

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Hälsingborgs kommunfullmäktige i Bastads kommun
beslut den 10 februari 1971, § 8 betygar
I tjänsten

Gulla Bragvad
Gulla Bragvad
e.u.

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändrad och utvidgad byggnadsplan för del av

F Ö R S L Ö V S H O L M S S A M H Ä L L E

(fastigheten Förslöv 4³¹ m.fl., öster om allmänna vägen 700)

inom Förslövsholms kommun i Kristianstads län

upprättat i september 1970 av

Kjessler & Mannerstråle AB, Hälsingborg

Rådgivande ingenjörer och arkitekter.

Förslaget är avfattat på karta i ett blad, byggnadsplanekarta, och i särskild handling, byggnadsplanebestämmelser.

Förslaget är redovisat på grundkarta upprättad i augusti 1970 av Kjessler & Mannerstråle AB, Lantmäteriafdelningen, Hälsingborg.

Till förslaget hörande fastighetsförteckning är upprättad den 7 september 1970 av lantmätare Nils Rågstedt, Kjessler & Mannerstråle AB, Hälsingborg.

Till förslaget hörande PM beträffande VA-frågorna är upprättad i september 1970 av Kjessler & Mannerstråle AB, VA-avdelningen, Hälsingborg, se bilaga II.

Förslag till dispositionsplan över Förslövsholms samhälle är upprättat i september 1970 av Kjessler & Mannerstråle AB, Hälsingborg.

I planförslaget ingående samt detsamma angränsande byggnadsplaner är fastställda av länsstyrelsen i Kristianstads län den 31 januari 1950, den 12 april 1958 och den 1 juli 1970.

1187

Byggnadsplaneförslaget, befintligt.

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Förslövsholms samhälle, norr om allmänna vägen 723 och öster om allmänna vägen 700. Det begränsas i norr i stort sett av gränsen för Olstorp 1¹, i öster av gränsen för Förslöv 4³¹, i söder av allmänna vägen 723 och i väster av allmänna vägen 700.

Planförslaget, som i areal innehåller ca 40 har, omfattar hela eller delar av fastigheterna Förslöv 3⁵³, 3⁷⁹, 4¹, 4⁴, 4⁷, 4²⁹, 4³⁰, 4³¹, 25¹, 28¹, Olstorp 1¹, 1³ och 1⁹, samt del av samfälliga vägen litt. a.

Planområdet har utfart till de allmänna vägarna 700 och 723.

Planområdet utgör del av en av de höjder som inramar Förslövsholms samhälle. På höjdens norr- och västsluttningar finns lundar, som i länsstyrelsens naturvårdsutredning bedömts utgöra "första rangens naturvårdsobjekt, till vilka största möjliga hänsyn bör tagas vid frågor rörande markdisposition". Höjdens sydsluttning utgöres till övervägande del av åker - ängsmark. Områdets lägsta delar är belägna utmed de allmänna vägarna 700 och 723, samt Förslövsbäcken. Den totala höjdskillnaden uppgår till ca 45 meter.

Inom området befintlig bebyggelse utgöres av Förslövsholms nya skola, Vägförvaltningens förråd, samt 4 st bostadsfastigheter jämte några uthusbyggnader.

Fasta fornlämningar är belägna i områdets västra del, intill allmänna vägen 700, samt på områdets höjdpunkt.

Tvårs över planområdet, i nord-sydlig riktning, är en Sydkraft tillhörig kraftledning framdragen.

Några större tele-ledningar är icke belägna inom området.

Planområdet, allmänt

I beskrivningen till ett år 1965 upprättat förslag till byggnadsplan för Slamm- arpsområdet inom Förslövsholms samhälle angavs att utvecklingen inom Förslövsholm samt samhällets utomordentligt vackra läge på Bjärehalvön bidragit till att efterfrågan på mark för enfamiljshus samt lägenheter i flerfamiljshus kraftigt ökat. Under den tid som förflutit sedan nämnda planförslag upprättades, har detta

förhållande ytterligare accentuerats, varför kommunen nu befinner sig i den situationen att inte kunna erbjuda tomter åt de personer som önskar bosätta sig i Förslövsholm.

Kommunens markreserv, som för övrigt är imponerande stor, har heller icke omfattat något område lämpligt för en omedelbar exploatering. Efter förhandlingar med kyrkan kunde kommunen emellertid förvärva del av fastigheten Förslöv 4¹ (numera Förslöv 4³¹), ett område som genom sin belägenhet och sin goda kontakt med samhällets nya skola bedömdes som synnerligen lämpligt att exploatera.

På uppdrag av byggnadsnämnden har därför föreliggande planförslag upprättats.

Planarbetet påbörjades med att samhället i stort dispositionsmässigt studerades. Härvid konstaterades det som tidigare befarats nämligen att det verkligt stora problemet utgjordes av vägfrågorna inom samhället. Allmänna vägen 723 (från Margretetorp och E 6) ansluter omedelbart söder om skoltomten till allmänna vägen 700 (mot Torekov), vilket innebär att all genomfartstrafik ut mot Bjärehalvön på ett olyckligt sätt passerar genom Förslövsholm. Vid kontakt med Vägförvaltningen framkom emellertid att utbyggnad av en trafikled mellan Grevie och den planerade trafikplatsen vid Hjärnarp i samband med E 6:ans utbyggnad till motorväg ingår i för länet upprättat förslag till behovsplan för tiden fram till år 1985 men att någon detaljutredning rörande ledens sträckning förbi Förslövsholm ännu icke förelåg. På grund härav upprättades en enkel dispositionsplan över Förslövsholms samhälle. I denna plan redovisades schematiskt markanvändningen samt huvudvägnätet inom och kring samhället. Den av Vägförvaltningen angivna "trafikleden mellan Grevie och den planerade trafikplatsen vid Hjärnarp" utlades norr om samhället mellan Hallandsåsens fot och höjden vid Rosenhult. Detta förslag förelades Vägförvaltningen, som därvid förklarade sig beredd att i princip acceptera den utvisade vägsträckningen. Även länsarkitekten, som också deltog vid överläggningarna med Vägförvaltningen förklarade sig efter smärre justeringar kunna acceptera dispositionsplaneförslagets principer.

Planområdets disposition

Planförslaget upptager områden för allmänt ändamål, bostadsändamål, kyrkligt- och begravningsändamål, garageändamål, transformatorstation samt allmän plats.

a) Område för allmänt ändamål.

Det i planförslaget utlagda området för allmänt ändamål norr om allmänna vägen 723 och öster om allmänna vägen 700 omfattar samhällets nybyggda låg-mellanstadieskola. Områdets omfattning har bestämts i samråd med kommunen och efter kontakt med skolmyndigheterna. Från skolhåll har anförts att skolans område bör omfatta 40.000 m².

Det andra i planförslaget upptagna området för allmänt ändamål är beläget söder om allmänna vägen 723. Detta område har medtagits för att planmässigt följa upp de nya förutsättningar som uppkommit genom att allmänna vägens sträckning på grund av ombyggnad ändrats.

b) Område för bostadsändamål.

I planförslaget utlagda områden för bostadsändamål utgör dels en konfirmering av befintliga förhållanden och dels en nylokalisering av bostadsfastigheter i denna del av samhället.

De nytillkomna områdena är avsedda för rad- och kedjehus och friliggande villor, 28 st av det förstnämnda och 110 st av det sistnämnda slaget.

Tomtarealerna på rad- och kedjehusområdena är utlagda till 320 - 460 m² och på området för friliggande villor till 700 - 900 m².

c) Område för kyrkligt- och begravningsändamål.

I likhet med vad som angivits under punkt a) har detta område medtagits i planförslaget på grund av ombyggnaden av allmänna vägen 723. För området gällande bestämmelser avses icke ändras.

d) Område för garageändamål.

Detta område utgör Vägförvaltningens förråd. Det omfattar både den för Vägförvaltningen lagfarna fastigheten Förslöv 28¹ och ett område av fastigheterna Förslöv 4³¹ och Olstorp 1¹. Underhandlingar pågår mellan Vägförvaltningen samt kommunen och kyrkan om förvärv av sistnämnda område.

e) Område för transformatorstation

I planförslaget utvisade områden för transformatorstationer har utlagts i samråd med Ångpanneföreningen, Halmstad.

Härutöver har utlagts områden för allmänna ledningar (VA) samt har å allmänna vägen 723 mark reserverats för tunnel avsedd för gång- och cykeltrafik.

Planerad bebyggelse

Den planerade bebyggelsen inom rad- och kedjehusdelen avses få uppföras med två våningar utan vindsinrdening. Detta har ansetts lämpligt eftersom dessa områden är belägna i planområdets lågpunkt och således icke kan ge upphov till någon silhuettinverkan.

Den friliggande bebyggelsen som klättrar upp mot höjden avses däremot endast få uppföras med en våning utan vindsinredning. Ur landskapsbildssynpunkt vore det värdefullt om bebyggelsen kunde givas någon gemensam nämnare i form av enhetlig färgsättning på taken, gemensam taklutning etc.

Grönområde

I planförslaget utvisat grönområde omsluter all bebyggelse och är utformat så att kontakt erhålles med den övriga delen av samhället via ett planerat system av gång- och cykeltunnlar. Alla tomter inom planområdet når grönområdet trafikfritt. Detta innebär också att barnens skolväg blir helt bilfri.

Grönområde har också utlagts kring de i planförslaget belägna fornlämningarna. Samråd beträffande fornlämningarna har skett i samband med planeringen av området väster om allmänna vägen 700 (Puge Eget år 1968).

Areal fördelning

Område för allmänt ändamål	(A)	ca	4.44	har
" " bostadsändamål	(BF)	ca	10.07	"
" " "	(BSr)	ca	0.98	"
" " transformatorstation	(Es)	ca	0.02	"
" " garageändamål	(G)	ca	1.42	"
" " kyrkligt ändamål	(K)	ca	0.01	"
" " allmän plats			21.61	"
		<u>Summa ca</u>	<u>38.55</u>	<u>har</u>

Trafik och parkering

Den för nybebyggelse avsedda delen av planområdet avses matas från allmänna vägen 723. I planförslaget utvisad matargata med anslutning till allmänna vägen i områdets lågpunkt intill Förslövsbäcken är emellertid endast provisorisk. Den permanenta matargatan kommer att få ett östligare läge och kommer förmodligen att ansluta till allmänna vägen 723 i höjd med östra gränsen för fastigheten Förslöv 1¹¹. Matargatans exakta läge kommer att kunna bestämmas först sedan läget av norra förbifarten kring Förslövsholm bestämts.

I samband med utbyggnad av området mellan detta planområde och den permanenta matargatan kommer den provisoriska matargatan att utgå.

Matargatan har utlagts till en bredd av 10 meter. Bostadsgatorna vid radhusområdena samt de öst-västliga gatorna i området för friliggande bebyggelse, vilka sistnämnda gator är en kombination av bostads-matargata, har utlagts till en bredd av 9 meter. Infarterna till de förstörade vändplatserna, vilka samtliga utformats med en radie av minimum 9 meter, har givits en bredd av 8 meter.

Förbud mot körbar utfart har åsatts samtliga fastigheter mot de kombinerade bostadsmatargatorna, mot matargatan, mot allmänna vägen 723 (med undantag av ett utsläpp från skolområdet och ett utsläpp från A-området söder härom), mot allmänna vägen 700 (med undantag av ett utsläpp från skolområdet, ett utsläpp från Vägförvaltningens förråd och ett utsläpp från bostadsfastigheten norr om Vägförvaltningens förråd).

All parkering är avsedd ske på tomtmark. Utrymme finns dock att anordna parkering även på allmän plats, i den mån behov härav uppstår.

Frisiktstrianglar om 50 x 50 meter har utlagts vid den provisoriska matargatans anslutning till allmänna vägen 723 samt i korsningen av de allmänna vägarna 700 och 723.

Vatten och avlopp

Beträffande vatten och avloppsanläggningar inom planområdet hänvisas till planförslaget bilagt PM angående VA-frågorna.

Grundkarta

Förslaget är redovisat på grundkarta upprättad av Allmänna Ingenjörbyråen år 1966 samt kompletterad i nu aktuell del i augusti 1970 av Kjessler & Mannerstråle AB, Lantmäteriafdelningen, Hälsingborg.

Kontakter, samråd

Under planeringsarbetet har kontakt tagits och samråd skett med kommunen, landssekreteraren, länsarkitekten, Vägförvaltningen, landsantikvarien, arkitekt Arne Lindström, distriktslantmätaren, Ångpanneföreningen, Televerket, markägare. Dessa kontakter och samråd har varit positiva.

Tillhör kommunfullmäktige i BåstadsHälsingborg i september 1970

kommun beslut den 10 februari 1971, KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

§ 8, betygar

I tjänsten

Gulla Bragvad

Gulla Bragvad

e.u.

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Jan-Erik Lund

Jan-Erik Lund

Arkitekt SAR

Sven Smith

Sven Smith

Stpl.tekn.

Byggnadsplaneförslaget har varit utställt för berörda sakägares granskning under tiden 29 september - 28 oktober 1970. Härvid inkom till Byggnadsnämnden

yttrande från Statens Vägverk och besvärsskrivelser från Thorvald Flodén, Per-Olov och Gunilla Jarelius, Agne Olsson, Sydsvenska Kraftaktiebolaget och Adolf Ljungfeldt.

På grund av från Agne Olsson framförda besvär har på Byggnadsnämndens begäran revidering företagits av byggnadsplaneförslaget.

Revideringen består av att tomtplatsen kring befintligt bostadshus å fastigheten Förslöv 4:31 utökats 10 meter norrut.

I samband härmed har även justering företagits av BSrII-områdena, då genom utökningen av BFlv-området tidigare utvisad kontakt med det stora grönområdet borttagits. Nämnade justering består av att den västra BSrII-gruppen förskjutits 4 meter österut och att tidigare utvisat grönsläpp mellan BSrII-områdena borttagits.

De till planförslaget hörande bestämmelserna beröres icke av företagen revidering.

I samband med revideringen har även till planförslaget hörande utredning beträffande VA-frågorna kompletterats.

Någon förändring eller komplettering har icke vidtagits varken å grundkartan eller till förslaget hörande fastighetsförteckning och fastighetskarta.

Efter revideringen utgör områdets arealfördelning:

Område för allmänt ändamål (A) c:a	4,44 har
" " bostadsändamål (BF) c:a	10,09 "
" " " (BSr) c:a	0,98 "
" " transformatorstation (Es) c:a	0,02 "
" " garageändamål (G) c:a	1,42 "
" " kyrkligt ändamål (K) c:a	0,01 "
" " allmän plats c:a	21,59 "

Summa c:a 38,55 har

Nr 11.082-1023-71. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 12 januari 1972.

Undantag: se beslutet I tjänsten:

Bertil Rasin
Bertil Rasin

Tillhör kommunfullmäktige i Båstad
kommun beslut den 10 februari 1971,
§ 8, betygar
I tjänsten

Gulla Bragvad
Gulla Bragvad
e.u.

Hälsingborg i november 1970

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Jan Erik Lund

Jan-Erik Lund

Arkitekt SAR

Sven Smith

Sven Smith

Stpl.tekn.

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER e.u.

tillhörande förslag till ändrad och utvidgad byggnadsplan för del av

FÖRSLÖVSHOLMS SAMHÄLLE

(fastigheten Förslöv 4³¹ m.fl., öster om allmänna vägen 700)

inom Förslövsholms kommun i Kristianstads län

upprättat i september 1970 av

Kjessler & Mannerstråle AB, Hälsingborg.

Rådgivande ingenjörer och arkitekter.

Beteckningarna hänföra sig till byggnadsplanekartan.

För med K betecknat område skall i tillämpliga delar gälla de av länsstyrelsen i Kristianstads län den 31 januari 1950 fastställda byggnadsplanebestämmelserna ~~bilaga I~~, dock att där dessa hänvisa till karta, hänvisningen skall avse här-till hörande byggnadsplanekarta.

För övrig del av planområdet skall gälla:

§ 1

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom. 1 Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

Mom. 2 Specialområden

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

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom. 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage, uthus och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

- Mom. 1 Å med u betecknad mark få icke vidtagas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- Mom. 2 Med x betecknad del av allmän plats, väg, skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik i tunnel under vägplanet.

§ 4

BYGGNADSSÄTT

- Mom. 1 Med Sr betecknat område får bebyggas endast med rad- eller kedjehus.
- Mom. 2 Å med F betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 5

DEL AV TOMTPLATS SOM FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER Å TOMTPLATS

- Mom. 1 Av tomtplats som omfattar med F betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.
- Mom. 2 Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.

Mom. 3 Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får garage, uthus eller andra gårdsbyggnader icke upptaga större areal än 50 m^2 .

§ 6

VÅNINGSAANTAL

Mom. 1 Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en och två våningar. Därutöver får vind icke inredas.

Mom. 2 Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.

Mom. 3 Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra. Dock får vindsinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.

§ 7

BYGGNADS HÖJD

Mom. 1 Å med I, IV eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3.8; 4.2 och 7.0 meter.

Mom. 2 Å med siffr i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 8

TAKLUTNING

Mom. 1 Inom med I eller II betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30° .

Mom. 2 Inom med IV betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 45° .

§ 9

ANTAL LÄGENHETER

- Mom. 1 Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter.
- Mom. 2 I gårdsbyggnad får bostad icke inredas. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas må dock kunna medgivas att i gårdsbyggnad inredas enstaka boningsrum tillhörande huvudbyggnads bostadslägenhet.

§ 10

FÖRBUD MOT UTFART TILL VÄG

Över områdesgräns som försetts med fyllda trianglar får körbar anslutning från angränsande fastighet icke anordnas.

Nr 11.082-1023-71. Tillhör länsstyrelsens i Kristianstads län beslut den 12 januari 1972.

Undantag: se beslutet.

I tjänsten:

Bertil Rasin
Bertil Rasin

Hälsingborg i september 1970

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Jan-Erik Lund

Jan-Erik Lund

Arkitekt SAR

Sven Smith

Sven Smith

Stpl.tekn.

Byggnadsplanekartan reviderad i november 1970. Byggnadsplanebestämmelserna oförändrade.

Tillhör kommunfullmäktige i ~~Båstads~~Hälsingborg i november 1970
kommun beslut den 10 februari 1971,

§ 8, betygar

I tjänsten

Gulla Bragvad
Gulla Bragvad
s.u.

KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB

Rådgivande ingenjörer och arkitekter

Jan-Erik Lund

Jan-Erik Lund

Arkitekt SAR

Sven Smith

Sven Smith

Stpl.tekn.