



FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLANEN
FÖR OMRÅDE VID

LYCKEBACKEN M.M.

I BÅSTADS SAMHÄLLE BÅSTADS KOMMUN
KRISTIANSTADS LÄN

UPPRÄTTAT AV BYGGNADSNÄMNDEN
DEN 19 SEPTEMBER 1986. REVIDERAT DEN 9 FEBR 1987

Jurik Lund JAN-ERIK LUND STADSARKITEKT
Stellan Paulie STELLAN PAULIE ARKITEKT
Göte Book GÖTE BOOK PLANINGENJÖR

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 1983 GENOM SAMMANSTÄLLNING OCH KOPIERING AV PRIMÄRKARTAN ÖVER BÅSTADS SAMHÄLLE VILKEN UPPRÄTTATS 1980 AV KJESSLER & MANNESTRÅLE AB, HELSINGBORG SAMT KOMPLETTERAD 1986 INOM BERÖRT OMRÅDE AV FASTIGHETS- BILDNINGSMYNDIGHETEN I ÄNGELHOLM

Christer Jönsson CHRISTER JÖNSSON DISTRIKTSLAMÄTARE

BETECKNINGAR

GRUNDKARTAN
GRUNDKARTEBETECKNINGARNA HÄNFÖR SIG TILL PRIMÄRKARTAN ÖVER BÅSTADS SAMHÄLLE. UPPRÄTTAD AV KJESSLER & MANNESTRÅLE AB HELSINGBORG
FASTIGHETSKEDOVISNINGEN GÄLLANDE DEN 22 SEPTEMBER 1986
DETALJREDOVISNINGEN GÄLLANDE DEN 22 SEPTEMBER 1986
GRUNDKARTANS MÄTKLASS II
KOORDINATSYSTEM:
I PLAN : 5 GON V SKÅNE I HÖJD : RH 00

STADSPLANEKARTAN

- A. GRÄNSBETECKNINGAR
- STADSPLANEGRÄNS
 - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 - GÄLLANDE BESTÄMMESEGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - GÄLLANDE BESTÄMMESEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - OMRÅDESGRÄNS
 - BESTÄMMESEGRÄNS
- B. OMRÅDESBETECKNINGAR
- ALLMÄN PLATS
- GATUMARK
 - PARK ELLER PLANTERING
- BYGGNADSKVARTER
- A ALLMÄNT ÄNDAMÅL
 - B BOSTÄDER
 - HB HANDEL SAMT I VISSA FALL BOSTÄDER HANTVERK
 - QHB KULTURRESERVAT - HANDEL BOSTÄDER
- SPECIALOMRÅDE
- ES TRANSFORMATORSTATION
- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR
- MARK FÖR MINDRE UTHUS O.D.YL.
 - MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
 - MARK FÖR BYGGNAD UNDER MARKPLANET
 - F-Ö FRILIGGANDE ELLER KOPPLADE HUS
 - S SAMMANBYGGDA HUS
 - 9-x GEMENSAM TILLFART-ALLMÄN GÅNGTRAFIK
 - u LEDNINGSOMRÅDE
 - IIv ANTAL VÅNINGAR JÄMTE VINDSINREDNING
 - IIv TILLÄTEN BYGGNADSHÖJD FRÅN MARK RESP. GRUNDKARTANS NOLLPLAN
 - M ANPASSNING TILL BEF. KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ
 - 9 BEF. VÄRDEFULL MILJÖ
 - UTFARTSFÖRBUD TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR
 - FÖRBUDETS SLUT
 - +0.0 GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 - (+0.0) GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
 - +0.0 FÖRESLAGEN GATUHÖJD
- D. ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR
- ILLUSTRATIONSLINJER
 - OMRÅDE DÄR ENLIGT BESKRIVNINGEN FORDRAS SÄRSKILD UPPMÄRKSAMHET MED HÄNSYN TILL BEFINTLIG MILJÖ

TILLHÖR BÅSTADS KOMMUNFULLMÄKTIGES BESLUT 1987-05-27 2 68
BESYRK I PLANSTEN
Göte Book GÖTE BOOK
GÖTE BOOK

OMRÅDE SOM FÖRESLÅS ATT UNDANTAGAS ENLIGT BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT 1987-04-06 2 110

DNR 11082-1186-87. TILLHÖR LÄNSSTYRELSENS I KRISTIANSTADS LÄN BESLUT DEN 9 OKTOBER 1987
ULLA LJUNGGREN
BOSTADSDEPARTEMENTET DNR PL 2109/87 88-06-22

SKALA 1:1000
0 50 100 150 M.
1434

BÅSTAD

BEVARINGSPLANEOMRÅDE

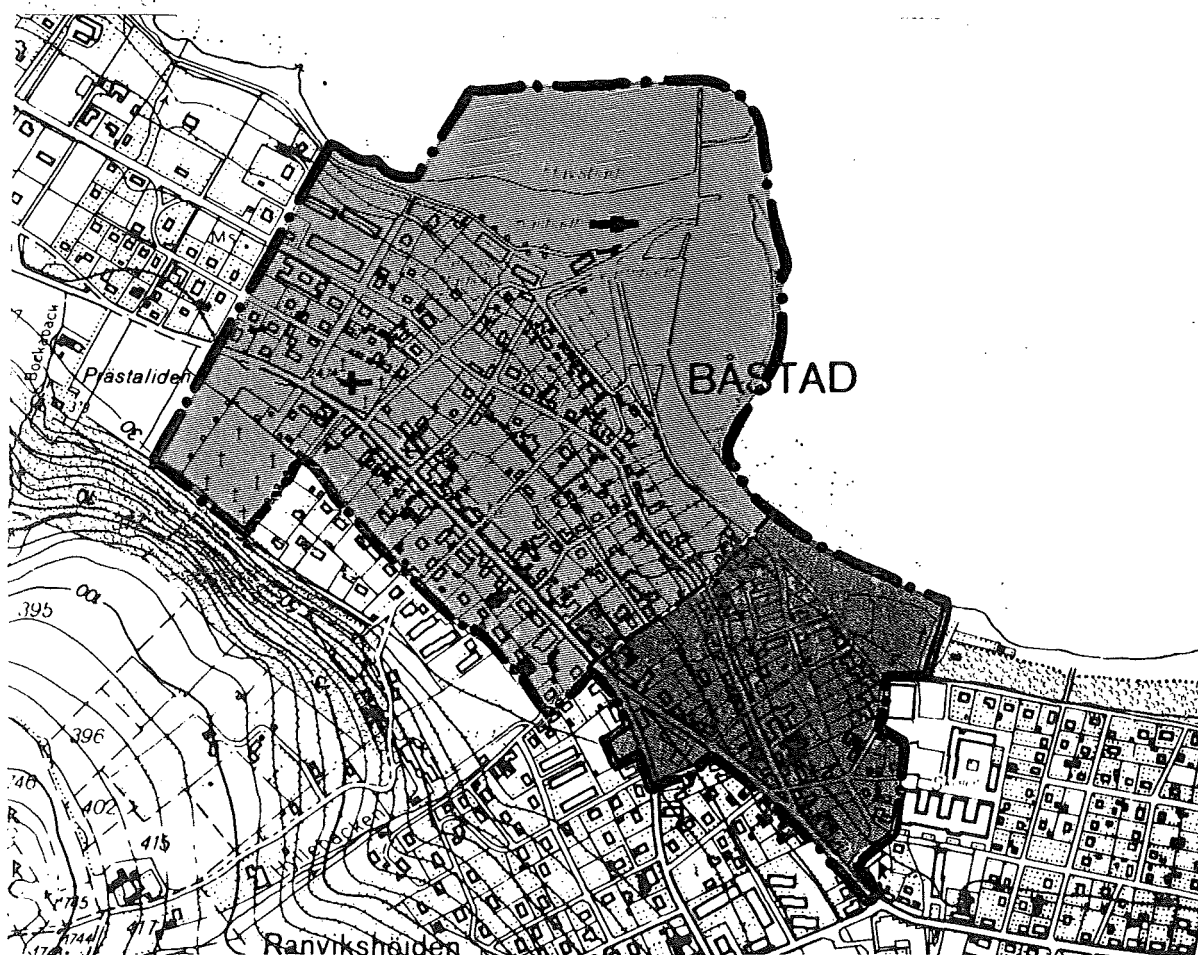


Stadsplaneförslag

LYCKEBACKEN MM

Byggnadsnämnden den 19 september 1986

Reviderat den 9 februari 1987



FÖRSLAG TILL ÄNDRING

AV STADSPLANEN FÖR OMRÅDE VID LYCKEBACKEN M M, BÅSTADS SAMHÄLLE

BÅSTADS KOMMUN

KRISTIANSTADS LÄN

UPPRÄTTAT 19 SEPTEMBER 1986, REVIDERAT 9 FEBRUARI 1987 AV

BYGGNADSNÄMNDEN I BÅSTADS KOMMUN

BESKRIVNING

Stadsplaneförslaget utgöres av

1. Beskrivning
2. Stadsplanebestämmelser
3. Plankarta
4. Illustrationskarta
5. Illustrationsplansch

Separata handlingar som tillhör planförslaget

- Bil 1. Kortfattat handlingsprogram angående upprättande av stadsplaner inom bevarandeplaneområdet i Båstads samhälle
- Bil 2. Markägarförteckning med grundkarta
- Bil 3. Inventeringsrapport november 1983
- Bil 4. Riksantikvarieämbetets och statens historiska museers rapport "MEDELTIDSSTADEN BÅSTAD"
- Bil 5. Minnesanteckningar från markägarinformation 2 april 1986
- Bil 6. Bemötande av inkomna remissvar 1986-06-27
-

PLANDATA

Planområdet begränsas i nordväst av Killebacken och hotell Båstad. I öster av skolområdet (Strandängsskolan) inom kvarteret Akvarellen. Från Laholmsbuktens strandlinje i norr sträcker sig planområdet till Köpmansgatan - Ängelholmsvägen i söder. (Se orienteringskarta) Planförslaget utgör den fjärde och sista etappen av det s k Bevaringsplaneområdet. För att nå en ur plansynpunkt önskvärd anslutning till omkringliggande bebyggelse omfattar förslaget ett något större område än det ursprungliga "bevaringsplaneområdet".

Planområdets totala areal uppgår till närmare 12 ha.

Planförutsättningar

Planförslaget ingår i ett större område som avsatts som riksintresse för kulturminnesvården. Särskilt gäller detta för bebyggelsen inom "bevaringsplaneområdet". Områdesplanen för Båstads samhälle har antagits av kommunfullmäktige 1982-11-24.

Detaljplaner och andra regleringar angående markanvändningen

1. Ändring av stadsplanen för del av Båstad (kv Biet och Bromsen m m), fastställd den 29 april 1952.
2. Ändring och utvidgning av stadsplanen för Båstads köping, berörande kv Apeln, Pilen m fl, fastställd den 29 mars 1961.
3. Ändring i stadsplanen för Båstads köping, (kv Kusten, Falken m fl), fastställd den 28 december 1960.

4. Ändring i stadsplanen för Båstads köping (kv Laxen, Uttern, Svanen, Bäckén och del av Tegelugnslyckan), fastställd den 23 november 1965.
5. Ändring av stadsplanen (kv Falken m fl) i Båstads köping, fastställd den 15 mars 1966.
6. Ändring i stadsplanen för del av kv Tegelugnslyckan i Båstads köping, fastställd den 18 augusti 1967.
7. Ändring av stadsplanen för kv Akvarellen m fl i Båstads köping, fastställd den 6 februari 1968.
8. Ändring av stadsplanen för del av kv Tegelugnslyckan i Båstads köping, fastställd den 5 mars 1970.
9. Ändrad stadsplan för del av kv Evald inom Båstads köping fastställd den 7 oktober 1971.
10. Ändrad stadsplan för del av Brunnsparken i Båstad, fastställd den 3 maj 1972.
11. Ändrad stadsplan för del av Båstads samhälle (stg 203 m fl), fastställd den 18 maj 1976.
12. Ändrad och utvidgad stadsplan för del av Båstads samhälle (kv Borren m m), fastställd den 30 september 1982.
13. Ändring och utvidgning av stadsplan för område vid Hamnen och Tennisstadion i Båstads samhälle, Båstads kommun, fastställd den 9 oktober 1984.
14. Dessutom berör planförslaget ett tidigare upprättat förslag till ändring av stadsplanen för kv Skagen och Kattegatt m fl, som utgör den tredje planetappen inom bevaringsplaneområdet och som ännu ej fastställts utan genomgår länsstyrelsens fastställelseprövning.

För bevaringsplaneområdet råder byggnadsförbud jml 35 § byggnadslagen jämfört med 15 § byggnadslagen till 1987-06-15. Planområdet ingår också i det område för vilket kommunfullmäktige 1983-04-27 § 60 beslutade att byggnadsstadgans 38 § 1:a stycket skall gälla.

Gällande planer och rådande förbud framgår av särskild kartbild.

Kommunala ställningstaganden

Till planförslaget finns separat handlingsprogram (se bil 1).

Någon speciellt utarbetad och sammanställd bevaringsplan har ej gjorts för området utan planarbetet grundar sig på de inventeringar av byggnadsbestånd och miljöförhållanden som kontinuerligt gjorts sedan 1974 och som redovisas i separat inventeringsrapport (bil 3).

Alternativa förslag till trafikföringsplaner för bevaringsplaneområdet utarbetades under 1970-talet och blev även föremål för internt remissförfarande inom berörda kommunala organ. Principerna för trafikplaneringen har sedan även 1982-04-05 diskuterats vid ett möte i närvaro av representanter för olika kommunala myndigheter.

Beträffande målsättning för trafikplaneringen har också byggnadsnämnden 1982-10-25 § 373 beslutat, att som arbetshypotes ange, att framkomlighet med bil till var fastighet måste tillåtas. I möjligaste mån skall dock ett differentierat trafiksystem tillämpas. På vissa gator skall biltrafiken anpassas efter de gåendes villkor.

Särskild trafikutredning för Båstads samhälle har utarbetats av Kjessler & Mannerstråle AB 1979-07-06.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Allmän orientering

Båstad, som ligger på strandremsan mellan Laholmsbukten och Hallandsåsen, hade en storhetstid under 1400- och 1500-talen då sillfisket var rikt. Rester av medeltida bebyggelse har påträffats mellan Bokkebäck och Hyldebäck. Mariakyrkan uppfördes under 1400-talet. Svåra eldsvådor, som förstörde stora delar av bebyggelsen, härjade 1742 och 1870. Den äldsta och ur kulturhistorisk synpunkt mest värdefulla bebyggelsen härrör från 1700- och 1800-talen. Den är samlad kring Agardhsgatan, Torget, Köpmansgatan och Hamnen.

Inom detta område dominerar låga envåningshus. De äldsta är uppförda i skiftesverk eller korsvirke med träpanel. De yngre husen är till stor del uppförda i tegel. Den äldre bebyggelsen är mestadels placerad i gatulinjen med utvändiga trappor på gatumark.

Bebyggelse

Den bebyggelse som ej förstördes vid den förödande branden i juni 1870, då större delen av samhället ödelades, var i huvudsak belägen öster om Hyldebäcken, längs Agardhsgatan. Av kartor, som ingår i inventeringsrapporten (bil 3), framgår hur bebyggelsen successivt återkom efter branden. Av inventeringsrapporten framgår också i vilken omfattning den ursprungliga bebyggelsen bevarats eller ersatts.

Byggnader för handelsändamål och olika verksamheter är främst lokaliserade till Köpmansgatan, även om mer turistbaserade aktiviteter återfinns utmed Agardhsgatan.

Inom kvarterens inre delar finns även i begränsad omfattning hantverk av olika slag. Ett trädgårdsmästeri finns i kv Falken. Utmed Köpmansgatan domineras bebyggelsen av hotell Båstad och hotell Borgen med tillhörande restaurangrörelser. På motsatt sida av gatan finns en under senare år

uppförd vårdcentral som i viss mån förändrat gatubilden på den branta delen av Köpmansgatan i höjd med kv Lyckebacken. Intill vårdcentralen finns en äldre tvåvåningsbyggnad som tidigare inrymt polis- och apotekslokaler men som numera utnyttjas för kontors- och bostadsändamål. Den äldre bostadsbebyggelsen är i huvudsak lokaliserad till Agardhsgatan och har undantagslöst stort kulturhistoriskt värde. Bland annat finns Agardhsgården, en handlesgård från 1700-talet. I likhet med övrig äldre bebyggelse inom den centrala delen av samhället är husen uppförda i gatulinjen och ofta med stenmurar som förbinder byggnaderna med varandra och avgränsar gaturummet. Inom kvarteren i övrigt finns heterogen bebyggelse av varierande ålder och karaktär, dock med inslag av enstaka byggnader som har kulturhistoriskt värde. Utmed Rosins väg finns nyare radhusbebyggelse som i skala och utformning anpassats till närliggande befintlig, äldre, bebyggelse. Kvarteret Böljan, mellan Tennisvägen och Brunnsparken, är byggt med en under 1960- och 1970-talen uppförd atriumhusbebyggelse av mer modern karaktär. Inom kvarteret Argus, den så kallade Focushörnan, vid Tennisvägens anslutning till Köpmansgatan finns ett trevåningshus med butiker och bostäder. Genom sitt läge och sin storlek har denna byggnad kommit att utgöra ett komplement till Köpmansgatans centrumkaraktär och butiksanläggningen "Astrakanen" vid Fridhemsvägens anslutning till Köpmansgatan där också kommunens förvaltningscentrum finns.

Friområden

Utöver strandområdet i norr med Brunnsparken finns ej något park- eller friområde inom planförslaget. Brunnsparken kännetecknas av ett kraftigt trädbestånd som också dominerar strandområdet och som sedan fortsätter vidare mot Malens havsbad. En lekplats, GUL STAD, är anlagd väster om Brunnsparken. Trädgårdsanläggningar i anslutning till befintlig bebyggelse bidrar i många fall till en, mijömässigt sett, mycket god helhetsverkan av denna samhällsdel. Vid anslutningen mellan Agardhsgatan och Köpmansgatan finns en mindre plantering.

Gatunät - trafik

Samtliga gator inom planområdet är utbyggda. Väster om Ängelholmsvägen, intill anslutningen med Köpmansgatan, finns en allmän parkeringsplats med utrymme för ca 50 bilar.

Teknisk service

Erforderliga vatten- och avloppsledningar är utbyggda. Detta gäller även telekablar och ledningar för el-försörjningen. En transformatorstation finns vid Nordströms sträde mellan Köpmansgatan och Ängelholmsvägen.

Markägareförhållanden

Av planförslaget berörda markägare redovisas i särskild förteckning (bil 2). Kvartersmarken är i huvudsak i enskild ägo medan gatumarken i princip är kommunägd.

PLANFÖRSLAG

Förslagets huvudsakliga syfte är att ersätta mångfalden av gällande stadsplaner med sina i flera avseenden splittrade föreskrifter till ett enda planförslag med bestämmelser som bättre är anpassade till nuvarande och framtida bebyggelse. Planområdet ingår i den del av Båstads samhälle där krav framställts på upprättande av bevaringsplan samt där byggnadsförbud meddelats i avvaktan på antagande av ny stadsplan. Vid planarbetet har målsättningen varit att i möjligaste mån bibehålla nuvarande miljö- och bebyggelsekaraktär. Särskilda planbestämmelser har därför medtagits för att beakta bevarandesynpunkterna.

Allmänt ändamål

Landstingets vårdcentral inom kv Lyckebacken har redovisats för allmänt ändamål. Förslaget medger en mindre utbyggnad mot norr.

Handelsändamål

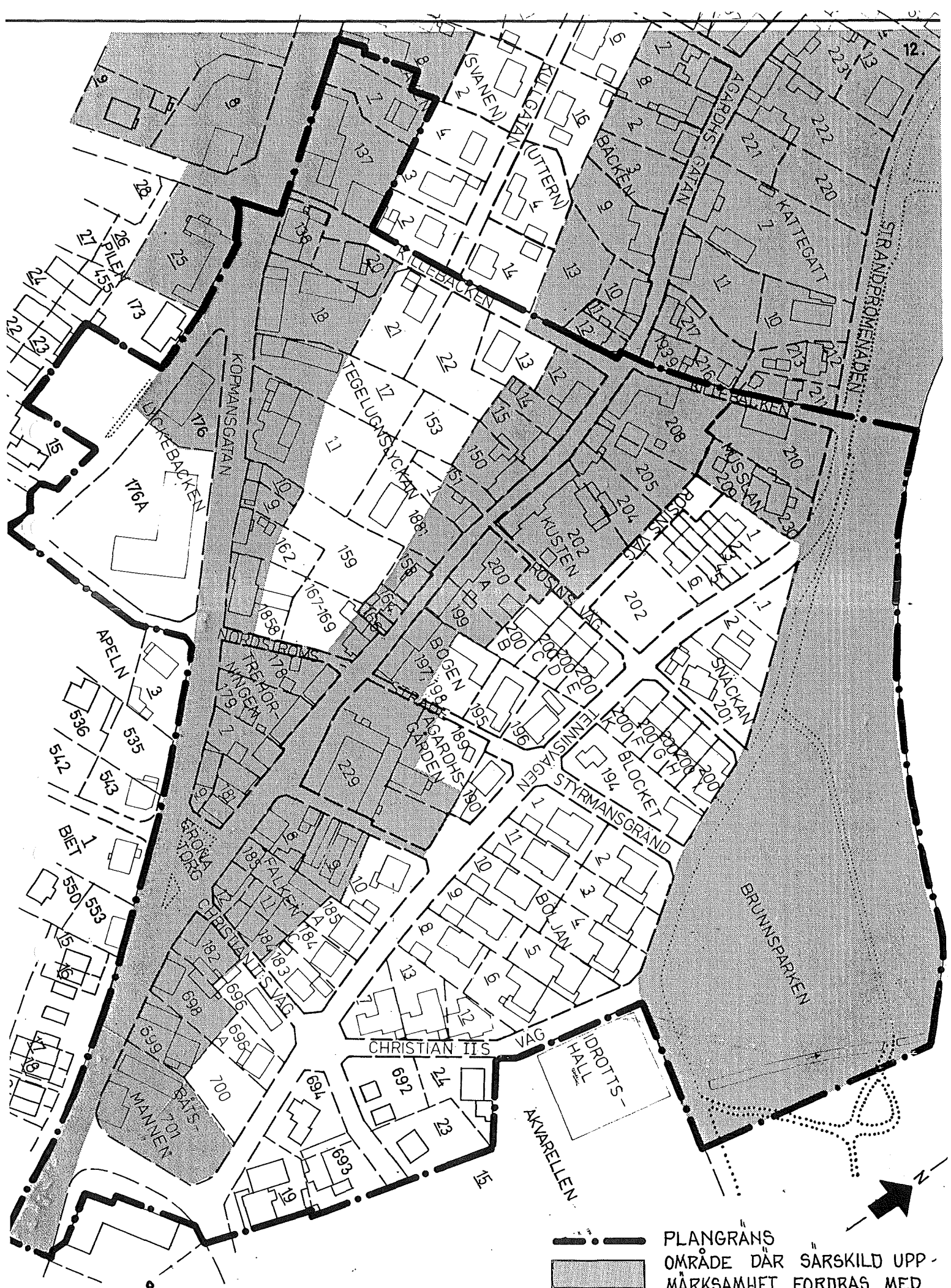
Bebyggelsen utmed Köpmansgatan är till övervägande del utnyttjad för olika former av handelsändamål men med inslag av bostäder. För dessa kvartersdelar föreslås kombinerat handels- och bostadsändamål med rätt för sådant hantverksändamål som ej medför olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Inom tomt nr 18 i kv Tegelugnslyckan korrigeras byggnadsrätten och anpassas till befintliga byggnader. För tomt nr 11 i samma kvarter har byggnadsrätt för garage föreslagits under ett nyligen uppfört parkeringsplan. Inom kvarteret Båtsmannen, vid Tennisvägens anslutning till Köpmansgatan, består befintligt byggnadsbestånd till stor del av äldre byggnader som kan betraktas som saneringsmogna. Bebyggelsen strider även mot gällande stadsplan. Planförslaget redovisar här en ny bebyggelse som anpassas till omgivande miljö. Föreslagen justering av kvartersgränsen mot Tennisvägen har tillkommit efter samråd med vägförvaltningen.

Den föreslagna bebyggelsen inom kv Båtsmannen redovisas på särskild illustrationsplansch. (Bil 5) Biluppställningen föreslås ske under ett gårdsplan. För exploateringen förutsättes att berörda fastigheter sammanslås till en enhet. På motstående sida av Tennisvägen (inom kvarteret Argus) har endast förgårdsmarken medtagits med utrymme för kundparkering och plats för lastning-lossning till befintliga butikslokaler och apotek. Infarten till befintlig biluppställning på gården behålles. Genom föreslagen bebyggelse inom kvarteret Båtsmannen understrykes den handelskoncentration som här vuxit fram i korsningen Köpmansgatan - Tennisvägen. Den utgör också en övergång från Köpmansgatans butiksstråk till centrumanläggningen Astrakanen söder om planförslaget där också kommunens förvaltningscentrum är beläget.

Den del av kvarteret Laxen, som omfattas av förevarande planförslag, var ursprungligen avsedd att ingå i tidigare upprättat förslag, benämnt kvarteret Skagen och Kattegatt m m, och som för närvarande genomgår fastställelseprövning. Med hänsyn till vissa oklarheter om aktuell tillbyggnad av hotell Båstad uteslöts dock området ur dåvarande förslag. Sedan planföresättningsarna numera klarlagts har berörda fastigheter i stället medtagits i förevarande förslag. Enligt 1982 års program för kulturminnesvården i Skåne anges bland annat att "Båstads hotell har byggnadsminneskaraktär och bör behandlas med hänsyn därtill". Befintlig byggnad, som under senare år genomgått en fullständig renovering, har därför redovisats som kulturreservat, dock med tilläggsbestämmelse som säkrar nuvarande användningsätt för handels- och bostadsändamål. Planerad tillbyggnad har försetts med stadgande som innebär en anpassning till den kulturhistoriska miljön. Planförslaget anvisar möjlighet för en från trafiksynpunkt önskvärd samordning av infarten och parkeringen med intilliggande fastighet i väster.

Bostadsändamål

Bortsett från de i ovanstående kapitel nämnda delarna utmed Köpmansgatan redovisar förslaget enbart bostadsändamål för resten av planområdet, som i det närmaste är helt utbyggt. Där det i dag finns vissa luckor i bebyggelsen föreslås möjlig utfyllnad. Detta gäller i första hand den inre delen av kvarteret Tegelugnslyckan och södra delen av kvarteret Musslan.



BÅSTAD BEVARANDESYNPUNKTER.
 SPL-OMRÅDE VID LYCKEBACKEN M.M.
 SKALA 1:2000

Inom en del kvarter med bostadshus finns även viss handels- och hantverksrörelse insprängd. (T ex handelsträdgård inom kvarteret Falken.) Dessa verksamheter kan bedrivas alltjämt och eventuell om- eller nyetablering får prövas i varje särskilt fall i samband med byggnadslovsgranskning.

Bevarandesynpunkter

Som framgår av särskild kartbild omfattar planförslaget områden där särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till befintlig miljö. Skulle fornlämningar påträffas under mark i samband med områdets utbyggnad gäller vad som stadgas i 8 § lagen om fornminnen.

Vissa kvarter eller delar därav, med befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, har åsatts bestämmelser som innebär att särskild hänsyn tas till den historiska miljön. Omfattningen av de områden som kommit ifråga grundar sig på den inventering, bil 3, som tillhör planförslaget. Syftet med ifrågavarande bestämmelser är att bebyggelsens karaktär måste ta särskild hänsyn till bevarandeintressena. Här följer en kvartersvis redogörelse för de intentioner som legat till grund för planutformningen.

Kvarteret Lyckebacken

Förutom en äldre transformatorstation omfattar kvarteret endast två tomter, varav stg 176 A är bebyggd med en under senare år uppförd vårdcentral. Intilliggande stg 176 är bebyggd med en tvåvåningsbyggnad, uppförd under 1940-talet och som tidigare inrymt apotek m m och kan av denna anledning ha visst samhällshistoriskt värde. Inom kvarteret finns ett värdefullt lövträdsbestånd. Ett kastanjeträd i anslutningen mellan Köpmansgatan och Ängelholmsvägen torde kunna göra anspråk på att vara det betydelsefullaste trädet för gatumiljön i samhället.

Kvarteret Tegelugnslyckan

Inom kvarteret finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse både utmed Köpmansgatan och längs Agardhsgatan. Förstnämnda bebyggelse domineras av tidstypiska handels- och hotellbyggnader. Där finns också några mindre bostadshus från tidigt 1800-tal. Det är angeläget att bebyggelsen får behålla sin traditionella utformning och karaktär. Utmed Agardhsgatan finns bostadsbebyggelse grupperad utmed gatulinjen och som delvis är från tiden före 1870 års förödande brand. Bebyggelsen har mycket stort kultur- och samhällshistoriskt värde. Den är dessutom värdefull för den totala miljön inom denna del av samhället. Gatubilden utmed Agardhsgatan bör i möjligaste mån bevaras. Inom stg 1881 finns en lucka i bebyggelsen som bör slutas med ett bostadshus i gatulinjen och som i skala och utformning måste anpassas till övrig bebyggelse utmed Agardhsgatan. Den tillkommande bebyggelsen inom kvarterets inre del, som planförslaget medger, bör ävenledes utformas så att helhetsbilden av nuvarande förhållanden ej onödigt påverkas.

Kvarteret Laxen

Den värdefulla bebyggelsen längs Köpmansgatan domineras av hotell Båstad som ur kultur- och samhällshistoriskt intresse har stort värde. Hotellet redovisas därför som kulturresevat med tilläggsbestämmelse så att ändamål och byggnadsrätt säkerställs. Det är angeläget att gatubilden på denna sträcka av Köpmansgatan bevaras intakt utan främmande inslag av byggnader eller byggnadsdelar. Partiet utmed Hyldebäcken, som rinner med öppen fåra genom del av kvarteret, är även värdefull att bevara.

Kvarteret Trehörningen

Befintliga bostadshus utmed Agardhsgatan inom stg nr 178 och 179 är från början av 1800-talet och värdefulla för miljön. I överensstämmelse med gällande stadsplan redovisas byggnadsrätt för två hus även utmed Köpmansgatan. Det är angeläget att dessa tillkommande byggnader anpassas till befintlig bebyggelse.

Kvarteret Kusten

Inom kvarteret finns bland de äldsta husen i samhället. Utmed Rosins väg föreslås viss komplettering som tar upp den tidigare kringbyggda gårdsformen. Vid upprustning eller ombyggnad är det angeläget att befintliga miljöförhållanden bevaras. Vid utnyttjande av föreslagen byggnadsrätt för gårdsbebyggelsen utmed Rosins väg måste anpassning ske till terrängen.

Kvarteret Musslan

Byggnaden inom stg 210 har tidigare varit "fattighus" och har därför samhällshistoriskt värde. Intilliggande stg 230 är bebyggd med ett bostadshus från sekelskiftet och har stort miljövärde. Den obebyggda delen (stg 202) bör bebyggas med anpassning till den under senare år uppförda radhusbebyggelsen inom tomterna 1 - 6.

Kvarteret Bogen

Kvarteret är fullt utbyggt och innehåller äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utmed Agardhsgatan. Inom den östra delen finns senare uppförda bostadshus. Inom kvarterets inre del finns en byggnad inrymmande hantverkslokaler (plåtslageri). Vid upprustning och eventuella ombyggnader måste framför allt miljön utmed Agardhsgatan, Rosins väg och Nordströms sträde beaktas.

Kvarteret Agardhsgården

Kvarteret domineras av Agardhsgården som har ett utomordentligt samhällshistoriskt och byggnadshistoriskt värde. Alla förändringar inom kvarteret måste underordnas gårdsanläggningen som härstammar från 1700-talet och vars helhet har större miljövärde än vad de enskilda byggnaderna äger var och en för sig.

Kvarteret Falken

Inom norra delen av kvarteret finns en växthusanläggning. I övrigt är kvarteret bebyggt med bostadshus. Det är angeläget att nybebyggelse anpassas till miljön utmed Agardhsgatan och framför allt till intilliggande kvarteret Agardhsgården.

Kvarteret Båtsmannen

Befintlig bebyggelse har ej bedömts äga några särskilda miljövärden utöver att den i skala är anpassad till miljön i denna samhällsdel. Såväl föreslagen nybebyggelse i kvarterets södra del som eventuella ombyggnader av bebyggelsen i övrigt bör beakta karaktären hos omgivande bebyggelse.

Kvarteren Snäckan, Blocket, Böljan, Argus samt del av kvarteret Akvarellen

Samtliga kvartersområden inrymmer bostadsbebyggelse från skilda epoker av 1900-talet. Någon ny exploatering föreslås ej. Framtida ombyggnader och eventuella upprustningar bör anpassas till miljön inom denna samhällsdel.

Allmän plats - gator, parkmark

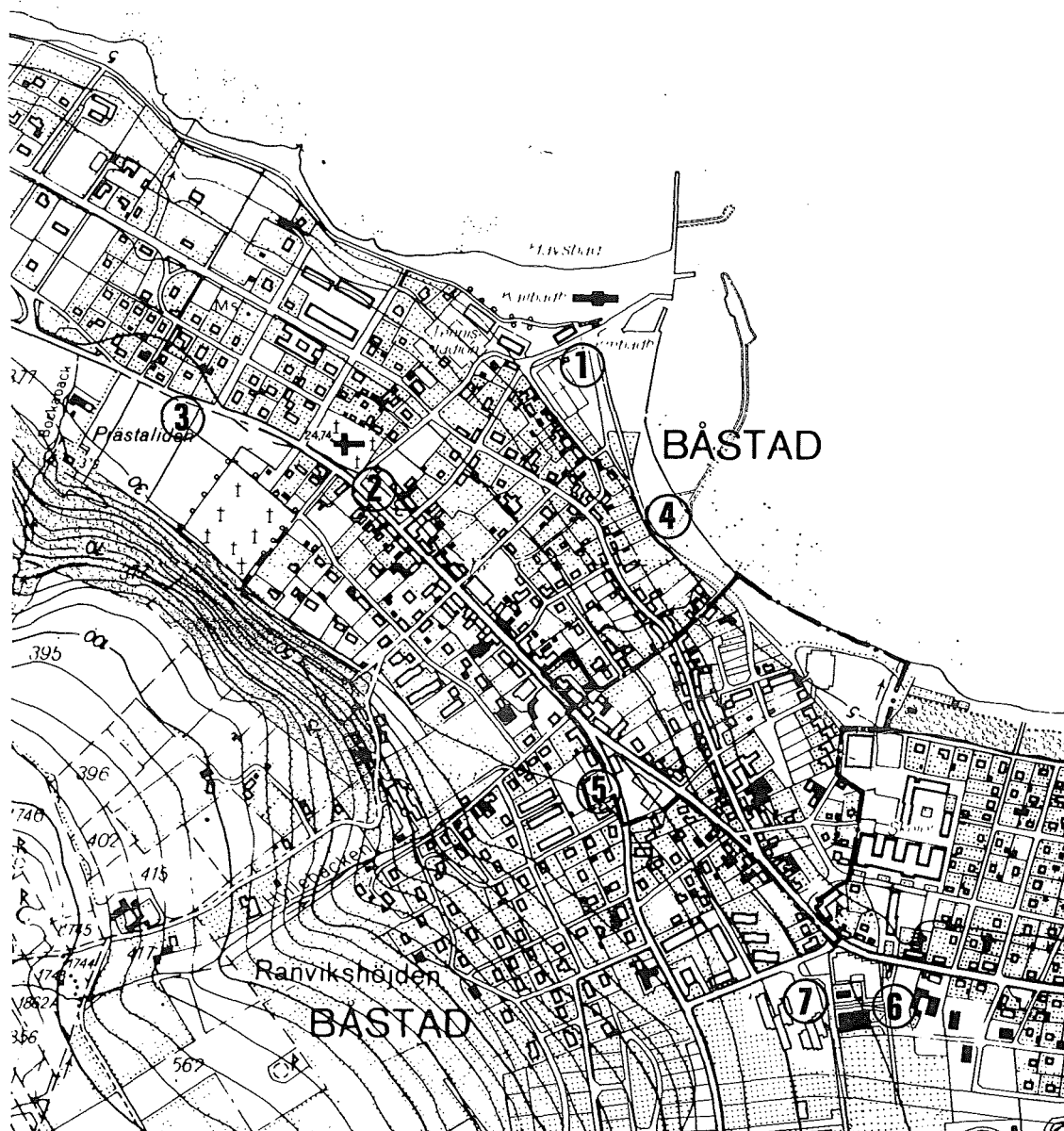
Det är angeläget att framför allt Agardhsgatan ägnas särskild uppmärksamhet i fråga om gatubeläggning, belysning m m så att den ålderdomliga miljön och gatubilden vidmakthålles. Även de till Agardhsgatan anslutande gatorna bör ägnas liknande omsorg, så att den totala miljön ej påverkas. Strandområdets karaktär som friområde bör framhävas bättre, eventuellt genom ökad plantering av träd.

Gator - trafik

Samtliga gator inom planområdet, förutom de på ömse sidor om Agardhsgården, är utbyggda i enlighet med gällande stadsplaner. Planförslaget anger en justering av Tennisvägen invid kvarteret Båtsmannen. Detta föranleds av

att Tennisvägen på sikt kommer att utgöra allmän väg och måste som sådan uppfylla vissa krav på radier etc, vilket medför en ombyggnad av anslutningen till Köpmansgatan. En från trafiksäkerhetssynpunkt nödvändig ombyggnad har redovisats vid korsningen Christian II:s väg och Tennisvägen. I dag utgör denna en i det närmaste fem-vägs korsning och borde med hjälp av kantsten och olika markbehandling ges en bättre utformning. Genom olika markbeläggningar bör delar av Nordströms sträde ges en utformning som bättre understryker att denna branta och smala gata ej bör användas för genomfartstrafik.

Ett i gällande stadsplan redovisat gångstråk mellan Rosins väg och Killebacken har slopats då ett markintrång ej längre anses befogat. En äldre vattenkälla intill Killebackens vändplats blir belägen inom parkmark. För att säkerställa tillgängligheten för de inre delarna av kvarteret Tegelugnslyckan föreslås två gemensamma tillfartsområden. Dels ett från Killebacken för tomterna 17, 21, 22 och stadsäga 153, dels ett med anslutning till Agardhsgatan för stadsägorna 158, 159 och 1881. Förstnämnda tillfartsområde är ej avsett att kunna utnyttjas för genomfartstrafik genom kvarteret. Genomförande av denna gemensamhetsanläggning kan ej ske utan byggnadsnämndens medgivande. Det är då nämndens uppgift att tillse att deläggande tomter för bostadsändamål ej utsättes för olägenheter från trafik till omgivande fastigheter. Det kan i detta sammanhang påpekas, att tomt nr 11 (hotell Borgen) har egen utfart mot Köpmansgatan. För att undvika infarter från Köpmansgatan föreslås även att tomterna 3 och 6 i kvarteret Trehörningen nås gemensamt från Nordströms sträde. För att också minimera anslutningarna till denna gata föreslås att hotell Båstad med nuvarande tomt nr 7 i kvarteret Laxen och stadsägorna 125 A, 126 A och 137 erhåller en gemensam infart med utrymme för biluppställning tillsammans med intilliggande tomt nr 8 i kvarteret Laxen.



①	VID HAMNEN - TENNISSTADION	260
②	VID TORGET	100
③	PRÄSTALIDEN (DISP. OMRÅDE)	1 000 + RESERV
④	STRANDOMRÅDET UTMED STRANDPROMENADEN	200
⑤	KÖPMNASGATAN - ÄNGELHOLMSVÄGEN	60
⑥	NYA CENTRUM VID ASTRAKANEN	200
⑦	VID FÖRVALTNINGSBYGGNADEN - FRIDHEMSVÄGEN	50
TOTALT		1 870 p1 + RESERV

Parkering

De publikanläggningar, som utöver samhällets attraktionskraft som sommarort, alstrar det stora behovet av parkeringsytor inom Båstad är alla belägna utanför planområdet. Enligt 1979 års trafikutredning uppskattas antalet erforderliga parkeringsplatser till c:a 1.200 - 1.700 st totalt. En av Kjessler & Mannerstråle i juli 1982 gjord parkeringsräkning uppmätte ett max-behov av 920 bilplatser. I nu pågående planeringsarbete, omfattande hela centrala delen av Båstads samhälle, redovisas något över 1.800 platser. Det är angeläget att biluppställningen utmed stranden och öster om hamnområdet ersättes genom utnyttjande av disponibelt markområde vid Prästäliden. Markreserv för ytterligare parkering finns väster om Prästäliden. Parkeringsplatsernas lokalisering framgår av bilagda kartbild. Av denna framgår också att planerad bussterminal öster om Astrakanens köpcentrum kommer att omfatta c:a 200 bilplatser.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät, varför någon särskild utredning i detta avseende ej ansetts nödvändig. Liknande förhållanden råder beträffande el-försörjningen och telekommunikationerna. Ett specialområde för transformatorstation har redovisats för befintlig anläggning inom kvarteret Lyckebacken. Inom kvarteret Musslan har nyligen byggts en mindre transformatorstation som ersättning för tidigare tänkt läge i norra delen av kvarteret Snäckan (stg 203).

Revidering

Med anledning av synpunkter som framkommit under utställningstiden har byggnadsnämnden den 19 januari 1987 § 2 beslutat att revidera planförslaget i följande avseenden:

1. Gatan mellan kv Falken och kv Agardhsgården skall behålla den i gällande stadsplan angivna bredden.

2. Stg 189, där mark för uthus, garage, skärmtak och dylika mindre byggnader utökas intill 6,0 m från gräns mot stg 190.
3. Kv Laxen, tomt nr 7 och 8, där mark för gemensam tillfart minskas på sätt som framgår av kartsnitt.
4. Kv Tegelugnslyckan, tomt nr 21 och 22, där mark för gemensam tillfart förskjutes så att ingrepp på respektive tomt blir lika breda.
5. Stg 176, där rätt till vindsinredning medges för huvudbyggnad.

Revideringen medför inga förändringar av föreslagna planbestämmelser eller illustrationsplansch.

Arealfördelning

Område för allmänt ändamål (A + Es)	4 000 m ²
Område för bostadsändamål (B)	49 000 m ²
Område för handels- och bostadsändamål (HB + QHB)	22 000 m ²
Allmän plats park	20 000 m ²
Allmän plats gata	23 000 m ²
Planområdets totala areal	118 000 m ²

BÅSTAD 19 SEPTEMBER 1986, REVIDERAT 9 FEBRUARI 1987

Jan Erik Lund

Jan Erik Lund
Stadsarkitekt

Stellan Paulie

Stellan Paulie
Arkitekt

Göte Book

Göte Book
Planingenjör

Tillhör
Kommunfullmäktiges i Båstads kommun
beslut 1987-05-27 § 69
betygar i tjänsten:

Gulla Pahle

Gulla Pahle

Dnr 11.082-1186-87. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län
beslut den 9 oktober 1987.

Ulla Ljunggren

Ulla Ljunggren

Ulla Ljunggren
Ulla Ljunggren

FÖRSLAG TILL ÄNDRING

AV STADSPLANEN FÖR OMRÅDE VID LYCKEBACKEN M M, BÅSTADS SAMHÄLLE

BÅSTADS KOMMUN

KRISTIANSTADS LÄN

UPPRÄTTAT 19 SEPTEMBER 1986 REVIDERAT 9 FEBRUARI 1987 AV

BYGGNADSNÄMNDEN I BÅSTAD

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a. Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c. Med HB betecknat område får användas endast för handelsändamål samt även för hantverks- och bostadsändamål där så prövas kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- d. Med QHB betecknat område skall utgöra kulturresevat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för handels- och bostadsändamål.
Nybyggnad får dock uppföras enligt angiven byggnadsrätt om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2 MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage, skärmtak över bilplats och dylika mindre gårdsbyggnader. Bostäder får dock inredas i den omfattning som för varje särskilt fall prövas lämpligt.
- 3 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.
- 4 mom Med ringprickning betecknad mark får användas endast för garageändamål och överbyggas. Översta bjälklaget skall utföras så att parkeringsplats kan anordnas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR LEDNINGAR

- 1 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- 2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska gemensamma eller allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med g betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar markens användning för gemensam tillfart och biluppställning.

5 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN MED KULTURHISTORISKT
VÄRDEFULL MILJÖ

- 1 mom Med q betecknat område utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtagas som för-
vanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Befintlig be-
byggelse skall så långt möjligt bevaras. Vid uppförande av
ny byggnad skall denna ansluta till omgivande bebyggelse i
material, storlek, form och färg.

- 2 mom Med M betecknat område får bebyggas endast på det sätt som för
varje särskilt fall provas lämpligt med hänsyn till den kultur-
historiska miljön.

6 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.
- 2 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot
granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får
dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta provas
vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande
av kvarteret.
- 3 mom På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående
eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

7 § BYGGNADS UTFROMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med
högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där
terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.



Gulla Pahle

2 mom Endast inom med v betecknat område får vind inredas utöver angivet våningsantal.

3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

4 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

5 mom Terrassplan på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran anger.

6 mom På med korsprickning betecknad mark får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

8 § EXPLOATERING AV TOMT

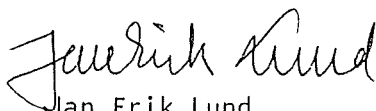
1 mom Av tomt, som omfattar med F eller Ö betecknat område, får högst en fjärdedel bebyggas där ej annat föreskrives.

2 mom På tomt, som omfattar med F eller Ö betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

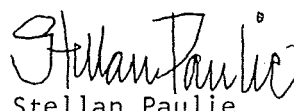
9 § UTFART

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

BÅSTAD 19 SEPTEMBER 1986 REVIDERAT 9 FEBRUARI 1987
BYGGNADSNÄMNDEN



Jan Erik Lund
Stadsarkitekt



Stellan Paulie
Arkitekt



Göte Book
Planingenjör