

PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns ritad 3m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- HUVUDGATA** Huvudgata
- LOKALGATA** Lokalgata
- GC VÄG** Gång- och cykeltväg
- PARK** Anlagd park GC-vägar samt öppna dagvattenanläggningar med diken och utjämningsmagasin får anläggas

Kvarterstyp

- B** Bostäder
- BH** Bostäder, Handel
- E** Tekniska anläggningar Avstånd mellan transformator och brännbar byggnad eller utplag min 5m

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- dagvatten Dagvattenanläggningar skall utformas så att stängsel ej erfordras
- allé Planterade träd i två rader
- trädrad Planterade träd i en rad

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

- e₁ 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- e₂ Minsta tomstorlek 800 m²
- Största byggnadsarea för enplanshus och enplanshus med suterrängvåning, i båda fallen utan inredningsbar vind är 180 m² per tomt
- Största byggnadsarea för tvåplanshus samt enplanshus med inredningsbar vind är 150 m² per tomt
- Härutöver får garage, uthus, uterum mm uppföras i ett plan med en största byggnadsarea av 50 m²
- e₃ Minsta tomstorlek 600 m²
- Största byggnadsarea är 130 m² per tomt
- Härutöver får garage, uthus, uterum mm uppföras i ett plan med en största byggnadsarea av 40 m²
- e₄ 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- Ytterligare 10% av fastighetsarea får bebyggas med garage, förråd mm i ett plan

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken får inte bebyggas
- g Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u Markens skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g Markens skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Naturlik topografi skall eftersträvas. Kommunen får justera markhöjder vid behov i samband med anläggande av gator och tekniska anläggningar. All övrig förändring av markhöjder är markkrovtätig. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor ska ledas till ytor med möjlighet till infiltration och fördrojning innan det leds till dagvattenstråk i allmänna platområden. Lokal lösning ska samordnas med NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp) i samband med bygglovsbeskedet
- n₂ Allé skall bevaras

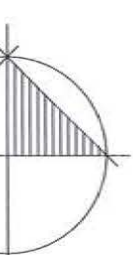
GRUNDKARTAN

Grundkartan är upprättad i juni 2008 och reviderad i februari 2009 och augusti 2012 och i maj 2016 samt i oktober 2016 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Kartan är aktualiserad i augusti 2014 samt oktober 2016 med nya platsbesök. Upphittad på nytt ur Båstads kommuns databas augusti 2014. Fastighetsindelning avser förhållandena i maj 2016. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30 Höjdsystem: RH 2000

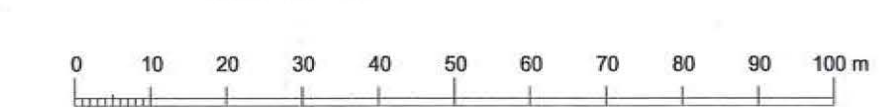
Silve Andersson, Tekniska kontoret, Ängelholms kommun

GRUNDKARTA BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- GRÄSRYD Traktbarn
- Fastighetsnummer
- Bostadshus
- Höjdiurva
- Stengärdsgård
- Barnskog
- Blandskog
- Lövskog
- Äng
- Aker
- Beftilligt lövträd



SKALA 1:1000 / A0
1:2000 / A2



UTFART

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 0,0 Högsta totalhöjd i meter
- I, II Högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus
- fril / parhus Huvudbyggnad skall placeras minst 4m från tomträns mot granne
- radhus Garage/carport skall placeras minst 6m från gata och 1m från tomträns mot granne alternativt i tomträns med grannens medgivande
- fril / parhus Friliggande hus eller parhus
- radhus Radhus
- v₁ Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- v₂ Utöver angivet högsta antal våningar och högsta byggnadshöjd, får del av huvudbyggnad uppföras med tommlakvåning om max 15 m²
- v₃ Totalhöjd inklusive tommlakvåning får ej överstiga 10,5m
- v₄ Utöver angivet högsta antal våningar och högsta totalhöjd i meter, får del av huvudbyggnad uppföras med tommlakvåning om max 100 m²
- v₅ Totalhöjd inklusive tommlakvåning får ej överstiga 12m
- k₁ Källare ej tillåten
- k₂ Garage, förråd, uthus, uterum mm får uppföras i en våning med högsta byggnadshöjd 3,6 m
- k₃ Karaktärsdrag och värden i befintlig bebyggelse skall bevaras

STÖRNINGSKRYDD

Bostäder och utemjö skall utformas så att gällande riktvärden för vägtrafikbuller ej överskrids. Ekvivalentnivån vid fasad får ej överstiga 55dBA och inomhusnivån får ej överstiga 30dBA. Maxvärdet inomhus får ej överstiga 45dBA och utomhus vid fasad får det ej överstiga 70dBA. Buller från verksamheter skall uppfylla gällande riktvärden för industribuller.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden börjar den dag planen vinner laga kraft och slutar 2019-09-10. (Genomförandetiden är därmed densamma som för detaljplan 1656.)

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrerat träd

ORIGINAL



Till planen hör:
 ☐ Tillägg till planbeskrivning
 ☐ Ändring av plankarta
 ☐ Befintlig plankarta, dnr 1656
 ☐ Befintlig illustrationskarta, 1656

☐ Befintlig behovsbedömning, dnr 1656
 ☐ Fastighetsindelning
 ☐ Gränskningsutlåtande

ANTAGANDEHANDLING 2016-10-12

Plankarta tillhörande ändring av
Detaljplan för Östra Karup 6:7 m.fl. i Östra Karup
 Båstads kommun, Skåne län

Upprättad av Samhällsbyggnad, Båstads kommun
 Standardförfarande

Beslutsdatum	Instans
16/10/16	KS
16/12/09	
16/7/3	

Camilla Nermark
 Planarkitekt
 Lisa Rönnberg
 Samhällsbyggnadschef



Tillhör:
Ändring av
Detaljplan för
Östra Karup 6:7 m fl. i Östra Karup,
Båstads kommun, Skåne län
Antagen av KS:
Laga kraft:

ORIGINAL

Detaljplan för
Östra Karup 6:7 m fl.
 i Östra Karup, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad av Planavdelningen, Båstads kommun och Zoom Arkitekter AB
 December 2012

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Sanhållningsnadschef Lena Rönneberg	Arkitekt LARMSA	Plankontor:ker Rikita Engblom	Arkitekt SARMSA
Planeringsledare Jeppe Appellin	Arkitekt SARMSA	Grunderi Engblom	Arkitekt SARMSA
Projekteringsledare Per Ivarsson	Arkitekt SARMSA	Per Björkstrand	Arkitekt SARMSA MAA

Ändring av
Detaljplan för
Östra Karup 6:7 m.fl.
i Östra Karup, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Standardförfarande
Antagandehandling 2016-10-12

PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B2016/418

Detaljplanen består av:

- Ändring av plankarta med planbestämmelser, 2016-10-12
- Planbeskrivning avseende ändring av detaljplan, 2016-10-12 (denna handling)
- Granskningsutlåtande, 2016-10-12
- Fastighetsförteckning, september 2016
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), oktober 2016
- Planbeskrivning, dpl 1656, laga kraft 2014-10-09
- Illustrationskarta, dpl 1656, laga kraft 2014-10-09

Detaljplan, 1656, laga kraft vunen 2014-10-09, består av:

- Plankarta med planbestämmelser, 2014-06-16
- Illustrationskarta, 2014-06-16
- Planbeskrivning, 2014-06-16
- Samrådsredogörelse, 2010-01-15
- Utlåtande, 2014-06-16
- Behovsbedömning, 2009-03-10

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur inom ett mindre område. När planen är färdig och har vunnit laga kraft är den ett juridiskt dokument som är bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

En detaljplan består av flera dokument. De finns listade på sidan 2. Detta dokument är planbeskrivningen och är till för att underlätta förståelsen av planen. Här beskrivs planens bakgrund och syfte, samt vilka förutsättningar som finns på platsen. I planbeskrivningen beskrivs och motiveras också planens utformning och de planbestämmelser som valts. Slutligen beskrivs hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. I Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om hur det ska gå till när kommunen tar fram detaljplaner. Nedan följer en kort beskrivning.

Planbesked

En markägare kan begära planbesked för att få prövat om kommunen anser det lämpligt att exploatera ett markområde. Kommunens planhandläggare tar då fram fakta om fastigheten och önskemålen från exploatören och presenterar detta för politikerna. Kommunstyrelsen beslutar om det ska göras en detaljplan för området eller ej.

Samråd

Denna ändring genom tillägg till detaljplan handläggs enligt standardförfarande. I samrådskedet tas ett förslag fram till hur området ska utformas och planläggas. Samrådsförslaget ställs ut i kommunhuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Förslaget skickas också till berörda myndigheter. Kommunen annonserar i NST om samrådet, de fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget meddelas med post. Ibland hålls ett allmänt möte om planförslaget. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande efter granskningskedet.

Granskning

Efter samrådet bearbetar planhandläggaren planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Granskningskedet går till på ungefär samma sätt som samrådet. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. Alla synpunkter som kommit in under samråd och granskning sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Antagande

Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs och sedan lämnas förslaget till politikerna. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen planen.

Här är vi nu!

Överklagande

Beslutet om att anta planen sätts upp på kommunens anslagstavla. Om man har lämnat in synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planen. Det ska man göra senast tre veckor efter att beslutet om antagande satts upp. I vissa fall kan också Länsstyrelsen på eget initiativ pröva och upphäva planen.

Laga kraft

Planen vinner laga kraft (börjar gälla) när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat eller när eventuella överklaganden har prövats och slutgiltigt avslagits. När planen vunnit laga kraft kan man söka bygglov och andra tillstånd och påbörja exploateringen.

2. SAMMANFATTNING

Syftet med denna "ändring av detaljplan" är att fullfölja detaljplanen för Östra Karup 6:7, dpl 1656, intention med enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet.

Denna "ändring av detaljplan" ska läsas tillsammans med planbeskrivningen för detaljplan 1656, laga kraft vunnit 2014-10-09.

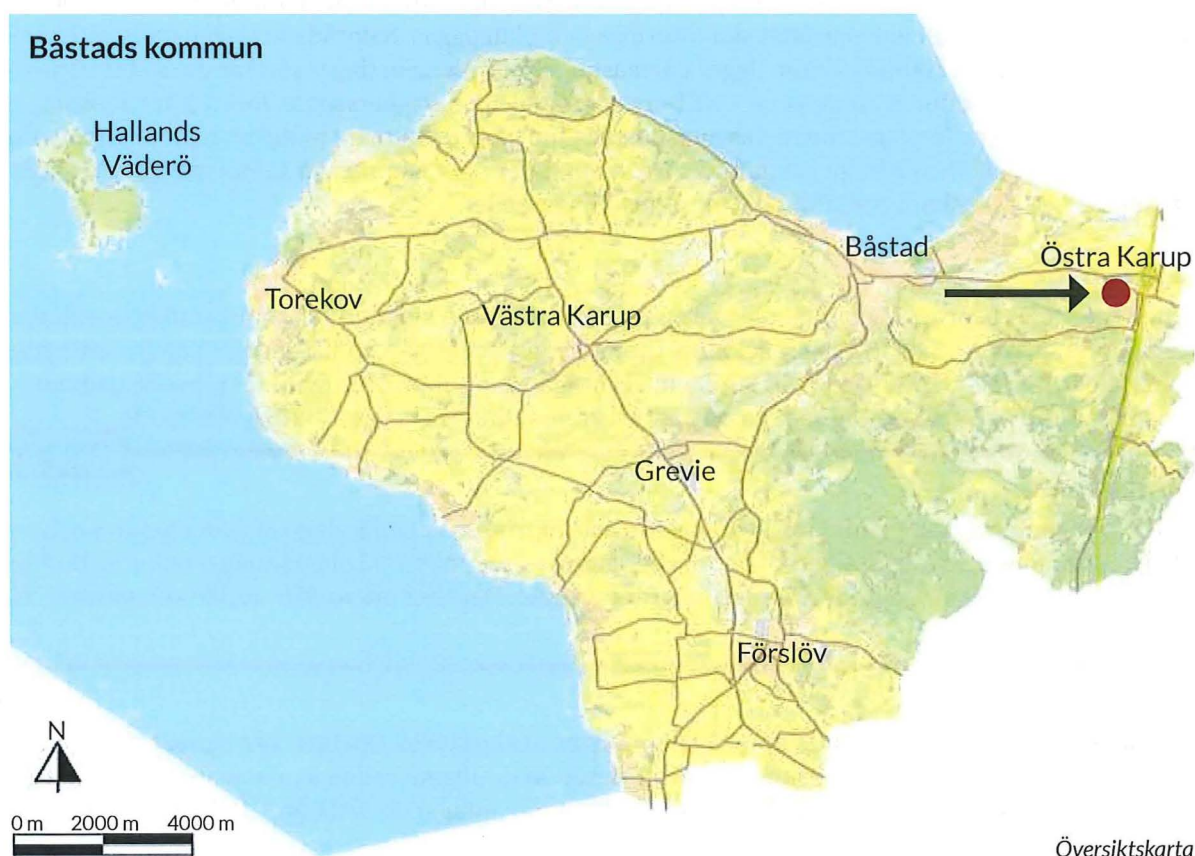
Planområdet ligger i Östra Karup och är cirka 184 000 m² stort.

Kommunen bedömer att det inte behöver göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

3. PLANDATA

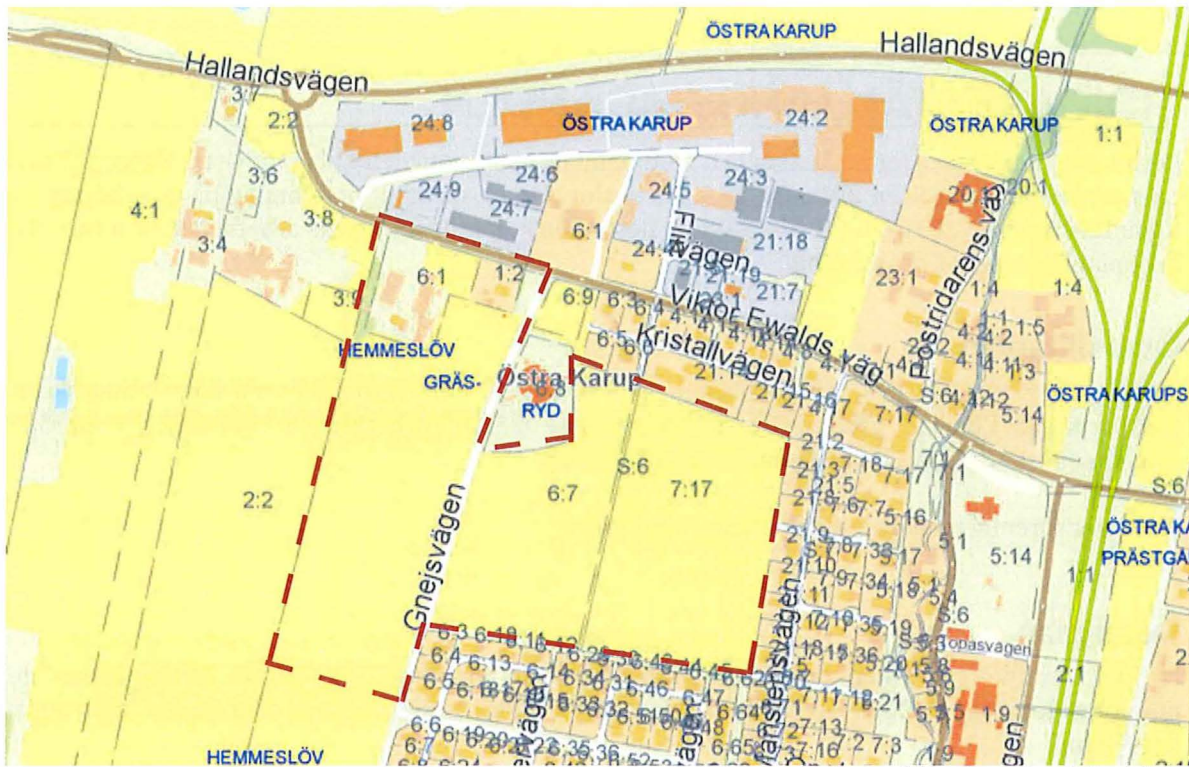
Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i Östra Karup, Båstads kommun, vid Hallandsåsens nord-sluttning och omfattar cirka 18,4 ha, 184 000 m².



Ägoförhållanden

Fastigheterna Östra Karup 6:7 och Gräsryd 6:1 ägs av Båstads kommun. Östra Karup 7:17 ägs av Wiwa förvaltning. Andra fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. Samfälligheten Östra Karup S:6 finns inom området.



Avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplan för Östra Karup 6:7 m.fl. fastigheter i Östra Karup (dpl 1656) vann laga kraft 2014-10-09.

När detaljplanen vunnit laga kraft påbörjades projektering av området och därefter har gator och VA byggts ut. I samband med att kommunen ansökte om fastighetsbildning för fastigheter inom planområdet uppdagades att det inte stod angivet någon administrativ bestämmelse på plankartan om vem som är huvudman för allmän platsmark. I planbeskrivningen (för dpl 1656) framgår det tydligt att enskilt huvudmannaskap ska råda för allmän platsmark. Men på grund av en redaktionell miss står det inte angivet på plankartan vem som är huvudman för allmän platsmark. Enligt Boverket och Lantmäteriet ska kommunalt huvudmannaskap råda när det inte står angivet någon administrativ bestämmelse om huvudmannaskap på plankartan. Plankartan är en juridisk bindande handling.

Syftet med denna "ändring av detaljplan" är att fullfölja detaljplanen för Östra Karup 6:7, dpl 1656, intention med enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Denna "ändring av detaljplan" ska läsas tillsammans med planbeskrivning för detaljplan 1656, laga kraft vunnen 2014-10-09.

Efter samråd och granskning

Ett planförslag har varit utsänt för samråd under tiden 2016-06-20 till 2016-07-31 och granskning under tiden 2016-09-08 till 2016-10-05. Då planförslaget drivs enligt "Standardförfarande" sammanställs inkomna synpunkter från både samråd och granskning i ett så kallat granskningsutlåtande efter granskningen. Någon samrådsredogörelse har således inte gjorts. Inkomna synpunkter har ändå beaktats och i möjligaste mån tillgodosetts under planprocessens gång. Planbeskrivningen förtydligades efter samrådet i några avseenden. Bland annat under rubriken Genomförande, tekniska frågor, med att eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av kommunen / fastighetsägaren samt att NSVA nu genomför en så kallad saneringsplan avseende VA-nätet. Dessutom har planbeskrivningen förtydligats med att lanthandeln i Östra Karup numera är stängd samt bildtext, sid 21, i planbeskrivningen, daterad 2014-06-16 redaktionellt justerats.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Beslut om planbesked, för att fastställa huvudmannaskapet inom detaljplan för Östra Karup 6:7 m.fl, togs av Kommunstyrelsen 2016-04-13 § 69. Beslut om att sända ut planförslag på samråd togs av Kommunstyrelsen 2016-06-08. 2016-08-25 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott om att ställa ut planförslaget på granskning.

Översiktsplan

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. I Båstads gällande översiktsplan från 2008, ÖP08, beskrivs det aktuella planområdet som den mest attraktiva bostadsmarken i Östra Karup.

Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan 1656, som vann laga kraft 2014-10-09. Detaljplanens genomförandetid går ut 2019-10-09. Detaljplan 1656 ska läsas tillsammans med denna "ändring av detaljplan".

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

En fullständig avvägning av den underliggande detaljplanens förenlighet med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel finns redovisat i planbeskrivningen avseende "Detaljplan för Östra Karup 6:7 m.fl fastigheter i Östra Karup, Båstads kommun" (dpl 1656).

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

2014-10-09 vann detaljplan för Östra Karup 6:7 laga kraft. Detaljplanen möjliggör byggnation av cirka 60 nya tomter för friliggande villabebyggelse, cirka 23 nya tomter för friliggande villabebyggelse eller parhus, cirka 15 nya bostäder i radhus och cirka 60 lägenheter i flerbostadshus. Totalt cirka 158 bostadsenheter.

Intentionen med detaljplan 1656 är att kommunen inte ska vara huvudman för allmän platsmark, dvs att enskilt huvudmannaskap ska råda. I plan- och genomförandebeskrivningen tillhörand dpl 1656 "Östra Karup 6:7 m.fl. i Östra Karup" förtydligas bland annat ansvars- och kostnadsfördelning mellan t ex kommun och gemensamhetsanläggning.

Sedan planbeskrivningen (daterad 2014-06-16) tillhörande detaljplanen för Östra Karup 6:7 m.fl. upprättades har utbudet av service förändrats i samhället. Bl a har lanthandeln lagt ned. En ökad inflyttning i Östra Karup och dess närhet stärker samhället och genererar i sin tur möjlighet till att såväl handel som annan service/verksamhet att etablera sig långsiktigt i samhället.

8. PLANFÖRSLAG

Huvudmannaskap

Planförslaget innebär att det på plankartan anges en administrativ bestämmelse om att kommunen ej är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att intentionen med laga kraft vunnen detaljplan följs och fastställs även juridiskt sett på plankartan.

Eftersom planförslaget är en så kallad "ändring av detaljplan" ska detta förslag läsas ihop med planbeskrivningen för gällande detaljplan, *detaljplan för Östra Karup 6:7 m.fl. i Östra Karup, Båstads kommun, Skåne län, dpl 1656*.

9. KONSEKVENSER

Konsekvenserna av detaljplan för Östra Karup 6:7 m.fl. har beskrivits i planbeskrivningen tillhörande detaljplan, 1656 som vann laga kraft 2014-10-09. Denna "ändring av detaljplan" innebär att intentionen i detaljplan 1656 fastställs även juridiskt sett på plankartan. Detta görs genom att ange en så kallad administrativ bestämmelse - Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Dvs inom planområdet kommer enskilt huvudmannaskap att råda.

10. GENOMFÖRANDE

De övergripande genomförandefrågorna (såsom organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder) behandlas och beskrivs i planbeskrivningen tillhörande detaljplan 1656 (Östra Karup 6:7 m.fl. i Östra Karup) som vann laga kraft 2014-10-09.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (PBL2013/14 CU:31). Samråd har genomförts under sommaren 2016 och granskning har skett under hösten 2016. Antagande bedöms kunna ske under hösten/vintern 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar den dag planen vinner laga kraft och slutar 2019-10-09. Genomförandetiden är därmed densamma som för detaljplan 1656.

Fastighetsrättsliga frågor

Ett så kallat inträde i en gemensamhetanläggning medför en kostnad för den enskilda fastighetsägaren.

Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten även om de andelstal som ska gälla för fördelning av kostnaderna för den i gemensamhetsanläggningen ingående anläggningens utförande (byggande) och drift (förvaltning). Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Andelstalen för utförandet beslutas efter vad som är lämpligt främst med hänsyn till den nytta som

varje fastighet har av att vara delägare i gemensamhetsanläggningen.

Andelstalen för drift- och underhåll beslutas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen.

Berörda fastighetsägare tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar.

Tekniska frågor

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas och / eller Södra Hallands Krafts kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB) är medvetna om VA-problematiken i området och genomför just nu en så kallad saneringsplan för att ta reda på vilka åtgärder som ska göras för att få bäst effekt. Dessa åtgärder planeras att genomföras under de närmsta åren.

11. FORTSATT ARBETE

Denna "ändring av detaljplan" handläggs enligt standardförfarande. Efter granskningen kan planhandläggaren göra små ändringar i planförslaget ifall det behövs och sedan lämna över förslaget till politikerna. De som lämnat synpunkter på planförslaget under samråd eller granskning får en under rättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen detaljplanen.

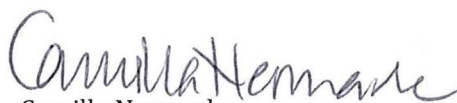
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Camilla Nermark på Samhällsbyggnad vid Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Lisa Rönnberg, samhällsbyggnadschef
- Olof Selldén, planchef
- Per Selldén, exploateringsingenjör
- Malin Svensson, kartingenjör

SAMHÄLLSBYGGNAD

Lisa Rönnberg
Samhällsbyggnadschef


Camilla Nermark
Planarkitekt

Detaljplan för
ÖSTRA KARUP 6:7 m.fl.
i Östra Karup, Båstads kommun, Skåne län



PLAN, BÅSTADS KOMMUN och
ZOOM ARKITEKTER AB

Tillhör:
Ändring av
Detaljplan för Östra Karup 6:7 m.fl. i Östra Karup,
Båstads kommun, Skåne län
Antagen av KS:
Laga kraft:

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Detaljplan för
ÖSTRA KARUP 6:7 m.fl.
i Östra Karup, Båstads kommun, Skåne län

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Utlåtande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING sida

PLANBESKRIVNING

Bakgrund och syfte **5**

Plandata **5**

Läge och areal 5

Markägförhållanden 6

Tidigare ställningstaganden **6**

Riksintressen 6

Natura 2000 6

Naturvårdsprogram 7

Översiktsplan 7

Gällande planer 7

Bakgrund och förutsättningar **8**

Natur, mark och vegetation 8

Bebyggelse och verksamheter 11

Kulturmiljö och arkeologi 13

Trafik 14

Kommunikationer 15

Geotekniska förhållanden och markradon 17

Vatten och avlopp 18

Kultur- och miljövärden 20

Planförslag **22**

Planinnehåll 22

Principer för gestaltning 22

Utformning 23

Offentlig och kommersiell service 24

Tillgänglighet 24

Friytor 24

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Trafik	24
Biltrafik	25
Gång- och cykeltrafik	26
Kollektivtrafik	26
Parkering	26
Teknisk försörjning	26
Vatten och avlopp	26
Värme	27
El	27
Tele, Tv och bredband	28
Renhållning	28
KONSEKVENSER, STÖRNINGAR, RISKER INVERKAN PÅ MILJÖN	
Ekologiska konsekvenser	29
Naturreservat, Riksintresse naturvård	29
Natura 2000	29
Riksintresse friluftsliv, rörligt friluftsliv	29
Mark, luft och vatten	30
Luft	30
Mark	30
Vatten och avlopp	30
Risker för översvämning	30
Buller	31
Vägtrafikbuller	31
Industribuller	32
Industrier, verksamheter	32
Farligt godstransporter på väg 115	32
Sociala konsekvenser	33
Kulturella konsekvenser	33
Ekonomiska konsekvenser	33
Slutsats	33

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Syfte	34
Organisatoriska frågor	34
Tidplan	34
Genomförandetid	34
Ansvarsfördelning	34
Exploateringsavtal	34
Köpeavtal	34
Tekniska frågor	34
Utbyggnad av allmänna anläggningar	34
Mark	35
Arkeologi	35
Vatten och avlopp	35
Räddningstjänst	35
Renhållning	36
Naturgas	36
El	36
Tele, Tv, Bredband	36
Ekonomiska frågor	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Fastighetsplan	36
Fastighetsbildning	36
Gemensamhetsanläggning	37
Ledningsrätt	37
Övriga rättigheter mm	37

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND OCH SYFTE

Området vid foten av Hallandsåsen med utsikt norrut, är den mest attraktiva bostadsmarken i Östra Karup. Området har stora kvaliteter; mötet mellan kulturlandskap och natur samt närhet till både E6:an och den planerade tågstationen i Petersberg, till lokal service med skola och butik, samt till Båstad centrum och till de verksamhetsområden som kan etableras i anslutning till motorvägen.

Kommunen avser att detaljplanera för ett stort antal bostäder i omedelbar anslutning till befintlig bebyggelse och en större detaljplan med detta syfte har utarbetats, haft sitt samråd och sin utställning. Detaljplanen omfattade från början ett större område från Viktor Evalds väg i norr till åskanten i söder samt från befintlig bebyggelse i öster till och med fastigheten Hemmeslöv 2:2 i väster.

Efter länsstyrelsens avslag på önskan att flytta gränsen för naturreservatet (beslut 2011-06-16) har den sydligaste delen, som låg inom naturreservatet, tagits bort från detaljplanen.

En mindre del av detaljplanen, som omfattade förskola och handel i norra delen, lyftes ur och antogs som en första etapp 2011-10-12.

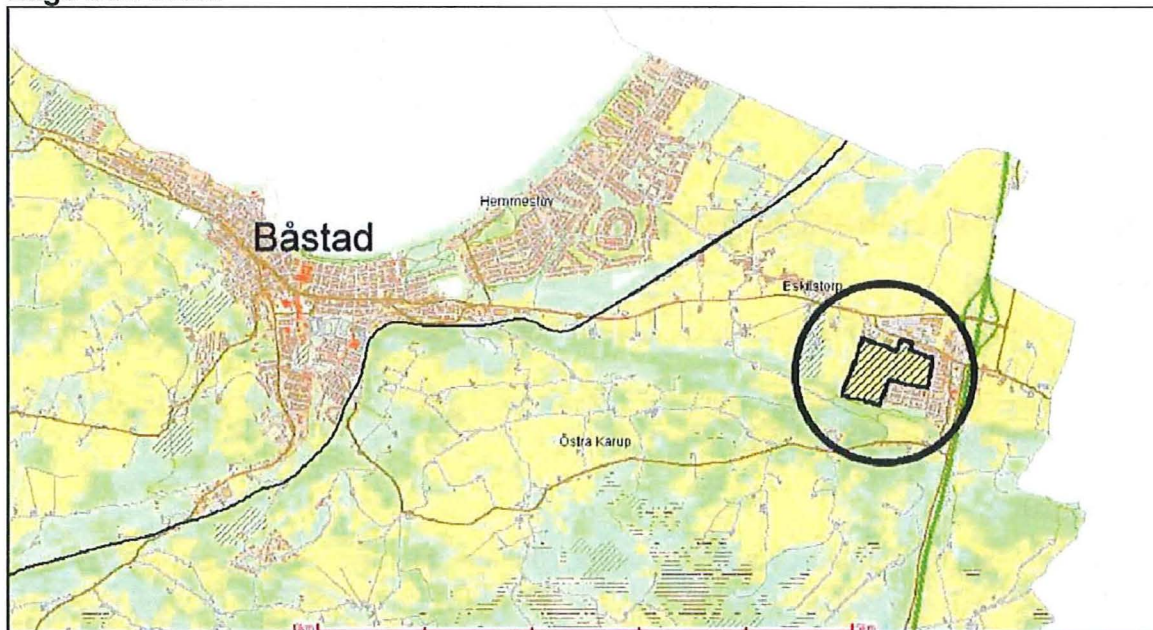
Den västra delen, omfattande fastigheterna Hemmeslöv 2:2 och 3:8, lyfts ur detaljplanen.

På grund av den ändrade omfattningen av detaljplanen tas den upp till ny utställning.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att skapa ett attraktivt bostadsområde i anslutning till befintlig bebyggelse i Östra Karup, i överensstämmelse med kommunens översiktsplan.

PLANDATA

Läge och areal



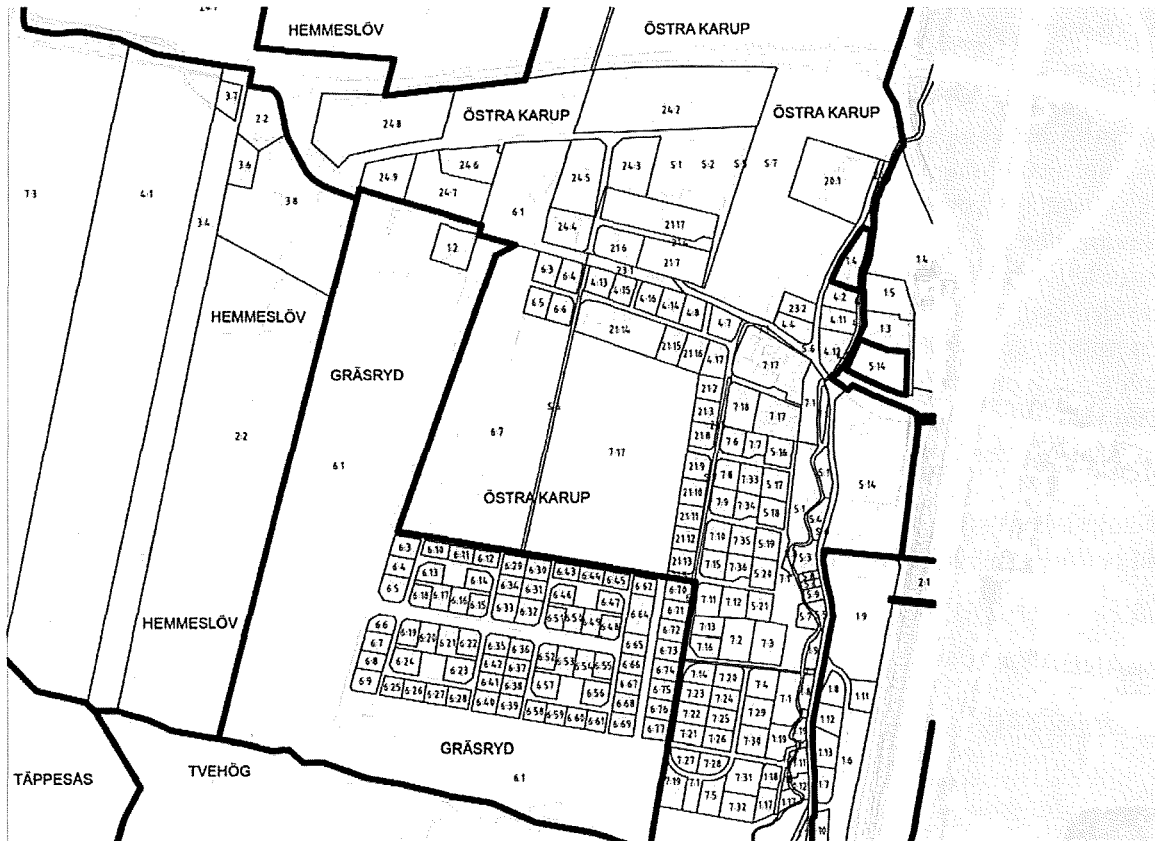
Översikt

Planområdet är beläget i Östra Karup, Båstads kommun, vid Hallandsåsens nord-sluttning och omfattar ca 18,4 ha.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Markägförhållanden

Fastigheterna Östra Karup 6:7 och Gräsryd 6:1 ägs av Båstads kommun. Östra Karup 7:17 ägs av Wiwa förvaltning. Andra fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. Samfälligheten Östra Karup S:6 finns inom området.



Fastighetsöversikt

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området söder om planområdet ligger inom riksintresse för naturvård enligt MB 3 kap 6 § samt inom naturreservat.

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt MB 3 kap 6 § samt rörligt friluftsliv och turism enligt MB 4 kap 1, 2 §§.

Natura 2000

Söder om detaljplaneområdet finns ett Natura 2000-område som pekats ut enligt art- och habitatdirektivet, dvs område som av regeringen förklarats som särskilt bevarandeområde enligt EG-Rådets direktiv 92/43/EEG om livsmiljöer samt vilda djur och växter. Gränsen till Natura 2000-området följer i princip skogskanten där den brantare skogbevuxna sluttningen övergår i svagare lutning och åkermark.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Naturvårdsprogram

Området söder om planområdet anges i kommunens naturvårdsprogram som Naturvård klass 3 samt i Länsstyrelsens naturmiljöprogram som Natur Klass 3. Området ingår i befintligt naturreservat.

Översiktsplan

Det aktuella området finns beskrivet i Översiktsplanen för Båstads kommun, antagen 2008-09-24. Området beskrivs som den mest attraktiva bostadsmarken i Östra Karup. Planen utgår ifrån att Östra Karup, i kraft av närheten till den planerade stationen i Petersberg, till Båstads centrum och till de verksamhetsområden som kan etableras nära motorvägen, kan bli en attraktiv bostadsort.

Gällande planer

Planområdet är idag i huvudsak inte detaljplanlagt, förutom Gnejsvägens sträckning genom planområdet.

För området norr om Viktor Ewalds väg gäller detaljplan för Östra Karup 21:17 m fl fastställd 2008.

För angränsande områden i nordöst gäller byggnadsplan fastställd 1972 avseende bostäder samt allmänt ändamål.

Öster om planområdet gäller byggnadsplan fastställd 1956 samt i söder gäller byggnadsplan fastställd 1974, båda avseende bostäder.

Angränsande områden för bostäder är idag i det närmaste fullt utbyggda.



Gällande planer, naturreservat och natura 2000

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur, mark och vegetation

Planområdet ligger vid foten av Hallandsåsens skogklädda norrsluttning, sluttande ned mot Viktor Ewalds väg. Ett par brantare partier urskiljer sig i den annars långa, jämna slätten. Det sluttande landskapet erbjuder en magnifik obruten vy över slätten ut till havet.

Lövskogen på åskanten består främst av bok. Gränsen mellan skogen och det öppna landskapet förstärker topografin och bildar en tydlig gräns i det annars öppna landskapet.

Öppna bäckar och diken, tidvis med rinnande vatten från åsens nordsluttning, sträcker sig ner igenom området i nord-sydlig riktning. Utanför planområdet, öster om befintlig villabebyggelse slingrar sig Karupsbäcken i sin dalgång med stora natur- och kulturvärden.

Marken består huvudsakligen av åkermark klass 4, enligt Åker- och skogsmarksklassificeringen upprättad av Länsstyrelsen 1974. I den övre delen, närmast åskanten är åkermarken av lägre klass.

Övergångszonen mellan öppen mark och skog är gynnsam för den biologiska mångfalden. Den gamla åkermarken har såtts och gödslats och har därmed inte samma biologiska mångfald.

Större delen av åsens branta skogklädda nordsluttning ligger inom riksintresse för naturvård, Natura 2000 och naturreservat. Gränsen för Natura 2000-området följer skogskanten där den branta sluttningen övergår i flackare åkermark. Den norra avgränsningen av riksintresset för naturvård och naturreservatet är en öst-västlig linje ute på den flackare åkermarken, ca 110–130m från skogskanten och ca 80m norr om den befintliga bebyggelsen.



Skogen och åskanten, visuell gräns mot söder



Planområdet, Vy mot sydväst



Dike längs Gnejsvägen

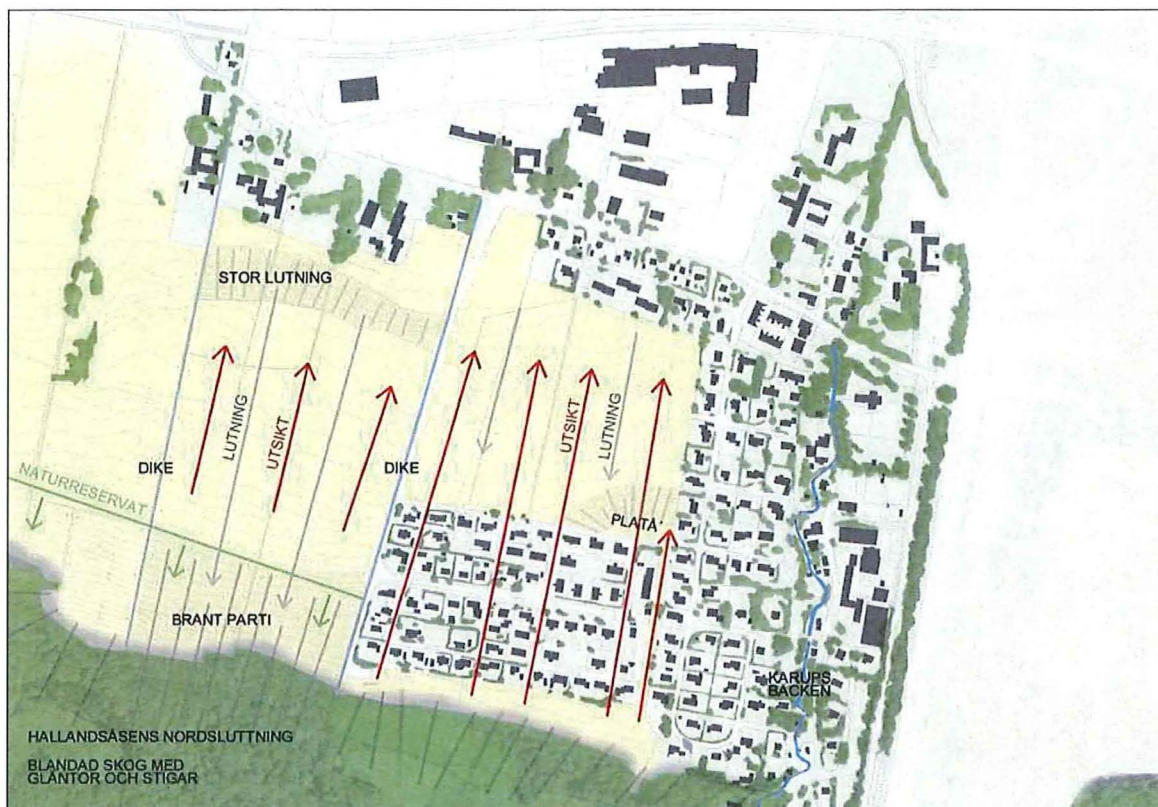


Vy mot söder, Gnejsvägens sträckning upp mot åsen



Vy mot norr, långsträckt sluttning ner mot Viktor Ewalds väg, utsikt ner över slättlandskapet och ända ut till havet

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16



Plan Natur, mark och vegetation



Vy mot norr Marken inom planområdet består huvudsakligen av åkermark

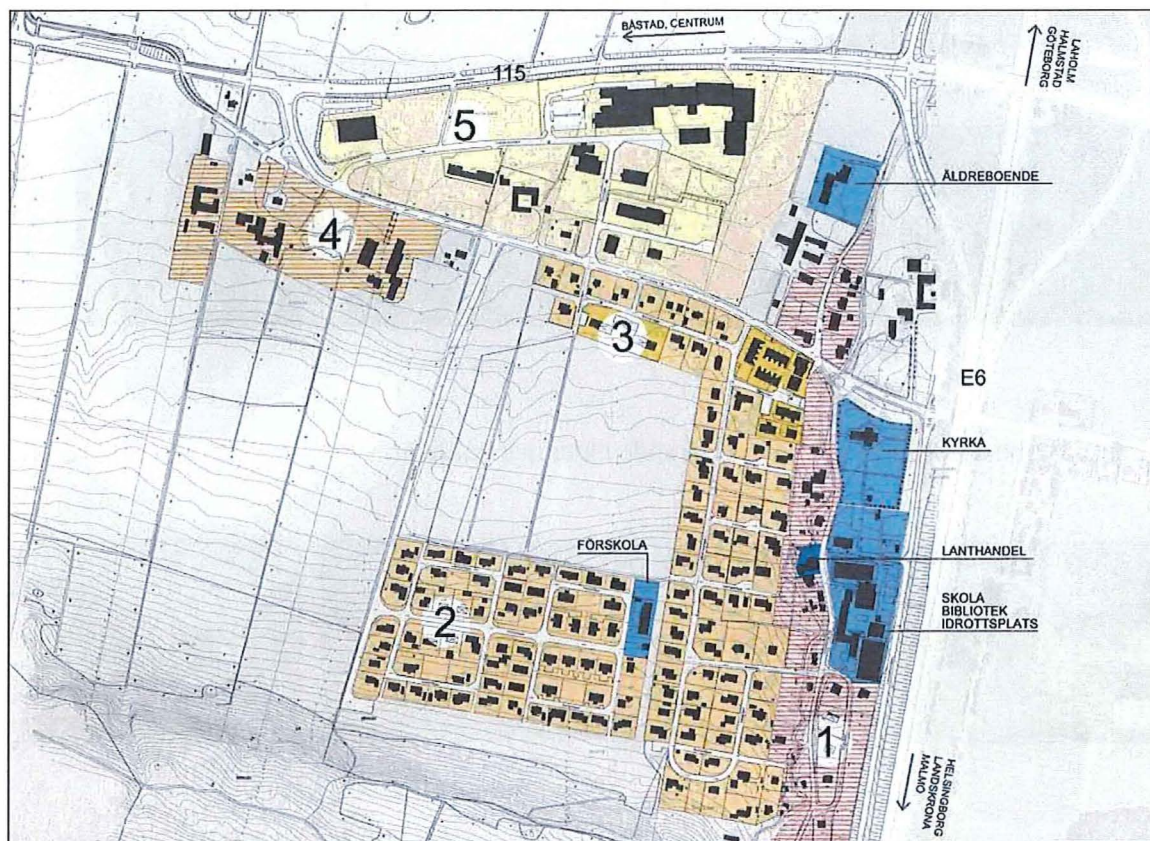
PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16



Hallandsåsens norrluttning

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Bebyggelse och verksamheter



Bebyggelsestruktur

Bebyggelse i anslutning till planområdet.

- 1 I öster rinner Karupsbäcken ned för Hallandsåsens nordsluttning. Här karaktäriseras området av äldre bebyggelse längs den gamla landsvägen mellan Skåne och Halland. Vägen ringlar fram vilket bidrar till att skapa en spännande och vacker bymiljö. Här ligger också en låg- och mellanstadieskola samt bibliotek och lanthandel. Kyrkan är en av landets äldsta stenkyrkor och härstammar från första hälften av 1100-talet.



Gamla landsvägen



Lanthandel



Skola



Kyrka

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

- 2 Bebyggelsen strax öster om Gnejsvägen, består främst av fristående villor i 1-1½ plan från 1970-talet och framåt. Villakvarteren är strikta med breda, raka gator och utblickar i landskapet.



- 3 Flerbostadshus i 2 plan av varierande ålder och karaktär.



- 4 I den nordvästra delen av området, ligger gårdar placerade fritt längs med Viktor Ewalds väg. De är kulturhistoriskt värdefulla och intressanta som avtryck av det gamla kulturlandskapet i den nya bebyggelsen. Det har utvecklats specialhandel i flera befintliga gårdar.



- 5 I norr mellan väg 115 och Viktor Ewalds väg, ca 350 meter från planområdet ligger ett större verksamhetsområde med handel och småindustrier.



PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Kulturmiljö och arkeologi

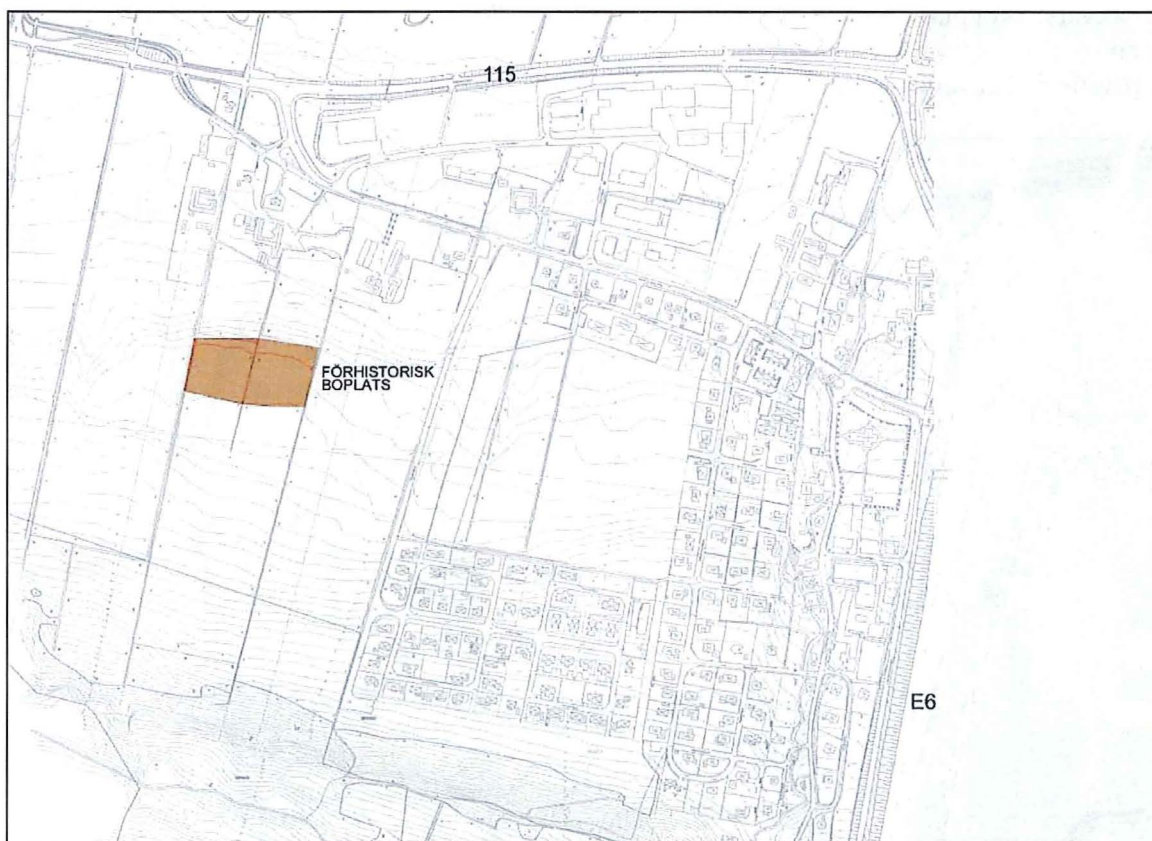
En arkeologisk förundersökning är gjord inom fastigheterna Östra Karup 6:7 och 7:17, Östra Karups socken, genom Wallin kulturlandskap och arkeologi. På platsen fanns en registrerad förhistorisk boplats. Denna visade sig vara borttagen. Området lär ha utnyttjats som grustäkt och avslutades i samband med utbyggnaden av E6 i slutet av 1960-talet.

I områdets sydöstra hörn framkom en liten del av en tidigare okänd boplats. Denna har troligen sträckt sig längre mot söder och öster, ett område som idag är bebyggt med villor. Den kvarvarande delen av boplatsen var dåligt bevarad och en undersökning bedöms inte vara motiverad.

Förundersökningen är avslutad och inga ytterligare antikvariska insatser krävs inom aktuellt område.

En särskild utredning är gjord på fastighet Gräsryd 6:1 (inom det område som tidigare utgjordes av fastigheterna Hemmeslöv 1:1 och 2:3), Östra Karups socken, genom Wallin kulturlandskap och arkeologi. Utredningen visar på en välbevarad förhistorisk boplats, möjligen från äldre järnålder. Denna bör enligt utredningen bevaras i enlighet med Kulturminneslagen.

Boplatsen ligger utanför, men i direkt anslutning till nuvarande planområde.



Kända kvarvarande fornminnen i området och angränsande till området

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Trafik

Östra Karup är ursprungligen uppbyggt längs Karupsbäcken och landsvägen mellan Skåne och Halland. I dag ligger större delen av Östra Karup väster om motorväg E6 och en mindre del öster om den. Östra Karup har ett strategiskt läge i regionen med närheten till det E6:an och till den planerade tågstationen i Petersberg.

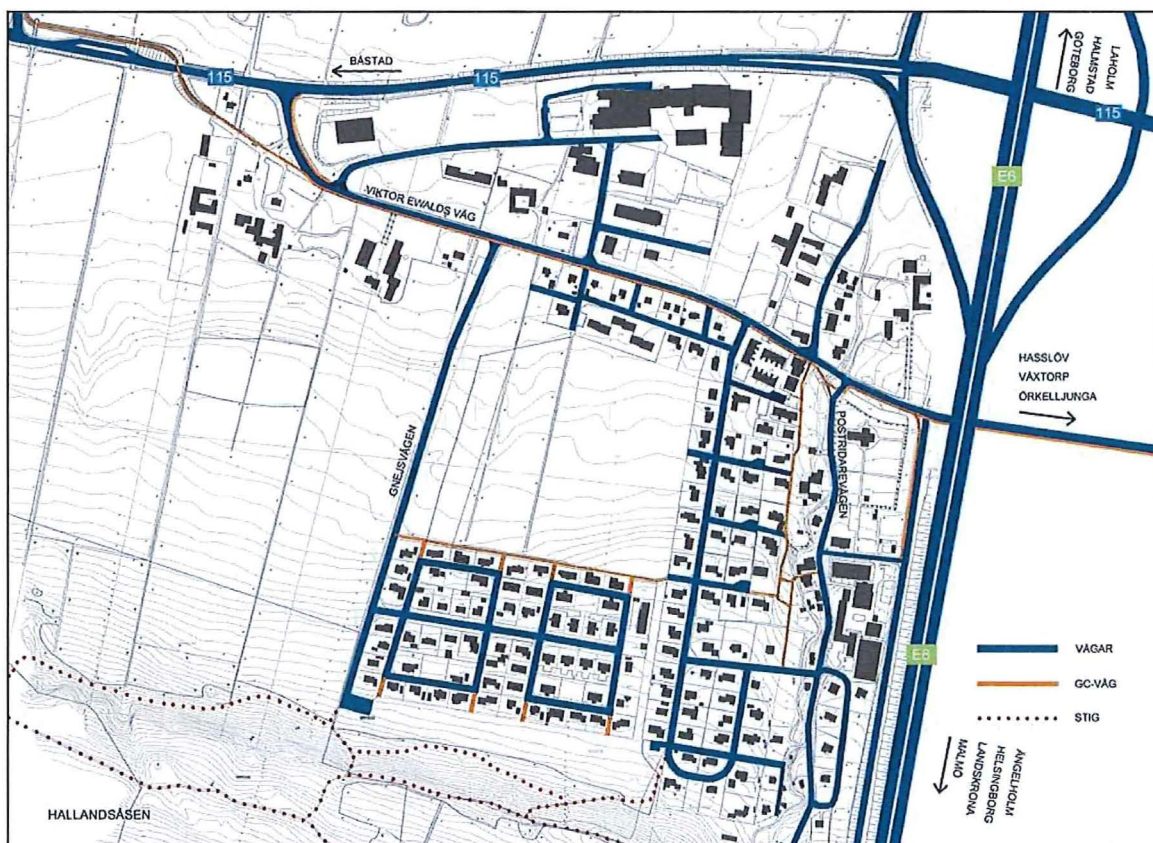
Buller från E6 har åtgärdats med bullervall på västra sidan mot Östra Karup.

Planområdet är beläget norr om Hallandsåsens nordslutning och söder om Viktor Ewalds väg, den gamla genomfartsgatan genom byn vidare mot Båstad. Här förekommer genomfartstrafik endast i mindre omfattning bl a till området öster om motorvägen och till verksamhetsområdet norr om vägen. Viktor Ewalds väg ansluter i väster till den delvis nyanlagda väg 115, som är huvudleden in till Båstad centrum.

Genom detaljplaneområdet sträcker sig Gnejsvägen i nordsydlig riktning. Vägen fungerar som huvudgata för bostadsbebyggelsen söder och öster om planområdet. Trafikmängden är begränsad. Infarten till planområdet sker huvudsakligen i korsningen mellan Gnejsvägen och Viktor Ewalds väg. I östra kanten av området ansluter de nya lokalgatorna även till befintligt gatunät.

Från detaljplaneområdet löper väl utbyggda gång- och cykelstråk bl a längs med Viktor Ewalds väg och vidare in till Båstad centrum. Gång- och cykelvägar inom befintliga villakvarter kopplar området till skola och affär vid Postridarevägen, gamla landsvägen över åsen.

Strövstigar och vandringsleder ringlar sig upp längs Hallandsåsens nordslutning.



PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16



Gnejsvägen, infart till planområdet



Postridarevägen, gamla bygatan



Korsningen Viktor Ewalds väg - Gnejsvägen



Viktor Ewalds väg

Kommunikationer

Detaljplaneområdet i Östra Karup har goda förbindelser med övergripande vägnät och bra pendlingsförhållanden både till Båstad centrum och till närliggande kommuner.

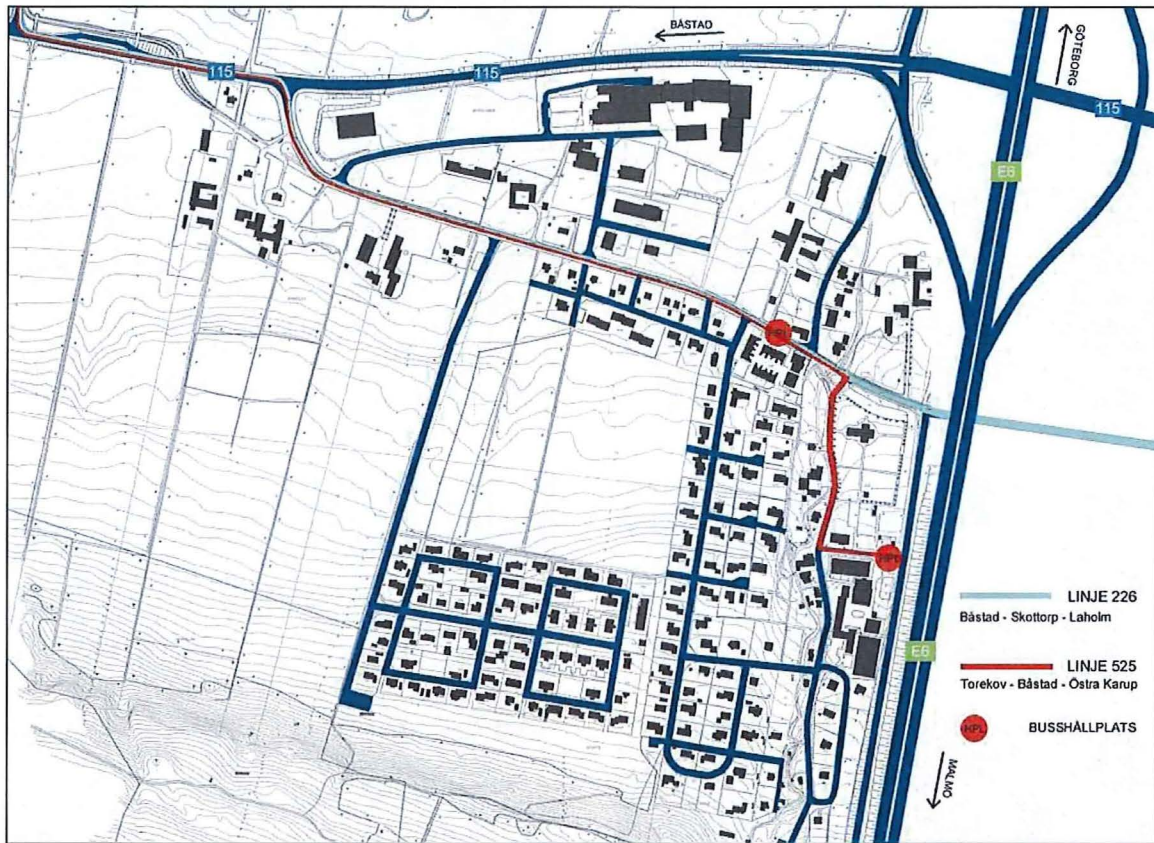
Närheten till motorväg E6 öster om området, medger bra pendlingsmöjligheter till bl a Ängelholm, Helsingborg, Landskrona, Lund och Malmö i söder, men även till Laholm, Halmstad och Göteborg i norr.

Utbyggnaden av Västra Stambanan med tunneln genom Hallandsåsen och med nya tågstationer inom Båstads kommun innebär mycket goda pendlingsmöjligheter med järnväg. Planområdets närhet till den nya stationen i Petersberg medför ett utmärkt läge för de boende, med restider mellan några av kommunens tätorter och storstadsområdena Göteborg och Lund/Malmö/Köpenhamn som inte är möjliga att uppnå med bil.

Relativt goda bussförbindelser med Båstad genom såväl linje 525 inom kommunen (Torekov - Västra Karup - Båstad - Östra Karup), som genom linje 226 (Laholm - Båstad - Östra Karup), som drivs av Hallandstrafiken. Bättre bussförbindelser till tågstationerna kommer att behövas i framtiden.

Mellan Båstad och Östra Karup finns en ny separerad gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanor längs Viktor Ewalds väg kopplar planområdet till det övergripande nätet.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16



Busslinjer och hållplatser i Östra Karup.



Ny tågstation närmare Östra Karup och utbyggnad av Västra Stambanan med tunnel genom Hallandsåsen medför goda pendlingsmöjligheter med tåg.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Geotekniska förhållanden och markradon

Geoteknisk undersökning är utförd av SWECO Infrastructure AB, Södra regionen, Geoteknik:

Östra Karup 6:7 MFL
GEOTEKNISK UNDERSÖKNING
Tekniskt PM Geoteknik
2008-11-21
(Finns att tillgå på Planavdelningen, Båstads kommun)

Utförda undersökningar redovisas i Geoteknisk undersökning,
Rapport – Fält och laboratorieresultat, (Rgeo) upprättad av SWECO,
daterad 2008-11-21

Området gränsar mot norrslutningen av Hallandsåsen och markytan inom aktuellt exploateringsområde faller kraftigt norrut. Markytan varierar mellan ca +37,5 i söder och +17 i norr.

Undersökningen har skett i 10 undersökningspunkter.

De övre jordlagren består av en mullhaltig sand med en mäktighet varierande mellan 0,3 och 0,45 m.

Under det mullhaltiga ytskiktet finns huvudsakligen sand ner till åtminstone djupet 5m.

I ett par undersökningspunkter inom den norra delen av området underlagras sanden av lera. Eftersom lerskikten inte påträffats i fler undersökningspunkter har utbredningen bedömts vara begränsad till lokala svackor i terrängen.

Den huvudsakligen förekommande jordarten, sand hänförs till tjälfarlighetsklass 1. den siltiga sanden hänförs till tjälfarlighetsklass 4.

Registrerade grundvattenytor låg vid undersökningstillfället under november månad, mellan ca 1 och 1,5 m. I punkt 1, belägen i en lågpunkt i norr, låg grundvattennivån något högre, ca 0,6m under markytan. Grundvattennivån varierar med årstiderna.

Markradonhalten har mätts i 5 punkter jämt fördelade över området. Området klassificeras som lågradon/normalradonmark.

Grundläggningsförhållandena inom området anses som generellt goda.

När lägen och utformning av planerade byggnader har fastställts rekommenderas kompletterande geoteknisk undersökning, vilken anpassas till respektive specifikt objekt.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Vatten och avlopp

VA-utredning är utförd av SWECO. Utredningen omfattar hela det ursprungliga planområdet, dvs även de nu borttagna västra och södra delarna. Ett sammandrag av VA-utredningen redovisas nedan:

Båstads kommun

VA-UTREDNING ÖSTRA KARUP

2008-11-28

(Finns att tillgå på Planavdelningen, Båstads kommun)

Planområdet är beläget på Hallandsåsens nordslutning med en relativt kraftig lutning. Hänsyn har tagits till den förhållandevis stora tillrinning av ytvatten som kan erhållas vid kraftig nederbörd.

Vid flödes-/nederbördsräkningar kontrollerades kapaciteten på befintlig spillvattenledning som ska ta emot spillvattnet från området. Ledningen gick full vid ett par tillfällen under mätperioden, trots att inget sk högtintensivt regn uppmättes.

Då den befintliga spillvattenledningen kommer att belastas med ytterligare 700 pe från planområdet, behöver kapacitetsförstärkande åtgärder vidtas innan området ansluts till ledningen.

Det totala dimensionerande flöde som uppstår vid en belastning av 700 pe beräknas till 12 l/s. Planområdet ligger bra till topografiskt sett, därför går det att tillämpa självfallsledningar i hela området.

Beräkningar angående dagvattenhanteringen inom planområdet har visat att ett 100-årsregn ej kan magasineras inom planområdet, eftersom för stor yta då måste tas i anspråk. Planförslaget måste utformas så att ett sådant regn kan ledas undan under kontrollerade former och inte ställer till skada på byggnader, vägar eller för människor.

I utredningen konstateras att:

Rätt tillämpat kan LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, som genom olika åtgärder fördröjer avrinningen av dagvatten så nära källan som möjligt, medföra värden som är positiva ur följande aspekter:

Estetiska, biologiska, ekonomiska, tekniska och pedagogiska aspekter.

Genom LOD efterliknas en mer naturlig avrinning från området och de höga flödestopparna reduceras. Grönstråk är utmärkta att använda som ett naturligt steg i dagvattenhanteringen. Här finns det goda möjligheter att få in öppna lösningar där vattnets många positiva värden tas tillvara.

I utredningen förordas lösningar med öppen dagvattenhantering, istället för att som traditionellt avleda dagvattnet nedgrävt i ledningar.

Exempel på detta är åtgärder på tomtmark och sk svackdiken, grunda svacka diken som ger en fördröjning av dagvattnet.

I övrigt visar den geotekniska undersökningen att områdets naturliga jordarter har en god förmåga att infiltrera det dagvatten som leds ner i svackdikena.

De planerade grönstråken som löper utför och nedför i nord-sydlig riktning, kan utnyttjas för så kallade u-dalar. Som förslag kan man i dessa relativt grunda dalar gräva fram grundvattnet och låta det slingra sig fram i en anvisning i botten på u-dalen som en bäck.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

U-dalarna ska fungera som recipienter för dagvatten från området.

För att åstadkomma en fördröjning av dagvattnet vid större vattenflöden föreslås fördröjningsmagasin i korsningarna mellan u-dalar och lokalgator, där vägbanken fungerar som fördämning.

I områdets nedre, norra del samlas dagvattnet upp i större dagvattenmagasin

Vid mycket stora nederbörds mängder kan dagvattnet behöva bräddas vidare ut från planområdet. Kapaciteten i kulvertar och öppna diken norr om planområdet och vidare mot Stensån skall utredas vidare.

Vid kraftiga regn kommer mycket vatten att rinna mot planområdet ytledes uppifrån Hallandsåsen. I utredningen föreslås att detta vatten tas omhand av ett avskärande dike söder om bebyggelsen. Grundvattnet från åsen tas omhand av LOD-åtgärderna nedströms.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Kultur och miljövärden

Några av områdets viktigaste miljövärden kan dela in i plus- respektive minus-värden.

- + Den vackra naturen med böljande landskap och små bäckar.
 - + Läget vid Hallandsåsens nordsluttning med vidsträckt utsikt över slättlandskapet, och ända ut till havet.
 - + Gränisar till skog och naturreservat med vandringsleder och rekreation.
 - + Närhet till den kulturhistoriskt viktiga Karupsbäcken som slingrar sig fram i landskapet.
 - + Närhet till lokal service ex Lanthandel, gårdsverksamhet, bibliotek, skola, förskola, idrottsplats och äldreomsorg.
 - + Närhet till verksamhetsområde med handel och arbetsplatser.
 - + Närhet till det regionala vägnätet och motorväg (E6), för pendling till bl a Ängelholm, Helsingborg, Laholm och Halmstad.
 - + Relativt bra pendlingsmöjligheter med buss till och från Båstad centrum.
 - + Närhet till planerad ny järnvägsstation i Petersberg, längs med Västra stambanan.
 - + Separerad gång- och cykelväg till Båstad centrum med butiker och service.
 - + Cykelavstånd till havet med bad, fiske och båtmöjligheter.
 - + Närhet till golfbana.
- Den trädbevuxna branten på Hallandsåsens nordsluttning skuggar.
 - Tidvis problem med högt grundvatten och vattenavrinning från åsen, främst i anslutning till åskanten.



PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16



Utsikt från närliggande ~~strövsområde~~ naturområde



Närhet till ~~vandringsleder och rekreation~~ naturområde



Karupsbäcken

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

PLANFÖRSLAG

Planinnehåll

Det finns en stor efterfrågan på tomter för villabebyggelse, radhus och mindre flerbostadshus i Östra Karup och Båstads kommun.

Planen omfattar ca 60 nya tomter för friliggande villabebyggelse, ca 23 nya tomter för friliggande villabebyggelse eller parhus, ca 15 nya bostäder i radhus och ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Totalt ca 158 bostadsenheter.

Den nya bebyggelsen med sin närhet till Båstad centrum, handel och kollektivtrafik kombineras här med närheten till natur och friluftsliv.

Principer för gestaltning

Det böljande landskapet med utsikt över slätt och hav, den omgivande naturen med sina slingrande vägar och små bäckfåror som letar sig ner för Hallandsåsens skogsbeklädda norrsida, är några av de viktigaste utgångspunkterna och förutsättningarna för områdets gestaltning.

Två huvudriktningar i landskapet skapar områdets karaktär.

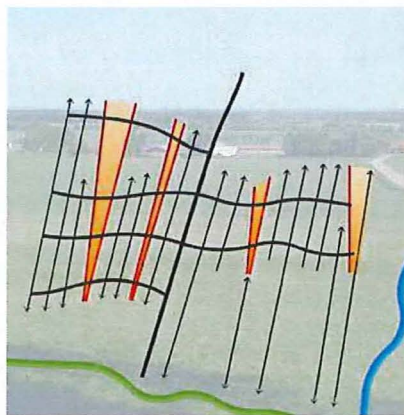
Den nord-sydliga riktningen kännetecknas av raka linjer; befintliga ägo gränser, diken och vägar samt utsiktslinjer - från höjden ut över slätten och kusten i norr såväl som från norr upp mot Hallandsåsen.

Den öst-västliga riktningen kännetecknas av den mjukt böljande topografin med åskanten och den markerade gränsen mellan lövskog och öppen mark.

Den nya bebyggelsen inordnas och förstärker huvudstrukturen. Utformningen av området syftar till att addera ny bostadsbebyggelse till befintlig. De nya bostädernas placering i landskapet eftersträvar bästa möjliga kontakt med omgivande natur och goda möjligheter till utsikt.

Omgivande naturmark leds in i området och länkas till den inre grönstrukturen.

Omhändertagandet av vatten från åsen och dagvatten från området ses som en tillgång, där bäckfåror och dammar länkas in bland bebyggelsen som naturliga element.





Utformning

Genom att bygga på sluttningen, ges mycket goda möjligheter till utsikt från större delen av området.

Den nya bebyggelsen tillsammans med grön- och utsiktsstråk, samspelar med naturmarken samt förstärker och kompletterar befintlig bostadsbebyggelse.

I den nya bebyggelsen återkommer kilformade grön-, vatten- och utsiktsstråk som sträcker sig från söder och vidgas mot utsikten i norr. Här ringlar små bäckfåror med vatten från åsen. De utgör en del av dagvattenhanteringen i området och bidrar även till en estetisk och biologisk mångfald. Några dammar för dagvattenfördröjning ingår också i detta system. I öst-västlig riktning genomkorsas bebyggelsen av böljande grönstråk. I dessa stråk och längs lokalgatorna samlas dagvattnet upp i svackdiken och leds vidare till de uppsamlade bäckarna. Grönstrukturen med gång- och cykelvägar knyter samman planområdet med dess omgivning. Tomterna följer lokalgatornas böljande sträckning längs med höjdkurvorna. Flera av tomterna har direktkontakt med naturmarken eller grönstråken inom området.

Byggnaderna ligger samlade längs gatan och formar ett vindlande gaturum med utblickar mellan husen, ut över den vidsträckta slätten och upp mot åsen. I gaturummet föreslås att träd planteras. Trädens funktion är att uppta och fördröja dagvatten, tydliggöra gatans sträckning samt tillföra gröna värden till bostadsområdet. Föreslagna villatomter är relativt stora.

Tomternas utformning och föreslagna husplaceringar skall anpassas till terrängen avseende höjder. Byggnaderna skall anpassas till gatuhöjderna. Tillgängligheten skall beaktas.

Den nya bebyggelsen placeras och utformas för att ge goda förutsättningar för utsikt från området såväl som från angränsande områden. Det är önskvärt med byggnader som har en begränsad utbredning i plan, men som samtidigt tillåts en tydlig resning på höjden. I delar av området tillåts, utöver angivet antal våningar, även mindre uppstickande takvåningar, torn, takkupor, lanterniner el dyl.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Kommunen får justera markhöjder i samband med anläggande av gator och tekniska anläggningar. All övrig förändring av marknivåer är bygglovspflichtig.

Tomtmarken skall ansluta naturligt mot gatan och omgivande tomter och naturmark. Bygga slänter och stödmurar ska undvikas så långt som möjligt. Även plank och murar mot naturmark och allmän platsmark bör undvikas.



Bebyggelsen anpassas till terrängen

I större delen av planområdet är inte källare tillåten, på grund av relativt hög grundvattennivå. I de brantare partierna kan suterränglösningar med delvis utgrävd källare vara möjliga. Kompletterande undersökning av grundvattennivå och flöde skall utföras i dessa fall.

I den södra delen planeras för tätare bebyggelse med radhus i upp till två våningar.

I den nordöstra delen finns möjlighet att uppföra flerbostadshus i två våningar. På del av byggnaderna tillåts takvåning.

Offentlig och kommersiell service

Genom utbyggnad av ett väl fungerande gång- och cykelnät når man den service som finns i Östra Karup bl a lanthandel, bibliotek, låg- och mellanstadieskola, idrottsplats, äldreboende, gårdsbutiker samt verksamhetsområdet med handel och arbetsplatser. Planområdet ligger ca 4 km från Båstad centrum med butiker och offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska eftersträva en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar och friytor.

Friytor

Ytor med parkmark planeras inom området.

Lekplats kommer att anordnas på förskolan centralt i området (tidigare detaljplaneetapp).

Områden för rekreation finns i anslutning till planområdet. Via gång- och cykelvägar, genom och utanför området når man kulturlandskapet och omgivande skogsområden med bl a golfbana, motionsspår och ridstigar.

TRAFIK

Gator och gång- och cykelvägar i området ansluter till och bygger vidare på befintlig, väl fungerande struktur i Östra Karup. Via främst den befintliga Gnejsvägen ansluts gatorna till Viktor Ewalds väg och vidare till väg 115 mot Båstad centrum i väster, resp ut mot E6 i öster.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

När det nya området är fullt utbyggt beräknas Gnejsvägen trafikeras av de boende i ca 225 hushåll. Detta inkluderar de hus och tomter som redan finns vid Skiffervägen, Porfyrvägen och Kvarteretsvägen. Uppskattningsvis kommer 900-1100 bilar att passera på gatan per dygn. Andelen tung trafik bedöms bli mycket liten, troligen mindre än 1 % (men naturligtvis något högre under den tid då området byggs upp). Kommunens bedömning är att denna trafikmängd inte kommer att orsaka så mycket buller att gränsvärdena överskrids.

Biltrafik

Infart till området sker främst från Viktor Ewalds väg i norr och vidare in på Gnejsvägen. Infarten betjänar såväl det nya bostadsområdet, butiken, förskolan som det befintliga bostadsområdet öster och söder om planområdet. Körbar utfart från bostäderna mot Gnejsvägen tillåts ej.

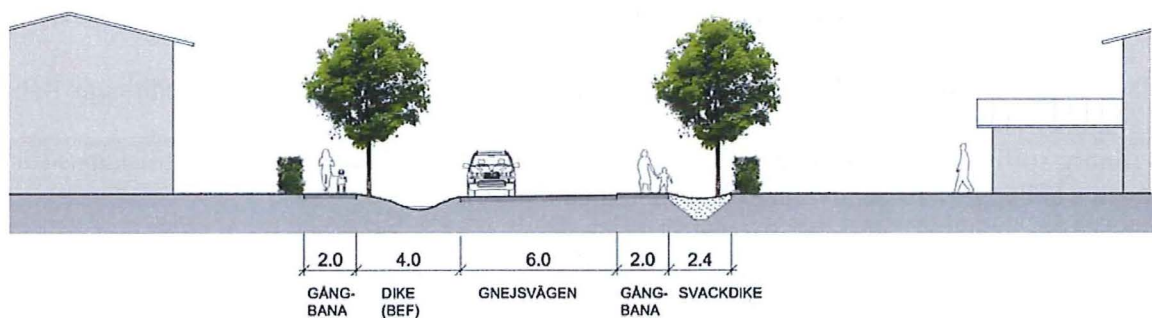
Lokalgator inom planområdet ansluter till Gnejsvägen, Månstensvägen öster om området samt till Viktor Ewalds väg i nordvästra delen. Lokalgatorna utformas för hög trafiksäkerhet och låga hastigheter. Hastighetsdämpande åtgärder anordnas vid korsande gång- och cykelvägar.

Vändplatserna inom området utformas så att de möjliggör vändning med sopfordon.

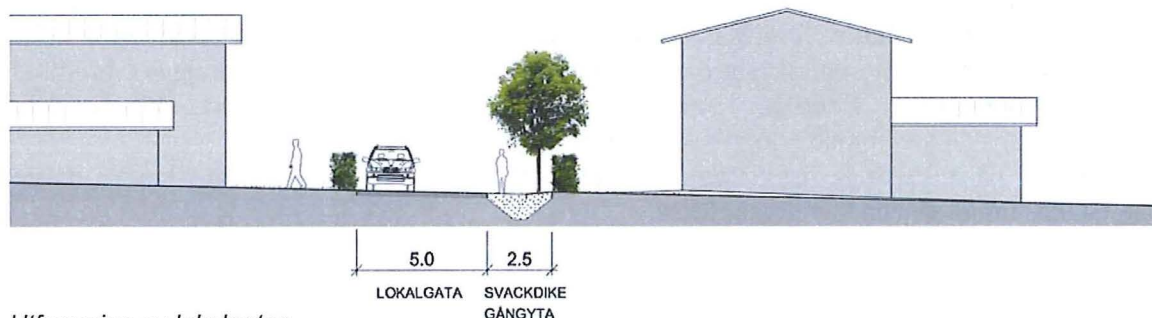
Två av lokalgatorna i västra delen förbinds med en smal tvärförbindelse, som ersättning för vändplats.



Hastighetsdämpande åtgärder anordnas vid anslutande gång- och cykelvägar.



Utformning av Gnejsvägen



Utformning av lokalgator

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Gång- och cykeltrafik

Ett väl utbyggt nät av gång- och cykelvägar i natur- och parkmarken länkar ihop området med befintliga gång- och cykelvägar i Östra Karup. Anslutningarna till cykelvägen västerut mot Båstad och framtida stationen i Petersberg samt österut mot skolan är viktiga punkter med hög prioritet.

Kollektivtrafik

Utbyggnaden av Västra Stambanan med tunneln genom Hallandsåsen och med nya tågstationer inom Båstads kommun innebär mycket goda pendlingsmöjligheter med järnväg. Den kommande stationen i Petersberg ligger ca 3 km från Östra Karup. Relativt goda bussförbindelser med Båstad finns med Skånetrafikens linje 525 inom kommunen (Torekov - Båstad - Östra Karup) samt med Hallandstrafikens linje 226 (Laholm - Båstad). Hållplatser finns på gångavstånd, både vid skolan och längs Viktor Ewalds väg.

Parkering

Parkering till bostäder och verksamheter anordnas på tomtmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

VA-utredning är utförd av SWECO:

Båstads kommun

VA-UTREDNING ÖSTRA KARUP

2008-11-28

(Finns att tillgå på Planavdelningen, Båstads kommun)

Planområdet kommer att försörjas med kommunalt vatten och avlopp via nya ledningar från kommunens nät.

Befintlig spillvattenledning från området är överbelastad. Ökad kapacitet måste tillskapas för den nya bebyggelsens behov innan planen kan genomföras.

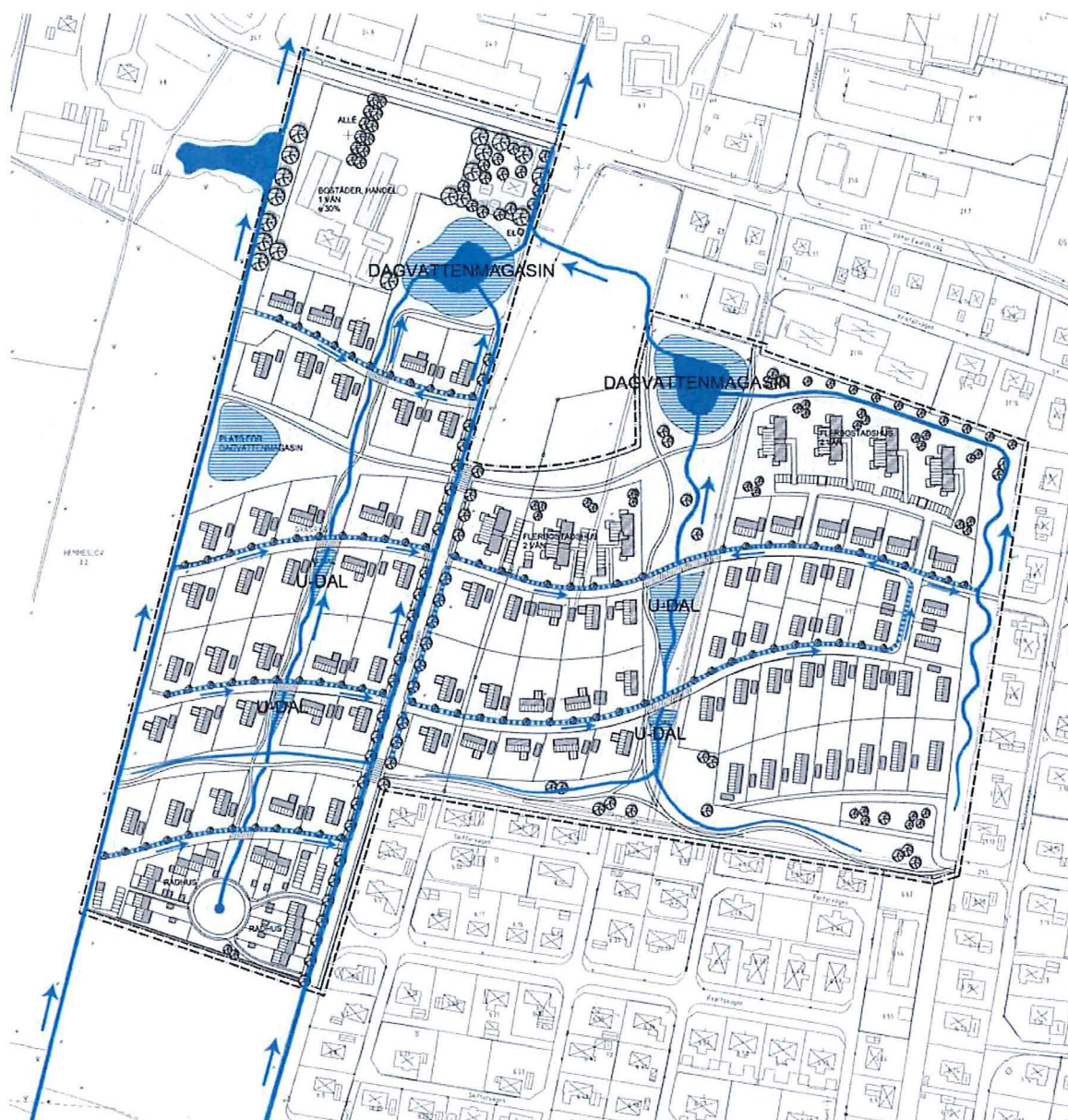
Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt genom infiltration och perkolation. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska i första hand avledas ovan mark.

Takavvattning förses med utkastare så att dagvattnet leds över gräsytor och infiltrerar på tomtmark.

Överskott av dagvatten samlas upp i svackdiken längs lokalgatorna samt i de öst-västliga grönstråken, där dagvattnet fördröjs och infiltrerar. Svackdikena leder vidare till de u-dalar med öppna bäckar som slingrar sig i nord-sydlig riktning. Vid korsande lokalgator bromsas kraftigare flöden och fördröjs. I områdets norra del samlas dagvattnet upp i större dagvattenmagasin med bräddavlopp som leder vidare norrut mot Stensån.

Kapaciteten på anslutande dagvattenledningar från området till recipienten Stensån måste säkerställas innan planen kan genomföras.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16



Öppen dagvattenhantering

Värme

Bebyggelsen skall utformas för god energihushållning.

EI

Södra Hallands kraftförening (SHK), ansvarar för elförsörjning och utbyggnad av elnätet i området.

En befintlig kraftledning på stolpar går genom området från väster fram till Gnejsvägen, där den dras ned i mark och vidare till befintlig transformatorstation i anslutning till befintlig bebyggelse. Kraftledningen skall förläggas i mark inom planområdet. En ny transformatorstation föreslås i områdets norra del, invid Gnejsvägen.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Efter en andra utställning av planhandlingarna har SHK tillfört att det behövs ytterliggare ett E-område i sydöstra delen av området. Plankartan har kompletterats med detta.

Tele, Tv och Bredband

Tele-, Tv- och bredbandsnät anläggs i området.
Befintligt ledningsstråk med rikskablar korsar området och kan behöva flyttas vid planens genomförande.

Renhållning

Avfall ska hanteras enligt Båstads kommuns lokala renhållningsordning.
Soppantering löses på respektive fastighet. För flerbostadshusen kan gemensamma sophus anordnas. Miljöstation finns öster om Gnejsvägen nära Viktor Ewalds väg.

KONSEKVENSER, STÖRNINGAR, RISKER INVERKAN PÅ MILJÖN

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planförslaget påverkar endast i mindre omfattning naturområde med skyddsstatus och bedöms inte påverka speciella särdrag i naturen eller kulturarvet.

Området består till största delen av odlad jordbruksmark. De nya grönstråken genom området med nya vindlande bäckar/diken och dammar utformas med naturkaraktär och ger härigenom förutsättningar för en ökad biologisk mångfald. Ett smärre befintligt dike tas bort då det inte passar i systemet för dagvatten. Diket har konstaterats inte vara en skyddsvärd biotop då det inte längre är vattenförande.

Den nya bebyggelsen samspelar och förstärker den naturliga topografin. Områdets direkta läge, nära skog och vandringsleder, på Hallandsåsens nordsluttning, ger goda förutsättningar för ett attraktivt boende, bra kontakter mellan ute och inne och med goda utsiktslägen.

Massor som uppkommer i samband med byggande ska i första hand användas inom planområdet. Resor och transporter till och från bostäderna innebär en ökad miljöbelastning. Bra cykelvägar till Båstad och till den framtida stationen ger goda möjligheter till resor utan bil. En förbättrad kollektivtrafik är önskvärd.

Naturresept, Riksintresse naturvård

Planområdet gränsar i söder mot naturresept. Tidigare omfattade planen en mindre del av naturreseptet. Länsstyrelsen avslog ansökan att flytta gränsen till naturreseptet i beslut 2011-06-16, varför denna del nu utgått ur detaljplanen.

Grönstråken inom planområdet ansluter till naturmarken och ökar tillgängligheten för allmänheten.

Natura 2000

Natura 2000-område söder om detaljplaneområdet skyddar naturvärdena i Hallandsåsens skogklädda branta sluttning och högre upp på platan. Det är avgränsat av skogskanten där sluttningen övergår i svagare lutning och öppen mark. Planens bebyggelse ligger nedanför åskanten med ett avstånd till denna på 120-150m, efter ändring i antagandehandlingen. All mark från skogskanten och över planområdet har sedan länge varit använd till odling (långt tillbaka också för bosättning) och har inte någon påverkan på natura 2000-områdets biologiska värden. Dagvattensystemet som föreslås ska i princip ta hand om allt dagvatten som genereras inom området. Det innebär alltså att mindre vatten än idag leds bort. Själva Hallandsåsen som natura 2000-området gäller ska inte avvattnas, inte heller ska åsens grundvatten dräneras eller påverkas på annat sätt. Planens bebyggelse påverkar inte de naturvärden som natura 2000-området avser att skydda.

Riksintresse friluftsliv, rörligt friluftsliv

Planområdet omfattar i huvudsak mark som idag är odlad och inte tillgänglig för friluftsliv. De nämnda riksintressena täcker i princip hela kommunen. Östra Karup tillhör de tätorter som kommunen bedömer ska växa och därmed ta mark i anspråk (jfr ÖP 08). Tätorten växer i anslutning till områden lämpliga för friluftsliv till nytta för de boende.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

MARK LUFT OCH VATTEN

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enl 5 kap Miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid och partiklar (PM10).

Luftföroreningar bedöms ligga inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Mark

Grundläggningsförhållandena inom området är generellt goda då undergrunden huvudsakligen består av naturligt lagrad sand med hög till mycket hög relativ fasthet. Lerans utbredning och dess egenskaper måste bestämmas mer i detalj för att kunna bedöma förstärkningsbehovet i leran.

I samband med den geotekniska undersökningen påträffades inga synliga förorenade massor, men om miljöförorenade massor påträffas skall entreprenören meddela tekniska enheten, Båstads kommun.

En radonundersökning har gjorts med hänsyn till jordart, årstid, grundvattennivå mm. Mätvärdena innebär att området klassas som lågradon/normalradonmark.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att försörjas med kommunalt vatten och avlopp via nya ledningar från kommunens nät.

Planområdet utformas för lokalt omhändertagande av dagvattnet, LOD. Dagvattnet infiltreras så långt möjligt inom planområdet. Enligt föreslagna åtgärder i VA-utredning beräknas området klara lokalt omhändertagande vid normala nederbörds mängder.

Risker för översvämning

Den nya bebyggelsen placeras på sluttningen i området, som har en relativt kraftig lutning. För bästa möjliga geotekniska och geohydrologiska förhållanden har hänsyn tagits till den förhållandevis stora tillrinningen av ytvatten som kan förekomma vid kraftig nederbörd. Efter utförda beräkningar, (se VA-utredning) konstaterades att ett 100-årsregn ej kan magasineras inom planområdet. Dagvattenhanteringen ska utformas så att vattnet från ett 100-årsregn kan ledas undan under kontrollerade former och inte ställer till skada på byggnader, vägar eller för människor.

Genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten så nära källan som möjligt, efterliknas en mer naturlig avrinning av dagvatten och de höga flödestopparna kan reduceras. Detta medför även värden som är positiva ur följande aspekter; estetiska, biologiska, ekonomiska, tekniska och pedagogiska.

Områdets dagvatten leds via öppna lösningar, såsom svackdiken i anslutning till lokalvattnet, u-dalar och utjämningsmagasin i de kilformade grönstråken, vidare till större fördröjningsmagasin. Dessa dimensioneras för att klara ett 10-årsregn. (Se VA-utredning)

Den geotekniska undersökningen visar att områdets naturliga jordarter har en god förmåga att infiltrera det dagvatten som leds ner i svackdikena.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

I samband med korsningen mellan u-dal och väg, kan man utnyttja vägbanken som en tillfällig fördämning av dagvattnet. (Se VA-utredning).

Planförslaget innehåller relativt stora tomter. Marktäckning på tomtmark ska vara genomsläpplig. Takavvattning förses med utkastare så att dagvattnet leds över gräsytor och infiltrerar på tomtmark.

Vid kraftiga regn kommer mycket vatten att rinna mot planområdet ytledes uppifrån Hallandsåsen. Ett avskärande dike anläggs ovanför bebyggelsen och avleder detta vatten vidare till det öppna dagvattensystemet inom området.

Vid mycket stora nederbörds mängder kan dagvattnet behöva bräddas vidare ut från planområdet. Det är viktigt att beakta hur anslutningarna till de föreslagna dagvattenlösningarna inom planområdet ska utformas utanför området, t ex genom verksamhetsområdet norr om planområdet.

Avledning nedströms väg 115 mynnar i diken och mörgelgravar i åkermark, för att slutligen ledas ner till Stensån. Kapaciteten på dessa delar som ligger utanför planområdet måste ses över och åtgärder vidtas för att stora mängder vatten ska kunna tas emot.

Det har i utförd VA-utredning konstaterats att befintlig spillvattenledning gått full vid ett par tillfällen under mätperioden. Detta sker när båda pumpar i pumpstationen går samtidigt. Trots att ledningen gått full vid två tillfällen har inget sk högintensivt regn uppmätts. Kapacitetsförstärkande åtgärder måste vidtas innan området ansluts till befintlig spillvattenledning.

Framtida mycket höga vattennivåer och översvämningar riskerar inte att skada den nya bebyggelsen och de tekniska anläggningarna inom planområdet. Dagvattenhanteringen inom planområdet utformas och planeras så att vattnet från ett 100-årsregn leds bort under kontrollerade former, ingen skada på byggnader, vägar eller för människor sker. Vattnets positiva värden tas istället tillvara, genom bl a öppna dagvattenlösningar i de återkommande grönstråken.

BULLER

Planområdet gränsar inte till några ur bullersynpunkt störande vägar eller verksamheter. Planområdet är trots sitt strategiska läge i regionen, beläget i ett mycket lugnt område. Ingen bullerutredning har ansetts nödvändig.

Vägtrafikbuller

Planområdet ligger ca 500m väster om motorväg E6. Buller från E6 har åtgärdats med bullervall på västra sidan mot Östra Karup. Även väg 115, för pendling in till Båstad, ligger på sådant avstånd från planområdet, ca 500m, att inget buller härifrån kan anses störande. Genomfartstrafik på Viktor Ewalds väg sker endast i mindre omfattning.

Trafiken inom planområdet beräknas bli måttlig med mycket liten andel tung trafik. Gnejsvägen uppskattas trafikeras av ca 900-1100 bilar per dygn.

Bostäder och förskola ska utformas så att gällande riktvärden för vägtrafikbuller inte överskrids.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Industribuller

Ett mindre industri- och verksamhetsområde finns i Östra Karup. Detta är beläget på sådant avstånd från planområdet att det inte anses påverka området ur bullersynpunkt.

Buller från verksamheter inom eller i anslutning till området skall uppfylla gällande riktvärden för industribuller.

INDUSTRIER, VERKSAMHETER

Norr om området och Viktor Ewalds väg, finns ett antal befintliga småindustrier och verksamheter, varav de närmaste är:

Willab Garden AB

Företagets verksamhet består av tillverkning, lagerhållning och försäljning av växthus och trädgårdsprodukter.

Verksamheten bedöms inte medföra olägenheter för miljön eller för kringboende.

BÅSTAB

Service av kyl- och frysfordon.

Reparation av påbyggnader på tunga fordon.

Verksamheten bedöms inte medföra olägenheter för miljön eller för kringboende.

Markiscentrum i Båstad AB

Försäljning och tillverkning av markiser.

Verksamheten bedöms inte medföra olägenheter för miljön eller för kringboende.

Ernst Dahlberg textil

Handel med textilvaror

Gränslösa shopping

Handel

Märkesoutlet

Handel med produkter inom Sport & Mode.

Nya verksamheter i eller i anslutning till området skall uppfylla tillämpliga krav med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet.

FARLIGT GODSTRANSPORTER PÅ VÄG 115

Anses inte för gällande planområde utgöra någon risk, med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet.

Avståndet till närmast föreslagna bostadsbebyggelse inom planområdet överstiger 60 meter.

Avståndet till verksamhetslokalerna inom planområdet överstiger 30 meter.

Avstånden uppfyller kraven på säkerhetsavstånd utan att särskilda åtgärder eller analyser behövs. (RIKTSAM - riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen)

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

SOCIALA KONSEKVENSER

Området planeras för varierande boendeformer; radhus med små tomter, friliggande småhus på större tomter samt flerbostadshus med gemensamma gårdar. Detta kan passa olika typer av hushåll. Sannolikt får området ändå en relativt ung befolkningsstruktur.

Ett utbyggt nät av gång- och cykelvägar genom området, Östra Karup och in till Båstad centrum gör att de boende har god tillgång till kommersiell och social service.

Mindre mötesplatser i form av små parker kan skapas inom området. Grönstråken med dammar och bäckar blir också bra samlingspunkter för de boende i området.

Tillgången till rekreation i anslutning till planområdet blir mycket god. Möjlighet till ett rikt friluftsliv ges genom närhet till skog, öppna haglandskap och havet.

KULTURELLA KONSEKVENSER

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv MB 3 kap 6 § samt rörligt friluftsliv och turism MB 4 kap 1, 2 §§.

Bebyggelsens påverkan på landskapsbild och kulturmiljö blir begränsad med de utformningsbestämmelser som införts i planen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planen tillgodoser en del av den efterfrågan på bostäder som finns i Båstad. Goda förutsättningar skapas för att ge Östra Karup ett attraktivt bostadsområde med höga boendekvaliteter så som närhet till skog och vandringsleder, ett levande kulturlandskap och till intressanta natur- och kulturmiljöer.

Planen medför investeringar i gator samt teknisk försörjning som VA-nät, elnät mm.

SLUTSATS

Förslaget bedöms

- Inte medföra att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.
- Inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte ge upphov till stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte utgöra någon risk för människors hälsa eller för miljön.
- Endast marginellt påverka några områden eller natur som har nationell eller internationell skyddsstatus.

Planförslaget bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, upprättas därför inte enligt kraven i 5 kap 18 § Plan- och Bygglagen.

Ställningstagandet motiveras med att föreslagen bebyggelse sammantaget bedöms ge marginell påverkan. Området med stora kvaliteter i närhet till natur, vatten, arbetsplatser, service och infrastruktur får ny användning och höjd attraktivitet.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SYFTE

Vid upprättandet av förslag till detaljplan ska i en genomförandebeskrivning redovisas de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen. (6 kap 1 § PBL).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande. Detaljplanearbetet följer föregående plan och bygglag (PBL 1987:10) enligt övergångsbestämmelser.

Genomförandetid

Genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridanden detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (5 kap 11 § PBL).

Ansvarsfördelning

Befintlig vägförening, gemensamhetsanläggning ga:2, utökas och är huvudman för all allmän platsmark med gator, gång- och cykelvägar samt all parkmark inom detaljplanen.

Alternativt ska ny väg- eller samfällighetsförening bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningen.

Kommunen är huvudman för dagvattenanläggningar och övriga tekniska anordningar.

Då dagvattenanläggningens utbredning kan skifta med varierande vattenmängder och årstider ska gränsdragning till parkmark gällande kommunens respektive vägföreningens ansvar klargöras genom avtal.

Exploatören (kommunen i egenskap av markägare tillsammans med övriga markägare) svarar för detaljplanens genomförande till alla delar samt finansieringen av detta.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas före detaljplanens antagande mellan kommunen och de privata berörda markägarna inom planområdet.

Köpeavtal

Marköverlåtelse mm kan regleras i köpeavtal och i kommande lantmäteriförrättningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmänna anläggningar

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Planförslaget innebär att följande anläggningar nyanläggs:

- Lokalgator och parkeringsplatser
- Parker, gång- och cykelvägar samt system för lokalt omhändertagande av dagvatten
- Vatten- och avloppsnet
- Tele-, TV- och bredbandsnet
- Elnät

Mark

Geoteknisk utredning är utförd av SWECO Malmö.

Utredningen anger att grundläggningsförhållandena inom området är generellt goda. För mer detaljerade anvisningar om grundläggningar och schaktarbeten hänvisas till ovan nämnda utredning och avsnittet Rekommendationer.

Radonundersökningen klassificerar området som lågradon/normalradonmark. Detta innebär att byggnader inom området ska utföras med radonskyddande konstruktion.

De naturliga marklutningarna är en stor tillgång och en av grundförutsättningarna för utformningen av området.

Höjdsättning ska utgå ifrån landskapets befintliga höjder med så små ingrepp som möjligt för att fungera för ändamålsenlig attraktiv villabebyggelse och tekniska anläggningar.

Ändring av marknivåer inom detaljplanelagt område kräver alltid marklov.

Arkeologi

Arkeologisk undersökning är utförd av Wallin kulturlandskap och arkeologi 10-15 april 2008. Välbevarad förhistorisk boplats påträffades utanför planområdet.

Vatten och avlopp

VA-utredning är utförd av SWECO Kristianstad.

Se bilaga VA-utredning Östra Karup 2008-11-28

VA-nätet utförs på konventionellt sätt och ansluts till det kommunala nätet. Befintlig spillvattenledning från området är överbelastad. Ökad kapacitet måste tillskapas för den nya bebyggelsens behov.

Dagvattenanläggningen ska vara en allmän VA-anläggning. Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas via ett LOD-system, lokalt omhändertagande av dagvatten. De öppna lösningarna inom planområdet består av svackdiken och fördröjningsmagasin.

Kommunens tekniska kontor ansvarar för avtal med de dikningsföretag som ingår i systemet för att avleda vatten.

Kapaciteten på anslutande dagvattenledningar från området till recipienten Stensån måste säkerställas innan planen kan genomföras.

Räddningstjänst

Tillgängligheten för brandkåren samt brandvattenförsörjningen skall beaktas vid detaljprojektering.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Renhållning

Planering av hur renhållning ska utformas (placering, storlek, tekniska krav) inom planområdet ska ske i samråd med NSR och respektive fastighetsägare.

Naturgas

Anslutning till naturgasnätet kan komma att ske om detta befinns lämpligt. Anläggande av nya och eventuell flyttning av befintliga ledningar bekostas av respektive exploatör eller enligt separat avtal med gasleverantör.

EI

Luftledningar som nu korsar området förläggs i mark. Markförläggning av luftledningar samt anläggande av nya och eventuell flyttning av befintliga markförlagda ledningar bekostas av respektive exploatör.

Tele, TV och bredband

Befintliga rikskablar som korsar området samt eventuella övriga ledningar som flyttas samt nya ledningar bekostas av respektive exploatör.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planens genomförande kräver investeringar i utbyggnad av gator, allmän platsmark, dagvattenhantering och ledningsnät. Detta bekostas till alla delar av berörda exploatörer och markägare.

Nödvändiga åtgärder som pga vägtrafikbuller kan krävas ska bekostas av fastighetsägare och regleras enligt exploateringsavtal.

VA- och bygglovsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Kostnader för planens utarbetande regleras i planavtal med berörda markägare, varför reducerad planavgift uttages vid bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan behöver ej upprättas. Fastighetsindelning inom planområdet ska anpassas efter planerad bebyggelse för bostäder och verksamheter. Fastighetsbildning bekostas av berörda markägare.

Fastighetsbildning

Det åligger fastighetsägaren eller berörd ledningshavare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt eller servitut, träffa för ändamålet nödvändiga avtal samt bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar.

PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING 2014-06-16

Gemensamhetsanläggning

Befintlig gemensamhetsanläggning ga:2 skall utökas för planområdet avseende allmän platsmark, gator, gång- och cykelvägar, parkmark samt belysning. Alternativt ska ny väg- eller samfällighetsförening bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningen. Bildande eller ombildande av gemensamhetsanläggning för planområdet bekostas av berörda markägare. Vägföreningen i Östra Karup har synpunkter på detaljutförande och framtida underhåll av gator, grönytor, vilka ansvar de kan åta sig m.m. Detta ska klargöras när vägföreningen utökas.

Ledningsrätt

Särskild tomt kan bildas för transformatorstation genom avstyckning, alternativt kan detta lösas med ledningsrätt. Rätt att framdraga eller bibehålla eventuella ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Det åligger ledningshavare eller fastighetsägare att ansöka om och bekosta detta.

Fastighetsägare som önskar flytta och kabla ledningar för exploatering står själva för kostnaderna.

Övriga rättigheter mm

I samband med bildandet av nya ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggning inom planområdet, skall ske en översyn av nu befintliga och i övrigt gällande rättigheter och vid behov upplösa eller ändra dessa.

Befintlig samfällighet Ö Karup S:6 upphävs genom lantmäteriförrättning i samband med planens genomförande. Marken överförs till nya fastigheter med stöd av planen.

Medverkande tjänstemän

Båstads kommun

Samhällsbyggnadschef
Lisa Rönnberg Arkitekt LAR/MSA

Planarkitekt
Jeppe Appelin Arkitekt SAR/MSA

Projektarkitekt
Per Iwansson Arkitekt SAR/MSA

Plankonsulter

Zoom Arkitekter AB

Niklas Emgård Arkitekt SAR/MSA
Per Björkeroth Arkitekt SAR/MSA MAA
Gunilla Emgård Arkitekt SAR/MSA