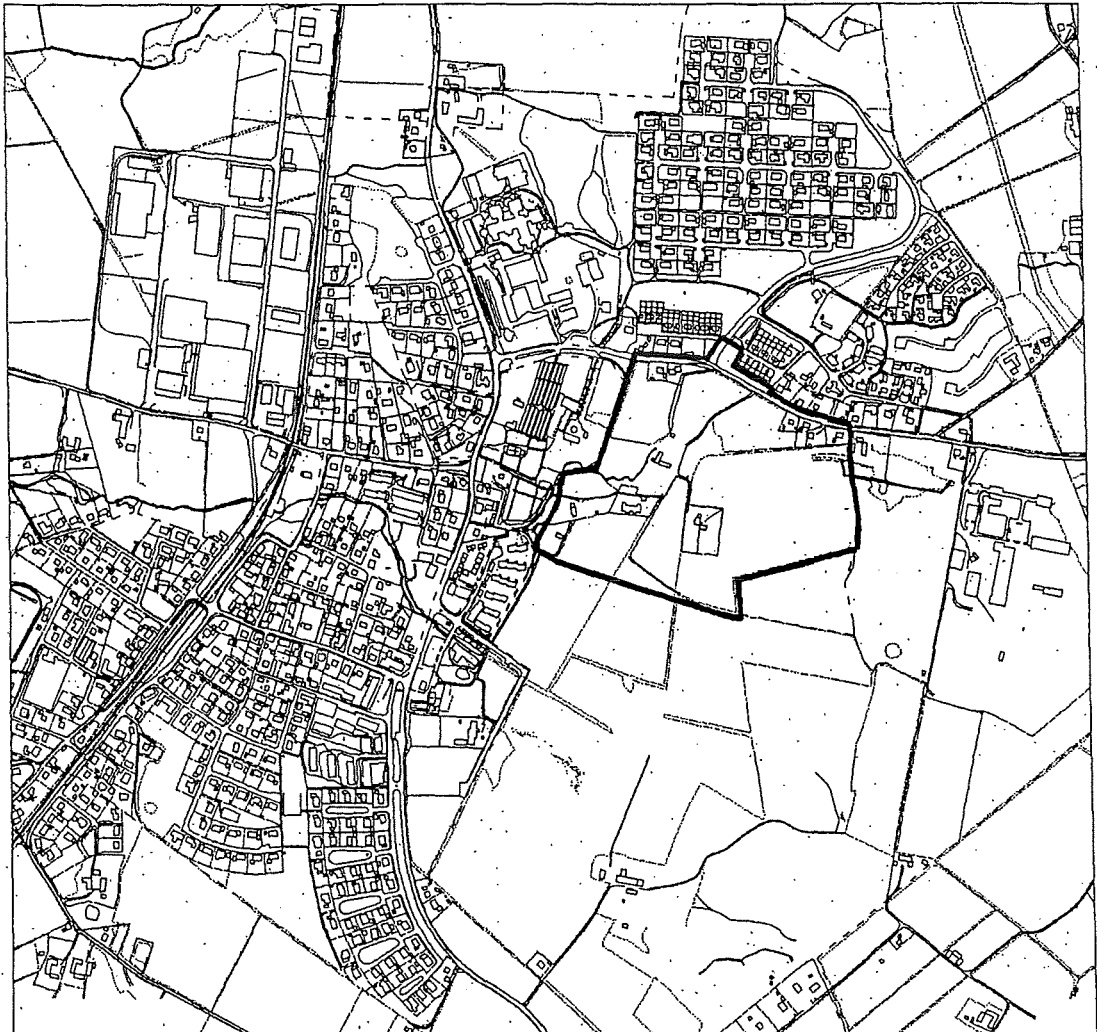


Länsstyrelsen Skåne län
Ink 2001-08-28
Dnr

Detaljplan för
Förslöv 2:4 m fl.
i östra Förslöv, Båstads kommun



MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD

2001-05-28

Detaljplan för
del av Förslöv 2:4 m fl.
i Förslöv, Båstads kommun

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser samt illustrationsplan i skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Syfte

Detaljplan upprättas för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget strax söder om Margretetorpsvägen och omfattar ca 17 ha. Mot väster gränsar området till kyrkans mark och befintlig bostadsbebyggelse, mot sydost till ett mindre lövskogsparti samt i övrigt till öppna fält.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och bebyggelse

Det område som är avsett att exploateras utgörs huvudsakligen av åker och ängsmark. Förslövsbäcken passerar området från norr till söder. Ett igenvuxet och delvis kulverterat tillflöde till Förslövsbäcken, Killebäcken, löper i en sänka i östvästlig riktning. Planområdet är kuperat med en höjdskillnad på 15 m mellan sin lägsta del (+49 m) vid bäcken i sydväst och sin högsta del (+64 m) vid lövskogspartiet i sydost. Cirka halva planområdet är en sluttning med exponering mot nordväst-väst. Den andra halvan är planare mark exponerad mot syd-sydväst.

Inom planområdet finns en befintlig rad av sex bebyggda och bebodda fastigheter längs Margretetorpsvägen, två längs områdets gräns i väster samt två fastigheter och en byggnad med serviceboende i områdets mitt. En obebodd befintlig gårdslänga i kommunens ägo vid Förslövsbäcken har tidigare upplåtits till en motorklubb.

2001-05-28

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet. Gårdsbyggnaden vid bäcken är i mycket dåligt skick och kommer att rivås. Avsikten är dock att trädgården skall bevaras. Genom planområdet löper flera gärdesgårdar. Illustrationsplanen visar hur dessa inordnas i bebyggelsen.

Fornlämningar

Skogspartiet som ansluter till planområdet i sydost innehåller fornminne 41, fossil åkermark bestående av åkerterrasser med terrasskanter. Bebyggelsen och tomtgränserna lämnar ett avstånd till skogspartiet.

Markägoförhållanden

Kommunen äger marken, med undantag av befintliga bebyggda tomter.

Gällande detaljplaner och översiktsplan

Planområdet är ej detaljplanelagt idag. Anslutande område norr om Margrete-torpsvägen omfattas av detaljplaner för bostäder och skola fastställda 1972 (nr 1182) och 1982 (nr 1384). Väster om planområdet gäller detaljplan för kyrka fastställd 1981 (nr 1372).

I översiktsplan för Förslöv från 1991 finns planområdet angivet som mark för bostadsändamål. Miljö- och stadsarkitektkontoret har påbörjat en översyn av översiktsplanen. Planområdet är den första etappen i en utbyggnad av Förslöv med en fortsatt exploatering av västslutningen mellan skogspartierna i öster och Grevie-vägen.

REVIDERING

Ett första planförslag utarbetades av stadsarkitekt Ulf Bunke i januari 1996. Efter samrådsförfarande reviderades förslaget i mars 1997 enligt samrådsredogörelse 1996-11-15 med tillägg 97-04-14. Detta förslag var delvis mycket allmänt till sitt innehåll och gav alltför vaga anvisningar om markanvändning. Det saknade en konkret illustrationsplan och intentionerna i planbeskrivningen stred till en del mot de planbestämmelser som formulerats. Miljö- och stadsarkitektkontoret beslutade därför att omarbeta planen inför ny utställning våren 1997. Disposition av marken mellan bostadsenkaver och naturmark är likartad tidigare förslag, men bostadsenkaver och trafikföring har ett helt nytt utseende. Planens intentioner redovisas i en illustration. Synpunkter inkomna under utställningen våren 1997 kommenteras i planbeskrivningens avslutande kapitel. Den revidering som skett efter utställningen 7 december 2000 till 12 januari 2001 behandlas i separat utlåtande daterat 01-05-17.

2001-05-28

Medverkande

Omarbetat planförslag inför utställningen våren 1997 har utarbetats av arkitekt SAR Per Iwansson och stadsarkitekt Hans Folkesson. Sammanställning av yttranden och revidering av förslaget efter utställningen 7 december 2000 till 12 januari 2001 har utarbetats av stadsarkitekt Hans Folkesson och planarkitekt Kristina Mohlin. Tekniska kontoret har underhand medverkat i planarbetet. Geoteknisk utredning och VA-utredning har utförts av VBB Viak. Radonundersökning och utredning av korsningen Prästgårdsvägen/Margretetorpsvägen har utförts av J&W Management.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelsens karaktär

En karaktär av trädgårdsstad eftersträvas. Det innebär här en relativ öppenhet mellan små byggnadsvolymer med plats för häckar i tomt- och kvartersgränser och med rymliga friytor inom och utanför husgrupper. Husfasader på lika förgårdsavstånd från tomtgräns skall tillsammans med enhetliga häckar eller staket bilda tydliga rum kring gator och platser. Längs Margretetorpsvägen, områdets huvudgata och dess viktiga gång- och cykelstråk skall alléer av träd planteras. Planen förutsätter en kombination av friliggande enfamiljshus i 1½ plan och parhus eller volymmässigt små flerfamiljshus i 1-2 plan. De friliggande husen skall kunna uppföras både som styckebyggda hus eller gruppbebyggelse, medan de andra husen antas byggas i mindre grupper. På grund av osäkerheten om framtida exploatering är planen utformad så att parhusen kan bytas mot friliggande hus. Områdena för den mer kontrollerade och tätare exploateringen ligger i planområdets västra del närmast befintlig tätare bebyggelse.

Bostäder

Planområdets östra del är avsedd för friliggande hus i 1½ plan, men en anpassning till terrängen genom suterrängplan tillåts där så behövs. Totalt rymmer planen 50 småhustomter på minst 840 kvm. I en enklav i nordväst skall två kvarter av smala längor längs Förslövsbäcken underordnas den närliggande prästgårdens arkitektur och skala. Husen i 1 – 1½ plan antas bestå av smålägenheter lämpade för äldre- eller ungdomsboende, 16-20 lägenheter rymts. Västsluttningen och den plana marken närmast befintlig bebyggelse i väster skall bebyggas med två grupper av tvåvåningshus eller enplans suterränghus. Husen antas bli parhus men de kan också bli små flerfamiljshus eller enfamiljshus. 28 bostäder rymts som parhus.

Offentlig och kommersiell service

Behovet av service tillgodoses genom befintliga anläggningar nära planområdet. Förslövs skola (L,M,H) ligger omedelbart norr om Margretetorpsvägen. Förslövs centrum ligger i sydväst med ICA-butik, post och bank längs Grevievägen.

2001-05-28

Befintliga gruppbestäder inom planområdet, Myllefallet, föreslås kunna utvidgas åt söder i enlighet med nyligen tillkomna önskemål från socialförvaltningen. Härigenom kan ett effektivare resursutnyttjande erhållas.

Friytor

Planens större friytor finns omkring Förslövsbäcken och dess tillflöde från öster. Den igensatta bäckfåran skall öppnas och friytorna omkring bäckfåran bevaras som naturmark. Skogspartierna sydväst om området kan antas komma att användas till närrekreation och lek. Mindre friytor med plats för småbarnslek finns inom husgrupperna.

Gator och trafik

Bebyggelseenklaaverna nås via lokalgator anslutna till en matargata från Margretetorp svägen. Lokalgator här i princip blandad bil- och gång- och cykeltrafik och utformas smala (5,5 meter breda). En nordsydlig gång- och cykelväg genom området blir ett av Förslövs viktigaste gång- och cykelstråk när fortsatt exploatering söderut sker, och kommer att knyta stora delar av samhällets bostäder till skolan. Sekundära stråk av betydelse riktar sig västerut mot centrum och österut mot Peabs arbetsområde.

I den nordvästra bebyggelseenklaven och del av den sydvästra finns gemensamma parkeringsanläggningar. I övrigt skall parkeringsbehovet i huvudsak tillgodoses på tomtmark. Mindre gästparkeringar ryms på gatumark i anslutning till vändplatser.

Kommunen avser i samråd med Vägverket att planera för hastighetsdämpande åtgärder längs Grevievägen och Margretetorp svägen, för att därigenom öka trafiksäkerhet och framkomlighet. Tanken är att ändra gatornas karaktär från "landsväg" till "gata". Utmed Margretetorp svägen planeras refuger och eventuella andra åtgärder ske vid två gc-korsningar söder om skolan samt vid infarten till tätorten från öster där en så kallad tätortsport bör anläggas. Korsningen mellan Margretetorp svägen och Grevievägen bör vidare utformas med rondell eller som upphöjd korsning för att minska biltrafikens hastighet såväl på Margretetorp svägen som Grevievägen och förbättra säkerheten för gående. För att åtgärderna på Margretetorp svägen skall få önskad effekt bör dessutom upphöjd gångbana anordnas i de avsnitt där endast målad linje finns idag samt visuell minskning av gaturummets bredd ske genom plantering av trädrader eller trädgrupper. I vissa partier kan mittremsa av smågatsten anläggas i vägen. Korsningen med Prästgårdsvägen föreslås utformas som minirondell med tre tillfarter, överkörningsbar mittö och en ytterradie på högst 20 meter.

Teknisk försörjning

En VA-utredning är gjord för planområdet. En särskild högtryckszon för vattendistribution måste anslutas till nybebyggelsen. Huvuddelen av planområdet kan

2001-05-28

anslutas till ett gemensamt spillvattensystem. Ett eller ett par kvarter får anslutas separat. Avledning kan ske med självfall till befintlig huvudledning för spillvatten.

Förslövsbäcken tillsammans med anslutande öppnad bäckfåra från öster är recipient för dagvatten. Avledningen av dagvatten sker via ett antal renings- och fördröjningsmagasin (perkolationsmagasin), så att flödet utjämnas och en viss rening sker innan vattnet når huvudrecipienten. Illustrationsplanen anger lämpliga lägen för magasin. Ett eller ett par av dessa skall göras som öppna dammar och ingå i områdets centrala friyta. Vidare utredningar i samband med exploateringen skall avgöra om andra magasin blir öppna eller övertäckta.

VA-systemet kan byggas ut etappvis. Några förstärkningar av VA-anläggningar utanför planområdet till följd av exploateringen behövs ej enligt VA-utredningen.

Elkraftsleverantör är Bjäre Kraft. Befintlig transformatorstation inom området beräknas vara tillfyllest.

Vid utbyggnad skall möjligheter till källsortering av sopor tillskapas. Sophämtning utförs av kommunens entreprenör. Planen har anpassats till en vändradie för sopbilar av nio meter.

E- och u-områden utläggs för att säkerställa befintliga anläggningar.

Grundförhållanden

Marken inom området består av mulljord och därunder huvudsakligen av siltig jord. Jorden är fast och stengig. En översiktlig geoteknisk utredning har utförts som visar att föreslagen bebyggelse bör kunna uppföras utan extra grundläggningsåtgärder. Detaljerad grundundersökning skall utföras av respektive byggherre innan exploatering. Planområdet klassificeras som normalradonmark vilket innebär att bostadshus skall utföras i radonskyddat utförande.

Störningar

Av genomförd trafikmätning framgår att trafikmängderna på Margretetorpsvägen förbi planområdet, sedan öppnandet av nya väg 105 väster om Förslöv i mars 2001, minst halverats jämfört med förhållandet före vägutbyggnaden. Trafiken uppgår idag till ca 1500 fordon per dygn varav ca 100 är lastbilar. Av trafikräkningen framgår vidare att tydliga trafiktoppar förekommer då boende i nordöstra Förslöv pendlar till arbete utanför orten samt anställda på PEAB:s industriområde kör mellan arbetet och bostäder väster och nordväst om Förslöv. Vidare framgår att tung trafik huvudsakligen förekommer dagtid.

Den trafikmängd som planområdet beräknas alstra har i sammanhanget mycket liten betydelse. En utbyggnad av hela området mellan Grevievägen och skogspartierna i öster, där den aktuella planen är en första etapp, beräknas alstra 2500

2001-05-28

axelpar/årsdygn. Planområdet med anslutning till Margretetorpsvägen representerar 30-40 % av denna trafik medan 60-70% får anslutning till Grevievägen.

Enligt utförd trafikbullenberäkning överskrids riktvärden för ekvivalent ljudnivå utomhus på delar av befintliga tomter utmed Margretetorpsvägen men ej på föreslagna tomter. För att riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus nattetid inte skall överskridas krävs särskild omsorg vid byggnadsutformning intill ett avstånd av 50 m från Margretetorpsvägen.

Peab AB bedriver verksamhet på fastigheterna Förslöv 1:8 och 1:16 öster om planområdet. Befintligt asfaltverk kräver enligt gällande rekommendationer generellt ett skyddsavstånd på upp till 500 meter till bostäder med hänsyn till risken för bullerstörningar. Avståndet är 350 meter mellan verket och den närmast föreslagna bebyggelsen, vilket bedöms som tillräckligt då verket är beläget nere i ett grustag bakom en starkt avskärmande höjd i landskapet.

Ingen närliggande djurhållning finns i området.

Sammanfattade konsekvenser av en utbyggnad

Förslöv är i huvudsak ett villasamhälle i kuperad terräng. Det finns flera kvarter av flerfamiljshusbebyggelse i vad som därmed bildar samhällets centrala delar längs Grevievägen. Det finns också enklaver med tät gruppbebyggelse norr om Margretetorpsvägen. Det föreslagna området är jämfört med dessa områden glesare och har mer karaktär av trädgårdsstad. Den nya bebyggelsen tar befintlig åker- och ängsmark i anspråk. Förslaget har på olika sätt utformats med hänsyn till kulturhistoriska värden i landskapet, främst genom bevarade stengärdesgårdar och bevarad bäckmiljö. Skogspartiet med fossil åkermark i sydost lämnas orört. Ambitionen att åter öppna en igensatt bäckfåra och att ta omhand området dagvatten lokalt har redovisats ovan. Miljöpåverkan i övrigt bedöms endast bestå i något ökad biltrafik särskilt på Margretetorpsvägen genom att det blir fler boende med tillfart från denna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Utbyggnaden av området antas ske över lång tid. Genomförandetiden är 10 år.

Planarbete

Ursprungligt planförslag har varit utsänt för samråd under tiden 27 februari - 8 oktober 1996. Dåvarande stadsarkitekt Ulf Bunke har sammanställt synpunkter i en sammanfattning och lämnat kommentarer och förslag. Planförslag för området har därefter ställts ut under våren 1997. Planförslaget har, med anledning av de synpunkter som inkommit samt direktiv lämnade av byggnadsnämnden och kommunstyrelsens arbetsutskott, därefter reviderats i en sådan omfattning att ny ut-

2001-05-28

ställning erfordras. En sammanfattande redovisning av de synpunkter som inkom under utställningen våren 1997 samt de bedömningar som gjorts, lämnas här nedan.

Anslutning av planområdet till Margretetorpsvägen

Anslutningen av planområdet till Margretetorpsvägen har varit en huvudfråga i remissvaren där flera förordar en fyrvägs korsning, helst med rondell, där Prästgårdsvägen möter Margretetorpsvägen.

Miljö- och stadsarkitektkontoret anser att en ren fyrvägs korsning i detta läge är trafikfarlig. Sikten västerut i innerkurvan är dålig. En rondell i korsningen vore ett sätt att öka trafiksäkerheten. Den skulle emellertid komma att ligga rakt över Förslövsbäcken och kräva att denna kulverteras på en sträcka av ca 20 m. Stadsarkitektkontoret vill tvärtom öppna den kulvert som nu finns omedelbart norr om Margretetorpsvägen. Ytterst få trafikanter har behov av förbindelsen rakt över Margretetorpsvägen. En rondell i det läge som föreslås skulle bli jämförelsevis dyr. Miljö- och stadsarkitektkontoret bedömer det viktigare att satsa resurser på hastighetsdämpande åtgärder på andra ställen i vägnätet; vid "portar" till samhället och där gång- och cykelstråk korsar huvudvägar vid skolan. Sammanfattningsvis anser miljö- och stadsarkitektkontoret att föreslagen trevägs korsning är det bästa anslutningsalternativet. I samband med detta skall en skyddsplantering anläggas framför befintliga radhus norr om Margretetorpsvägen.

Detaljplanen och den översiktliga planeringen

Flera remissvar påpekar behovet av en inordning av detaljplanen i en reviderad översiktsplan för Förslöv. Miljö- och stadsarkitektkontoret har påbörjat denna revidering. En slutsats liksom i tidigare översiktsplan är att området är mycket lämpligt att exploatera. Förslövs tillväxt bedöms ske främst genom exploateringen av ett centralt beläget område i slutningen mot väster och nordväst från Margretetorpsvägen och söderut, mellan senast gjorda utbyggnader längs Grevievägen och skogspartierna på höjden i öster. Planområdet utgör en naturlig första etapp i denna utbyggnad. Ett viktigt element i planen blir ett nord-sydligt gångstråk som från skolan passerar planområdet och ansluter till aktuell och kommande bostadsbebyggelse.

Ekologiska frågor

Flera remissvar betonar ekologiska frågor. Omhändertagandet av dagvatten är behandlat i planen och i Va-utredningen. En målsättning är att åter öppna en kulverterad bäck, Killebäcken. Ett antal fördröjnings- och reningsmagasin skall bidra till lokalt omhändertagande av dagvatten och till att säkerställa att Förslövsbäcken ej påverkas negativt (jfr också resonemanget kring rondell ovan). Lokalt omhändertagande och rening av avloppsvatten samt återanvändning av fekalier eller urin som gödningsmedel som också diskuteras, uttrycks däremot ej särskilt i planen. Det förutsätter att områden exploateras under ingående samverkan mellan de nya

2001-05-28

boende och de som bor närmast. Planen ger genom en relativt låg exploatering möjligheter till lokal avloppshantering liksom till kompostering av hushålls- och trädgårdsavfall om sådan exploateringssamverkan skulle utvecklas.

Övriga miljöfrågor

Önskemål i remissvaren om att bebyggelsen närmast prästgården skall underordna sig denna har beaktats, liksom önskan om hänsyn till gärdesgårdar och andra spår av tidigare kulturaktiviteter. Gårdsbyggnaden vid bäcken är i mycket dåligt skick och kommer att rivras. Avsikten är dock att trädgården skall bevaras. Skogen med historiska odlingsterrasser får en skyddszon på 8 m till tomtgräns i norr. Önskemål i samrådet om anpassning av vägar och bebyggelse till terrängen har beaktats.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Utbyggnad av området avses ske etappvis efter behov.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap *

Kommunen ansvarar som fastighetsägare för planens genomförande och för ut- och ombyggnad av anläggningar på allmän plats, dvs. gator, gång- och cykelvägar, parkanläggningar, allmänna ledningar etc. Kommunen är dock ej huvudman för allmän platsmark. När gator, vägar och grönområden anlagts skall skötselansvaret överlåtas till vägföreningen. Anvisning av mark sker genom kommunen vartefter respektive fastighetsägare ansvarar för genomförande av bebyggelse och gemensamhetsanläggningar på kvarters- eller tomtmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen svarar för att erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering genomförs i takt med planområdets utbyggnad.

Ekonomiska frågor

Totala kostnader för att genomföra planen uppskattades hösten 1997 till sammanlagt 7,5 miljoner kronor enligt följande: VA-anläggningar ca 4,2 milj. kr; gator/grönytor/gc-vägar/belysning ca 2,8 milj. kr och fastighetsbildning m.m. ca 0,5 milj. kr. Kostnaderna skall täckas av anläggningsavgifter och tomtförsäljning med en viss tidsförskjutning. Planen skall genomföras etappvis så att tidsrymden mellan investeringar och kostnadstäckning blir liten.

* Ändring av detaljplan för del av Förlöv 2:4 m.fl.

i östra Förlöv, Båstads kommun, Skåne län

Plan 1551

(Dnr. KS 000575-2021-200 och B-2022-000046)

Samrådshandling 2022-06-13

Detaljplanen har ändrats avseende huvudmannaskap. Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet är kommunalt. Det innebär att Båstads kommun ansvarar för att förvalta allmän platsmark inom planområdet.

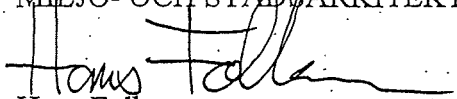
Genomförandetiden för planändringen är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

2001-05-28

Tekniska frågor

VA-utredning, geoteknisk utredning och radonundersökning har utförts för planområdet.

MILJÖ- OCH STADSARKITEKTKONTORET I BÅSTAD



Hans Folkeson
Stadsarkitekt