



Detaljplan för
Västra Karup 1:36
Prästgården
i Västra Karup, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B2017-1046 eller KS 001217/2017

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser samt illustrationskarta, 2023-04-17
- Planbeskrivning, 2023-04-17 (denna handling)
- Samrådsredogörelse, 2023-04-17
- Fastighetsförteckning, 2023-05
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), januari 2023

Följande handlingar ingår också i ärendet och finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret:

- Behovsbedömning, 2023-01-20
- Utlåtande strandskydd Båstad Hemmeslöv 5:9, Svefa 2022-04-07

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	4
2. SAMMANFATTNING	5
3. PLANDATA.....	6
4. BAKGRUND OCH SYFTE.....	7
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	11
7. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
8. PLANFÖRSLAG.....	17
9. KONSEKVENSER	23
10. GENOMFÖRANDE.....	24
11. FORTSATT ARBETE	26
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	26

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 detaljplan handläggs enligt standardförfarande. I samrådsskedet 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 HD 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 en samrådsredogörelse.

Granskning

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

Här är vi nu!

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.

Överklagande

Beslutet om att anta planen sätts upp på kommunens anslagstavla. Om man har lämnat in skriftliga 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 på kommunens anslagstavla. 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 detaljplanen är att möjliggöra ombyggnad av prästgården på fastigheten Västra Karup 1:36 till bostadslägenheter och/eller kontor samt avstyckning av tomten öster om prästgården till bostadsbebyggelse. Gällande detaljplan har markanvändningsbestämmelsen samlingslokaler. I markanvändningen samlingslokaler inryms inte bostäder. Planbesked för Västra Karup 1:36 beviljades av kommunstyrelsen 2017-12-06, § 283.

Kommunen ser positivt på möjligheten att exploatera och förtäta på områden som inte utgör åkermark eller naturmark samtidigt som det även finns behov av nya typer av boendeformer, vilket gjort att man ställt sig positiv till möjligheten att förtäta inom planområdet.

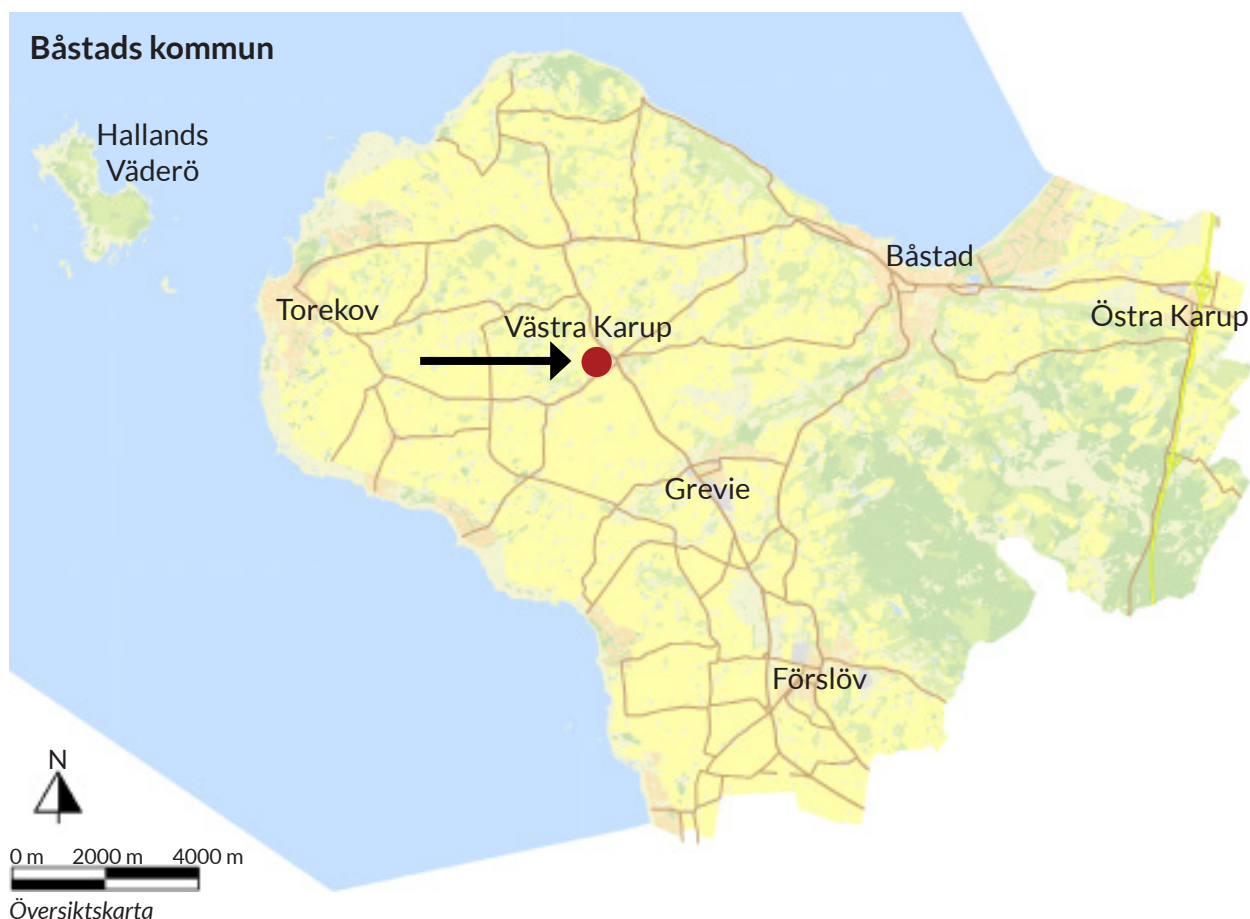
Planområdet ligger i Västra Karup och är cirka 8800 m² stort.

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

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i Västra Karup, ca 8 kilometer från Båstads respektive Förslövs centrum. Området omfattar fastigheten Västra Karup 1:36 och är ca 0,88 hektar (8800 m²) stort. Fastigheten innehåller prästgården och församlingshemmet samt den stora trädgården tillhörande prästgården med flera uppvuxna träd.



Gällande byggnadsplan är från 1979 och anger användningen "samlingslokaler". Större delen av fastigheten består av prickmark. Området angränsar i norr till småhusbebyggelse i form av fristående villor i ett plan. I öster avgränsas planområdet av en smalare remsa naturmark och därefter av ytterligare småhusbebyggelse i ett plan. I söder avgränsas planen av naturmark samt ett bostadshus i form av en äldre gårdsbyggnad. Ca 30-50 meter söder om planområdet ligger Myltebäcken. Väster om planområdet angränsar Församlingsvägen och Västra Karups kyrka med kyrkogård.

Ägoförhållanden

Fastigheten Västra Karup 1:36 ägs av Västra Bjäre Pastorat.



Avgränsning av planområdet med omgivande fastigheter.

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Prästgården har under lång tid varit kyrkoherdens bostad. De senaste åren har Svenska kyrkan istället haft andra hyresgäster till och från i byggnaden. Kyrkan vill fortsätta äga prästgården men vill möjliggöra för ombyggnad till lägenheter eller kontorslokaler samt avstyckning av trädgården för att kunna komplettera med nya bostäder i form av radhus alternativt flerbostadshus.

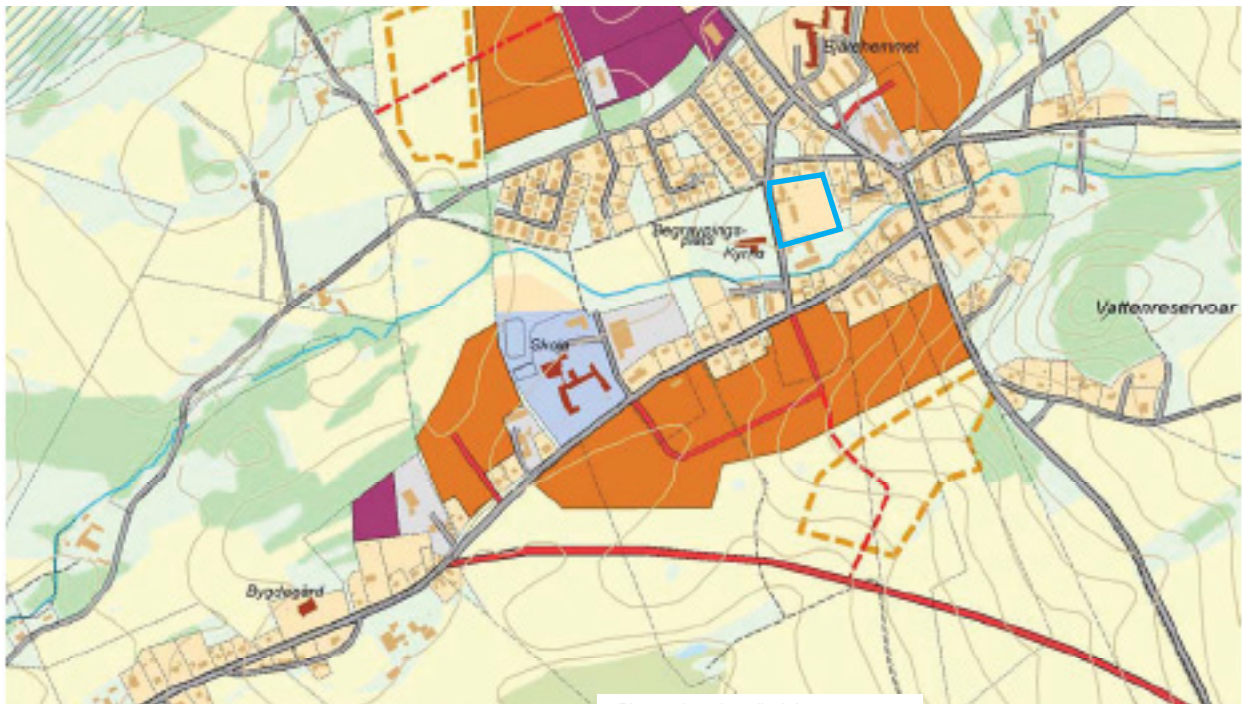
Planens syfte är att möjliggöra för ändrat ändamål i form av bostäder (B) och kontor (K) i prästgården där detaljplanen idag endast tillåter samlingslokaler samt tillåta bostäder på mark som idag är prickad. Församlingshemmet behåller sin användning som samlingslokaler. Ett viktigt syfte är också att skydda de kulturhistoriska värdena hos de befintliga byggnaderna, prästgården och församlingshemmet, samt behålla delar av den befintliga miljön i trädgården genom att anpassa placering av ny bebyggelse och skydda de uppvuxna träden.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbesked för Västra Karup 1:36 beviljades av kommunstyrelsen 2017-12-06, § 283.

Översiktsplan

I Båstads översiktsplan från 2008 som gällde när beslut om planbesked togs 6 december 2017 (ÖP08) markeras det aktuella planområdet som befintlig bebyggelse. Kommunen ser generellt positivt på möjligheten att förtäta inom befintliga bebyggelseområden som inte utgör värdefull åkermark eller naturmark och med tillgång till befintlig infrastruktur och service.



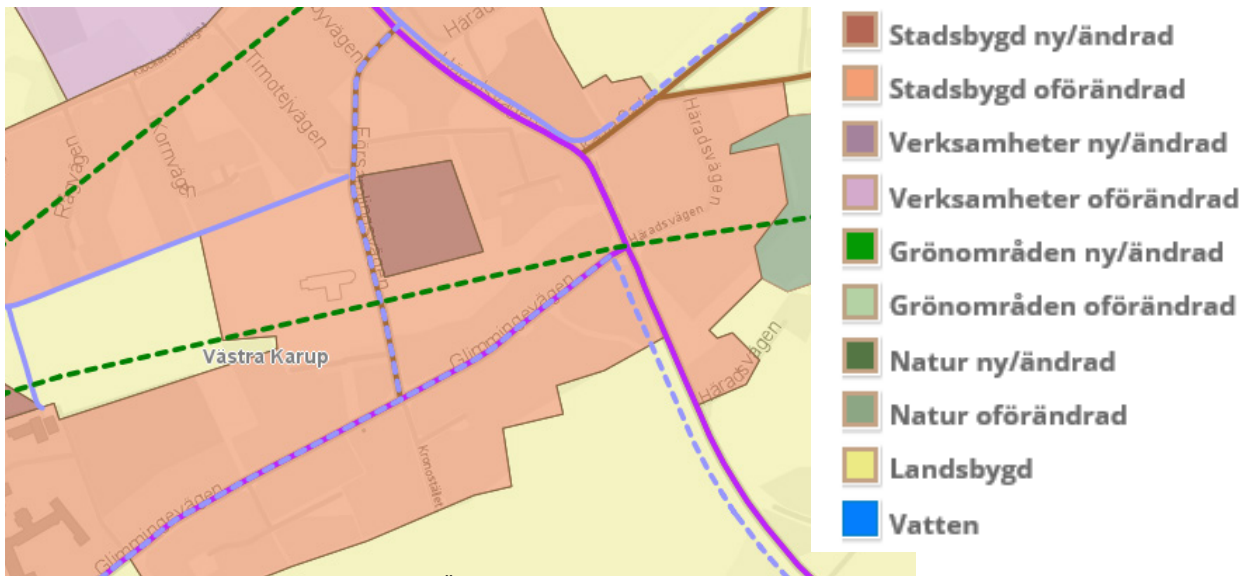
Utsnitt ur översiktsplanen (ÖP08).

 Planområde

Planerad markanvändning		
	Bostäder / Utredningsområde	 Centrum, Handel
	Camping	 Sjö
	Idrott	 Golfbana
	Industri / Utredningsområde	 Reningsverk, utredningsområde
	Skola / Alternativ placering	 Väg
	Stationsområde/Utredningsområde	 Järnväg
	Verksamheter / Alternativ placering	 Järnväg i tunnel

I den nu gällande översiktsplanen anges det aktuella planområde som Stadsbygd ny/ändrad, med beskrivningen "område under planläggning för att möjliggöra fler bostäder i Västra Karup och bredda utbudet av upplåtelseformer. Befintlig bebyggelse och omkringliggande område kring kyrkan har ett kulturhistoriskt värde som måste beaktas vid planläggning. Det finns även fornlämningar inom planområdet."

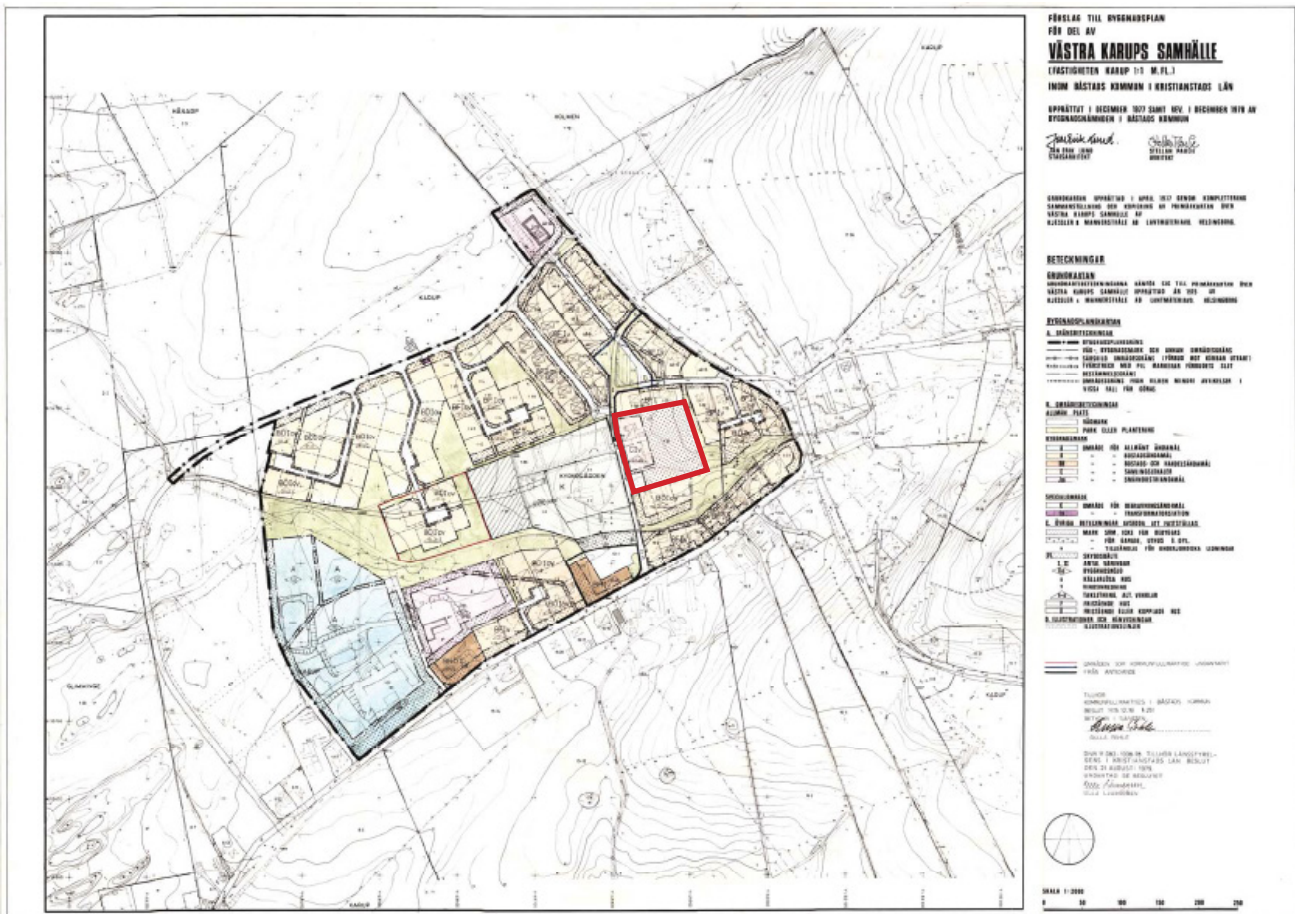
Detaljplanen bedöms vara förenlig med båda översiktsplaner.



Utsnitt ur gällande översiktsplan från 2020 (Översiktsplan 2030).

Detaljplan

För planområdet gäller idag 'Byggnadsplan för del av Västra Karups samhälle (fastigheten Karup 1:1 m.fl.) inom Båstads kommun i Kristianstad Län', som vann laga kraft 1978-12-19. Gällande bestämmelser för aktuellt planområde är "Samlingslokaler" samt "Vägrmark".



Utsnitt ur gällande detaljplan

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunen uppskattar i Bostadsförsörjningsprogrammet från 2015 antal nya bostäder under de kommande tio åren till ca 1700 bostäder. I kommunen är bostadsbeståndets fördelning ojämn, då antalet bostäder i flerbostadshus och småhus med flera lägenheter enbart är ca 5% och resterande är småhus och fritidshus (2022). I Båstad kommuns bostadsförsörjningsprogram fastslås att kommunen ska arbeta med att prioritera hyres- och bostadsrätter i varierande storlekar. Övriga prioriterade områden som nämns och som har relevans för det aktuella planområdet är:

- Stations- och kollektivtrafiknära byggande
- Förtätning av kommunens tätorter
- Bygga i närhet av rekreations- och grönstråk

Kulturmiljöprogram

Hela Västra Karup är utpekad som värdefull kulturmiljö i Länsstyrelsens digitala karta tillhörande *Kulturmiljöprogram för Skåne* (kunskapsunderlag från 2006). Planområdet finns däremot inte med i den kommunövergripande rapporten *Planeringsunderlag Landskap, Natur- och kulturmiljö* (WSP, 2018).

I länsstyrelsens kulturmiljöprogram ingår planområdet i "Västra Karup - Faritslöv - Påarp - Varan - Bröddarp". Länsstyrelsen beskriver bland annat kyrkan, prästgården, och den äldre bykärnan samt odlingslandskapet väster om Västra Karup i programmet. Motiv för bevarande är att området har ett kulturhistoriskt värde genom sin prägel av äldre ostörd odlingsbygd och att kyrkan tillsammans med kyrkogård, prästgård och församlingshem är av betydelse för byn.

Miljö- och energiprogram

Båstad kommuns miljö- och energiprogram 2012-2022 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Hållbar förtätning ska prioriteras före utbredning vid exploatering och nybyggnation. Planerad nybyggnation ska prioritera närhet till kollektivtrafik och tillgänglighet för gång- och cykeltrafik. Utbyggnad ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa och förutsättningar för biologisk mångfald. Närhet till grönstruktur och tätortsnära rekreation är viktig.

Materialval ska vara miljöanpassade och resurssnåla. Kriterierna ska vara aktuella under byggnadernas hela livslängd. Naturfrämmande och hälsovådliga ämnen ska undvikas och miljömärkta produkter väljas.

6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planens genomförande bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressena för rörligt friluftsliv och kustzonen, eftersom planen endast omfattar ett mindre markområde i ett befintligt redan ianspråktaget bebyggelseområde. Området bedöms nödvändigt för kommunens bostadsförsörjning. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Båstads kommuns översiktsplan.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 2 §, samt riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap 4 §. Planförslaget möjliggör utveckling av befintlig tätort för vilket ovanstående riksintressen inte utgör något hinder enligt 4 kap. 1 § andra stycket miljöbalken. Då planområdet idag inte är allmänt tillgängligt och till en del redan ianspråktaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka riksintressena negativt.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Regeringen har utfärdat en förordning om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa. Båstads kommun har inga problem med att klara miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Från och med december 2009 finns även miljö kvalitetsnormer för vatten. Normerna är uppdaterade och fastställda senast under 2021. För Myltebäcken strax söder om planområdet finns inga uppgifter om miljö kvalitetsnormer. Källa: VattenInformationsSystem för Sverige - Vattenkartan (www.viss.lst.se). Den grundvattenförekomst som ligger inom planområdet är förekomsten "Bjäre" och har god kemisk samt kvantitativ status.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom kvartersmarken innan det når Myltebäcken, vilket innebär oförändrad påverkan på Myltebäckens status. Grundvattenförekomsten bedöms inte påverkas.

Vattentäkter

Planområdet ligger ca 25 meter från skyddsområdet för befintlig vattentäkt för Västra Karup. Det bedöms inte finnas anledning att införa särskilda skyddsbestämmelser i denna detaljplan men gällande föreskrifter ska följas inom området.

Strandskydd

Söder om planområdet löper Myltebäcken. Strandskyddet är inom planområdet upphävt genom ett beslut fattat av länsstyrelsens den 7 juni 2002 (länsstyrelsens diarienummer. 511-14743-99). Vidare resonemang kan läsas under planförslaget på sidorna 19-21.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras av Naturvårdsverket som "ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande". Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra grupper, utifrån om de levererar försörjande, reglerande, kulturella eller stödjande funktioner.

Ett grönt inslag i samhället kan bidra med flera olika ekosystemtjänster samtidigt. Ett äppelträd till exempel bidrar bland annat med luftrening, skugga och pollinering (reglerande), äpplen (försörjande), hälsa och inspiration (kulturella) och fotosyntes (stödjande).

Denna detaljplan bidrar positivt till olika ekosystemtjänster genom att reglera trädfällning för bevarandevärda träd inom fastigheten.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § ska kommunen avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras.

Planen bedöms sammantaget, utifrån behovsbedömningen, inte ge en sådan miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ behöver genomföras. Bedömningen grundades på följande:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.
- Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena för kustzon och rörligt friluftsliv negativt.
- Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några ökade störningar på omgivningen eller utökad risk för människors hälsa och säkerhet.
- Planförslaget påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden. Planförslaget stärker skyddet för befintliga kultur- och naturvärden genom skydds- och varsamhetsbestämmelser för mark, träd och byggnader.
- Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Planområdets fornlämningar påverkas inte.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Inom planområdet ligger prästgården och församlingshemmet. Prästgården uppfördes 1935 och ersatte då en äldre föregångare som låg på samma tomt. Norr om prästgården ligger församlingshemmet. Det vitputsade församlingshemmet består av en äldre ekonomibyggnad från 1700-talet och en vinkelbyggnad som byggdes till 1938 samt 1978.

Omgivande bebyggelse består, förutom kyrkan mitt emot planområdet, mestadels av bostäder i form av villor i en till två plan. Flertalet byggnader uppfördes under 40- respektive 90-talen.

Kulturhistoriska värden

Planområdet har ett kulturhistoriskt värde genom sin prägel av äldre ostörd odlingsbygd och att kyrkan tillsammans med kyrkogård, prästgård och församlingshem är av betydelse för byn och bildar en sammanhållen enhet.



Kyrkan i fonden, trädgården i förgrunden.



Uppvuxna träd och buskar bildar en naturlig gräns mellan de nya bostäderna och prästgården.

Service och handel

På 150-200 meters gångavstånd från planområdet finns en liten livsmedelsbutik, en färghandel och en loppisbutik. Närmaste större livsmedelsaffär ligger i Grevie, ca 3 km bort.

Ca 500 meter från planområdet ligger Bjäre skola, bibliotek och fritidshem. Skolan omfattar förskoleklass, årskurs 1-6 samt två fritidsavdelningar. Högstadium finns i Förslöv och Båstad. Till närmaste vårdcentral i Grevie är det 3 km och apotek är det 7-8 km. Fritidsaktiviteter i form av idrott finns ca 1,6 km från planområdet, där Västra Karups IF har aktiviteter för alla åldrar.

Mark, vatten och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av tomtmark och ligger på ca +87 till +90 meter över havet. Öster om byggnaderna finns en välskött trädgård med klippt gräs och flertalet stora äldre träd som har stor betydelse för upplevelsen av grönska i den byggda miljön. Träden utgörs mestadels av björkar, men ett par lindar, askar, körsbärsträd, en tårpil och två gamla ekar, varav den södra är imponerande i sitt omfång, gör att trädgården erbjuder en varierad miljö för både människor och djur.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Myltebäcken

Myltebäcken rinner från Kåre Mosse västerut genom Västra Karup. Myltebäcken utgör ett grönstråk som i översiktsplanen anges ska utvecklas till att vara ortens "gröna" kontakt också mot omgivningarna. Bäckens ligger ca 83 meter över havet i anslutning till planområdet, det vill säga ca 5 meter under nivån för den befintliga prästgården. Myltebäcken utgör ingen risk för översvämning inom planområdet. Planområdet ligger 30-50 meter norr om bäcken.

Allmän plats

Planområdet omfattar inte någon allmän platsmark.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms vara gynnsamma för bebyggelse. Marken består av sandig morän. Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Marken har varit trädgård till prästgården och det finns inget som tyder på att det finns markföreningar inom planområdet.

Fornlämningar

En fornlämning finns inom planområdet i form av bytomten för Västra Karups historiska by (L1988:8368). Området består av tio gårdar längs Glimmingevägen samt prästgårdstomten. Dessutom finns en minnessten från 1869 (L1988:8500) inom området. Minnesstenen är ingen fornlämning men den bör visas hänsyn vid den planerade exploateringen.

Gator och trafik

Trafikförsörjning sker från Församlingsvägen i anslutning till planområdet. Idag finns parkering längs med gatan väster om prästgården.

Trafiken på Församlingsvägen uppgår till 292 fordon i ÅDT (årsmedeldygnstrafik) enligt Trafikverkets NVDB (Nationella Väg Databas), med en högsta tillåtna hastighet om 30 km/h. Lite längre bort ligger väg 105, Häradsvägen, med 1574 fordon i ÅDT och en högsta tillåtna hastighet på 40 km/h.

Kollektivtrafik

Västra Karup trafikeras av busslinje 505 som går mellan Torekov och Förslöv. Hållplatserna är Västra Karup Bjärehem och Västra Karup affären och ligger inom ett avstånd på 250 meter från planområdet. Turtätheten är en avgång per timme under dagtid på vardagar.

Gång- och cykeltrafik

Cykelbana saknas längs med Glimmingevägen, Häradsvägen och Församlingsvägen. Kommunens ambition är att kunna anlägga en cykelväg utmed Glimmingevägen men kommunen har inte rådighet över vägen då det är Trafikverket som är väghållare. Kommunens vilja är att kunna fortsätta arbeta med förbättrat cykelnät genom Västra Karup.

Teknisk försörjning

El och telefoni

Distributionsledningar för el samt transformation finns inom planområdet. Skanova har kabelanläggningar för telefoni inom planområdet och Bjäre kraft står för områdets elförsörjning.

Brandvattenförsörjning

En brandpost finns placerad på Församlingsvägen intill planområdets sydvästra hörn. Det finns även en brandpost placerad ca 40 m från planområdets nordvästra hörn på Församlingsvägen.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom Båstads kommuns verksamhetsområde för distribution av dricksvatten och för omhändertagande av spillvatten. Anslutningsmöjligheter finns i Församlingsvägen.

Dagvatten

Dagvatten är ett samlingsnamn för regnvatten, smältvatten och spolvatten som rinner av från hårdgjorda ytor, vägar och hustak, och som via diken eller ledningar rinner ut i vattendrag. Miljöbalkens allmänna hänsynsregler gäller för hantering av dagvatten och för verksamheter som kan förorena dagvattnet. Enligt miljöbalken ska dagvatten avledas, renas och tas om hand på ett sätt som innebär att olägenhet för hälsa eller miljö inte uppkommer.

VA-huvudmannen ansvarar för utformningen av den allmänna VA-anläggningen upp till att det allmänna dagvattensystemet är fullt och dagvatten når markytan. Vilka konsekvenser som uppstår när dagvattensystemet är fullt och vatten rinner på markytan bestäms av hur bebyggelsen är utformad och höjdsatt. Det allmänna dagvattensystemet dimensioneras för dämning upp till markytan. För nya dagvattensystem brukar den dimensionerande återkomsttiden variera mellan 10 och 30 år. För regn med en återkomsttid större än vad ledningsnätet är dimensionerat för, upp till ett 100-årsregn, ska vattnet kunna hanteras på gator och andra öppna ytor utan att byggnader tar skada.

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunal dagvattenhantering, och fastigheten har servis i Församlingsvägen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker genom NSR:s försorg. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet en gång varannan vecka. Närmaste återvinningsstation, som tillgodoser källsorteringens fraktioner, finns på Häradsvägen ca 400 meter från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Folkhälsa

I Båstads kommuns program för folkhälsa, trygghet och säkerhet menar kommunen att tillgängliga och sociala mötesplatser för olika åldersgrupper och funktionsnedsatta ska skapas genom att planera miljöer som främjar delaktighet och gemenskap. Det ska vara enkelt, säkert och inbjudande att promenera eller cykla. Det ska finnas miljöer och anläggningar som inbjuder till vardagsmotion och lek för alla åldrar. Några vägledande principer för brottsförebyggande stadsplanering är klara rumsliga ansvarsförhållanden, befolkade rum, överskådlighet och synlighet.

Risk

Planområdet ligger inte inom 150 meter från farligt godsled och inga åtgärder behöver därmed vidtas i planen. Ingen risk för översvämning av Myltebäcken föreligger.

Buller

En beräkning av bullernivåerna från Häradsvägen, Glimmingevägen och Församlingsvägen (utan hänsyn till dämpning från befintlig bebyggelse) ger ekvivalentnivåer på 35-38 dBA och maxnivåer på 47-63 dBA. Bullernivåer bedöms därmed inte vara av sådan nivå att Riksdagens och Naturvårdsverkets riktvärden i förordningen om trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse överskrids.

8. PLANFÖRSLAG

Prästgården föreslås kunna byggas om till lägenheter samt kontorslokaler och fastigheten styckas av för ny bostadsbebyggelse öster om prästgården. Infart och parkering föreslås kunna anläggas i tomtens södra del.

Den befintliga prästgården bevaras med oförändrat utseende. Träden på tomten bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Församlingshemmet behåller sin användning som samlingslokal.

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder på orten genom förtätning istället för att bebyggelsen breder ut sig i odlingslandskapet. Att förstärka orten Västra Karup med lägenheter och radhus kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.

Bebyggelse

Användning

Användningen ändras från "samlingslokaler" för hela området till att endast omfatta församlingshemmet i planområdets nordvästra hörn medan övrig mark föreslås för bostäder. Även kontor möjliggörs i prästgården.



Illustration som visar möjlig utformning av ny bebyggelse.

Utformning och byggrätt

De nya byggnaderna placeras mitt emot prästgården, med den befintliga trädgården som en gemensam grönyta mitt i området. Förslagsvis sköts trädgården gemensamt av samtliga fastighetsägare inom planområdet. För att bevara områdets karaktär kring prästgården tillåts ny bostadsbebyggelse på upp till två våningar inom planområdet. Totalt ger planen möjlighet för ca 7-8 bostäder.

De nya byggnaderna kan uppföras i form av parhus, radhus eller flerbostadshus med en byggnadshöjd på 3,6 meter och en takvinkel på max 45 grader. För att ansluta till övriga byggnader inom fastigheten är det önskvärt att de tillkommande bostäderna har ett formspråk som anknyter till prästgården och församlingshemmet, till exempel med vit putsfasad och rött tegeltak. För komplementbyggnader säkerställs en utformning som anpassas till prästgården med hjälp av utformningsbestämmelser.

Kulturhistoriska värden

Såväl prästgårdens som församlingshemmets exteriöra kulturvärden bedöms bevarandevärda och omfattas därför av skyddsbestämmelser (q), rivningsförbud (r) samt varsamhetsbestämmelser (k).

Skyddsbestämmelserna för prästgården gäller befintliga exteriöra kulturvärden avseende byggnadens detaljutformning som inte får förändras eller förvanskas. Detta inkluderar byggnadens form, skala och placering men också formspråket med frontespis, gesims, den framträdande entrén med klassicistiska pelare samt balkong och andra utsmyckningar. Dessutom så omfattas muren som omgärdar prästgårdens trädgård av skyddsbestämmelse. Prästgården omfattas även av varsamhetsbestämmelse som säkerställer att takmaterial endast får bestå av enkupigt rött tegel, att fasad ska bestå av vit puts samt att befintlig material och utformning av fönster ska bibehållas. Fönsterna är utformade med träspröjs, mittpost och har sex rutor. Takkupor får endast uppföras i mindre skala mot öster bort från Församlingsvägen för att inte påverka hur byggnaden uppfattas från närmaste allmänna väg.



Prästgårdens fasad mot gatan.

Även de äldre delarna av församlingshemmet skyddas med q-bestämmelse samt bestämmelse om rivningsförbud och det som ska bevaras är byggnadens skala, disposition, takutformning tillsammans med fasaddetaljer i forma av inskjutna entrépartier samt ankarjärn. Församlingshemmets skorsten ska dock inte tolkas omfattas av rivningsförbudet. Varsamhetsbestämmelsen för församlingshemmet gäller befintliga exteriöra kulturvärden avseende takmaterial, fasad och material samt utformning av fönster men även skalan för de tillbyggda delarna. De nyare delarna av församlingshemmet omfattas inte av rivningsförbud eller skyddsbestämmelser, dock ska alla åtgärder som genomförs på dessa delar ta hänsyn till församlingshemmet som helhet. Ny fönstersättning är möjlig men ska göras med samma material, detaljer och ta hänsyn till symmetrin för hela byggnaden.

För att inte påverka befintliga kulturvärden så ska ny tillkommande bebyggelse förhålla sig till befintliga bebyggelsens formspråk. Därför regleras även fasadmaterial och takutformning på dessa.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Befintlig trädgård och de uppvuxna träden ska bevaras eftersom det är en viktig del av karaktären hos kyrkomiljön och av grönstrukturen i anslutning till Myltebäcken. För att säkerställa detta omfattas stora delar av trädgårdens gemensamma grönytor av prickad mark. Tre av de befintliga träden förses även med bestämmelse om marklov för trädfällning. Det gäller de två stora lönnarna framför prästgården som har avgörande betydelse för områdets miljöskapande värden samt en stor och mycket gammal ek i trädgårdens sydöstra del. Marken närmast den gamla eken skyddas även från bebyggelse eller anläggande av för att undvika påverkan på rötter. Vid det tillfället eken inte längre står kvar på fastigheten så gäller inte längre skyddsavståndet.

Byggnadernas placering utgår även från att så stor del av befintlig trädgård som möjligt ska kunna bevaras. De nya byggrätterna placeras norr om den stora gamla eken. Befintligt buskage ger en naturlig avskärmning mellan de nya radhusen och den gemensamma ytan i mitten.

Till varje lägenhet eller radhus föreslås egna trädgårdar eller uteplatser, tydligt avgränsade med häckar eller staket. Däremellan är grönytorna gemensamma med plats för fördröjning av dagvatten, lekytor och odlingsytor.

Höjdsättning

Det är viktigt att skapa avledningsvägar för dagvattnet så att det vid kraftiga regn inte orsakar skador på bebyggelsen och så att vatten fördröjs och renas genom infiltration innan det når vattendrag eller grundvatten. Höjdsättningen av området och bebyggelse är ett viktigt redskap för detta och huvudprincipen är att tomtmark ska anläggas högre än anslutande vägbanor och grönytor. Parkerings- och grönytor samt gator kan därmed användas som översvämningssytor och sekundär avrinningsväg vid extrem nederbörd. Lägsta nivå för färdigt golv är 0,3 meter över anslutande gata. Detaljerad höjdsättning av mark och vägar skall ske i samband med bygglov och utbyggnad av området.

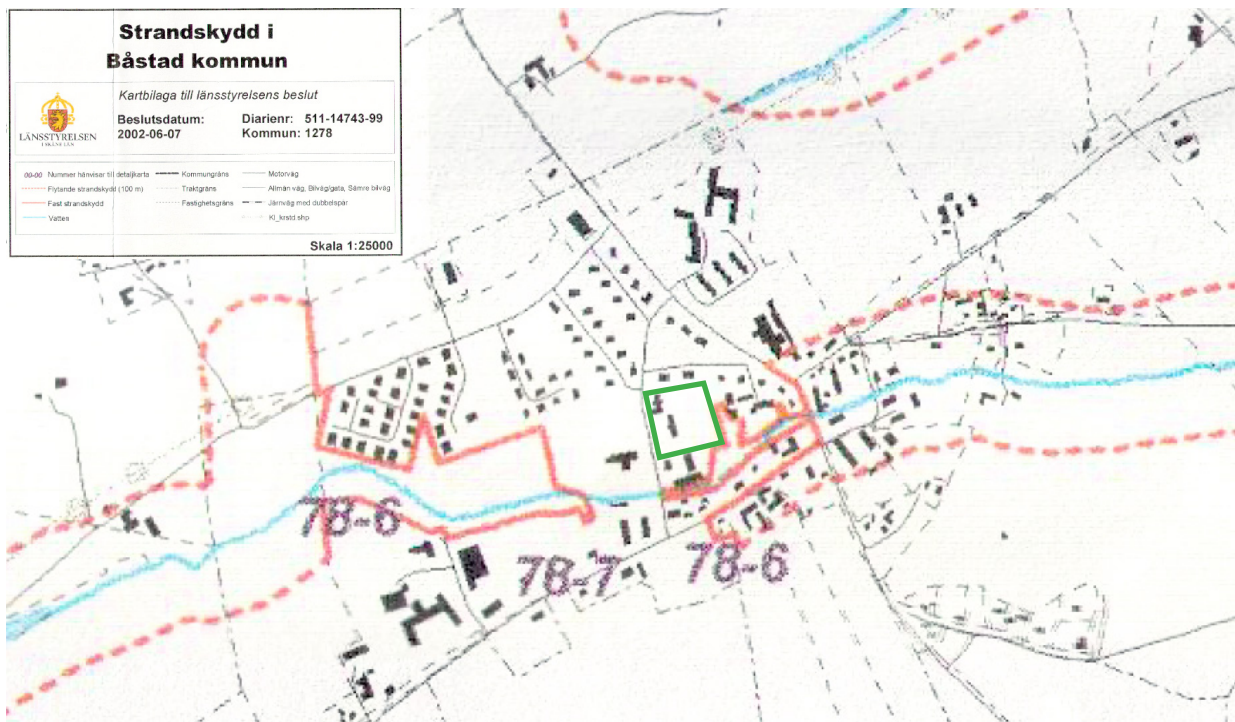
Strandskydd

Det generella strandskyddet infördes 1975 och skulle gälla för alla strandområden vid havet, insjöar och vattendrag med syfte att skydda områden av betydelse för bad- och friluftslivet. Strandområden som uppenbart saknade betydelse för bad- och friluftslivet gavs dock möjlighet att undantas från generellt strandskydd. Detta kunde ske genom att länsstyrelsen tog beslut om vilka

områden som omfattades av strandskydd inom länet. Denna typ av länsomfattande beslut har tagits i tio län varav Skåne län är en av dessa. Beslut om vilka områden som skulle omfattas av strandskydd togs 24 juni 1975 (diarenummer 11.123-24-75) och skulle tillämpas från och med 1 juli 1975. År 1994 utvidgades strandskyddets syfte till att även omfatta skydd för växt- och djurlivet. Beslutet om vilka områden som omfattades av strandskyddet behövde således omprövas för att ta hänsyn till det nya syftet. Länsstyrelsen tog den 7 juni 2002 (diarienummer 511-14743-99) ett nytt beslut gällande omfattningen av strandskydd i Båstad kommun som skulle ersätta det tidigare beslutet från 1975.

Av detta beslut framgår följande:

Med stöd av 7 kap 14 § och 15 § första stycket miljöbalken (MB) förordnar Länsstyrelsen följande beträffande strandskyddsområdena i Båstads kommun. Områden, som angivits som strandskyddsområde på de kartor, som hör till detta beslut, omfattas av strandskyddsförordnande. För områden, som inte angivits som strandskyddsområde på nämnda kartor, gäller ej förordnande om strandskydd.



Bilden är ett urklipp av kartan samt beslutsetikett som hör till länsstyrelsens beslut från 7 juni 2002. Röd heldragen linje visar gräns för fast strandskydd medan streckad röd linje visar var det gäller flytande strandskydd. Planområdet illustreras med grön heldragen linje.

I miljöbalken anges förutsättningar för när strandskyddet återinträder. I 7 kap 18 g § miljöbalken (MB) står följande:

I fråga om strandskydd som har upphävts för ett område genom en bestämmelse i en detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900) eller för ett område som har avsetts att omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt samma lag gäller strandskyddet åter, om

- 1. området upphör att omfattas av detaljplanen eller områdesbestämmelserna, eller*
- 2. detaljplanen eller områdesbestämmelserna ersätts med en ny detaljplan. Lag (2010:902).*

Länsstyrelsens beslut om omfattningen av strandskydd i Båstad kommun från 7 juni 2002 är taget med stöd av 7 kap 14 § och 15 § första stycket miljöbalken (MB). Strandskyddet har därför inte upphävts genom ett beslut i samband med framtagandet av en ny detaljplan.

Även om bedömningen görs att strandskyddet inte återinträder i samband med aktuell detaljplan så innebär föreslagen exploatering och användning av mark inte en negativ påverkan på de aspekterna som strandskyddet syftar till att skydda. Strandskyddets syften är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Inga naturtyper som är hotade, bedöms särskilt skyddsvärda eller utgör livsmiljö för särskilt skyddsvärda djur- eller växtart berörs. Detaljplaneförslaget försämrar inte väsentligen livsvillkoren för djur- och växtarter. Det viktigaste för allmänheten i aktuellt planförslag är att allmän plats längs Myltebäcken hålls tillgänglig och detta påverkas inte av planförslaget eftersom grönstråket öster om planområdet hålls öppet. Fastigheten är dessutom exploaterad sedan tidigare och avgränsas i söder av en byggrätt med tillhörande upplag i dagsläget.

Ytterligare information och stöd till kommunens resonemang kan läsas i ett utlåtande som tagits fram av Svefa i frågan, daterat 7 april 2022. Detta utlåtande tar avstamp i planarbetet med detaljplan för Hemmeslöv 5:9 (f.d. 6:2) m.fl, Petersberg men får anses vara tillämpningsbart även i detta fall.

Geotekniska förhållanden

Marken bedöms lämplig för föreslagen bebyggelse. Endast källarlösa hus tillåts.

Fornlämningar

Den föreslagna bebyggelsen ligger utanför den kända begränsningen av fornlämningen och enligt länsstyrelsens samrådsyttrande finns därför inget behov av att planarbetet ska föregås av en arkeologisk undersökning. Markarbeten inom fornlämningen, till exempel vägar och parkeringar, kräver dock tillstånd till ingrepp i fornlämning. Tillståndet söks hos länsstyrelsen och kan komma att villkoras med en eller flera arkeologiska undersökningar.

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § i Lagen om kulturminnen mm.

Gator och trafik

Infarten till det nya området föreslås placeras längst i söder, längs med parkeringsytorna. Dock finns det möjlighet att förlägga infart från Församlingvägen längre norrut mellan bebyggelse.

Tillskottet på nya bostäder beräknas bli ca 7-8 lägenheter, vilket ger upphov till en mycket begränsad trafikökning jämfört med dagens situation. Inga åtgärder föreslås för att hantera denna marginella ökning.

Parkering

Boendeparkering anläggs i anslutning till varje bostad. Därutöver föreslås en utökad yta för besöksparkering men som också kan användas för bostäder i prästgården. Parkeringsplatserna ska utformas med särskild hänsyn till krav på tillgänglighet.

Gång- och cykeltrafik

Behov finns av trafiksäker gång- och cykelväg till skolan, idrottsplats och busshållplats. Idag finns det trottoar på Glimmingevägen mellan korsningen med Häradsvägen och en strecka förbi skolan men det finns inte någon trottoar fram till idrottsplatsen. Det finns ingen cykelväg längs med Glimmingevägen.

Teknisk försörjning

El och telefoni

El och telefoni avses anslutas till det befintliga ledningsnätet i Församlingsvägen.

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Befintlig fastighet Västra Karup 1:36 har en anslutningspunkt för kommunalt VA i Församlingsvägen. Om fastigheten styckas av ska en gemensamhetsanläggning bildas för vatten, spillvatten och dagvatten som ansluter till förbindelsepunkten i Församlingsvägen.

Brandvattenförsörjning

En brandpost med ett tillräckligt flöde finns placerad på Församlingsvägen intill planområdets sydvästra hörn. Det finns även en brandpost placerad ca 40 m från planområdets nordvästra hörn på Församlingsvägen.

Dagvatten

Dagvatten ska tas omhand genom fördröjning och infiltration på tomtmarken inom planområdet. Det är viktigt att dagvatten tas om hand på ett sådant sätt att det inte riskerar att rinna in på närliggande fastigheter. För att säkerställa detta är en del av den gemensamma grönytan reserverad för hantering av dagvatten. Trädgården mellan prästgården och de nya byggrätterna är svagt skålförmad och lämpar sig väl för fördröjning av dagvatten och får därför inte hårdgöras vilket säkerställs med bestämmelse. Dessutom regleras övrig prickad mark med en bestämmelse om maximal hårdgörandegrad på 40%. Dagvattenhantering ska ske i enlighet med Båstads kommun dagvattenpolicy och dagvattenplan.

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunal dagvattenhantering, och har en anslutning i Församlingsvägen. NSVA ser positivt på att trög dagvattenhantering med fördröjning nära källan tillämpas innan det släpps till befintlig servis i Församlingsvägen.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Avfallsutrymmen för fastigheterna ska placeras i nära anslutning till körbar allmän väg.

9. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hållning med naturresurser redovisas i denna planbeskrivning. Att ingen betydande påverkan förorsakas framgår av behovsbedömningen.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet och riksintresse för högexploaterad kust. Inget av riksintressena påverkas negativt av denna detaljplans genomförande.

Miljö kvalitetsnormer

Det finns ingen risk för negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft eller vatten. Det finns inga miljö kvalitetsnormer för Myltebäcken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom kvartersmarken innan det når Myltebäcken, vilket innebär oförändrad påverkan på Myltebäcken. Det bedöms finnas tillräckliga ytor för detta inom befintlig fastighet.

God bebyggd miljö, sociala värden och rekreation

Planområdet är beläget centralt i byn och omges av bostadsbebyggelse. Med god tillgång till kommunikation och rekreation bedöms området som lämpligt för bostäder. Planområdets tillskott av andra typer av bostäder än befintliga omkringliggande bidrar till en större variation i bebyggelsen. Detta kan även bidra till större variation i den demografiska sammansättningen i området.

Kombinationen av egna trädgårdar och gemensamma grönytor ger utrymme för olika umgängesformer och spontana möten.

Natur- och kulturvärden

Planförslaget påverkar inga internationellt, nationellt eller lokalt skyddade kultur- och naturvärden.

Inte heller bedöms någon påverkan ske på känsliga mark- eller vattenområden.

Planens genomförande kommer innebära att viss grönyta försvinner till förmån för bostäder samt infartsväg till dessa. Exempelvis kan träd behöva fällas. Detaljplanen säkerställer att ett antal av de viktiga träden inte får fällas om de inte är sjuka. Karaktären på tomten kommer att förändras från öppen grön trädgård till en centrerad gemensam grönyta för omgivande ny bebyggelse på tomten. Detaljplanen möjliggör samtidigt för förtätning och nya boendeformer i området utan att ta åkermark eller naturmark i anspråk.

Fornlämningar

Ur fornlämningssynpunkt finns inga hinder att bebygga området. Tillstånd krävs dock innan markarbeten påbörjas. Om fornlämningar ändå skulle påträffas i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt Lagen om kulturminnen 2 kap 10 §.

Ekosystemtjänster

Inom planområdet tas delar av befintlig trädgård i anspråk för nya bostäder. I samband med detta kommer en del av träden på tomten behöva fällas, vilket påverkar de ekosystemtjänster som träden bidrar till, så som renare luft, bättre lokalklimat, klimatanpassning samt bullerdämpning. För att begränsa de negativa konsekvenserna av förlorade träd har byggnadernas placering anpassats. Plantering av nya träd uppmuntras, särskilt i form av fruktträd med tidig blomning som kan vara betydelsefulla för humlor och bin.

10. GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett gott samarbete och ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Samråd genomfördes under sommaren 2019 och granskning planeras under våren 2023. Antagande bedöms kunna ske under sommar 2023.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Inom det nya området är exploatören ansvarig för projektering och utbyggnad av all teknisk infrastruktur.

Fastighetsrättsliga frågor

En lantmäteriförrättning kommer att behöva ske eftersom detaljplanen möjliggör avstyckning samt bildandet av gemensamhetsanläggning.

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande kan komma att innebära indelning i två eller flera fastigheter. Församlingshemmet kan styckas av från bostadsfastigheten. Området för bostäder kan behållas som en fastighet med antingen bostadsrätter eller hyresrätter, eller delas upp i flera bostadsfastigheter där de nybyggda bostadslägenheterna blir en eller flera separata fastigheter. Om planområdet delas in i flera fastigheter kommer det finnas behov av att bilda en gemensamhetsanläggning för att hantera infartsgata, soputrymme, ledningar för vatten och spillvatten samt anläggning för omhändertagande av dagvatten.

Eventuella avstyckningar sker från Västra Karup 1:36.

Gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar genom sitt andelstal för förvaltningen av anläggningen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal med mera fastställs i ett anläggningsbeslut av lantmäteriet.

Om bostäderna delas in i en eller flera fastigheter behöver en gemensamhetsanläggning bildas för anläggning av infartsgata, parkering och soputrymme samt ledningar för vatten, spillvatten och anläggning för omhändertagande av dagvatten. Detaljplanen möjliggör för en sådan gemensamhetsanläggning. Berörd markägare initierar och bekostar detta. Parkeringen bör kunna nyttjas av besökare till församlingshemmet såväl som boende inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Befintlig fastighetsägare tar initiativ till och bekostar samtliga erforderliga lantmäteriförrättningar.

Planavtal

Planavtal är upprättat med Västra Bjäre Pastorat angående plankostnader, tekniska utredningar, grundundersökningar, arkeologisk utredning, grundkarta, fastighetsförteckning.

Övriga avgifter

Bygglovs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

Anläggningsavgifter för VA ska erläggas enligt gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Exploatören ansvarar också för utbyggnad och bekostnad av VA- och dagvattensystem för de nya bostäderna. Utbyggnaden av VA-ledningar i området sker till av kommunen/NSVA anvisad anslutningspunkt. Fastigheten Västra Karup 1:36 har idag förbindelsepunkter för kommunalt VA i Församlingsvägen.

VA-ledningar på kvartersmark ska ingå i en gemensamhetsanläggning med förbindelsepunkt i Församlingsvägen. Krävs större servisdimensioner bekostas det av fastighetsägaren alternativt gemensamhetsanläggningen enligt gällande VA-taxa.

El, tele, internet

Distributionsledningar för el samt transformation finns inom planområdet. Skanova har kabelanläggningar för telefoni inom planområdet och Bjäre kraft står för områdets elförsörjning.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning är tillgodosedd genom befintliga brandvattenposter längs med Församlingsvägen.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och förslaget lämnas till kommunstyrelsen efter eventuellt mindre justeringar för beslut om antagande. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunstyrelsen planen.

12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av Lina Lindegren och Isabelle Sorjonen på Arkitekterna Krook & Tjäder fram till samråd samt av planarkitekt Erik Widell på Båstads kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Henrik Eliasson, planarkitekt
- Amanda Backman, planarkitekt
- Olof Selldén, f.d. planchef
- Klara Harmark-Peters, planchef
- Roger Larsson, samhällsbyggnadschef
- Sara Borglin, NSVA
- Johan Mårtensson, natur- och skogsförvaltare
- Anne Petersson Strömbäck, bygglovhandläggare
- Åsa Johansson, bebyggelseantikvarie

SAMHÄLLSBYGGNAD

Erik Widell
Planarkitekt

Klara Harmark-Peters
Planchef