

Detaljplan för
del av Förslöv 2:4 m.fl.
Etapp 1
i Förslöv, Båstads kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Foto: Lykke Pløen

PLANHANDLINGAR

Planens diarienummer är B15-88

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, 2017-11-01
- Illustrationskarta, 2017-11-01
- Planbeskrivning, 2017-11-01 (denna handling)
- Samrådsredogörelse, 2017-11-01
- Fastighetsförteckning, 2017-10-27
- Grundkarta (utgör underlag till plankartan), 2017-03

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

- PM Miljöteknisk markundersökning, 2017-09-19
- Översiktlig geoteknisk undersökning, 2017-02-21
- VA-utredning, 2017-02-17
- Behovsbedömning, 2016-11-18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	6
2. SAMMANFATTNING	7
3. PLANDATA	7
Planområdets läge och storlek	7
Ägoförhållanden	7
4. BAKGRUND OCH SYFTE	8
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Översiktsplan	9
Detaljplan	9
Inriktningsdokument	10
Fastighetsreglering	10
Miljöprogram	10
6. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	11
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	11
Riksintressen	11
Miljökvalitetsmål	11
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft	11
Miljökvalitetsnormer för vatten	11
Strandskydd	12
Behovsbedömning	12
7. FÖRUTSÄTTNINGAR	13
Bebyggelse	13
Kommersiell, offentlig och social service	14
Verksamheter	14
Mark, vatten och vegetation	14
Dagvatten och översvämningsrisk	15

Geotekniska förhållanden	15
Kulturmiljöer och fornlämningar	16
Gator och trafik.....	16
Teknisk försörjning	17
8. PLANFÖRSLAG.....	18
Utgångspunkter	18
Bebyggelse.....	20
Mark, vatten och vegetation.....	23
Gator, trafik och buller	24
Hälsa och säkerhet.....	25
Teknisk försörjning	26
9. KONSEKVENSER	28
10. GENOMFÖRANDE.....	29
Organisatoriska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Ekonomiska frågor	30
Tekniska frågor	30
11. FORTSATT ARBETE	31
12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	31

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 provat 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 med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. I samrådsskedet tas ett första 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 en samrådsredogörelse.

Här är vi nu!

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. De synpunkter som kommer in 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. Planer av principiell beskaffenhet eller av större vikt antas av kommunfullmäktige.

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

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning för blandad bostadsbebyggelse i anslutning till en av Förslövs centrumnoder. Vidare syftar planen till att legalisera befintlig bebyggelse som har uppförts med avvikelse från gällande detaljplan.

Planområdet ligger i Förslöv och är cirka 12 hektar (120000 m²) stort.

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

3. PLANDATA

Planområdets läge och storlek

Planområdet är beläget i Förslöv ca 1 mil från Båstad. Området omfattar en del av Förslöv 2:4 samt fastigheterna i anslutning till Langetoftsvägen (Slammarp 64:1, 64:57, 64:58, 64:60, 64:62 och 64:64). Planområdet är ca 12 hektar stort (120000 m²) och består främst av jordbruksmark. Området avgränsas av befintlig bebyggelse i norr och av skogsområdet i öster. I väster avgränsas planområdet av Vantingevägen och i söder av stengårdsgården ungefär i höjd med Färgerivägens fortsättning. Se kartbild på nästa sida.



Ägoförhållanden

Fastigheterna Förslöv 2:4, Slammarp 64:1, 64:57, 64:58, 64:60 och 64:62 ägs av Båstads kommun. Slammarp 64:64 ägs av Båstadhem.



Avgränsning av planområdet

4. BAKGRUND OCH SYFTE

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning för blandad bostadsbebyggelse i anslutning till en av Förslövs centrumnoder. Vidare syftar planen till att legalisera befintlig bebyggelse som har uppförts med avvikelse från gällande detaljplan.

Detaljplanen för del av Förslöv 2:4 m.fl. Etapp 1 var ute på samråd under tiden 2016-11-18 till 2017-01-09. Planområdet omfattade då även ett markområde i nordväst avsett för ett nytt vård- och omsorgsboende. Efter samrådet har ytterligare utredningar behövts för delar av planområdet men för att inte riskera att tidplanen försenades beslutade kommunstyrelsen 2017-04-05 att delen med vård- och omsorgsboendet skulle brytas ut från planområdet och istället hanteras i en egen detaljplan. Utredningarna som behövdes är nu klara varpå kommunen fortsätter planprocessen för resterande delar av det ursprungliga planområdet.

Det råder idag brist på kommunala fribyggartomter i Förslöv. Området runt Förslövs byaväg är det senast utbyggda och i nuläget finns endast någon enstaka tomt kvar. Tidigare har skyddsavståndet för flygbuller hindrat utbyggnaden i sydöstra Förslöv men då detta har reviderats är det nu möjligt att bygga ut denna del och binda ihop Förslöv till en samlad by. Då infrastrukturen till stor del redan är utbyggd med bl.a. ny tågstation, utgör en utbyggnad i denna del av Förslöv en hållbar lösning för framtiden med ett effektivt markutnyttjande.

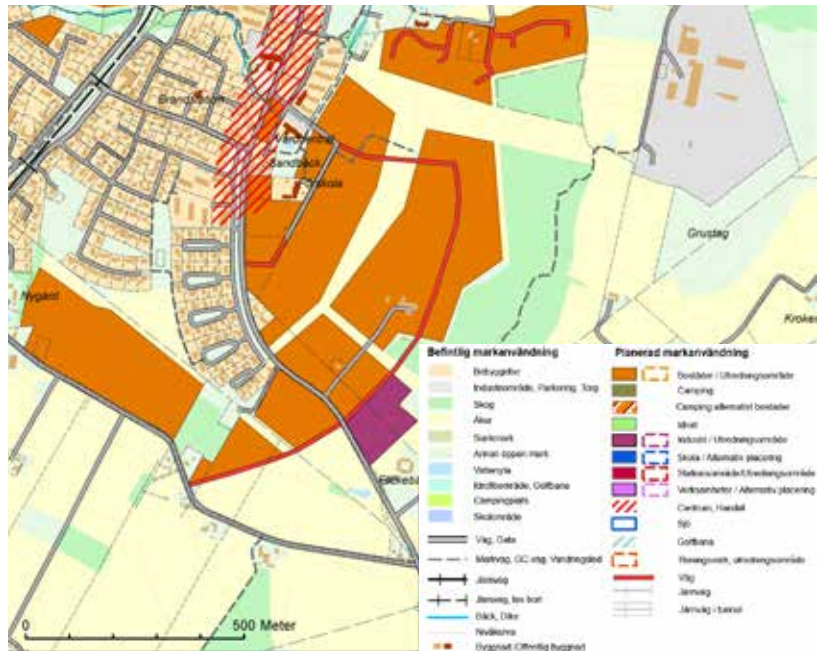
Planläggningen kommer att delas upp i två till fyra etapper då den totala ytan som beräknas bebyggas är ca 42 hektar (420000 m²) stor. I den här första etappen ingår marken som ligger närmast befintlig bebyggelse i norr samt området i väster mellan Vantingevägen och Langetoftsvägen. Inom planområdet, som är ca 12 hektar stort, kommer det möjliggöras för ca 40 friliggande en- och tvåbostadshus eller fler om andra bebyggelsetyper väljs, samt ca 200 lägenheter i flerbostadshus.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbesked för Förslöv 2:4 m.fl. beviljades av Kommunstyrelsen 2013-05-08 § 143. Beslut om att bryta ut delen med vård- och omsorgsboendet i en egen detaljplan togs av Kommunstyrelsen 2017-04-05 § 85.

Översiktsplan

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. I Båstads gällande översiktsplan från 2008, ÖP08, anges det aktuella planområdet som lämpligt för bostadsbebyggelse. Genom bebyggelsen ska gröna länkar finnas som binder samman grönområdena. ÖP08 är väldigt detaljerad för att vara på översiktsplanenivå så även om det aktuella detaljplaneförslaget inte följer översiktsplanens markeringar exakt har ändå intentionen med översiktsplanen varit att marken ska användas för bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer därmed att detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om detaljplanens förenlighet med översiktsplanen, däremot har länsstyrelsen i granskningsyttrandet till ÖP08 angett att man inte delar kommunens uppfattning av bebyggelse utpekad inom strandskyddsområden.



Utsnitt från översiktsplanen

Detaljplan

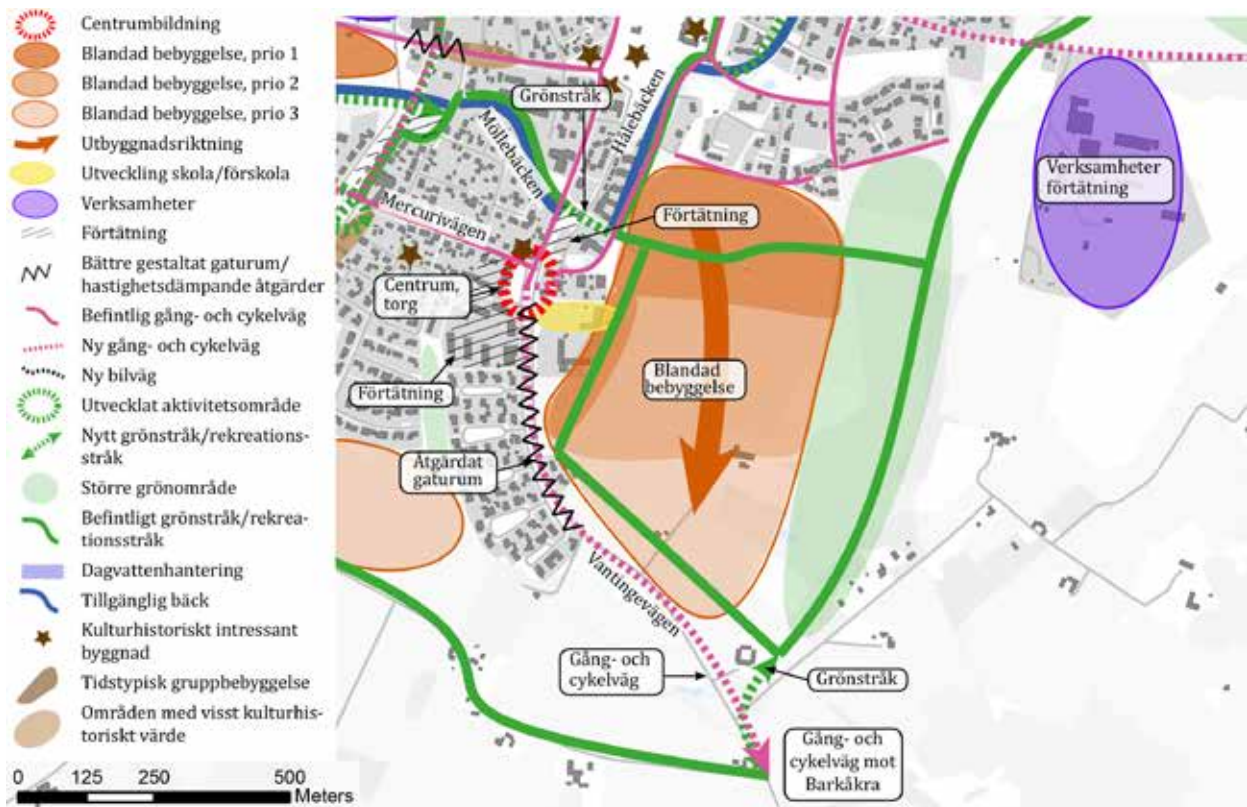
Delen väster om Langetoftsvägen berörs idag av detaljplan 1415. Planen möjliggör för centrumändamål respektive bostadsändamål upp till två våningar i höjd. Den norra delen av planförslaget är inte planlagd sedan tidigare med undantag av delen närmast befintlig bebyggelse som är planlagd för parkändamål i detaljplan 1551. Detta eftersom planavgränsningen har gjorts efter befintliga fastighetsgränser. Användningen som "Park" kommer dock vara oförändrad i planförslaget.



Detaljplan 1415

Inriktningsdokument

Inriktningsdokumentet för Förslövs tätort ligger utanför den i Plan- och bygglagen reglerade planprocessen. Dokumentet tas fram med syfte att visa Båstads kommuns viljeinriktning för Förslövs framtid. Inriktningsdokumentet är ännu inte antaget men i samrådshandlingen från 2017-03-15 framförs att aktuellt planområde är lämpligt för bebyggelse med så kallad blandstad. Inom området bör det finnas bostäder i blandade former och upplåtelse samt möjlighet att utveckla äldreomsorgen och förskolan. För att värna om Förslövs karaktär som en liten tätort med bykänsla är det viktigt att värna om de korta avstånden inom orten. Därför är det viktigt att ny bebyggelse utnyttjar marken effektivt med hög täthet. En annan viktig aspekt för att stärka ortens karaktär är att undvika enstaka punkthus som starkt kontrasterar mot intilliggande bebyggelse. Högre bebyggelse bör istället samlas i grupper. Slutligen framförs att området bör byggas ut etappvis där de mest centrala och stationsnära delarna i norr måste prioriteras. De mindre centralt belägna, södra delarna av området bör avvakta en utbyggnad till dess att alla de mer stationsnära områdena i Förslöv utnyttjats fullt.



Utsnitt från inriktningsdokumentet med aktuellt planområde markerat som "Blandad bebyggelse, prio 1"

Fastighetsreglering

2011 genomfördes en fastighetsreglering för fastigheten Slammarp 64:64 i syfte att lösa utfarten för bostäderna som planerades inom fastigheten. Eftersom utfarten inte får ske över parkmark bildades istället två markområden på var sin sida om parkmarken. Ett för bostäderna och ett för parkeringen med utfart direkt mot gatumark.

Miljöprogram

I Båstad kommuns miljöprogram 2012-2020 anges bl.a. att gång-, cykel- och kollektivtrafik ska främjas samt att hållbar förtätning ska prioriteras före utbredning vid exploatering och nybyggnation. Planförslaget uppfyller dessa mål genom att förtäta inom befintligt samhälle som redan är väl utbyggt med kollektivtrafik samt GC-banor.

6. **AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN**

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Marken ska användas till det ändamål den är mest lämpad med hänsyn till läge, beskaffenhet samt föreliggande behov. Genom att förtäta Förslöv inom det befintliga samhället anses god hushållning uppnås. I 3 kap. 4§ anges att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. I länsstyrelsens jord- och skogsklassificering är åkermarken klassad som 6 på en 10-gradig skala, dvs. medelgod bördighet. Området bedöms nödvändigt för kommunens bostadsförsörjning. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Båstads kommuns översiktsplan. Behovet av bostäder anses därmed vara ett mer väsentligt samhällsintresse. Befintlig skogsmark med vandringsleder i direkt anslutning till planområdet ska bevaras.

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

Miljö kvalitetsmål

Planförslaget omfattas av miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*. Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet är: "Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas." Planförslaget bedöms bidra till att miljö kvalitetsmålet kan uppfyllas då projektet utgör en förtätning i ett område med väl utbyggd infrastruktur.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Regeringen har utfärdat en förordning om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Normerna syftar till att skydda miljön och människors hälsa, samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. De gäller ett antal olika ämnen som förorenar luften och som därför inte får förekomma i större mängd. För alla miljö kvalitetsnormer har fastställts en tidpunkt då de ska, alternativt bör, vara uppfyllda.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten och att tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. (Naturvårdsverket ansvarar dock för miljö kvalitetsnormerna för ozon.) Båstads kommun har inga problem med att klara miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Denna plan bedöms inte förändra den situationen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns miljö kvalitetsnormer för vatten. Normerna har uppdaterats och fastställts under 2017. Miljö kvalitetsnormerna formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Eftersom det blir mycket svårt för en del vattenförekomster finns vissa möjligheter till undantag.

Planområdet berörs av Bjärehalvöns grundvattenförekomst (SE625674-13186). Grundvattenförekomsten har en otillfredsställande kemisk status på grund av bekämpningsmedel och höga nitrathalter i tunna jordlager som riskerar att nå det djupare grundvattnet. Även den kvantitativa statusen är otillfredsställande på grund av kommunala dricksvattentäkter liksom ett stort antal bevattningsuttag utan tillstånd i kombination med avsaknaden av utredningar om den kvantitativa statusen.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd för en liten del i mitten. Marken kommer planläggas som allmän platsmark så det finns därmed inget behov av att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Inom en del av området behöver dock ett fördröjningsmagasin för dagvatten anläggas vilket kommunen kommer ansöka om dispens för.

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. Båstads kommun har genom behovsbedömningen kommit fram till att det inte föreligger något behov av miljökonsekvensbeskrivning.

Behovsbedömningen grundades på följande:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner
- Planen berörs inte av riksintressena för kustzon, friluftsliv eller rörligt friluftsliv
- Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några ökade störningar på omgivningen eller för människors hälsa och säkerhet
- Planförslaget påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden
- Planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Planförslaget berör inga kända fornlämningar

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

Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet till detaljplanen framfört att de delar kommunens bedömning att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Länsstyrelsen har dock i granskningsyttrandet till ÖP08 angett att de inte delar kommunens uppfattning av bebyggelse utpekad inom strandskyddsområden då detta kan innebära att allmänhetens tillgänglighet och växt- och djurlivet påverkas negativt.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Historik

Förslöv har anor tillbaka till 1100-talet då kyrkan först uppfördes. Byn har växt från ett lantbruks-samhälle till det villasamhälle det är idag där bebyggelsen är placerad i ett relativt kuperat landskap. De äldsta delarna av Förslöv består idag av villor uppförda i början av 1900-talet. Samhället har därefter växt österut med en stor andel bostäder uppförda under 60-70-talet med en blandning av både villor, radhus och flerbostadshus. Den senaste större utbyggnaden skedde omkring år 2010 då området direkt norr om nuvarande planområde bebyggdes.



Bebyggelse norr om planområdet, till vänster i bild syns Förslövs kyrka

Foto: Henrik Eliasson

Förslövs samhälle har en relativt kompakt struktur med en central huvudgata (Vantingevägen) längs med vilken de huvudsakliga målpunkterna är placerade. Vantingevägen ansluts i väster till väg 105 via Vistorpsvägen där Förslövs tågstation numera är placerad.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Bebyggelsen i den direkta omgivningen har inga större arkitektoniska värden.

Inom planområdet finns Linbastuan, ursprungligen uppförd på 1700-talet. Linbastuan består av en främre, yttre del – *brydestuan* och en bakre del – *bastun*. Linbastuan användes för att torka lin men även säd samt för att röka kött och korv. Användningen av linbasturna upphörde någon gång i början av 1900-talet då linodlingen minskade i omfattning. Brydestuan uppfördes i mitten av 1990-talet på den gamla stommen. Byggnaden vandaliserades dessvärre 2016 och har därefter delvis rivits. Det vore dock önskvärt om byggnaden återuppfördes på nytt då den visar platsens kulturhistoria och utgör en mötesplats i området.



Linbastuan

Foto: Henrik Eliasson

Bostäder

Befintlig bebyggelse i området består av permanentbostäder uppförda både som en- och flerbo-
stadshus. Bebyggelsen är uppförd i mellan 1-4 våningar och huvudsakligen utformade med puts-
eller tegelfasad.



Linängen - flerbostadshus i 4 våningar inom planområdet

Foto: Henrik Eliasson

Kommersiell, offentlig och social service

Servicen är väl utbyggd i Förslöv. Inom 500 meter från planområdet nås bl.a. mataffärer, postombud,
bank, vårdcentral, skola, förskolor, äldreboenden, restaurang och bageri.

Verksamheter

I anslutning till tågstationen i den västra delen av Förslöv finns ett större industriområde där bl.a.
Lindab har verksamhet. Öster om planområdet ligger PEABs huvudkontor. Söder om planområdet
bedrivs huvudsakligen jordbruk.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat med en höjdskillnad på 31 meter mellan den lägsta delen (+41 meter) och
den högsta (+72 meter). Marken är till största delen obebyggd och består främst av jordbruksmark
idag. Inom denna del finns ett flertal stengårdsgårdar som vittnar om områdets kulturhistoria och
som omfattas av det generella biotopskyddet. Det generella biotopskyddet omfattar vissa mindre
mark- och vattenområden (biotoper) där huvudsyftet är att bevara den biologiska mångfalden. I
öst finns ett lövskogsparti med höga rekreativvärden. Den västra delen av planområdet är något
flackare och är delvis bebyggt.



Utsikt mot Skälderviken från planområdets högsta punkt

Foto: Henrik Eliasson

Allmän plats

Inom delen av planområdet som berörs av detaljplan 1415 kommer mark som idag är kvartersmark planläggas som allmän platsmark och vice versa så totalt sett bedöms andelen kvartersmark i förhållande till allmän platsmark vara oförändrad. I norr följer plangränsen fastighetsgränserna för befintliga tomter, en del av detaljplan 1551 kommer således beröras men användningen som allmän plats kommer vara oförändrad.

Vattenområden

Hålebäcken rinner i den västra delen utanför planområdet vilket medför att strandskydd råder 100 meter från bäcken. Vid Färgerivägen fortsätter bäcken kulverterad. Vid vårdcentralen väster om planområdet finns en anlagd damm. Enligt länsstyrelsen ska anlagda dammar inte omfattas av strandskyddslagstiftningen.

Dagvatten och översvämningrisk

Dagvatten är ett samlingsnamn för regnvatten, smältvatten och spolvatten som rinner av från exempelvis 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 t.ex. 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.

Dagvattensituationen i Förslöv är hårt belastad vilket medför begränsningar för ortens fortsatta expansion. Sweco har 2014-01-14 tagit fram ett PM "Åtgärdsalternativ i Hålebäcken i Förslöv" med förslag på åtgärder som kan minska riskerna för översvämningar vid kraftig nederbörd. För att fånga upp de vattenmängder som kommer från Hallandsås planeras det för ett större fördröjningsmagasin i den nordöstra delen av Förslöv. Detta för att minska belastningen på det befintliga dagvattensystemet och således minska riskerna för översvämningar. Grundregeln vid exploatering är att detaljplanen ska lösa sitt eget behov av dagvattenfördröjning för att inte övriga delar av samhället ska påverkas. Efter samrådet har en VA-utredning tagits fram med förslag på åtgärder för att fördröja det dagvatten som blir en följd av denna detaljplan tillsammans med övrig planerad exploatering inom Förslöv 2:4. Tillsammans utgör samtliga etapper ca 42 hektar. Resultatet från VA-utredningen visar att det är möjligt att fördröja dagvattnet i området både för 10-årsregn och för 100-årsregn utan att flödet vidare ut till Hålebäcken överstiger naturliga markavvattningsflöden (1,2 l/s*ha) och således inte kommer påverka Förslövs dagvattensituation.

Planområdet ligger delvis inom båtnadsområdet för Förslövs dikningsföretag (1939). Dikningsföretaget utgör en samfällighet och bildades för att förbättra torrlagningen av åker och ängsmark.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för området. Enligt jordartskartan utgörs den dominerande jordarten av sandig morän, centralt i planområdet överlagras moränen av postglacial sand och glacial lera. Jorddjupskartan visar att jordtäckets mäktighet förväntas vara 5-50 meter.

I den geotekniska undersökningen har djupet till grundvattnet mätts till mellan 2,3 och 2,7 meter under markytan. Generellt kan grundvattennivån variera beroende på topografiska förhållanden, årstid och nederbörd varpå grundvattennivåer kan återfinnas på andra nivåer än ovan angivna.

Planområdet klassificeras som normalradonmark.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade. Däremot finns det fyra områden med fossil åkermark öster och söder om planområdet. I ett av dessa fornminnesområdet finns även en hållristning.

Gator och trafik

Trafikförsörjningen sker från Färgerivägen/Langetoftsvägen som ansluter till Vantingevägen (väg 1710) i väster. Den senaste trafikmätningen gjordes 2016 på två olika platser, dels i söder innan början av Förslövs tätort och dels i norr mellan Margretetorpsvägen och Vistorpsvägen. Den södra punkten hade 2070 fordon ÅDT (årsmedeldygnstrafik) och den norra hade 3480 fordon ÅDT. Jämfört med tidigare års mätningar så har antalet fordon minskat vilket sannolikt beror på tillkomsten av väg 105 i väster och att en stor del av trafikrörelserna till och från Förslöv går via den vägen istället för Vantingevägen.

I Förslövs tätort är huvudgatorna hastighetsbegränsade till 40 km/h. Färgerivägen och Langetoftsvägen är lokalgator som bl.a. leder till Förslövs vårdcentral och Ängsbyns förskola. Vägarna är hastighetsbegränsade till 30 km/h.

Parkering

Befintlig parkering för boende i Båstadhems lägenheter finns inom Slammarp 64:64. Vid Ängsbyns förskola inom Slammarp 64:58 finns parkering för verksamhetens behov.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Vantingevägen i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 503 mot Ängelholm respektive mot Förslövs station. Bussförbindelse mot Båstad sker med linje 504, närmsta hållplats är Margretetorpsvägen vid Förslövs skola ca 400 meter nordväst om planområdet. Både buss 503 och 504 avgår med halvtimmetrafik under rusningstid, övrig tid sker avgångarna med heltimmetrafik. Buss 503 kommer bara finnas kvar under en övergångsperiod till dess att Pågatågstrafiken från Förslövs station nått upp till det avsedda utbudet, därefter kommer inte någon tågparallell busstrafik att finnas på sträckan Förslöv-Ängelholm.

Förslövs station är belägen ca 1,5 km västerut. Fr.o.m. den 11 december 2016 stannar Pågatågen vid Förslövs station både för norr och södergående trafik. Restiden till Helsingborg är ca 30 minuter och till Halmstad är restiden ca 25 minuter.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelbanor finns längs den norra delen av planområdet samt i anslutning till vårdcentralen i väst. Längs med stengårdsgårdarna finns gångstråk som sträcker sig förbi Linbastan och vidare upp till skogen i öster med utsikt mot Skälderviken. Gångvägarna utgör ett trevligt rekreationsstråk och är flitigt använda av boende i Förslöv. Längs med hela fastigheten Förslöv 2:4 finns anlagda gångvägar som tillsammans skapar en 2,3 km lång slinga. Stråket kan dock kännas otryggt under kvällstid då belysning saknas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

E.ON har gasledningar längs med Färgerivägen/Langetoftsvägen samt längs med gång- och cykelvägarna i den norra delen av planområdet.

El, bredband och telefoni

Bjäre Kraft har kablar för el och fiber utbyggt i området. Skanova har teleledningar i området.

Befintliga nätstationer finns vid korsningen Färgerivägen/Ängahällan samt längs med Langetoftsvägen.

Brandvattenförsörjning

Tre stycken brandposter finns placerade längs med Färgerivägen/Langetoftsvägen.

Dricks- och spillvatten

De delar av planområdet som berörs av befintliga detaljplaner ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda längs med Färgerivägen/Langetoftsvägen samt norrut längs med Hålebäcken. En del av de angränsande fastigheterna utanför verksamhetsområdet är anslutna till kommunalt vatten men har enskilda avlopp.

Avfallshantering

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR) ansvarar för insamlingen av hushållsavfall. Vid Färgerivägen direkt utanför planområdet finns en ny återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner. Förpacknings- och tidningsindustrin AB (FTIAB) ansvarar för skötsel och drift av återvinningsstationen.



Återvinningsstationen

Foto: Henrik Eliasson

8. PLANFÖRSLAG

Utgångspunkter

Båstads kommun har som mål att det ska finnas kommunala tomter till försäljning i kommunens samtliga sex tätorter. I dagsläget råder det brist på tomter i Förslöv. Området runt Förslövs byaväg är det senast utbyggda och i nuläget finns endast någon enstaka tomt kvar. Tidigare har skyddsavståndet för flygbuller hindrat utbyggnaden i sydöstra Förslöv men då detta har reviderats är det nu möjligt att bygga ut denna del och binda ihop Förslöv till en samlad by. Då infrastrukturen till stor del redan är utbyggd med bl.a. ny tågstation, utgör en utbyggnad av Förslöv en hållbar lösning för framtiden med ett effektivt markutnyttjande.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning för blandad bostadsbebyggelse i anslutning till en av Förslövs centrumnoder. Det är troligt att större delen kommer uppföras som friliggande en- och tvåbostadshus men planen ska inte hindra att även andra bostadstyper får uppföras. Där det är möjligt och om intresse finns kan därför delar av bebyggelsen istället uppföras som rad-, par- eller kedjehus för att möjliggöra en högre täthet i området. Närmast Vantingevägen tillåts inte friliggande en- och tvåbostadshus. Då marken är lägre där jämfört med övriga delar av planområdet lämpar sig denna del bra för flerbostadshus, delvis i kombination med förskola. Inom planområdet har det tidigare uppförts flerbostadshus med avvikelser från gällande detaljplans bestämmelser. Detta avses justeras i denna detaljplan i syfte att permanentera byggrätterna för framtiden.

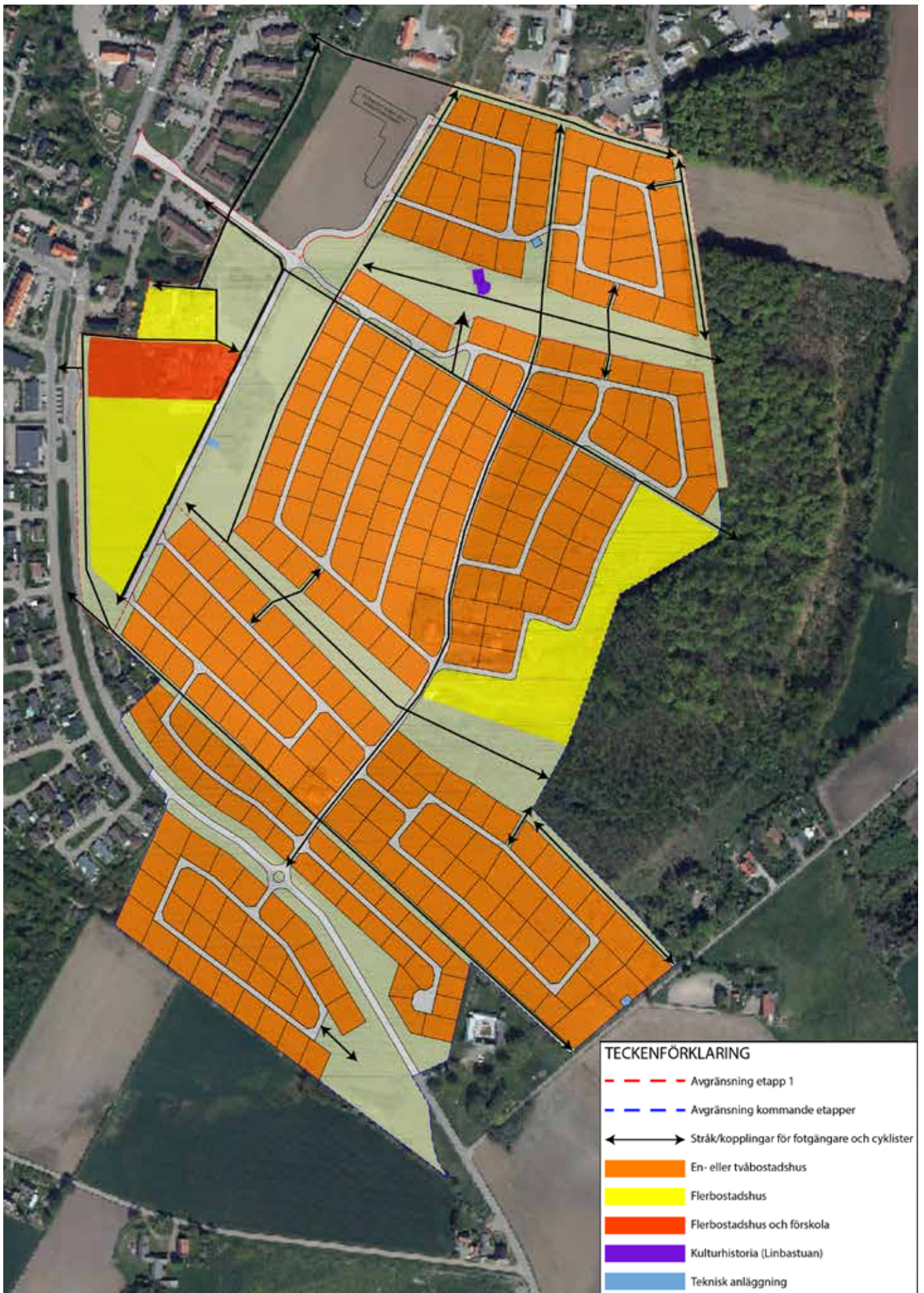
Utgångspunkten vid planeringen av området har varit att karaktären ska bevaras även om markanvändningen förändras. Karaktärsgivande för området är framförallt terrängen, stengårdsgårdarna samt Linbastuan som ligger centralt i planområdet.

Planområdet är placerat i en slänt med ca 30 meters höjdskillnad från lägsta till högsta punkten vilket ställer krav på utformningen för att göra området tillgängligt. Höjdskillnaden utgör en stor kvalitet då det ger goda möjligheter till rekreation och utsikt för boende och besökare. Då det dessutom finns en viss dagvattenproblematik i Förslöv som helhet krävs en hög andel genomsläpplig mark för att ta hand om det dagvatten som följer av exploateringen av planområdet. Inom planen planeras därför för ett flertal grönstråk som både ska kunna användas till fördröjning av dagvatten och för rekreation och lek samt för att förbinda omkringliggande områden med gång- och cykelbanor.

Planläggningen kommer delas upp i två till fyra etapper då den totala ytan som beräknas bebyggas är ca 42 hektar (420000 m²) stor. I den här första etappen ingår marken som ligger närmast befintlig bebyggelse i norr samt området i väster mellan Vantingevägen och Langetoftsvägen. Inom området, som är ca 12 hektar stort, kommer det möjliggöras för ca 40 friliggande en- och tvåbostadshus eller fler om andra bebyggelsestyper väljs, samt ca 200 lägenheter i flerbostadshus. Det planerade vård- och omsorgsboendet ingick ursprungligen i etapp 1 men har hanterats i en egen detaljplan. Gatan till boendet kommer även fungera som matargata till bostäderna i den här detaljplanen.

Parallellt med detta planarbete har ett inriktningsdokument för Förslöv tagits fram. I inriktningsdokumentet redovisas bl.a. vilka olika områden kommunen har för avsikt att planlägga samt hur dessa bör prioriteras. Förslöv ska växa inifrån och ut. Utbyggnadsområdena vid tågstationen samt vid centrumbildningarna ska prioriteras först och därefter kan andra områden längre ut bli aktuella för planläggning. De sista etapperna för Förslöv 2:4 kommer därmed bli aktuella för planläggning först senare.

På nästa sida finns en illustration som visar möjlig struktur då samtliga etapper är genomförda. Om alla etapper byggs ut maximalt skulle det innebära ett tillskott på mellan 310 och 620 en- och tvåbostadshus beroende på om de byggs friliggande eller sammanbyggda samt ca 450 lägenheter i flerbostadshus. Den slutgiltiga omfattningen och utformningen fastställs i respektive detaljplan.



Strukturkarta som visar hur området kan utformas i framtiden då samtliga etapper är genomförda

Bebyggelse

Användning

Området planläggs för blandad bostadsbebyggelse. I den norra delen av planområdet möjliggörs för en- och tvåbostadshus som kan uppföras både friliggande och sammanbyggda men där volymerna ska anpassas till befintlig bebyggelse i norr. I den västra delen av planområdet tillåts inte friliggande en- och tvåbostadshus men är flexibel i övrigt. Beroende på efterfrågan kan området därmed möjliggöra både för flerbostadshus och sammanbyggda en- och tvåbostadshus. I väster ligger även Ångsbyns förskola, detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av förskolan som även kan kompletteras med bostäder i de övre våningsplanen. Inom planområdet finns även Linbastuan placerad, denna kommer skyddas i planen med en Q-bestämmelse.

Placering

Planområdet är kuperat vilket i hög grad har styrt kvarterets utformning. Tillgängligheten är möjlig att lösa med nuvarande förhållanden men det kan behövas markutjämningar i de brantaste delarna. För att få ett proportionellt gaturum ska byggnader placeras längs med förgårdsmarken där så är möjligt. Detta innebär att placeringar längs med förgårdsmarken är huvudregeln men för de tomter som ligger i hörnen och saknar naturlig koppling till gatan tillåts andra husplaceringar, exempelvis anpassning till de närmaste husens placeringar. Förgårdsmarken är 5 meter från gatan inom den norra delen av planområdet. Komplementbyggnader såsom garage och carportar ska placeras minst 6 meter från gatan för att möjliggöra biluppställning framför husen. I den västra delen av planområdet tillåts friare placeringar inom fastigheterna då området troligtvis kommer bebyggas med flerbostadshus. Planen specificerar inte exakt var parkeringar ska anordnas så länge parkeringsbehovet uppfylls. Nedan visas en illustration med exempel på hur planförslaget kan utformas. Bl.a. syns en- och tvåbostadshusen placerade längs med förgårdsmarken och möjliga parkeringar om området i väster utformas med flerbostadshus.

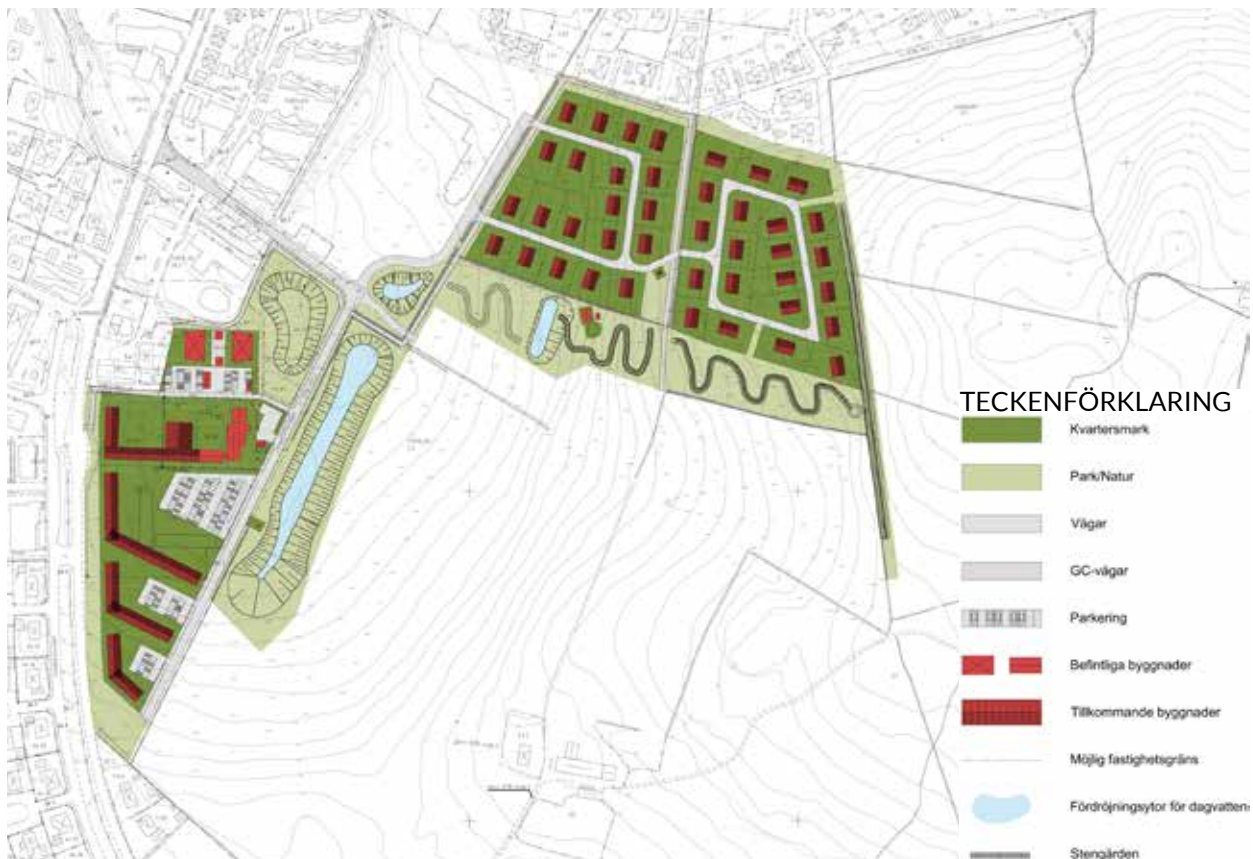


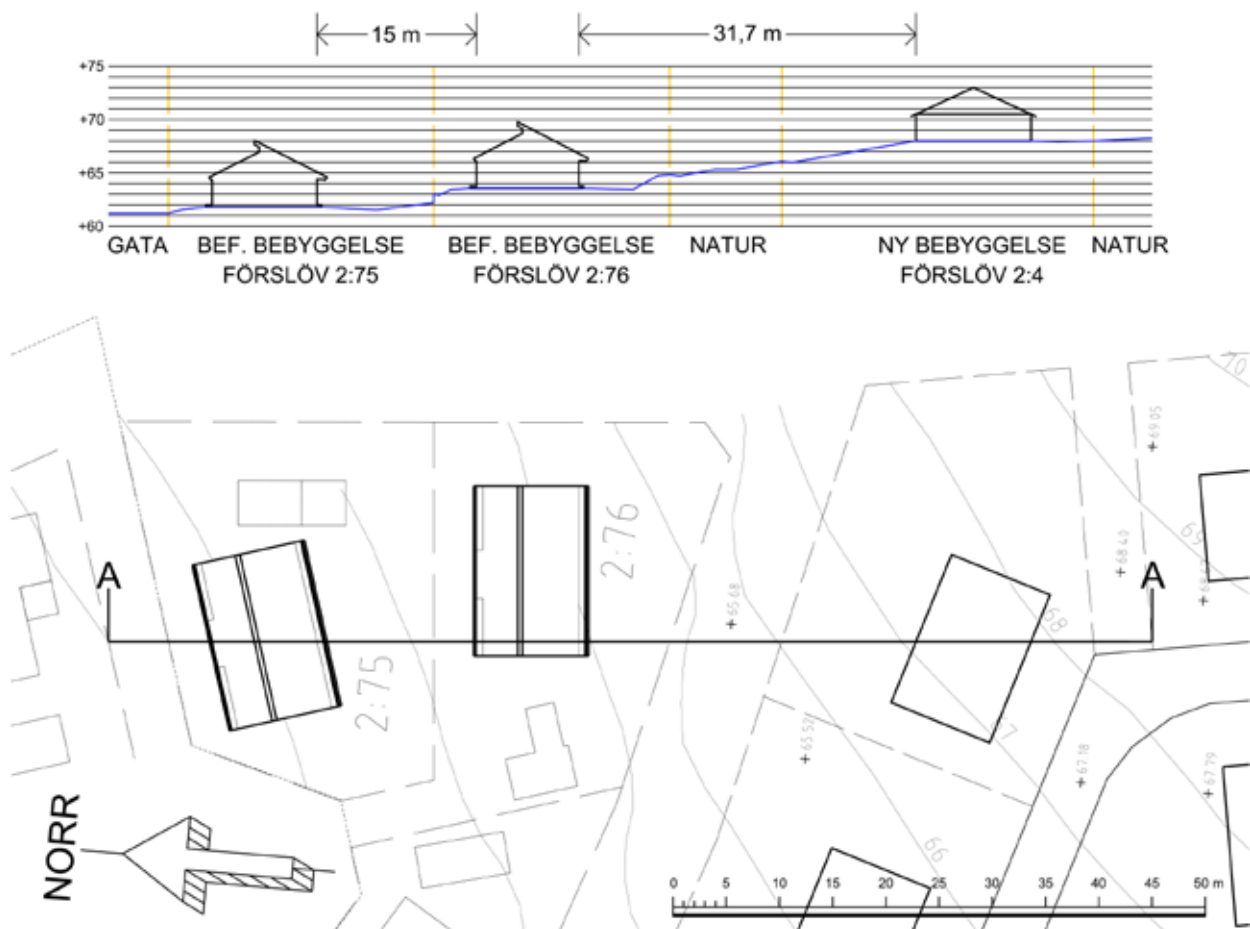
Illustration av planförslaget

Utformning

Största tillåtna byggnadsarea är 25% av fastighetsarean varav max 60 m² får utgöras av kompletbyggnader. Detta för att anpassa skalan till omkringliggande bebyggelse och ge ett grönt intryck av området. Om tomten är 700 m² stor får största byggnadsarea vara 175 m². Byggnadsarea innebär den yta som byggnaden upptar på marken. Begränsningen beror även på dagvattenproblematiken i Förslöv som påverkas när fler områden exploateras. I detaljplanen hanteras detta genom ett antal fördröjningsmagasin för dagvatten, men utan begränsningen i utnyttjandegrad hade fördröjningsmagasinen behövt vara ännu större. Se även rubriken "Dagvatten" längre bak i planbeskrivningen.

Med anledning av områdets kupering bestäms minsta fastighetsarea till 700 m² för friliggande hus och 300 m² för sammanbyggda hus. Utgångspunkten vid planeringen av området är att terrängen ska bevaras i så stor uträkning som möjligt. Med större fastighetstorlekar minskar behovet av stödmurar i området.

Den nordöstra delen av planområdet är belägen ca 4,5 meter högre än befintligt bostadsområde i norr. För att ny bebyggelse inom Förslöv 2:4 på bästa sätt ska ansluta till den befintliga bebyggelsen får ny bebyggelse i denna del maximalt uppföras i en våning, även prickmarken (mark där byggnader inte får uppföras) är bredare i denna del jämfört med det övriga planområdet. Avståndet mellan fasaderna kommer då bli ca 32 meter för att inte ljusförhållandena ska påverkas för den befintliga bebyggelsen. I nedanstående sektion visas hur planförslaget förhåller sig till befintlig bebyggelse inom Förslöv 2:75 och Förslöv 2:76. Blå linje visar terrängen och gula linjer markerar tomtgränserna.

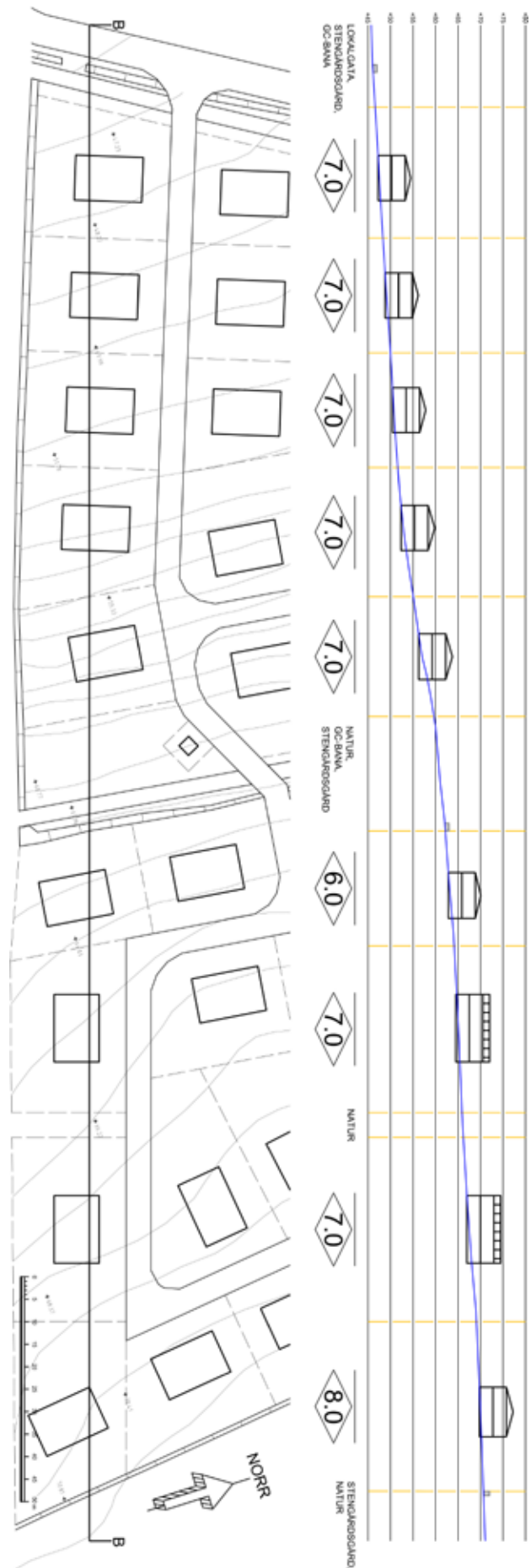


Sektion från Förslövs byaväg till vänster genom två befintliga bostadshus och föreslagen byggnation inom Förslöv 2:4 till höger

För övriga en- och tvåbostadshus i den norra delen ska planen möjliggöra för byggnader i 1,5 våningar alternativt 2 våningar med flackt tak för att landskapets kupering även ska återspeglas i byggnaderna längs med slänten. Beroende på höjdförhållandena kan nedervåningen utformas som suterrängvåning, tillgänglighetsaspekterna måste dock alltid uppfyllas. I detaljplanen varierar den tillåtna nockhöjden beroende på om husen kommer placeras på dalsidan, bergsidan eller längs en sluttning. Detta beror på mätregler som anger att den tillåtna nockhöjden ska mätas från gatans medelnivå framför fastigheten. Då gatan ännu inte är projekterad kan dess höjdläge komma att ändras i förhållande till befintliga förhållanden. Med planbestämmelser som anger nockhöjd i förhållande till gatans medelnivå kommer bebyggelsens höjd bli likvärdig för alla även om gatans läge förändras. I sektionen till höger syns bebyggelsen närmast grönstråket i söder med de olika nockhöjderna som planen reglerar. Den blå linjen visar befintlig terräng och gula linjer markerar tomtgränserna.

Området mellan Vantingevägen och Langetoftsvägen regleras med högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Nockhöjd innebär höjden upp till husets taknock, skorstenar, hisschakt och övriga tekniska installationer räknas inte in i begreppet och kan därmed uppföras till en högre höjd än den reglerade nockhöjden. I detaljplanen regleras nockhöjden till +59 meter då både befintliga byggnader inom Slammarp 64:64 och det planerade vård- och omsorgsboendet tillåts uppföras till +59 meter. Då aktuellt område är kuperat kan antalet våningar variera beroende på vilken höjd byggnaderna placeras, byggnader kan dock aldrig bli högre än +59 meter över nollplanet. Marknivåerna inom denna del av planområdet ligger på mellan +44 meter och +52 meter vilket innebär att för de byggnader som placeras på den lägsta nivån får höjden max vara 15 meter mellan marken och taknocken, och på motsvarande sätt för byggnader som placeras på den högsta nivån får byggnader max vara 7 meter höga mellan marken och taknocken.

Komplementbyggnader regleras med totalhöjd istället för nockhöjd då dessa tillåts en friare placering än huvudbyggnaderna som ska placeras längs med förgårdsmarken. Högsta tillåtna totalhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.



Bevarande

Linbastuan är kulturhistoriskt värdefull och avses därför skyddas i planen med en Q-bestämmelse.

Solförhållanden

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Planområdet är dock fördelaktigt placerat i en sluttning mot väster med goda solförhållanden. Tillsammans med bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd och relativt stora tomter möjliggör detta likvärdiga solförhållanden för alla.

För att befintlig bebyggelse i norr inte ska påverkas av planerad byggnation reglerar planen att bebyggelsen närmast maximalt får uppföras i 5 meter nockhöjd samt reglerar ett brett område söder om parkmarken där byggnader inte får uppföras (se sektion på sidan 21). Med dessa bestämmelser ska inte ljusförhållandena påverkas för befintlig bebyggelse i norr.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Utgångspunkten vid planeringen av området är att höjdsättningen ska behållas oförändrad i så stor utsträckning som möjligt då detta utgör en stor kvalitet. På grund av dagvattensituationen i Förslöv kommer en stor del av marken regleras som "Park" eller "Natur" i syfte att ha kapacitet att hantera dagvattnet i området. Detta innebär därmed att en del ingrepp kommer behövas för att kunna fördröja dagvattnet. En dagvattenutredning har tagits fram med förslag på möjliga fördröjningslösningar bl.a. föreslås ett dike som slingrar sig ner genom det centrala grönstråket till fördröjningsdammar i lågpunkten.

Inom områdena som planläggs för parkändamål tillåts även komplement såsom lekplats eller utegym för att skapa mervärden för allmänheten i området.

Allmän plats

Andelen allmän plats kommer i stort sett vara oförändrad då mark som tidigare varit kvartersmark övergår till allmän platsmark samtidigt som kvartersmarken utökas i andra delar. Den största förändringen är vid korsningen Färgerivägen/Langetoftsvägen där marken är planlagd som kvartersmark för centrumbebyggelse. Området har aldrig byggts ut men då detta område är beläget på den längsta nivån i hela området lämpar sig området bättre till fördröjning av 100-årsregn. Mot Vantingevägen utökas kvartersmarken något för att skapa ett tätare gaturum i den delen.

Slammarp 64:64 består idag av två markområden, ett för bostäder och ett för parkering. Då det finns plats till parkering inom markområdet för bostäder föreslås att kvartersmarken utökas så att bostadsmarken får direkt anslutning till gatan. För att allmänhetens möjlighet att röra sig i området inte ska påverkas föreslås en "x-bestämmelse" inom området.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd för en liten del i mitten. Marken kommer planläggas som allmän platsmark så det finns därmed inget behov av att upphäva strandskyddet i detaljplanen. Inom en del av området behöver dock ett dagvattenmagasin anläggas vilket kommunen kommer ansöka om dispens för.



Skrafferad yta visar den del av planområdet som berörs av strandskydd

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för området. Största delen av kvartersmarken inom planområdet består av sandig morän vilket ger goda grundläggningsförhållanden. Enklare byggnader kan grundläggas i naturligt lagrad jord, för övriga byggnader gäller att mulljorden ska utskiftas innan grundläggning kan utföras. All grundläggning ska utföras frostfritt. Då jorden är genomsläpplig (sand) ska dränering kring grundkonstruktioner utföras. Om källare byggs ska dessa utföras vattentäta alternativt dräneras. Kompletterande undersökningar bör utföras så att parametrar för hållfasthet och deformationsegenskaper kan utredas för varje enskilt objekt som planeras att byggas.

Planområdet klassificeras som normalradonmark vilket innebär att bostadshus ska utföras i radon-skyddat utförande.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade. Däremot finns det fyra områden med fossil åkermark öster och söder om planområdet. I ett av dessa fornminnesområdet finns även en hållristning. Inför en exploatering av området kan en arkeologisk utredning bli aktuell. Separat samråd i fornminnesfrågan ska ske i ett tidigt stadium med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Gator, trafik och buller

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd trafik. En beräkning har gjorts med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Från tillkommande bebyggelse beräknas tillskottet bli cirka 1900 fordon rörelser per dygn varav 1150 av dessa beräknas ske med bil, om planområdet byggs ut maximalt. Fördelat över hela året uppskattas årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till 851 fordon. En viss osäkerhet finns dock eftersom planområdet innehåller både bostäder och förskola vilket kan innebära att risken för dubbelräkning av resor ökar. Siffran ger dock en indikation på ungefär hur många fordon rörelser planen kan bidra till. Det är dock inte särskilt troligt att hela planområdet kommer byggas ut samtidigt. Det gäller framförallt området närmast Vantingevägen där det saknas intressent i dagsläget, att bedöma prognostiserade trafikflöden eller dimensionerande år är därmed svårt då kommunen inte vet när i tiden eller i vilken omfattning bebyggelsen kommer uppföras.

Nya gator inom planområdet görs 5,5 meter breda då detta bidrar till sänkta hastigheter i området. Längs med gatorna möjliggörs för gång- och cykeltrafik för anslutning till de gång- och cykelbanor som planeras i området med vidare koppling till resterande GC-nät i Förslöv.

Angöring till bostäderna i den norra delen av planområdet sker via gatan till det planerade vård- och omsorgsboendet. Gatan har inte byggts ut än men är planlagd i detaljplanen för vård- och omsorgsboendet. Detta säkerställer möjligheten att angöra bostäderna i norr inom denna detaljplan.

För planerade vägar behöver ett antal öppningar göras i befintliga stengårdsgårdar. Dispens för detta kommer sökas hos Länsstyrelsen i samband med detaljplanens antagande. Stenarna som plockas bort avses användas för att stärka upp övriga stengårdsgårdar där det behövs alternativt läggas som fortsättningar på stengårdsgårdarna där det är möjligt.

Linbastuan ligger omgiven av mark som planläggs för parkändamål. För att möjliggöra för angöring med fordon till Linbastuan läggs en egenskapsbestämmelse in i planen för det syftet.

Buller

En bullerberäkning har gjorts med Buller Väg II med anledning av den byggnation som möjliggörs längs med Vantingevägen. I utredningen beräknas den ekvivalenta ljudnivån vid fasad till 53 dBA och den maximala ljudnivån till 74 dBA. Från den 1 juli 2017 gäller nya bullerriktvärden där ljudnivån vid fasad har ökat från tidigare 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå. För bostäder upp till 35 kvm har den ekvivalenta ljudnivån ökat till 65 dBA. Vid uteplatser gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Beroende på hur bebyggelsen utformas i denna del av planområdet kan det vara möjligt att klara bullerriktvärdena. Då det enbart är den maximala ljudnivån som överskrider ut mot Vantingevägen men uppfylls i övrigt är det därmed möjligt att placera uteplatserna vid fasad som vänder sig bort från Vantingevägen. Om uteplatser placeras mot Vantingevägen behövs dock bullerskydd. Enligt uträkningen i Buller Väg II räcker ett 1 meter högt bullerplank som placeras i gränsen av vägområdet för att få ner den ekvivalenta ljudnivån till 49 dBA och den maximala ljudnivån till 68 dBA.

Resterande delar av planområdet bedöms ej utsättas för några större bullerstörningar med anledning av gällande hastighetsbegränsningar och få fordonsrörelser. Planområdet har tidigare berörts av buller för flygtrafik från Ängelholms flygplats men då influensområdet har reviderats utgör denna aspekt inte längre något hinder för planens genomförande.

Parkering

Ytor för parkering sker inom respektive fastighet och för besökare med kantparkering.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg kan detaljplanen bidra till att ca 160 resor per dygn kommer ske med kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Ett genomförande av detaljplanen leder till att gång- och cykelstråken sammanlänkas på ett bättre sätt i Förslöv. De befintliga GC-vägarna i norr och i väster binds samman men planerade GC-vägar i den här planen för gena förbindelser. I nord-sydlig riktning planeras för ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik rakt genom planområdet utifrån vilket även kommande etapper ska kopplas på. Detta kompletteras med ett flertal gångstråk både i nord-sydlig riktning samt i väst-östlig riktning upp mot skogen. Trafikverkets trafikstringsverktyg uppskattar att antalet resor per dygn kommer bli ca 410 stycken till fots och ca 140 stycken med cykel.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer eller möjligheterna att uppfylla dessa.

Folkhälsa

Planområdet är beläget i ett område med goda möjligheter till rekreation med ett flertal gångstråk i omgivningen, bl.a. passerar Skåneleden skogspartiet i öster. I planförslaget förstärks detta genom ett flertal grönstråk som omger de olika kvarteren kopplade till ett centralt grönområde där exempelvis en lekplats kan vara en lämplig placering.

Utgångspunkten i planeringen är att alla ska kunna bo och vistas i området. Närheten till service i form av bl.a. kollektivtrafik, dagligvarubutik, vårdcentral, skola och förskola bidrar till att det blir enklare för alla att få ihop det dagliga livet.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet kan anslutas till gasnätet som finns utbyggt i omgivningen. Andra möjliga uppvärmningsalternativ är t.ex. solenergi eller bergvärme då planområdet är beläget utanför skyddsområde för vattentäkt.

Båstads miljöprogram 2012-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

El, bredband och telefoni

El och telefoni avses anslutas till det befintliga ledningsnätet. Det finns tre nätstationer längs med Färgerivägen/Langetoftsvägen. I planförslaget möjliggörs för ytterligare en nätstation placerad centralt i den norra delen av planområdet. Nya ledningar för el och opto förläggs längs gator, GC-vägar och eventuellt grönområdet.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Detta innebär bl.a. att avfallsutrymmen bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg samt att avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga ledningsnätet. Verksamhetsområdena för vatten, spillvatten och dagvatten finns i norr och väster om Langetoftsvägen. Avsikten är att utöka verksamhetsområdena så att hela planområdet ska omfattas av detta.

Brandvattenförsörjning

I dagsläget finns det tre brandposter längs med Färgerivägen/Langetoftsvägen. En komplettering med fler brandposter österut bör studeras.

Dagvatten

Efter samrådet har en dagvattenutredning tagits fram med förslag på åtgärder för att fördröja det dagvatten som blir en följd av denna detaljplan tillsammans med övrig planerad exploatering inom Förslöv 2:4. Tillsammans utgör samtliga etapper ca 42 hektar. Resultatet från dagvattenutredningen visar att det är möjligt att fördröja dagvattnet i området både för 10-årsregn och för 100-årsregn utan att flödet vidare ut till Hålebäcken överstiger naturliga markavvattningsflöden (1,2 l/s*ha) och således inte kommer påverka dagvattensituation i Förslöv.

I dagvattenutredningen föreslås öppna dagvattenlösningar för fördröjning av dagvattnet. I förslaget finns svackdiken för det dagvatten som kommer från öster genom skogen och som sedan leds vidare till fördröjningsmagasin placerade i lågpunkterna. Fördröjningsmagasinen som planläggs i den här etappen är dimensionerade för att kunna ta hand om allt dagvatten som behöver hanteras om samtliga etapper byggs ut. Kommunen anser att det kan finnas en poäng i att planlägga och bygga ut alla fördröjningsmagasin samlat även om övriga utbyggnadsplaner kommer ske etappvis. Kapaciteten kommer då finnas med som en förutsättning vilket kan underlätta vid kommande planläggningar.

I dagvattenutredningen var det ursprungliga förslaget att all fördröjning av 100-årsregn skulle ske inom ytan mellan vård- och omsorgsboendet och bäcken. Sedan dagvattenutredningen gjordes har dock förutsättningarna förändrats något på så sätt att fastigheten söder om Färgerivägen som ursprungligen var tänkt för vård- och omsorgsboendet nu blir möjlig att nyttja för ett annat ändamål. Då denna fastighet i princip är belägen på den lägsta nivån i hela området utgör området ett utmärkt läge för dagvattenfördröjning. Tanken är därför att en del av den yta som pekas ut för fördröjning av 100-årsregn i dagvattenutredningen istället placeras söder om Färgerivägen då detta kommer ge större möjligheter att utforma parkmarken mellan vård- och omsorgsboendet på ett attraktivt sätt.

I detaljplanen föreslås planbestämmelser om att byggnadsarean maximalt får vara 25% av fastighetsarean samt att minst 70% av fastighetsarean ska möjliggöra infiltration av dagvatten såsom gräs, planteringar, grus etc. Återstående 5% får hårdgöras för anläggande av uppfarter, uteplatser etc. Om behovet är större än 5% är det möjligt att minska byggnadsarean och istället använda den ytan till hårdgörning. Det finns även andra alternativ såsom gräsarmering för att skapa ytor som både är körbara och infiltrerbara eller andra tekniska lösningar som kan fördröja dagvattnet inom kvartersmark, exempelvis "raingardens". Lösningen ska redovisas och prövas i bygglovet. Syftet med planbestämmelsen att minst 70% av fastighetsarean ska möjliggöra infiltration av dagvatten är att fördröjningsmagasinen som planeras inom parkmarken inte ska bli alltför stora samt att bidra till att dagvattensituationen i övriga Förslöv inte ska påverkas.

Dikningsföretag

Planområdet ligger delvis inom båtnadsområdet för Förslövs dikningsföretag (1939). Dikningsföretaget utgör en samfällighet och bildades för att förbättra torrläggningen av åker och ängsmark. Enligt dagvattenutredningen rekommenderas att dikningsföretaget ska upphöra då det finns en viss översvämningssituation i området samt för att möjliggöra de nya anslutningar som behöver skapas när området exploateras. Detaljplanen är inte avhängig att dikningsföretaget upphävs men för att säkerställa drift- och underhållsarbete för anslutning av dagvatten från planområdet samt för att kunna genomföra eventuella omläggningar som kan krävas för att motverka översvämningssituationen rekommenderas att dikningsföretaget upphör. Kommunens avsikt är därför att ansöka om upphävande av dikningsföretaget.

9. KONSEKVENSER

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

Det finns ett stort behov av bostäder i Förslöv och specifikt för fribyggartomter. Planen bidrar till att det kan tillkomma ca 40 friliggande en- och tvåbostadshus eller fler om andra bebyggelse typer väljs, samt ca 200 lägenheter i flerbostadshus.

Utgångspunkten vid planeringen av området har varit att karaktären ska bevaras även om markanvändningen förändras. Karaktärsgivande för området är framförallt terrängen, stengårdsgårdarna samt Linbastuan som ligger centralt i planområdet. Områdets terräng ställer stora krav på utformningen för att tillgodose tillgängligheten. Aktuellt planförslag uppfyller tillgänglighetsaspekterna men det kan behövas markutjämnningar i de brantaste delarna. För att det inte ska krävas så stora ingrepp i landskapet regleras minsta tillåtna tomtstorlek för att tillse att bostäder kan utformas tillgängliga utan att stödmurar ska behövas. Angående stengårdsgårdarna har utgångspunkten varit att dessa ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Med undantag av de öppningar som krävs för vägarna i området kommer samtliga stengårdsgårdar finnas kvar. Stenarna som plockas bort avses användas till att stärka upp resterande stengårdsgårdar där det behövs. Linbastuan har ett stort kulturhistoriskt värde och kommer skyddas plantekniskt genom en Q-bestämmelse.

Områdets terräng ger många kvaliteter men medför även utmaningar gällande dagvattenhanteringen. Dagvattensituationen är redan hårt belastad i Förslöv och denna plan ska inte bidra till att situationen försämras, det kommer därför behövas ett flertal fördröjningsmagasin som har kapacitet att ta hand om det dagvatten som kommer vid kraftig nederbörd innan det släpps vidare till befintliga dagvattensystem.

Planen medför att mark som i dagsläget används till jordbruksändamål kommer övergå till framförallt bostads- och parkändamål. Jordbruksmarken är viktig men enligt länsstyrelsens jord- och skogsklassificering klassas aktuellt område bara som 6 på en 10-gradig skala, dvs. av medelgod bördighet. All planering handlar om avvägningar och i det här fallet har behovet av bostäder vägt tyngre än bevarande av jordbruksmark. Planområdet är dessutom fördelaktigt beläget inom det befintliga samhället som redan har väl utbyggd infrastruktur, placerat i direkt anslutning till en av Förslövs centrumnoder med kollektivtrafik samt en ny tågstation inom en kilometer.

All nybyggnation medför förändringar på antalet trafikrörelser. För aktuellt planområde uppskattas årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) till 851 bilar om planområdet byggs ut maximalt. En osäkerhet finns dock i siffran baserat på att Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts vid beräkningen och att en viss dubbelräkning av resor kan uppstå då planen innehåller olika användningar.

Angående buller överskrids riktvärdena enbart för bebyggelsen närmast Vantingevägen. Beroende på utformning kan bullerskyddsåtgärder behövas. I övrigt bedöms planområdet ej utsättas för några större störningar med anledning av antalet fordonsrörelser och gällande hastighetsbegränsningar. Gatorna görs dessutom smala vilket ytterligare kommer bidra till sänkta hastigheter i området. Planområdet har tidigare berörts av flygbuller från Ängelholms flygplats men då influensområdet har reviderats utgör denna aspekt inte längre något hinder för planens genomförande.

Kommunalt huvudmannaskap föreslås då detaljplanen ska säkerställa höga natur- och rekreationsmöjligheter. Dessutom ska fördröjningsmagasin anläggas och eventuellt även ett utegym och/eller lekplats. Detta är så pass avancerade anläggningar att kommunen inte anser det vara rimligt att lägga driften av detta på en gemensamhetsanläggning.

10. GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med genomförandebeskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Granskning kommer ske under november-december 2017. Antagande bedöms kunna ske i början av 2018.

Genomförandetid

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

Begreppet "genomförandetid" innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanens bestämmelser fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen förutsätter att fastighetsbildning ska ske för att bilda de fastigheter som återfinns inom kvarteretsmark. Fastighetsbildningen sker genom avstyckning från Förslöv 2:4. Båstads kommun är markägare och tar initiativ till erforderlig lantmäteriförrättning. Inom övriga delar av planen ska nödvändiga regleringar ske senast före bygglovsprövning på initiativ av berörda fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggning

Allmän platsmark inom planområdet driftas idag av Förslövsholms vägförening – Förslöv ga:3. I denna detaljplan föreslås kommunalt huvudmannaskap varför en förrättning förutsätts ske för att kommunen ska överta drift och förvaltning av den allmänna platsmarken såsom gator, parkmark samt gång- och cykelvägar. Båstads kommun tar initiativ till omprövningen av gemensamhetsanläggningen Förslöv ga:3. Detta föranleder kostnader (ersättning till de delägande fastigheterna) för den fastighet som blir fri från belastningen (Förslöv 2:4) enligt 5 kap. 10-12 §§ fastighetsbildningslagen.

Servitut

Inga nya servitut eller ledningsrätter kommer behövas, u-områdena i planen reglerar enbart befintliga servitut eller ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Båstads kommun ansvarar för projektering och kostnader för utbyggnad av all teknisk infrastruktur, samt iordningställande av parkmark och fördröjningsmagasin.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning etc. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

En utbyggnad enligt detaljplanen föranleder att Teknik- och service driftbudget för gatu- och parkunderhåll kommer att behöva utökas.

Övriga avgifter

Bygglovs- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.

Tekniska frågor

Allmän platsmark

Inom det nya området ska Båstads kommun ansvara för och bekosta utbyggnaden av gata, gatubelysning, gång- och cykelvägar, planteringar, fördröjningsmagasin för dagvatten etc. inom allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Båstads kommun ansvarar för utbyggnad och bekostnad av VA-system (inklusive dagvattensystem) i det nya området. VA-ledningar ska ingå i kommunens allmänna VA-system och VA-verksamhetsområde. Båstads kommun ska även ansvara för och bekosta flytt av vatten- och spillvattenledningar under planerat fördröjningsmagasin. NSVA ska granska och godkänna alla handlingar gällande vatten och avlopp.

Dagvatten ska omhändertas enligt principerna i VA-utredning daterad 2017-02-17.

Ledningar

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren.

Flyttningar och särskilda försiktighetsåtgärder med mera som måste vidtas kring E.ON Gas ledningar på grund av planens genomförande ska bekostas av exploitören.

11. FORTSATT ARBETE

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Efter granskningen kan små ändringar göras i planförslaget ifall det behövs och därefter lämnas förslaget till politiker-
na 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 planarkitekt Henrik Eliasson på Samhällsbyggnad vid Båstads
kommun. Dessutom har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

- Lisa Rönnberg, samhällsbyggnadschef
- Olof Selldén, planchef
- Kristina Bell, översiktsplanerare
- Emma Johansson, planarkitekt
- Gunilla Kriström, bygglovhandläggare
- Per Selldén, exploateringsingenjör

SAMHÄLLSBYGGNAD

Henrik Eliasson
Planarkitekt