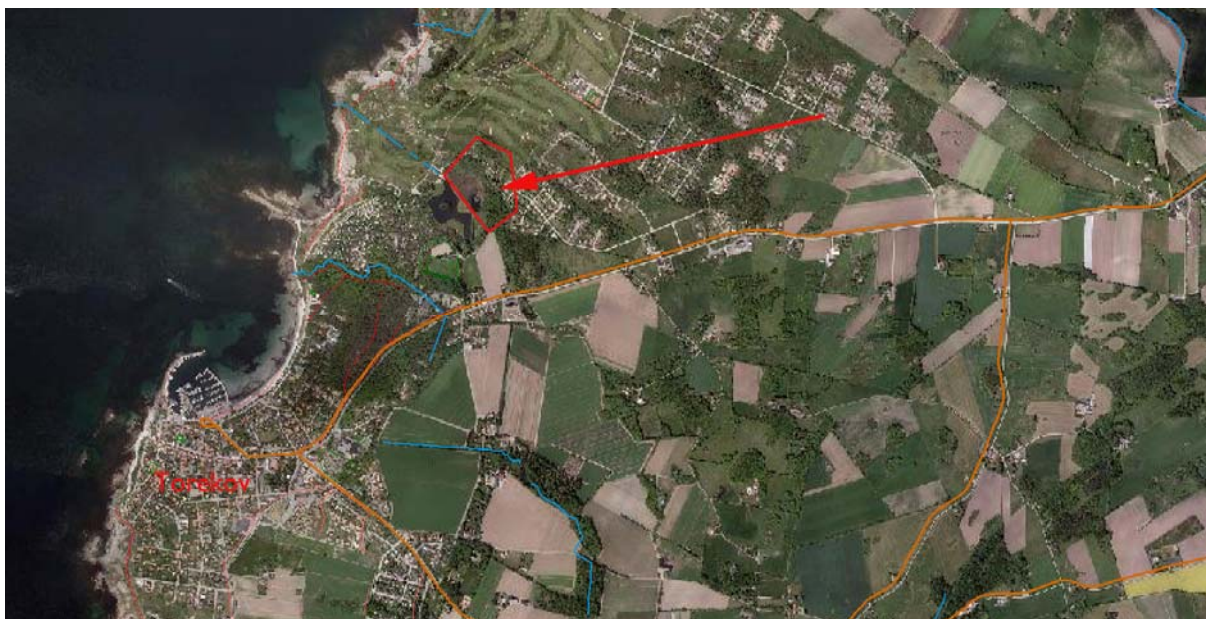


Detaljplan för
Varan 2:24 mfl i Torekov, Båstads kommun, Skåne län



PLANA VDELNINGEN I BÅSTAD

DETALJPLANENS HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, upprättad i februari 2012

Plan- och genomförandebeskrivning, 2012-02-22

Fastighetsförteckning, 2012-01-27

Behovsbedömning, 2010-04-16

Miljökonsekvensbeskrivning/hydrologisk utredning, 2012-01-25

Utfästelse avseende naturvårdsåtgärder, 2011-04-26

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsen beslutade 2009-10-12 §185 om upprättande av detaljplan för aktuellt område och 2011-04-12 om att arbetet med detaljplanen skulle föregås av en miljökonsekvensbeskrivning, för att utreda planens konsekvenser för Varan 20:1 och Flymossen i sin helhet. En utfästelse från markägaren avseende naturvårdsåtgärder inom Varan 2:24 finns upprättad och denna godkändes 2011-04-12 av Kommunstyrelsen. Arbetet med detaljplanen villkorades av att markägaren skulle genomföra naturvårdsåtgärder för att höja natur- och rekreationsvärdet och tillgängliggöra området kring Flymossen. Detta arbete skall enligt beslutet ske i samråd med kommunekologen Magnus Sjeldrup.

Planen upprättas i syfte att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av sex tomter för friliggande enfamiljshus samt fyra tomter för friliggande hus eller radhus, i de nordöstra delarna av Torekov. Planen avser också förbättra tillgängligheten för allmänheten till området omkring Flymossen och höja områdets naturvärden genom miljövårdande åtgärder som t ex viss röjning av vegetation samt uppsättning av fågelholkar. Planen omfattar också sex tomter med befintliga hus och föreslår på ett par ställen justeringar av tomtgränser. För dessa fastigheter föreslås i övrigt inga ändringar från hittills gällande plan.

PLANDATA

Planens läge, omfattning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Lilla Stenlid, norr om Flymossen i de nordöstra delarna av Torekov. I norr och i väster gränsar planområdet till Torekovs golfbana och i söder till Flymossen. I öster finns ett bostadsområde med friliggande hus i 1-1,5 vån. Planområdet är ca 5 ha stort och alla fastigheter inom området är i privat ägo. Planområdet är relativt plant i norr men övergår till att slutta kraftigt ner mot Flymossen på den södra sidan av Lilla Stenlid.

Beskrivning av området

De södra och västra delarna av fastigheten Varan 2:24, består i huvudsak av en mosse med en liten del öppen vattenyta, ett stråk av våtmark samt ett vildvuxet och förslyat skogsområde med blandad vegetation. Skogsområdet, som tidigare var betesmark, sluttar relativt kraftigt ner mot Flymossen från Lilla Stenlid och innehåller ett antal äldre stenmurar samt en smal vandringsstig. I de nordöstra delarna av fastigheten, i sluttningen ner mot skogsområdet, finns tre tomter med friliggande hus.

Längs med ömse sidor av gatan Lilla Stenlid breder en remsa med lägre villabebyggelse ut sig. Mellan bebyggelsen norr om Lilla Stenlid finns en lucka med relativt plan, öppen betesmark som är en del av fastigheten 2:24.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Båstads kommun, antagen 2008-09-24 finns expansionsplaner avseende bostadsbebyggelse, redovisade för delar av nu aktuellt planområde. Översiktsplanen föreslår att bebyggelsen norr om Lilla Stenlid binds ihop med bostäder inom luckan av betesmark som idag delar bebyggelsen. I FÖP för Torekov, antagen 2007-08-09, finns tidigare nämnd lucka utpekad som lämplig för förtätning, och två stråk för vandring och cykling genom planområdet markerade. Söder om planområdet, mellan Lilla Stenlid och Ängalagsvägen, exploateras ett område med bostäder inom fastigheten Varan 9:2, en detaljplan som vann laga kraft 2010-11-04. Ett av dessa stråk förverkligas i och med genomförandet av detaljplanen för Varan 9:2 och avsikten är att detta stråk skall sammankopplas med stråk i detaljplanen för Varan 2:24. Utfästelsen från markägaren för naturvårdsåtgärder inom planområdet, avser möjliggöra att stråket blir verklighet och Flymossen görs mer tillgänglig för allmänheten. Det gröna stråk som idag löper i nord-sydlig riktning genom planområdet bevaras.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enl MB 3:6 , riksintresse för rörligt friluftsliv enl MB 4:1, 2 samt av riksintresse för kustzonen enl MB 4:1, 4. Genom en varsam planering och anpassning till områdets topografi, och genom beaktande av rekreativstråk samt värdefulla vegetationselement, bedöms detaljplanens genomförande inte påverka intentionerna i riksintressena. Se även MKB.

Detaljplaner och förordnanden

Större delen av planområdet omfattas av detaljplan Torekov nr 1296 som upprättades 1968. Den del som inte är detaljplanlagd sedan tidigare är betesmarken mellan bebyggelsen på den norra sidan av Lilla Stenlid. Denna del är i ÖP08 markerad som lämplig för bebyggelse.

Inom planområdet finns stenmurar som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § MB. Ansökan avses lämnas in till Länsstyrelsen för dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att göra genombrott i murarna för gångstigar och infarter till föreslagna tomter. Murarna har försetts med planbestämmelsen n1.

Den del av planområdet som idag består av en betesmark mellan befintlig bebyggelse omfattas av förordnanden om landskapsbildsskydd. Ansökan avses lämnas in till Länsstyrelsen för upphävande av detta.

De södra delarna av planområdet, kring Flymossen upp mot Lilla Stenlid, omfattas av strandskydd. Ansökan om att detta skall upphävas inom de delar av planen som avses bli kvartersmark, kommer att lämnas in. Dock bör nämnas att fastigheten Varan 2:24 idag är taxerad som jordbruksfastighet, vilket ger ägaren rätt att avverka den skog som finns som en del i brukandet av fastigheten. Oavsett om strandskyddet upphävs eller inte, så har ägaren rätt att bruka sin jordbruksmark och ta bort den vegetation som finns mellan befintliga tomter och

mossen. Planen syftar även till att göra området kring Flymossen mer tillgängligt för allmänheten. Den gångstig som idag finns längs med Flymossen avses att rustas upp och förlängas. På så sätt kan gångstråket bindas samman med befintliga gångstråk norr och söder om planområdet. Dessutom avses ett idag igenväxt gångstråk i nord-sydlig riktning rustas upp och även detta skall sammanbindas med gångstråket kring mossen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömningen har varit föremål för samråd med Länsstyrelsen under våren 2010 och Länsstyrelsen gjorde bedömningen att man inte kunde utesluta att den förändrade hydrologin inom området, skulle kunna påverka det näraliggande Natura 2000-området. På Länsstyrelsens inrådan har en MKB upprättats. Denna baserades på en tidigare skiss där tomterna intill Flymossen tilläts breda ut sig längre ner i slänten. MKB:n säger bl a att detta förslag skulle innebära betydande negativ miljöpåverkan och föreslog att tomterna skulle kortas av i djupled för att säkerställa att skogsridån mellan tomterna och mossen kan finnas kvar. Detaljplanen har tagit slutsatserna av MKB:n i beaktande och tomterna håller sig nu ovanför den befintliga stenmur som finns i slänten mellan höjdkurva 13 och 14. MKB:n fastslår att så länge trädridån med dess naturvärden får finnas kvar är de negativa miljökonsekvenserna av planens genomförande att betrakta som små vad gäller både naturmiljö, landskapsbild och rekreation. Detta förslag innebär också att ingreppet i strandskyddat område blir betydligt mindre. Vad gäller den förändrade hydrologin och påverkan på Natura2000-området så bedöms inte planförslaget ha en negativ påverkan. Planförslaget bedöms inte heller påtagligt skada berörda riksintressen.

De två tomterna längst i norr tilläts i tidigare skiss breda ut sig längre ner mot mossen och MKB:n förordade att dessa borde plockas ur planen. Dessa har nu kortats av i djupled ner mot mossen och fått en annan placering, vilket innebär att en lucka av naturmark lämnats norrut mot fastigheten Varan 2:5 och att avståndet till mossen blir så pass stort att kommunen bedömer att de negativa konsekvenserna för naturmiljön inte anses bli betydande. Den vandringsstig som planeras längs med mossen kommer att gå längs med tomtgränserna, vidare upp genom den lucka av naturmark som lämnats och sammankopplas med den vandringsstig som finns inom Varan 2:5.

De fyra tomterna som planeras inom betesmarken norr om Lilla Stenlid innebär, enligt MKB:n, endast en försumbar negativ miljökonsekvens.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation m m

Marken inom planområdet utgörs till större delen av f d betesmark som sluttar ganska kraftigt åt sydväst, ner mot Flymossen, samt en mindre del plan betesmark mellan befintlig bebyggelse norr om Lilla Stenlid. I området runtom Flymossen är vegetationen vildvuxen och av slyartad karaktär med inslag av ett antal högre träd. Betesmarken mellan befintlig bebyggelse norr om Lilla Stenlid är relativt plan och består av gräs.

Geotekniska förhållanden

Geotekniskundersökning kommer att genomföras i samband med detaljprojekteringen

Vattentäkt / Grundvattenförekomst

En bit öster om planområdet finns en av kommunens vattentäkter med kringliggande vattenskyddsområde. Enligt vattenmyndighetens statusklassning uppnås inte kvalitetskraven beträffande kemisk status för vattentäkten men detta är i huvudsak en konsekvens av jordbruket. De föreslagna tomterna bedöms inte ha någon negativ effekt på vattentäkten. Ingen del av planområdet ligger innanför skyddsområdet för vattentäkten.

Ledningar

Planområdet genomkorsas av kommunala ledningar för dricks- samt spillvatten.

Fornlämningar och skyddsvärd natur

Länsstyrelsen fastställde 2010-07-01 att en arkeologisk utredning, enligt bestämmelserna i 2 kap 11§ lagen om kulturminnen, skall ske av området innan en ev. exploatering kan företas, för att utreda fornlämningsituationen inom området. Som skäl för beslutet anges att planområdet ligger i ett relativt fornlämningsrikt område och att det inte kan uteslutas att under mark dolda lämningar kan finnas inom planområdet.

Inför samrådet har inte en sådan utredning genomförts, men innan utställningsskedet avses fornlämningsituationen utredas.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse finns utmed Lilla Stenlid på ömse sidor om vägen. Denna bebyggelse utgörs mestadels av friliggande villor på medelstora-stora tomter om ca 1000- 1500kvm. Det finns även några större, äldre hus på större tomter, norr om planområdet.

Trafikförhållanden

Från Varegårdsvägen når man planområdet antingen via Flymossavägen vidare på Källrevägen och Lilla Stenlid eller via Råledsvägen och Lilla Stenlid. Hastighetsbegränsningen är 70km/h respektive 50km/h och 30km/h.

Kollektivtrafik

Buss 505 angör hållplats Lugnet ute vid Varegårdsvägen, ca 400m från planområdet, med turer en gång/timme på vardagar och helger. Med linje 505 når man Båstad och Ängelholm. Från Båstad går tåg en gång/timme vardagar och helger norrut mot Göteborg och söderut mot Malmö. Till ett eventuellt nytt stationsläge i Förslöv är det ca 15km från planområdet.

Buller

Planområdet ligger så pass långt från Varegårdsvägen att buller inte bedöms bli ett problem. Trafikmängden på Lilla Stenlid är liten och planen bedöms endast tillföra att obetydligt tillskott.

Kommunal och kommersiell service

Livsmedelsaffär, skola, förskola, vårdcentral, bensinmack och bibliotek finns inne i Torekov ca 1,3 km från planområdet. Banker finns i Förslöv och Båstad.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Den södra delen av sluttningen ner mot mossen föreslås rymma tre stycken friliggande villor på tomter som skall vara minst 1000 kvm, samt en friliggande villa på en tomt som skall vara minst 800kvm. Intill Lilla Stenlid i de norra delarna av planområdet föreslås två tomter om minst 800kvm för friliggande hus. Huvudbyggnaderna inom ovan nämnda tomter tillåts bli en våning höga med en suterrängvåning. Högsta byggnadshöjd för dessa hus på fasad som ej är suterrängfasad är 3,6m, takvinkeln tillåts inte bli mer än 30grader och högsta totalhöjd är satt som maxhöjd över havet efter nivåkurvorna för att inte bli för framträdande. Det finns även en bestämmelse om att marknivåerna ej får förändras inom vissa delar av dessa tomter, för att undvika alltför mycket markutfyllnad. För de tomter med en minsta tomtstorlek på minst 1000kvm är högsta byggnadsarea 220kvm inklusive komplementbyggnad och för de tomter som har en minsta tomtstorlek om 800kvm är högsta byggnadsarea 200kvm. Byggnader inom ovan beskrivna tomter får ej utföras med blänkande takmaterial.

Norr om Lilla Stenlid på betesmarken mellan befintlig bebyggelse föreslås tomter för fyra friliggande villor alternativt radhus. Bebyggelsen tillåts bli en våning hög med möjlighet att inreda vind. Maximal byggnadsarea för friliggande hus inklusive komplementbyggnad är 250kvm. Om bebyggelsen uppförs som sammanbyggda hus är största totala byggnadsarea för området 1200kvm.

För befintlig bebyggelse upprepas samma bestämmelser som i hittills gällande plan, max 25% av tomten får bebyggas, byggnadshöjden är satt till max 3,6m, takvinkel skall vara mellan 38 och 45 grader och hus får uppföras i en våning med möjlighet att inreda vind.

Uthus och garage har en max byggnadshöjd på 3,2 m och en max totalhöjd på 4,5m.

Takkupor och frontespiser får uppföras i begränsad omfattning men får inte uppta mer än en tredjedel av takets sammanlagda längd.

Gator och trafikmatning

Till planområdet kommer man från Varegårdsvägen via Råledsvägen och Lilla Stenlid eller via Flymossavägen, Källrevägen och Lilla Stenlid. De två tomterna i den norra delen av planområdet trafikmatas direkt från Lilla Stenlid. Tomterna inom betesmarken norr om Lilla Stenlid samt tomterna längst i söder trafikmatas från Lilla Stenlid med en lokalgata som avslutas med en vändzon. Lokalgatornas bredd är 5m respektive 8m inklusive kantzoner. Lokalgatan längst i söder har breddats då ett befintligt ledningsstråk skall ligga inom vägmarken. Vändzonernas radie är så stor att renhållningsfordon kan vända med backvändning.

Parkering

Parkering skall ske inom den egna tomten.

Grönytor

Ett stråk av allmän platsmark "NATUR" löper genom planområdet från fastigheten Perstorp 3:39 (golfbanan) ner till det större naturområdet kring Flymossen. I detta stråk finns möjlighet att anlägga en gångväg. De södra delarna av detta stråk är idag ogenomträngligt och igenväxt men avses röjas upp och bereda väg ner mot mossen enligt intentionerna i FÖP:en. Från den nya lokalgatan i planområdet löper ett befintligt gångstråk ner mot mossen, längs med de befintliga stenmurarna och vidare upp mot Lilla Stenlid. Detta stråk är idag delvis igenväxt

och stigen knappt urskiljbar på vissa ställen. Detta stråk kan rustas upp och sammankopplas med stråket inom fastigheten Varan 2:5. I den gröna kil som föreslås från hörnet av den nya lokalgatan i planområdets södra delar, mellan de föreslagna tomterna, finns idag ett utlopp för en dagvattenledning som bildar en liten bäck. Detta lilla vattendrag skall fortsätta att hållas öppet. Längst i söder i planområdet finns även där en remsa med naturmark där gångstigen från området som just nu anläggs i väster, inom fastigheten Varan 9:2, kan sammanlänkas med ett gångstråk längs mossen.

Ledningar

I detaljplanen har ett antal områden markerats med bestämmelsen **u**, ”u-områden” vilket innebär ”områden där marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar”. På så vis möjliggörs de flesta ledningars befintliga placering även i fortsättningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bostäderna skall anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp vilket redan går genom den planerade lokalgatan inom planområdet samt intill Lilla Stenlid.

Dagvatten

Dagvatten inom planområdet skall i första hand omhändertas lokalt inom respektive fastighet (LOD). Detaljerad höjdsättning skall ske så att regnvatten från byggnader och hårdgjorda ytor, leds till, och infiltreras på grönytor inom tomtmark/kvartersmark. Först i andra hand kan regnvatten, efter fördröjning, ledas ner mot Flymossen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planavdelning bedömer, med stöd av genomförd MKB, att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurserna inte blir betydande.

Den marginella ökningen av trafik på Lilla Stenlid som blir följderna av detaljplanens genomförande bedöms ej medföra några omfattande konsekvenser avseende buller och avgaser inom planområdet eller för omkringliggande bebyggelse.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära någon negativ påverkan på den vattentäkt och dess skyddsområde som ligger öster om planområdet. Planområdet är begränsat i omfattning och ligger relativt långt ifrån vattentäkten och den yttre gränsen för skyddsområdet. Dessutom möjliggör detaljplanen endast för ett mindre antal bostäder som alla skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Planens genomförande kommer innebära att drygt 1,1 ha naturmark övergår till att bli mark för bebyggelse.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planförfarande

Planarbetet drivs med normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd för planen hålls under våren 2012, och en andra granskning av detaljplanen i bedöms kunna ske under vintern 2012. Planen vinner sedan laga kraft tre veckor efter Kommunstyrelsens beslut att anta planen, om den inte överklagas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande till alla delar. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Befintliga vägar inom området kommer att fortsätta ägas av samfällighetsföreningen Varan S:1 och skötas av vägföreningen Perstorp GA:2. Ny väg skall överlätas utan kostnad till Varan S:1 samt för skötsel inordnas i Perstorp GA:2. Grönområden kommer att fortsätta skötas av vägföreningen Perstorp GA:2.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen samt inträde i befintlig vägförening och kostnader förenade med detta. Fastighetsbildning sker genom avstyckning från fastigheten Varan 2:24.

Ca 100 kvm mark, som idag tillhör fastigheten Varan 2:32 skall övergå till fastigheten Varan 2:24 för att lokalgata samt infart till planerad fastighet söder om Varan 2:32 skall kunna anordnas. I gengäld skall ca 200 kvm mark övergå från fastigheten Varan 2:24 till fastigheten Varan 2:32. Denna mark ligger väster om fastighetsgränsen för Varan 2:32.

Ca 70kvm mark längs med den västra sidan av fastigheten Varan 2:18 skall övergå från fastigheten Varan 2:24 till Varan 2:18. Detta för att befintlig stödmur till gagn för Varan 2:18, söder om fastigheten, skall hamna inom fastighetsgränsen.

Gemensamhetsanläggning

Nya lokalgator skall överlätas utan kostnad till befintlig vägförening, Varan S:1, och exploatören skall stå för förämningskostnader förenade med detta. Fastighetsägaren ansvarar också för inträde i samt ev. ombildningsåtgärder för gemensamhetsanläggningen Perstorp GA:2 samt kostnader förenade med detta. Fastighetsägarens utfästelse gentemot kommunen avseende naturvårdande åtgärder, skall dock fortfarande gälla och kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Utförandet av gata, gatubelysning, gångväg och VA-anläggningar mm skall ske i samråd med kommunen och enligt gällande lagar och normer. De naturvårdande åtgärder såsom eventuellt anläggande av nytt gångstråk, upprustning av befintligt gångstråk samt upprepning av vegetation, som fastighetsägaren enligt utfästelse har åtagit sig att bekosta, skall utföras i samråd med kommunekologen.

Kommunen blir efter utbyggnad huvudman för de allmänna VA-ledningarna. Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Drift och underhåll av naturmark kommer att fortsätta skötas av befintlig gemensamhetsanläggning, Perstorp GA:2. Inträde i denna samt ev ombildningsåtgärder skall ske genom fastighetsägarens försorg och på dennes bekostnad. Underhåll av gatumark kommer också att fortsätta att ske av befintlig gemensamhetsanläggning, Perstorp GA:2 och inträde i denna sker genom fastighetsägarens försorg och på dennes bekostnad.

Inom planområdet går kommunala huvudledningar för vatten och avlopp. Fastighetsägaren / exploitören står för kostnader som är förenade med åtgärder på ovanstående ledningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Fastighetsägaren ansvarar vidare för utbyggnad av el-, teleledningar m fl och även eventuella kompletterande utredningar. Fastighetsägaren skall också bekosta erforderliga lantmåteriförrättningar för att säkerställa bl a VA-ledningar med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Plan-, bygglov- och anslutningsavgifter utgår enligt, vid varje tillfälle gällande, taxa.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats av planarkitekt Anna Fogelklou som också ansvarar för planens handläggning (telefon 0431-774 90). I planarbetet har även samhällsbyggnadschef Lisa Rönnberg, samt exploateringsingenjör Emma Dahl, deltagit.

PLANAVDELNINGEN I BÅSTAD

Anna Fogelklou

Planarkitekt

Lisa Rönnberg

Samhällsbyggnadschef