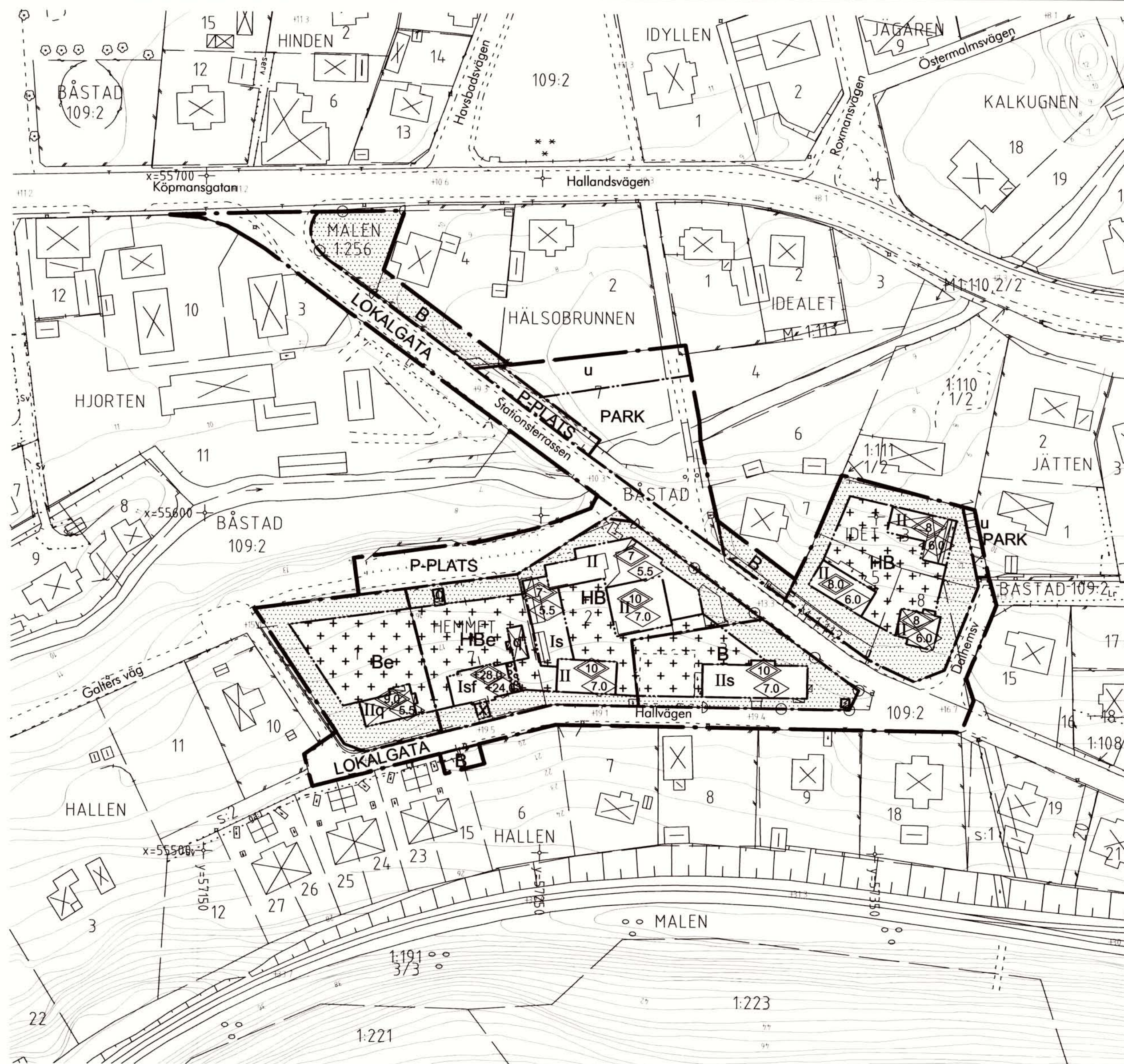




GRUNDKARTAN
Grundkartan är upprättad i juli 2004 på grundval av Båstads kommuns primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i augusti 2004. Koordinatsystem i plan: = 5 g V Skåne 67 Koordinatsystem i höjd: = RH 00

Thomas Bauer, tekniska kontoret,
Ängelholms kommun

REGISTRERINGSDATUM
Plänen antagen av:
MRN 2005-05-23

Plänen vunnit laga kraft:
2005-06-24

PLANKARTA

Skala A2 1:1000 A4 1:2000
0 10 20 30 40 50m

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan särskild beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- P-PLATS Parkering
- PARK Anlagd park

Kvartersmark

- B Bostadsändamål och som komplement därtill mindre icke störande verksamhet.
- HB Hotell- och bostadsändamål

UTNYTTJANDEGRAD

På tomt får utöver huvudbyggnad också uthus och garage till en sammanlagd area av högst 60 m² uppföras och inom område betecknat endast med B får 30 m² av dessa inredas till gästbostad. Härutöver får med x betecknat uthus flyttas till område betecknat med e och där placeras.

Tomt skall vara minst 1000 m².

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
- Marken får underbyggas.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas.

BYGGNADS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- 0.0 Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad. Härutöver får takkupa och frontespis uppföras till högst en fjärdedel av takets längd.
- 0.0 Högsta tillåtna totalhöjd för huvudbyggnad.
- +0.0 Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet. Härutöver får takkupa och frontespis uppföras till högst en fjärdedel av takets längd.
- +0.0 Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet för huvudbyggnad.

Uthus o garage får uppföras till en byggnadshöjd av högst 3,6 m och en totalhöjd av högst 5,0 m.

- I, II Högsta antal våningar. Vind över angivet antal våningar får ej inredas.
- s Suterängvåning får inredas utöver angivet antal våningar.
- f Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens särart. Fasad skall vara utförd i träpanel och tak skall vara täckt med rött lertegel

Huvudbyggnad skall uppföras friliggande. Uthus och garage får uppföras friliggande eller sammanbyggda med huvudbyggnad som ej är betecknad med q och får sammanbyggas i fastighetsgräns eller uppföras minst 1 m från denna.

SKYDDSBESTÄMMELSE

- q Kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt 3 kap 12 § PBL vars karaktär, fasad- och takutformning samt färgsättning ej får försvåras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Tomtindelning fastställd 1957-11-21 upphör att gälla för Malen 1:256 samt Hälsobrunnen 4 och Hälsobrunnen 7. Tomtindelning fastställd 1959-03-04 upphör att gälla för Idet 3, 5, 6, 7 och 8. Tomtindelning fastställd 1970-04-07 upphör att gälla för den del av Båstad 109:2 som utgör allmän plats. Tomtindelning fastställd 1963-04-26 upphör att gälla för den del av Hemmet 2 som utgör allmän plats.

ANTAGANDEHANDLING

- ☐ Enkelt planförfarande
- ☒ Normalt planförfarande

Detaljplan för

Hemmet 1 m.fl.

i Båstad, Båstads kommun, Skåne län

Upprättad på Miljö- och Stadsarkitektkontoret i januari 2004

Hans Folkesson
Stadsarkitekt

Torsten Helander
Planarkitekt

1574

Detaljplan för
HEMMET 1 m.fl.
i Båstad, Båstads kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
Fastighetsförteckning

Bakgrund och syfte

En förfrågan om detaljpaneläggning av Hemmet 1 inkom 2003-04-30 i syfte att möjliggöra för byggande av tre parhus samt för att möjliggöra avstyckning av tomter till dessa. Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 2003-05-12, § 147 att detaljplan får upprättas för Hemmet 1 och angränsande områden, samt att planarbetet skulle handläggas med enkelt planförfarande. Ägaren till Hemmet 1 inkom 2003-05-28 med en förfrågan om möjligheterna att innan planändring genomförts, dels avstycka tomt för befintligt hus, dels erhålla bygglov för ett parhus utmed Hallvägen på resterande tomtmark. Miljö- och byggnadsnämnden beslöt, 2003-06-16 § 203, att efter revidering av föreslagen tomtgräns, medge upphävande av tomtindelning samt att efter planändring medge prövning av bygglov för parhus. Efter att Lantmäteriet upprättat förslag till upphävande av tomtindelning beslutade miljö- och byggnadsnämnden 2003-12-08, § 415 att avvakta med beslut om upphävande av tomtindelning tills planavtal föreligger. Fastighetsägaren till Hemmet 1 inkom 2004-01-08 med ett återkallande av sin begäran om planläggning. Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 2004-01-26, § 13, att avvakta godkännande av detaljplaneförslag från fastighetsägare till Hemmet 1 innan upphävande av tomtindelning antas och bygglov beviljas. Efter inkomna godkännande antogs upphävande av tomtindelning 94-03-15. Tomtindelning fastställd 1963-04-26 är därmed upphävd för Hemmet 1 men fortsätter att gälla för Hemmet 2 och Hemmet 3. Planarbetet har fortsatt för att färdigställa upprättad plan. Planens syftar till att befästa de intentioner som uttrycks i Båstads bevarandeprogram genom bl.a. skyddsbestämmelser och skydd mot ytterligare förtätning och avstyckningar. Vidare är syftet att med anledning av upphävd tomtindelning, reglera framtida bebyggelse på från Hemmet 1 avstyckad fastighet, Hemmet 7. Utöver fastigheterna Hemmet 1 och 7 har vid upprättandet av planen även medtagits, området för parkeringen norr om dessa liksom området för Stationsterrassen med omgivning samt områdena för pensionat Enehalls samtliga delar, i syfte att i dessa områden anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden vad gäller markanvändning.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2005-01-31 §23 att planförslaget övergår till att handläggas enligt reglerna för normalt planförfarande och att förslaget godkännes för

utställning sedan kompletteringar och justeringar, föranledda av under samrådet inkomna synpunkter utförts. Vidare gavs kontoret i uppdrag att undersöka en lösning vad beträffar möjligheten till uthusens bevarande på Hemmet 1 och 7.

Efter samrådet har planförslaget, med anledning av en inkommen bygglovsansökan för Hemmet 7, utöver vad som redovisats i samrådredogörelsen, justerats något vad gäller föreslagen byggrätts storlek och läge på denna fastighet.

Efter utställning har planförslaget, med anledning av inkomna skrivelser justerats och kompletterats enligt utlåtande.

Planområdets läge, omfattning och markägförhållanden

Området ligger i Malen, nära åsens nordbrant där Stationsterrassen korsar Örebäckens dalsänka. Planområdet omfattar Stationsterrassen från Köpmangatan till och med korsningen vid Dalhemsvägen. Vidare ett område nordöst om gatan bestående av en remsa längs gatan, parken vid Örebäcken och tre tomter nordväst om Dalhemsvägen. Sydväst om Stationsterrassen ingår parkeringen söder om Örebäcken, Hallvägen och bebyggelsen mellan dessa. Området omfattar strax under 2 hektar. Tomtmark är privatägd, gatu- och parkmark ägs av kommunen.

Gällande detalj- och fastighetsplaneplaner

För Stationsterrassens korsning med Hall- Dalhemsvägen samt för plan- och angränsande områden sydväst om Stationsterrassen, gäller detaljplan fastställd 78 04 18 (1342). Kvartersmark är i denna, inom området för planförslaget, avsedd för bostads- och handelsändamål och allmän platsmark är avsedd för gata eller park. För Stationsterrassen, och en ca fem meter djup remsa längs gatans nordöstra sida, gäller detaljplan fastställd 58 04 25 (348). Marken är i denna avsedd för gatan och dess tidigare tilltänkta breddning. Nordost härom gäller, i plan- och angränsande områden, detaljplan fastställd 56 09 20 (321). Kvartersmark är här avsedd för bostäder och allmän platsmark för park. För Dalhemsvägen och angränsande områden österut gäller detaljplan fastställd 75 11 06 (1313). Kvartersmark är här avsedd för bostäder och allmän platsmark för park. För angränsande område norrut (Köpmangaran) gäller detaljplan fastställd 60 10 14 (411). Marken är angiven som gatumark.

Fastighetsplaner som reglerar tomtindelning gäller för delar av planområdet och dess omgivningar. Dessa upphör delvis att gälla i enlighet med genomförandebeskrivningen och planbestämmelserna.

Översiktliga planer

Planförslaget bedöms som förenligt med *Översiktsplan Båstads kommun (1991)* Planområdet är i denna angivet som huvudsakligen avsett för bostäder.

Rikshintressen och bevarandeprogram

Planområdet är beläget inom område av riksintresse för friluftslivet enl. 3 kap 6 § MB, det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1, 2 §§ MB samt ligger i kustzonen enligt 4 kap 1, 4 §§ MB. Planen bedöms som förenliga med miljöbalkens tredje och fjärde kapitel, eftersom området för planen omfattar mark som redan tagits i anspråk för tätbebyggelse. Planförslaget består i att anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden och att värna en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Enligt bevarandeprogrammet för Båstad tätort, som upprättats av kulturnämnden och som enligt byggnadsnämndens beslut 1988-01-25 § 8 är tänkt att kunna utgöra underlag vid planarbete och bygglovsprövning, är bebyggelsen på fastigheten Hemmet 1 av mycket stort kulturhistoriskt värde och man avstyrker i samma program generellt från avstyckningar och förtätning i det aktuella området. Planen hindrar genom bestämmelser om tomtstorlek fler avstyckningar i planområdet och förtätning regleras dels genom angiven storlek på byggrätter och dels genom i plankartan angivna byggzoner.

Befintliga förhållanden

Området ligger vid foten av åsen som med sin nordbrant sätter en naturlig gräns för bebyggelsen strax söder om planområdet. Järnvägen tvingar sig in mellan brant och bebyggelse.

Området präglas av relativt väl tilltagna och grönskande villatomter, anlagda för fritidsboende vid sekelskiftet och efter järnvägens tillkomst, men också och av pensionat Enehalls verksamhet och komplex av byggnader av olika åldrar som reser sig borgligt ovanför Stationsterrassen sydvästra sida.

Längre ner för sluttningen löper, parallellt med åsen, Örebäcken som genomkorsar planområdet och Stationsterrassen. Kring dessdalsänka är marken fri från bebyggelse och en park är nyligen anlagd norr om gatan. Runt parken ligger villor och vidare uppför gatans norra sida ligger en grupp hus som hör till pensionat Enehall.

Sydväst Stationsterrassen och Enehall huvudbyggnad ligger, på en plåtå i sluttningen och på en stor tomt, huvudbyggnaden på Hemmet 1 och 7, med säteritak och tre tillhörande uthus. På samma plåtå, i framkant mot bäcken, ligger ovanför en brant en parkering brukad av Enehall på mark som i gällande plan utgör parkmark.

Området är lugnt sånär som på en del trafik som rusar förbi i riktning mot stationen.

Planförslaget

Skydd och hänsyn i en värdefull bebyggelsemiljö

Med bl.a. bevarandeprogrammet som stöd, bedöms huvudbyggnaden på Hemmet 1 vara av sådan kulturhistorisk och miljömässig värdefull karaktär som avses i 3 kap 12 § PBL. För att i

plan tydliggöra detta införs en skyddsbestämmelse (betecknad med q). Denna innebär att huvudbyggnads karaktär, fasad- och takutformning samt färgsättning ej får förvanskas. De tre uthusen på, den från stamfastigheten Hemmet 1 avstyckade tomten Hemmet 7, är uppförda sammanhörande med huvudbyggnaden på Hemmet 1 och bidrar genom sitt utförande till områdets karaktär. Ett bevarande av dessa har bedöms som önskvärt och efter samrådet och förnyad bedömning har det bedöms som rimligt att belägga två av dem med särskild skyddsbestämmelse. Det tredje har efter samtal med fastighetsägare bedömts kunna flyttas till granntomt Hemmet 1 eller till annan plats på Hemmet 7. Det ges på dessa tomter, utöver den generella byggrätten för uthus om 60 m², en för uthuset särskilt vigd byggrätt.

Det bedöms som viktigt att tillkommande bebyggelse på Hemmet 7 uppförs med hänsyn tagen till den kulturhistoriska värdefulla miljön, varför planen utformats med särskilda bestämmelser om tillkommande bebyggelses utformning och utförande. Hemmet 7 har planlagts med Hemmet 1 som förebild. Bestämmelser om höjder, placering, exploateringsgrad m.m likartade som de för Hemmet 1.

Försiktighet vid avstyckning och förtätning

För att bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden ytterligare skall tas tillvara införs i hela planområdet en utökad punkt- och korsprickning av mark som inte får bebyggas respektive endast får bebyggas med uthus och garage, vilket motverkar ytterligare avstyckningar och förtätning. Vidare är en gräns för minsta tillåtna tomt satt till 1000 m².

Anpassning till befintliga förhållanden

Planförslaget har generellt anpassats och preciserats till rådande markanvändning. Längs Stationsterrassens nordöstra sida avsmalnas, enligt planförslaget, gatumark i gräns mot tomt till befintlig gatubredd och kvartersmark som idag används som park övergår till att vara parkmark. Vidare får här kvartersmark, avsedd för bostäder men använd för hotellverksamhet, även denna användning inskriven i planen. Befintlig parkeringen längs stationsterrassen får denna användning inskriven i planen. Parkeringen norr om Hemmet 1 och 7 övergår från att vara parkmark till att vara gatumark. Sydväst om Stationsterrassen anpassas planen till befintligt pensionat och befintliga bostadshus. I Hallvägens västra del anpassas gatumark, parkmark och kvartersmark till befintlig utbredning av gata, vändplats och parkstråk.

Gatumark övergår enligt förslaget till kvartersmark på Malen 1:256, Hälsobrunnen 4, Idet 7 och 8, Malen 1:112 samt Hallen 6 och 15. Kvartersmark och parkmark vid Hallvägens vändplan på Båstad 109:2 övergår till gatumark. Kvartersmark blir gatumark genom en hörnavskärning på Hemmet 2 parkring vid Enehalls infart.

Utfartsförbud

Mot Stationsterrassen norra sida införs utfartsförbud från fastigheterna Malen 1:256 och Hälsobrunnen 4. Mot dess södra sida införs utfartsförbud från fastigheterna Hemmet 2 och 3. Förbuden gäller också runt hörn mot Köpmansgatan respektive Hallvägen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Fastighetsreglering

Fastighetsgränser avses som ett led i planens genomförande regleras till att överensstämma med gräns mellan allmän platsmark och kvartersmark och därmed anpassas till befintlig markanvändning. Detta medför att en liten del av Båstad 109:2 avses regleras till Hälsobrunnen 4 och en liten till Idet 8. Vidare avses de delar av Malen 1:256, Hemmet 2, Idet 7 och 8 samt Malen 1:111 och 1:112, som sträcker sig ut i gatu- eller parkmark, regleras till Båstad 109:2. Regleringar sker på de enskilda fastighetsägares initiativ. Marköverlåtanden för att anpassa tomter till gräns mellan gata och kvarter sker genom lantmäteriförättning.

Fastighetsplaner

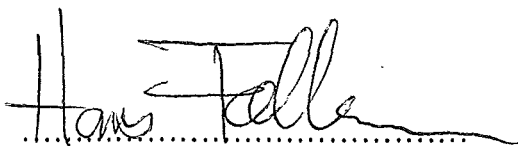
Planområdet berör flera fastighetsplaner vilka upphör i de delar som strider mot detaljplanen. Detta innebär att tomtindelning fastställd 1957-11-21 upphör att gälla för Malen 1:256 samt Hälsobrunnen 4 och Hälsobrunnen 7. Tomtindelning fastställd 1959-03-04 upphör att gälla för Idet 3, 5, 6, 7 och 8. Tomtindelning fastställd 1970-04-07 upphör att gälla för den del av Båstad 109:2 som utgör allmän plats vid Hallvägens västra ände. Tomtindelning fastställd 1963-04-26 upphör att gälla för den del av Hemmet 2 som utgör allmän plats vid parkeringens infart.

Gatu- och ledningsnät är utbyggt i planområdet.

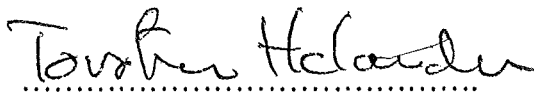
Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

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

MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD



Hans Folkeson
Stadsarkitekt



Torsten Helander
Planarkitekt