

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedan angivna bestämmelser. Bestämmelser utan särskild beteckning gäller hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR
 --- Gräns för planområdet
 --- Användningsgräns
 --- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser
 H-GATA Gata som ingår i huvudnät
 L-GATA Gata som ingår i lokalnät
 SKYDD Skyddsområde utmed körbanan
 NATUR Naturområde, bef. värdefull vegetation skall bevaras
 STRAND Naturligt strandområde, bef. värdefull vegetation skall bevaras

Kvartersmark
 B Bostäder, lokaler för boendeservice, t ex daghem för uppföras
 K Hotell - Restaurang och därmed samhörande ändamål
 BK Bostäder - Hotell - Restaurang
 E Tekniska anläggningar

Vattenområde
 W1 Öppet vattenområde med rätt till bryggor och förtöjning av småbåtar.
 W2 Öppet vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄNA PLATSER
 BOLL Bollplan
 G-C VÄG Gång - cykelväg
 SERVICE Plats för servicebyggnad
 TILLFART Mindre tillfartsväg

UTVYTTJÄNDEGRAD
 e1 Minsta tomtpåta är 900 m²
 e2 Både en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras och inredas med högst två lägenheter per tomtplats.
 Största tillåtna byggnadsare är 25% av fastighetens.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 Mark får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UPPRÅMNING
 Placering Byggnad skall placeras minst 6.0m från gata.
 Huvudbyggnad skall placeras minst 4.0 m från gräns mot grannfastighet.
 Komplementbyggnad får placeras i gräns mot grannfastighet samt i gräns mot allmän plats-natur.

Utformning
 Högsta byggnadsdjup för huvudbyggnad är 4.5 m
 Högsta totalhöjd för komplementbyggnad och teknisk anläggning är 3.0 m.
 Huvudbyggnad får uppföras med högst två våningar, vind får räknas över så inredas.
 W Suterbyggnad får anordnas.

Begränsning
 Endast skärilåsa bus.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetiden slutar 1 juli 2000 för hela planområdet.

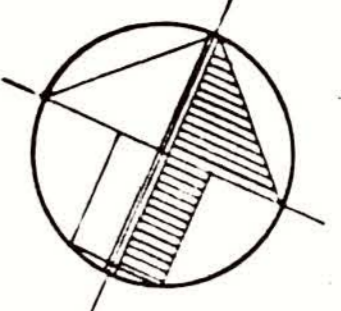
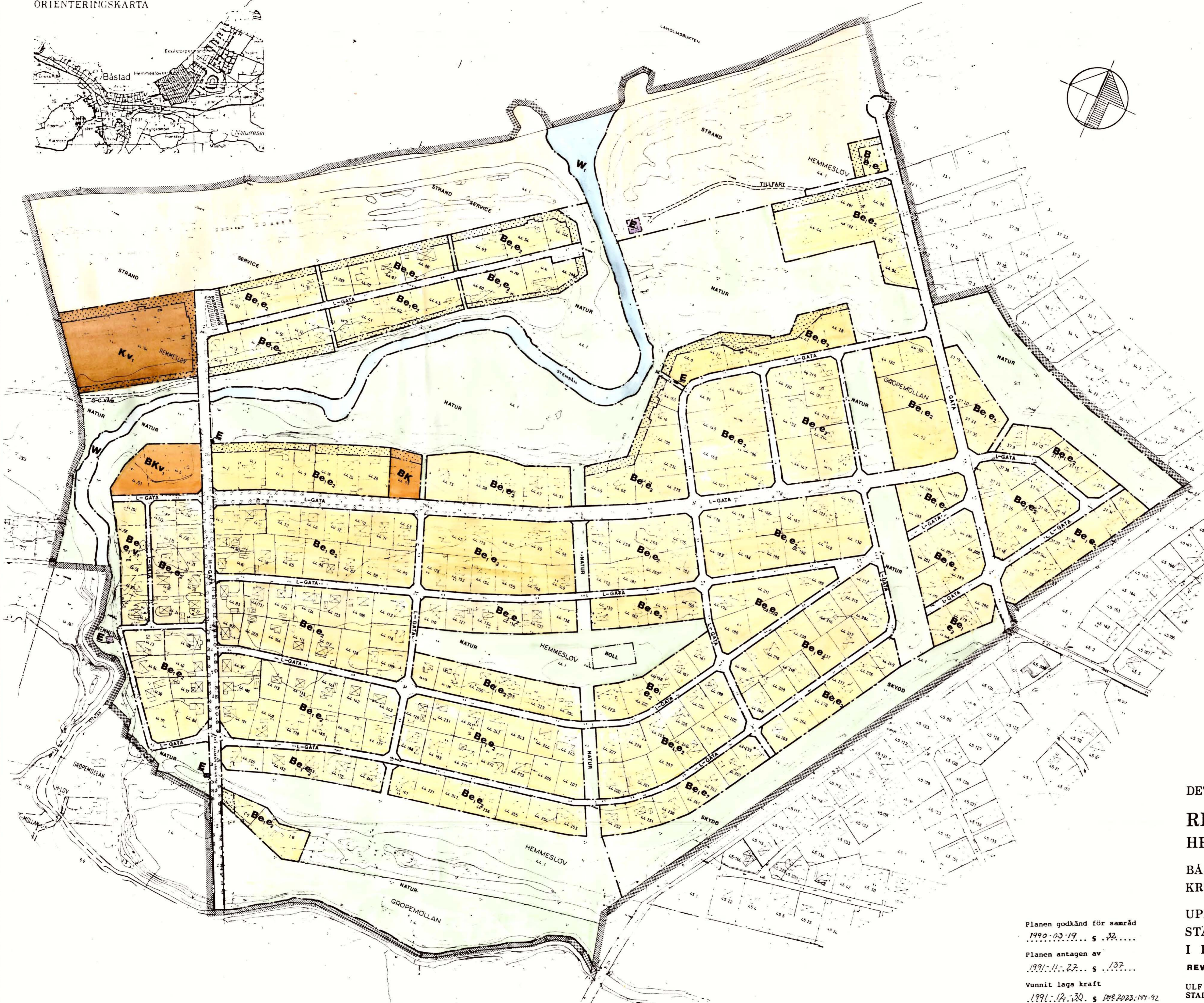
Andrad lovligt
 Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov.
 Tillbyggnad, mindre än 20 m².
 Uppförande av plank, mur eller liknande inläggnad högst 1.5 m.
 Uppförande skärmatk, pergola mindre än 70 m².
 Ornatående bygglösa åtgärder som utföras närmare gräns mot grannfastighet än 4.0 m förutsatt att berörda grannars medgivande, i annat fall krävs bygglov.
 Rivningslov krävs ej för byggnader, tillbyggnader eller åtgärder som fått uppföras utan bygglov.

Översiktsbestämmelser
 Även om befintlig byggnad eller fastighet avviker från planen får bygglov meddelas för kompletteringsåtgärder såvitt avseende avseende storlek om den är förenlig med planens syfte.

Andra bestämmelser
 Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Illustrationer
 --- Illustrationslinje

Grundkartebeteckningarna hänför sig till primärkartan över Hemmeslöv.
 Upprättad 1975 av Kjessler &ANNERSTRÅLE AB
 Kompletterad av Geodetica AB 1989
 Fastighetsredovisningen aktuell 1990.01.23



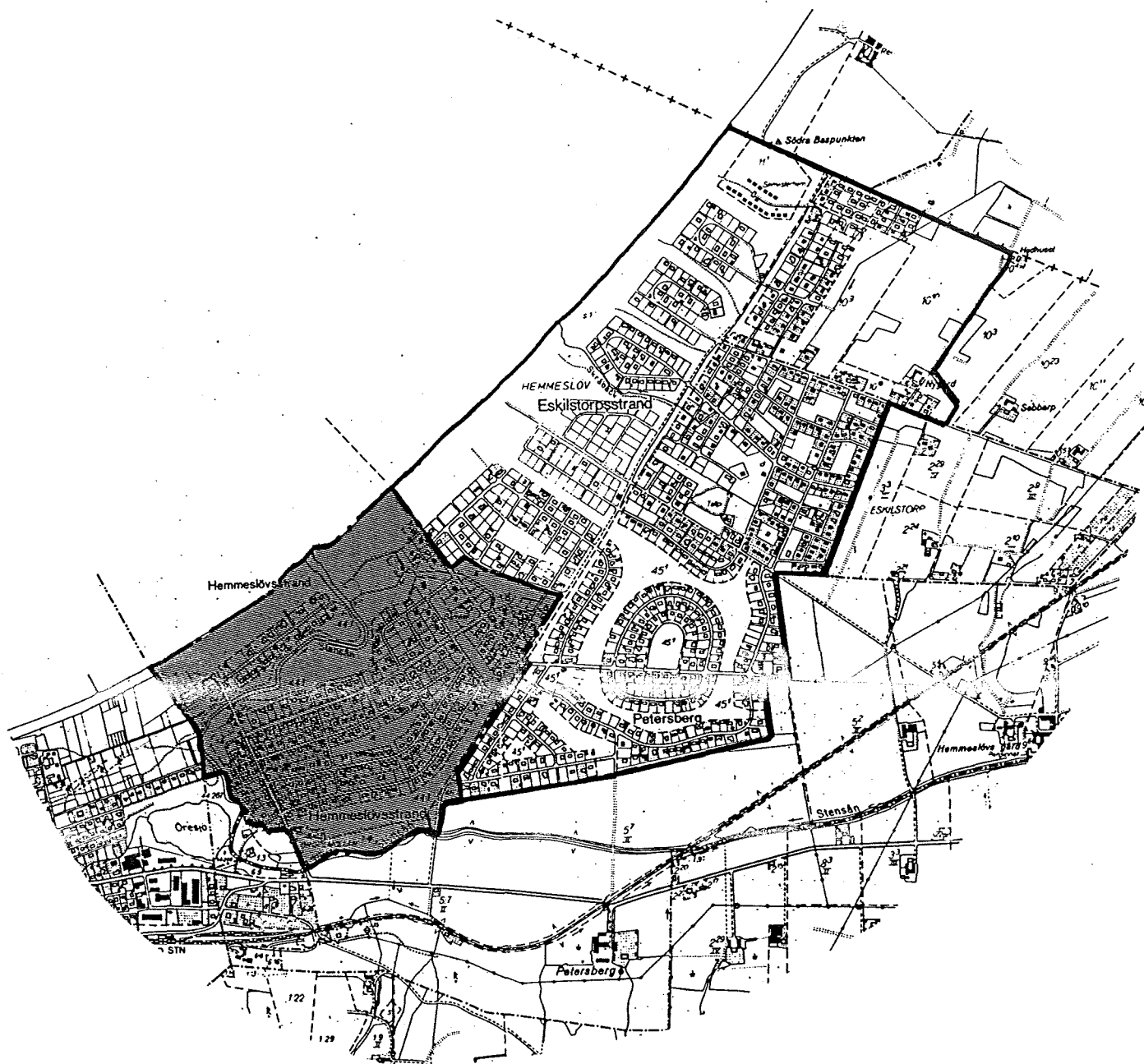
DETALJPLAN FÖR
**RIVIERAOMRÅDET
 HEMMESLÖV**
 BÅSTADS KOMMUN
 KRISTIANSTADS LÄN

UPPRÄTTAD PÅ
STADSARKITEKTKONTORET
 I FEBRUARI 1990
 REVIDERAD I JANUARI 1991

Planen godkänd för samråd
 1990-03-19 s. 32.....
 Planen antagen av
 1991-11-27 s. 137.....
 Vunnit laga kraft
 1991-12-30 s. 184-187-189-192

ULF BUNKE
 STADSARKITEKT
 1481
 SKALA 1:2000

DETALJPLAN FÖR
RIVIERAOMRÅDET
HEMMESLÖV
BÅSTADS KOMMUN



Planen godkänd för samråd 1990-03-19 232

Planen antagen 1991-11-27 2137

Vunnit laga kraft 1991-12-30 Dnr. 2023-
184-92

Stadsarkitektkont.
i februari 1990

Reviderad i
januari 1991

**DETALJPLAN FÖR
RIVIERAOMRÅDET, HEMMESLÖV
BÅSTADS KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN**

INNEHÅLL

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Planbestämmelser

**DETALJPLAN FÖR
RIVIERAOMRÅDET, HEMMESLÖV
BÅSTADS KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN**

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

- ° Formell plankarta med bestämmelser
- ° Planbeskrivning
- ° Genomförandebeskrivning

Separata handlingar

- ° Principutredning beträffande förbättring av avlopps-
förhållandena inom Hemmeslövsområdet 1989-01-24
- ° Ajourförd grundkarta med fastighetsägareförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen ingår som första planetapp i arbetet med att ersätta mångfalden av äldre planer inom hela "Hemmeslövsområdet". Avsikten är att modernisera de äldre planernas otidsenliga bestämmelser så att de bättre anpassas till nutida krav på bebyggelse och miljö. Efter övergången till plan- och bygglagen har det bedömts nödvändigt att även av denna anledning omarbeta gällande detaljplaner.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Hemmeslövsområdet, omedelbart utanför den tidigare köpingsgränsen. Från stranden mot Laholmsbukten sträcker sig planområdet fram till Stensån och Kustvägen. Gränsdragningen grundar sig på en praktisk bedömning av plansynpunkter, va-förhållanden och t ex vägföreningens ansvarsområde.

Areal

Planområdet omfatta c:a 93 ha varav 1,8 ha utgör vattenområde. (Stensån)

Markägarförhållanden

Bortsett från fastigheten Gropemöllan 1:4 utmed Stensån i söder är kommunen ägare till all allmän platsmark inom planområdet. Kvartersmarken är helt i enskild ägo bortsett från fastigheten Hemmeslöv 44:81 som ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

För Båstads samhälle finns en den 24 november 1982 antagen områdesplan. Planen kommer att omarbetas i samband med framtagandet av en fördjupad studie, ingående i pågående arbete med översiktsplan för hela kommunen. Planområdet har också ingått i en särskild utredning angående fritidsbebyggelseområden längs kusten, där möjligheter till förtätning och helårsboende studerats.

Följande detaljplaner berörs.

Inom området

- ° Byggnadsplan för Hemmeslöv Strandbad 1:1 m fl, fastställd 1960-02-15
- ° Byggnadsplan för Hemmeslöv Strandbad 1:1 m fl, fastställd 1966-11-18
- ° Byggnadsplan för del av samfälld sandplanteringsmark till Eskilstorps och Hemmeslövs byar, fastställd 1968-07-12
- ° Byggnadsplan för del av Hemmeslövs Strandbad 1:1 m fl, fastställd 1969-07-09

Gränsande till området

- ° Stadsplan inom Malen och Ranvikshöjden, fastställd 1931-04-10
- ° Byggnadsplan för Petersbergs plantering 1:1, fastställd 1951-05-18
- ° Byggnadsplan för Hemmeslöv 45:1, fastställd 1985-05-06

Kommunala beslut i övrigt

Frågan om en omarbetning av äldre planer för kustområdena till detaljplaner enligt nuvarande lagstiftning diskuterades ursprungligen inom såväl byggnadsnämnden som ledningsgruppen för översiktsplaneringen. Kommunstyrelsens arbetsutskott gav därefter den 23 juli 1987 § 496 byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja ifrågavarande planarbete.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet utgörs av sandjord som planterats (skyddsskog) och som därefter bebyggts i överensstämmelse med gällande detaljplaner. Området är i det närmaste helt utbyggt med enbostadshus. Även om grundvattenproblem förekommer inom vissa delar av Hemmeslövsområdet är dessa små inom just förevarande delområde. Detta förhållande har också motiverat avgränsningen för denna första planetapp.

Från att tidigare den övervägande delen av bebyggelsen utgjorts av fritidshus har under senare år en succesiv premanetning av bebyggelsen accentuerats. Planbestämmelserna har utformats för att underlätta att området kan bebyggas med året-omhus. Planen innebär inga ingrepp eller något intrång på avstyckade tomter.

Inom fastigheten Hemmeslöv 44:104, i nordvästra delen av planområdet, finns en hotell- och restaurangrörelse. Söder därom finns två fastigheter, Hemmeslöv 44:6 och 44:293, som enligt gällande plan är avsedda att utnyttjas för hotelländamål. Då förutsättningarna för ett genomförande av planen i detta avseende saknas har fastigheterna, som båda är obebyggda, i stället redovisats för bostadsändamål. Ett från plansynpunkt lämpligt bebyggande av dessa områden visas på särskild illustrationskiss.

Fastigheten Hemmeslöv 44:55 utnyttjas även för hotellrörelse varför planen också medger att verksamheten kan fortsätta.

Lokaler för boendeservice, dvs social och kommersiell service, ryms normalt inte inom begreppet bostadsändamål. Planbestämmelserna har förtydligats i detta avseende med rätt för boendeservice.

Allmän plats

Den allmänna platsmarken dvs friområdena har angivits dels som naturområde dels som naturligt strandområde. Avsikten är att behålla friområdenas naturliga karaktär och dess värdefulla vegetaion. Inom strandområdet får erforderliga servicebyggnder för t ex hygienutrymmen uppföras. Befintliga badhytter kan tills vidare kvarligga.

Rivieravägen utgör allmän väg nr 752 med vägförvaltningen som väghållare.

Vattenområde

Stensån redovisas som vattenområde med rätt till bryggor och förtöjningar för småbåtar.

Teknisk service

Då vatten- och avloppsledningar i princip är utbyggda inom planområdet har någon va-utredning inte ansetts erforderlig. Någon utbyggnad av dagvattenledningar behövs inte. Separat utredning beträffande förbättring av avloppsförhållandena inom hela Hemmeslövsområdet finns. Planbestämmelserna anger förbud för källare.

Såväl el- som telenät är utbyggt.

Övrigt

Planen har utarbetats på stadsarkitektkontoret i samarbete med tekniska kontoret. Förutom undertecknad har medverkat Bodil Strandh och Göte Book.

Revidering

Efter samråd med kommunstyrelse och byggnadsnämnd har planen reviderats avseende utnyttjande av hotellområde samt med uppgift om att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

Båstad februari 1990

Reviderat januari 1991



Ulf Bunke
Stadsarkitekt

**DETALJPLAN FÖR
RIVIERAOMRÅDET, HEMMESLÖV
BÅSTADS KOMMUN, KRISTIANSTADS LÄN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Förevarande planarbete initierades i samband med införande av plan- och bygglagen. Med anledning av de grundvattenproblemen, som finns inom vissa delar av Hemmeslövområdet, fördröjdes planarbetet i avvaktan på utredning rörande hithörande frågor. Sådan utredning föreligger sedan den 24 januari 1989 och visar att grundvattenproblemen är små inom förevarande område på grund av att avloppsvattenmängderna inte förväntas komma att öka nämnvärt beroende på att det i stort sett är fullbyggt. Detaljplanen kommer att handläggas som så kallat enkelt planförfarande och beräknas kunna antagas under första halvåret 1990.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår år 2000.

Huvudmannaskap

Kommunen är ägare till all allmän platsmark förutom fastigheten Gropemöllan 1:4.

Hemmeslövs Strandbads vägförening har i skrivelse daterad den 16 oktober 1988 begärt att kommunen helt övertar väghållningen inom området.

För Rivieravägen, som utgör allmän väg nr 752, är vägförvaltningen väghållare.

Tekniska kontoret har utrett konsekvenserna av om kommunen övertar huvudmannaskapet och det har behandlats i kommunstyrelsens arbetsutskott. Med anledning av konsekvenser i andra områden och därmed sammanhängande kostnader för kommunen ska planen ange att kommunen inte ska vara huvudman för allmänna platser.

Fastighetsrättsliga frågor

Då området i stort sett redan är utbyggt och fastighetsbildning genomförd föreligger inga genomförandeproblem i detta avseende. Skulle en eventuell delning bli aktuell av restaurangfastigheten Hemmeslöv 44:104 kan gemensam infart och parkering åstadkommas genom tillämpning av anläggningslagen. Någon särskild fastighetsplan är inte nödvändig.

Teknisk service

Se separat principutredning beträffande förbättring av
avloppsförhållandena inom Hemmeslövsområde, 1989-01-24.

Båstad februari 1990
Reviderad januari 1991



Ulf Bunke
Stadsarkitekt