

Förslag till ändring och  
utvidgning av byggnadsplan för

SANDBÄCKSOMRÅDET, FÖRSLÖV, BÅSTADS KOMMUN

1985-05-02  
K-KONSULT  
KRISTIANSTAD

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

1415

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för

SANDBÄCKSOMRÅDET

Förslöv, Båstads kommun  
Kristianstads län

Upprättat av K-KONSULT 1985-05-02

*Bo G Mårtensson*  
Bo G Mårtensson  
Arkitekt SAR

Tillhör  
Kommunfullmäktiges i Båstads kommun  
beslut 1985-11-27 § 168  
betygar i tjänsten

*Gulla Pahle*  
Gulla Pahle

BESKRIVNING

Dnr 11.082-109-86. Tillhör läns-  
styrelsens i Kristianstads län  
beslut den 26 maj 1986.

- 1 INLEDNING  
1.1 Planens syfte

*Ulla Ljunggren*  
Ulla Ljunggren

Planen syftar till att möjliggöra exploatering för bostads-  
bebyggelse och visa centrumverksamheten i enlighet med  
områdesplanen för Förslöv.

- 1.2 Handlingar

Planförslaget utgörs av karta i skala 1:1000 samt bestämmelser.

Till planen hör dessutom denna beskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning, geoteknisk undersökning samt VA-utredning.

- 1.3 Plankarta

Planområdet ligger i sydöstra delen av tätorten Förslöv, i väster begränsat av Grevievägen (väg 700) och i öster av gränsen för kommunens markinnehav. Fig 1.

Planområdet upptar 4,8 ha, varav 0,1 tidigare har varit planlagt.

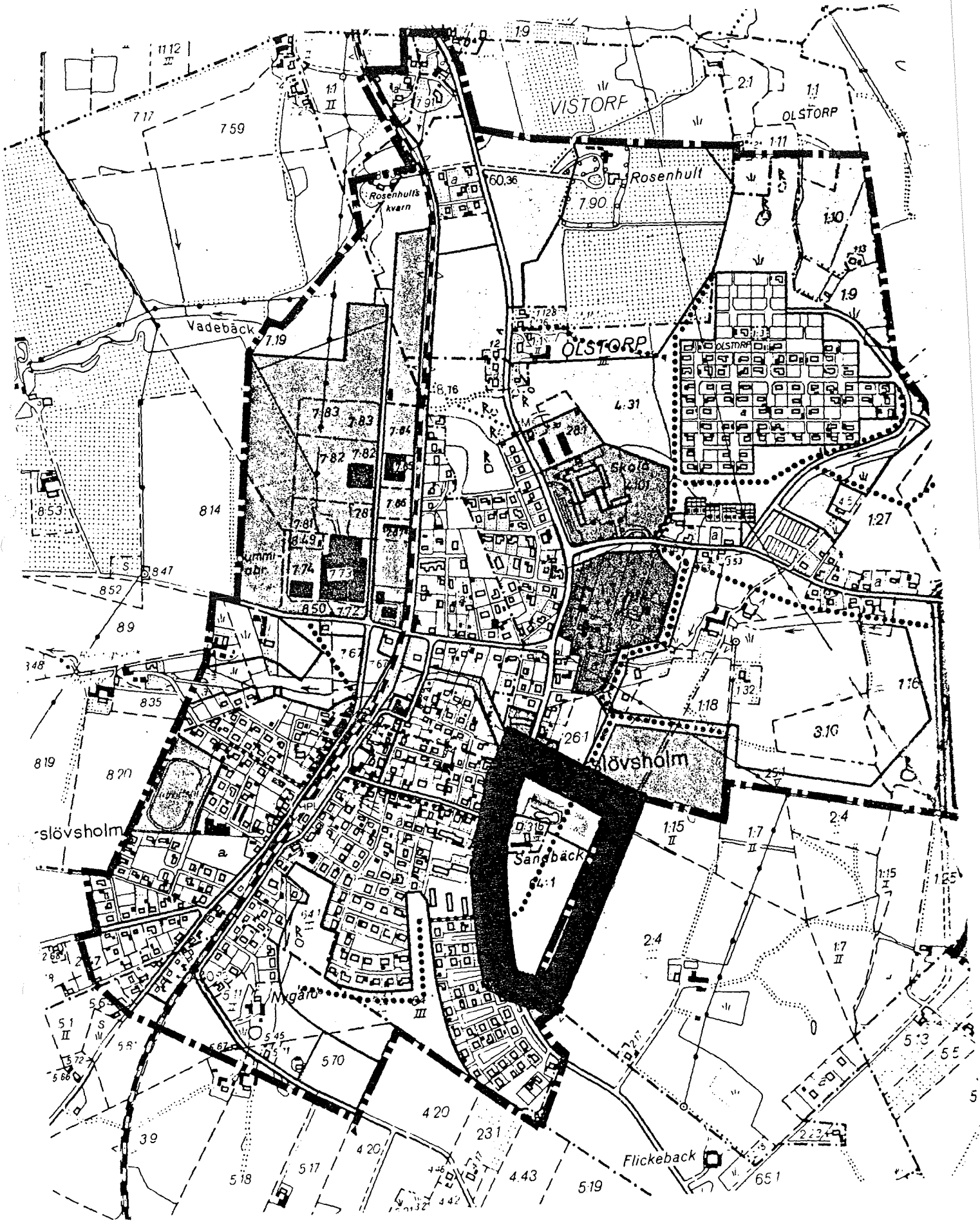


Fig 1 PLANOMRÅDETS LÄGE  
I FÖRSLÖV.  
OMRÅDESPLENEN

## 2 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 2.1 Områdesplan för tätorten

Kommunfullmäktige antog 1982 en områdesplan för Förslövs samhälle. Områdesplanen anger huvuddragen beträffande markanvändning och trafiksystem för det aktuella området.

### 2.2 Dispositionsplanestudie för Sandbäcksområdet

En särskild dispositionsplan för sydöstra delen av samhället upprättades i mars 1983. (Fig 2). Dispositionsplanen och de samrådsyttranden som inkommit har legat till grund för detta detaljplanearbete.

### 2.3 Detaljplaner

Området är, med undantag för en del av tillfartsgatan i norr, inte planlagt.

Området gränsar mot byggnadsplaner fastställda 1950-01-31, 1967-06-28 och 1981-10-21.

En ny byggnadsplan har antagits för stationsområdet och Mercurivägen. Den planen berrör också en lång sträcka av Grevievägen. Fastställelseprövning pågår.

### 2.4 Kulturhistoria

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

### 2.5 Terrängförhållanden

Området utgörs huvudsakligen av jordbruksmark, f n utnyttjad som betesmark.

I norra delen av området ligger en damm, kringvuxen med stora lövträd.

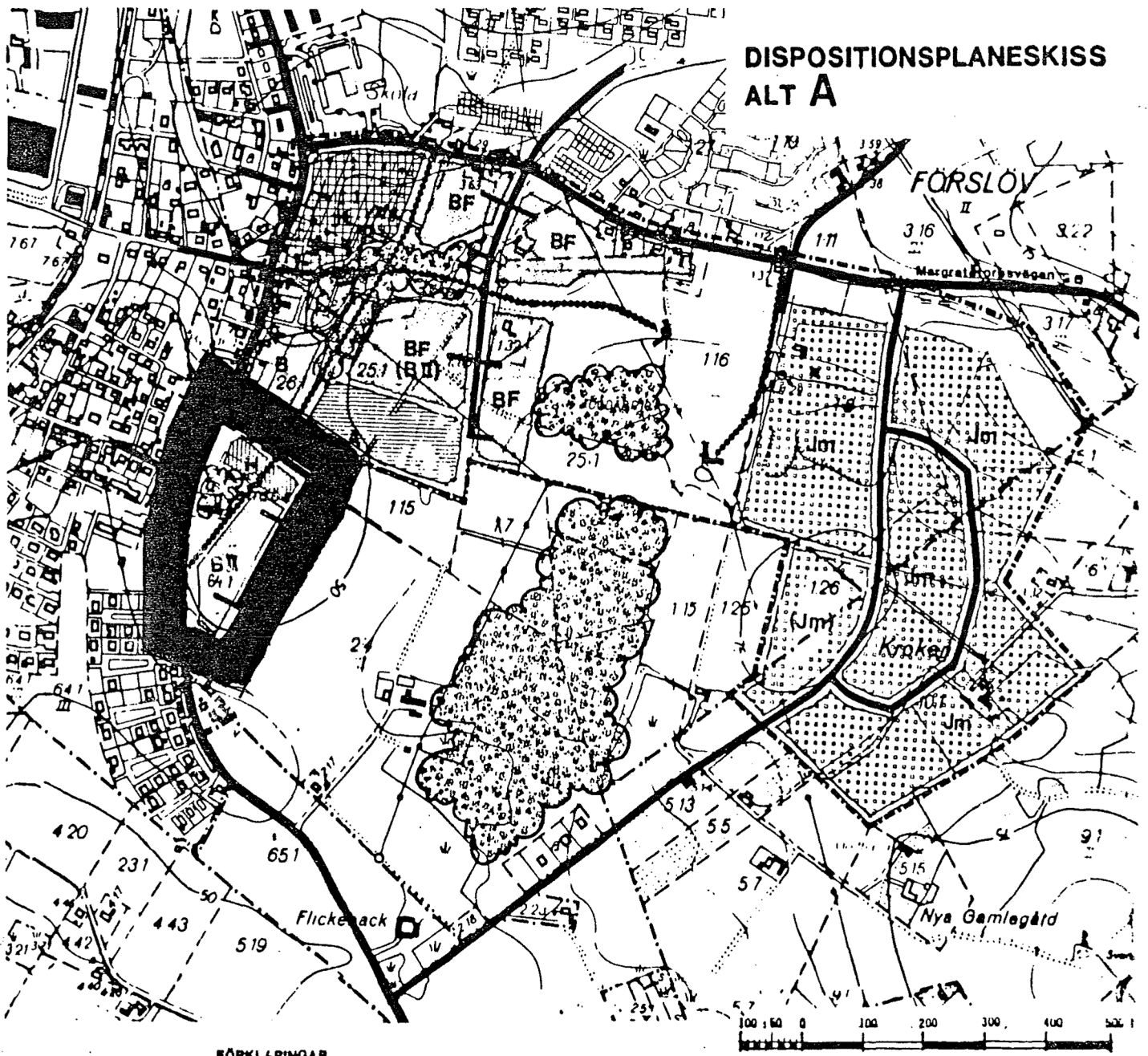
Hela området sluttar svagt mot norr - nordost med drygt ca 8 meters nivåskillnad.







Ett kraftigt dike rinner genom områdets norra del.

### 2.6 Geoteknik

Geotekniska undersökningar för området gjordes i samband med dispositionsplanearbetet. Kompletterande undersökning har gjorts som del i detta detaljplanearbete. Jordlagren utgörs överst av ca 0,3 - 0,6 m mulljord, följd av morän. Moränen är oftast sandmorän, men även ler- och grusmorän förekommer. I områdets nordvästra delar har påträffats sediment i form av sand och lera.

De geotekniska förhållandena föranleder inga restriktioner för planutformningen.

**FÖRKLARINGAR**

	OMRADE FOR ALLMOGT ANDAMAL		OMRADE FOR BOSTADER
	OMRADE FOR KYRKAN		OMRADE FOR SMAINDUSTRIT
	OMRADE FOR HANDEL		GANG- OCH CYKELVAG

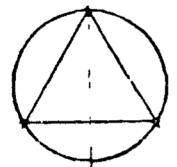


Fig 2 PLANOMRÅDET  
I DISPOSITIONSPLANEN

## 2.7 Bebyggelse

Sandbäcksgården ligger inom området. Den har nyligen renoverats och inrymmer handel, restaurang, hantverk och bostäder m m. Sandbäcksgården utgjorde tidigare brukscentrum för jordbruk i området.

I områdets nordligaste del ligger en transformatorstation.

I övrigt finns ingen bebyggelse inom området.

## 2.8 Vägar och trafik

Väg 700 trafikeras med ca 3000 dygnsfordon.

## 3 PLANFÖRSLAG

### 3.1 Allmänt

Södra delen av planområdet upptas av ett sammanhängande bostadskvarter, norra delen av tre kvarter för serviceändamål.

### 3.2 Bostäder

Planen redovisar ett sammanhängande bostadskvarter. Fig 3 visar ett av många tänkbara alternativ att gruppera bebyggelsen: Tvåvånings radhus med gemensamma parkeringsplatser längs tillfartsgatan.

Planen tillåter en vångingsyta på 4 400 m<sup>2</sup> inom bostadskvarteret, dvs 44 lägenheter med en antagen genomsnittlig lägenhetsstorlek på 100 m<sup>2</sup>. Detta ger ungefär samma exploateringsgrad som i kvarteret Ängahällan, strax norr om planområdet, räknat på den del av kvarteret som får byggas.

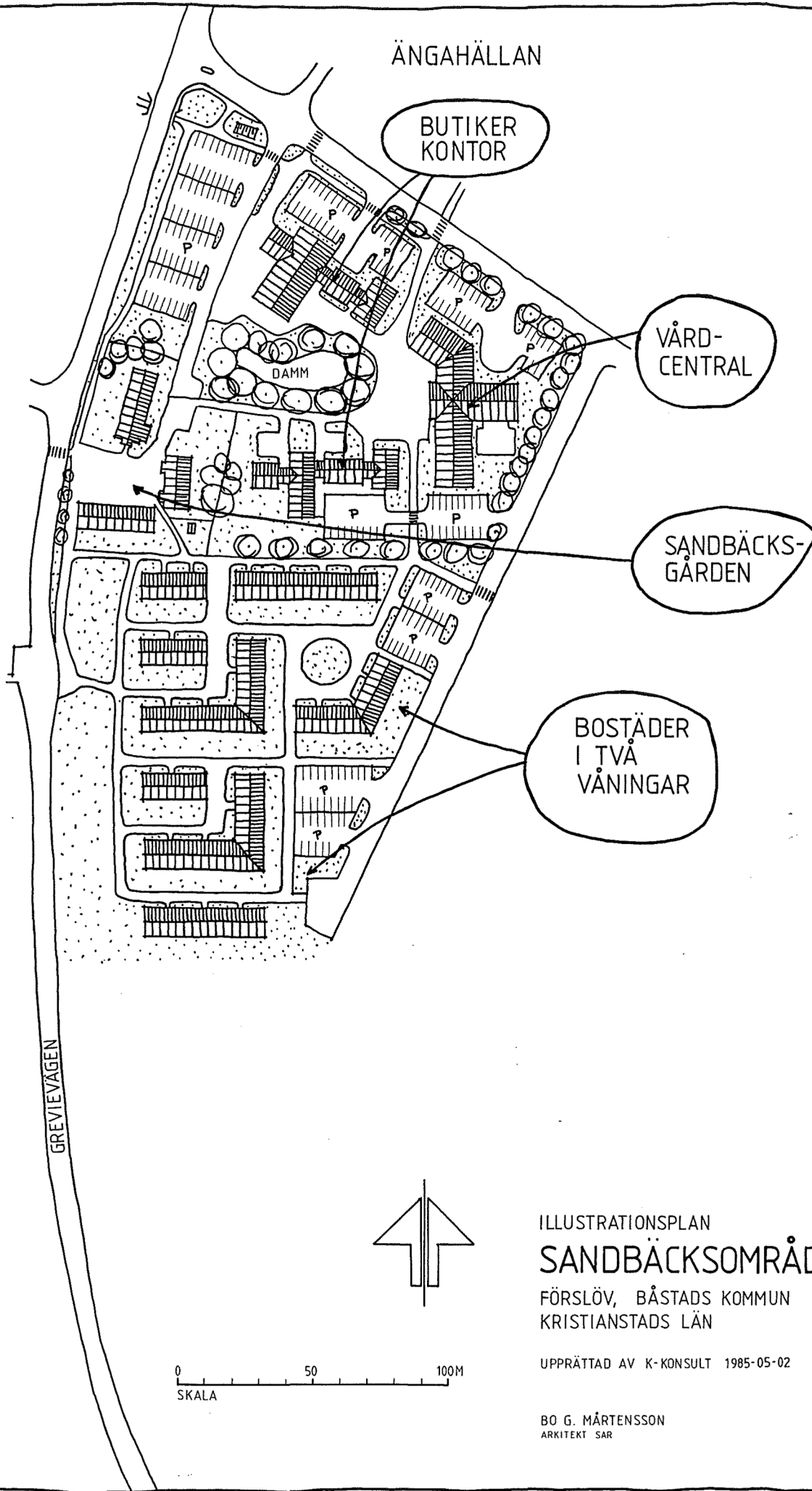
Vid slutlig utformning av bostadskvarteret kan övervägas att dra lokalgator längre in i kvarteret än vad illustrationen visar.

Med hänsyn till risker för bullerstörningar tillåter inte planen att bostadshus placeras närmare Grevievägen än 30 meter. Utrymme finns för bullervall, om sådan blir nödvändig i framtiden.

### 3.3 Övriga kvarter

De med Ch betecknade kvarteren i norra delen av planområdet är avsedda för en butiks- och kontorsbyggnad norr om dammen och en landstingets vårdcentral öster därom. Utrymme finns för en tredje centrumbyggnad söder om dammen.

Vindsvåningarna avses kunna inredas för bostadsändamål.



ILLUSTRATIONSPLAN  
**SANDBÄCKSOMRÅDET**

FÖRSLÖV, BÅSTADS KOMMUN  
 KRISTIANSTADS LÄN

UPPRÄTTAD AV K-KONSULT 1985-05-02

BO G. MÅRTENSSON  
 ARKITEKT SAR

Fig. 3

Sandbäcksgårdens utformning och användningssätt bebehålls. Den norra byggnaden (servering) ges utbyggnadsmöjlighet.

### 3.4 Grönområde

Dammen och området närmst denna avsätts som parkmark. De delar av centrumkvarteret som ligger närmst denna parkmark skall skötas som ett gemensamt grönområde. Detta har säkerställt genom särskild beteckning i planen. För detta bör bildas en gemensamhetsanläggning i vilken deltar fastigheter inom områden, betecknade med Ch.

Bostadsområdets friytor anläggs på kvartersmark.

### 3.5 Trafik

Området biltrafikmatas från norr och öster. Trafiken samlas till en enda utfart mot Grevievägen enligt områdesplanen.

Det långsiktiga parkeringsbehovet för centrumkvarteren, har beräknats till 175 bilplatser.

Busshållplats finns vid Grevievägen.

I dispositionsplaneskissen ingick en gångtunnel under Grevievägen i höjd med busshållplatsen. Men nyttan av en sådan planskild GC-väg på denna plats har inte ansetts stå i proportion till kostnaderna. Gångtrafik över Grevievägen ska i stället styras mot övergångsstället mitt för Sandbäcksgården. Gångtrafik härifrån upp mot samhällets nordöstra delar leds förbi eller genom Sandbäcksgården.

Planen möjliggör dessutom en gångtunnel i planområdets nordvästra hörn under väg 700 via den tunnel som finns för bäcken genom området.

### 3.6 Teknisk service

Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät enligt särskild VA-utredning.

Elförsörjning sker via befintlig transformatorstation, kompletterad med en ny transformator i områdets södra del, nära vändplatsen. Läget på en ny transformator låses ej i planen.

### 3.7 Genomförande

Nordvästra delen av centrumkvarteret kommer sannolikt att exploateras i privat regi under 1986.

Enligt landstingets nuvarande planer kommer läkarstationen att stå färdig 1987.

Bostadskvarteret kommer att exploateras av stiftelsen Båstadshem.



3.8 Arealfördelning

I planförslaget ingående områden.

Ch	Centrumbebyggelse	12 200 m2
Hb	Handel	3 900 m2
B	Bostäder	16 300 m2
Es	Transformatorstation	25 m2
Allmän platsmark		<u>15 600 m2</u>
Totalt		47 825 m2

## Förslag till ändring och utvidning av byggnadsplan för

SANDBÄCKSOMRÅDET

Förslöv, Båstads kommun  
Kristianstads län

Upprättat av K-Konsult 1985-05-02

Dnr 11.082-109-86. Tillhör  
länsstyrelsens i Kristian-  
stads län beslut den  
26 maj 1986.*Ulla Ljunggren*  
Ulla Ljunggren*Bo G Mårtensson*  
Bo G Mårtensson  
Arkitekt SARTillhör  
Kommunfullmäktiges i Båstads kommun  
beslut 1985-11-27 § 168  
betygar i tjänsten*Gulla Pahle*  
Gulla Pahle

## BESTÄMMELSER

## 1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter  
-----

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.
- c) Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så prövas lämpligt, för bostadsändamål.

*Socialt = inbördes  
"service"-bostäder?*2 mom Specialområden  
-----

Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

## 2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

## 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- 2 mom Med  $x_1$  betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gångtunnel under gatuplanet.
- 3 mom På med g betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam friyta.
- 4 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

## 4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

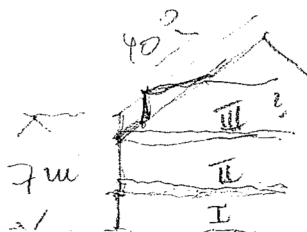
Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammänlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

## 5 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5 och 7,0 meter.
- 3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 4 mom Tak på huvudbyggnad skall ges en lutning mot horisontalplanet av minst 17° och högst 40°.

## 6 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.



slut