

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan särskild beteckning gäller inom hela området. 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

- HUVUDGATA Huvudgata - trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokalgata
- PARK Parkmark

Kvartersmark

- B Bostadsändamål

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- gc Gång- och cykelväg, gatuplantering

UTNYTTJANDEGRAD

- e 000 Största sammanlagda bruttoarea i m² för huvudbyggnad. Därutöver får förråd och carport / garage uppföras med högst 60m² bruttoarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus, carport och garage
- g₁ Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för trafik
- g₂ Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för trädgård
- u Marken ska vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas
- w Öppet vattenområde, bäck, där broar får uppföras

BYGGNADS PLACERING OCH UTFORMNING

- 0.0 Högsta totalhöjd i meter
- +0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- 0.0 Högsta taklutning i grader
- I-II Högsta antal våningar
- s Utöver angivet våningsantal får suterrängvåning anordnas
- v Vind får inte inredas

Fasaden skall utformas så att riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus nattetid ej överskrids. Byggnad för stadigvarande vistelse skall ha radonskyddat utförande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ANTAGANDEHANDLING Enkelt planförfarande Normalt planförfarande

Detaljplan för Erikstorp 27:1 m.fl. i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Hagman&Hagman AB Stockholm november 2001, rev. januari 2002

Christer Hagman
Christer Hagman, arkitekt SAR

GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i aug 2001 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i aug 2001. Koordinatsystem i plan = 5 g V Skåne 67 Koordinatsystem i höjd = RH 00

Arne Karlsson, Geodetica AB

REGISTRERINGSDATUM
Planen antagen av:

KF 2002-02-27

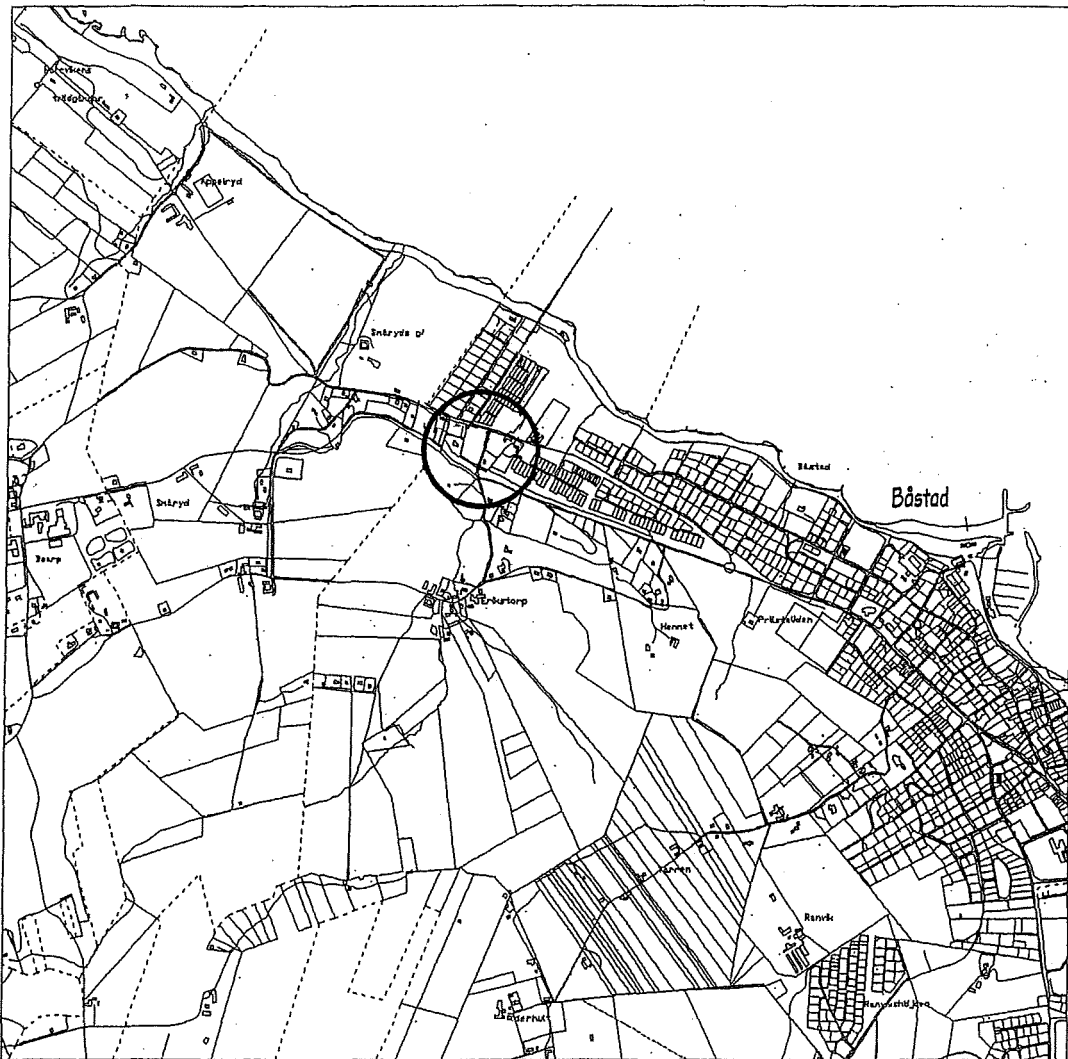
Planen vunnit laga kraft:

2002-04-02

Skala A3 1:1000 A4 1:1500
0 10 20 30 40 50m



Detaljplan för
Erikstorp 27:1 m.fl.
i Båstad, Båstads kommun, Skåne län



MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD

1547

2001-11-20

Detaljplan för **Erikstorp 27:1 mm** i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

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

Bakgrund och syfte

Gällande detaljplan för Erikstorp 27:1, som vann laga kraft 1990-08-02, redovisar två områden för bostadsändamål. Det större området för fem flerbostadshus för äldreboende i tre våningar och suterrängvåning det mindre för ett bostadshus i två våningar. Tre av trevåningshusen illustreras sammanbyggda med en envåningsbyggnad med gemensamhetslokaler. Totalt medger planen en exploatering av 9.500 m² bruttoarea utöver byggrätt för de två befintliga enbostadshusen inom området.

NCC Boende, som äger området har begärt planändring för att inom området istället uppföra 12 enfamiljshus. Fastighetsägaren till Mölledalen 2 (f.d. Erikstorp 1:35) har dessutom begärt planändring mot bakgrund av att ca 700 av fastighetens totalt 2.100 m² har försålts till NCC för att sammanläggas med NCC:s övriga mark.

Planändringen innebär en minskning av exploateringen till ca en fjärdedel av den gällande planens. Planen justeras med hänsyn till bostadshusens ändrade läge och utformning. Ändringen berör plantekniska frågor som byggrättens avgränsning, tillfartsfrågor, utfartsförbudets omfattning mm men berör inte planens huvudsakliga ändamål för bostäder.

Planens läge och omfattning

Planområdet som är ca 2,5 ha ligger mitt emellan eller ca 1,5 km från såväl Båstads historiska centrum som Norrvikens Trädgårdar. Området ligger mellan väg 1749, Smårydsvägen och väg 115, Italienska vägen. Området gränsar i söder till Italienska vägen, i väster till två villafastigheter, i norr till radhusområdet med de så kallade "Blomlådorna" och i öster till Larsbackaområdet. Marken norr och öster är detaljplanelagd för respektive bostadsområde. Marken söder och väster

2001-11-20

om området är inte detaljplanlagd. För området väster om Paulins väg nordväst om planområdet pågår planarbete för utbyggnad av bostäder i form av småhus.

Befintliga förhållanden

Inom planområdet ligger två äldre småhusfastigheter, Mölledalen 1, (f.d. Erikstorp 29:1) i söder och Mölledalen 2 vid Smårydsvägen. Båda fastigheterna ligger intill den bäck som rinner genom området. Söder om Italienska vägen passerar bäcken också genom Solbackens Café och Våffelbruk. Runt bäcken är vegetationen tät och svärgenomtränglig. Området närmast Italienska vägen har på samma sätt en tät och blandad slyvegetation utom vid bäcken där landskapet öppnar sig för utsikt mot havet. Inom området finns i övrigt öster om bäcken rester av en äldre fruktodling. Området väster om bäcken utgörs av ängsmark.

Vägen till Mölledalen 1 utgör också den samfälliga vägen (tångtäktsvägen) till Erikstorps by. Utmed vägen finns en del större och äldre träd varav några står på fastigheten Mölledalen 1.

Tidigare ställningstagande

I den kommunövergripande översiktsplanen och i översiktsplanen för Båstads tätort redovisas området för bostäder.

Området omfattas inte av landskapsbildsskydd. Området omfattas inte av strandskydd bortsett från parkmarken enligt gällande detaljplan. Båstads kommun har hos länsstyrelsen begärt att strandskyddet för parkmarken ska upphävas.

Kommunstyrelsen beslöt 2001-05-09 efter samråd med markägaren att –

”Tillstånd att upprätta detaljplan för rubricerade område för att möjliggöra uppförande av friliggande småhus istället för flerbostadshus i tre våningar, vilket anges i gällande detaljplan medges”.

Planen har varit föremål för samråd under tiden 27 augusti till 24 september 2001. Ett särskilt utlåtande har upprättats av miljö- och stadsbyggnadskontoret daterat 2001-10-18. Planen har justerats efter förslag i utlåtandet. Planen avses godkännas av Byggnadsnämnden och antas av Kommunfullmäktige.

Gator och vägar

Området nås från Smårydsvägen som i planen redovisas som huvudgata. Enligt Vägverkets trafikräkning trafikerades Smårydsvägen år 2000 av 1.100 fordon per dygn. Gränsen mellan bebyggelseområdet och Smårydsvägen justeras på del av sträckan för att ge plats för en allmän gång- och cykelbana på vägens södra sida. GC-banan redovisas som gång och cykelbana, gatuplantering i planen.

2001-11-20

Idag finns två infarter till området, dels den ovan omtalade tångtäktsvägen centralt till bland annat fastigheten Mölledalen 1, dels direktinfarten till Mölledalen 2. I planen utvecklas infarten till Mölledalen 2 till en av områdets två infarter. Infarten redovisas på en ca 50 meter lång sträcka som allmän lokalgata.

En andra ny tillfart redovisas utmed områdets västra gräns med anslutning till Smårydsvägens korsning med Paulins väg. Planen utformas så att befintlig tillfart till villafastigheten väster om planområdet kan samordnas med tillfarten till de nya bostadshusen.

Nuvarande infart vid tångtäktsvägen stängs för biltrafik men bibehålls för gående- och cyklande. Gränsen mot Smårydsvägen mellan anslutningarna redovisas med utfartsförbud.

De interna vägarna utöver redovisad lokalgata anordnas som gemensamhetsanläggning för trafik. Vägarna redovisas i planen med en bredd av 4,5 meter utom utmed tångtäktsvägen där vägens bredd anpassas till nuvarande fastighetsgränser. Vägarna utformas så att sopbil kan nå varje fastighet.

Tångtäktsvägen skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Kollektivtrafik

Busslinje 525 mellan Båstad och Torekov passerar området via Italienska vägen. Övriga busslinjer nås via bussterminalen i centrala Båstad.

Parkmark

Parkmarken enligt gällande plan mot Italienska vägen och kvarteret Ljungen utvidgas att omfatta området från Utskiftesvägen, över del av fastigheten Mölledalen 2 fram den ny lokalgatan från Smårydsvägen. På detta sätt säkerställer planen en allmän gång- och cykelförbindelse från Paulins väg, via planområdet och Utskiftesvägen mot Båstads centrum.

Trafikbuller

Området är utsatt för trafikbuller från Smårydsvägen samt Italienska vägen. Trafiken på Italienska vägen var 3.990 fordon per dygn enligt Vägverket. Uppräknat med 1,5 procent per år kan trafiken år 2001 antas motsvara 4.250 fordon per dygn.

Bullerberäkningar biläggs planen. Enligt beräkning och utformning av området uppfylls riktvärdet för ekvivalent och maxljudnivå utomhus och med ett normalt värde på fasadens ljudreduktion (25dB) klaras också riktvärdet inomhus.

En särskild bestämmelse om att fasader ska utformas så att riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus nattetid ej överskrids redovisas i planen.

2001-11-20

Bebyggelse

Planen illustrerar hur området kan bebyggas med 12 friliggande småhus – villor. Byggnaderna varierar mellan 3 och 5 RoK. Den mindre bostaden i en våning och de större i suterränghus eller tvåvåningshus. Till varje hus hör förråd och uppställningsplats för två bil inklusive carport / garage för en bil. Planen redovisar en exploateringsbegränsning för de nya husen motsvarande 150 respektive 190 m² bruttoarea för huvudbyggnad till vilket kommer 60 m² bruttoarea för carport / garage och förråd.

Byggnaderna planeras ges en samordnad utformning och husen orienteras i samma riktning. På så sätt får alla goda uteplatser med utsikt mot havet och goda solförhållanden.

I planen redovisas byggrätt för fyra enplanshus mot Smårydsvägen, två suterränghus mot Italienska Vägen och sex tvåvåningshus. Husens höjd regleras med total höjd över nollplanet. Vindsvåning får ej inredas. De plana taken avses utföras som sedumtak.

Bestämmelserna för de båda befintliga bostadshusen anpassas till respektive befintlig bebyggelse, fastighets förutsättningar och fastighetsägarnas önskemål. Planen redovisar för de befintliga fastigheterna en exploateringsbegränsning av 300 m² bruttoarea för huvudbyggnad till vilket kommer 60 m² för carport / garage och förråd. Planen medger utbyggnad av vind.

Befintlig lada intill Smårydsvägen rivs.

Friytor

Avsikten är att de enskilda tomterna runt de nya husen ska begränsas till 350-420 m². Området mellan de enskilda tomterna anordnas som gemensamhetsanläggning för trädgård. Befintlig ängsmark bevaras, vårdas och kompletteras med äppelträd enligt förebild från de närmaste omgivningarna.

Befintlig bäck redovisas som öppet vattenområde. Befintliga broar inom och till fastigheterna Mölledalen 1 och 2 kompletteras med ny bro för den nya lokalgatan. Vegetationen i bäckravinen förnyas och röjs så att bäcken öppnas och blir en del av den gemensamma trädgården.

Vegetationen i slänten upp mot Italienska vägen bibehålls som ett skyddande bryn. Stigar och trappor från området upp mot Italienska vägen och Solbackens Café och Våffelbruk kan komplettera trädgårdsanläggningen.

2001-11-20

Arkeologisk utredning

Ett första steg i en arkeologisk utredning har genomförts. Enstaka röjningsrösen finns i de flackare partierna i söder, inom område som i planen redovisas som parkmark.

En fördjupad utredning kommer att genomföras omfattande området mellan Italienska vägen och den övre delen av bebyggelseområdet för att klargöra fornlämningsituationen. Resultatet av denna utredning avgör hur eventuella fornlämningar ska hanteras i samband med utbyggnad av området.

Teknik

Vatten och avlopp anslutes till det kommunala nätet i Smårydsvägen och Utskiftesvägen. Befintliga VA-ledningar från Mölledalen 1 samordnas med ledningarna till den nya bebyggelsen.

Befintligt ledningsområde för allmänna telekabel redovisas i planen.

Geoteknik och radon

Äldre undersökningar visar ej på några onormala geotekniska förhållanden. Normala grundläggningsmetoder kan användas. Viss vattenströmning förekommer, varför dränering och fuktisolering ska utföras omsorgsfullt.

En särskild utredning om radonförekomsten i mark har genomförts och bilägges planen. Resultatet visar att området är normalradonmark. Normalradonmark innebär att byggnaderna skall utföras radonskyddande. En särskild bestämmelse om radonskyddat utförande redovisas i planen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

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

Tidsplan

Detaljplanen handläggs genom enkelt planförfarande. Samråd har genomförts under augusti - september för godkännande och antagande i december 2001. Med stöd av en laga kraftvunnen plan kan bygglov beviljas för byggstart under vintern 2002. Första inflyttning kan då ske under hösten 2002. Ett exploateringsavtal upprättas och godkänns i samband med beslut om antagande av detaljplanen.

2001-11-20

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning sker genom fastighetsreglering från Erikstorp 27:1 och del av Mölledalen 2 och 3. NCC Boende tar initiativ till och bekostar fastighetsbildning. Gatu- och parkmark överförs till kommunens fastighet Erikstorp 27:3. Avsikten är att de enskilda fastigheterna begränsas till 350-420 m² storlek. Ängsmarken mellan husen med äppelträden och området efter bäcken ska utgöra gemensamhetsanläggning för trädgård.

Tillfarterna till de nya bostadsfastigheterna sker via vägar som utgör gemensamhetsanläggning för trafik. Tillfarterna till Mölledalen 1 säkerställs genom servitutsavtal som belastar gemensamhetsanläggning för trafik. Fastigheten Mölledalen 2 får direkt utfart mot lokalgatan.

Befintlig servitutsavtal för ledningar till Mölledalen 1 och övriga rättigheter som exempelvis tångtäcksvägen som belastar befintlig fastighet överförs till gemensamhetsanläggningarna.

Ekonomiska frågor

Upprättande av detaljplan bekostas av ägaren till Erikstorp 27:1 enligt särskilt avtal. Bygglov-, plan- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

Övrigt

Planen har upprättats på uppdrag av NCC Boende AB av Hagman&Hagman AB i samarbete med Miljö- och Stadsarkitektkontoret i Båstad. Planen har upprättats på underlag från Nivå Landskapsarkitektur AB som svarar för planens illustration. Husen har utformats av arkitektkontoret Fråne Hederus Malmström.

Stockholm nov. 2001



Christer Hagman
Hagman&Hagman AB