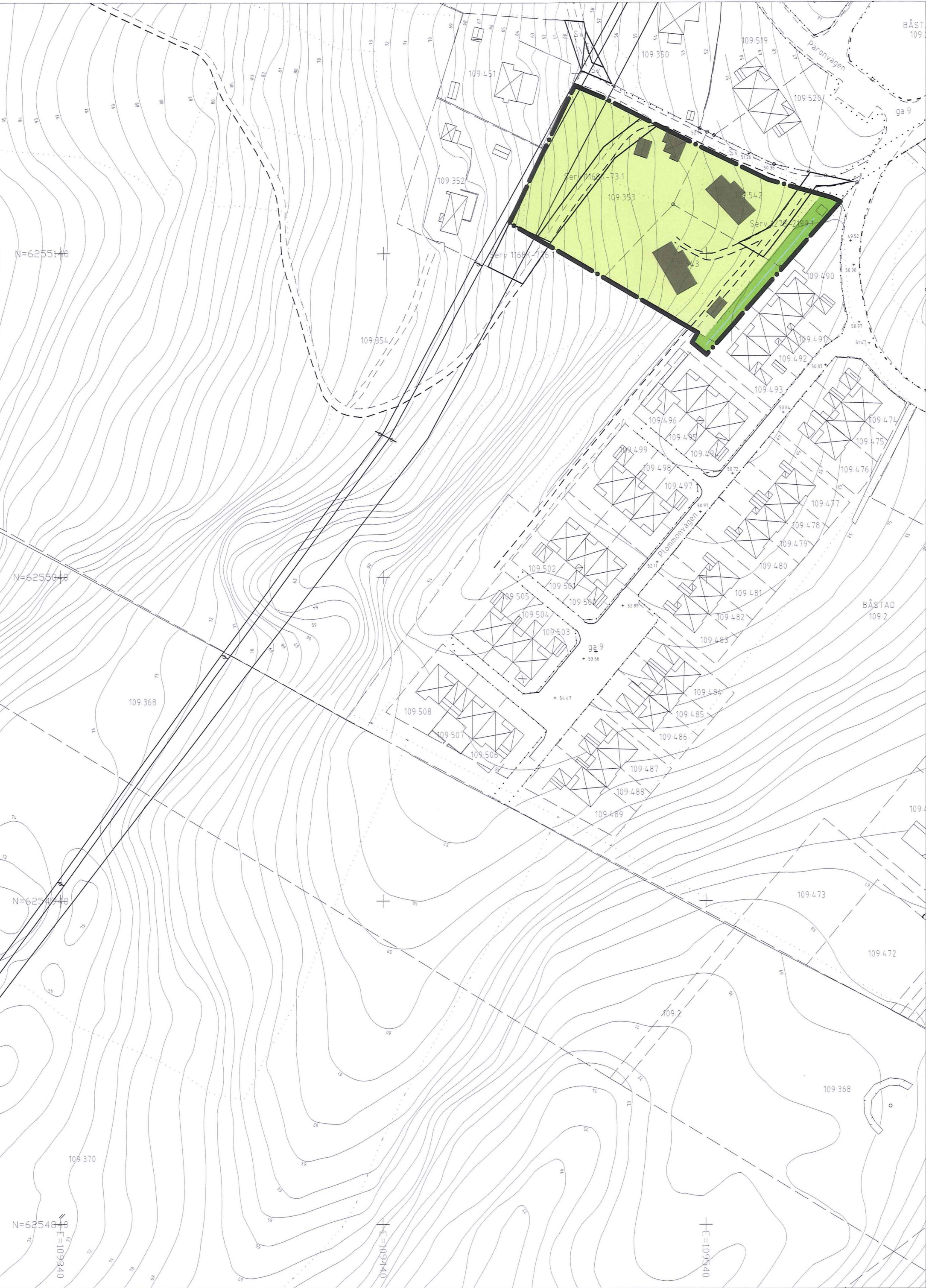


PLANKARTA



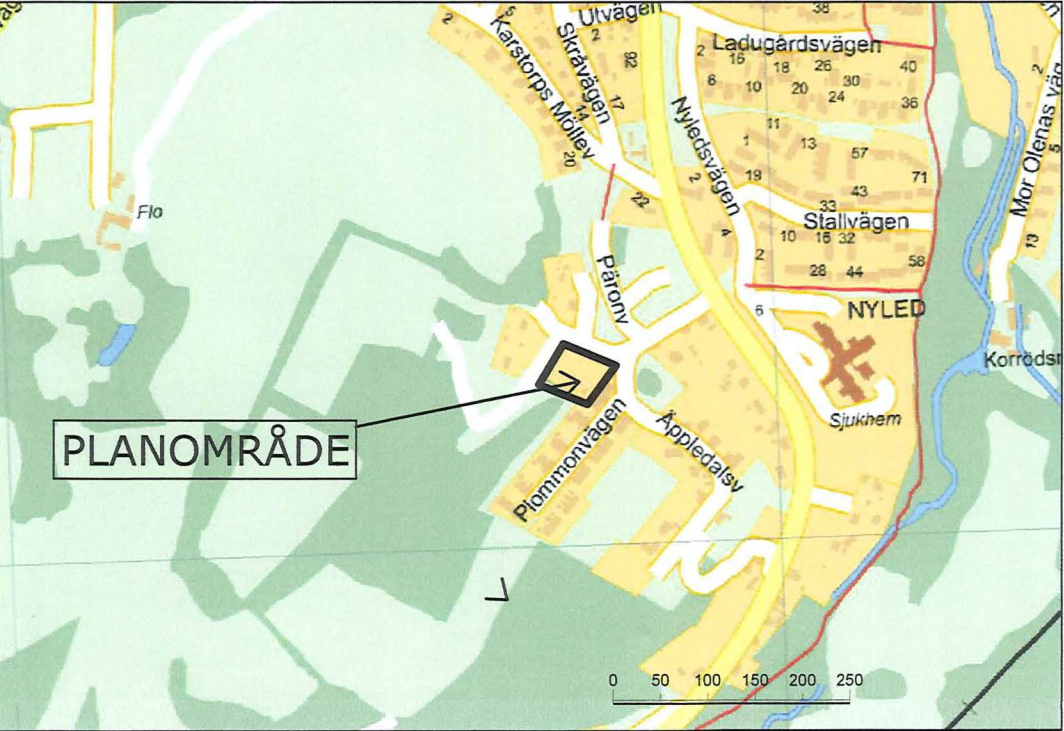
A1 1:1000 A3 1:2000

ILLUSTRATION



A1 1:1000 A3 1:2000

ORIENTERINGSKARTA



TECKENFÖRKLARING

Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt, fornlämn etc
- Koordinatkruss
- BÅSTAD 109:368 Namn på fastighet
- Bostadshus karaterter efter husliv resp takkontur
- Komplementbyggnad karaterter efter husliv resp takkontur
- Skärmtak karaterter efter husliv resp takkontur
- Transformatorbyggnad
- Kansten
- Vägbant, gång eller gång- och cykelbana
- Ägostägsgräns
- Åker, odlad öppen mark
- Ängs-, hag- eller betesmark

- Barnekog resp lövskog
- Barträd resp lövträd
- Kärr, mosse eller sankmark
- Fornlämning
- Slaket, gårdesgård eller plank
- Mur, mittlinje
- Stödmur
- Häck
- Slänt
- Höjtkurvor
- Höjdpunkt
- Belysningsstolpe

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i november 2014 på grundval av Båstads kommuns primärkartor och uppdaterad i juli 2015.
Plottbask utformad i december 2015.
Fasthetsgränsredovisningen avser förhållandena i juli 2015.
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH2000

Stina Andersson, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

Plannummer:

REGISTRERINGSDATUM
Planen antagen av:

Planen vunnit laga kraft:

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänplats

NATUR Natur. Fördröjningsmagasin och dike för dagvatten får anordnas.

Kvartersmark

B Bostad.

UTNYTTJANDEGRAD

- e2** Maximalt 3 fastigheter.
- e3** Minsta fastighetstorielä 900m².
- e4** Största byggnadsarea per fastighet är 180m², varav minst 30m² ska vara carport eller garage.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

p2 Byggnad får inte uppföras.

MARKENS ANORDNANDE

Markhöjder inom planområdet skall anpassas till anslutande gata.
Minst 30% av fastighetsarean ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

- y1** Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik och för utfart från angränsande fastigheter.
- y2** Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.
- U** Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

PLACERING OCH UTFORMNING

Frilligande huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fasthetsgräns. Rådande förhållande får gälla.

Endast en huvudbyggnad per fastighet.
Garage eller carport ska placeras minst 1 meter från fasthetsgräns eller sammanbyggas i gräns.
För komplementbyggnad är högsta totalhöjd 4.0 meter.
Maximalt flöde till dagvattenått är 5 l/s (ha).

p2 Endast frilligande hus.

0.0 Högsta totalhöjd i meter för huvudbyggnad.

I Högsta antal våningar.

SKYDDSBESTÄMMELSE

stenmur Stenmur ska bibehållas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Kommunen är huvudman för naturmark.

UPPLYSNINGAR

Hela planområdet ingår i den sekundära skyddszonen för vattentäkten (drottspalten som omfattas av skyddsåttföreskrifter.
Dagvatten ska omhändertas i enlighet med skyddsåttföreskrifter för vattentäkt.

ANTAGANDEHANDLING

- Enkelt planförfarande
- Normalt planförfarande



Detaljplan för
del av Båstad 109:368 och 109:370 m.fl.
etapp I,
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad av Samhällsbyggnad, Båstads kommun och Tengbom, Helsingborg.
2015.12.11

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef

Camilla Nermark
Planarkitekt
Antagen av KS 160303
Laga Kraft 160305

ORIGINAL

Erik Lönnerholm
Landskapsarkitekt
LAR/MSA, Tengbom

Daniel Axelsson
Planarkitekt
FPR/MSA, Tengbom

1670



**Detaljplan för
del av Båstad 109:368 och
109:370 m.fl. fastigheter, etapp I,
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län**

Planbeskrivning



HANDLINGAR

Planens diarienummer är B2015-105 (tidigare 949/10-315).

Detaljplanen består av

Plankarta med planbestämmelser och illustration 2015-12-11

Plan- och genomförandebeskrivning 2015-12-11 (denna handling)

Granskningsutlåtande 2015-12-11

Samrådsredogörelse 2015-01-08

Fastighetsförteckning december 2015

Behovsbedömning 2013-01-03

Rapport- Dagvattenutredning Plommonvägen, Båstad, SWECO 2014-05-14

Arkeologisk utredning 2013, Båstad 109:368 och 109:370, 2013:30 av CMB
uppdragsarkeologi AB, daterad 2013-10-04

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR.....	2
Detaljplanen består av	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	5
Planbesked.....	5
Samråd.....	5
Granskning.....	5
Antagande	5
Överklagande	6
Laga kraft.....	6
SAMMANFATTNING AV PLANEN	7
PLANDATA	7
Planområdets läge och storlek	8
Ägoförhållanden	9
BAKGRUND OCH SYFTE.....	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	10
Översiktsplan	10
Detaljplaner	10
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	12
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	12
Riksintressen	12
Biotopskydd.....	12
Landskapsbildskydd	13
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft	13
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	13
Vattentäkter.....	15
Miljökonsekvensbeskrivning	16
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	17
Bebyggelse och vegetation	17
Tekniska förhållanden	19
Fornlämningar.....	21
Geoteknik och radon.....	22
Trafik.....	22
Störningar.....	24
PLANFÖRSLAGET	26
Disposition av det nya området	26
Exploateringsgrad.....	27
Vegetation	27
Gator och vägar	28
Gång och cykelväg.....	29
Kollektivtrafik.....	29
Teknisk försörjning	29
GENOMFÖRANDE	32

Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor.....	32
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	33
KONSEKVENSER	35
Miljö	35
Hälsa	35
Resurshushållning	35
Landskapsbild.....	35
Vattenskyddsområde.....	35
Biotopskyddet.....	35
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	36

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 när man till exempel beviljar bygglov inom planområdet.

En detaljplan består av flera dokument. De finns listade på sidan 2. Detta är planbeskrivningen. Den ska 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) har man bestämt hur det ska gå till när kommunen tar fram detaljplaner. Man följer en speciell process som kort beskrivs här.

Planbesked

En markägare kan begära planbesked för att få prövat om kommunen anser det lämpligt att exploatera ett markområde på ett visst sätt. Kommunens planhandläggare tar då fram fakta om fastigheten och önskemålen 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 i en samrådsredogörelse. Där kommenterar kommunen också hur man ser på de olika synpunkterna.

Granskning

Efter samrådet bearbetar planhandläggaren planen utifrån de synpunkter som lämnats in. När man har ett förslag som man tycker är tillräckligt bra för att kunna antas ställs det ut för granskning. I Båstad går det till på ungefär samma sätt som samrådsutställningen. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter.

De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Här är vi nu!

Antagande

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

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

Om ingen överklagar planen och Länsstyrelsen inte prövar den vinner planen laga kraft när tiden för överklagan gått ut. Om planen överklagas eller prövas av Länsstyrelsen följer speciella processer för detta. Ifall de slutar med att planen godkänns vinner den laga kraft då.

När planen vunnit laga kraft kan man söka bygglov och andra tillstånd och påbörja exploateringen.

SAMMANFATTNING AV PLANEN

Ursprungssyftet med denna detaljplan var att pröva möjligheten att bygga friliggande hus eller parhus i ett attraktivt läge med goda boendekvalitéer, på del av fastigheterna Båstad 109:368 och 109:370.

Efter samrådsskedet utökades planområdet till att även omfatta fastigheterna Båstad 109:353, 109:542, 109:543 samt liten del av 109:493, för att kunna lösa dagvattenhantering för befintlig bebyggelse.

Efter granskningsskedet har planområdena delats upp i två olika så kallade planprocesser. Norra delen av planområdet går vidare för antagande av kommunstyrelsen och den södra delen av planområdet utökas till att även omfatta den NATUR-marksremsa väster om befintlig bebyggelse som förbinder det "norra och södra" planområdet (se karta sida 9). Utökningen görs för att säkerställa dagvattenhanteringen för hela området i enlighet med upprättad utredning. Den NATUR-mark som nu tillförs planområdet omfattas av enskilt huvudmannaskap i den gällande detaljplanen. Avsikten är att NATUR-marken ska omfattas av kommunalt huvudmannaskap. En utökning av den södra delen av planområdet föranleder en så kallad "förnyad granskning" och hanteras i en separat process.

Denna planbeskrivning beskriver både det norra och södra planområdet samt markremsan som förbinder dem.

Planområdena ligger i Flygfältsområdet/Äppeldalen. Den "södra delen" av planområdet ligger i förlängningen av Plommonvägen och är cirka 10 000 m². Den "norra delen" av planområdet är cirka 4 000 m² och ligger i anslutning till Dansbanevägen. En NATUR-marksremsa om cirka 1 900 m² förbinder den "norra" och "södra" delen av planområdet. Med andra ord omfattar planområdet totalt cirka 16 000 m².

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

PLANDATA



Planområdenas läge och storlek

Den södra delen av planområdet (OBS-hanteras i separat planprocess)

Den södra delen av planområdet omfattar ca 1 ha mark i södra delen av Båstad tätort. Området avgränsas i norr av befintligt bostadsområde och naturmark. I väster avgränsas området av naturmark. Söder om planområdet finns betesmark och naturmark. I östlig riktning finns naturmark. Området består av betad hagmark som kantas av skogsmark i nordväst och sydost. Planområdet utgörs av en dalgång som sluttar ut mot havet och marken varierar från + 56 till + 64 m.ö.h. Från planområdet har man en fri sikt, i Plommonvägens förlängning, ut över Laholmsbukten.

Den norra delen av planområdet

Efter genomfört samrådsskede utökades planområdet till att också omfatta ett markområde strax söder om Dansbanevägen. Området togs med för att säkra dagvattenhantering med fördröjningsdamm genom att avstycka mark för allmänna ändamålet NATUR. Den norra delen av planområdet prövas också för att möjliggöra de intentioner som befintlig detaljplan haft för syfte. Den befintliga detaljplanen möjliggör för tre bostadsfastigheter men omöjliggörs av planbestämmelsen om en minsta fastighetsstorlek om 1200 m². Nu prövas istället en minsta fastighetsstorlek om 900 m². Det innebär att 3 fastigheter möjliggörs (inom den norra delen av planområdet) även när mark styckats av i öster (för att ett fördröjningsmagasin ska kunna anordnas inom NATUR-mark). Området är c:a 4000 m² befintlig tomtmark som sluttar kraftigt från väst till öst.

Förbindelse mellan den norra och södra delen av planområdet (OBS-hanteras i separat planprocess)

Planområdet har efter granskningen utökats till att även omfatta cirka 1 900 m² NATUR-mark som förbinder den norra och södra delen av planområdet. Marken är till största del plan och består i huvudsak av gräs.

Se bild på nästa sida.



Planområde

Ägoförhållanden

Båstad 109:2 ägs av kommunen och 109:368, 109:370, 109:493, 109:353, 109:542 samt 109:543 är i privat ägo.

BAKGRUND OCH SYFTE

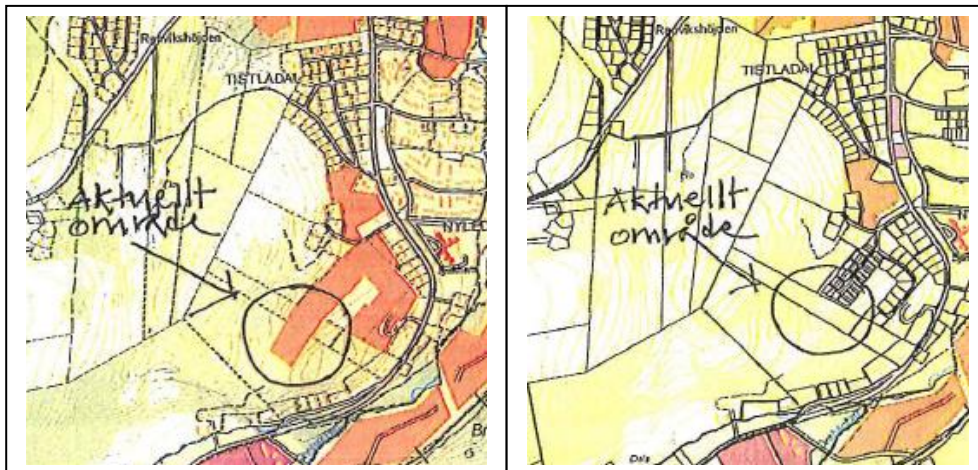
Syftet med planen är att göra det möjligt att färdigställa bostadsområdet Flygfältsområdet/Äppeldalen i förlängningen av Plommonvägen, i södra delen av Båstad och att säkerställa dagvattenhanteringen för hela området, både för befintliga bostäder och för tillkommande bostäder i Äppeldalen. Kommunstyrelsen

fattade beslut om att påbörja planprocess för del av Båstad 109:368 och 109:370 den 10 november 2010. Planen tas fram med normalt planförfarande enligt ny Plan- och bygglag som infördes den 2 maj 2011.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2008 är södra delen av planområdet redovisat som planerat bostadsområde. Under tiden som översiktsplanen arbetades fram hann Flygfältområdet exploateras förutom nu aktuellt planområde. Från samrådsförslag till antagandehandling försvann området i kartan men området anges för utbyggnad i texten, "Bebyggelsen kan utvidgas något". Detta är en redaktionell miss och denna del av aktuellt planområde kvarstår som utbyggnadsområde. Skogsmarken och hagmarken kring området är redovisat som skog och åker. Bedömningen är att båda planområdena har stöd i gällande översiktsplan.



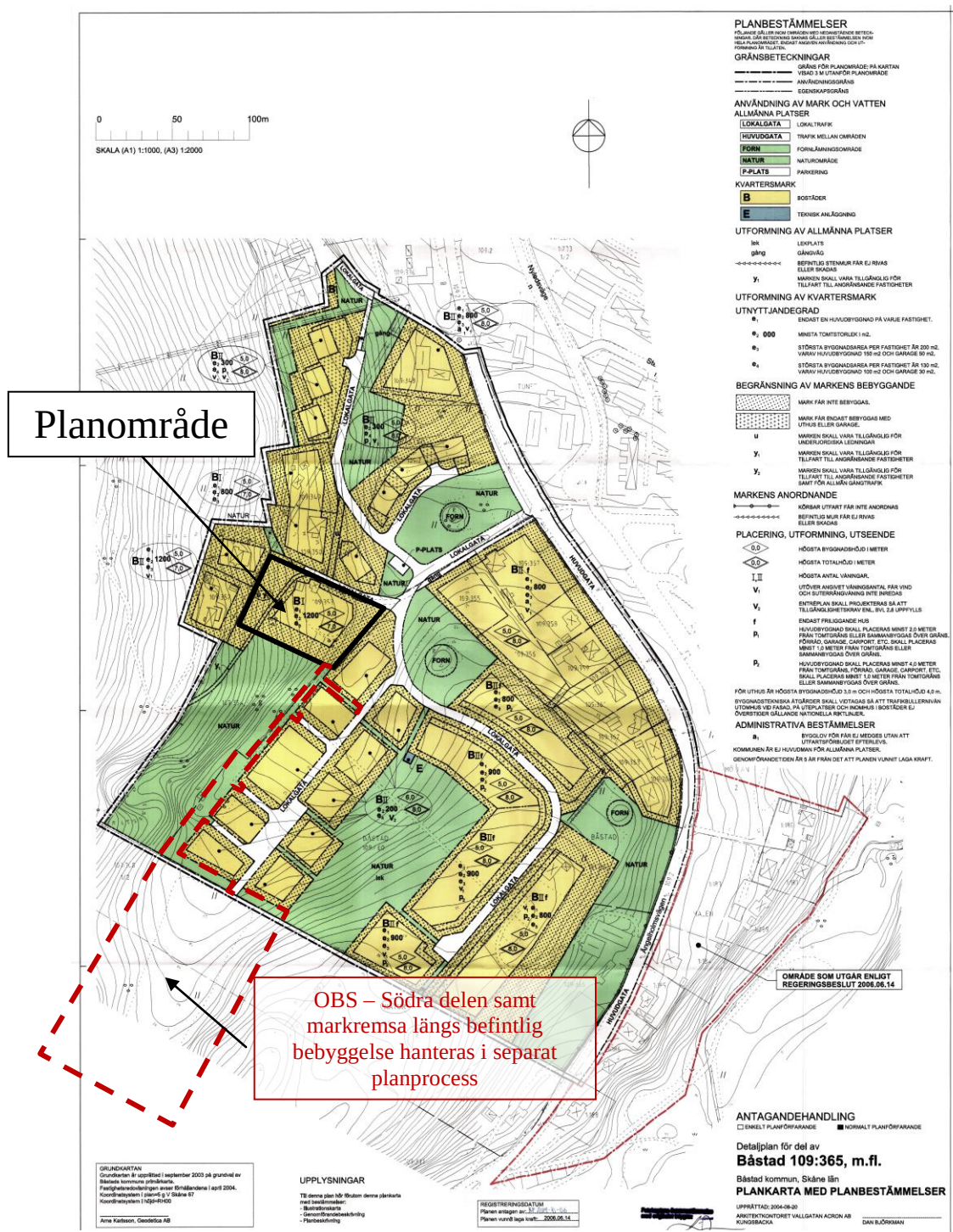
Utsnitt av Båstads översiktsplan 2008, samrådsförslag och antagandehandling, med detaljplaneområdet markerat.

Detaljplaner

Inom den södra delen av planområdet finns ingen gällande detaljplan. Området gränsar i norr till Detaljplan för Båstad 109:365 m.fl, det så kallade Flygfältsområdet eller Äppeldalen, som omfattar friliggande och sammanbyggda enfamiljshus med angöring från Ängelholmsvägen.

detaljplan för del av Båstad 109:368 och 109:370 , etapp I,
Planbeskrivning 2015-12-11 Antagandehandling

I området närmast, se nedanstående bild, avslutas lokalgatan med en möjlighet till förlängning in i aktuellt planområde. Den norra delen av planområdet samt remsan som förbinder den norra delen med den södra ingår i nämnd detaljplan som bostadskvartersmark.



Gällande detaljplan (1588) Båstad 109:365 m.fl. med detaljplaneområdena markerade.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planens genomförande bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressena för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen, eftersom planen endast omfattar ett mindre markområde som redan är ianspråktaget av bebyggelse eller odling. Planen bedöms hushålla med mark och med naturområden. Området bedöms vidare nödvändigt för kommunens bostadsförsörjning.

Stöd för bostadsbebyggelse finns i Båstads kommuns översiktsplan.

Riksintressen

Området omfattas av Riksintresse friluftsliv och rörligt friluftsliv enligt MB kap 3 § 6 och för rörligt friluftsliv enligt kap 4 § 1-2 och ingår också i kustzon enligt kap 4 § 1-4.

Biotopskydd

Biotopskyddet finns till för att för att skydda hotade småbiotoper i odlingslandskapet. Dessa biotoper är viktiga livsmiljöer för många växter, djur och svampar, i vissa fall helt avgörande för arternas överlevnad.

Det generella biotopskyddet omfattar alla småbiotoper i jordbrukslandskapet av en viss typ. Det särskilda biotopskyddet gäller speciellt skyddsvärda områden i jord- eller skogsbrukslandskapet som utsetts och avgränsats av länsstyrelsen respektive skogsvårdsstyrelsen.

Den stengärdesgård som finns inom NATUR-marken mellan den befintliga bebyggelsen längst i söder och den nya planerade bebyggelsen i Plommongatans förlängning omfattas av det generella biotopskyddet och det krävs dispens för eventuella ingrepp. För angöring till planområdet behöver ett hål i stengärdesgården tas upp. En ansökan om dispens av biotopskyddet har genomförts i en separat process hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beviljat dispensen genom beslut taget 2014-04-07.

Som villkor för dipensen gäller att:

- Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen fastställs,
- Beslutet upphör att gälla om arbetena inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag beslutet har vunnit laga kraft,
- Stenen från genombrottet i muren skall användas till att reparera kvarvarande mur alternativt att anlägga en ny bit stenmur i anslutning till den befintliga,
- Borttagna stenar ska på den nya placeringen läggas så att de sidor som nu ligger utåt även hädanefter ligger utåt så att moss- och lavflora bevaras,
- Borttagna stora stenar ska på den nya placeringen läggas underst och små överst.

Landskapsbildsskydd

Den södra delen av planområdet (förlängningen av Plommonvägen) ingår i landskapsbildsskydd, ett förordnande enligt 19 § naturvårdslagen för områden på Bjärehalvön inom Båstads och Ängelholms kommuner. Landskapsbildsskydd är ett skydd för landskapsbilden med stöd av 19 § naturvårdslagen i dess lydelse före den 1 januari 1975. Landskapsbildsskyddet infördes innan begreppet riksintresse fanns för att på ett enklare sätt än genom reservatsbildning, kunna skydda stora områden från större påverkan eller förändring. Det var framförallt de visuella upplevelsevärdena i landskapet som man önskade skydda.

En ansökan om upphävande av landskapsbildsskyddet har genomförts i en separat process hos Länsstyrelsen. Ett beslut om att delvis upphäva förordnandet av landskapsbildsskydd inom området för ny detaljplan har tagits av Länsstyrelsen 2014-03-20. Beslutet gäller från det datum detaljplanen för området vunnit laga kraft. Beslutet gäller inte om planen inte vinner laga kraft inom fem år från datum för Länsstyrelsens beslut om dispens.

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 vatten förekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer 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.



Grundvattentäkt SE625883-131794 i Båstad. Markerat i blått.

Ett antal vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet.

Ytvattenförekomst

Örebäcken

Laholmsbukten

Ekologisk status

God

Otillfredsställande

Kemisk status

Uppnår ej god

Uppnår ej god

Grundvattenförekomst

Bjärehalvön

SE625883-131794

Laholmsslätten

Kvantitativ status

Otillfredsställande

God

God

Kemisk status

Otillfredsställande

God

God

Tabell över vattenförekomster som skulle kunna påverkas av planområdet. Källor: Vattenkartan (www.vattenkartan.se) och VattenInformationssystem för Sverige (www.viss.lst.se).

Den kanske viktigaste vattenförekomsten är SE625883-131794, se ovanstående bild, eftersom en del av kommunens dricksvatten tas därifrån. För att inte riskera att skada den har en riskbedömning gjorts. I riskbedömningen har även möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten studerats. Det största hotet mot att SE625883-131794 inte ska uppnå god kemisk status även 2015 är tillförseln av kväve. Kvävet kommer troligen främst från enskilda avloppsanläggningar.

Eftersom flera vattenförekomster inte har god status idag behövs åtgärder för att statusen ska förbättras. Det kan inte åstadkommas i någon särskild utsträckning genom denna detaljplan (utöver vad som redan nämnts), utan kräver andra åtgärder. Det är dock viktigt att planen inte bidrar till att försämra vattenkvaliteten. Från bostadsområden är den största föroreningskällan dagvattnet. För vattentäktens skull måste förorenat vatten föras ut ur planområdet, eller renas före infiltration. I samband med projekteringen av de system som blir aktuella för detta område ska nödvändig rening av dagvattnet tas med, oavsett vilken recipient vattnet går till.

Vattentäkter

Planområdena ligger inom sekundärt skyddsområde, se nedanstående bild, för vattentäkten vid Idrottsplatsen som fastställdes 2011 som ett utvidgat område.

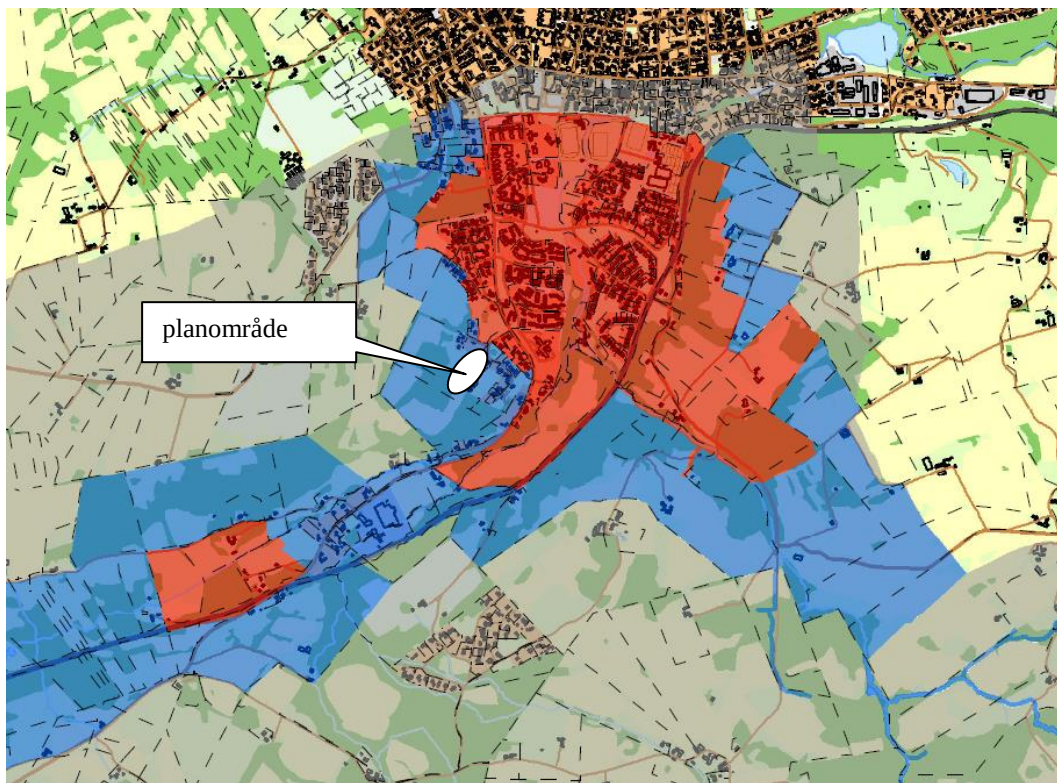


Bild: Utdrag ur "Vattenskyddsområde för Båstads vattentäkter vid Axelstorp och Idrottsplatsen." WSP 2010-06-17. Rapporten används som riktlinje för planering i Båstads kommun.

Skyddsområden för vattentäkter finns för att förhindra att vatten i vattentäkter förorenas. Vattenskyddsföreskrifterna anger vilka säkerhetsåtgärder man ska vidta för att klara detta. Föreskrifterna innebär att bland annat vissa verksamheter och anläggningar är förbjudna eller tillståndspliktiga. Det kan till exempel gälla jord- och bergvärme, hantering av petroleumprodukter, anläggningsarbeten och schaktning.

Aktuella skyddsföreskrifter kan fås från kommunens tekniska kontor. Vid planläggning av mark inom vattenskyddsområden är det lämpligt att på ett tidigt stadium reda ut vilka typer av markanvändning som kan fungera inom vattenskyddsområdets olika zoner och vilka skyddsåtgärder som kan behövas.

Båstads kommun har ännu inte några riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområden men med hjälp av de generella delarna i Laholms kommuns riktlinjer och den sårbarhetsklassificering som är gjord för marken inom skyddsområdet kan man dock ta fram riktlinjer för detta planområde.

Riktlinjer

Den markanvändning som planeras är bostäder. All mark inom planområdet har klassificerats som måttligt sårbar. Det innebär att inom sekundär skyddszon hamnar bostäder inom riskklass 1. Där är det som kallas normal aktsamhet tillräckligt. De riktlinjer som gäller inom normal aktsamhet är inarbetade i planen efter utredning och efter samrådsskedet.

Vattnet i vattentäkten tas från grundvattenförekomsten med namnet SE625883-131794, som redovisats i tabellen i avsnittet om Miljökvalitetsnormer för vatten, se sidan 13. Vattenkvaliteten i vattentäkten är idag god. Kommunens bedömning är att om de nämnda riktlinjerna och vattenskyddsföreskrifterna följs kommer den inte att försämrats av att denna plan genomförs. Det finns redan bostäder inom en stor del av skyddsområdet och det finns hittills inget som tyder på att det har försämrats vattnets kvalitet. Det finns dock problem med kvaliteten på grundvattnet på många andra håll i kommunen, men det har främst orsakats av bekämpningsmedel från jordbruket.

Vid exploateringen måste stor omsorg läggas på att följa riktlinjerna och vattenskyddsföreskrifterna. Exploatören ansvarar för att söka de tillstånd som behövs. Även de som flyttar in i området bör informeras om vattenskyddsföreskrifterna.

Källor till detta avsnitt: *Vattentäkterna Idrottsplatsen och Axelstorp. Revidering av skyddsområde*. Rapport framtagen av WSP Environmental på uppdrag av Tekniska kontoret i Båstads kommun. 2008-05-16 och *Riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområde*. Rapport framtagen av WSP Environmental på uppdrag av Teknik- och servicekontoret i Laholms kommun. 2009-06-12.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt Miljöbalken ska kommunen avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön. I så fall ska man göra en miljökonsekvensbeskrivning. Båstads kommun har genom en behovsbedömning prövat om en miljökonsekvensbeskrivning behövs och kommit fram till att det inte behövs.

Behovsbedömningen grundades på följande:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.
- Planen bedöms inte påverka riksintressena för kustzon, friluftsliv och rörligt friluftsliv.
- Ett genomförande av planen leder inte till några direkta 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. Odlingsbar mark tas i anspråk, dock är marken svårbrukad och bedömningen är att fullfölja intentionerna i gällande översiktsplan där marken har angetts som utbyggnadsområde för bostäder.
- Planförslaget berör inga kända fornlämningar.
- Planförslaget innebär en inverkan på landskapsbilden.
- Planförslaget innebär att fler bilar kommer att belasta omgivande trafiknät.
- Planförslaget innebär en belastning för befintligt dagvattennät och fördröjning måste ske inom området. NSVA ska göra en dagvattenutredning.
- VA är utbyggt och förberett för ytterligare påkoppling till planområdet.
- Planförslaget bedöms sammantaget, utifrån ovan gjorda behovsbedömning, inte ge en sådan miljöpåverkan att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 § behöver genomföras.

Upprättad behovsbedömning har samråtts med Länsstyrelsen och de instämmer under nu kända förhållanden att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan enligt yttrande 2013-02-07. Dock har en arkeologisk utredning gjorts efter Länsstyrelsens yttrande under samrådet (2013-06-26).

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse och vegetation

Den södra delen av planområdet (OBS-Hanteras i separat planprocess)

Den södra delen av planområdet är obebyggt och består sedan länge av hag- och skogsmark. Skogsmarken i söder ingår i ett övergripande viktigt område för grönstruktur. Området är också en del av en grön länk i nordsydlig riktning som utpekas i översiktsplanen. Skogen består av blandlövskog med inslag av bok, rönn, ek och björk, samt gran och tall. Undervegetationen är förhållandevis sparsam.

Området är mindre tillgängligt då området är inhägnat och betas emellanåt av hästar. Det finns dock möjlighet att ta sig in i området via passager. Söder om planområdet, inne i skogen, går en liten markväg längs med höjdkurvorna. Området omfattas av jordbruksmark av klass 7.



Foto: Vy söderut från stengärdesgård och över planområdet.

Avstånd till centrum är ca 1,5 kilometer. Här finns livsmedelsbutik, bibliotek samt annan service. I centrum ligger även skolor från F-9 t.o.m. gymnasium. På andra sidan Ängelholmsvägen ligger närmsta vårdboende, Skogsliden.

Området ligger så att det inte upplevs visuellt från Båstad nedanför Ängelholmsvägen samtidigt som området har fantastiska utblickar över Laholmsbukten.



Foto: Utsikt över Laholmsbukten och befintlig bebyggelse norrut från den södra delen av planområdet.

Den norra delen av planområdet

Mark inom den norra delen av planområdet är avstyckat i 3 fastigheter för bostäder.

Två av fastigheterna är inte bebyggda ännu. Fastighetsbildning har inte skett i enlighet med gällande detaljplan.

Inom den norra delen av planområdet fanns på 1930/1940-talet en dansrotunda med tillhörande kaffestuga och scen. Dansrotundan är numera riven men "kaffesstugan" och "scenen" finns fortfarande kvar om än delvis ombyggda.

Tomtmarken består av rik vegetation och genom fastighet 109:353 går en grusad väg som är allmänt tillgänglig för gående. Den befintliga detaljplanen möjliggör för tre bostadsfastigheter, inom det norra planområdet, men omöjliggörs av planbestämmelsen om en minsta fastighetsstorlek om 1200 m² i det fall mark i öster styckas av för NATUR-mark. Nu provas istället en minsta fastighetsstorlek om 900 m². Det innebär att mark i öster kan styckas av till NATUR-mark samt att det även i fortsättningen finns möjlighet att stycka av för högst 3 bostadsfastigheter inom det norra planområdet.

Området är c:a 4000 m² befintlig tomtmark som sluttar kraftigt från väst till öst.



F.d. kaffestuga till vänster, scen till höger



Grusväg inom tomtmark.

**Förbindelsen mellan den norra och södra delen av planområdet (OBS-
Hanteras i separat planprocess)**

En cirka 1 900 m² stor remsa NATUR-mark förbinder den norra och södra delen av planområdet. Marken är till största del plan och består i huvudsak av gräs.



Naturmark väster om befintlig bebyggelse

Tekniska förhållanden

Det finns tekniska system framdraget i Plommonvägen och som kan fortsätta in i det södra planområdet.

El

Ny el-ledning kommer att behöva dras från befintlig nätstation i Äppeldalsområdet till planområdet. Det finns 20 kV luftledning 40 meter ifrån planområdets nordvästra gräns. Avståndet anses som ett betryggande avstånd och skall ej innebära några risker eller hinder för planområdena.

VA och dagvatten

Dagvatten

SWECO har genomfört en dagvattenutredning åt NSVA som hanterar dagvatten för Plommonvägen i Båstad, daterad 2014-05-14. Planområdena ligger långt uppströms från befintlig bebyggelse i Båstad tätort, där dagvattennätet redan är hårt belastat och befintligt bostadsområde, norr om det södra planområdet, har erfarenhet av översvämningar. För att klara utsläppskravet till kommunala ledningar på 5 l/(s*ha) måste planområdets dagvatten fördröjas. Detaljplanens planområde har utökats för att göra det möjligt för dagvattenhantering inom hela området.

Dricksvatten

I Plommonvägen finns en befintlig dricksvattenledning med relativt liten dimension, V63. Vatten till området trycksätts i tryckstegringsstation som är belägen ungefär i korsningen Äppledalsvägen/Ängelholmsvägen.

Spillvatten

Befintlig ledning S160 (ett rör med 160mm i diameter) finns i Plommonvägen som sedan övergår till S225 (225mm i diameter) i korsningen Äppledalsvägen/Ängelholmsvägen. Det nya området antas tillföra ungefär lika mycket spillvatten, till ledningsnätet, som de förbrukar i dricksvatten, dvs 1,2 l/s. Befintliga ledningar bedöms klara tillkommande ökning från planområdet.

Fornlämningar

Söder om det södra planområdet finns två fasta fornlämningar, en stensättning Båstad 9:2 och en gravhög Båstad 9:1 (se bilden nedan). Stensättningen är en fast fornlämning från bronsåldern/järnåldern som idag är överväxt med både ris, träd och buskar. Gravhögen är likaså en fast fornlämning från bronsåldern/järnåldern och till den hör en stensättning. Fornlämningen är även här överväxt.

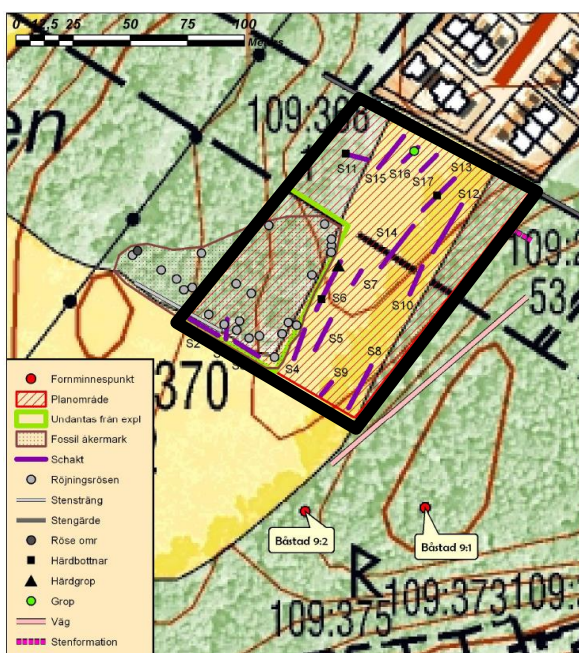


Bild: Resultatet av den arkeologiska utredningen hämtat från genomförd arkeologisk förundersökning. Det södra planområdet visas som en svart ram.

En arkeologisk förundersökning har genomförts den 4 oktober 2013 av CMB Uppdragsarkeologi AB.

Ett fåtal anläggningar har påträffades vid utredningen. (Se bild på föregående sida). Dessa var av boplatsskaraktär men det låga antalet samt terrängens utformning gör det troligt att anläggningarna varit belägna i utkanten av en boplat. En fossil åkermark bestående av en stensträng och flera röjningsrösen har påträffats och för området rekommenderas en slutundersökning. En fossil åkermark är en samlad benämning för spår från olika typer av övergivna odlingssystem i Sverige. De är de äldsta spåren av odling och dateras från bronsåldern och ända in i historisk tid.

En fullständig arkeologisk undersökning ska genomföras i den fortsatta planprocessen för det område som pekats ut som fossil åkermark.

Geoteknik och radon

Enligt jordartskartan består marken av sandig och siltig moränjord med normal blockighet. I samband med grundläggning och bygglovsprövning ansvarar berörd fastighetsägare för att en geoteknisk undersökning genomförs.

Trafik

Bil

Planområdet i söder (som hanteras i separat planprocess) angörs från Ängelholmsvägen via Äppledalsvägen och Plommonvägen.

Plommonvägen är utformad för blandtrafik. Lokalgatan är enligt gällande detaljplan 5 m. Inom "Lokalgata" är det möjligt att anlägga både körbana för bilar, trottoar etc. I Plommonvägens fall är anlagd väg bitvis endast 4,3 meter och trottoaren inte fullt funktionell då den är gräsbeklädd.

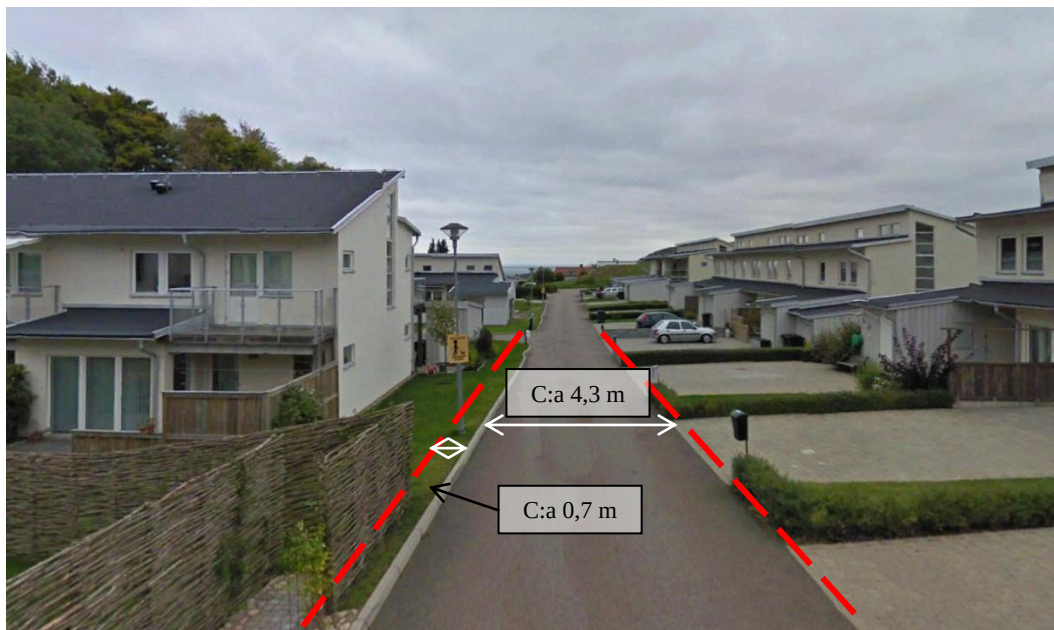


Foto: Vy norrut mot infarten till Plommonvägen, med markering av vägens planerade bredd om 5 meter och anlagd bredd om 4,3 meter.

Plommonvägen har små stickgator in till radhusen och en gemensam parkering i änden vid planområdet. Här finns också förberett för en väganslutning vidare söderut till planområdet.

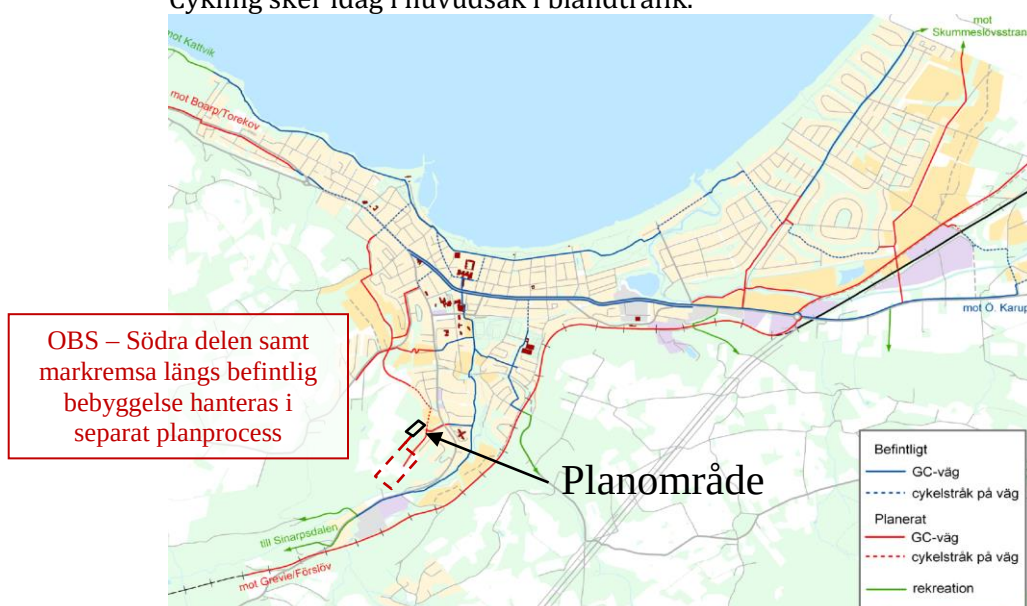


Foto: Vy från infarten till Plommonvägen i nordost med planområdet i änden.

Fastigheterna Båstad 109:353, 109:542 samt 109:543, inom den norra delen av planområdet, nås via befintlig utbyggd väg, Dansbanevägen.

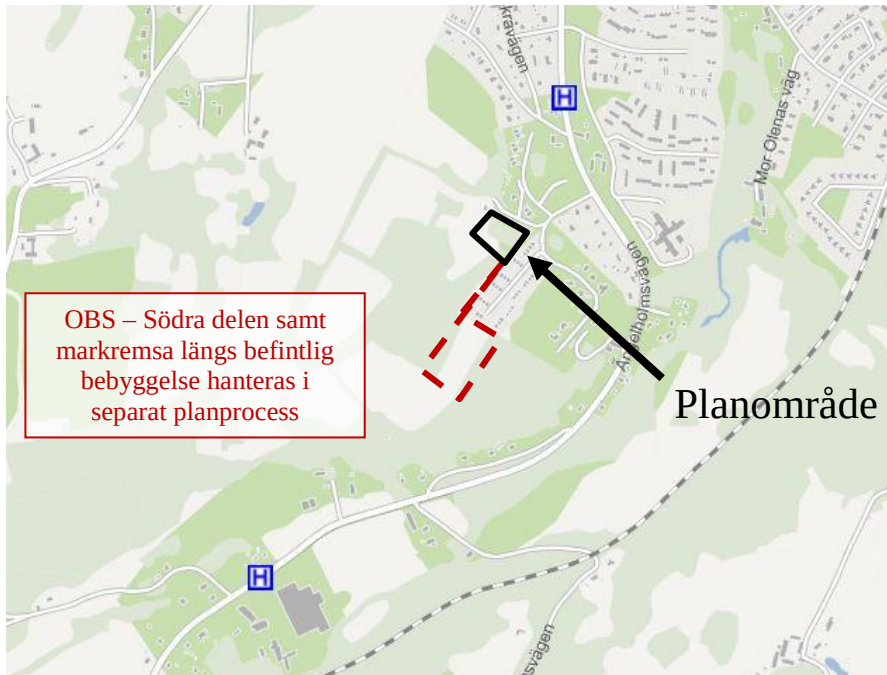
Cykel

Längs den nordöstra sidan av det norra planområdet och bebyggelsen utmed Plommonvägen finns ett planerat gång- och cykelvägstråk utpekat i översiktsplanen. Cykling sker idag i huvudsak i blandtrafik.



Karta från gällande översiktsplan över cykelvägnätet med befintliga och planerade cykelstråk. Planområdena markerade.

Kollektivtrafik



Karta med planområdet och hållplatsernas placering. Kartan är hämtad från Skånetrafiken.

Det finns två hållplatser c:a 500 meter, från planområdena, längs Ängelholmsvägen. Vid hållplatserna stannar regionsbuss 506 som trafikerar sträckan mellan Båstad och Helsingborg via Ängelholm.

Störningar

Buller

Planområdet är inte utsatt för några betydande störningar. Särskilda bullermätningar har inte utförts. Befintliga och framtida bullernivåer bedöms inte vara på en sådan nivå att Riksdagens och Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse behöver överskridas:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

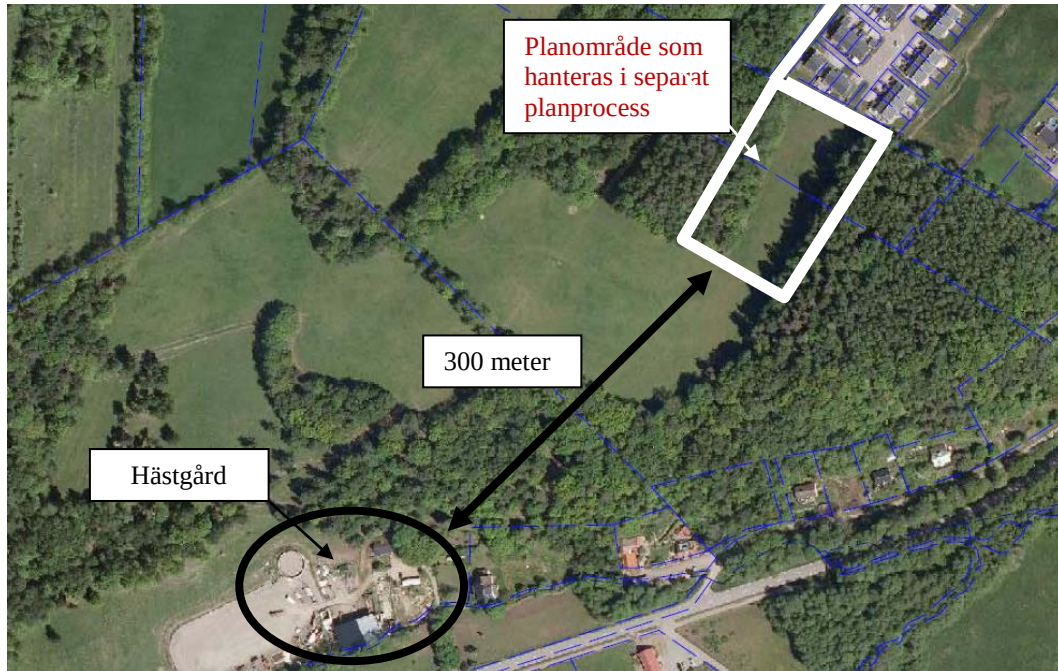
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Hästhållning

Det södra planområdet har periodvis betats av hästar. En större hästgård och veterinärklinik ligger ca 300 meter sydväst om det södra planområdet.



Flygfoto: Hästgården i förhållande till planområdet.

Gården har tillstånd för 24 djurenheter men tar inackorderingar och beteshästar. Tillfälliga inackorderingar och betesdjur är dock inte tillståndspliktiga. Enligt Länsstyrelsens underlag för den fysiska planeringen, Hästar och bebyggelse 2004:17, framgår:

"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"

"Vid medelstora anläggningar (10-30 hästar) bör skyddsavståndet från bostäder, skolor o.d. vara minst 100-200 meter till stall och gödselhantering

och minst 50-100 meter till område där hästar vistas. För dessa anläggningar, som ofta drivs i kommersiellt syfte, bör intresset av stabila förhållanden och utvecklingsmöjligheter för verksamheten beaktas."

Mellan verksamheten och planområdet finns skog och en höjd och bedömningen är att verksamheten ligger på behörigt skyddsavstånd från planerad bebyggelse.

PLANFÖRSLAGET

Disposition av det nya området

Den södra delen av planområdet (OBS - Hanteras i separat planprocess)

Förslaget innebär att inom den södra delen av planområdet finns möjlighet att bygga parhus eller friliggande hus i maximalt två våningar och med en totalhöjd om 8,5 m. Suterränghus är ej tillåtet av tillgänglighetsskäl eftersom entrén till huset blir i suterrängplan. Tillgängligheten är viktig, för även om det finns regler för vilka funktioner som ska finnas i suterrängplanet, kommer de flesta av husets funktioner att ligga på husets ovanvåning. För en rörelsehindrad eller person med tillfällig rörelsenedsättning innebär detta en sämre bostadslösning. Fastigheter ska vara ordnade för en god terränganpassning. Höjdskillnader ska tas upp med mjuka slänter och/eller terrassering med stödmur som är maximalt 1 meter hög. Anpassning av terräng ska ske mot lokalgata.

Den norra delen av planområdet

Förslaget innebär att inom den norra delen av planområdet finns möjlighet att bygga friliggande hus i maximalt 1 våning och med en totalhöjd om 7,0 m. Suterränghus tillåts inom den norra delen av planområdet på grund av att den gällande detaljplanen (dpl 1588) tillåter den hustypen. Höjdskillnader ska tas upp med mjuka slänter och/eller terrassering med stödmur som är maximalt 1 meter hög. Anpassning av terräng ska ske mot lokalgata. Bestämmelserna u, y1 och y2 finns med i gällande detaljplan som bestämmelse och överförs till detta planförslag. Bestämmelsen y2 syftar till att möjliggöra tillfart till fastigheten Båstad 109:543 från Dansbanevägen "över" fastigheten Båstad 109:542.

Förbindelse mellan den norra och södra delen av planområdet (OBS - Hanteras i separat planprocess)

Gällande detaljplan för marken som förbinder den norra och södra delen av planområdet anger NATUR-mark med enskilt huvudmannaskap. I det nya planförslaget kvarstår användningen NATUR men huvudmannaskapet ändras från enskilt till kommunalt.



Illustration över möjlig utbyggnad inom planområdet.

Exploateringsgrad

Den södra delen av planområdet (OBS - Hanteras i separat planprocess)

Den största tillåtna totala byggnadsarean är 25 % av den totala area som en avstyckad tomt inom området har. Av denna byggnadsarea måste 30 m² vara ämnad för ett garage eller en carport, detta för att säkra möjligheten att ordna med parkering inom sin egen fastighet. Minsta tomtstorlek för parhus är 350 m² och för friliggande villa är minsta fastighetsstorlek 700 m².

Den norra delen av planområdet

Den största tillåtna byggnadsarean är 180 m² per fastighet. Av denna byggnadsarea måste minst 30m² vara ämnad för ett garage eller en carport, detta för att säkra

möjligheten att ordna med parkering inom sin egen fastighet. Minsta fastighetsstorlek 900 m².

Förbindelsen mellan den norra och södra delen av planområdet (OBS - Hanteras i separat planprocess)

Ingen bebyggelse kommer att uppföras på markremsan som förbinder den norra och södra delen av planområdet.

Vegetation

Ett beslut om att delvis upphäva förordnandet av landskapsbildsskydd inom området för ny detaljplan, dvs södra delen av planområdet, har tagits av Länsstyrelsen 2014-03-20. Beslutet gäller från det datum detaljplanen för området vunnit laga kraft. Beslutet gäller inte om planen inte vinner laga kraft inom fem år från datum för Länsstyrelsens beslut om dispens.

Inom den södra delen av planområdet finns skogsvegetation där de uppväxta träden är en stor tillgång för området. I detaljplanen införs bestämmelse om att träd skall finnas i anslutning till omgivande skogsmark.

Träd med en stamomkrets på minst 50 cm ska bevaras så långt möjligt. I detaljplanen införs planbestämmelse för utökad lovplikt för fällning av träd med trädombfång större än 50 cm som finns i det västra och östra delarna av det södra planområdet.

Den stengärdesgård som finns inom NATUR-marken mellan den befintliga bebyggelsen längst i söder och den nya planerade bebyggelsen i Plommongatans förlängning omfattas av det generella biotopskyddet och det krävs dispens för eventuella ingrepp. För angöring av planområdet behöver ett hål i stengärdesgården tas upp. En ansökan om dispens av biotopskyddet har genomförts i en separat process hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beviljat dispensen genom beslut taget 2014-04-07.

För detaljplanen utgår planbestämmelser om bevarande av stengärdesgården i de partier som omfattas av planområdet, förutom den del där Plommonvägen ska förlängas in i planområdet.

Inom NATUR-marken finns möjlighet att anlägga fördröjningsmagasin och dike för att ta hand om dagvatten från bebyggelse inom planområdet.

Gator och vägar

Angöring till den södra delen av planområdet sker via en lokalgata i förlängning av Plommonvägen. Lokalgatan får samma planerade vägområde som vägområdet för Plommonvägen om 5 meter och avslutas i en återvändszon som är dimensionerad så att sopbil kan vända. Angöring till det norra planområdet sker via Dansbanevägen.

Gång- och cykelväg

En befintlig gång- och cykelväg finns söder om planområdet längs med Ängelholmsvägen. Gång- och cykelvägen sträcker sig även en bit upp längs med Äppeldalsvägen. Längs den norra sidan av planområdet och bebyggelsen utmed Plommonvägen finns ett planerat gång- och cykelstråk utpekad i översiktsplanen. Huruvida om och när den gång- och cykelvägen kommer att realiseras är i dagsläget osäkert.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns idag vid Ängelholmsvägen, cirka 500 m nordost om planområdet. Busslinje 506 trafikerar idag Ängelholmsvägen ett par gånger per timme måndag-fredag och helger en gång per timme.

Teknisk försörjning

Planområdet kan kopplas till det tekniska system som finns framdraget i lokalgatorna.

El

Det finns inga el-ledningar till det södra planområdet. För att försörja nytt planområde med el måste nya el-ledningar schaktas från befintlig nätsstation i Äppeldalsområdet och fram till planområdet.

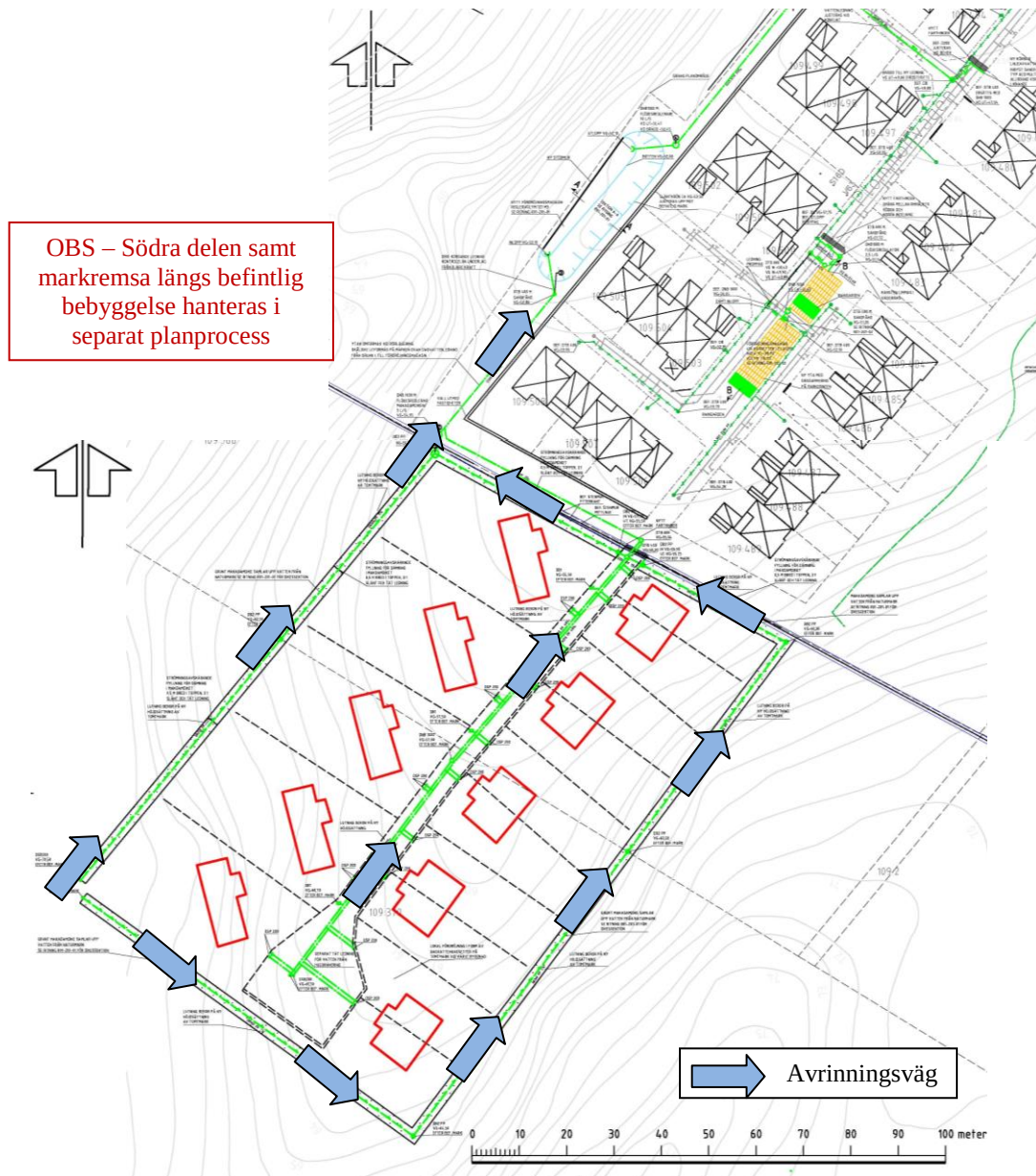
VA och dagvatten

Befintliga spillvattenledningar har kapacitet för att klara utbyggnaden av planområdet. Dricksvattenförsörjningen kommer att lösas genom att justera utgående tryck från tryckledningsstationen och genom att installera en spolmöjlighet i slutet av den nya vattenledningen.

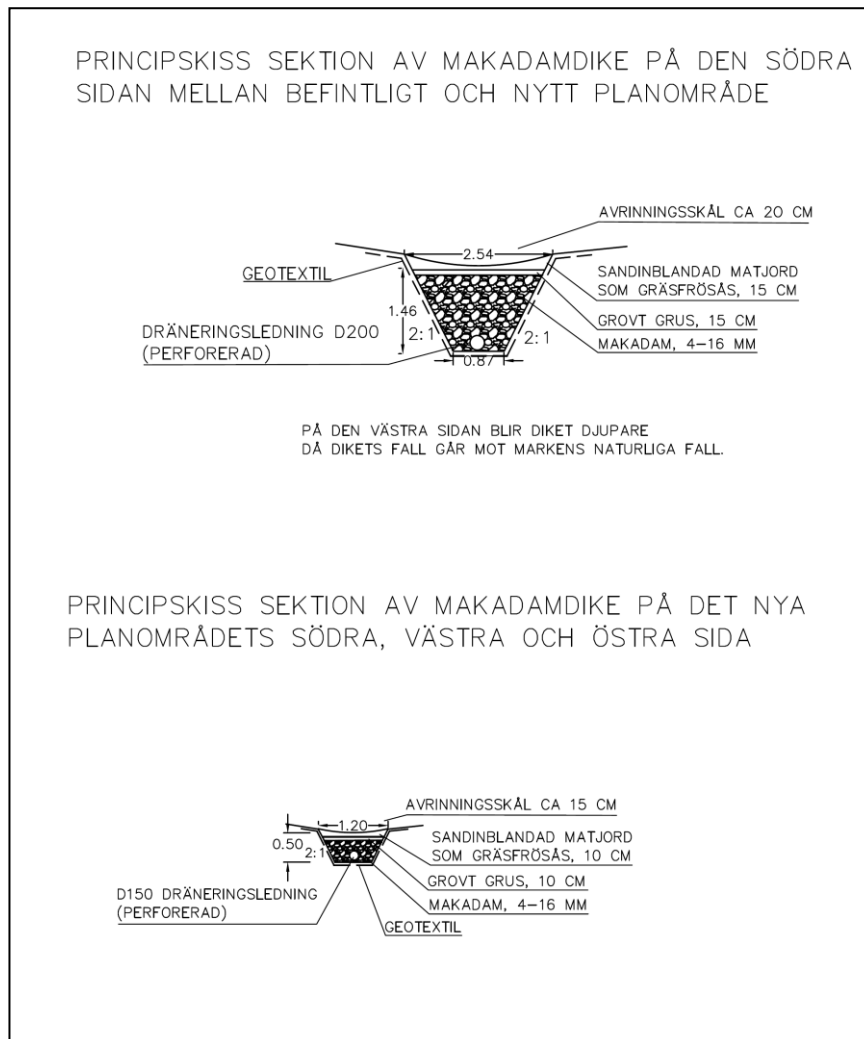
Dagvatten

SWECO har genomfört en dagvattenutredning åt NSVA som hanterar dagvatten för Plommonvägen i Båstad, daterad 2014-05-14.

Deras rapport föreslår flera olika möjliga lösningar för att fördröja dagvattnet inom den södra delen av planområdet innan det släpps vidare i det kommunala dagvattennätet och mot den norra delen av planområdet. Dimensionerande regn är 10-årsregn och tillåtet flöde till kommunalt ledningsnät är 5 l/s (ha). Föreslagna åtgärder är stenkistor inom varje fastighet för fördröjning av dagvatten från taken. Vidare föreslås även makadamdiken runt den nya bebyggelsen längst i söder (Plommongatans förlängning). Sweco föreslår även att fördröjningsmagasin anläggs inom NATUR-marken (väster om befintlig bebyggelse) som förbinder den norra och södra delen av planområdet. Rapporten utgår i sina beräkningar på att 30 % av tomtmarken inte är hårdgjord och rekommenderar att planbestämmelse om detta förs in i plankarta.



Utformningsförslag för dagvattenavrinning från den södra delen av planområdet, kartbild hämtat från SWECO's rapport.



OBS – Södra delen samt
markremsa längs befintlig
bebyggelse hanteras i
separat planprocess

Principlösningar för föreslagna makadamdiken inom planområdet, principskiss hämtat från SWECO's rapport.

Inom planområdet ges det möjlighet för fördröjningsmagasin för dagvatten inom föreslagen naturmark.

För att säkra att dagvattnet fördröjs inom planområdena införs bestämmelse om att dagvatten inte får släppas till dagvattennätet med mer än 5 l/s (ha).

En fyra meter bred naturmarksremsa omger den södra delen av planområdet för möjligheten att placera föreslaget makadamdike.

Planbestämmelse införs att minst 30 % av marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Detaljplanen för den norra delen av planområdet, etapp I, beräknas antas av kommunstyrelsen första kvartalet 2016. Detaljplan för den södra delen samt markremsan väster om befintlig bebyggelse ställs ut på förnyad granskning första kvartalet med målet att nå ett antagande under 2016.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom planområdet föreslås ett delat huvudmannaskap. För NATUR-marken avses kommunen vara huvudman på grund av det ansvar det åvilar kommun att anlägga och därefter ansvara för skötseln av bland annat fördröjningsmagasin inom planområdet.

Mark som anges som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in marken. Fastighetsägaren har därvid rätt till ersättning.

För LOKALGATA inom den södra delen av planområdet avses ett enskilt huvudmannaskap. Den föreslås inrättas i den befintliga intilliggande gemensamhetsanläggningen, ga:9. Anledningen är att en annan lösning i aktuellt område skulle vara ur allmänt drift- och kostnadsperspektiv, ofördelaktigt. Det finns ett politiskt ställningstagande i Båstads kommun att tillämpa enskilt huvudmannaskap för allmän gatumark.

Fastighetsrättsliga frågor

All mark inom alla planområdena är privatägd förutom fastigheten Båstad 109:2 som ägs av Båstads kommun.

Inom den södra delen av planområdet ska fastighetsbildning ske. Denna fastighetsbildning sker genom avstyckningar från Båstad 109:368 och 109:370.

Inom planområdet avser kommunen att förvärva allmän platsmark (NATUR och LOKALGATA). Del av mark från fastigheterna Båstad 109:493, 109:543, 109:542, 109:368 samt 109:370 kommer att överföras till fastigheten Båstad 109:2. Samråd har skett med berörda markägare.

För att den allmänna platsmarken (LOKALGATA) i det södra planområdet ska kunna övertas av Båstad ga:9 krävs en omprövning av gemensamhetsanläggning genom en lantmäteriförrättning.

Inom NATUR-marken, väster om befintlig bebyggelse, som förbinder de båda planområdena (detaljplan 1588, Båstad 109:368 m fl fastigheter, laga kraft 2006-06-14) kommer fördröjningsmagasin samt ledningar att anläggas. Marken ägs

av Båstads kommun och kommer att omfattas av kommunalt huvudmannaskap när denna detaljplanen, för etapp II, vinner laga kraft.

Ett så kallat inträde i en gemensamhetanläggning medför en kostnad för den enskilda fastighetsägaren.

Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten även om de andelstal som ska gälla för fördelning av kostnaderna för den i gemensamhetsanläggningen ingående anläggningens utförande (byggande) och drift (förvaltning). Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Andelstalen för utförandet beslutas efter vad som är lämpligt främst med hänsyn till den nytta som varje fastighet har av att vara delägare i gemensamhetsanläggningen.

Andelstalen för drift- och underhåll beslutas efter vad som är skäligt främst med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen.

Berörda fastighetsägare tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar.

Fördröjningsmagasin kommer att anläggas inom NATUR-mark.

Ekonomiska frågor

Planavtal

Ett planavtal finns upprättat.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses upprättas innan beslut om antagande av detaljplanen för etapp II, dvs den södra delen av planområdet samt markremsan väster om befintlig bebyggelse.

Exploateringsavtalet upprättas för att fördela ansvars- och kostnadsfrågor vid en utbyggnad enligt detaljplanen. Avtalet kommer att reglera bland annat utbyggnad av VA-ledningar och gatumark. Dessutom kommer avtalet att behandla kostnader förenade med de åtgärder som löser dagvattenhanteringen inom området.

Driftskostnad

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

Övriga avgifter

Bygglovs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa för det södra planområdet. För det norra planområdet utgår bygglovs-, plan- och anslutningsavgifter enligt kommunens taxa.

Tekniska frågor

Vattenskyddsområde

Båda planområdena ingår i den sekundära skyddszonen för vattentäkten idrottsplatsen och som omfattas av skyddsföreskrifter. Exploatör, inom respektive fastighet, ansvarar för att söka de tillstånd som krävs.

Allmän platsmark

Kommunen är ej huvudman för väg inom den södra delen av planområdet. Kommunen avses vara huvudman för naturmark inom planområdet. Den allmänna platsmarken utgörs av lokalgata och naturmark inom planområdena. Vägskötseln är tänkt att ingå i redan upprättad gemensamhetsanläggning, ga:9, för det befintliga intilliggande området.

Inom det södra området ska exploatören bekosta utbyggnaden av gata, gatubelysning m.m. Samråd måste ske med Båstads kommun samt med NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB). Alla ritningar måste godkännas av kommunen och NSVA innan utbyggnad sker.

Vatten, avlopp, och dagvatten

Kommunalt VA finns utbyggt till planområdena. En förundersökning är genomförd och förslag på åtgärder finns för att lösa kommunalt VA inom planområdena. Kommunen är huvudman för VA.

Exploatören, för den södra delen av planområdet, ansvarar för utbyggnaden och kostnaden av VA-system som den nya bebyggelsen föranleder. I exploateringsavtalet regleras kostnadsfördelning för åtgärderna. Utbyggnad av VA-ledningar inom området, ska ske ifrån en av kommunen anvisad anslutningspunkt.

Dagvattenlösning (enligt Sweco's utredning) för befintlig bebyggelse, längs med Plommonvägen, kommer att bekostas av kommunen.

Alla ritningar ska godkännas av kommunen innan utbyggnaden kan påbörjas. Exploatör ska, efter godkänd besiktning, överlåta uppförd VA-anläggning till kommunen utan kostnad.

Kommunen avser att ansvara för VA-ledningar inom lokalgatan i den södra delen av planområdet.

Kommunen blir efter utbyggnaden huvudman för allmänna VA-ledningar inom allmän platsmark. Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med skyddsföreskrifter för vattentäkt. En förundersökning är genomförd och det finns förslag på åtgärder för dagvattenhanteringen och NSVA kommer att ingå i den fortsatta processen för att säkerställa att dessa åtgärder genomförs (utredning SWEKO 2014-05-14).

El

Nya el-ledningar måste dras till planområdet. Bjäre kraft är distributör av el och kommer att vara delaktiga i den fortsatta projekteringen.

KONSEKVENSER

Miljö

Planförslaget innebär ett gott boende i en attraktiv miljö.

Planförslaget innebär en mindre ökning av trafiken i närområdet och därmed en viss ökning av buller och utsläpp. Sett i ett större sammanhang bedöms denna ökning dock ge en ringa miljöpåverkan med tanke på exploateringens omfattning.

Hälsa

Planförslaget bedöms inte innebära någon fara för människors hälsa och säkerhet.

Resurshushållning

Planområdets södra del tar brukbar mark i anspråk. En bedömning är gjord i gällande översiktsplan där området är markerat för boende. I en ny bedömning så kan man konstatera att marken ligger i en dalgång mellan två höjder och är svårbrukad. I avvägningen mellan intresset av att bruka marken och intresset av att skapa bostäder i en attraktiv miljö så bedöms det senare fortfarande vara av större intresse. Planområdets norra del är redan idag detaljplanelagt för bostäder.

Landskapsbild

Den planerade bebyggelsen inom det södra planområdet ligger inramad av befintlig natur med grönska i ryggen och exploateringen gör ett avslut på Plommonvägen med bebyggelse i ett attraktivt läge. Bedömningen är att planförslaget tar hänsyn till Landskapsbilden och att exploateringen inte stör landskapsbilden på ett betydande vis. En ansökan om dispens för exploateringen har genomförts och beviljats. Mer information står på sidan 12 i planbeskrivningen. Ett beslut om att delvis upphäva förordnandet av landskapsbildsskydd inom området för ny detaljplan har tagits av Länsstyrelsen 2014-03-20

Vattenskyddsområde

De planerade planområdena ligger inom det sekundära vattenskyddsområdet och särskilda föreskrifter ska följas. Exploateringen innebär, om föreskrifterna följs, ingen betydande konsekvens för vattenskyddsområdet.

Biotopskyddet

För att angöra området och förlänga Plommonvägen behöver det tas upp ett håll i den gårdesgård som avskiljer planområdet från befintlig bebyggelse. En ansökan om dispens från biotopskyddet har ansökts och beviljats. Mer information står på sidan 11 i Planbeskrivningen. Länsstyrelsen har beviljat dispensen genom beslut taget 2014-04-07.

Som villkor för dipensen gäller att:

- Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen fastställs,
- Beslutet upphör att gälla om arbetena inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag beslutet har vunnit laga kraft,
- Stenen från genombrottet i muren skall användas till att reparera kvarvarande mur alternativt att anlägga en ny bit stenmur i anslutning till den befintliga,
- Borttagna stenar ska på den nya placeringen läggas så att de sidor som nu ligger utåt även härnäst ligger utåt så att moss- och lavflora bevaras,
- Borttagna stora stenar ska på den nya placeringen läggas underst och små överst.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av Samhällsbyggnad i Båstads kommun i samarbete med Tengbom, Helsingborg. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

Lisa Rönnberg, samhällsbyggnadschef
Camilla Nermark, planarkitekt
Per Selldén, exploateringsingenjör
Magnus Sjeldrup, planstrateg
Roger Larsson, stadsarkitekt
Fredrik Jönsson, projektingenjör
Johan Sendelius, NSVA

BÅSTADS KOMMUN
Samhällsbyggnad

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef

Camilla Nermark
Planarkitekt