

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- - - TRAKTGRÄNS
- - - FÖRESLAGEN FASTIGHETSGRÄNS ENLIGT FASTIGHETSPLAN
- FASTIGHETSBETECKNING
- FASTIGHETSBEDECKNING
- FASTIGHETSBEDECKNING, ADMINISTRATIVT BILDAD ENLIGT FASTIGHETSPLAN
- [Symbol] BYGGNADER
- [Symbol] STAKET
- [Symbol] HACK
- [Symbol] STODMUR
- [Symbol] STENMUR
- [Symbol] SLÄNT
- [Symbol] VÄG
- [Symbol] JÄRNVÄGSSPÅR
- [Symbol] VATTENDRAG
- [Symbol] DIKE
- [Symbol] STRANDLINJE
- [Symbol] RUTNÄTSPUNKT

Koordinatsystem i plan: Ängelholms lokala
Koordinatsystem i höjd: RH70
Koordinatavslut: 25 mm
Lägeavvisning: E 9, 35 Cc, 44 Bb, 44 Bb, 45 Aa, 45 Ac
Fastighetsredovisningen aktuellt: 2006-02-23

PLANBESTÄMMELSER

INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÄENDE BETECKNINGAR ÄR ENDAST ANGVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING TILLÄTNA. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN FÖR HELA OMRÅDET.

GRÄNSER

- [Symbol] PLANOMRÅDESGRÄNS, RITAD 3 METER UTANFÖR AVSETT OMRÅDE.
- [Symbol] ANVÄNDNINGSGRÄNS
- [Symbol] EGENSKAPSGRÄNS

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄNNA PLATSER

- [Symbol] HUVUDGATA: TRAFIK MELLAN OMRÅDEN
- [Symbol] LOKALGATA: LOKALTRAFIK
- [Symbol] NATUR: NATURMARK, GÅNGVÄGAR FÅR ANDRONAS.
- [Symbol] P-PLATS: PARKERING
- [Symbol] KVARTERSMARK: BOSTÄDER; FRISTÄENDE ENBOSTADSHUS.
- [Symbol] C/S: CENTRUM; RESTAURANG, BUTIK, HANDEL, SKOLA, FÖRSKOLA.
- [Symbol] Y1: IDROTT; FÅR BEBYGGAS ENDAST MED SÅDANA BYGGNADER SOM HAR SAMBAND MED OMRÅDETS ANVÄNDNING FÖR IDROTT.
- [Symbol] H1: HANDEL; BUTIK OCH SERVERING.

VATTENOMRÅDEN

- [Symbol] W1: VATTENOMRÅDE DÄR BROFÖRBINDELSE FÅR UPPFÖRAS.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- [Symbol] gcväg: GÅNG- OCH CYKELVÄG
- [Symbol] tillfart: TILLFART TILL TEKNIKANLÄGGNING
- [Symbol] transf.: PLATS FÖR TRANSFORMATORSTATION
- [Symbol] dike: DIKE FÖR AVLEDNING AV DAGVATTEN EN 3 METER BRED ÖVERBYGGNAD TILL FASTIGHETEN FÅR ANDRONAS.

UTNYTTJANDEGRAD

- [Symbol] e1: STÖRSTA TILLÄTNA BYGGNADSAREA (BYA) ÄR 190 KVM, DOCK HÖGST 20 % AV TOMTAREAN, VARAV MINST 40 KVM RESERVERAS FÖR KOMPLEMENTBYGGNADER. MAX EN HUVDUBYGGNAD. MINSTA FASTIGHETSSTORLEK SKALL VARA 1500 KVM.
- [Symbol] e2: STÖRSTA TILLÄTNA BYGGNADSAREA (BYA) ÄR 350 KVM.
- [Symbol] e3: STÖRSTA TILLÄTNA BYGGNADSAREA (BYA) ÄR 190 KVM.
- [Symbol] e4: STÖRSTA TILLÄTNA BYGGNADSAREA (BYA) ÄR 250 KVM.
- [Symbol] e5: STÖRSTA TILLÄTNA BYGGNADSAREA (BYA) ÄR 50 KVM.
- [Symbol] e6: STÖRSTA TILLÄTNA BYGGNADSAREA (BYA) ÄR 190 KVM, DOCK HÖGST 20 % AV TOMTAREAN, VARAV MINST 20 KVM RESERVERAS FÖR KOMPLEMENTBYGGNADER. MAX EN HUVDUBYGGNAD. MINSTA FASTIGHETSSTORLEK SKALL VARA 1500 KVM.
- [Symbol] e7: STÖRSTA TILLÄTNA BYGGNADSAREA (BYA) ÄR 190 KVM, MAX EN HUVDUBYGGNAD. MINSTA FASTIGHETSSTORLEK SKALL VARA 1500 KVM.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- [Symbol] MARKEN FÅR EJ BEBYGGAS.
- [Symbol] MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED KOMPLEMENTBYGGNADER.

MARKENS ANORDNANDE

- [Symbol] n1: MARKLOV KRÄVS FÖR TRÄDFÄLLNING INOM PRICK- OCH KRYSSMARKERAT OMRÅDE, MER ÄN 5,0 METER UTANFÖR BYGGNADENS FASAD. TRÄD MED STAMOMFÄNG SOM 15 METER ÖVER MARKYTAN UNDERSTIGER ETT STAMOMFÄNG PÅ 35 CM BERÖRS INTE.

PLACERING, UTFORMNING, UTSEENDE

- [Symbol] p1: PLACERING: HUVDUBYGGNADER SKALL PLACERAS MINST 4 M FRÅN GRÄNS MOT GRANNFASTIGHET. KOMPLEMENTBYGGNADER SKALL PLACERAS MINST 1 M FRÅN GRÄNS MOT GRANNFASTIGHET.

UTFORMNING

- [Symbol] v1: BYGGNAD FÅR UPPFÖRAS MED HÖGST EN VÅNING. VIND FÅR INREDAS.
- [Symbol] v2: HÖGSTA BYGGNADSHÖJD ÄR 4 M. SOCKEL UPP TILL 1 M ÄR TILLÄTNA OCH RÄKNAS INTE IN I BYGGNADSHÖJDEN.
- [Symbol] v3: HÖGSTA BYGGNADSHÖJD ÄR 5 M. SOCKEL UPP TILL 1 M ÄR TILLÄTNA OCH RÄKNAS INTE IN I BYGGNADSHÖJDEN. FRONTESPIS FÅR ANDRONAS TILL MAX 1/3 AV TAKETS LÄNGD. FRONTESPIS FÅR UTFORMAS I ENLIGHET MED BEBYGGELSENS SÄRDRAG, EXEMPELVIS SOM BILDEN VISAR NEDAN.



[Symbol] v3

KOMPLEMENTBYGGNADER INOM KRYSSMARKERAT OMRÅDE SKA UTFORMAS MED EN HÖGSTA BYGGNADSHÖJD PÅ 2,5 METER. PÅ KRYSSMARKERAT OMRÅDE MOT GATAN FÅR KOMPLEMENTBYGGNAD UTFORMAS MED EN STÖRSTA BREDD PÅ 6 METER OCH EN HÖGSTA NOCKHÖJD PÅ 3,5 METER. OM BREDDEN UNDERSTIGER 4 METER FÅR NOCKHÖJDEN UPPGÅ TILL HÖGST 4,5 METER.

[Symbol] v4

TAKKUPOR FÅR ANDRONAS TILL MAX 1/4 AV TAKETS LÄNGD. TAKKUPOR SOM VÄTTER UT MOT GATAN SKA UTFORMAS I ENLIGHET MED BEBYGGELSENS SÄRDRAG, EXEMPELVIS SOM BILDEN VISAR NEDAN.



[Symbol] v5

HÖGSTA BYGGNADSHÖJD ÄR 3 M.

UTSEENDE (NY BEBYGGELSE)

- [Symbol] f1: UTSEENDET SKA FÖLJA RIKTLINJER FÖR GESTALTNING AV TILLBYGGNADER OCH NYA BYGGNADER. TAKTÄCKNING SKA FÖR HUVDUBYGGNAD VARA OGLASERAT RÖTT LERTEGEL. TAKTÄCKNING SKA FÖR KOMPLEMENTBYGGNAD I HUVDUSAK VARA OGLASERAT RÖTT LERTEGEL.

[Symbol] f2

FASAD SKA VARA TRÄPANEL.

VARSAMHET (BEFINTLIG BEBYGGELSE)

- [Symbol] k1: VARSAMHETSBESTÄMMELSER: VARSAMHET SKALL IAKTTAS GEMEMOT BYGGNADENS SÄRDRAG, SÅSOM DE BESKRIVS I PLANBESKRIVNINGEN PÅ SID 15-16.
- [Symbol] k2: VARSAMHET SKALL IAKTTAS GEMEMOT BYGGNADENS SÄRDRAG OCH MILJÖSKAPANDE VÄRDE, SÅSOM DE BESKRIVS I PLANBESKRIVNINGEN PÅ SID 15-16. YTTRE BYGGNADSDelar OCH DETALJER BÖR BEHÅLLAS OCH BÖR INTE FÖRENKLAS OCH FÖRGROVAS. UNDERHÅLL BÖR SKE MED MATERIAL OCH TEKNIKER ANPASSADE TILL BYGGNADENS KULTURHISTORISKA VÄRDE. BYGGNADEN BÖR EJ RIVAS.

RIKTLINJER FÖR GESTALTNING AV TILLBYGGNADER OCH NYA BYGGNADER

Utgångspunkt för gestaltning av ny bebyggelse i Havsbaden (tillbyggnader och nya hus) är att den genom en modern tolkning av karaktären hos den ursprungliga bebyggelsen ska utgöra ett anpassat komplement till omgivande bebyggelse.

- Byggnadernas placering på tomten ska göras så att inflycket av "hus som skymtar mellan träden" eftersträvas. Hänsyn ska tas till höjdvariationer på tomten på ett sådant sätt att byggnaden "smysis in" i terrängen.
- Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och utformas som ett tillägg till befintlig byggnad. Tillbyggnaden kan göras i samma stil som befintlig byggnad eller som ett modernt, anpassat tillägg. Utformning av tillbyggnader som förlängning av befintligt hus ska undvikas.
- Byggnader ska mätas i dämpade färger. Vita fasader får inte förekomma.
- Komplementbyggnader ska vara underordnad ursprunglig huvudbyggnad och fristående.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- HUVUDMANNASKAP: KOMMUNEN ÄR HUVUDMAN FÖR ALLMÄN PLATSMARK.
- ÄNDRAD LOVPLIKT: BYGGLOV KRÄVS FÖR ALLA UTVÄNDIGA ÄNDRINGAR, T EX BYTE AV FÄRG, PANEL, FÖNSTER, DÖRRAR, TAK.
- ÖMÄTLNING AV HUS I FALLURÖD ELLER BRUN SLAMFÄRG ÄR BYGGLOVSBEFRÄT.
- MARKLOV KRÄVS FÖR TRÄDFÄLLNING SE n1.
- MARKLOV KRÄVS VID FÖRÄNDRING AV MARKNIVÅ ÖVER 50 CM.
- BYGGLOV KRÄVS FÖR TRÄDÄCK SOM ÄR HÖGRE ÄN 50 CM ÖVER MARKNIVÅ OCH STÖRRE ÄN 12 KVM.
- MURAR OCH PLANK MOT GATA FÅR INTE UPPFÖRAS. MURAR OCH PLANK MOT GRANNE FÅR EJ ÖVERSTIGA 1,1 METER PÅ MARK SOM LIGGER NÄRMARE GATA ÄN 10 METER.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELE

FÖREKOMMANDE PLANAVVIKELSER I DEN BEBYGGELSE SOM REDAN FINNS VID PLANENS TILKOMST SKA I SIG INTE UTGÖRA HINDER FÖR ATT BEVILJA BYGGLOV.

GENOMFÖRANDETID

GENOMFÖRANDETIDEN ÄR 5 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNEN LAGA KRAFT.

VERKAN PÅ FASTIGHETSPLAN

FÖLJANDE TOMTINDELNINGAR UPPHÖR ATT GÄLLA FÖR NEDANSTÄENDE TOMTER.

TOMT_NR	TOMTINDELNING	FASTSTÄLLD	AKT_NR
TRIANGELN 1	1923-05-22	D 53	
WALLIN 6	1928-06-23	D 90	
BERLIN 9 OCH 10	1920-07-07	D 32	
TULLBERG 1, 13, 14	1926-08-28	D 73	
SMÅSTUGAN 1-10	1974-01-11	C 354	
BONDE 12	1969-09-26	C 291	
BONDE 14	1928-06-23	D 468	
KARL GUSTAF 1	1920-10-30	D 38	

ANTAGANDEHANDLINGAR

- PLANBESTÄMMELSER OCH PLANKARTA FÖR NORRA DELEN AV HAVSBADEN
- PLANKARTA FÖR SÖDRA DELEN AV HAVSBADEN
- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- UTLÅTANDE

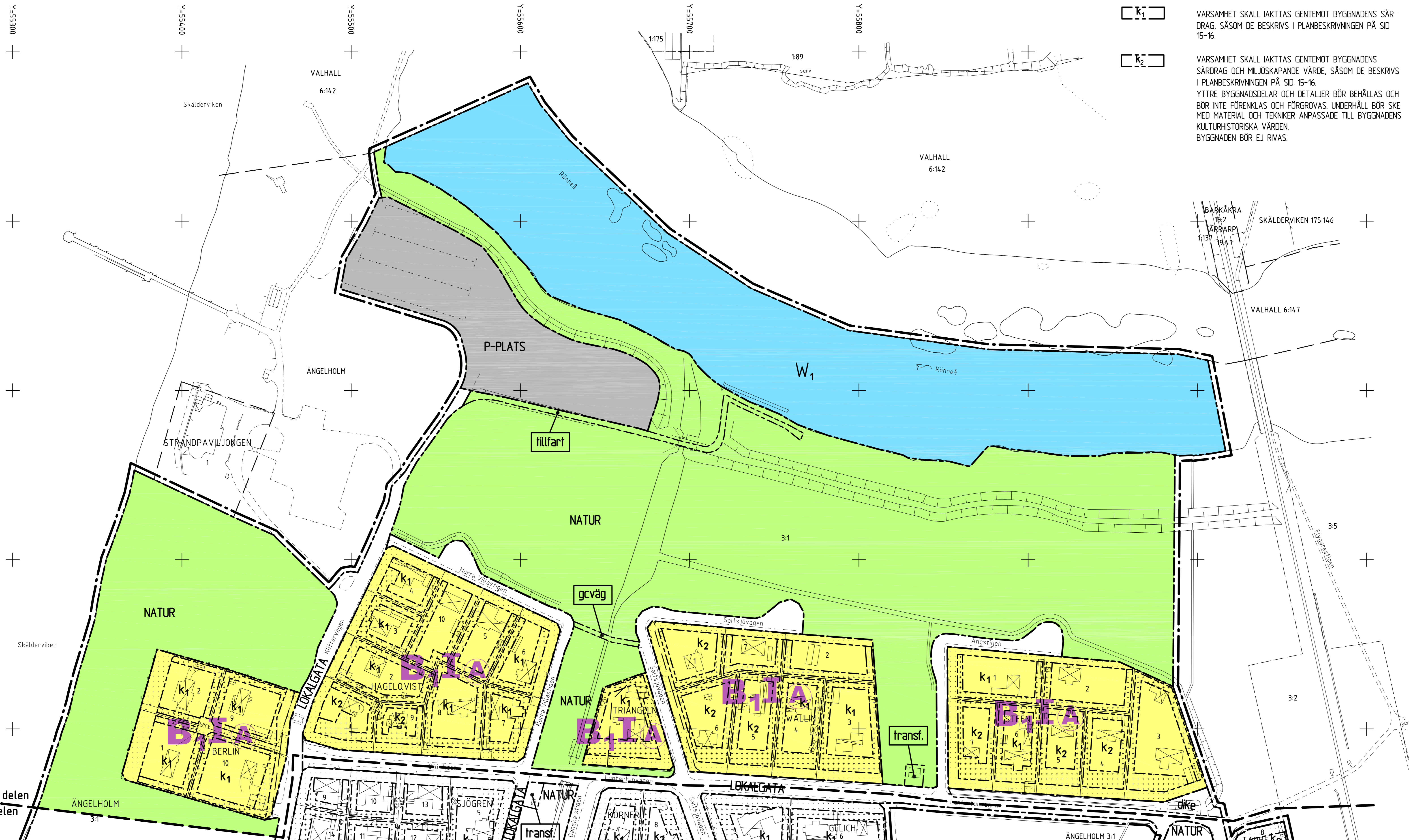
A = e1, n1, p1, v1, v3, v4, f1, f2

DETALJPLAN FÖR DEL AV HAVSBADEN NORRA DELEN ÄNGELHOLMS STAD ÄNGELHOLMS KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET DEN 22 DECEMBER 2011

PONTUS SWAHN STADSARKITEKT ANNIKA CRONSDIE PLANARKITEKT

Skala 1:1000 0 10 20 30 40 50 100 m	Antagen av KF 2007-01-29	Laga kraft 2011-12-22	BN:s arkivnr DP 1044
--	-----------------------------	--------------------------	-------------------------



Kopians likhet med originalet bestyrkes

konnektionslinje Havsbaden norra delen Havsbaden södra delen

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- TRAKTGRÄNS
- - - FÖRELÄGEN FASTIGHETSGRÄNS ENLIGT FASTIGHETSPLAN
- FASTIGHETSBEDECKNING
- FASTIGHETSBEDECKNING
- FASTIGHETSBEDECKNING, ADMINISTRATIVT BILDAD ENLIGT FASTIGHETSPLAN
- BYGGMÅTT
- STAKET
- HÄCK
- STÖDMUR
- STENMUR
- SLÄNT
- VÄG
- JÄRNVÄGGSPÅR
- VATTENDRAG
- DIKE
- STRANDLINJE
- RUTNÄTSPUNKT

Koordinatssystem i plan: Ängelholms lokala
 Koordinatssystem: Högå, RIB70
 Koordinatvärdet: 25 mm
 Läsanvisning: Ek R 44, B6, 44, D6, 45 Ac, 45 Ca
 Fastighetsredovisningen aktuellt: 2006-02-23

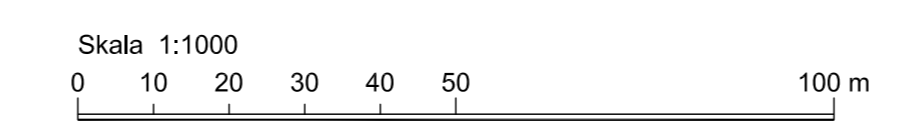
X=37100
X=37000
X=36900
X=36800
X=36700
X=36600



För Bonde 11 gäller ej beteckningen e₁

- A** = e₁, n₁, p₁, v₁, v₃, v₄, f₁, f₂
- B** = e₁, n₁, p₁, v₂, v₃, v₄, f₁
- C** = e₁, n₁, p₁, v₁, v₃, v₄, f₁
- D** = e₆, n₁, p₁, v₁, v₃, v₄, f₁, f₂

DETALJPLAN FÖR
 DEL AV HAVSBADEN
 SÖDRA DELEN
 ÄNGELHOLMS STAD
 ÄNGELHOLMS KOMMUN
 STADSARKITEKTKONTORET DEN 22 DECEMBER 2011



DETALJPLAN FÖR HAVSBADEN ÄNGELHOLMS KOMMUN



PLANBESKRIVNING



INNEHÅLL

INLEDNING.....	4
PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
Planprocessen.....	6
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	7
Kulturhistoria	7
Mark och teknik	8
Service.....	9
Fastighetsplan	9
HISTORIK.....	10
Nationalromantik	11
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	12
Byggrätt.....	13
Bebyggelsens särdrag.....	13
Placering och utformning.....	18
Tomten	20
Gator och friytor	21
Teknisk försörjning	23
Störningar - skydd.....	23
Administrativa bestämmelser.....	24
Medverkande tjänstemän	24
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	25
Organisatoriska frågor.....	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	26
Medverkande tjänstemän	26

INLEDNING

Planhandlingar under utställningstiden

- Detaljplanekartor och planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Kulturhistorisk analys och värdering av bebyggelsen i Havsbaden
- Samrådsredogörelse

Handläggning

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, det vill säga såväl samrådsutställning som formell utställning före antagande. Kommunfullmäktige antager detaljplanen.

Tidplan för detaljplanen

Detaljplan – utställning	kvartal 2 – 2006
Detaljplan – antagande/laga kraft	kvartal 4 – 2006

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanerna B235, B285, B287, B241, B279 samt B202 inom Havsbaden ersätts med en ny detaljplan vars huvudsyfte är att säkerställa ett bevarande av Havsbadens karaktär och kulturhistoriska värden, samtidigt som den möjliggör ett modernt boende, såväl permanent som för fritidsändamål.

För att medge åretruntboende har det varit viktigt att tillåta en utbyggnad som kan hysa ett modernt boende för en familj. Därför är byggrätten, för de allra flesta fastigheter, densamma som i tidigare detaljplan.

För att bevara Havsbadens karaktär och kulturhistoriska värden samverkar bestämmelser om placering och utformning av bebyggelsen med varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse och med riktlinjer för gestaltning av ny bebyggelse. Vägledande i avvägningen av vad som bör regleras har varit vilket allmänintresse det anses ha. Det innebär att det vid

ändring av de fasader och de delar av tomten som upplevs från vägen görs en avvägning av vilken inverkan ändringen har på gatubilden. Det betyder också att det enskilda intresset, fastighetsägaren, får tåla att ibland stå tillbaka för det allmänna intresset av Havsbaden.

Längs vägarna, där många passerar, är marken prick- och kryssmarkerad, för att undvika att stora tillbyggnader eller garage dominerar gatubilden. På den här marken krävs också marklov för trädfällning. Syftet är att bevara karaktären av skog och naturtomt.

Varsamhetsbestämmelserna, k_1 och k_2 , har tillkommit för att värna om byggnadernas kulturhistoriska egenvärden och om deras miljöskapande värden. Dessa bestämmelser gäller främst de sidor på byggnaden som vätter mot vägen, det vill säga, de delar som har ett allmänt intresse. För ny bebyggelse gäller, förutom den allmänna varsamhetsbestämmelsen för hela Havsbaden, ett antal riktlinjer för gestaltningen. Även riktlinjerna gäller främst de sidor av byggnaden som vätter mot vägen.



Typisk för sin tid, ändå väl inpassad tillbyggnad. Följer terrängen, dominerar inte över ursprungligt hus, men har ändå ett eget uttryck.



Välbevarad stuga.



Pinnstaketet med vitmålad grind, naturtomten med höga tallar, vägen kantad av gräs, dessa är delar som, i lika stor utsträckning som husen, bygger upp Havsbadens karaktär.

PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR

Planprocessen

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram. Byggnadsnämnden antog planprogrammet inklusive samrådsredogörelsen vid sitt sammanträde 2004-02-17. Programmet var utställt för samråd till och med 2003-09-14. Programmet omfattade befintlig bebyggelse och förslag till två nya exploateringsområden, ”Dahlströms Park” och ”Parallelltrapetsen”. För dessa områden kommer separata detaljplaner att upprättas.

För att bevara Havsbadens karaktär föreslogs i programmet att byggrätten för en del kvarter skulle begränsas till 100 respektive 120 m² plus komplementbyggnad på 50 m². Samtidigt föreslogs de mest värdefulla husen få skyddsbestämmelse och rivningsförbud. Övriga hus gavs specificerade varsamhetsbestämmelser.

Planprogrammets ursprungliga intention, att bevara Havsbadens karaktär, kvarstår, men metoderna har ändrats. Byggrätten är densamma som i tidigare detaljplan, byggnaders placering styrs av prick- och kryssmarkeringar längs tomtgränserna, befintlig bebyggelse hanteras med hjälp av varsamhetsbestämmelser och för ny bebyggelse finns riktlinjer för gestaltningen.

Plandata

Planområdet är beläget i Ängelholm. Det avgränsas i norr av Rönneå, i väster av Skälderviken, i öster av järnvägen och i söder av Råbocka och Klitterbyn. Detaljplanen omfattar inte det skogsområde inom Havsbaden där kommunen har antagit detaljplan för ny bebyggelse. Området norr om Klitterhus och området i söder kring parkering och minigolf ingår inte heller.

Planen omfattar ca 80 ha. Planområdet är till största delen i privat ägo. Detaljplanen omfattar enbart befintlig bebyggelse och avser inte utöka antalet byggrätter i Havsbaden. Ängelholms kommun är ägare och huvudman för allmän plats, gatumark och naturmark.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan redovisar området som befintlig bebyggelse.

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller detaljplan B 235 från 1981. Till den har mindre kompletteringar gjorts för enskilda tomter i form av detaljplaner fastställda 1982 (B 241), 1991 (B 283), 1992 (B 287). Ett tillägg till detaljplanen B 279 gjordes 1992 längs Klittervägen i söder och för att stänga av Sommarvägen över bäcken. För kvarteret Småstugan gäller stadsplanen, B 202 från 1971. För Klitterbyn gäller B219.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Havsbaden berörs av flera riksintressen enligt Miljöbalkens 3 och 4 kap. Havsbaden ligger inom ett område av riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB respektive 4 kap 2 § MB. Detta område överensstämmer också med riksintresse för Kustzon enligt 4 kap 4 § MB. Detaljplanen är förenlig med miljöbalkens 3.e, 4.e och 5.e kapitel.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormen för partiklar riskerar att överskridas i hela Ängelholms stad. Detta kan antas gälla även i Havsbaden. Biltrafik och småskalig vedeldning är de huvudsakliga källorna. Risken för överskridande påverkas inte av denna detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget bedöms inte medföra sådan betydande påverkan att särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

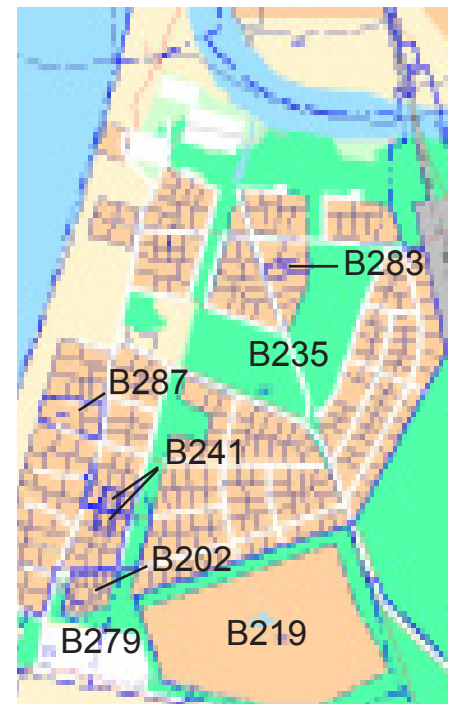
Kulturhistoria

Bevarandeplan

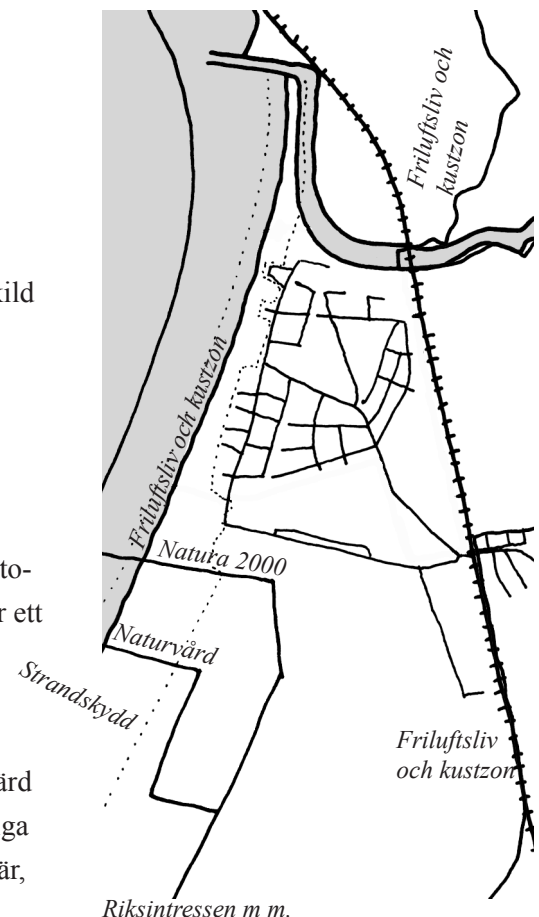
I Bevarandeplanen från 1987 är hela Havsbaden klassad som kulturhistoriskt värdefull miljö av första klass, det vill säga omistlig. Därutöver är ett trettio-tal fastigheter klassade som särskilt bevaransvärda.

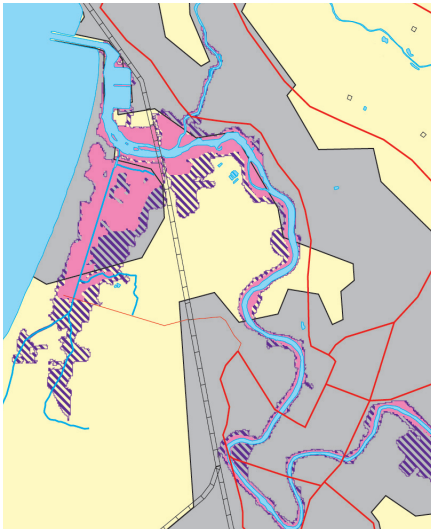
Kulturhistorisk värdering

En grundläggande utgångspunkt för detaljplanen är att karaktären är värd att bevara. Därför har det gjorts en kulturhistorisk värdering av befintliga byggnader. Utgångspunkt för värderingen har varit byggnadens karaktär,



Gällande detaljplaner





Översvämningsnivåer längs Rönneå enligt SMHI och Räddningsverket

Beräknat högsta flöde enligt
Flödeskommitténs riktlinjer för
dammdimensionering
100 års flöde



Via kanaler leds vattnet bort från Havsbaden, ut i Rönneå.

hur välbevarad byggnaden är och byggnadens arkitektoniska kvalitet. Dessa utgångspunkter beskrivs utförligt i *Kulturhistorisk analys och värdering av bebyggelsen i Havsbaden*, som är en underlagsrapport till detaljplanen.

Mark och teknik

Kommunen är huvudman för gatorna och gång- och cykelvägar inom Havsbaden och ansvarar för skötsel och underhåll. Kommunen är även huvudman för stranden, klitterna och naturområdena och ansvarar för skötsel och underhåll.

Översvämningsrisk

Inom hela Havsbaden står grundvattnet högt. Området är riskområde för översvämmning enligt SMHI. Mot Rönneå finns vallar och inom området finns kanaler som tar hand om dagvatten. Dagvattenledningar saknas, vattnet infiltreras till kanalerna. Vid höga vattenstånd pumpas vatten från området. Vattennivåerna är ett skäl till att husen ofta placerades på naturliga eller konstgjorda höjder.

Vattennivåerna i Havsbaden är stundtals för höga, avvattningen fungerar inte tillfredsställande. Situationen antas dock inte förvärras i och med denna detaljplan.

Värme, vatten, el

Alla hushåll, med något enstaka undantag är idag anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Samtliga hushåll är anslutna till el- och telenät.

Havsbaden omfattas inte av Ängelholms fjärrvärmenät.

Markradon

Mot bakgrund av tillgängligt material har Miljökontoret gjort bedömningen att det aktuella planområdet är lågriskområde för markradon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Service

Det finns ingen reguljär kollektivtrafik till Havsbaden. Turistföreningen hyr in en buss på sommaren för att öka tillgängligheten till strand och bad.

Havsbaden saknar dagligvarubutik, men har i dagsläget en restaurang med hotell, en kiosk med pizzeria och nära till kiosk vid Råbockas camping. Närmsta sopsorteringsstation finns på Industrigatan, vid järnvägsstationen.

Fastighetsplan

Detaljplanen behåller i stort sett de fastighetsplanerna som gäller för planområdet. För kvarteren Tornerhjulm och Hagelkvist samt del av kvarteret Wallin är fastighetsplanen sedan tidigare upphävd. Också fastighetsplanerna för Berlin 9 och 10, Bonde 12 och 14, Småstugan 1-10, Triangeln 1, Tullberg 1, 13 och 14, Wallin 6, ~~Wessman 5~~ upphävs (se genomförandebeskrivning).

Wessman 5 är fel.
Rättat till Karl Gustaf 1



De höga vattennivåerna har gjort att husen i Havsbaden ofta placerats på höjder. Nedan syns ett hus ovanpå en platåformad höjd med trappsteg upp till ingången. Nederst på nästa sida är huset placerat högst upp på en mjukt sluttande kulle.

*Fastighetsplaner (tomtindelning) för Havsbaden.
Röd ram = Begränsning för tomtindelning.
Grå skugga = Sedan tidigare upphävd tomtindelning*



Vegetationen binder sanden i klitterna.

Del av kartbild ur Skånska rekonoce-ringskartan från 1812-1820. Platsen för dagens Havsbaden är här markerad som myr/kärr och den omgivande skogen är en blandning av löv- och barrträd. Genom skogen löper åsrygg som bildats kring flätade gärden vars syfte varit att mot-verka sandflykt.

HISTORIK

För länge sedan såg det mycket annorlunda ut på den plats där Havsbaden nu ligger. Området har varit havsbotten och betesmark och flera gånger har Rönneås lopp ändrats och brutit genom sanddynerna rakt ut i Skälderviken. Under 1700-talet blev betestrycket alltför högt och omfattande sandflykt uppstod. För att binda sanden planterades tall.

Brunnsdrickandet blev Havsbaden

Under första världskriget inleddes diskussioner för att Ängelholm skulle få en regelrätt badort. Badandet var redan populärt och de tidigare brunns-gästerna vid brunns- och badanstalten i Thorslundsskogen (i nuvarande Hembygdsparken) hade börjat inackordera sig hos lokalbefolkningen i Skälderviken för att få nära till badet. Bolaget som drev brunnsanstalten



följde med i tidens strömningar och ombildade sig till Aktiebolaget Ängelholms Havsbad, med huvudsyfte att låta utarbeta en stadsplan för ett sommarstugeområde i strandskogen söder om Rönneås mynning. Ledare för företaget blev folkskoleläraren Magnus Dahlström.

De första spadtagen

Efter krigsslutet 1918 fastställde Kungl. Majt. den av stadsfullmäktige antagna stadsplanen för Ängelholms Havsbad och ett av Sveriges första stadsplanlagda fritidshusområde med tomträtter kunde börja anläggas. Följande vinter uppförde köpman Alfred Gülich den första stugan. Kvarteret fick namnet Gülich efter den första som byggde där, enligt en princip som länge följdes.

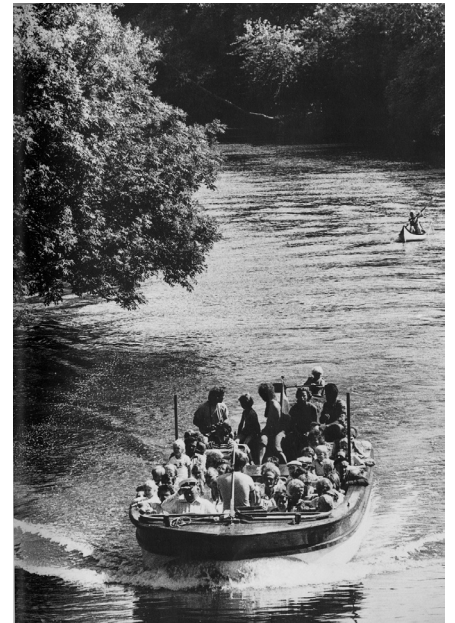
De allra första åren bebyggdes området långsamt. En bit in på 20-talet kom det igång ordentligt. 1926 var 64 tomter bebyggda med sommarstugor och 24 med så kallade egna hem, för åretruntboende. 1948 fanns 158 sommarstugor och 63 egna hem. Så gott som alla tomter var då bebyggda. Havsbadens första expansiva skede kan sägas vara över.

Därefter har några tomter styckats av, och några kvarter utvidgats, så att det idag finns över 250 bebyggda tomter.

Nationalromantik

Från 1800-talets sista år och ett par decennier in i 1900-talet genomsyrade nationalromantiska strömningar samhälls- och kulturlivet i Sverige. Inom de flesta konstarter strävade man efter att manifesteras sitt lands egenart. För att åstadkomma en i sanning svensk arkitektur lät man sig inspireras av allmogens gamla bondgårdar och även äldre bergmans- och köpmansgårdar. En förkärlek hystes för enkla former. Huskroppar hölls gärna rektangulära, och fönsteromfattningar och andra snickerier utformades i ett för tiden ganska stramt formspråk. Nationalromantiskt inspirerade småhus och villor är ofta utförda i träpanel och har tättspröjsade gärna liggande fönster. Stugorna målades gärna röda med vita knutar, eller hellre brunt eller omålat med vita knutar. Det bruna ansågs särskilt lämpligt för hus i skogsmiljö.

I denna anda tillkom Havsbaden, vilket avspeglas i utformningen av både hus och stadsplan. Att en stark strömning i tiden så tydligt har applicerats på ett avgränsat område gör Havsbaden särskilt intressant, ur såväl ett lokalt som nationellt perspektiv.



Brunnsgäster tar båten ut till havet

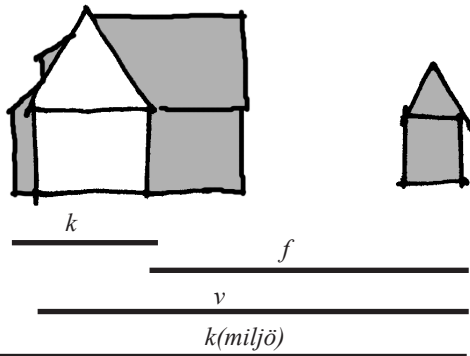


Havsbadens första stuga i kvarteret Gülich.



Egna hem byggdes från första början för åretruntboende. De egna hemmen hade ofta putsade fasader. De var något större än sommarstugorna, ofta inredda med separat lägenhet på ovanvåningen.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER



För ursprungliga, kulturhistoriskt värdefulla hus gäller k . Nya kupor, verandor, mm på dessa hus omfattas av varsamhetsbestämmelsen. För tillbyggnader och nya byggnader gäller f . Det ursprungliga husets k har viss betydelse för tillbyggnadens anpassning. Volymerna på tomten styrs av v . För hela Havsbaden gäller k (värdefull miljö). Grått i bilden visar det nytillkomna.

När en detaljplan görs om ska såväl nybyggnation som om- och tillbyggnader av befintlig bebyggelse kunna hanteras i planen. För Havsbaden gäller dessutom att detaljplanen ska kunna hantera nybyggnation i en kulturhistoriskt värdefull miljö och ombyggnad eller tillbyggnad av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. För detta krävs det olika sorters planbestämmelser. Varsamhetsbestämmelser (k) gäller befintliga hus. För tillbyggnader gäller utseendebestämmelser (f), men också att en anpassning måste ske enligt varsamhetsbestämmelsen för befintligt hus. För nya byggnader gäller utseendebestämmelser (f), men också att en anpassning till omgivningen måste ske, enligt varsamhetsbestämmelsen för värdefull miljö. Utformningsbestämmelser (v) gäller för alla byggnader på tomten och reglerar byggnadernas volym.

Dessa bestämmelser ska samverka så att planens huvudsyfte uppnås, det vill säga att bevara Havsbadens karaktär och samtidigt möjliggöra ett modernt och komfortabelt boende, såväl permanent som för fritidsändamål.

En del beteckningar symboliseras på kartan av ett A, B, C eller D. Detta är för att öka planens läsbarhet.

$$A = e_1, n_1, p_1, v_1, v_3, v_4, f_1, f_2,$$

A omfattar kvarteren Assarsson, Bergdahl, Berlin, Bonde, Briem, Callmander, Christian, Granstedt, Gülich, Hagelqvist, Karl Gustav, Körner, Nennes, Rydinger, Sebastian, Sjögren, Steén, Söderström, Tornérhjelms, Triangeln, Tullberg, Vennerberg, Wallberg, Wallin, Wilhelm Grönvall och Åbjörn.

$$B = e_1, n_1, p_1, v_2, v_3, v_4, f_1,$$

B omfattar kvarteren Dahlström, Faust, Jägaren, Ljung, Ring, Taube och Wessman.

$$C = e_1, n_1, p_1, v_1, v_3, v_4, f_1,$$

C omfattar kvarteret Ryné.

$$D = e_6, n_1, p_1, v_1, v_3, v_4, f_1, f_2,$$

C omfattar kvarteret Småstugan.

För Bonde 11 gäller $e_7, n_1, p_1, v_1, v_3, v_4, f_1, f_2,$

Byggrätt

Byggrätten för huvudbyggnad och komplementbyggnader utgörs av en sammanlagd byggnadsarea (BYA) på 190 m², varav minst 40 m² reserveras för komplementbyggnader. Byggnadsarean (BYA) är byggnadens avtryck på marken. Det finns en begränsning av byggnadsarean (BYA) till maximalt 20% av tomtarean, vilket gör att byggrätten på små fastigheter kan understiga 190 m². I kvarteret Småstugan, med mycket små tomter, reserveras endast 20 m² av byggrätten för komplementbyggnader. Detta för att komplementbyggnaderna annars skulle utgöra en alltför stor del av sammanlagd byggrätt.

Till kiosken/pizzerian, till tennisbanorna och till Idavallen hör byggrätter som medger en måttlig utökning av dagens verksamheter. Till Havsbadshotellet 1 hör en byggrätt som medger en måttlig utbyggnad.

Huvudbyggnad är den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden på fastigheten. Termen huvudbyggnad används vanligen för ett bostadshus på tomt avsedd för bostadsändamål. Komplementbyggnad är en byggnad som hör till ett småhus (enl. PBL), men som inte uppfyller de krav som ställs på en bostad (BBR kap 3:2). Exempel på komplementbyggnader är fristående uthus, garage, växthus, friggebod. Här räknas även en gäststuga till komplementbyggnaderna.

En del av de ursprungliga husen i Havsbaden är små och uppfyller inte dagens krav på en bostad. För ett modernt åretruntboende kan det då vara lämpligt att bygga en ny byggnad, som blir fastighetens huvudbyggnad, och låta det ursprungliga huset bli komplementbyggnad och kanske fungera som gästhus.

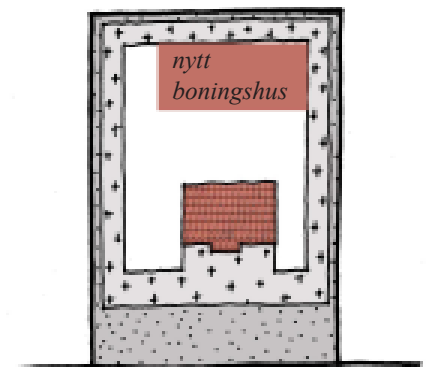
Bebyggelsens särdrag

Med utgångspunkt i *Kulturhistorisk analys och värdering av bebyggelsen i Havsbaden* anges varsamhetsbestämmelser för fastigheterna i Havsbaden.

Områdets särdrag och miljöskapande värde

Havsbaden ligger inbäddat i tallskog, skilt från staden och i skydd bakom klitterna, och utgör där ett karaktärsfullt och sammanhållet område från nittonhundratalets tidigare hälft. Havsbaden byggdes och planerades som en enhet, präglad av nationalromantikens ideal.

Husen är påfallande små och välbevarade. Naturen dominerar, även



På en fastighet med ett litet ursprungligt hus, kan det ibland vara mest lämpligt att uppföra ett helt nytt bostadshus. Det ursprungliga huset övergår då till gäststuga, eftersom det på samma tomt endast får finnas ett bostadshus.



Allé av träd från skogen



Pinnstaket med vit grind och hamlade björkar gränsar av mot gatan.



Vintertid pryder rhododendronen trädgårdarna i form av stora gröna moln bland avlödade trädstammar.

på tomterna. Låga staket, höga och spetsiga tak, fönsterluckor, slingrande kaprifol, raka furor och mjukt böjda gator är några av de ingredienser som ingår i karaktären. När det är som bäst samverkar detaljerna och helheten i nationalromantikens anda till någonting som gör Havsbaden alldeles speciellt.

Söder om Havsbadsvägen ligger ett område av sommarstugor med mycket genuin karaktär. Stugorna ligger glest på sina stora naturtomter. De har byggts till i liten utsträckning och ofta ganska varsamt. Tomterna har kvar sin natur och staketen är ofta av en- eller grankäppar. Gatorna är smala med gräsremsor på båda sidor.

Såväl på tomter och grönområden som i den omgivande skogen växer träd och buskar typiska för en sandig skånsk västkust. Det är kustens tall, björk, vresros, nyponros och kaprifol som har vandrat in på tomterna. Där blandar den sig med enorma bestånd av rhododendron.

Kring **norra delen av Klittervägen** har en stor mängd nya tomter tillkommit. Området karaktäriseras av en stor andel nybyggda eller tillbyggda hus med lite eller ingen naturtomt.

Utmärkande för **Saltsjövägen** är de breda gräsremsor på båda sidor av gatan, som löper upp och nedför kullar och ibland är trädbeväxta och som ibland ersatts av sten, plattor eller grus.

Längs **Hemvägen i egnahemsområdet** ligger många välbevarade, ursprungliga hus. Gatubilden är ovanligt homogen. Husen har liknande utformning, med fasader i trä eller puts, med samma spetsiga takvinklar, och liknande placering på tomten. Här har antagligen aldrig funnits några naturtomter, istället äppelträd och andra fruktträd. Staketen är låga och bearbetade.

Byggnadernas särdrag och miljöskapande värde (k₂)

För att i nationalromantikens anda åstadkomma en ”i sanning svensk arkitektur” lät man sig inspireras av allmogens gamla bondgårdar samt även äldre bergmans- och köpmansgårdar. En förkärlek hystes för enkla former. Huskroppar hölls gärna rektangulära, och fönsteromfattningar och andra snickerier utformades i ett för tiden ganska stramt formspråk. Nedan följer en beskrivning av särdrag hos bebyggelsen i Havsbaden. Först för de hus som ursprungligen byggdes som sommarstugor, sedan för de hus som ursprungligen byggdes för åretruntboende och kort även om garage och uthus.

Sommarstugor

Fasaderna är nästan uteslutande i trä. Stående panel är vanligast, men liggande förekommer. I en del fall förekommer liggande panel på förvandring och i några fall liggande stockpanel.

Fönstren sitter ofta i grupper, antingen tätt tillsammans så att de bildar fönsterband eller med fönsterluckor mellan, så de ändå bildar en enhet. De nationalromantiskt inspirerade arkitekterna tyckte om den verkan tätt spröjsade fönster gav. Sådana fönster fungerar som en del av väggen, till skillnad från större glasytor som gör hål i väggens yta. Tvåluftade fönster i stående format förekommer ofta. Fönsterluckor är relativt vanligt förekommande, ofta är de försedda med hjärtan eller halvmånar.

På gavlarna finns ibland ett lunettfönster eller ett cirkelrunt fönster med spröjsar i ett enkelt kors.

Taken är så gott som alltid sadeltak och för det mesta täckta med tegel. Stugor med inredd vind har ganska branta takfall. Taksäggen är små. Ett antal hus har anmärkningsvärt spetsig takvinkel. Många hus är försedda med takkupor. **Skorstenen** är alltid placerad inne i huskroppen. För det mesta i husets mitt ridande på taknocken. Vanligtvis kraftig, ibland med en stenbumling på toppen.

Verandor ligger alltid utanför huvudingången. Vanligast är att de placeras på fasadens ena sida, en smula inskjuten i huskroppen. Verandans tak är ofta flackare än övrig takyta, på samma vis som takkuporna. Dessa två detaljer kompletterar då varandra på ett harmoniskt sätt. Det är inte helt ovanligt med **förstukvistar** placerade mitt på fasaden. Sådana förstukvistar är ofta formade som gavlar med sadeltak. Verandor och förstukvistar gjordes för det mesta oglasade, eller med glas enbart på sidorna.

Snickrade detaljer är i allmänhet ganska enkla i enlighet med nationalromantikens ideal. Vindskivor, stugknutar och fönsteromfattningar är





Enkla snickerier, med dekorerad dörr.



Hög grund av murad fältsten, med garage



Dörr av pilastertyp.
Övre spegeln utgörs av ett
tättspröjsat fönster.

— kapitäl

Undre spegeln är försedd
med kannelyrer.

— bas

inte särskilt ornamenterade. Dörrar däremot är ofta mycket omsorgsfullt utförda. En vanlig dörr som bland annat arkitekten Ekström brukade förse sina hus med liknar en pilaster. Dörrens undre spegel är försedd med kannelyrer. Över och under finns listverk som motsvarar bas och kapitäl. Den övre dörrspegeln utgörs av ett tättspröjsat fönster.

Grunden har gjorts ganska hög då grundvattennivån är hög. Ofta är grunden dekorativt murad med synlig marksten. Där terrängen är kuperad har grunderna på sina ställen blivit mycket höga. Utrymmet inuti dessa har då använts som källare eller garage.

Egna hem

De egna hemmen är ofta lite större villor, i **trä eller puts**, med **brutet tak** och med **frontespis** eller **burspråk** mot gatan. Men många hus liknar sommarstugorna både till volym och utseende. De flesta egna hemmen, såväl villor som stugor, byggdes med två lägenheter. I vissa fall hade kanske två permanenta hushåll sina bostäder i huset, men många lägenheter hyrdes ut under säsongen. Ofta finns en ingång via en **veranda** på gaveln.

Fönstren är ofta av en annan typ än sommarstugornas. De sitter inte i fönsterband och är ofta större. På fastigheten Ljung 7 finns ett karaktäristiskt exempel. Där består fönstren av en tättspröjsad överdel och en underdel med stor obruten glasruta.

Garage och uthus

Få stugor försågs med garage från början. Isåfall källar- eller jordkällargarage. En vanlig variant av garage är de med portar med plankor som bildar ett kryss utanpå panelen. De flesta stugägare byggde lekstugor åt sina barn, ofta utförda i en stil som efterliknar sommarstugorna. Ibland som en mindre variant av huset på tomten. Andra uthus är uppförda mycket enkelt, ibland överensstämmande med omgivande pinnstaket.

Tidstypiska och välbevarade byggnader (k₂)

För byggnader från tiden före ca 1950, med tidstypiska och välbevarade särdrag och med stort miljöskapande värde, har varsamhetsbestämmelse k₂ införts. Det miljöskapande värdet baseras på att husets karaktär är bevarad och att denna karaktär är av allmänintresse och har betydelse för gatubilden.



Ett av de egna hemmen, med burspråk, frontespis och brutet tak.



Varsamhetsbestämmelsen k_2 har som främsta syfte att se till att Havsbadens karaktär och kulturhistoriska värden består. För att uppnå detta krävs att gatubilden som helhet inte förvanskas.

- **Därför bör den ursprungliga huvudbyggnaden inte rivas.**
- **Därför gäller varsamhetsbestämmelsen k_2 främst huvudbyggnadens miljöskapande värden och de delar av byggnaden som har betydelse för gatubilden.**
- **Därför gäller varsamhetsbestämmelsen inte invändigt.**

Varsamhetsbestämmelsen k_2 gäller byggnadens särdrag och tidstypiska detaljer såsom de har beskrivits på föregående sidor. Yttre byggnadsdelar och detaljer bör underhållas/restaureras, istället för att bytas ut. Vid underhåll eller byte bör de inte förenklas eller förgrovas. Underhåll bör ske med material och tekniker anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.

Uthus, garage och lekstugor är ibland små kopior av huvudbyggnaden. Ibland är de mycket enkla konstruktioner med bara tak på pelare eller som på den mittersta bilden, ett litet skjul av pinnar liksom staketet. Den högra bilden visar en garagetyp som återfinns på flera håll i Havsbaden.

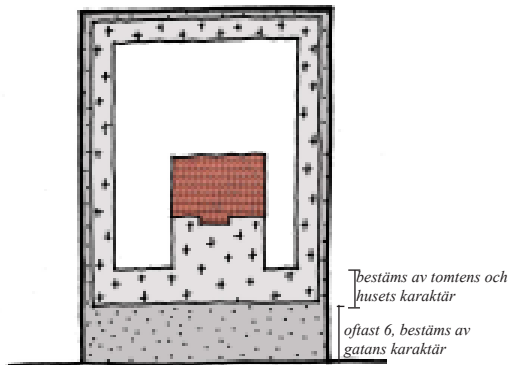
Tidstypiska byggnader (k_1)

För byggnader uppförda före ca 1950, med bibehållen eller förvanskad karaktär, men med få eller inga bevarade originaldelar, gäller varsamhetsbestämmelsen k_1 . Även för byggnader uppförda efter ca 1950 i en stil som efterliknar nationalromantiken eller som fritidsstuga och med bibehållen karaktär gäller varsamhetsbestämmelsen k_1 . Även för byggnader byggda efter ca 1950 i annan stil, men med hög arkitektonisk kvalitet gäller k_1 .

Varsamhetsbestämmelsen k_1 gäller byggnadens särdrag och tidstypiska detaljer. Syftet är att Havsbadens karaktär och kulturhistoriska värden skall bestå. Därför gäller varsamhetsbestämmelsen k_1 främst de delar av huvudbyggnaden som har betydelse för gatubilden.

Förändring av byggnad

Till byggnader belagda med k_1 och k_2 får tillägg göras, men i form av stilhärmande kupor, frontespiser, balkonger mm. Vissa hus kan genom enkla förändringar som ommålning eller byte av detaljer återfå en del av sina ursprungliga värden.



För tillbyggnader och komplementbyggnader gäller att de inte får dominera över befintlig byggnad. Det styr deras placering. Placeringen styrs också av vilka ytor som är prick- eller kryssmarkerade. I de flesta fall är bredden på prickmarkeringen 6 m, men längs smala tvärgator endast 2 m. Här får inga byggnader uppföras. Det får man däremot på kryssmarkerat område. Här får komplementbyggnader uppföras inom angivna mått. Den kryssmarkerade markens bredd bestäms av tomtens karaktär och behovet av att skydda befintlig byggnad. På kryss- och prickmarkerade områden gäller marklov för trädfällning.

Fönsterbyten av bullerskäl bör särskilt observeras. Det går bra att komplettera befintliga fönster med innerfönster, en metod som, rätt utförd, ger mycket god ljudisolering till rimliga kostnader.

Vid förändring av en befintlig fastighet gäller, som alltid, bestämmelse om byggrätt (e) och om byggnaders volymer (v). För de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna gäller också varsamhetsbestämmelser (k). För övrig bebyggelse gäller ändå att den befinner sig i en värdefull miljö (k).

Placering och utformning

Placering av byggnader

Detaljplanen syftar till att bevara karaktären. Många och stora tillbyggnader har stor påverkan på den samlade miljön. Principen för tillbyggnader, liksom för uthus och garage, är att de inte får ta över helhetsintrycket, varken det arkitektoniska eller rent volymmässigt. Detta innebär att tillbyggnader ska utformas så att ursprunglig huskropp lämnas fri samt att garage och uthus placeras så att de inte skymmer huvudbyggnaden. Detaljplanen styr därför, genom prick- och kryssmarkering, var på tomten tillbyggnader och komplementbyggnader får uppföras för att inte dominera.

Syftet med prickmarkeringen är att längs gatorna spara en obebyggd remsa på tomten för att bevara intrycket av ”hus i skog”. Bredden på denna remsa är densamma för hela gatan. Prickmarkeringen är 6 meter bred längs de flesta vägar. Längs smala tvärgator är den 2 meter. Kryssmarkeringen är av varierad bredd. Syftet med kryssmarkeringarna är att hålla nere volymen på komplementbyggnader nära gatan och framför huvudbyggnad/ursprunglig byggnad, så att gatubilden bevaras.

Prick- och kryssmarkeringar är även utritade längs tomtgräns mot grannfastighet. Detta möjliggör en begränsning av omfattningen på utformningsbestämmelsen (v_3) för komplementbyggnader och på marklov för trädfällning. Kryssmarkeringen längs tomtgräns mot granne är ett sätt att samtidigt hantera att 1. det är tillåtet att bygga volymmässigt stora komplementbyggnader och att 2. det är tillåtet att bygga komplementbyggnader nära gräns mot granne men att 3. det inte är tillåtet att bygga stora komplementbyggnader nära gräns mot granne.

Planbestämmelsen p_1 hanterar gräns mot grannfastigheter och behövs i de

fall det sker fastighetsregleringar, t ex delning av tomter.

Komplementbyggnader på kryssmarkerat område

För komplementbyggnader på kryssmarkerat område gäller att byggnadshöjden maximalt får uppgå till 2,5 meter. På kryssmarkerat område får komplementbyggnader utformas med en största bredd på 6 m och en högsta nockhöjd på 3,5 m. Om bredden på komplementbyggnaden understiger 4 m får nockhöjden uppgå till högst 4,5 m.

För en komplementbyggnad som endast med vissa delar ligger på kryssmarkerat område gäller kryssmarkeringens utformningsregler för hela byggnaden.

Komplementbyggnader på omarkerat område

För komplementbyggnader på omarkerat område gäller samma utformningsbestämmelser (v) som för huvudbyggnader.

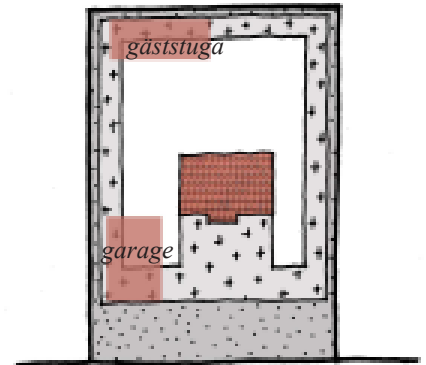
Utformning av husen

Syftet med bestämmelser för tillbyggnader och för nya hus är att förhindra att karaktären i Havsbaden går förlorad i okänslig bebyggelse; i dominerande tillbyggnader, i hus som okänsligt placeras i terrängen, i enplansvillor som undanröjer alla träd till förmån för utrullade gräsmattor, i starkt färgade fasader som lyser mellan träden. För att detta syfte ska uppnås är det till planbestämmelserna infogat *Riktlinjer för gestaltning av tillbyggnader och nya hus*, som i mer vägledande ordalag beskriver hur ny bebyggelse bör anpassas till och ta vara på karaktären i Havsbaden.

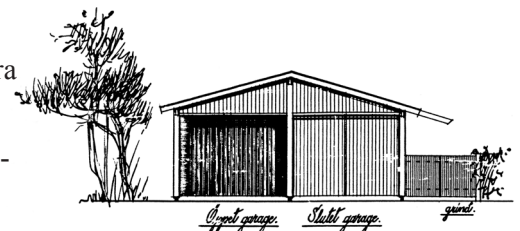
Vid uppförande av nya byggnader gäller, förutom bestämmelse om byggrätt (e) och om byggnaders volymer (v), också dessa *Riktlinjer*. Bestämmelser om utseende (f) gäller också. Vid tillbyggnad gäller dessutom att hänsyn måste tas till ursprunglig fastighet och dess kulturhistoriska värden. För all bebyggelse gäller också att den befinner sig i en värdefull miljö.

Volym

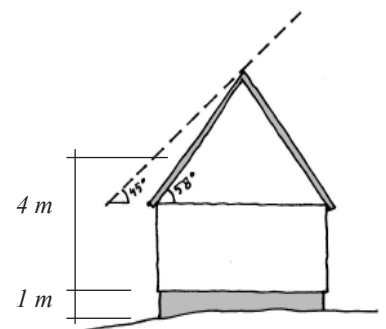
Byggnadshöjderna är, 4 m för största delen av Havsbaden och 5 m i egnahemsområdet. Till detta får läggas en sockel på 1 m. Anledningen till dessa byggnadshöjder är att det ska vara tillåtet att uppföra byggnader med spetsigare takvinkel än 45 grader och att det i egnahemsområdet ska vara



Hela garaget omfattas av utformningsbestämmele för komplementbyggnader på kryssmarkerat område mot gatan, trots att det till hälften ligger på omarkerat område och på kryssmarkerat område mot grannfastighet. Gäststugan ligger på kryssmarkerat område mot granne och omfattas endast av utformningsbestämelsen för komplementbyggnader, som reglerar byggnadshöjden till maximalt 2,5 meter.



På kryssmarkerat område: dubbelgarage med flackt tak, bredden är 6 m, nockhöjden 3,4 m, enligt ritning till garage på Callmander 2.



Spetsiga takvinklar gör att byggnadshöjden måste vara så hög som 4 m. För att kunna tillåta hus/tillbyggnader som efterliknar de ursprungliga är det tillåtet att uppföra ett hus med en byggnadshöjd på 4 m + 1 m sockel.



Karaktäristiskt: brunt, med ljusa gula detaljer, skymtande mellan träden.



Vid ett första ögonkast syns inte att husen är tillbyggda. Det ursprungliga huset har dock tappat sina proportioner och symmetri när den byggs till genom förlängning av huskroppen.

tillåtet att uppföra en byggnad med brutet tak.

För Havsbaden gäller att taken ska vara sadeltak, täckta av lertegel. Takkupor får anordnas till max 1/4 av takens längd. Takkupor, ut mot gata, ska utformas i enlighet med bebyggelsens karaktärsdrag.

Nya byggnader uppförs fristående och får inte sammankopplas med gårdsbyggnader.

Färg och fasad

Särskilt känsligt för det miljöskapande värdet är färgsättning av byggnader. Stugorna bör inte ”målas fram” ur skogen med ljusa färger, utan hållas i dämpade kulörer. Detaljplanen inför bygglovplikt för ommålning av byggnaderna. Bygglovsbefrielse införs dock för brun och faluröd slamfärg.

På de flesta håll i Havsbaden är trä det dominerande fasadmaterialet. Undantag från detta görs i plankartan för kvarteren i nordöst (det så kallade egnahemsområdet) och för det kvarteret Ryné, där trä aldrig varit dominerande som fasadmateriäl.

Tillbyggnader

För tillbyggnader gäller samma utformningsregler som för nybyggnation, med tillägget att en anpassning ska ske till befintligt hus på fastigheten. Denna anpassning ska också göras så att inte tillbyggnaden dominerar över befintlig bebyggelse. Tillbyggnadens skala och material måste stämma överens med både huvudbyggnad och omgivning.

Tillbyggnader bör ske på sådant sätt att ursprunglig byggnad behåller karaktär och proportioner. Därför är det inte lämpligt att bygga till som en förlängning av befintlig byggnad. Husen förlorar på det viset mycket av sin karaktär. Egnahemshuset antar villapropportioner, stugorna blir lika skånelängor. Kuporna och skorstenens placering blir asymmetrisk, om de inte förlängs och blir för stora.

Tomten

För bevarandet av Havsbadens karaktär är det av stor betydelse att naturtomterna behålls. Stora träd bör bevaras och tomternas trädbestånd vid behov förnygras. Plattlagda och grusade ytor bör begränsas i sitt omfång, liksom trädäck och andra hårdgjorda ytor. Vid nyanläggning eller ombyggnad ska höjdsättningen göras så att det nya anpassas till befintliga byggnader och till marknivån. Marklovplikt införs för ändring av marknivån mer

än 50 cm. Marklov ska beviljas om den nya nivån efterlikar den naturliga terrängen, eller om lovet gäller en förhöjning lokalt kring en byggnad.

Marklovplikt för trädfällning

För att bevara naturtomterna och intrycket av ”hus i skog” införs i detaljplanen marklovplikt för trädfällning när stamomfånget, 1,5 meter över markytan, överstiger 35 cm. Detta gäller endast för de träd som växer på kryss- och prickmarkerad mark, 5 meter utanför byggnaderna. Syftet med marklovplikten är att förhindra totalavverkning av tomterna och därmed bevara gaturummens karaktär. Kontinuerlig förnyring och varsam utglesning av tomtens trädbestånd skall beviljas, liksom fällning av träd som riskerar att skada byggnader eller annat.

Staket och trädäck

Tomtens avgränsning mot gatan bör utgöras av ett lågt enkelt staket eller en klippt häck, där grinden infogas som välgjord detalj. Pinnstaken är av stor betydelse för karaktären i området. Tillkomst av fler pinnstaket uppmuntras och varsamhet krävs gentemot befintliga pinnstaket. Murar och plank får inte uppföras. Det gäller även stödmurar.

Stora altaner och trädäck förändrar snabbt karaktären i området. I detaljplanen införs därför lovplikt för trädäck som ligger högre än 50 cm över marknivån och/eller är större än 12 m².

Tomtstorlek

Att tomternas storlek behålls är avgörande för bevarandet av naturtomterna. Minsta tillåtna tomtstorlek är därför 1500 m². Gällande fastighetsplan kommer till största del att bibehållas, vilket säkrar tomternas nuvarande storlek. För vissa fastigheter är fastighetsplanen upphävd (se genomförandebeskrivning).

Gator och friytor

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Allmän plats - gata

Eftersom Havsbadens ursprung finns i en enhetlig idé om bebyggelsens utformning har även stadsplanen en väsentlig del i den arkitektoniska gestaltningen. Så även delar av Havsbaden som tillhör de allmänna ytorna,



Grind i oxelhäck



De breda gräsremorna längs Saltsjövägen är karaktäristiska för vägmiljön i Havsbaden. De är allmän platsmark och får inte plattläggas och privatiseras.



Trafikregleringen ovan kommer inte längre betecknas som parkmark i detaljplanen.

såsom gatornas utformning och träd och gräsytor. Det är viktigt att vägar-
nas smala bredd behålls och likaså de breda gräsremorna. Gräsremorna
är gemensam mark och får inte stensättas, plattläggas eller grusas. Där så
gjorts bör marken återgå till gräsyta.

Klittervägens funktion som promenadstråk, på de oskyddade trafi-
kanternas villkor, är en viktig kvalitet att värna om.

Körbar förbindelse får anordnas över dagvattendiket vid Luntertun-
vägen.

Stadsplanen innehåller avstängningar av gator med hjälp av parkmark för
att hantera att trafikföringen skiljer sig mellan sommar och vinter. Detalj-
planen är dock inte det lämpligaste instrumentet för att reglera hastigheter
och förändringar i trafiksituationen. Till det har kommunen lokala trafik-
föreskrifter som hanteras och beslutas av tekniska nämnden. Detaljplanen
föreslår därför att samtliga gator markeras som allmän plats, lokal- eller
huvudgator.

Alla gator utom Havsbadsvägen är i detaljplanen lokalgator.

Havsbadsvägen markeras i detaljplanen som huvudgata.

Allmän plats – natur

Stranden och de stora parkområdena inne i Havsbaden kommer även i den
nya detaljplanen att vara allmän plats. Beteckningen park från tidigare
detaljplaner ersätts med beteckningen natur.

På allmän plats – natur finns en avgränsad byggrätt på den plats kios-
ken/pizzerian står idag.

I stadsplanen fungerar vissa små parkmarksområden som avstängning av
gator. Dessa plockas bort i den nya detaljplanen, se ovan under *allmän
plats – gata*. I övrigt föreslår planen inga nya bestämmelser beträffande
allmän plats – natur.

Stranden, klitterna och skogen har stor betydelse för Havsbaden som
helhet. De utgör inte bara en betydelsefull inramning av bebyggelsen, de
vandrar även in på tomterna och bidrar till att skapa den helhet som är så
betydelsefull, De minner också om den historiska kopplingen till havsba-
dandet som placerade Havsbaden just här.



Sanddynerna.

Allmän plats - idrott

Kring tennisbanorna och Idavallen planläggs områden för idrottsaktivitet. På dessa områden medges begränsade byggrätter för idrottsändamål. Även parkering för idrottsändamål får tillkomma.

Allmän plats - Gång och cykelvägar

Utmed Havsbadsvägen finns befintlig separerad gång- och cykelväg planlagd. Detaljplanen innehåller inga nytillkomnaseparerade gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Området trafikeras ej av kollektivtrafik. Detaljplanen inrymmer inga buss-hållplatser.

Parkeringar

Ingen utökning eller förändring av allmänna parkeringar föreslås i detaljplanen

Teknisk försörjning

Alla fastigheter är anslutna till kommunalt vatten och spillvatten. Dagvatten från fastigheterna infiltreras till grävda kanaler genom området. Dagvattenledningar saknas. Detaljplanen föranleder ingen förändring.

Området omfattas inte av fjärrvärmenätet. Samtliga fastigheter är anslutna till el- och telenät. Detaljplanen inrymmer bestämmelser för transformatorstation.

Störningar - skydd

Västkustbanan går strax öster om planområdet. För den finns särskild detaljplan upprättad. Den inrymmer bullerskydd för befintlig bebyggelse. Detaljplanen innehåller ingen planbestämmelse om bullerskydd eftersom det finns tillgodosett i detaljplanen för Västkustbanan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden ger fastighetsägaren en garanterad byggrätt under genomförandetiden i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan byggnadsnämnden ändra eller upphäva detaljplanen utan att ersättning utgår.

Fastighetsplaner

Fastighetsplanerna för Berlin 9 och 10, Bonde 12 och 14, Småstugan 1-10, Triangeln 1, Tullberg 1, 13 och 14, Wallin 6, ~~Wessman 5~~ upphävs (se genomförandebeskrivningen). I övrigt gäller fastighetsplanerna inom planområdet som tidigare.

Wessman 5 är fel.
Rättat till Karl Gustaf 1

Utökad lovplikt

Detaljplanen inför utökad lovplikt för alla fasadändringar, för fällning av träd, för förändring av marknivån över 50 cm, samt för trädäck större än 12 m² och/eller placerade högre än 50 cm över marknivån.

Detaljplanen inför bygglovbefrielse för målning av hus i bruna kulörer och i faluröd slamfärg.

Marklovplikt

Detaljplanen inför marklovplikt för trädfällning inom kryss- och prickmarkerat område, mer än 5,0 meter utanför byggnadens fasad. Träd med stamomfång som 1,5 meter över markytan understiger ett stamomfång på 35 cm berörs inte.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har utarbetats och handlagts av planarkitekt Lina Nygren i samarbete med stadsarkitekt Elisabet Weber. Karttekniker Mariann Martell har ritat kartan och tagit fram fastighetsförteckningen.

Ängelholm den 22 december 2011

STADSARKITEKTKONTORET

Pontus Swahn

Stadsarkitekt

Annika Cronstoe

Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, vilket innebär såväl samråd som utställning.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och sköter därmed omgivande gator och naturmark. Kommunen är huvudman för det allmänna VA-nätet. Dagvattenledningar saknas. Ängelholms energi AB står för elförsörjningen i området.

Avtal

Inga nya avtal krävs för att anta planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Fastighetsplanerna för Berlin 9 och 10, Bonde 12 och 14, Småstugan 1-10, Triangeln 1, Tullberg 1, 13 och 14, Wallin 6, ~~Wessman 5~~ upphävs. Syftet med detta är att möjliggöra en anpassning av dessa fastigheter till verkliga förhållanden. Dessa fastigheter använder till tomtmark, områden som i tidigare detaljplan betecknats som allmän platsmark. Denna mark betecknas nu som kvartersmark och ovanstående fastigheter, kan med köp förvärva denna mark till sin fastighet.

Även fastighetsplanen för Småstugan 1-10 upphävs. Det är för att möjliggöra sammanslagning av två eller flera av dessa små fastigheter.

Ansökningar om bygglov kan inte bifallas, enligt PBL 8 kap 11 § 2a, i de fall fastigheten strider mot gällande detaljplan och gällande fastighetsplan. Ändringar, enligt PBL 6 kap 16 § och PBL 8 kap 4 §, får dock utföras. Dessa innefattar att färga om byggnader, om byggnadens karaktär inte ändras väsentligt, att, inom vissa mått, med mur eller plank anordna skyddande uteplats i anslutning till bostadshuset, att anordna skärmtak över en sådan

← Wessman 5 är fel.
Rättat till Karl Gustaf 1

uteplats, och att uppföra högst två komplementbyggnader i omedelbar närhet till bostadshuset, om byggnadernas sammanlagda byggnadsarea inte överstiger 10 m².

Ekonomiska frågor

Ersättningsskyldighet

Detaljplanen för Havsbaden behandlar kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Kommunen har föreslagit varsamhetsbestämmelser för bebyggelsen. Vid varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

Tekniska frågor


Mark, som i tidigare detaljplan betecknas som parkmark, men i praktiken används som gata under delar av året, återgår till gatumark. Detta innebär inga fysiska förändringar. Avstängningar kommer att regleras med hjälp av lokala trafikföreskrifter.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivning är utarbetat av planförfattaren i samråd med markingenjör Lars-Gunnar Ludvigsson, Tekniska kontoret, Ängelholm.

Ängelholm 22 december 2011

STADSARKITEKTKONTORET



Pontus Swahn
Stadsarkitekt



Annika Cronstede
Planarkitekt

Tillhör detaljplan antagen av KF 2007-01-29
Laga kraft 2011-12-22