



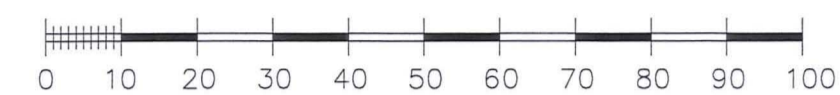
PLANKARTA

GRUNDKARTAN

Grundkartan är upprättad i mars 2009 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Kartan är aktualiserad i mars 2014 med nytt platsbesök. Fastighetsredovisningen avser förhållanden i mars 2014. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30 Koordinatsystem i höjd: RH00

Thomas Bauer  
Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

Skala A1 1:1000 A3 1:2000



Dnr: 141/07-315

PLAN NR:

1661

REGISTRERINGSDATUM

Planen antagen av:

KS 150211

Planen vunnit laga kraft:

KS 150311



PLANILLUSTRATION



PERSPEKTIV. VY AV INFART TILL OMRÅDET. VY FRÅN VITALIS VÄG.

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

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturmark. Dike får anordnas.
- PARK Parkmark. Plantering skall finnas. Lekplats får anläggas
- B Bostäder och som komplement därtill mindre icke störande verksamhet.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- n<sub>1</sub> Marken skall möjliggöra infiltration av dagvatten. Bäckfåra skall hållas öppen och befintlig vegetation längs med denna skall bevaras. Gästparkering och tillfart får anläggas.
- n<sub>2</sub> Gatuplantering med lågväxande träd skall finnas.
- n<sub>3</sub> Marken skall möjliggöra infiltration av dagvatten.

UTNYTTJANDEGRAD

- e Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m<sup>2</sup> per tomt. Utthus och garage får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av högst 50 m<sup>2</sup> varav högst 25 m<sup>2</sup> får inredas till gästbostad.

Minsta tillåtna tomtstorlek är 550 m<sup>2</sup>.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Markhöjder inom planområdet skall anpassas till anslutande gata. Murar och plank får intill 3 meter från tomtgräns inte uppföras högre än 0,8 meter.

Dagvatten skall omhändertas lokalt (LOD)

- n<sub>4</sub> Bäckfåra skall hållas öppen, befintlig vegetation skall bevaras.

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- 0,0 Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i meter. Här utöver för takkupor och frontespis uppföras till sammanlagt högst en fjärdedel av takets längd.
- 0,0 Högsta tillåtna totalhöjd i meter
- I Högsta antal våningar. Vind får inredas.

Huvudbyggnad får inte placeras närmare gräns till granntomt än 4 meter. Utthus och garage får uppföras friliggande eller sammanbyggda med huvudbyggnad, och får sammanbyggas i fastighetsgräns eller uppföras minst 1 m från denna. Utthus och garage skall vara belägna minst 6m från gata.

Utthus och garage får högst uppföras till en byggnadshöjd av 3,0 meter och en totalhöjd av 5,0 meter.

Tak på huvudbyggnad skall uppföras med 38-45 graders lutning samt kläs med takpånir i tegelröd kulör.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

ORIGINAL

ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande

Detaljplan för  
Varan 17:6

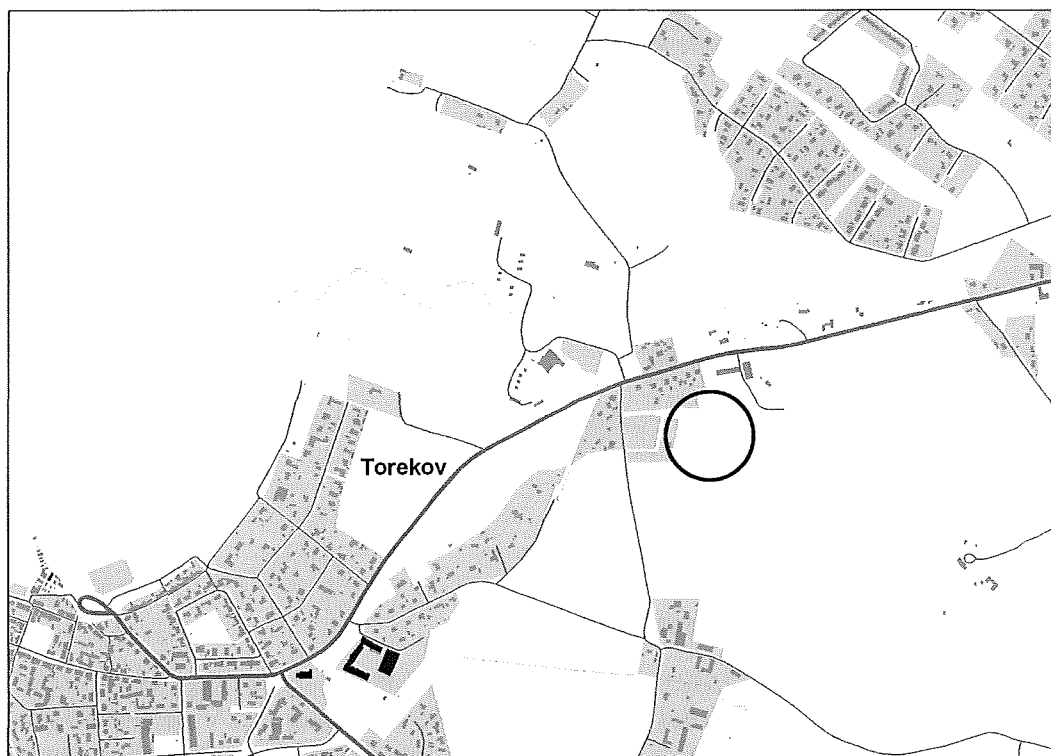
i Torekov, Båstads kommun,

Skåne län  
Upprättad på Planavdelningen i Båstads kommun.  
2014-03-03

Lisa Rönnerberg Samhällsbyggnadschef  
Camilla Nermark Planingenjör

Detaljplan för  
**VARAN 17:6**  
i Torekov, Båstads kommun

---



2014-03-03

## PLANBESKRIVNING

### PLANHANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser samt illustration i skala 1:1000,  
daterad 2014-03-03

Plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2014-03-03 (denna handling)

Samrådsredogörelse, daterad 2009-08-13

Utlåtande, daterad 2014-03-03

Fastighetsförteckning, daterad 2009-03-26

Övriga handlingar:

Behovsbedömning 2008-12-11

Dagvattenutredning, daterad 2011-11-15

Servitut, daterat 2010-11-15

Länsstyrelsens beslut angående vattenverksamhet för bevattningsuttag från damm på fastigheten Varan 17:1 i Båstads kommun, 2014-02-12

### PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra en exploatering av 10 tomter för småhusbebyggelse i nordöstra Torekov.

### PLANDATA

#### Planens läge och omfattning

Planområdet är beläget i anslutning till befintlig bebyggelse i Torekovs nordöstra delar, ca 100 meter söder om väg 115 och öster om Varegårdsvägen, omedelbart öster om nyligen planlagt och exploaterat område för bostäder. Området omfattar ca 1 ha.

#### Fastighets- och markägoförhållanden

Varan 17:6 (Planområdet) är privatägd.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Gällande detaljplan

Planområdet är sedan tidigare inte planlagt. För intilliggande område i väster gäller detaljplan från 2005-03-04 och för området norr om planområdet gäller detaljplan från 1995-09-20. I båda dessa planer är marken avsedd för bostadsbebyggelse.

2014-03-03

### **Gällande översiktliga planer**

Planförslaget överensstämmer med kommunens intentioner i den fördjupade översiktsplanen för Torekov antagen 2007-08-09 samt i översiktsplan för Båstads kommun, antagen 2008-09-24, vilka anger marken som lämplig för bostadsbebyggelse.

### **Riksintressen**

Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB, riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1, 2 §§ MB samt riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1, 4 § MB. Detaljplanen bedöms dock vara förenlig med riksintressena eftersom planförslaget inte påverkar möjligheten att röra sig utmed kusten. Ny bebyggelse placeras på jordbruksmark i anslutning till redan befintlig bebyggelse.

### **Behovsbedömning**

Planens genomförande antas inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundar sig på följande:

- Planen omfattar ett begränsat markområde
- Planen möjliggör inte för miljöstörande verksamheter.
- Planområdet omfattas av riksintressena friluftsliv, rörligt friluftsliv samt kustzonen men planläggningen bedöms inte påverka riksintressena då planförslaget inte påverkar möjligheten att röra sig utmed kusten.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa eller säkerhet.
- Miljökvalitetsnormerna risker inte överskridas.
- Inga kända fornlämningar finns inom området.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen sammantaget inte ge en sådan miljöpåverkan att ett upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms vara nödvändig. Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning upprättad 2008-12-11 och genomförd enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivning (1998:905). Samråd avseende behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

### **Arkeologi**

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Förfrågan om behov av arkeologisk utredning med anledning av detaljplanen har ställts till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har skriftligen 2008-12-11 meddelat att sådan utredning ej krävs.

2014-03-03

Påträffas fornlämningar inom planområdet i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enl 2 kap 10 §, Lagen om kulturminnen mm.

## **BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**

### **Mark, vegetation, bäck och angränsande bebyggelse**

Planområdet utgörs av jordbruksmark och gränsar i söder och öster till ytterligare jordbruksmark, i norr och väster till befintlig bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen i väster utgörs av nya bostäder inom en nyligen antagen plan (2005). Längs norra och östra planområdesgränsen sträcker sig en bäckfåra som också bildar fastighetsgräns mot bebyggelsen i norr samt åkermarken i öster. I anslutning till bäcken växer en del lägre vegetation med inslag av större träd. Utmed den del av fastigheten Varan 17:6 som sträcker sig som en långsmal arm ut mot Varegårdsvägen finns också en ridå av blandad vegetation. Vegetation här utgör resterna av en gammal läplantering.

### **Trafikförhållanden**

Varegårdsvägen tillsammans med Vitalis väg utgör tillfartsväg till planområdet från väg 115. Varegårdsvägen är sex meter bred och består av tre meter asfalt kantad av två breda grusremsor. Vitalis väg är smalare och har karaktären av kvartersgata med trädplantering på ena sidan.

### **Kollektivtrafik**

Buss 505, som passerar planområdet på väg 115, trafikerar sträckan Torekov – Grevie och omvänt med 1 tur/timme i vardera riktning under måndag till söndag. Från Grevie kan man sedan ta sig med regionbuss till Helsingborg och Ängelholm en gång/halvtimme under måndag-fredag och en gång/timme under lördag och söndag. Närmaste busshållplats ligger i anslutning till Torekovs camping utmed väg 115, endast några hundra meter från planområdet.

### **Kommunal och kommersiell service**

Avståndet från planområdet in till de centrala delarna av Torekov är 1,5 km. Här finns förskola, skola, dagligvaruaffär och bibliotek.

## **PLANFÖRSLAG**

### **Ny bebyggelse**

Området ska bli relativt småskaligt vad gäller tomter, gator, och byggrätter precis som i intilliggande område i väster för att skapa ett så enhetligt intryck som

2014-03-03

möjligt. Samma bestämmelser vad gäller taklutningar, material och färg på tak som i det västra området gäller.

Planområdet ger plats för 10 tomter för friliggande hus med en minsta tomtstorlek på 550 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m<sup>2</sup>. Uthus och garage får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av högst 50 m<sup>2</sup> varav högst 25 m<sup>2</sup> får inredas till gästbostad. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,6 m utöver det får takkupor och frontespis uppföras till sammanlagt en fjärdedel av takets längd. Högsta tillåtna totalhöjd för huvudbyggnad är 7,6 m. Uthus och garage får uppföras till en byggnadshöjd av 3 m och en totalhöjd av 5 m. Tak på huvudbyggnad skall uppföras med 38-45 graders lutning och kläs med rött tegel.

### **Murar och plank**

Insynsskydd i form av höga murar och plank ses som ett främmande inslag i miljön. Utmed tomtgräns eller upp till 3 meter från sådan gräns får murar eller plank inte uppföras till en högre höjd än 0,8 meter.

### **Allmän plats**

Gatan är, liksom i intilliggande plan, allmän platsmark i form av lokalgata. I planområdets nordvästra del finns tre grönytor på ömse sidor om gatan för omhändertagande av dagvatten, som är allmän platsmark, parkmark. Bäckfåran som gränsar till planområdet skall hållas öppen och vegetationen kring denna skall bevaras. Gästparkerings och tillfartsväg får anläggas inom det lilla grönområdet längst i nordväst. Det cirkulära området i vändplanens mitt är allmän plats och skall innehålla plantering med lågväxande träd. Naturmarken längs med planområdets södra gräns är allmän platsmark. Längs med denna gräns får dike anläggas.

### **Bäck**

Den öppna bäckfåran i norr och öster erbjuder en natur- och miljö tillgång möjlig att tillvarata. Därför finns bestämmelser, liksom i intilliggande plan, om att bäckfåran skall hållas öppen. Den befintliga vegetationen kring bäcken skall enligt planbestämmelserna bevaras.

### **Gata, cykelväg och tillgänglighet**

Området trafikmatas västerifrån via Vitalis väg. Alla hus inom planområdet får sin angöring via gatuslingan som avslutas i en större vändzon med ett grönt mittparti.

Gatan består, med Vitalis väg som förebild, av en tre meter bred asfaltremsa kantad av grus. Längs med den norra och östra sidan av vägen finns en trädrad.

2014-03-03

I planområdets nordvästra del finns möjlighet att, genom en ny tillfart, nå den tomt norr om planområdet som inte har en säkrad utfart i intilliggande plan.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten, avlopp och el

Bostäderna skall anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp vilket finns utbyggt i angränsande område. Även el finns framdraget i intilliggande område och anslutning avses ske till dessa ledningar.

### Dagvatten

Genomförandet av detaljplanen är avhängigt att åtgärder genomförs för omhändertagande av det dagvatten, som området kommer att generera efter exploatering. Det befintliga nya bostadsområdet i väster har redan i dagsläget problem med dagvatten vid rikliga regnmängder. I den bäck som bildar gräns för planområdet mot norr och öster, finns kapacitetsbegränsningar i form av allt för små rör/trummor under befintlig bebyggelse och väg fram t o m där den flyter ihop med Påarp-Andrebäck.

Enligt dagvattenutredning gjord av NSVA 2011-11-15, så behöver man ta ca 800-1000 kvm mark i anspråk för att kunna fördröja och omhänderta de regnmängder som förväntas vid ett 50-års regn. Sedan samrådet har en tomt tagits bort för att istället göra plats åt mer parkmark, där dagvatten kan samlas upp och fördröjas. I planområdets lägsta del, det nordvästra hörnet, finns tre väl tilltagna grönytor för omhändertagande av dagvatten som tillsammans har en area på ca 850kvm. Från dessa kan vattnet sedan ledas till bäcken norr om planområdet. För att den kulvert som denna bäck övergår i inte skall belastas för mycket leds en del av vattnet från området söderut. Inom parkmarken, ca 115 kvm, i mitten av vändplanen kan en del dagvatten fördröjas och sedan ledas söderut till ett nytt dike, som är sammankopplat med bäckfåran på områdets östra sida. Detta dike löper sedan längs med planområdets södra gräns för att sedan gå under vägen i en kulvert västerut. I de östra delarna av fastigheten på andra sidan vägen finns en damm dit vattnet leds och fördröjs innan det slutligen mynnar i Påarp Andrebäck. Ett servitut finns upprättat mellan exploatören och fastighetsägaren på andra sidan vägen för denna åtgärd.

Diket längs med planområdets södra gräns kommer även att avlasta de fastigheter norr om denna som tidigare haft problem med översvämningar orsakat av ytavrinning från omgivande, högre belägen åkermark vid större regn.

NSVA rekommenderar att man utformar dammarna i planområdets nordvästra hörn med väldigt flacka slänter (1:6 eller 1:5). Då ska inte staket behövas. Staket är något NSVA generellt sätt inte rekommenderar då det ger en falsk trygghet för barn och föräldrar och dessutom försvårar skötsel m m. Dammarna kan utformas

2014-03-03

så att de är ”torra”- att de bara innehåller vatten i samband med regn (tänk: nedsänkt grönyta) eller är väldigt grunda vid normalväder. Nedre delen av slänterna bör utgöras av makadamlager för att minimera halkrisk.

I övrigt skall dagvatten inom planområdet i första hand omhändertas lokalt inom respektive fastighet (LOD). Detaljerad höjdsättning skall ske så att regnvatten från byggnader och hårdgjorda ytor, leds till, och infiltreras på grönytor inom tomtmark eller i andra hand, kvartersmark. Först därefter kan regnvatten, efter fördröjning i ovan beskrivna magasin, ledas till den bäck som bildar gräns för planområdet mot norr och öster.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Samhällsbyggnad bedömer, med stöd av genomförd behovsbedömning, att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurserna inte blir betydande.

Den marginella ökningen av trafik på Varegårdsvägen och Vitalis väg som blir följden av detaljplanens genomförande bedöms ej medföra några omfattande konsekvenser avseende buller och avgaser inom planområdet eller för omringliggande bebyggelse.

Behovet av förbättrad dagvattensituation i området, som konsekvens av planens genomförande, är att betrakta som en fördel inte minst för planområdets omgivning eftersom situationen redan i dagsläget är ansträngd vid riklig nederbörd.

Planens genomförande kommer innebära att drygt 1 ha åkermark övergår till att bli mark för bebyggelse.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Genomförandetid

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

### Tidplan

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande. Detaljplaneförslaget har varit ute på samråd under våren 2009 och beräknas gå ut på granskning under februari/mars 2012. Inkomna synpunkter från samrådet har sammanställts och finns som bilaga till planen. Efter eventuella revideringar föranledda av granskningen går planen upp för antagande i Kommunstyrelsen vilket beräknas ske under våren 2014. Planen vinner sedan laga kraft tre veckor efter kommunfullmäktiges beslut att anta planen, om den inte överklagas.



2014-03-03

## Dagvatten

Genomförandet av detaljplanen är avhängigt att åtgärder genomförs för att möjliggöra omhändertagande av dagvatten från området. Området får ej släppa mer dagvatten till intilliggande bäck än vad det gör i dagsläget.

## Exploateringsavtal

Antagandet av detaljplanen är beroende av att ett exploateringsavtal upprättas och undertecknas av exploatören (fastighetsägaren) till planområdet samt sedan godkänns av Kommunstyrelsen.

Exploateringsavtal upprättas för att fördela ansvars- och kostnadsfrågor vid utbyggnad enligt detaljplanen. Avtalet kommer att reglera överlåtelse av allmän platsmark samt utbyggnad av VA-ledningar och gatumark. Dessutom kommer exploateringsavtalet behandla kostnader förenade med hur man löser områdets dagvattenproblematik.

## Fastighetsbildning

Fastighetsbildning förelås ske enligt plankartans illustration. Exploatören tar initiativ till och bekostar fastighetsbildning. 10 nya tomter kommer att styckas från ursprungsfastigheten. Exploatören ansvarar även för och bekostar inrättandet av gemensamhetsanläggning i området för gator, allmän plats mm, alternativt en utökning av planområdet angränsande gemensamhetsanläggning Varan GA:3. Befintlig bäck sköts av fastighetsägaren. Det föreslagna nya diket inom planområdet kan antingen genom exploatörens försorg inordnas i befintligt dikningsföretag eller ingå i den gemensamhetsanläggning som upprättas för övrig allmän platsmark inom området, alternativt ingå i befintlig gemensamhetsanläggning Varan GA:3. Då avrinningen till befintlig bäck beräknas att minska genom föreslagna åtgärder för dagvatten, beräknas behovet av skötsel för befintligt dike bli mindre för dikningsföretaget i och med planens genomförande.

## Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Istället avses Varan GA:3 vägsamfällighetsförening bli huvudman för den allmänna platsmarken. Befintlig bäck i de norra delarna av planområdet kan fortsätta att skötas av fastighetsägaren, ingå i Varan GA:3 eller inrättas i en ny gemensamhetsanläggning för området.

Som primärt skäl för att huvudmannaskapet i området ska vara enskilt anförs att området i Torekov har enskilt huvudmannaskap, en annan lösning i aktuellt område skulle därmed ur ett allmänt drifts- och kostnadsperspektiv vara ofördelaktigt. Enligt praxis som utvecklats de senaste åren är enskilt huvudmannaskap tänkbart även i områden för permanentboende. Det är ett politiskt ställningstagande att man i Båstads kommun företrädesvis anser att det

2014-03-03

ska vara enskilt huvudmannaskap. Allmän platsmark inom planområdet skall genom fastighetsägarens försorg inordnas i gemensamhetsanläggning/ar för planområdets fastigheter.

### **Ekonomiska frågor**

Upprättandet av detaljplanen bekostas av ägaren till fastigheten Varan 17:6 enligt särskilt planavtal. Bygglov-, plan- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

### **Medverkande tjänstemän**

Planen har utarbetats av planarkitekt Anna Fogelklou vid Samhällsbyggnad, Båstads kommun. I planarbetet har även samhällsbyggnadschef Lisa Rönnberg och planstrateg Magnus Sjeldrup deltagit. Därefter har detaljplanen omarbetats efter utställningen av bland annat Camilla Nermark, planingenjör.

BÅSTADS KOMMUN  
Samhällsbyggnad

  
Camilla Nermark  
Planingenjör

  
Lisa Rönnberg  
Samhällsbyggnadschef