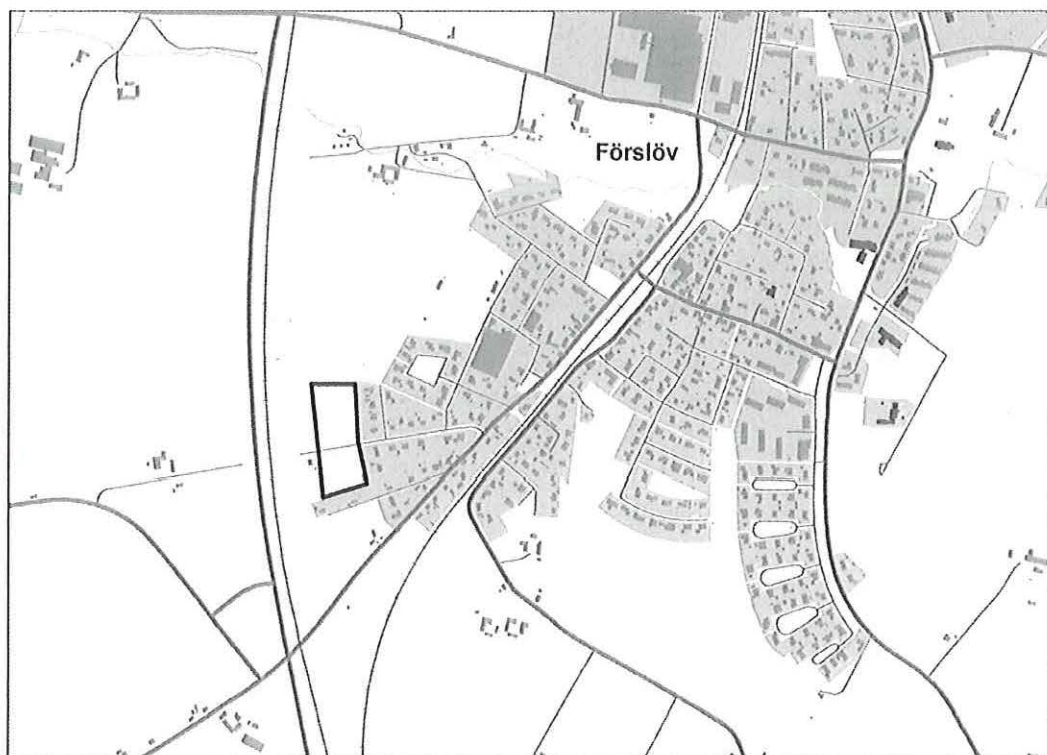


Detaljplan för
Slammarp 2:47 m fl
i Förslöv, Båstads kommun



PLANA VDELNINGEN, BÅSTADS KOMMUN

Detaljplan för
SLAMMARP 2:47 m.fl.
i Förslöv, Båstads kommun

PLANBESKRIVNING

ALLMÄNT

Handlingar

Utlåtande

Plankarta, förslag, med planbestämmelser och illustration över bebyggelsen

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2007-12-05, §274, att medge att förslag till detaljplan för delar av Slammarp 2:47 och Slammarp 62:1 i Förslöv får upprättas samt att samråd får hållas.

Planprocess

Planförslaget handläggs som normalt planförfarande med antagande av kommunstyrelsen efter samråd och utställning.

Planens syfte

Syftet med aktuell planläggning är att pröva möjligheten till utbyggnad av området med friliggande enbostadshus i 1- och 1½-plan, som komplettering till befintlig bostadsbebyggelse i sydvästra delen av Förslövs tätort.

Tidigare ställningstagande

I kommunens Översiktsplan 08-antagandehandling Del III redovisas området, söder om idrottsområdet och öster om järnvägen, med planerad markanvändning för bostäder. I väster utmed järnvägen avgränsas området av en planerad ny gata med anslutning norrut till bl a planerat nytt stationsläge. Söderut redovisas anslutning ske till Ljungbyholmsvägen .

Området är tidigare inte detaljpanelagt. I öster och söder ansluter området dock mot planlagd mark med markanvändning för bostäder, friliggande enbostadshus.



Utdrag markanvändningskarta ÖP 08
med planområdets läge

Markägare

Oexploaterad mark inom området är i enskild ägo och berör hela eller delar av fastigheterna Slammarp 2:47 och 62:1. Planförslaget berör även del av gemensamhetsanläggningen ga:3 med bl a Fjärdingsmansvägen, som förvaltas av Förslövsholms samfällighetsförening.

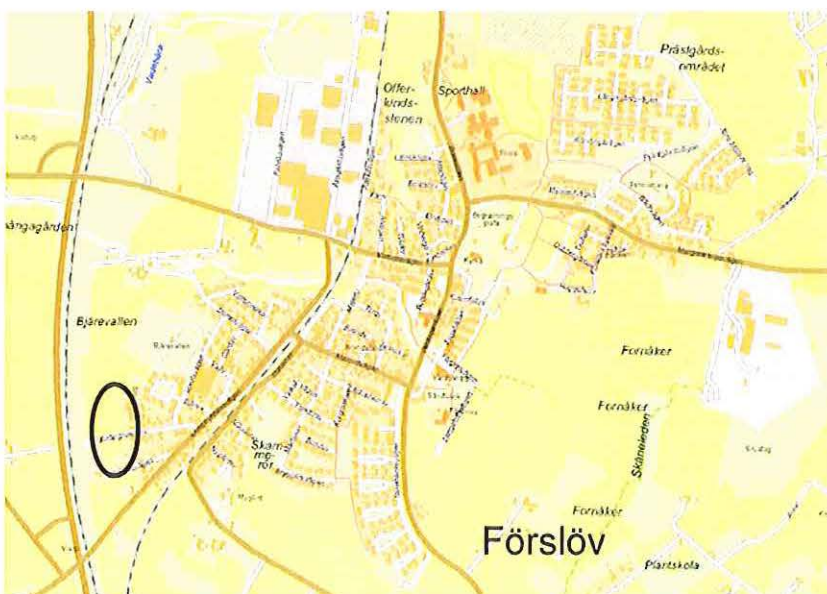
Riksintressen

Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftsliv enligt 4 kap 2§ och riksintresse för kustzon enligt 4 kap 4§ miljöbalken (MB). Inom området för friluftsliv skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Riksintresset för kustzonen rör fritidsbebyggelse som komplettering till befintlig bebyggelse. Något hinder för utveckling av befintliga tätorter finns dock inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, omfattning

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Förslövs tätort, söder om idrottsområdet och öster om järnvägen. Hela planområdet omfattar en areal av drygt 1,5 ha.



Planområdets läge

Mark och vegetation

Marken inom området, som utgöres av tidigare brukad åkermark, sluttar svagt från nivå ca +37,0 m i öster till nivån ca +33,0 m i väster. I väster utmed järnvägen avgränsas fastigheten Slammarp 62:1 av en av SWECO VBB i projekt Hallandsås redovisad och av Banverket också redan delvis anlagd bullervall utmed den nya järnvägens sträckning. Exploateringsområdet saknar helt vegetation. Befintlig vegetation i anslutning till exploateringsområdet utgöres av ridåvegetation i fastighetsgräns mot Slammarp 2:72 och 8:90 i norr och mot bl a Slammarp 2:23 och 2:24 i söder.

Utav SGU:s jordartskarta redovisas marken i stort kring Förslöv under matjordslagret utgöras av morän. En geoteknisk undersökning skall göras i samband med exploatering av området, om det skulle framkomma riskområde för radon skall bebyggelsen uppföras radonsäkert.



Utdrag av i PM av SWECO VBB 2004-12-20 redovisade höjdförhållanden och bullerskydd ingående i bullerberäkning Steg 2 för Projekt Hallandsås med också redovisning av planområdets läge

Grundvattenskydd

Planområdet berörs inte av något vattenskyddsområde.

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom området finns inte. I anslutning till området finns ett fornlämningsområde 115:1, ett förmodat boplatssläge där enstaka flintavslag hittats vid inventering. Länsstyrelsen har efter besiktning på plats meddelat att något krav på arkeologisk utredning inför exploateringen av området inte finns.



Flygbild med områdets ungefärliga avgränsning

Befintlig bebyggelse, omgivning m.m.

Exploateringsområdet, som utgör tidigare brukad åkermark, innehåller idag ingen

bebyggelse. I öster och söder ansluter området till befintlig friliggande enbostadshusbebyggelse i 1- och 1½-plan. I väster innanför skyddsvallen utmed järnvägen finns också ett friliggande enbostadshus på fastigheten Slammarp 2:68, med tillfart via Fjärdingsmansvägen. Fjärdingsmansvägen ingår tillsammans med intilliggande gatunät i gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3, som förvaltas av Förslövsholms samfällighetsförening.

Trafik; Gator, parkering, m.m.

Tillfart till området sker idag via Fjärdingsmansvägen från Ljungbyholmsvägen i öster. Fjärdingsmansvägen har funktion av lokalgata medan Ljungbyholmsvägen funktion är som genomfartsgata.

Busshållplats för kollektivtrafik finns centralt i Förslöv med goda förbindelser till Båstad och Ängelholm.

Störningar

Planområdet är genom den i Projekt Hallandsås redovisade och av Banverket också delvis redan anlagda skyddsvallen utmed den nya järnvägen inte utsatt för några trafikbullerstörningar med undantag av ett mindre område i nordväst. Skyddsvallen, som är en förutsättning för bebyggelsen ur buller- och säkerhetssynpunkt, reducerar också trafikbullret från väg 105.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-nät, med dag-, spill- och renvatten finns utbyggt inom och i anslutning till området.

För elförsörjningen i Förslöv ansvarar Bjäre Kraft ekonomisk förening. En transformatorstation för befintlig och tillkommande bebyggelse finns uppförd vid Idrottsvägen. I områdets norra del utmed gränsen mot fastigheten Slammarp 2:72 finns en 10 kV högspänningskabel som 15 m längre västerut går över gränsen och in på Slammarp 2:72 och 8:90. Längs Fjärdingsmansvägens södra sida finns också en mindre 0,4 kV elkabel med elförsörjning av bebyggelsen väster om området.

I området befintliga telekablar utgöres av lokalkablar.

Avfallshantering

Källsortering av hushållsavfall har införts i Förslöv. Kommunens entreprenör för sophanteringen i Förslöv är SITA Sverige AB.

PLANUTFORMNING

Markanvändning

För att möjliggöra den enligt översiktsplanen föreslagna bebyggelsen med bostäder föreslås kvartersmark med sådan markanvändning läggas ut utmed två återvändsgator inom området. Vid områdets avgränsning har hänsyn tagits till den i översiktsplanen i väster utmed järnvägen planerade nya gatan med anslutning norrut till bl a planerat nytt stationsläge. Andra alternativ till lokalisering av ny station kan dock finnas som ger upphov till andra trafiksystem. Vid områdets utformning har hänsyn tagits till nivåförhållandena för att undvika onödiga schakter och uppfyllnader. I de fall där schakt och uppfyllnad inte kan undvikas mellan två intilliggande tomtplatser tas nivåskillnaden lämpligen upp med slänkning i tomtgräns. I gräns mot gata och i gräns mellan fastigheter utmed gata kan förekommande mindre nivåskillnader också tas upp med stödmurar.



Exploateringsområdet sett norrut från Fjärdingsmansvägen

Sammanlagt medger planförslaget att 14 friliggande enbostadshus kan uppföras inom området. För inom området tillkommande bebyggelse, som får uppföras i högst 1½-plan, medges en utnyttjandegrad med sammanlagt högst 25% av fastighetens areal, dock högst 200 kvm varav 40 kvm skall utnyttjas för komplementbyggnader. Minsta tomtstorlek är 850 kvm för bebyggelsen norr om Fjärdingsmansvägen medan den i området söder om vägen är 750 kvm. Differentieringen i olika tomtstorlekar motiveras av de två områdenas olika breddmått samt också av att en efterfråga finns på mindre tomtplatser. Med föreslagen utformning tillskapas ett varierat utbud av tomtstorlekar mellan ca 750 kvm och ca 1.200 kvm.

För inom området tillkommande bebyggelse föreslås också särskild bestämmelse om begränsning till endast källarlösa hus.

Friyta; rekreation och närlek

Tätortsnära stor sammanhängande friyta med attraktiv natur- och kulturmiljö finns strax öster om Förslöv, med början på åsens sydsluttning. Naturmiljöer av intresse inom Förslöv är bäckarna Möllebäcken och Vadebäck. Närheten till havet är också av stort värde.

Bjärevallens idrottsområde finns också strax nordost om planområdet. På sikt skall det enligt översiktsplanen kunna växa ytterligare.

Utrymme för närlek tillgodoses inom egen tomtplats.

Trafik

Tillfart till området sker oförändrat via Fjärdingsmansvägen från Ljungbyholmsvägen i öster. För tillkommande bebyggelse inom området utformas lokalgatunätet med två återvändsgator. I gräns mot Fjärdingsmansvägen och mot väster föreslås utfartsförbud över kvartersgräns.

Erforderligt bilplatsbehov skall tillgodoses inom egen tomtplats.

För kollektivtrafiken sker ingen förändring gentemot befintliga förhållanden. Med den utbyggnad som planeras av en ny Pågatågsstation strax norr om planområdet, och som finns redovisad i Skånetrafikens tågstrategi 2037, skapas förutsättningar för god kollektivtrafikförsörjning.



Slammarp 2:68 utmed Fjärdingsmansvägen

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts genom utbyggnad av och anslutning till befintligt kommunalt VA-nät. Inom kvartersmark befintlig spillvattenledning redovisas med u-område.

Ingen kommunal vattentäkt eller andra område med skyddsföreskrifter berörs. En utbyggnad av området enligt förslaget bedöms inte påverka grundvattenkvalitén.

El, värme och tele

För områdets elförsörjning sker anslutning till befintlig transformatorstation vid Idrottsvägen.

Uppvärmningen av befintlig och tillkommande bebyggelse sker enskilt. Tillkommande bebyggelses uppvärmningssystem skall utformas så att försörjning med flera alternativa energislag med vatten- eller luftburen värme medges. En viktig förutsättning för framtida uppvärmning med solenergifångare på tak är bebyggelsens utformning och orientering med sluttande takytor i söderläge på antingen huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Uppvärmning med direktverkande el tillåts inte.

IT-infrastruktur

Kommunens IT-infrastrukturprogram behandlar förutsättningarna för utbyggnad av IT-infrastrukturer med hög kapacitet. Utbyggnad av ett svartfibernet pågår i hela Skåne i samverkan mellan bl a Region Skåne och Kommunförbundet Skåne. Bjäre Kraft ekonomisk förening, TeliaSonera m.fl aktörer har lokala ortsnät till vilka det finns möjlighet att ansluta sig till.

MILJÖKONSEKVENSER

Markanvändning

Enligt plan- och bygglagens (PBL) 5 kap. 18§ och miljöbalkens 6 kap. 11§ skall en miljöbedömning göras av detaljplaner om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Den samlade bedömningen av nu föreslagen markanvändning för bostäder är att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan med motivering att den avser en mindre komplettering av befintlig bostadsbebyggelse i en etablerad tätort. Planerad bebyggelse bedöms heller inte medföra någon negativ påverkan på riksintresseområdena för friluftsliv och kustzon. Därtill ligger den i anslutning till nybyggd infrastruktur i form av järnväg och väg 105 med en redan delvis anlagd skyddsvall.

Miljökvalitetsnormer

Planområdet bedöms inte vara utsatt för några direkta punktutsläpp. Gällande miljökvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10), bensen och ozon i utomhusluft, bedöms heller inte överskridas med en utbyggnad av området enligt planförslaget. Områdets läge i det öppna landskapet gör det dessutom väl ventilerat.

Störningar/risker

Banverket har tillsammans med Naturvårdsverket tagit fram riktlinjer för buller för spårbunden trafik. För permanentbostäder anges riktvärdet utomhus för ekvivalent ljudnivå till 60 dBA (friluftsvärde) respektive 55 dBA vid uteplats, särskilt avgränsat område. För maximalnivån är riktvärdet 70 dBA. Inomhus är riktvärdet 30 dBA respektive 45 dBA.

Utav SWECO VBB 2004-12-20 i till PM för Projekt Hallandsås gjord bullerberäkning Steg 2 redovisas utbredningen av ekvivalentnivån och maximalnivån med avseende på den spårbundna trafiken och med hänsyn till den byggda bullervallen. Utav nämnda beräkningar framgår att endast en mindre del av planområdets nordvästra del utsätts för högre ekvivalentnivå än 60 dBA respektive maximalnivå än 70 dBA, som utgör riktvärden utomhus för bostäder. Inom bullerstört område anger planen planbestämmelsen m - " Sovrum i byggnad ska ha en bullernivå under 30 dB(A). Uteplats skall förläggas i skyddat läge från järnväg och väg 105." Tillsammans med den av Banverket redovisade bullervallen utmed järnvägen och väg 105 och föreslagna skyddsbestämmelser bedöms erforderlig hänsyn tagits till människors hälsa med avseende på bullerstörningar.



Ekvivalentnivån

Utdrag av i PM av SWECO VBB 2004-12-20 redovisad utbredning av ekvivalentnivån respektive maxnivån 2 m över markytan i bullerberäkning Steg 2 för Projekt Hallandsås med också redovisning av planområdets läge



Maxnivå

Utdrag av i PM av SWECO VBB 2004-12-20 redovisad utbredning av ekvivalentnivån respektive maxnivån 2 m över markytan i bullerberäkning Steg 2 för Projekt Hallandsås med också redovisning av planområdets läge

För tillkommande småhusbebyggelse bildas ett 70-90 m brett skyddsavstånd gentemot den planerade nya järnvägen väster om planområdet med transporter med farligt gods. I Länsstyrelsens förslag till riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, RIKT-SAM, är det skyddsavståndet 70-150 m som inom vilket de flesta typer av markanvändning kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Med den av Banverket redovisade bullervallen utmed järnvägen och väg 105 bedöms erforderlig hänsyn också tagits till människors säkerhet med avseende på transporter med farligt gods.

Inom planområdet medges ingen verksamhet som medför risker med avseende på människors hälsa och säkerhet. Tillkommande bebyggelse bedöms heller inte medföra några störningar eller risker gentemot befintlig bebyggelse i anslutning till området.

BEBYGGELSEUTFORMNING

Planbestämmelserna medger att bostäder i form av friliggande enbostadshus i 1- och 1½-plan kan uppföras inom området. Av hänsyn till, den öster om planområdet belägna bebyggelsen, föreslås planerad bebyggelses taklutning begränsas till högst 40°. Utöver angiven byggnadshöjd regleras också bebyggelsens placering, utformning och utförande av särskilda bestämmelser.

Eventuellt krav på radonsäker grundkonstruktion kan inom områden med normalrisk komma att ställas på tillkommande bebyggelse med hänvisning till 9 kap. Plan- och Bygglagen (PBL) och Boverkets Byggregler (BBR) 6:223 i samband med kommande byggnmälan och byggsamråd.

Planerad bebyggelse skall utformas med utgångspunkt från ekologiskt byggande med avseende på god hushållning med naturresurser, långt driven kretsloppsanpassning samt en hälsosam och sund inre och yttre miljö. Bostäderna och deras utemiljö skall i enlighet med de av riksdagen 2000-05-31 antagna nationella målen för handikappolitiken utformas så att boende i alla åldrar och med skilda fysiska förutsättningar kan använda dem.

proplan

PLANKONSULT ÅHUS
2009-04-08

Stefan Strömbäck
planarkitekt

Per Iwansson
planchef
Båstads kommun

Lina Andersson
planarkitekt
Båstads kommun

Detaljplan för
SLAMMARP 2:47 m.fl utmed Fjärdingsmansvägen
 i Förslöv, Båstads kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsen beräknas kunna anta planförslaget under våren 2009 med möjlighet till påbörjad utbyggnad av området omedelbart därefter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap *

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet utan detta ansvar, vad gäller gatumarken som ingår i gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3, ansvarar Förslövsholms samfällighetsförening för.

Exploatören har ansvar för genomförandet av planen. Genomförandet skall ske i nära samråd med kommunen och enligt gällande lagar och normer.

Kommunen blir efter utbyggnad huvudman för de allmänna VA-ledningarna. Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Bjäre Kraft ekonomisk förening är huvudman för ledningsnätet för eldistribution. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas skall exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören, Skånsk Villa & Mark AB. Exploateringsavtalet avser främst reglera ansvaret för projektering och anläggande av lokalgator, gatubelysning, VA-anläggningar.

TEKNISKA FRÅGOR

För exploateringsanläggningar inom kvartersmark svarar exploatören. Exploatören skall anlägga och iordningställa samtliga anläggningar inom exploateringsområdet, inklusive gatubelysning och anslutning till Fjärdingsmansvägen samt utbyggnad av VA-ledningar till av kommunen anvisad anslutningspunkt i planområdet. Exploatören svarar själv också för anläggning och kostnad för framdragning av el och tele samt eventuella kompletterande geotekniska, arkeologiska eller andra erforderliga utredningar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, utbyggnad

Planförslagets genomförande innebär dels avstyckning av tomter samt dels inordnandet av dess i endera en egen ny gemensamhetsanläggning eller inordnande i (utökning av) befintlig (Förslöv ga 3) gemensamhetsanläggning som förvaltas av Förslövsholms vägförening.

*
 Ändring av detaljplan för
Slammarp 2:47 m.fl.
 i Förslöv, Båstads kommun
Plan 1604

(Dnr. KS000594/2023-300
 och B2023-686)

Antagandehandling
 2024-05-20

Detaljplanen har ändrats
 avseende huvudmannas-
 kap. Huvudmannaskapet
 för allmän plats inom
 planområdet är
 kommunalt. Det innebär
 att Båstads kommun
 ansvarar för att förvalta
 allmän platsmark inom
 planområdet.

Genomförandetiden för
 planändringen är 5 år från
 den dag ändringen vinner
 laga kraft.

Kostnader för erforderlig fastighetsbildning och förrättningar svarar exploatören för och regleras i det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören. Någon fastighetsplan avses inte upprättas. Fastighetsbildning och utbyggnad av området kan ske så snart planförslaget antagits och vunnit laga kraft.

Rätten att anlägga nya ledningar inom området säkerställs genom ledningsrätt och/eller servitutsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för detaljpanelläggning och fastighetsbildning inom området svarar exploatören för. Kommunens kostnader för den formella handläggningen av detaljplanen regleras i särskilt planavtal varpå reducerad planavgift uttages vid bygglov.

Kostnader för utförande och anläggande av lokalgata, vatten-, avlopps- och dagvattenanläggningar samt gatubelysning svarar exploatören för och regleras i exploateringsavtal.

Bildandet av gemensamhetsanläggning för gata och eventuell gemensam naturmark inom nyexploateringsområdet bekostas av exploatören. Kostnader för framtida drift och underhåll av gatan och gemensam naturmark bekostas av fastigheterna inom exploateringsområdet i förhållande till deras andel i gemensamhetsanläggningen.

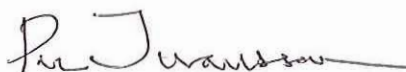
För exploateringsanläggningar, även som eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar inom kvarteretsmark, svarar exploatören för.

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp regleras i det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören. Anslutningsavgift för el utgår enligt gällande taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats under medverkan av Per Iwansson, planchef, Lina Andersson, planarkitekt, Peter Wester, exploateringschef och Stefan Strömbäck, planarkitekt Proplan.

proplan
PLANKONSULT ÅHUS
2009-04-08



Stefan Strömbäck
planarkitekt

Per Iwansson
planchef
Båstads kommun

Lina Andersson
planarkitekt
Båstads kommun