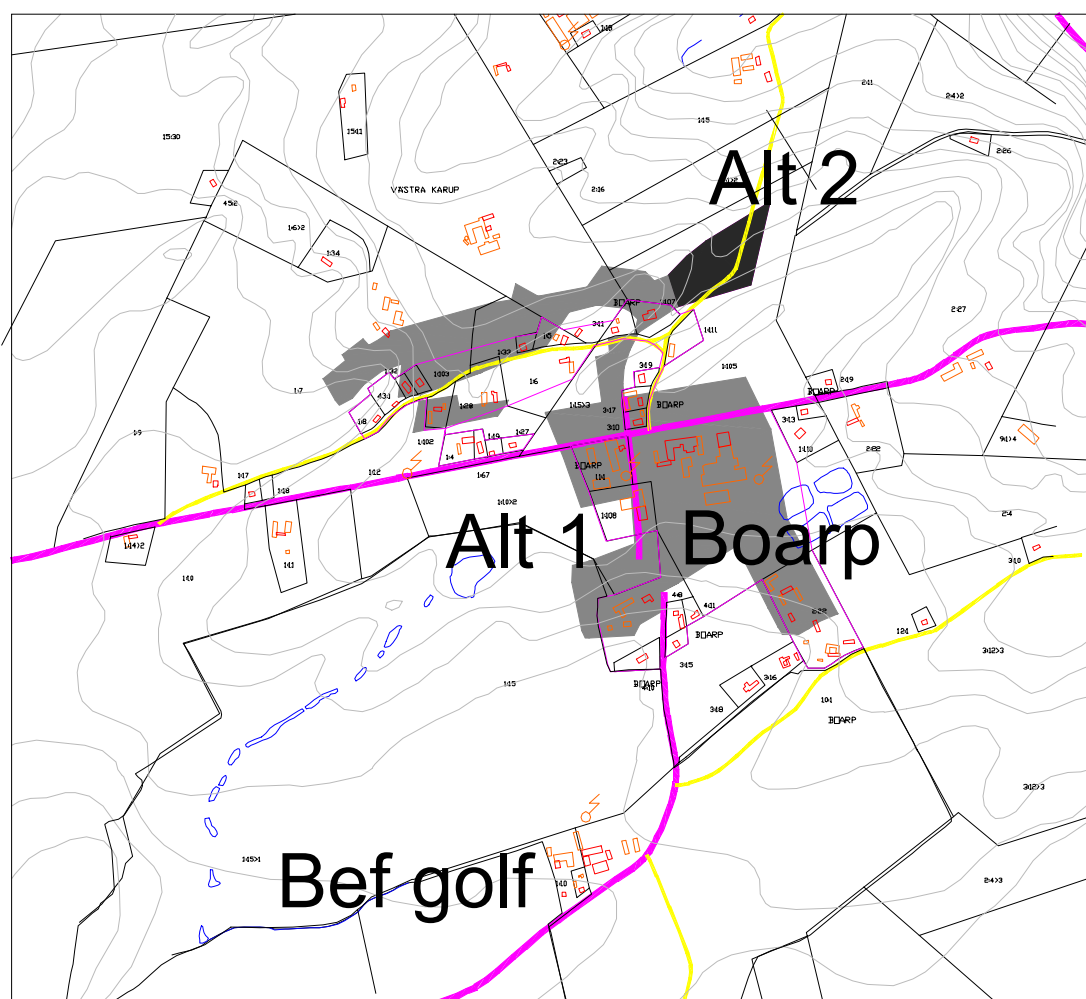




Planprogram för Boarpsområdet, Västra Karup 1:105 m.fl, Båstads kn

2002-01-17



2002-01-17/00-000708/MD

Planprogram för Boarpsområdet, Västra Karup 1:105 m.fl, Båstads kn

Boarpskrysset har under 1990-talet snabbt expanderat som ett av kommunens kommersiella centra. Framför allt är platsen idag säte för ett antal affärsföretag som är lokaliserade i anslutning till vägkorset vid väg 115. En framträdande verksamhet har också varit den nöjes- och restaurangverksamhet som bedrivits här och blivit känt i regionen. Delvis som en följd av denna utveckling, delvis som en del i en allmän förtätningsprocess i de mindre byarna, har frågan väckts om utvidgning och förtätning med fler bostadshus i anslutning till bebyggelsen i Boarp. Framför allt norr om landsvägen kommer detta i konflikt med landskapsskydd och kommunens prioriteringar av jordbruk i översiktsplanen.

Frågan om planläggning av Boarpsområdet aktualiserades genom en ansökan från Lennart Grönkvist om upprättande av detaljplan för delar av Västra Karup 1:105 och 1:111, daterad 00-08-08.

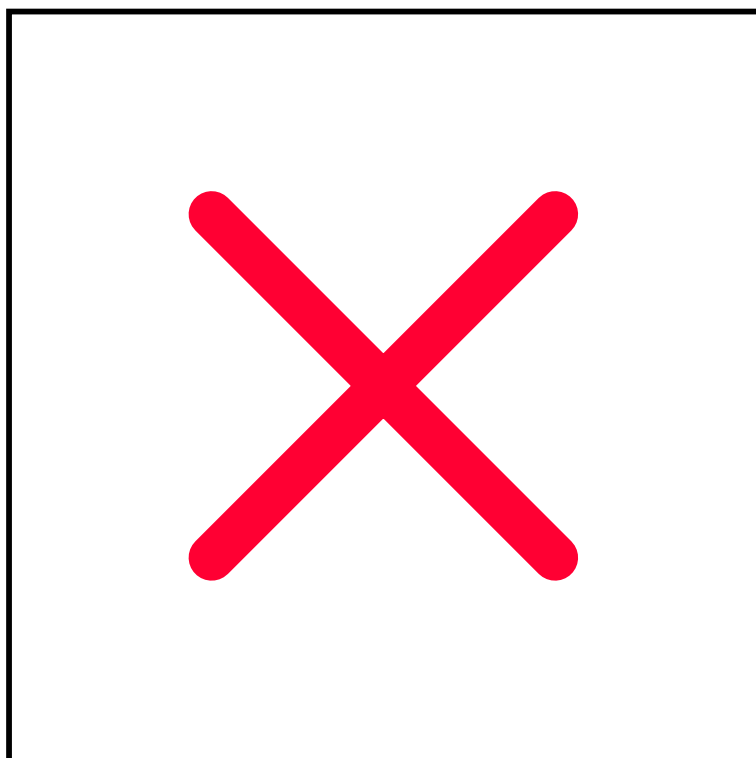


Fig 1. Lennart Grönkvists förslag till planläggning 00-08-08.

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 00-10-30 att bifalla upprättandet av en detaljplan för verksamheterna söder om väg 115 samt för bostäder på det föreslagna området norr om väg 115. Bakgrunden är den handels- och verksamhetsetablering som skett i Boarp, runt anslutningen mellan väg 115 och väg 1747 och som i sin tur ledde till en planutredning, gjord av stadsarkitektkontoret 93-05-04. Denna planutredning föreslog att nya verksamheter inte skulle tillåtas inom området men att befintliga och planerade verksamheter inom områdesgränsen skulle tillåtas. Förutsättningen var att nödvändig parkeringsyta tillhandahölls samt att verksamheterna kunde försörjas av befintliga, enskilda VA-anläggningar. Denna utredning antogs av Byggnadsnämnden 93-09-20 som riktlinjer för framtida utnyttjande av området.

Som en följd av den under 1999 och 2000 diskuterade planläggningen av Boarpskrysset inkom en begäran ifrån Båstad golfklubb 01-01-19, med önskemål om att avstycka och detaljplanelägga även delar av fastigheten Västra Karup 1:15 för bostadsändamål. Detta tillstyrktes i en skrivelse från Miljö- och stadsarkitektkontoret 01-02-07, så att områden mellan Boarpsvägen och golfbanan respektive väg 115 och Mantalsbacken får prövas i detaljplan. Ursprungligen gällde begäran endast området söder om Boarpskrysset. I en senare skrivelse, daterad 01-03-14 begärde man att även en del av Västra Karup 1:15 som är belägen norr om riksväg 115 skall inlemmas i planarbetet.

Ett annat ärende som också berör exploatering i Boarps by är en förfrågan 00-12-21 om avstyckning från Boarp 3:11 och bebyggande av ett bostadshus. Ärendet hänsköts till att beslut om planläggning av Boarps by var taget.

Vid ett möte hos landshövdingen för Skåne län mellan landshövdingen och tjänstemän på länsstyrelsen samt politiker och tjänstemän från Båstads kommun, som skedde i februari 2001 på initiativ av en bygglovsökande, framkom att länsstyrelsen ser en fördjupad översiktsplan för området som en lämplig väg att pröva frågan om en ny användning och/eller utvidgning av bebyggelseområdet norr om riksväg 115.

Kommunstyrelsen beslutade 01-01-10 att till Miljö- och Byggnadsnämnden återremittera ärendet avseende detaljplaneprogram för bostäder norr om väg 115 i Boarp. I samma beslut tillstyrkte Kommunstyrelsen detaljplaneläggning av verksamhetsområdet söder om väg 115 samt angränsande områden invid Boarpskrysset. Precisering av omfattning och innehåll skall göras efter samråd kring planprogrammet. Vid Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 01-04-17 återremitterades ärendet till Miljö- och stadsarkitektkontoret. KS beslöt 01-05-09 att upprätta detaljplan för området, inklusive alternativet med bebyggelse norr om väg 115. Vid ett möte i Miljö- och byggnadsnämnden 2001-05-28, beslöt även nämnden att upprätta ett detaljplaneprogram för området, inklusive bostäder norr om väg 115. Mot detta beslut reserverade sig ordförande Christian Nilsson, 1:e vice ordförande Ingrid Nygren, Göran Klang, och Staffan Åhs.

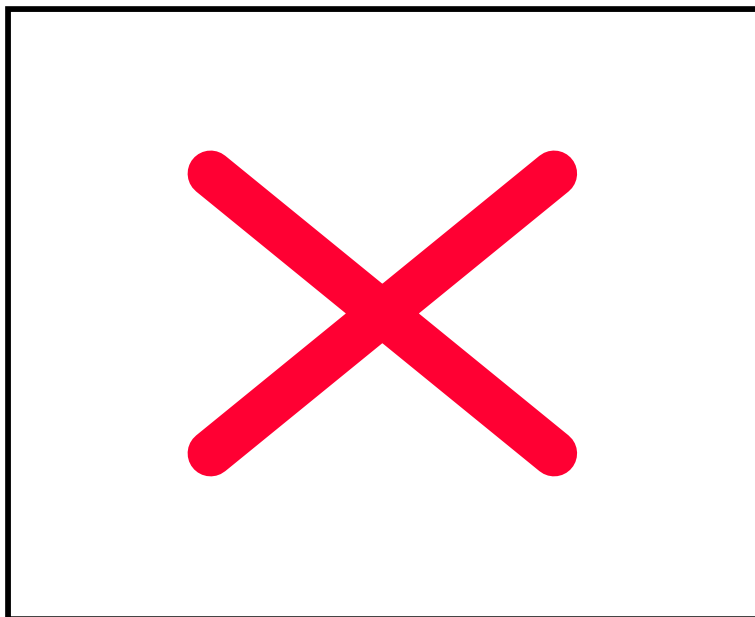


Fig 2. Miljö- o byggnadsnämndens beslut 01-05-28.

I arbetet med planprogrammet har deltagit stadsarkitekt Hans Folkesson och planarkitekt Mårten Dunér utifrån underlag framtagna av planarkitekt Kristina Mohlin, miljöchef Bo Wendt samt Teknisk chef Inge Emanuelsson och VA-ingenjör Tommy Ström.

Planområdets avgränsning

Planområdet gränsar i norr till det öppna, sluttande landskapet ner mot Norrviken och Apelryd, i väster och söder till det kuperade landskapet på ömse sidor om väg 115 samt i öster av de branta sluttningarna längs Italienska vägen ner mot Småryd. Den exakta avgränsningen för planområdet följer fastighetsgränser till de fastigheter som berörs av planprogrammet.

Landskapet

Landskapet runt Boarp utgörs av en landskapstyp som kallas mosaiklandskap. I Anne Brontérs examensarbetet *Att se Bjäre*, som initierats av Miljö- och stadsarkitektkontoret som underlag för översiktsplanen, beskrivs detta landskap som ett »där rumsbildande landskapselement begränsar synfältet, och där det emellan dessa begränsningar finns öppna ytor« (Brontér, Att se Bjäre, 1999, s.43). Landskapstypen är genom sin variationsrikedom relativt tålig men kräver ett hänsynstagande till rytm, utformning och naturligt stöd i landskapet när nya element placeras in, framför allt i öppen sluttande terräng.

Landskapet norr om riksvägen sluttar successivt ner mot kusten för att plötsligt avslutas med en brant lutning den sista biten ner mot strandplattån där Norrviken ligger med sitt skogsparti och Appelryd med sina öppna marker och skira fruktodlingar. Anne Brontér beskriver området som »ett av de mer dramatiska områdena, och partierna ovanför anläggningen består av öppna betade hagar « (Brontér, s.18).

»När det blir som bäst står växtligheten som skärmar inskjutna från sidorna, och allteftersom man rör sig i landskapet förändras bilden där man lockas att fortsätta framåt för att se hur det ser ut bakom nästa kulle, bakom nästa dunge. Ingenstans har man känslan av att se allt och överallt står något till hälften dolt – en sekvens av rumsligheter kombinerade med stora vyer. Landskapet är attraktivt på ett omedelbart sätt; varje markbit har sin egen väl definierade karaktär, det odlade är frodigt och grönsaksfälten talrika, skogsdungarna är små och kompakta, hagarna välbetade och de till karaktären vildare ljunghedarna är små och överblickbara.« (Brontér, s.18)

Landskapet sydost om Boarp beskriver hon som har det »en småbruten, lite gammaldags prägel vilken kontrasterar mot det betydligt flackare inre området mellan Boarp och Hov«(Brontér, s.19).

Vid förändringar i landskapet rekommenderar Brontér en generell försiktighet när man verkar i åsens sluttningar, framför allt genom att de sluttningarna är mer exponerade än övriga landskapsavsnitt. När man skall passa in bebyggelse bör man först komplettera befintlig bebyggelse och försöka samla husen i stråk med öppna partier på sidorna. I öppna sluttningar och mosaiklandskap blir varje element markant och regeln som Brontér förespråkar är att inordna de nya volymerna i de mönster som redan finns i sluttningen (Brontér, s.47). Speciellt känsligt är givetvis att lägga bebyggelse på krön där en byggnad får stor betydelse som landmärke och därför måste vara av mycket hög kvalitet om den skall vara försvarbar. Hon menar därför att »stråk av bebyggelse inte bör tillåtas gå så högt upp på sluttningen att krönet tas i anspråk« (Brontér, s.48). Brontér visar också på betydelsen av att arbeta med skogsbryn och höjdkurvor när man placerar bebyggelse, något som är extra viktigt i ett mosaiklandskap med branta sluttningar (Brontér, s.50-51).

Tydligt är att landskapet mellan riksväg 115 och havet har stora estetiska och naturvårdande värden. Resultatet av en exploatering, oavsett användningssätt, måste om den skall bli välgjord, ske med största försiktighet och med hänsynstagande till de befintliga naturvärdena. Denna bedömning stöds av den beskrivning som gjorts av länsstyrelse och övriga statliga myndigheter i samband med utläggande av riksintressen och landskapsbildskydd, liksom av kommunens beskrivning i översiktsplanen från 1991, naturvårdsprogrammet och kulturmiljöprogrammet. Allt detta talar för att man, om man önskar ett förändrat markutnyttjande av området, bör pröva detta i någon form av plan. I dagens planläggning, program och riktlinjer från både kommun och länsstyrelse, är landskapsvården central och det finns inte stöd för någon ytterligare exploatering utöver komplettering i luckor i Boarps by.

Programförutsättningar och konsekvenser

Förutom ett ställningstagande till användningen av en enskild fastighet kan en utvidgad exploatering av Boarpsområdet, norr om riksväg 115, få effekter på utvecklingen av ett större landskapsområde men kan också få principiella effekter på kommunens ställningstaganden i ett antal bygg- och planfrågor.

Geografi

Boarpsområdet är beläget längs med väg 115 mellan Båstad och Torekov, strax väster om den s.k. Italienska vägen vid Båstads sydvästra utfart. Söder om landsvägen utbreder sig som en utlöpare av Hallandsåsen, ett kuperat backlandskap bort mot Västra Karup och Torekov. Detta landskap har stora miljökväligheter vilket utnyttjats bl.a. vid anläggandet av en golfbana strax sydväst om Boarp.

Norr om landsvägen sluttar landskapet ner mot Laholmsbukten vilket bjuder på en imponerande utsikt. En höjdrygg vid Naturreservatet Englandsdal och ovanför Norrvikens trädgårdar, skapar en inramad sänka som öppnar sig ner mot Appelryd.

Geografiskt berör utvecklingen i Boarp även förutsättningarna för detta område, utvecklingen för Appelryd och Norrvikens framtid där Kommunfullmäktige i december 2001 beslöt att genomföra en fördjupad översiktsplan för området. Intresset av att utveckla Norrviken är stort, både lokalt och nationellt och detta kan även påverka området ovanför trädgårdarna genom en utvidgning av fritidsverksamheter upp på högplatån mot Boarp. Framför allt diskuteras etableringen av en golfbana i delar av området avgränsat av vägen Appelryd – Boarp, väg 115, vägen Svenstad – Elestorp, naturskyddsområdet Englandsdal och Norrvikens trädgårdar. En sådan etablering påverkar även området mellan Boarp och Appelryd, framför allt genom en påverkan på landskapet samt ändrade trafikförutsättningar. Även önskemål om etablering av bostadsbebyggelse har antytts.

Bedömning av landskapsbildskydd och riksintressen

Den av kommunen förda, restriktiva linjen mot bebyggelse utanför tätorterna har grundats på den i översiktsplanen redovisade bedömningen av landskapskydd och riksintressen. En utvidgning av bostadsbebyggelsen medför en ändrad kommunal prioritering gentemot landskapet, dels det generella skydd som betonas i gällande översiktsplan (ÖPL 1991, s.5), dels det tillgodoseende av riksintressen och ekologiskt känsliga områden som också gjorts i översiktsplanen (ÖPL 1991, s.7-8). Kommunen ser dock en viss satsning på förtätning och utvidgning av de mindre byarna som intressant för bostadsförsörjningen och möjligheterna att attrahera inflyttare. En etablering av både verksamheter och ett flertal bostäder kan ses som ett avsteg från kommunens tidigare översiktliga prioritering av de befintliga tätorterna som de mest prioriterade utbyggnadsområdena. En diskussion om den kommunala handlingslinjen förs i det bostadsförsörjningsprogram som nu är ute på remiss (Bo i Båstad). Detta kan leda till en utbyggnad av både de större tätorterna och småbyarna men givetvis uppstår en konkurrens mellan orterna ifall intresset för inflyttning är svagt eller om alltför många utbyggnadsområden etableras.

VA-problemen längs nordkusten

En planläggning, oavsett den medför en utvidgning av bebyggelseområdet i Boarp eller inte, måste lösa de problem med vatten- och avloppsförsörjningen som kan uppstå vid en utökning av de befintliga enskilda anläggningarna. Området försörjs idag med vatten från ett antal brunnar inom området. Avlopp sker genom infiltration norr om byn via enskilda anläggningar.

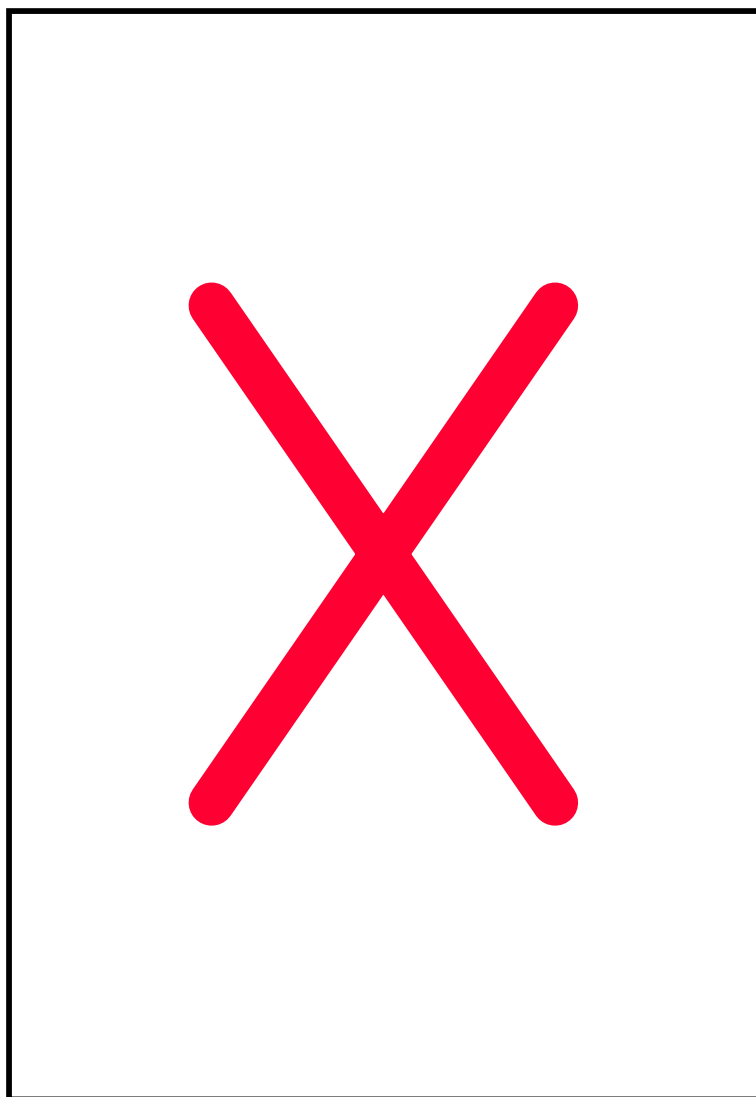


Fig 3. Befintlig VA-anläggningar enl Bo o Tore Klarén, 01-09-25.

Standarden är inte tillfredsställande med tanke på den omfattande verksamheten i området. I samband med planläggning måste området anslutas till kommunalt vatten och avlopp. En eventuell ny kommunal anläggning i Boarp påverkar i sin tur förutsättningarna för VA-anläggningen i Norrvikenområdet och möjligheterna för en utbyggnad i Kattvik, vilket tillsammans kan ställa krav på större ledningskapacitet även i Båstad.

Miljöchefen gör bedömningen att det erfordras kommunal avloppsanläggning med hänvisning till att det rör sig om fler än 2-3 avstyckningar i slänten ner mot Appelryd. En förtätning utmed gamla landsvägen erfordrar gemensamt avlopp med hänsyn till föroreningsrisken för enstaka vattentäkter samt att marken utmed gamla landsvägen är föga genomsläpplig och ej lämpar sig för infiltrationsprincipen. Boarps köpcentrum har hittills löst sitt avlopp med infiltration i högt belägna områden. Med hänsyn till områdets expansion förordas även för centrat en kommunal anslutning.

Tekniska kontoret har av konsult beställt en avloppsutredning som underlag för en anslutning till det kommunala VA-nätet.

Trafiken längs riksväg 115

Den etablering av verksamheter som redan skett i anslutning till Boarpskryssat har medfört konflikter mellan förbipasserande trafik och trafik med Boarp som målpunkt. Riksväg 115, benämnd Italienska vägen öster om Boarp och Svenstadsvägen väster därom, är också omgärdad av en skyddszon på 30 meter vid vardera sidan om vägområdet vilket påverkar planförutsättningarna. Vägverket har i förhandskontakter meddelat att man är bekymrad över situationen i Boarp och att man definitivt i händelse av större etableringar av såväl service, fritidsverksamhet som boende, kommer att kräva en reglering av korsningen i Boarp genom en rondell eller motsvarande annan lämplig åtgärd. Kostnaden för en rondell beräknad till 2,5 - 4 miljoner kronor, är Vägverket berett att stå för till högst hälften. I samband med en planläggning bör tillgängligheten och trafikföringen i själva vägkorset förbättras. Detta kan ske antingen genom en viss lokal förskjutning av vägutfarterna, eller genom en förbifart öster om byn.

Aktuella projekt

På uppdrag av fastighetsägaren Lennart Grönkvist har från Bo och Tore Klarén lämnats en utredning, daterad 2001-09-25, med ett antal alternativa förslag till utformning av vägnät och bebyggelse i anslutning till fr.a. Västra Karup 1:105

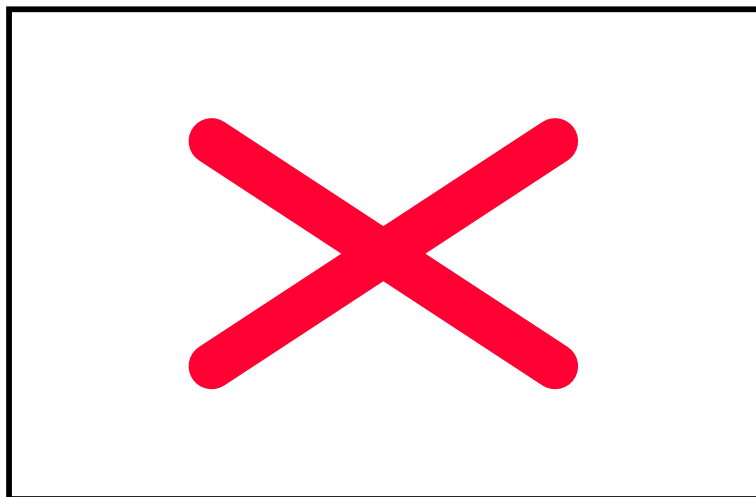


Fig 4. Planförslag av Bo o Tore Klarén, 01-09-25.

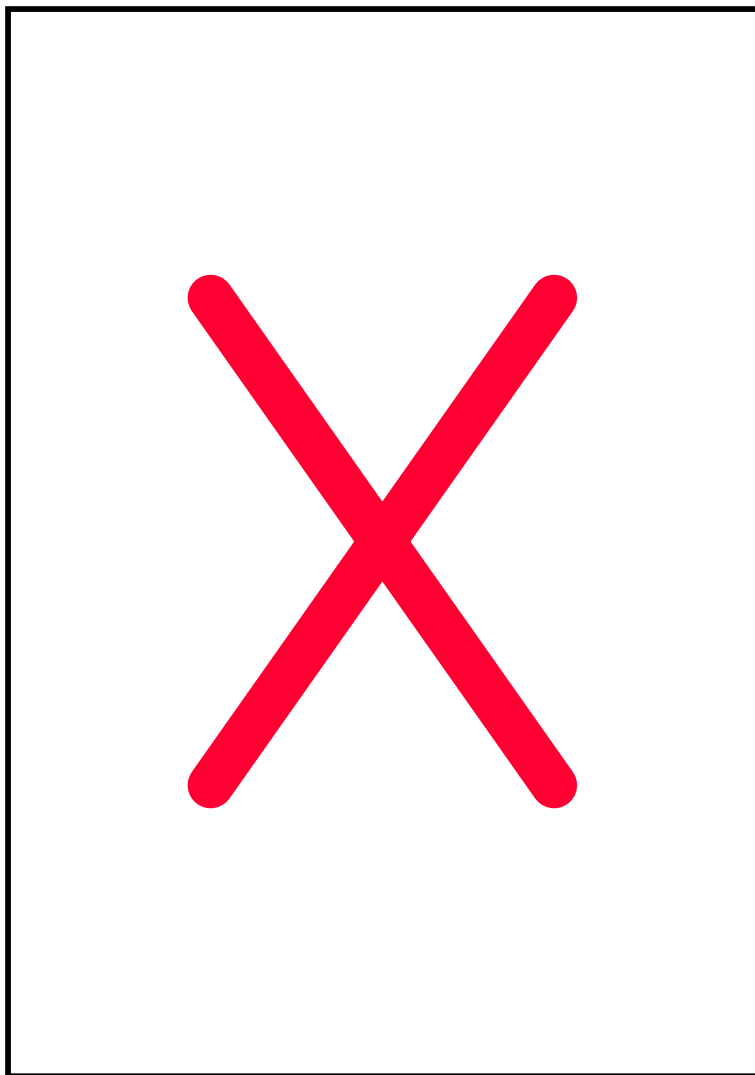


Fig 5. Alternativt planförslag av Bo o Tore Klarén, 01-09-25.

Den har kompletterats med en redovisning av markutnyttjandet i dagsläget, daterad 2001-11-20.

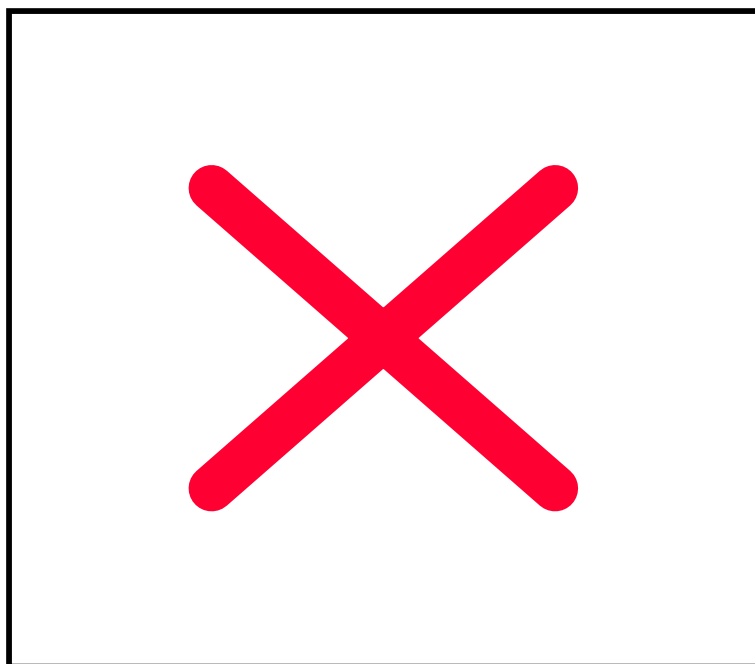


Fig 6. Aktuell nyttjande av Västra Karup 1:105, från. Bo o Tore Klarén, 01-11-20.

I ett förslag till områdesdisponering föreslås där en omfattande utbyggnad av byn med rätt omfattande nya bostadsområden både norr och söder om väg 115. Bebyggelsen föreslås här, förutom att sträcka sig ut mot Brantelid, även växa i kilar norr ut mot Svenstad. Söder om landsvägen föreslås området mellan handelsetableringen och hembygdsgården respektive golfbanan, bebyggas med bostäder, liksom fälten omedelbart väster om handelsetableringen, mellan väg 115 och golfbanan. Handelsetableringen föreslås rymma både handel, kontor och bostäder.

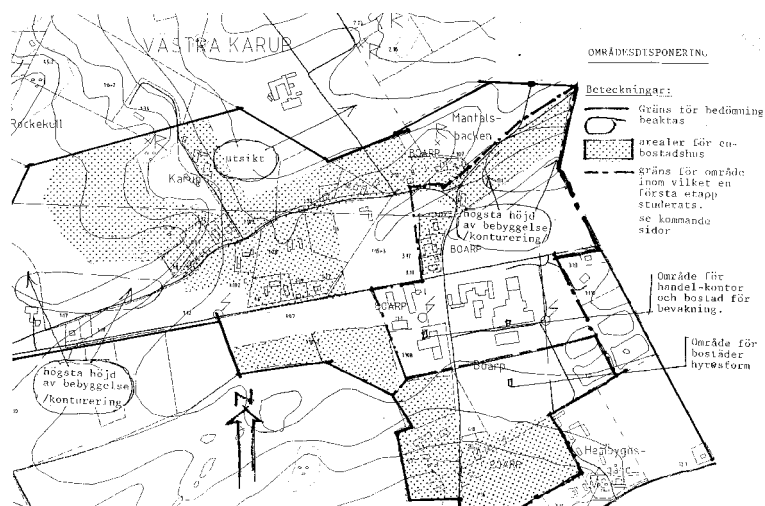


Fig 7. Förslag till områdesdisposition av Bo o Tore Klarén, 01-09-25.

Om en så avsevärt bostadsutbyggnad vore aktuell som föreslås i B och T Klaréns skisser bör den först prövas i en fördjupad översiktsplan. En dylik utbyggnad ger för det första avsevärda intrång på Länsstyrelsens landskapsbildskydd i områdets norra del. Vidare medför det konsekvenser för golfbanan i områdets södra del. Slutligen innebär det avsevärt annorlunda förutsättningar för avloppsdragningar och dimensionering av avloppssystemet.

På fastigheten Västra Karup 1:110 har det under en följd av år drivits en camping i begränsad skala. I samband med planprogrammet har frågan väckts ifall denna verksamhet är lämplig i anslutning till handelsområdet. I samband med detaljplaneläggning av fastigheten bör frågan utredas, dels med hänsyn till handelsområdet, dels med hänsyn till avloppssystemet.

Områdets begränsningar och restriktioner

Detaljplaneläge

Någon detaljplan eller några områdesbestämmelser finns ej för området. Utbyggnaden av verksamheter har enligt Byggnadsnämndens beslut 93.09.20 följt ovan beskrivna planutredning.

Samlad bebyggelse

Vissa delar av Boarp bedöms av Miljö- och byggnadsnämnden ingå i samlad bebyggelse i enlighet med 8 kap PBL, definierad enligt Bostadsutskottets utlåtande 1986/87:BoU1 s. 100 och 1986/87:BoU8 s.12. En förtätning eller utvidgning av bostäderna i byn kommer dock att leda till att dessa kriterier uppfylls för hela området, även om byn inte skulle detaljplaneläggas.

Gällande översiktliga planer

För området gäller översiktsplan för Båstads kommun från 1991. Området är inte speciellt markerat för någon verksamhet utan ingår i »område där pågående markanvändning skall bevaras med följande rekommendationer:

- jord- och skogsbrukets intressen skall prioriteras. Ny bebyggelse för jord-, skogsbrukets och fiskets behov kan tillåtas.
- Befintliga bebyggelseområden får kompletteras men inte utvidgas.
- Ny sammanhållen bebyggelse skall inte tillåtas. Områden får kompletteras men inte utvidgas.
- Ny sammanhållen bebyggelse skall inte tillåtas.
- Landskapets och bebyggelsens natur- och kulturvärden skall beaktas.« (ÖPL 1991, sammanställningskarta)

Om bostadsbebyggelse nämner översiktsplanen specifikt:

»Allmänt vill kommunen förhindra att spridd ny bebyggelse kommer till stånd, dels av kommunalekonomiska skäl, dels för att skydda riksintressena i området.« De kommunalekonomiska skälen exemplifieras i nästa stycke: »Möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice för tillkommande bebyggelse är begränsad med hänsyn till kommunens resurser. Ny bebyggelse skall komma till stånd främst inom de sex tätorternas utbyggnadsområden ...« (ÖPL 1991, s.11)

Behovet av ny bebyggelse utanför tätorterna viktas mot riksintressena enligt följande: »Nästan hela kommunens område är av riksintresse för friluftsliv men med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns och stora delar är av riksintresse för naturvård och

kulturvård. Området skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. I sammanhanget kan påtalas att hela kommunen betraktas som ekologiskt känsligt område. Exploatering genom spridd ny bebyggelse inom dessa områden får anses stå i strid mot riksintressena eftersom det innebar ökad belastning på olika sätt på marken, vattnet och luften. Varje ny byggnad – främst bostadsbyggnader – måste ses i detta sammanhang och därför bedömas som en del i en olämplig utveckling mot allt fler nya byggnader spridda över kommunens område.

Ny bebyggelse utanför planlagd mark ska därför inte tillåtas annat än för att tillgodose de areella näringarnas behov eller på 'lucktomter' inom befintlig sammanhållen bebyggelse (byar) där trafik- och vattenförsörjning och avlopp är ordnat eller kan tillfredsställande ordnas.« (ÖPL 1991, s.12)

Riksintressen enligt Miljöbalken 3 kap

Området ingår i sin helhet i riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ Miljöbalken.

Stranden och strandområdet nedanför Norrviken och Appelryd berörs av riksintresse för yrkesfisket (3 kap 5§ MB) och ingår i riksintresse för naturvård (3 kap 6§ MB).

Riksintressen med geografiska bestämmelser enligt Miljöbalken 4 kap

Området ingår i sin helhet i riksintresse för det rörliga friluftslivet (4 kap 1,2 §§ MB) och i riksintresse för kustzonen (4 kap 1,4 §§ MB).

Landskapsbildskydd enligt Naturvårdslagen

Området norr om riksväg 115 omfattas av landskapsbildsskydd enligt 19§ Naturvårdslagen. Detta skydd gäller enligt 9§ Lag om införande av miljöbalk. Eventuell exploatering, schaktning, utfyllnad etc, inom detta område fordrar länsstyrelsens tillstånd. Observera att *all* nybyggnation, schaktning etc. fordrar detta tillstånd, även åtgärder som är bygglovsbefriade enligt PBL.

Förordnande enligt Kulturminneslagen

I utredningsområdet ingår ett flertal fasta fornlämningar, främst såsom grupper av gravhögar, vilka har konstaterats på den ekonomiska kartan. En detaljerad undersökning om vilka skyddsavstånd som kan hävdas runt dessa är inte gjord. Vidare är förekomsten av fornlämningar i området sådan att en noggrannare undersökning bör göras av expertis. Både upptäckta och ännu ej identifierade fornlämningar skyddas enligt Kulturminneslagen, 2 kap KML.

Länsstyrelsens förbud mot byggnader mm vid allmän väg

Området genomkorsas av vägområde invid riksväg 115, vilket omgärdas med ett skyddsavstånd på 30 meter från vägområdet. Med stöd av 47§ Väglagen förskriver Länsstyrelsen i Kristianstad län i beslut 1995-07-04, att inom angivet avstånd från vägområde får ej uppföras byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten, utan länsstyrelsens tillstånd. I samband med detaljplaneläggning bör även fortsatt hänsyn tas till trafiksäkerhet och värintressen.

Försvarsmaktens samrådsområde

Den del av planområdet som är beläget söder om väg 115, Svenstadsvägen, och väster om väg 1747, Boarpsvägen, ingår i ett av Försvarsmaktens samrådsområden enligt skrivelsen »Försvarsmaktens samrådsområden inom Skåne«. Ärenden rörande översiktsplaner, områdesbestämmelser, detaljplaner och enskilda bygglov inom dessa områden, skall regelmässigt remitteras till Försvarsmakten om de helt eller delvis ligger inom ett samrådsområde. Samrådet innebär endast att ärenden skall delges myndigheten.

Angränsande begränsningar och restriktioner

Båstad kommuns kulturmiljövårdsprogram

Området är inte specificerat i Båstads kommuns kulturmiljövårdsprogram. Det omges dock av ett flertal områden »med särskilt höga kulturvärden«. I nordväst sträcker sig område nr 14 Troentorp, ner över trätoffelfabriken i Elestorp. I Norr gränsar området till Norrvikens trädgårdar vilket också är markerat som område (nr 21) med särskilt höga kulturvärden. I nordost är område nr 26 beläget runt Småryds gård, med sin västgräns belägen öster om Appelryd.

Båstad kommuns naturvårdsprogram

Ett flertal områden som är upptagna i Båstads kommuns naturvårdsprogram, omgärdar utredningsområdet. Utredningsområdet i sig är dock inte medtaget. De områden med värdefull natur som ligger i anslutning till utredningsområdet, sammanfaller delvis med områdena i kulturmiljövårdsprogrammet. I norr ligger naturreservatet Englandsdal, vilket också är markerat som värdefullt i naturvårdsprogrammet (nr 8 Englandsdal). Av dessa sträcker sig Englandsdal och Norrviken upp över åskanten och påverkar direkt utredningsområdet. Det gör också det mindre området 107 Elestorp, beläget strax norr om kommunens sopstation.

Strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap

Området innefattande Norrviken och Appelryd, beläget nedanför åsslutningen, täcks i det närmaste av länsstyrelsens förslag till utökat strandskydd (7 kap 13-18 §§ MB) på 300 meter som tillstyrkts av Kommunstyrelsen 01.02.14. En bäck som förgrenar sig upp för sluttningen strax väster om vägen Appelryd – Boarp omgärdas enligt samma beslut av ett strandskydd på 100 meter på vardera sidan om bäcken, vilket sträcker sig upp mot angöringsvägen på fastigheten Västra Karup15:30.

Naturreservat enligt Miljöbalken 7 kap

Området Englandsdal, vilket är beläget nordväst om utredningsområdet, utgör naturreservat enligt 7 kap 4, 8 §§ MB. Dels genom topografien, dels genom sin legala status utgör området en naturlig yttre gräns i nordväst för en eventuell exploatering.

Länsstyrelsens natur- och kulturmiljövårdsprogram

I länsstyrelsens natur- och kulturmiljövårdsprogram ”Från Bjäre till Österlen” pekas Norrviken – Elestorp ut som ett område med höga (natur klass 3) och bitvis mycket höga (natur klass 2) naturvärden. Området delas upp specifikt i område 21a Norrviken (N 2), 21b Engelsdalen, (N 3), samt 21c Kusten, (N 2). Områdena sammanfaller med ovan angivna avgränsningar av Norrviken, Engelsdalen och strandområdet.

Förslag till planläggning

Kontorets förslag illustreras i bifogade kartor, daterade 02-01-17: Planprogram för Boarpsområdet – Disposition, Detalj handelsområdet, Illustration.

En kommunal handlingsstrategi för Boarpsområdet måste ta hänsyn till den ovan beskrivna komplexiteten – förutom ett exceptionellt landskap med speciella kvaliteter har man att göra med en mycket komplicerad legal situation där tidigare kommunal och statlig planering varit mycket restriktiv mot en exploatering. Förväntade förbättringar genom exploateringen måste inte bara vägas mot landskapets nuvarande kvaliteter utan även mot administrativa konsekvenser för planprocessens tidschema och för kommunens allmänna planeringspolicy.

Planeringens syfte

En planering av Boarpsområdet bör syfta till att pröva förutsättningarna, och ange ramarna, för en fortsatt handelsverksamhet på V Karup 1:105.

förbättra infrastrukturen, fr.a. kommunikationer och VA-situationen för området.
möjliggöra en förtätning och utvidgning av bostadsbebyggelsen norr om riksvägen.
definiera omgivande landskapskvaliteter och hur bebyggelsen möter landskapet.

Planeringen bör behandla följande problemställningar och områden:

Verksamhetsområdet med handel på V Karup 1:105.

Golfklubben och befintlig bebyggelse längs med Boarpsvägen i områdets södra del.

Anvisa avgränsningar mellan verksamhetsområdet och hembygdsgården och övrig bebyggelse längs med Erikstorpsvägen.

Definiera byggbar mark samt nödvändiga luckor i bebyggelsen längs med den gamla landsvägen, Mantalsbacken.

Definiera byggbar mark längs med Boarpsvägen och Brantelid i områdets nordöstra del.

Planläggningens omfattning

Då området inte tidigare är planlagt, förutsätter en utveckling av området att detaljplanläggning sker. Denna planläggning kan ske etappvis utifrån detta planprogram. Planprogrammet borgar för en samsyn och övergripande målsättning för hela området. Befintlig bebyggelse som av Tekniska kontoret bedöms bör ingå i kommunal avloppsanläggning, skall detaljplanläggas.

Den kommersiella verksamheten inom Västra Karup 1:105 och angränsande fastigheter, regleras i detaljplan. Denna verksamhet är idag styrd av bygglov. Utvecklingen av

golfklubbens område söder om handelsplatsen, bebyggelsen längs med Boarps- och Erikstorpsvägen samt regleringen av trafikföringen söderut från Boarp, prövas i detaljplan tillsammans med den kommersiella verksamheten. Med hänsyn till att denna plan berör ett antal enskilda fastighetsägare föreslår kontoret att den handläggs med normalt planförfarande.

Utvidgningen och förtätningen av byn genom bostadsbebyggelse i dess norra del, längs med den gamla landsvägen och nerför sluttningen i nordost, bör prövas i egen detaljplan. Denna bebyggelse innebär ett första uttryck för en viktig policyförändring från kommunens sida vad gäller bostadsbebyggelse utanför de sex större tätorterna. Bebyggelsen föreslås också läggas inom område som av Länsstyrelsen har belagts med landskapsbildskydd enligt §19 NVL. Det är därför rimligt att denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande.

Föreslagna åtgärder

Kontoret förespråkar en begränsning av bebyggelse för kontors- och handelsändamål till det idag befintliga området på Västra Karup 1:105. Detta delas i sin tur upp på specialiserade områden för detaljhandel, livsmedelshandel, restaurang- och underhållningsverksamhet, kontor samt jordbruksändamål. Syftet är att bibehålla områdets småskaliga karaktär, möjliggöra dagens differentierade utbud, samt skapa en anpassning till de idag befintliga delarna av ursprunglig jordbruksverksamhet med vidhängande bostad. En mycket begränsad utbyggnad kan tänkas inom respektive användningsområden. Befintliga friytor och passager skall i stort hållas fria. Behov av parkering måste tillgodoses i anslutning till handelsverksamheten. Parkering för besökandande till restaurangen/underhållningslokalen (Hasses lada) kan förläggas på längre avstånd från verksamheten.

Med hänsyn till kommunens principiella ställningstagande till landsbygdsbebyggelse, landskapsbildskyddet samt till natur- och kulturmiljövårdens intressen, föreslås att ny bebyggelse begränsas till tre områden. För det första begränsad komplettering i handelsområdet och golfbanan. För det andra en försiktig komplettering/ ersättning med bostäder i dungen vid Boarpsvägen mellan handelsområdet och golfbanan. Slutligen i anslutning till befintlig bebyggelse längs med Mantalsbacken och längs med Boarpsvägen mot Brantelid. (Illustrationsplan över området finnes i kartbilagan där kontorets dispositionsutkast har nr 8.)

Stor hänsyn bör tas till gränsdragningarna mot landskapet samt mellan olika befintliga bebyggelsegrupper. Bebyggelsen avskärmas med vegetationsridåer. Särskilt viktig är gränsen mellan verksamhetsområdet och omgivande landskap. Även golfbanan bör i väster om Boarpsvägen avgränsas av en vegetationsridå med traditionellt utformning.

För att ordna trafiken föreslås att nuvarande vägkorsning, ”Boarpskrysset”, ersätts med två trevägskorsningar. Detta skapas genom att den närmaste delen av Boarpsvägen söder om väg 115 flyttas något åt väster, vilket också ger plats till en utvidgad parkering i anslutning till handelsområdet. Norr om väg 115 förskjuts Boarpsvägen något åt öster. Även den östra infarten till handelsområdet, som främst betjänar bränslepumpen och »Hasses lada«, bör ordnas för att säkerställa en tryggare trafiksituation. (Se kartbilaga nr9.)

Implementering

Handelsområdet är idag till stora delar bebyggt och en viss expansion som möjliggörs i planläggningen, sker på enskilt initiativ. Liksom anpassningsåtgärder för golfbanan sker dessa i anslutning till befintlig verksamhet och initieras och finansieras av dessa. Kommunen har inte några egna intressen att bevaka eller utveckla i området.

Det är av största vikt att infrastrukturfrågorna löses i området. Framför allt är det vägdragningar och VA-systemet som måste åtgärdas. Dessa åtgärder påverkar och påverkas av anslutande system och måste ske i samarbete med Vägverket och kommunens tekniska kontor. Någon allmän finansiering är dock inte aktuell utan åtgärderna måste bekostas av intressenterna.

MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD

Hans Folkeson
Stadsarkitekt

Mårten Dunér
Planarkitekt