

1284-P023

karta: P 2

Upprättade år	1986	Dnr	11.082-730-85
Ärende			
Fastställelse av ändring av byggnadsplan för centrala delar av Nyhamnsläge, Höganäs kommun			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun	Höganäs	Län	Malmöhus

Till akten hör

1 band

24 numrerade sidor

- inneliggande karta

1 annan karta P 2

Bestämmelser tillhörande
förslag till ändring av
byggnadsplan för centrala delen av
NYHAMNSLÄGE

Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 1985 -02- 1 9
Länsstyrelsen Malmö
Antal bil.

§ 1 PLANOMRÅDETS 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 Be betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för socialt serviceändamål såsom dagcentral, distriktssköterskemottagning eller dylikt.
- d Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

Mom 2 Specialområde

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

§ 2 MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS.

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage, förråd m m.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

Mom 1 På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADSSÄTT.

Mom 1 På med F betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående.

Mom 2 Med Sr betecknad mark får bebyggas endast med radhus. Dock får, där så prövas lämpligt, byggnad uppföras indragen från angränsande bostadsfastighet.

§ 5 BYGGNADS LÄGE.

Såväl fristående som med huvudbyggnad sammanbyggt garage, förråd m m får uppföras i tomtplatsgräns om så prövas lämpligt.

§ 6 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE.

Mom 1 Med siffra i kvadrat betecknad mark får indelas i högst det antal tomtplatser avsedda för bebyggelse som siffran anger.

Mom 2 Inom med siffra i parallelogram betecknad mark får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

§ 7 EXPLOATERING AV TOMTPLATS.

Mom 1 På tomtplats som omfattar med F eller Sr betecknad mark får endast en huvudbyggnad och ett garage eller förråd uppföras.

- Mom 2 Av tomtplats som omfattar med F betecknad mark får högst en fjärdedel bebyggas.
- Mom 3 På tomtplats som omfattar med Sr betecknad mark får huvudbyggnad, jämte garage eller förråd inte uppta större byggnadsyta än 110 m².
- Mom 4 På med F eller Sr betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I garage eller förråd får boningsrum inte inredas.

§ 8 BYGGNADS UTFORMNING.

- Mom 1 På med romersk siffra betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2 Där våningsantal inte finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- Mom 3 På med k betecknad mark får där terrängens lutning så medger, slutningsvåning anordnas.
- Mom 4 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 5 På med I eller II betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än respektive 4,5 och 6,5 meter och garage eller förråd inte till större höjd än 2,8 meter.
- Mom 6 På med II betecknad mark får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.
- Mom 7 På med G eller korsprickning betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än 2,8 meter.
- Mom 8 På med siffra i romb betecknad mark får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger,

§ 9 UTFARTSFÖRBUD.

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

§ 10 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE.

Inom med w betecknad mark får utan hinder av vad i § 8 mom 5 föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om inte byggnadens höjd därigenom ökas.

Lund 1982.11.03

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR.

Reviderat 1984.01.26

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Bestämmelserna gäller även efter revideringen 1984.06.12

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

8/11 1984 § 13F betygari

I tjänsten:

Ulf Andersson
Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1985-12-12

Beskrivning tillhörande
förslag till ändring av
byggnadsplan för centrala delen av
NYHAMNSLÄGE
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Planförslaget är upprättat på karta i ett blad i skala 1:2000 med separat illustrationsplan i skala 1:1000 samt med byggnadsplanebestämmelser i särskild handling.

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

För planområdet gäller byggnadsplaner fastställda 1946-06-13, 1965-07-02, 1971-06-01 och 1978-05-18, vilka också gäller för angränsande områden.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Området ligger till allra största delen väster om väg 22 mellan denna och hamnen i Nyhamnsläge.

Större delen av planområdet är utbyggt med bostäder av mycket skiftande ålder. Permanentbostäder dominerar, men också fritidshus förekommer. Mellan Sadelmakarvägen och Skonarevägen ligger Nyhamnsläge gamla skola, som fortfarande är i bruk, en barnstuga med tillhörande lekplats och ett mindre flerfamiljshus. Väster om Stinsvägen och i höjd med den gamla skolan ligger ett f.d. stationshus, som används till distriktssköterskemottagning. Huset avses rivas vid plangenomförandet.

Det långsmala området norr och söder om f.d. stationshuset mellan Janne Peters väg och Stinsvägen, det tidigare stationsområdet, utgör den obebyggda delen av planområdet. Genom detta leder i nord-sydlig riktning en regional gång- och cykelväg på banvallen till den nerlagda järnvägen mellan Höganäs och Mölle. Gång- och cykelvägen är en delsträcka i Cykelns Blå Band, som i framtiden ska sträcka sig utmed Öresundskusten från Landskrona till Mölle.

Terrängen från havet till gång- och cykelvägen stiger markant uppåt och utgör en strandvall parallellt med havet. På vallens krön ligger gång- och cykelvägen, medan marken öster därom är i stort sett plan. Frånsett trädgårdsvegetation finns i f.d. stationsområdets norra del en större skogsdunge genom vilken gång- och cykelvägen leder.

Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lag den 12 juni 1942 om fornminnen och får ej utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

I förslaget har stor vikt lagts vid att bevara bebyggelsen kring västra delen av Brovägen som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Således föreslås här att gällande plans områdes- och bestämmelsegränser ändras så att de följer befintliga fastighetsgränser och byggnadskonturer. Bevarandeviljan har i planförslaget vidare uttryckts genom en speciell skraffering över nämnda område, inom vilket det därmed fordras särskild uppmärksamhet med avseende på bebyggelsens kulturhistoriska värde. T.ex. skall vid utformning och färgsättning av byggnader inom området hänsyn tas till dess egenart enligt 38§ första stycket i byggnadsstadgan. Planförslagets utformning har även i andra delområden anpassats till och tagit tillvara befintliga förhållanden, t.ex. partiet kring den större skogsdungen i f.d. stationsområdets norra del.

Största delen av planområdet utnyttjas för bostäder i olika former. Som komplement till bostäderna planeras dagcentral, distriktssköterskemottagning och några garage- och parkeringsgårdar. Skol- och barnstugetomterna utgör område för allmänt ändamål. Mark reserveras vidare för gång- och cykeltrafik, lek och rekreation på parkmark, för biltrafik på gatumark samt för en transformatorstation på specialområde.

I de befintliga bostadskvarteren dominerar de friliggande husen i högst en våning med inredd vind. Utefter västra sidan av Janne Petters väg ligger tre grupper radhus med sluttningsvåning mot havet. För det obebyggda området mellan Janne Petters väg och Stinsvägen ändras gällande plan. Ett mindre bostadskvarter i norr utgår och ersätts med parkmark, vilket ger bättre förutsättningar att bevara den tidigare nämnda skogsdungen och utnyttja den för lek. Ett annat mindre bostadskvarter i söder, innehållande fyra friliggande hus, får ändrad utformning och reserveras för åtta envånings radhus med tillhörande garage- och parkeringsgård. Parkmarken inom den mellersta delen enligt gällande plan reduceras och ersätts delvis med kvartersmark för bostäder och viss social service. Här planeras nämligen en anläggning i högst två våningar med servicelägenheter, dagcentral för pensionärer och distriktssköterskemottagning. Anläggningen får internförbindelse genom ett korridorsystem med huvudentréer från vändplatserna i korsningarna Stinsvägen - Skonarevägen och Stinsvägen - Sadelmakarevägen. Garage- och parkeringsgårdar till anläggningen placeras norr och söder om byggnaderna samt i anslutning till vändplatsen vid Stinsvägen - Skonarevägen. Den kommunala planeringen inrymmer inom överskådlig tid bl a tre servicehus. Socialnämnden har därvid i första hand prioriterat en lokalisering till Nyhamnsläge och föreslagit att servicehuset bör färdigställas under 1986. De planerade bostadskvarteren kan komma att innehålla gemensamma anläggningar på kvartersmark, t ex vissa gångvägar, parkeringar, centralantennanläggning o dyl. Det förutsätts att denna typ av gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas med stöd av anläggningslagen.

Skolan och barnstugan ligger i gällande plan inom ett område för allmänt ändamål. Inom samma område ligger i öster dels ett flerfamiljshus i två våningar dels en lekplats. Gällande plan ändras här så att flerfamiljshuset ligger inom område för bostäder, medan lekplatsen och en smal markremsa öster om skolan utläggs som parkmark. Härigenom blir det möjligt att leda fram en nord - sydlig gång- och cykelväg öster om skolan och barnstugan. Skolan och flerfamiljshuset nås med fordon från Skonarevägen, barnstugan nås från vändplatsen i korsningen Stinsvägen - Sadelmakarevägen. Parkering till skolan och barnstugan hänvisas till bilplatser på gatumark längs Skonarevägen samt vid korsningarna Nämndemansvägen - Skonarevägen och Stinsvägen - Sadelmakarevägen. Dessutom kan parkeringsgårdarna till nämnda serviceanläggning utnyttjas i mån av plats. Om ytterligare parkeringsbehov för barnstugan uppstår får detta lösas inom område för allmänt ändamål, antingen på skol- eller barnstugetomten.

TRAFIKSYSTEM.

Befintligt och planerat gatusystem har delvis omstuderats. Anslutande gator mot väg 22 reduceras genom att Skonarevägen och Sadelmakarevägen stängs. Den sistnämnda avses stängas även i gällande plan. Utfartsförbud föreslås mot väg 22. Vidare delas Stinsvägen i två återvändsgator så att genomfartstrafik förhindras vid barnstugan och gamla skolan samt minskas i närheten av den tidigare nämnda skogsdungen. Öster om riksvägen stängs Elshultsvägen i höjd med norra tomtgränsen för Nyhamnsskolan. Därvid förhindras genomfartstrafik på denna väg. För korsande gång- och cykeltrafik ordnas ett övergångsställe på väg 22 i höjd med Skonarevägen. Detta bör lämpligen signalregleras, inte minst om det i framtiden beslutas att riksvägen skall ligga kvar i nuvarande läge även på lång sikt. Som tidigare nämnts leder en gång- och cykelväg genom planområdet i nordsydlig riktning. Den korsar i plan dels Brovägen dels Thin Jöns väg och har avledare åt öster, som via Skonarevägen och övergångsstället på väg 22 når Nyhamnsskolan. Denna ostvästliga gång- och cykelförbindelse

ger de boende öster om väg 22 kontakt med barnstugan, gamla skolan, planerad dagcentral och det regionala cykelstråket Höganäs - Mölle. Utefter Nämndemansvägen och på ömse sidor om den gamla skolan och barnstugan finns ytterligare möjligheter för gående och cyklande att nå fram till Skonarevägen och övergångsstället. Gångvägssystemet leder dessutom mycket naturligt till områdets två större lek- och rekreationsytor, skogsdungen intill Stinsvägens norra del och lekplatsen vid barnstugan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Ledningar för vatten och avlopp är endast delvis utbyggda inom området och såväl omläggningar som nyanläggningar måste ske.

En befintlig transformatorstation omedelbart söder om Thin Jöns väg mellan Stinsvägen och den regionala gång- och cykelvägen sörjer för områdets el-distribution. Anslutning kan ske till befintligt system men några större elkablar måste flyttas.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Planförslaget är utformat med hänsyn till de råd och anvisningar för planering av bostadsbebyggelse som utgivits av Statens planverk 1975, Bostadens grannskap. Därvid har de rekommenderade avstånden till samhällets enda dagligvarubutik överskridits. Detta beror på att bostadsbebyggelsen i Nyhamns-läge fullständigt domineras av småhus i enlighet med kommunens målsättning. Det saknas alltså tillräckligt underlag för butiken inom rekommenderade gångavstånd.

Grundkartan har upprättats av distriktslantmätare Karl-Erik Kinberg och kompletterats av stadsingenjörskontoret i Höganäs.

Under planarbetets gång har synpunkter på planutformningen framkommit vid skilda tillfällen. Samråd har skett med länsstyrelsen och vägverket. Samrådsmöten med berörda fastighetsägare har hållits 1981-10-26 och med ytterligare fler berörda fastighetsägare 1982-10-13. Vidare har ett antal skrivelser inkommit med anledning av det formella utställandet 1982-11-15 - 1982-12-06 av planförslaget upprättat 1982-11-03. Dessutom har ett förnyat samråd ägt rum 1983-04-11 med bl a representanter för byalag och vägförening.

Länsstyrelsen konstaterar i yttrande 1982-06-24 att det endast finns en butik i Nyhamns-läge, belägen ca 600 m söder om planområdet. I gällande plan finns ett kombinerat bostads- och handelsområde vid Brovägen, men de butiker som funnits här har lagts ner. Då läget vid Brovägen är mindre lämpligt pga trafikrisker anser länsstyrelsen, att det bör övervägas, att reservera dessa områden enbart för bostäder och i gengäld reservera mark för dagligvarubutik på stationsområdet. Länsstyrelsen framhåller vidare möjligheten att utöka planområdet med själva hamnen. Likaså bör övervägas att utfärda strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen för stranden norr och söder om hamnen. Byggnadsplanen bör därvid samtidigt upphävas för dessa områden. Slutligen konstaterar länsstyrelsen att det torde finnas under mark dolda fasta fornlämningar inom planområdet. Alla markavbanningar skall ske under antikvarisk kontroll av Skånes hembygdsförbund i Lund, som skall underrättas senast 14 dagar före arbetsstart. Det erinras om 6, 8 och 9 §§ fornminneslagen. Som anförts ovan överskrids de rekommenderade avstånden till butiken. Underlag för ytterligare en butik är f n otillräckligt. Om ändringar i dessa avseenden sker i framtiden finns fortfarande de planmässiga förutsättningarna att vid Brovägen etablera en andra butik i Nyhamns-läge. Därvid får trafiksäkerhetsfrågorna lösas i samband med byggnadslovsprövningen. Hamnen och stranden norr och söder därom bör planläggas enligt länsstyrelsens intentioner men i ett sammanhang och i en särskild plan. Det förutsätts att de av länsstyrelsen redovisade bestämmelserna om under mark dolda fasta fornlämningar följs till fullo. Vägverket har i skrivelse 1982-11-30 inget att erinra.

Bland övriga synpunkter från samrådsmöten och i skrivelser med anledning av planutställningen berörs i de flesta fall trafikföringen i området. Främst gäller detta väganslutningarna mot väg 22 och de konsekvenser dessa befaras få på det övriga vägnätet. Vid samråd och i besvärsskrivelserna har framförts ett flertal, ofta sinsemellan stridande, förslag till trafiklösningar. Även andra trafikfrågor har berörts, t ex var erforderlig parkering bör lokaliseras, hur gång- och cykeltrafiken föreslås korsas väg 22 och hur breda de bef vägarna föreslås bli. Det framhålls att tillkomsten av ett servicehus i Nyhamnsläge är angelägen och att lokaliseringen till stationsområdet mitt i byn är bra. Flera påpekar att huset bör byggas i ett plan och placeras så att en bef avloppsledning inte behöver flyttas. Vidare anses antalet bilplatser kunna begränsas inom detta område. Några vänder sig mot den förelagda radhusbebyggelsen närmast Brovägen. Andra reagerar mot den ca 10 m breda prickzonen väster om radhustomterna längs Janne Petters väg. Likaså i frågasätts avgränsningen av det område där det fordras särskild uppmärksamhet med avseende på bebyggelsens kulturhistoriska värde. Med hänsyn till de starkt skiljsktiga synpunkter som framförts av berörda fastighetsägare vid skilda tidpunkter betr lämpliga anslutningsvägar till väg 22 har planförslaget reviderats så att planområdet begränsats vad gäller Thin Jönsväg och Måns Jons väg med kringliggande bebyggelse. Vägverket har nämligen uppgivit att hastigheten på väg 22 i nuvarande läge mycket väl kan förbli 50 km/tim oberoende av om en ny väg byggs eller inte. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det nämligen då egalt vilken väg som hålls öppen mot väg 22. En annan konsekvens har blivit att förslaget även reviderats så att en tidigare föreslagna tunnel för gång- och cykeltrafik under väg 22 har ersatts med ett övergångsställe, som lämpligen signalregleras. Vägbredderna har i samråd med gatukontoret i möjligaste mån begränsats av miljöskäl till att följa bef förhållanden. Servicehuset byggs till större delen i två plan för att minska de interna kommunikationsytorna och utnyttja det begränsade utrymmet på bästa sätt. Planförslaget har reviderats så att servicehuset kan byggas med den bef avloppsledningen liggande kvar. Förslaget antal bilplatser bedöms vara rimligt i förhållande till anläggningens storlek. Radhusbebyggelsen närmast Brovägen ersätter ett kvarter med friliggande hus enl gällande plan för att inom kort gångavstånd öka underlaget för servicehuset enl socialkontorets önskemål. Prickzonen väster om radhustomterna förekommer givetvis även inne på dessa tomter och begränsar här radhusens byggrätt till en linje i liv med husens västfasader. Zonen är ett uttryck för strävan att av miljöskäl göra en klar åtskillnad mellan olika husvolymer, representerade av å ena sidan den äldre bebyggelsen längs Brovägen och å andra sidan radhusbebyggelsen längs Janne Petters väg. Avgränsningen av det område där bebyggelsens kulturhistoriska värde fordrar särskild uppmärksamhet utgår från den inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som redovisas i "Byggnadsmiljöer på Kullahalvön", Kulturnämnden i Höganäs 1977. I enlighet med inkomna synpunkter under planarbetet har området utökats i förhållande till inventeringens avgränsning med Bräcke 4:12, 4:33 och 9:9. I söder ingår Bräcke 2:146 i nämnda inventering, men har trots detta inte medtagits i planförslaget. I samförstånd med stadsarkitekten har nämligen konstaterats, att husets exteriör har så kraftigt förändrats sedan inventeringstillfället att det kan ifrågasättas om det är berättigat att fastigheten ingår i området med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Det 1984.01.26 reviderade planförslaget var utställt för granskning 1984.03.27 - 1984.04.27. Med anledning av inkomna skrivelser har planförslaget därefter reviderats i följande avseenden. Sadelmakarevägen har förlängts ca 15 meter åt öster. Prickzonen på Brunnby - Bräcke 2:170 har minskats och samtidigt har en reglering av bebyggelsen skett i form av en ytangivelse. Planförslaget har kompletterats med en kartbilaga, där det trafiksystem för norra delen av Nyhamnsläge redovisas som bildas

av gällande planer och föreliggande planförslag. Dessutom har cykelvägens illustrerade dragning justerats genom skogen på norra delen av stationsområdet. Under nämnda utställningstid har kommunstyrelsen dels förklarat sig inte ha någon erinran mot planförslaget dels föreslagit att frågan om eventuell gångtunnel under väg 22 omprövas. Vägverket har uppgivit att hastigheten på väg 22 i nuvarande läge kan förbli 50 km/tim oberoende av om en ny väg byggs eller inte. Verket har i skrivelse under utställningstiden ingen erinran mot det reviderade planförslaget i vilket det rekommenderas att ett övergångsställe signalregleras på väg 22 i höjd med Skonarevägen. I tidigare planförslag där samma korsning utformats med gångtunnel under vägen har bl a vägföreningen och många andra nyhamnslägebor vänt sig mot denna utformning. Med hänsyn till ovanstående har utformningen med signalreglering bibehållits.

Lund 1982.11.03

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Reviderat 1984.01.26, 1984.06.12

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

8/11 1984 § 137 betygari

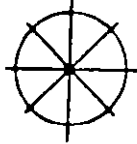
I tjänsten:

Eduard Bond
Kom. fullm. sekr.

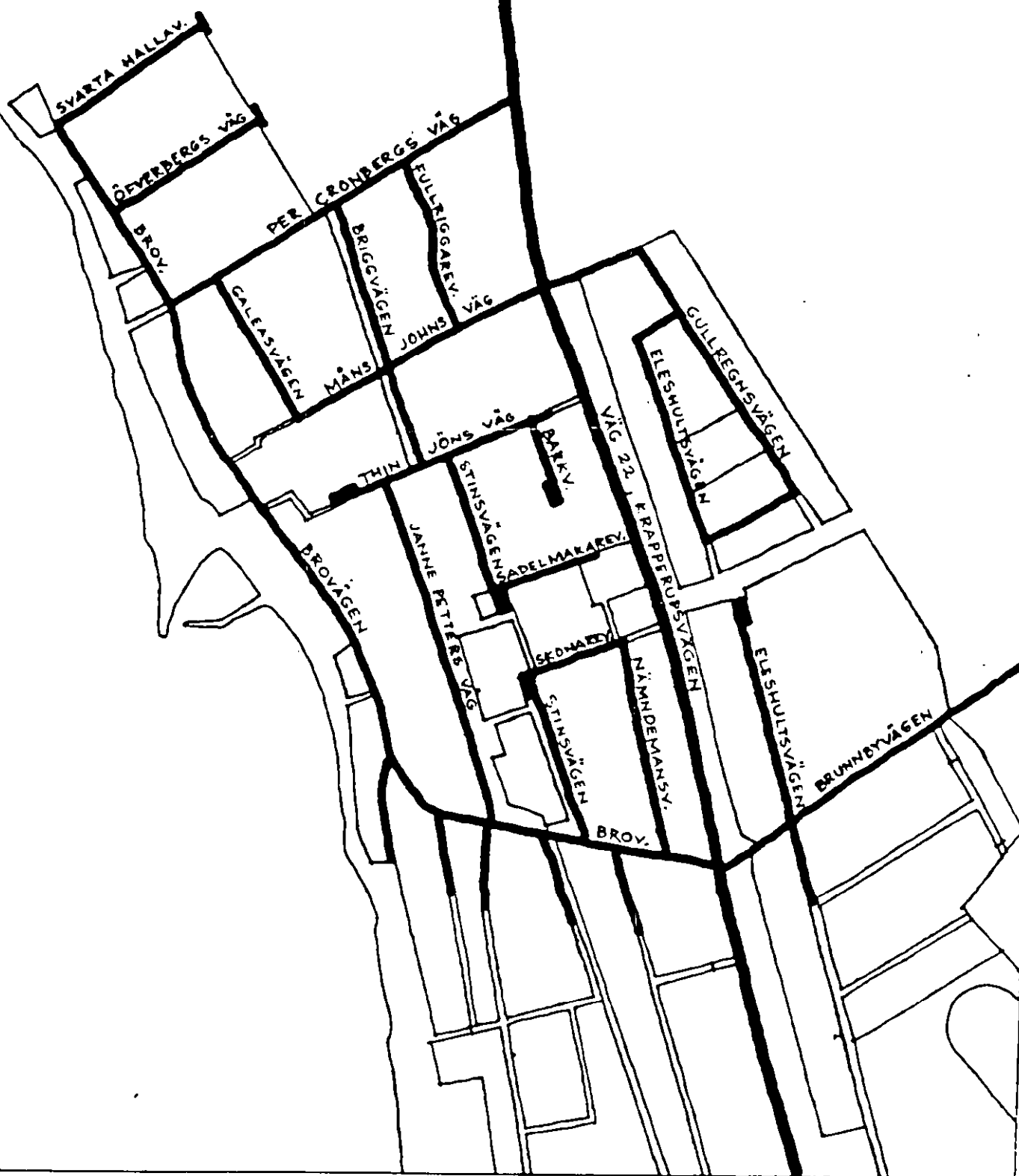
Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1985-12-12

Lars Ruppert

A. Villiam-llh



BILAGA.
FRAMTIDA TRAFIKSYSTEM FÖR
NORRA DELEN AV NYHAMNSLÄGE
VID EN UTBYGGNAD ENLIGT
GÄLLANDE PLANER OCH FÖRE-
LIGGANDE PLANFÖRSLAG FÖR
CENTRALA DELEN.
SKALA 1:5.000



Förslag till ändring av
byggnadsplan för centrala delen av
NYHAMNSLÄGE
Höganäs kommun, Malmöhus län.

PLANOMRÅDE

