

2005-04-29

Planprogram för **Killeröd 42:5 m.fl.** I norra Förslöv , Båstads kommun

INLEDNING

Programhandlingar

Programtexten med bilagt bildmaterial

Fastighetsförteckning

Bakgrund och syfte

2002-10-16 inkom en ansökan om förhandsbesked angående att på Killeröd 42:5 m.fl. inreda sju lägenheter i befintlig lada, inreda två lägenheter alternativt en lägenhet med tillhörande ateljé/ verkstad i befintligt stall samt uppföra tre till fyra hus på nya tomter öster om Vadebäcksvägen. Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 2003-01-27 § 32 att ansökan skulle prövas i detaljplan initierad av sökanden. Även sedan ansökan ändrats till att inte längre omfatta husen längs Vadebäcksvägen, bedömde miljö- och byggnadsnämnden 2003-06-27 § 16 oförändrat att ansökan skulle prövas i detaljplan initierad av sökanden.

2004-07-27 inkom en ansökan om förhandsbesked om att på Killeröd 42:3 bygga om eller ersätta befintligt ekonomibyggnad till att återuppstå som fritidshus / gäststuga. Då fastigheten tillhör samma bebyggelsegrupp för vilken beslut om planprövning fattats, beslöt miljö- och byggnadsnämnden 2004-09-27 § 16 att även denna ansökan skall prövas i plan.

2004-03-22 inkom som följd av ovanstående krav på detaljplaneläggning, från sökanden i ärendet Killeröd 42:5, en förefrågan om planläggning av nämnda område.

Då önskad bebyggelse saknar stöd i översiktsplan, prövas frågan i ett planprogram i syfte att utreda vilka möjligheter som finns för ett genomförande av föreslagen bebyggelse, innan alltför stora kostnader lagts ned i planarbetet. Även området norr om väg 1710 och området söder om Vistorp 7:21, som varit föremål för en förhandsförfrågningar, har tagits ställning till i planprogrammet.

Områdets läge och omfattning

Området för vilket planprogrammet upprättas är beläget strax väster om järnvägen vid Förslövs norra, gamla infart (väg 1710). Det omfattar bebyggelseområdet längs Vadebäcksvägens båda sidor, i dess sträckning från järnvägen åt nordväst till och med bebyggelsen norr om väg 1710. Området är ca 300 meter i nordsydlig riktning och 200 m i östvästlig.

2005-04-29

Tidigare ställningstaganden

Området ingår ej i samlad bebyggelse, saknar detaljplan och omfattas inte av fördjupad översiktsplan för Förslövs tätort. Översiktsplanen för Båstads kommun anger allmänt, att jord- och skogsbrukets intressen skall prioriteras, att ny bebyggelse för jord- och skogsbrukets samt fiskets intressen kan tillåtas, att befintliga bebyggelseområden får kompletteras men ej utvidgas, att ny sammanhållna bebyggelse inte skall tillåtas och att landskapets natur- och kulturvärden skall beaktas.

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ MB, riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1, 2§ MB samt utgör kustzon av riksintresse enligt 4 kap 1, 4§ MB. Riksintressena bedöms ej påverkas negativt då marken till största delen redan är bebyggd och de sju tomtplatser som föreslås tillkomma, inte inkräktar på mark som varit allmänt tillgänglig.

Området omfattas norr om väg 1710 av landskapsbildsskydd enligt 19§ NVL. Fastigheterna Killeröd 42:3, 42:4 och 10:32 berörs. Landskapsbildsskyddet norr om vägen upphävs vid ett färdigställande av planen.

BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR**Landskap**

Området utgör en lokal plåtå i åsens sydsluttning, som topografiskt begränsas av att marken höjer sig strax norr om vägen i en med bok bevuxen skog. I öst sätter den några meter höga banvallen en gräns, i väst sätter den befintliga bebyggelsen på plattåns kant mot den fortsatta åssluttningens en gräns högt ovanför den nya tunnelmynningen och slätten. I söder sätter skogen åter en gräns och plattåns får på så vis ett relativt skyddat läge i åsens sluttning. Området är präglad av relativt stora byggvolymmer och stora öppna ytor mellan husen vilket följer landskapets skala. Ett antal hus, stora och små, bostäder och ekonomibyggnader, ligger fritt grupperade kring Vadebäcksvägen och utgör en lantlig miljö med förutsättningar för ett attraktivt boende.

Markanvändning

Marken används idag som bostadstomter, industrimark, jordbruksmark och väg. Bostäder finns längs Vadebäcksvägens västra sida och norr om väg 1710. I den ombyggda ladan på Killeröd 42:5 pågår verksamhet i form av kyl- och frysservice. Pågående markanvändning avses kunna fortgå och kompletteras med ytterligare bostäder och till dessa kopplade mindre verksamheter.

Service

Killeröd trafikeras av busslinje 9, 12, 513, 524 och busshållplats finns vid Vadebäcksvägens mynning österut i väg 1710. Kommunal och kommersiell service nås i första hand i Förslöv, avstånd ca 1 km, i andra hand Båstad eller Ängelholm, avstånd ca 10 km.

2005-04-29

Fastighetsförhållanden

Samtliga fastigheter inom området är privatägda. Fastighetsreglering har nyligen skett så att Killeröd 42:7 och 42:8 har styckats av från Killeröd 42:5.

Järnvägen

Då fastigheten är belägen i närheten av befintlig järnväg har Banverkets yttrande i samband med förhandsförfrågan infordrats. Banverket svarar att det tar slutlig ställning när en redovisning inkommit, som visar att de av riksdagen anvisade riktvärdena för buller från spårvägsburen trafik kan innehållas. Under förutsättning att så sker har Banverket ingen erinran mot bebyggelsen. En beräkning av buller har på kontoret gjorts. Utvändiga ekvivalentvärde har för ett avstånd av 100 m från järnvägen beräknats till 49 dBA. Detta beräknade värde ligger väl under gällande riktvärden för järnvägstrafik (60 dBA, frifältsvärde och 55dBA, uteplats). Även invändiga beräknade ekvivalentvärden 19 dBA, ligger väl under gällande riktvärden (30 dBA). Maximalvärden inomhus, beräknade för ett avstånd av 100 m från järnvägen, tangerar gällande riktvärde för maximalvärden inomhus nattetid 45 dBA. Utvändiga maximalvärden på ett avstånd av 100 resp. 170 m från järnvägen har beräknats till 75 resp. 72 dBA. Dessa beräknade värden ligger något över gällande riktvärden för en uteplats (70 dBA)

Uteplatser bör med anledning av utvändiga maximalvärden förläggas även väster om tillhörande hus för att på så sätt skyddas av huskroppen.

Då järnvägslinjen planeras tas ur bruk inom en snar framtid bedöms de tangerade gränsvärden som beräknats för boningsrum och de överskridande av värdena som beräknats för uteplats förlagd mot järnvägen vara små och av övergående karaktär, varför föreslagen bebyggelse bedöms möjlig att uppföra redan idag. Detsamma gäller för det mindre överskridande (ca 3 dBA) av gränsvärden som buller från järnvägen i kombination med vägbullret ger upphov till.

Vägen

Väg 1710 passerar delvis nära bebyggelsen i området. Vägverket har i samband med förhandsförfrågan hörts angående önskad bebyggelse och ej framfört någon erinran, under förutsättning att den byggnadsfria zonen på 12 meter från vägområde bibehålles och att föreskrivna siktrianglar vid utfarten erhålles. Nyttillkommande bebyggelse ligger på längre avstånd från vägen och endast det befintliga stallet på Killeröd 42:8 och, den flera meter över vägen belägna ekonomibyggnad på Killeröd 48:3, ligger på mindre avstånd från väg (8 resp 6m). Befintliga byggnader kan ur denna synpunkt kvarligga där de ligger även om användningen av dessa ändras till bostad. Skulle, som anges som alternativ i ansökan om förhandsbesked från Killeröd 48:3, ekonomibyggnaden rivs för att ersättas med ett gästhus måste gästhuset uppföras minst 12 m från väg. Trafikmätning genom stickprov längs väg 1710 år 2004 visar enligt vägverket 2890 bilar per årsmedeldygn varav ca 150 är tunga. På sträckan råder 70 km/h. Detta medför buller och utfartsproblem. Skulle hastighetsgränsen sänkas skulle dessa avsevärt minska. Detta planprogram är dock försiktigtvis författat utifrån den mindre gynnsamma situationen att hastighetsgränsen inte kommer att sänkas.

2005-04-29

En beräkning av buller har på kontoret gjorts. För tillkommande bebyggelse har på ett avstånd av **30 m** från vägen, utomhus vid fasad beräknats ett ekvivalentvärde av 54 dBA, vilket ligger under gällande riktvärden (55 dBA) för vägtrafikbuller. Även beräknade ekvivalentvärden inomhus 27 dBA ligger under gällande riktvärden (30 dbA). Beräknade maximalvärden (som i första hand är tillämpligt för en uteplats) är 72 dBA och ligger således strax över gällande riktlinjer (70 dbA). Beräknade maximalvärden inomhus är 45 dBA och tangerar därmed gällande riktlinjer. Utvändiga ekvivalentvärden **10 m** från vägmitt beräknas till 63 dBA d.v.s. 8 dB över gränsvärdet och maxvärde är beräknat till 84 dBA dvs 14 dBA över gränsvärdet. Beräknade invändigt ekvivalentvärde ligger 6 dBA över gränsvärdet och beräknade invändigt maxvärde ligger 12 dBA över gränsvärdet.

Med hänvisning till beräknat buller bedöms det att tillkommande bostadsbebyggelse inte bör placeras närmre väg(mitt) än 30 meter om inte särskilda bullerskyddande åtgärder vidtas i fasad. Bullerplank längs väg bedöms inte som lämpliga av med hänsyn till den omgivande kulturmiljön.

För det befintliga stallet som ligger ca 10 m från vägmitt och är utfört med en tung vägg bedöms bullerdämpning kunna lösas genom rätt utformade fönster, dörrar och vindsbjälklag vid ombyggnaden till bostad. Vinden bedöms ur bullersynpunkt som något svårare att inreda med boningsrum. Befintlig lada ligger knappt 30 m från väg och inget särskilt bullerskydd i fasad bedöms vara nödvändigt. Beräknade maximalvärden medför att uteplatser bör förläggas söder / väster om tillhörande hus för att på så sätt skyddas av huskroppen.

Den föreslagna ombyggda alternativt ersatta ekonomibygnaden på Killeröd 42:3 bedöms komma att kräva omfattande bullerskyddsåtgärder för att möjliggöra en användning som varaktig bostad. Detta förordas dock inte och inte heller ur utfartssynpunkt bedöms fastigheten som lämplig för ytterligare permanentbostäder. Från eventuella avstyckningar avrådes därför. Att ersätta ekonomibygnaden eller iordningställa den som en gäststuga, anordnad med begränsade köks- och badmöjligheter så att en avstyckning inte riskerar att bli aktuell, bedöms dock som fullt möjligt. Detsamma gäller för Killeröd 42:4, också den belägen norr om vägen.

Tillkommande bostäder

I ansökan om förhandsbesked avsågs fyra tomter öster om ”byvägen” kunna avstyckas från Killeröd 42:6. För att inte riskera för små tomter och ett hopträngt intryck, då området idag är präglad av relativt stora byggvolymerna och öppna ytor mellan byggnaderna, bedöms det dock att endast tre tomter bör avstyckas från Killeröd 42:6. En fjärde tomt skulle om intresse finnes istället kunna styckas väster om vägen. Vidare bör ytterligare två tomter öster om byvägen, belägna söder om gårdsgården som skiljer Killeröd 42:6 och Vistorp 7:17 och två tomter söder om byvägen där den viker av österut mot järnvägen, kunna styckas ur Vistorp 7:17 om sådan önskan skulle finnas. För att vidare inte riskera ett hopträngt intryck bör huvudbyggnad ligga med minst 8 m förgårdsmark mot väg.

2005-04-29

Att inreda sju bostäder i befintlig lada och en till två lägenheter i befintligt stall bedöms som möjligt, förutsatt att tillfart och i stallets fall bullerdämpning löses på lämpligt sätt.

Norr om väg 1710 bedöms, med hänsyn till buller och tillfartssvårigheter, ytterligare avstyckningar eller permanentbostäder vara mindre lämpliga. Gästbostad med sådan standard att avstyckning inte riskeras bedöms dock, som komplement till befintlig bostad, kunna prövas i bygglov.

Bortom befintliga hus i sydvästlig riktning bedöms det med hänsyn till landskapet och topografin samt till tillfartsmöjligheter inte som lämpligt att vidare utsträcka bebyggelsen. Avstyckningar eller bygge av bostäder i syd eller västlig riktning likt den i ansökan om förhandsbesked för Vistorp 7:59 avrådes ifrån.

Infart, angöring och parkering

Den nya bostadsgruppen trafikförsörjs via befintlig samfärdad väg som har tillfart från allmän väg i norr och från andra sidan järnvägen i sydöst. Befintlig tillfart från allmän väg i norr bedöms behöva en annan utformning om den på ett bra sätt skall kunna trafikförsörja nytillkommande bebyggelse. Tillfarten i norr och en till denna anslutande nybildad slinga illustreras i flera alternativ. I alternativ 1 ligger tillfarten i befintligt läge medan alternativ 2-4 visad tillfarten i ett läge längre västerut (mellan stall och verksamhet). Detta kräver en rivning av en mindre tillbyggnad på Killeröd 42:5. I alternativ 3 där slingan helt leder runt byggnaden förutsätts en enkelriktning i norra delen.

GC-väg

En gång- och cykelväg leder längs östra sidan av väg 1710 ut ur Förslöv, för att sluta strax efter Vadebäcksvägen (byvägen) södra anslutning till 1710. Gång- och cykelväg, som härifrån fortsätter mot Grevie och Grevie Kyrkby, planeras passera området. När järnvägen lagts ner utgör banvallen en lämplig sträckning mot Grevie, medan väg 1710 utgör en lämplig sträckning mot Grevie Kyrkby. Sträckningen västerut mot Grevie Kyrkby ligger i förhållande till terräng och trafik bäst på södra sidan om väg 1710, men kommer där också i några fall att ligga trångt i förhållande till befintliga hus. För att tillsvidare hålla öppet för två alternativa placeringar av den framtida GC-vägen, bör plats reserveras på båda sidor om väg 1710, från järnvägen och västerut genom planområdet. För att försörja området med en G-C förbindelse används tillsvidare den befintliga Vadebäcksvägen från dess möte med GC-vägen vid väg 1710.

VA / Teknisk försörjning

Fastigheterna är idag belägna utanför kommunens verksamhetsområde för allmänna avloppsanläggningar. Kommunalt vatten är framdraget till befintliga hus i området och bedöms kunna ligga som stomme även för ett tiotal tillkommande hus. Omhändertagande av spillvatten skall, bl.a. med anledning av en grundvattentäkt strax söder om planområdet, ske genom anslutning till kommunal avloppsanläggning. Innan anslutning sker krävs en utbyggnad av

2005-04-29

avloppsanläggningen. (VA-utredning är inte gjord) Tekniska kontoret meddelar att en utbyggnad av VA troligen kan ske tidigast 2006. Omhändertagande av dagvatten bör lösas genom infiltration inom området.

Markradon

Grundundersökning avseende markradon bör utföras vid tillkommande bostäder.

GENOMFÖRANDE**Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser utan området kan ingå i Vadebäck-Bokeslidens vägsamfällighet, alternativt ny vägsamfällighetsförening som bildas för området.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning bedöms kunna ske enligt planprogrammets illustration. Nya bostadstomter bedöms kunna styckas från Killeröd 42:6 och Vistorp 7:17.

Ekonomiska frågor

Eventuella överlåtelse av mark samt utbyggnad av allmän VA-anläggning regleras genom exploateringsavtal. Eventuella bygglov-, plan- och anslutningsavgifter avses tas ut enligt taxa.

Planarbete, bygglov och utbyggnad

Förutsatt att avtal om VA-försörjning tecknats och tillfartsfrågor lösts bedöms bygglov för ombyggnad av lada och stall på Killeröd 42:7 resp. 42:8 kunna prövas med detta planprogram som underlag. Även bygglov för inredning av en enkel gäststuga, tillhörande befintlig bostad, som exempelvis på Killeröd 42:3 bedöms kunna prövas utifrån detta planprogram. Avstyckningar för nybyggnad av bostäder bedöms komma ifråga först efter fullföljd detaljplanprocess. Området bedöms kunna byggas ut etappvis allteftersom intresse härför finnes.

MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD

Hans Folkesson
Stadsarkitekt

Torsten Helander
Planarkitekt