

ILLUSTRATION

ILLUSTRATIONER

- Illustrationsgränser
- Illustrationsgränser
- Illustrationsgränser

GRUNDKARTAN

Grundkartan är uppdaterad i februari 2003 på grund av
Bostadsplanering och utvärdering av bostadsplanering
Kommunikation och utvärdering av bostadsplanering
Kommunikation och utvärdering av bostadsplanering
Kommunikation och utvärdering av bostadsplanering

Anteckningar, Skanska AB



Skala: A1 1:1000 A3 1:2000
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med närliggande bestämmelser. Bestämmelser
utan särskild beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angivna
ändringar och utvärderingar är tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 meter utanför planområdets gränser
- Ändringsskärtsgränser
- Ändringsskärtsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Ändringsskärtsgränser

- Ändringsskärtsgränser
- Ändringsskärtsgränser
- Ändringsskärtsgränser

Kvartersmark

- Bostadsområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Öppning och cykelväg
- Trafikplanering skall finnas i direkt anslutning till fastigheter
- Marken skall betas

UTNYTTJANDEGRAD

- Byggnadsplan för huvudbyggnad för inte överstiga 125 m² per fastighet
- Byggnadsplan för utvux och garage för inte överstiga 50 m² per fastighet
- Byggnadsplan för utvux och garage för inte överstiga 100 m² per fastighet

BEGÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggas
- Marken för inte bebyggas med utvux och garage
- Överensstämmelse för tillfälligt
- Överensstämmelse för tillfälligt

Utöver gränserna för Paulins väg och trafikplaneringen skall trafikplanering för
färdplanering planeringer tillåtas sträcka sig minst tre meter in på tomtmark.

MARKENS ANORDNANDE

- Marken för inte bebyggas
- Marken för inte bebyggas
- Marken för inte bebyggas

BYGGNADSPLACERING, UTFORMNING OCH UTÖVRANDE

- Endast tillåtet hus. Huvudbyggnad för inte uppfylla nämnda
kravgränser för 4 m. Utvux och garage för summeras i
fastighetsplan eller placeras minst 1 m från fastighetsgränser.
- Huvudbyggnad skall utformas med sadeltak i 45 gradens vinkel
och tegeltak i rött eller gult kulör. Höga tillåtna bygghöjd
är 7 m. Fasaderna skall utformas i tegel eller puts i ljusa kulörer.
- Höga antal våningar
- Höga tillåtna bygghöjd för huvudbyggnad. Huvudväg för
enkelstörsta takkupor uppfylls. Höga tillåtna bygghöjd
för enkelstörsta takkupor summeras i fastighetsplan, utvux och garage
är 3,0 m.
- Höga tillåtna takhöjd

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Marken för inte bebyggas
- Marken för inte bebyggas

Gemensamheten är för den del som äger planen eller äger fastigheten.
Kommunen är inte huvudman för planerna.

ANTAGANDEHANDLING

- Enkelt planförslaget
- Enkelt planförslaget

Detaljplan för
Ny bostadsbebyggelse
väster om Paulins väg
i Båstad, Båstads kommun
Skåne län

Upprättad på Miljö- och Stadsutvecklingskontoret i juni 2002, rev. mars 2003.
rev. juni 2003. Ritad av Carina Späth.

Mona Folkesson
Stadsarkitekt

Olof Swärdh
Planarkitekt

Detaljplan för
Ny bostadsbebyggelse väster om Paulins väg
i Båstad, Båstads kommun



MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD

02-01-16, rev. 02-02-13, rev 03-02-25, rev 03-06-16

Detaljplan för **Ny bostadsbebyggelse väster om Paulins väg** i Båstad, Båstad kommun

Handlingar

Plankarta med illustration

Plan- och genomförandebeskrivning med bilagda illustrationer

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Planprogram (daterat 2001-01-15) med programsamrådsredogörelse

Samrådsredogörelse (daterad 2002-10-16)

Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen beslutade 2000-06-07 §95 att detaljplan får upprättas för att möjliggöra utbyggnad av bostäder väster om Paulins väg. Ett planprogram upprättades och programsamråd genomfördes under våren 2001 där två alternativa utbyggnadsmöjligheter presenterades. Alternativ A innebar en utbyggnad omfattande den öppna markremsan närmast Paulins väg samt del av intilliggande fruktodlingsområde. Alternativ B omfattade endast det öppna markområdet närmast Paulins väg. Inkomna yttranden sammanställdes i programredogörelse inför beslut om fortsatt planarbete. Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 2001-05-28:

1.att utbyggnad får prövas enligt den utsträckning som redovisas i planprogrammets alternativ B. Planförslaget skall även omfatta angränsande bebyggelse i norr och söder.
2. Bebyggelsen planläggs för en glesare utbyggnad än vad som redovisas i alternativ B.
3. Parkeringsproblemen på Paulins väg och vid badbryggan utreds i samband med det fortsatta planarbetet. Eventuell ny parkeringslösning kan ingå i detaljplaneområdet.
4. Om ytterligare utbyggnad önskas prövad skall detta ske i översiktsplan. Detaljplanens utformning förbereds då för en sådan utbyggnad.

Områdets läge och avgränsning

Planområdet avgränsas i öster av angränsande bostadsbebyggelse till Paulins väg, i söder av angränsande bostadsbebyggelse till Smårydsvägen, i väster av gränsen mot fruktodlingarna kring Småryds gård och i norr av naturmark mot havet.

2521

02-01-16, rev. 02-02-13, rev 03-02-25, rev 03-06-16

Befintliga förhållanden

Det markområde utmed Paulins väg vilket avses exploateras utgörs huvudsakligen av öppen mark, tidigare vallodling, och längre ner mot havet tidigare betad mark. Betesmarken sträcker sig upp till och med fastigheten Erikstorp 5:15 (se grundkartans prickade begränsningslinje). Planområdet omfattar även ett befintligt bostadshus i planområdets södra del och två i den nordvästra delen. Området sluttar från Smårydsvägen och ner mot havet med en nivåskillnad på ca 25 meter.

Markägförhållanden

Området som avses exploateras med ny bostadsbebyggelse ägs av medlemmar ur familjen Bolin.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

Området väster om Paulins väg saknar detaljplan. För Paulins väg och angränsande område i öster gäller byggnadsplan fastställd 1973 (nr 1277).

Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Båstads kommun skall pågående markanvändning i området bevaras, någon ny bebyggelse väster om Paulins väg föreslås inte.

Riksintresse

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ MB, riksintesse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1, 2§ MB samt utgör kustzon av riksintesse enligt 4 kap 1, 4§ MB.

Strandskydd och landskapsbildsskydd

Markområdet omfattas i norr av Länsstyrelsens remissförslag till reviderat strandskydd (utökat till 300 meter från strandlinjen). Markområdet omfattas i dess helhet av landskapsbildsskydd enligt 19§ Naturvårdslagen. Landskapsbildsskydd och strandskydd måste upphävas innan detaljplan kan antas.

Kommunala program

Området behandlas i Kulturmiljövårdsprogram för Båstads kommun som en del i den kulturhistoriskt intressanta miljön i anslutning till Småryds gård. Miljön sträcker sig mellan Smårydsvägen och havet från Paulins väg och västerut. Gården och markerna köptes i början av 1900-talet av en släkting till nuvarande ägare, familjen Bolin. En fruktodling anlades som på 1930-talet var landets näst största. I mil-

02-01-16, rev. 02-02-13, rev 03-02-25, rev 03-06-16

jön ingår även förvaltarbostaden, uppförd 1911 och Villa Småryd, uppförd 1904. Fruktodlingarna och byggnadsbeståndet beskrivs som en unik helhetsmiljö utan motsvarighet på Bjärehalvön.

Miljön skall enligt "Bevarandeprogram för Båstad" ses som en del av Båstads epok som badort och kopplas till utbyggnaden av Nobels villastad i början av 1900-talet. Väster om Paulins väg bör bebyggelse medges endast restriktivt. Smårydsanläggningen med gården, villan och fruktodlingarna bedöms enligt programmet ha ett sådant värde att byggnadsminnesförklaring kan komma i fråga.

PLANFÖRSLAG

Landskapsbild och bebyggelse

Området utgör en del i ett landskapsavsnitt med höga kulturhistoriska och estetiska värden. Stor omsorg krävs därför vid den nya bebyggelsens anpassning till landskapet och vyn över havet, främst när det gäller utblickar från Smårydsvägen men även från bebyggelsen i slutningen på andra sidan Smårydsvägen och från Italienska vägen högre upp. Den nya bebyggelsen kommer att präglade mötet med Båstads tätort västerifrån.

Exploatering avses ske med lågmäld, väl sammanhållen småhusbebyggelse i 1½ plan, präglad av skånsk byggnadstradition med smala huskroppar och branta tak. Bebyggelsen skall utformas med sadeltak i 45 graders lutning, tegeltak i röd eller gul kulör samt fasader i tegel eller puts i ljusa färger. Högsta tillåtna byggnadsbredd är 7 meter. Antalet nya tomter har reducerats från 16 enligt planprogrammets alternativ B till 12 nya tomter i föreliggande samrådsförslag. Planerad tomtstorlek är ca 700 m² och uppåt.

Befintliga bostadshus på Erikstorp 5:9 och 5:44 tillsammans med 5:61 är uppförda i början av 1900-talet, bostadshuset på Erikstorp 5:60 på 1960-talet. Byggrätter ges för i princip befintliga byggnaders utsträckning. Möjligheter finns att uppföra uthus och garage inom mindre exponerade delar av fastigheterna.

Exploateringsområdet avgränsas naturligt mot fruktodlingen i väster av en tät planterad poppelrad. Denna kan bytas ut mot en estetiskt mer tilltalande trädplantering av oxelträd och eventuellt lägre buskar, med anknytning till den trädrad med blandade lövträd som återfinns längre västerut i landskapet.

Utmed poppelraden finns även ett antal fullvuxna oxelträd, 2 i söder och 4 i norr. Med undantag av det nordligaste exemplaret står träden så att de kan bevaras och tillföra området kvaliteter utan att inverka negativt på tänkta tomters bebyggbarhet. Träden skyddas genom planbestämmelse.

02-01-16, rev. 02-02-13, rev 03-02-25, rev 03-06-16

Utmed Paulins vägs västra sida föreslås fruktträd för att ge gatan och området en lummigare och mer ombonad miljö. Det vore önskvärt att även komplettera vegetationen kring parkeringsytorna öster om vägen.

Betesmarken

Marken mellan den nya bebyggelsen och strandområdet reserveras som naturmark för bete. Området är under igenväxning och avses röjas och sedan betas med får.

Badbryggan och parkeringen

Efter kontakt med Paulins vägförening har konstaterats att de 10 parkeringsplatser som finns i anslutning till badbryggan kan anses tillgodose bilburna badgästers behov av parkering. Däremot finns behov av anordnad cykelparkering och en förbättrad gångförbindelse från parkeringen ner till bryggan. Förbättringarna ryms inom gällande byggnadsplan.

Trafik

Befintlig bebyggelse liksom ny bebyggelse trafikförsörjs via Paulins väg och tillfarter från denna i form av gemensamhetsanläggningar. Föreslagen bebyggelse medför ett tillskott av maximalt ca 50-60 bilrörelser per dag, vilket befintligt vägnät har kapacitet att omhänderta. Ytterligare utfart mot Smårydsvägen bedöms som olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Mark reserveras utmed Smårydsvägen för eventuell framtida separat gc-bana mot Apelryd och Norrvikens trädgårdar.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning erhålls genom anslutning till befintliga ledningsnät. Utöver utbyggnad av interna ledningsnät kommer viss komplettering av befintliga överföringsledningar för vatten och spillvatten erfordras. Dagvatten leds i täckta diken i gatumark. På de fastigheter som inte har fall som klarar anslutningen till gata, (2 st.) leds vattnet i täckta diken över granntomt. Därefter leds det ut i ängsmarken norr om bostäderna för infiltration i stenkista eller liknande. Möjlighet för breddning tillgodoses.

Service

Tillgång till kommunal och kommersiell service finns i första hand i anslutning till Båstad centrum inom ett avstånd av 1-2 km.

Kollektivtrafik

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

02-01-16, rev. 02-02-13, rev 03-02-25, rev 03-06-16

KONSEKVENSER

Kulturmiljövärden och landskapsbild

En exploatering av området måste vägas mot de höga kulturhistoriska och estetiska värden som finns inom landskapsavsnittet mellan Norrviken och Båstad tätort. Efter planarbetets programskede har bedömningen gjorts att markremsan närmast Paulins väg, med rätt utformning, kan bebyggas utan att detta skadar de i kommunala program uttalade bevarandeintressen som finns i anslutning till Småryds gård och omgivande fruktodlingar. Bedömningen är också att planförslagets långtgående utformningsbestämmelser ger en lågmäld och väl sammanhållen bebyggelse vilken uppfyller de krav på anpassning till landskapsbild och kulturmiljö som måste ställas. För en ytterligare exploatering i området talar också möjligheten att skapa en ur landskapsbildssynpunkt bättre avslutning av Båstads bebyggelse västerut än vad den befintliga bebyggelsen öster om Paulins väg idag utgör. Med den nya yngre trädplanteringen kommer området till en början att något mer än idag annonseras mot väster. Det är därför värdefullt att befintliga oxelträd bevaras.

Friluftsliv

Områdets betydelse för friluftslivet utgörs främst av dess roll som en del i ett landskapsavsnitt med stora landskapsbildsvärden. Möjlighet att röra sig utmed kuststräckan i attraktiv naturmiljö finns i det angränsande strandområdet.

Naturvärden

Den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse omfattas till viss del av länsstyrelsens remissförslag till reviderat strandskydd (generellt utökat till 300 m från strandlinjen). Närmare undersökning av förhållandena inom det aktuella markområdet, bestående av öppen mark och tidigare betad mark, visar dock att detta saknar högre värden för naturvärden. Planområdets intressantare miljöer för växt- och djurlivet finns i anslutning till betesmark och äldre träd. Betesmarken är påverkad av näringsämnen, troligen genom läckage från vallodlingen i söder, och är ej att betrakta som naturbetesmark. Naturvärdet ökar dock successivt ner mot havet. Fläckvis förekommer värdefulla arter. Planens bestämmelse om att bete skall återupptas på resterande betesmarksområde innebär att naturvärdet inom denna del kommer att öka.

Miljö- och riskfaktorer

Anläggningen medför viss trafikökning på Paulins väg.

Hushållning med mark och vatten

En exploatering av området enligt planförslaget bedöms, med hänvisning till ovanstående redovisning, som möjlig utan att landskapets natur- eller kulturhisto-

02-01-16, rev. 02-02-13, rev 03-02-25, rev 03-06-16

riska värden eller värden för friluftslivet påtagligt skadas. Därmed bedöms en sådan exploatering inte heller strida mot gällande riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ MB, riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1, 2§ MB eller kustzon av riksintresse enligt 4 kap 1, 4§ MB. I förhållande till gällande översiktsplan kan den betraktas som en mindre avvikelse.

Föreslagen bebyggelsestruktur och vägnät utesluter inte en framtida fortsatt utbyggnad av området västerut. En eventuell fortsatt utbyggnad måste dock först ha prövats lämplig i ny översiktsplan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Området avses ingå i Paulins vägförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att nuvarande fastighetsindelning Erikstorp 5:10 - 5:17 och Erikstorp s:11 ersätts med fastighetsindelning enligt planens illustration. Separata gemensamhetsanläggningar bildas för stickvägar. Kommunens fastighet Erikstorp 27:3 breddas med 1 meter utmed Paulins väg.

Marken inom område för NATUR/bete läggs samman till en enda fastighet. I nordväst regleras gränsen mellan Erikstorp 5:60 och stranden enligt befintlig vegetations-gräns. Del av Erikstorp s:11 överförs till västra delarna av Erikstorp 5:60 och 5:44. Tillfart genom gemensamhetsanläggning bildas av Erikstorp s:11 och delar av Erikstorp 5:43, 5:24 och 5:17.

I söder överförs mark för gc-väg till Erikstorp 27:3 och resterande delar av Erikstorp 5:8 och Erikstorp s:11 överförs till Erikstorp 5:9.

Förändringarna innebär sammantaget att Erikstorp s:11 upphör inom planområdet (och eventuellt även utanför) och överförs till olika fastigheter och gemensamhetsanläggningar.

Fastigheter inom planområdet avses ingå i Paulins vägförening. Inträdande fastigheter bekostar de ändringar som anges i detaljplanen och tillhörande exploateringsavtal. Totalt föreslås föreningen utökas med 16 andelar. Följande förändringar av Paulins väg avses genomföras:

02-01-16, rev. 02-02-13, rev 03-02-25, rev 03-06-16

- anslutning av tre nya bostadstillfarter (bostadstillfarterna i sig ingår i separat gemensamhetsanläggning för att inte belasta övriga medlemmar i Paulins vägförening).
- Fastighetsreglering till Erikstorp 27:3 för breddning av vägen en meter västerut.
- Plantering av träd och iordningställande av markremsan.

Godtagbart underlag för lantmäteriförrättning avseende inträde för nya medlemmar i Paulins vägförening samt avtal avseende bildande av ny gemensamhetsanläggning för de tre bostadstillfarterna skall föreligga innan detaljplanens antagande.

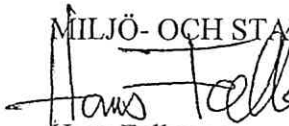
Efter godkänd slutbesiktning enligt exploateringsavtal skall anläggningarna överlämnas till vägföreningen respektive den nya samfälligheten enligt då föreliggande avtal.

Ekonomiska frågor

Upprättande av detaljplan bekostas av exploatören enligt särskilt avtal. Bygglov-, plan- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

Ansvar för och bekostande av planens genomförande regleras genom exploateringsavtal. Inom kvartersmark bekostas utbyggnad av vägar och tomter, anläggande och skötsel av trädplantering samt fastighetsreglering för nybyggnadsområdet av exploatören. Exploatören medverkar även till förbättringar vid badbryggan norr om Paulins väg. Kostnader för fastighetsreglering i anslutning till befintliga bostadstomter fördelas genom avtal mellan enskilda fastighetsägare och exploatören. Av kommunfullmäktige antaget exploateringsavtal skall föreligga innan planförslaget antas.

MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD


Hans Folkeson
Stadsarkitekt


Ola Swärdh
Planarkitekt