

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN
FÖR CENTRALA DELEN AV
GREVIE SAMHÄLLE
(FASTIGHETEN BÖSKE 2:60 M.F.L.)
INOM BÅSTADS KOMMUN
I KRISTIANSTADS LÄN
UPPRÄTTAT DEN 20 AUGUSTI 1985
BYGGNADSNÄMNDEN I BÅSTADS KOMMUN

Jau Erik Lund
JAN-ERIK LUND
STADSARKITEKT

Göte Book
GÖTE BOOK
PLANINGENJÖR

BETECKNINGAR

GRUNDKARTAN
GRUNDKARTEBETECKNINGARNA HÄNFÖR SIG TILL PRIMÄRKARTAN ÖVER
GREVIE SAMHÄLLE UPPRÄTTAD ÅR 1976 AV KJESSLER & MANNERSTRÅLE AB
HELSINGBORG SAMT REVIDERAD I AUGUSTI 1982.

Anne Lindström

BYGGNADSPLANEKARTAN
A GRÄNSBETECKNINGAR

- BYGGNADSPLANEGRÄNS
- GÄLLANDE OMRÄDESGRÄNS AVSEDD ATT BIBEHÅLLAS
- GÄLLANDE BESTÄMMELSGRÄNS AVSEDD ATT BIBEHÅLLAS
- GÄLLANDE OMRÄDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- GÄLLANDE BESTÄMMELSGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- OMRÄDESGRÄNS
- BESTÄMMELSGRÄNS

B. OMRÄDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

- VÄGMARK
- PARK ELLER PLANTERING

BYGGNADSMARK

- B BOSTÄDER
- Bh BOSTÄDER OCH HANDEL
- H HANDEL
- I INDUSTRI

SPECIALOMRÅDE

- Es TRANSFORMATOR
- Ti JÄRNVÄGSOMRÅDE

C ÖVRIGA BETECKNINGAR

- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- g MARK FÖR GEMENSAM TILLFART OCH BILPARKERING
- u LEDNINGSOMRÅDE
- F FRISTÄNDE HUS
- S SAMMANBYGGDA HUS
- I, II, III ANTAL VÅNINGAR JÄMTE VINDSINREDNING
- UTFARTSFÖRBUD
- BYGGNADSHÖJD
- BYGGNADSHÖJD RÄKNAT FRÅN GRUNDKARTANS NOLLPLAN
- X MARK FÖR ALLMÄN GÅNG- CYKELTRAFIK

TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGT I BÅSTADS KOMMUN

BESLUT 1985-01-09 S 216

BETYG I TJÄNSTEN

Gulla Pahle

GULLA PAHLE

DNR 11.082-298-85. TILLHÖR LÄNSSTYRELSENS I

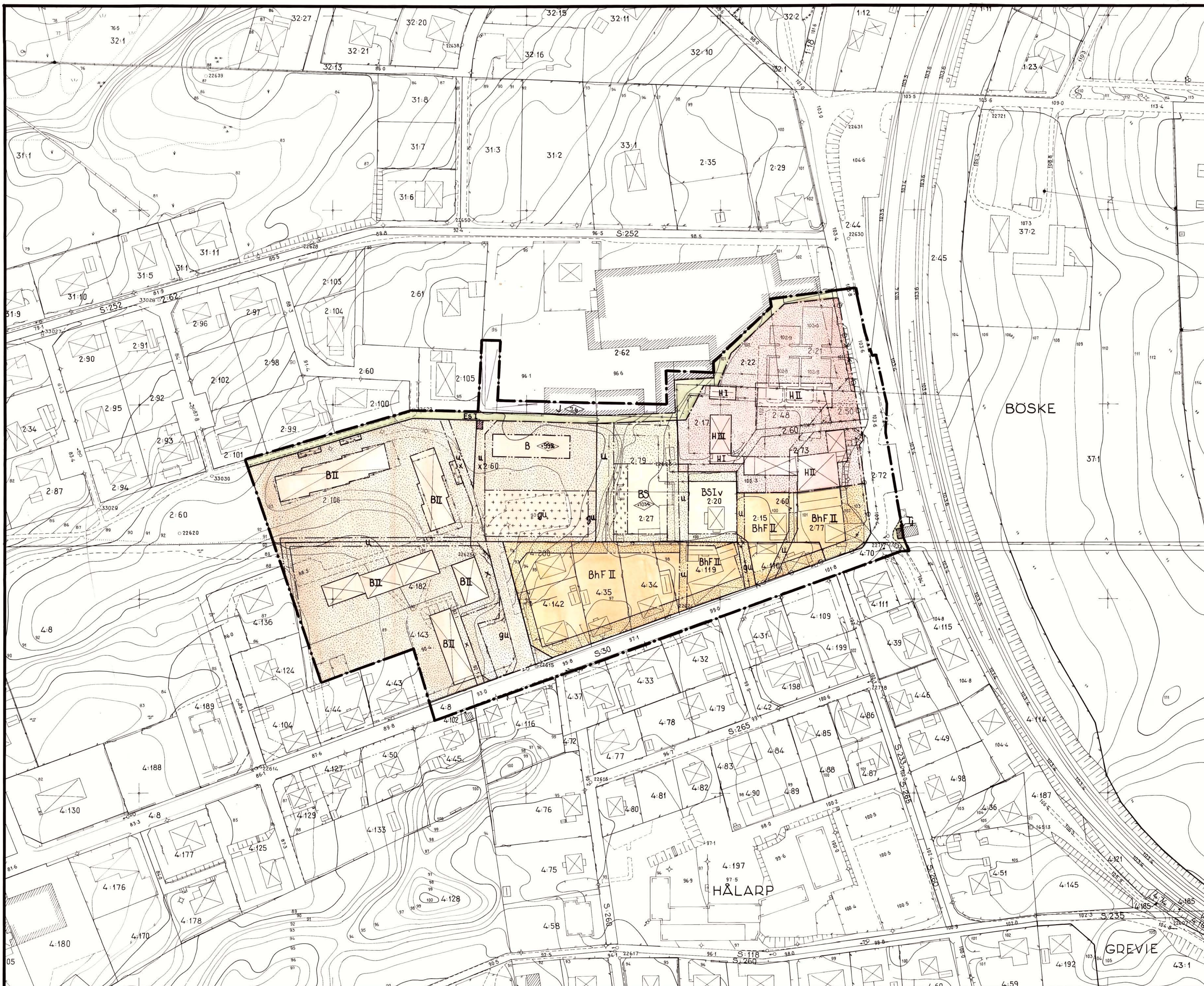
KRISTIANSTADS LÄN BESLUT DEN 5 JULI 1985.

Ulla Ljunggren
ULLA LJUNGGREN



0 50 100 150 M
SKALA 1:1000

1409



BESKRIVNING

tillhörande förslag till ändring av
byggnadsplan för centrala delen av GREVIE SAMHÄLLE,
(Böske 2:60 m fl fastigheter)
i Båstads kommun
Kristianstads län.

TILL FÖRSLAGET HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

1. Beskrivning
2. Bestämmelser
3. Formell plankarta
4. Illustrationskarta
5. Utredning rörande erforderliga vatten- och avloppstekniska åtgärder
6. PM angående utfartsfrågor från fastigheterna Böske 2:15 och 2:20.
7. Förteckning över berörda sakägare
8. Minnesanteckningar från info- och samrådsmöte 1982-09-07.

PLANDATA

Planområdet är beläget i samhällets centrala del, omedelbart väster om stationsområdet. Järnvägsgatan utgör gräns för planförslaget i söder och öster. I väster har förslaget avgränsats så att befintlig hyreshusbebyggelse, som utgör en klar enhet med gemensamma tillfarts- och parkeringsförhållanden, ingår i planområdet. I norr har planförslagets gräns i huvudsak anpassats till ett planerat gång-cykelstråk i gränsen mot befintligt industriområde.

Planområdets totala areal är drygt 4,0 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

För Grevie samhälle finnes ett år 1982 upprättat förslag till områdesplan, som antagits av kommunfullmäktige 1982-11-24, enligt vilket planområdet huvudsakligen skall utnyttjas för bostäder, industri och handelsändamål.

1409

För planområdet gäller en den 22 mars 1974 fastställd byggnadsplan. Fastigheten Böske 2:50, belägen i planområdets östra del, invid Järnvägsgatan, undantogs dock vid fastställelsen. I sydost gränsar ändringsförslaget till en den 18 april 1983 fastställd byggnadsplan för Grevie 43:1 m fl fastigheter.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Frågan om ändring av gällande byggnadsplan har ursprungligen väckts av byggnadsnämnden 1978-01-23 § 73 efter tidigare diskussion i kommunens planeringskommitté. Därefter har förnyade beslut i planfrågan tagits av såväl kommunstyrelse som byggnadsnämnd i takt med förändringar i mark- och bebyggelseförhållanden.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet finnes rester av stationssamhällets ursprungliga bebyggelse som genom sitt läge omedelbart intill den numera rivna järnvägsstationen utnyttjas för såväl bostads- som handels- och hantverksändamål. Kontinuerligt underhåll och ombyggnader har gjort att viss del av bebyggelsen har hög godtagbar standard under det att viss bebyggelse är mer saneringsmogen. Under senare år har den tidigare hotellbyggnaden på fastigheten Böske 2:17 genomgått en total ombyggnad för kontorsändamål. Förutom att byggnaden har ett stort samhällshistoriskt värde utgör den med sina tre våningar ett dominerande inslag i bebyggelsen. Därutöver har på senare tid viss bebyggelse borttagits inom planområdets nordöstra del, bl a för att kunna skapa erforderligt utrymme för tillfart och biluppställning varvid även den tidigare Hotellvägen slopats. Västra delen av planområdet omfattas av flerbostadshus i två våningar och äges av Stiftelsen Båstادهm. Bebyggelsen har under senare år kompletterats med två byggnadskroppar. Omedelbart öster om dessa, inom planområdets centrala del, finnes ett äldre grustag med klart markerade nivåskillnader mot norr och öster. Utmed Järnvägsgatan längs plangränsen i söder finns friliggande enbostadshus samt två äldre livsmedelsbutiker.

Nordost om planområdet finnes äldre industri- och lagerbyggnader som utnyttjas för försäljning av byggnadsmaterial och trävaror. All bebyggelse inom planområdet nås från Järnvägsgatan (allmän väg nr 727). Ett parkstråk med öst-västlig sträckning omedelbart väster om planområdet består av en klart markerad grusås, bevuxen med blandskog. Detta friområde har stora naturvårdsvärden.

Största nivåskillnad inom området uppgår till c:a 15 meter.

Det tidigare grustaget (Böske 2:60) äges av kommunen. Övrig mark är i huvudsak i enskild ägo.

PLANFÖRSLAG

Med anledning av att kompletteringen av hyreshusbebyggelsen klarlagts och en utbyggnad och samordning av kontorslokaler för Lindab samtidigt aktualiserats enligt en av Beco byggkonsult upprättad utbyggnadsplan har det ur plansynpunkt ansetts lämpligt, att föra fram ett planförslag omfattande båda dessa delområden. Då en i gällande plan angiven gångcykelförbindelse med anslutning till dåvarande Hotellvägen splittrade det tilltänkta kontorsområdet har detta gångstråk förskjutits mot norr intill gränsen mot befintlig byggvarumarknad. För att klargöra tillfartsfrågorna har befintliga fastigheter utmed Järnvägsgatan medtagits.

BOSTÄDER

Planförslaget medför en anpassning av gällande plan till numera uppförda flerbostadshus å Böske 2:106. Vidare föreslås en komplettering med ytterligare en huskropp inom norra delen av det tidigare grustaget. Nivåförhållandena är sådana att sluttningsvåning kan anordnas. Grustaget är i gällande byggnadsplan avsett för parkeringsändamål och redovisat som allmän plats. Avsikten var att här arrangera en större parkerings- och garageanläggning för såväl bostäder som omgivande handels- och industriområde. Enär en uppdelning nu i stället sker av tillfarts- och parkerings-

funktionerna bör en del av det tidigare angivna parkeringsutrymmet i stället kunna utnyttjas för bostäder. Dessutom har samhällets servicecentrum, affärer, bank, post m m, förskjutits mot väster ner till torget, c:a 200 m väster om förevarande planområde, varför behovet av kundparkering minskat. Fastigheterna Böske 2:27 och 2:79 har redovisats för bostadsändamål och avses kunna bebyggas med 4 sammanbyggda hus vars utformning och planlösning anpassas till nivåförhållandena (s k sluttningshus). Körbar tillfart sker i det lägre planet via parkeringen i väster. Med hänsyn till avloppsförhållandena bör höjdläget för detta markplan ej ligga lägre än + 95.0 m. Särskild utredning angående lämpligaste grundläggningssätt för denna bebyggelse bör redovisas innan bebyggelsen påbörjas. Planförslaget medger även att intilliggande fastighet Böske 2:20 kan utnyttjas för bostadsändamål och med gemensam tillfart med fastigheterna Böske 2:15 och Hålarp 4:110 ut till Järnvägs-gatan, i överensstämmelse med befintligt servitut. Under senare år har en avstyckning skett från Hålarp 4:142 och som bebyggt med ett enbostadshus. Planförslaget möjliggör även en liknande delning av intilliggande fastighet Hålarp 4:35.

BOSTÄDER - HANDELSÄNDAMÅL

Bebyggelsen utmed Järnvägsgatan öster om Tvärstigen redovisas för bostads- och handelsändamål på samma sätt som i gällande plan. För att i möjligaste mån erhålla goda siktförhållanden i Järnvägsgatans riktningsändring i öster har det ansetts nödvändigt att utvidga den punktprickade förgårdsmarken i förhållande till vad som anges i gällande plan.

Ett flertal huvudbyggnader utmed Järnvägsgatan är redan i gällande plan belägna på förgårdsmark som ej får bebyggas. I nu aktuellt planförslag har medtagits en övergångsbestämmelse som tillåter ombyggnader under förutsättning att byggnadernas volym ej ökas.

Fastigheten Böske 2:77 bör, med hänsyn till sitt ur trafiksynpunkt utsatta läge, på sikt sammanläggas med intilliggande fastigheter.

HANDELS - KONTORSÄNDAMÅL

Som tidigare nämnts pågår en samordning av LINDAB:s kontorslokaler till en gemensam större anläggning med utnyttjande delvis av befintlig bebyggelse. Planförslagets utformning i denna del grundar sig på det av företaget redovisade utbyggnadsprogrammet. Utbyggnaden har medfört att vissa fastigheter förvärvats samt tidigare - äldre - bebyggelse borttagits. Den tidigare hotellbyggnaden med sitt dominerande läge har dock bevarats och är, efter en genomgripande ombyggnad, helt utnyttjad för kontorsändamål.

INDUSTRIÄNDAMÅL

I planförslaget har viss del av industriområdets förgårdsmark medtagits i syfte att nå överensstämmelse med befintliga förhållanden.

FRIYTOR

Genom att området för hyreshusbebyggelsen nu utvidgas kommer erforderliga närlekplatser etc för de boende att kunna lokaliseras till den egna tomtmarken.

Parkområdet väster om bebyggelsen kan omfatta mer utrymmeskrävande fritidsaktiviteter. Då fastigheterna Böske 2:27 och 2:79 skall utnyttjas för sammanbyggda hus finns utrymme för en gemensam närlekplats inom norra delen av 2:79.

En gång- och cykelväg föreslås utmed norra plangränsen som förbindelse mot befintligt centrumområde c:a 100 m väster om planområdet som planeras bli tillbyggt med en livsmedelshall.

TRAFIK

För hyreshusbebyggelsen bibehålls nuvarande infarter och parkeringsområden. En gemensam, utvidgad, parkerings- och garageanläggning föreslås inom södra delen av den tidigare grustäkten. Tillfarten blir gemensam med infarten till Hålarp 4:200.

För handels- och kontorsområdet föreslås att all parkering samordnas med tillfart från Järnvägsgatan i öster.

Även kommande bebyggelse inom fastigheterna Böske 2:27 och 2:79 nås via förutnämnda gemensamma parkeringsanläggning. Denna gemensamhetsanläggning skulle därmed kunna omfatta följande fastigheter: Böske 2:27, 2:60, 2:79, 2:106, Hålarp 4:143, 4:182 och 4:200.

Tillfarts- och servitutsfrågorna beträffande fastigheterna Böske 2:15 och 2:20 framgår av separat PM.

Tidigare har en utvidgning funnits av vägmark framför det numera rivna stationshuset. Vägområdet, som ägs av SJ, är ej längre nödvändigt för sitt ändamål varför det i stället föreslås att tillföras intilliggande byggnadsområde på sätt som även angivits i gällande plan, men aldrig genomförts. Planförslaget har i detta avseende anpassats till en av Kjessler och Mannerstråle AB utförd projektering.

Gång- och cykeltrafiken från bostadsbebyggelsen vid Ljungvägen, mot skola och samhällets centrala del, kommer att kunna ledas in på förslaget stråk utmed norra plangränsen samt därifrån via Tvärstigen över Järnvägsgatan. Med hänsyn till trafiksäkerheten bör därför Järnvägsgatan på sträckan norr om anslutningen till stråket utbyggas med särskilt markerad gång-cykelbana. Vidare föreslås, att hållplats utbygges med särskilda bussfickor.

TEKNISK SERVICE

Befintlig transformatorstation på Böske 2:60 kvarligger. Erforderliga vatten- och avloppstekniska åtgärder framgår av särskild utredning. Ett mindre ställverk inom järnvägsområdet omedelbart utanför planområdets sydöstra hörn har entré i västra fasaden varför en tre meter

bred förgårdsmark som ej får bebyggas har tillagts järnvägsområdet.
Ledningsområden har redovisats på plankartan för erforderliga el- och telekablar samt för nödvändiga vatten- och avloppsledningar.

AREALUPPGIFTER

Mark för bostadsändamål (flerbostadshus B II)

Befintlig våningsyta		5400 m ²
Föreslagen våningsyta		700 m ²
Total våningsyta (bostadsändamål)		6100 m ²
Antal garageplatser	16 + 4 =	20 st
Antal parkeringsplatser		55 st
Markareal exkl. tillfart och biluppställning		15600 m ²

Mark för bostadsändamål (enbostadshus BS)

Areal exkl. tillfartsområde		3200 m ²
-----------------------------	--	---------------------

Mark för bostads- och handelsändamål Bh

Areal		7200 m ²
-------	--	---------------------

Mark för handels- och kontorsändamål H

Befintlig våningsyta		1200 m ²
Föreslagen tillbyggnad		700 m ²
Total våningsyta		1900 m ²
Areal		6700 m ²
Nuvarande antal p-platser på tomtmark (utvidgningsmöjlighet finnes)		57 st

Område för industriändamål J

Total markareal		1000 m ²
-----------------	--	---------------------

Område för gemensam tillfart och bilparkering

Total markareal		2400 m ²
-----------------	--	---------------------

Allmän plats

Vägmark

3900 m²

Parkmark

1500 m²

Planområdets totala areal

41500 m²

BÅSTAD 1983-08-29

Jan Erik Lund

Jan Erik Lund

Stadsarkitekt

Göte Book

Göte Book

Planingenjör

Dnr 11.082-298-85. Tillhör läns-
styrelsens i Kristianstads län
beslut den 5 juli 1985.

Ulla Ljunggren

Ulla Ljunggren

Tillhör

Kommunfullmäktiges i Båstads kommun

beslut *1985-01-09 F 216*

betygar i tjänsten:

Gulla Pahle

Gulla Pahle

85. 02 07

11-082-298-85

BESTÄMMELSER

tillhörande förslag till ändring av byggnadsplan
för centrala delen av GREVIE SAMHÄLLE
(Böske 2:60 m fl fastigheter)
i Båstads kommun
Kristianstads län.

§ 1

Byggnadsområde

- mom 1. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- mom 2. Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, för handels- och hantverksändamål.
- mom 3. Med H betecknat område får användas endast för handels- och kontorsändamål.
- mom 4. Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

§ 2

Specialområden

- mom 1. Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- mom 2. Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

1409

§ 3

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 förråd, garage eller skärmtak över biluppställningsplats och dylika mindre byggnader.

§ 4

Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik och för allmänna ledningar.

- mom 1. På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- mom 2. Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

§ 5

Särskilda föreskrifter angående områden för vissa gemensamma anordningar.

På med g betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar markens användning för gemensam tillfart och biluppställning.

§ 6

Byggnadssätt

- mom 1. Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

- mom 2. På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot grannfastighet där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från sådan gräns, om detta prövas vara förenligt med ett ändamålsenligt bebyggande av området.

§ 7

Exploatering av fastighet.

- mom 1. Av fastighet eller område som omfattar med F respektive S betecknat område får högst en tredjedel ($1/3$) bebyggas.
- mom 2. Av fastighet som omfattar med J betecknat område får högst hälften ($1/2$) bebyggas.

§ 8

Byggnadsutformning

- mom 1. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- mom 2. Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads- höjd möjliggör.
- mom 3. På med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind helt inredas.
- mom 4. På med I, Iv, II och III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,0, 4,5, 7,6 och 8,7 meter.

- mom 5. På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- mom 6. På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- mom 7. På med korsprickat betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,2 meter.

§ 9

Utfartsförbud

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar. Förbudet gäller ej fastighet vars behov av utfart icke kan behörigen tillgodoses på annat sätt.

§ 10

Övergångsbestämmelser

Inom med BhF betecknat område får utan hinder av vad i § 3 mom 1 föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

BÅSTAD 1983-08-20

Byggnadsnämnden



Jan Erik Lund

Stadsarkitekt



Göte Book

Planingenjör

Dnr 11.082-298-85. Tillhör
länsstyrelsens i Kristianstads
län beslut den 5 juli 1985.



Ulla Ljunggren

Tillhör
Kommunfullmäktiges i Båstads kommun
beslut ... 1985-01-09 § 216

betygar i tjänsten:



Gulla Pahle