

FRM

1284 - P61

karta: P₁

Upprättade år 1993	Dnr 93/416
Ärende Ändring av byggnadsplan för KULLENS HAVSBAD 1:1 mm	
Registerområde Höganäs	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

Ursprunglig plan, se akt.....

Ändring av plan, se akt...^{1284-P154}
(bestämmelser) ^{1284-P00/232}**Aktas
noga!***Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagerens bekostnad.

Till akten hör

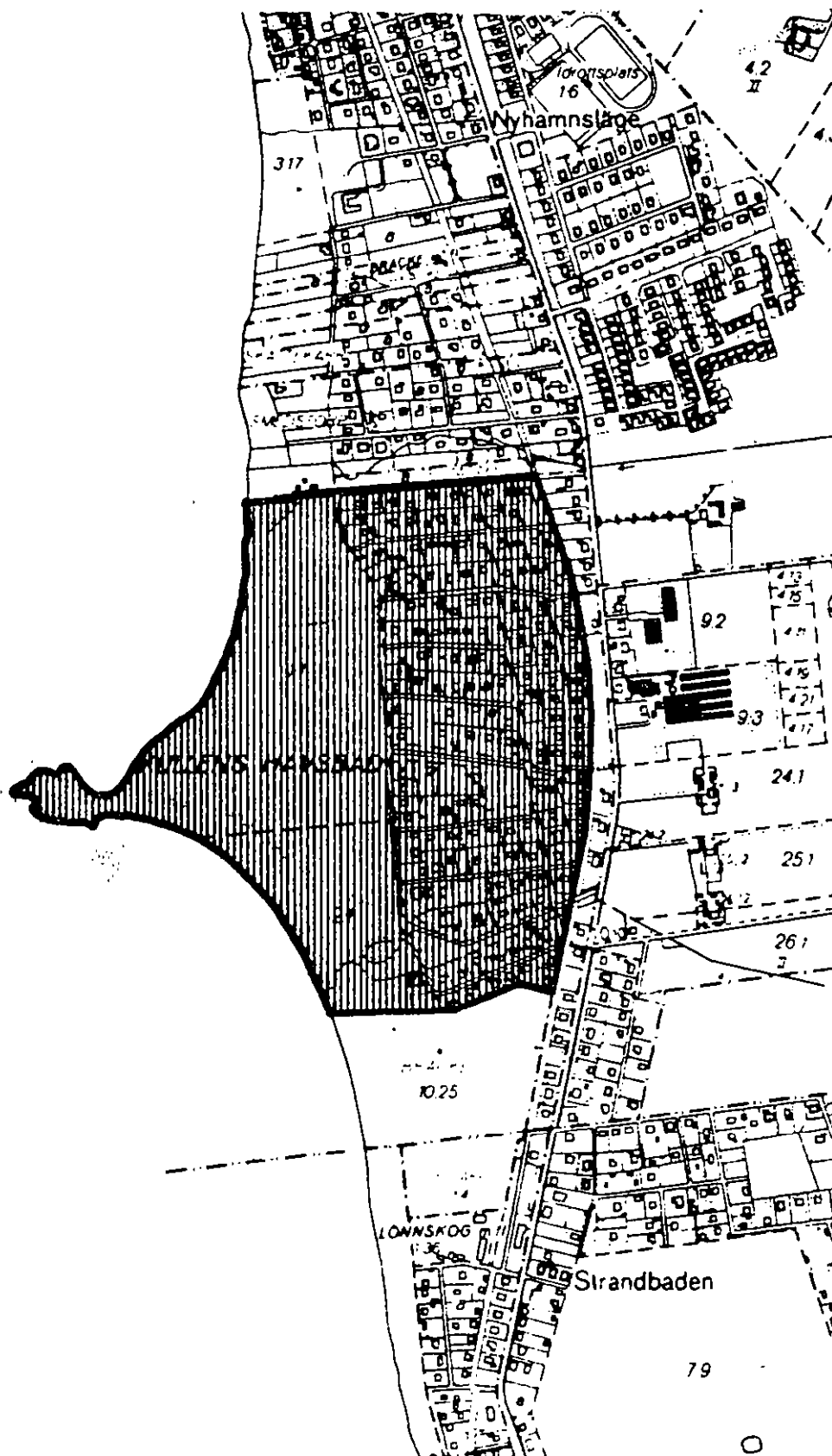
1 band
53 numrerade sidor
— inneliggande karta
1 annan karta

P₁

Förslag till ändring av byggnadsplan för
KULLENS HAVSEAD 1:1 mm
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 1988 -04- 0 8		
Länsstyrelsen Malmö		
Antal bil.		

PLANOMRÅDE



Beskrivning tillhörande
förslag till ändring av byggnadsplan för
KULLENS HAVSBAD 1:1 mm.
Höganäs kommun, Malmöhus län.

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

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

För planområdet gäller byggnadsplaner fastställda 1940.04.01, 1941.07.28, 1942.10.01, 1956.01.11, 1956.05.12, 1968.12.17 och 1981.11.03. För angränsande områden gäller byggnadsplaner fastställda 1940.04.01, 1942.10.01, 1946.06.13, 1956.01.11, 1973.04.06 och 1981.11.03.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Planområdet ligger omedelbart söder om Nyhamnsläge och väster om väg 111. Det sträcker sig från Stora Skärsvägen i norr till Strandbadsskogen i söder samt från havet i väster till gamla banvallen i öster.

Närmare hälften av planområdet består av ett bostadsområde där det bara finns några få tomter obebyggda. Här överväger andelen fritidshus, men en process pågår som innebär att allt fler hus förändras till helårsbostäder. Det finns både äldre hus från 1930-talet och alldeles nybyggda hus, både hus med och utan vindsinredning, men samtliga i raden närmast havet saknar vind. I kvarteret mellan Strandbadsvägen, Tennismärgen och Tallbacksvägen ligger några permanentus, som skiljer sig från övrig bebyggelse genom sina stora volymer och platta tak. Vid Tennismärgen ligger också en tennisanläggning med klubbhus, tre banor och parkering.

Trots att bostadsområdet till största delen är utbyggt domineras det av trädvegetation, huvudsakligen tall, bl a beroende på stora tomter och i många fall små hus. Den lummiga karaktären förstärks av den bevuxna och centrala parkytan vid Norra Skogsvägen och av de likaså bevuxna stråken på ömse sidor om Harklövervägen och Tall-backsvägen. Längs den senare rin- ner dessutom en bäck.

Som kontrast är den andra hälften av planområdet en stor obebyggd kuthed. I dess norra del och närmast bebyggelsen utbreder sig buskaktigt låg och ganska tät tallskog med trånga genomsläpp som medger passage. Längre söder- och västerut blir vegetationen lägre, landskapet öppnar sig alltmer och blir slutligen närmast havet ren sandstrand med låga dyner. Karakteris- tiskt är det stora revet med stenar och grund långt ut i havet. Detta är en värdefull uppehållsplats för ett stort antal sjöfåglar. Den öppna heden och sandstranden gör området utomordentligt attraktivt för bad och strö- vande. Området utgör en del av naturreservatet Nyhamnsläge - Strandbadens kuthedsreservat, förordnat 1977.11.29.

Terrängen skiftar så att planområdets två hälfter nivåmessigt ligger på var sin platta. I övre delen av den lutande zon som skiljer den högre bostadsdelen från den lägre kutheden ligger den tidigare nämnda hus- raden utan vindsinredning som ett band och markerar övergången mellan strand och bebyggelse.

I planområdets norra del finns två fasta fornlämningar, som ligger på Kullens havsbud 1:23 och 1:40. Vid riksantikvarieämbetets besiktning fram- kom att den södra fornlämningen sannolikt utgörs av två högar. Lämning- arna är av äldre järnålderstyp och hör samman med en forntida kustbosätt- ning. Det gamla sambandet med kutheden och havet är tydligt uppfattbart. Ämbetet anser det angeläget att fornlämningarna och deras miljö bevaras

åt framtiden, varför länsstyrelsen föreslagit en gränsofstämning av fornlämningsområdet. Ytterligare fler under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lag av den 12 juni 1942 om fornminnen och får ej utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Alla grävnings- eller schaktningsarbeten ska ske under antikvarisk kontroll.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget är främst föranlett av kommunala beslut att göra en planöversyn så att en begränsad och kontrollerad permanentning i Kullens havsbad ska kunna ske. Då området till stor del ligger på ett avstånd från kommunal och kommersiell service, som nått och jämnt är acceptabelt för helårsbostäder, är inte en omfattande ökning av antal boende önskvärd. Dessutom är en delning av de nuvarande, relativt stora tomterna olämplig av miljöskäl. En delning skulle nämligen leda till att ytterligare ett bostadshus kan uppföras på så gott som varje tomt. Detta skulle medföra en omfattande fällning av den bef trädvegetationen, som ger området dess speciella egenart. Planöversynen syftar givetvis också till att tillgodose dagens krav på områden för helårsbosättning vad beträffar t ex tillgång på lekplatser och trafiksäkerhet.

Planförslaget är disponerat så att markanvändningen enl gällande plan i stort sett bibehålls, dvs marken reserveras för bostäder, park, vägar och idrott. Ändringarna gäller bl a möjligheterna att bebygga bostadskvarteren. De innebär också att tillräckligt utrymme ordnas för lekplatser, att vägsystemet utformas på ett trafiksäkert sätt och med stor anpassning till miljö och vegetation samt att mark reserveras för tennisbanor.

Bostadskvarterens gränser förändras i mycket liten utsträckning, störst blir förändringen i kvarteret mellan Ättehögvägen och Röllekavägen, där en obebyggd tomt ändras till park, se vidare om detta längre fram. I övrigt gäller gränsjusteringarna t ex vissa aldrig utförda hörnavskärningar enl gällande plan, där trafiksäkerheten medger att de bef förhållandena följs. Samtliga bostadskvarter reserveras för fristående hus. Vindsinredning tillåts utom i zonen närmast havet, där ju husen som nämnts tidigare saknar vind. Den låga takresningen motiverar dessutom här en begränsning av taklutningen. I bostadskvarteren sker en anpassning till de bef husens lägen genom att zonerna för mark som får bebyggas blir ändrade i många fall. I kvarterens inre får marken bara bebyggas med garage, förråd och mindre delar av huvudbyggnaden. För merparten av bostadskvarteren gäller att byggnadsytan på varje tomt inte får överskrida 120 m² för bostadshus om vind inreds och 170 m² om vind inte inreds samt 30 m² för uthus, dock att sammanlagt högst en femtedel av tomten får bebyggas. Om huvudbyggnaden överskrider 120 m² begränsas dessutom taklutningen. För zonen närmast havet, där vindsinredning inte tillåts, gäller att byggnadsytan på varje tomt inte får överskrida 170 m² för bostadshus och 30 m² för uthus, dock att sammanlagt högst en fjärdedel av tomten får bebyggas. En tillämpning av ovanstående skall förhoppningsvis resultera i att permanentningen hålls under kontroll, att tomterna förblir relativt stora och att stora delar av den bef trädvegetationen kan bestå. Dock beräknas ca 15 nya hus på obebyggd mark kunna uppföras i Kullens havsbad, huvudparten utan att ny fastighetsbildning behöver ske. I norra delen, där de två tidigare nämnda fasta fornlämningarna ligger, begränsas byggnadsrätten på riksantikvarieämbetets begäran. De obebyggda fastigheterna 1:13 och 1:42 får inte någon byggnadsrätt medan de bebyggda 1:23 och 1:40 får begränsad byggnadsrätt i väster.

Hela kustheden utläggs givetvis som park liksom utlöparna längs Harklövervägen och Tallbacksvägen samt den stora centrala gröningen vid Norra Skogsvägen. Den senare är en utmärkt samlings- och rekreationsplats för både vuxna och barn. I bostadsområdets norra del finns behov av en motsvarighet för de mindre barnens lek på rimligt gångavstånd. Därför ändras bostads-

kvarteret mellan Ättehögsvägen och Röllekavägen och en tomt som ägs av kommunen reserveras för park i form av lekplats.

Beträffande trafiken i området har redan vissa trafikreglerande åtgärder genomförts, t ex begränsad hastighet, förbjuden genomfart, förbjuden körriktning. Dock föreslås i planförslaget mer genomgripande förändringar med utgångspunkt från dels att helårsbosättning ska ske inom planområdet, dels att stor hänsyn till miljön ska råda. Trafiksäkerheten på den ca 700 meter långa Norra Skogsvägen avses bli förbättrad. Genomfartstrafik förhindras genom att en avstängning ordnas på parkmark i anslutning till lekplatsen mellan Ättehögsvägen och Röllekavägen. Trots detta behålls möjligheten att med bil passera genom området via Triftvägen på ett kroktigt och långsamt sätt. För att dämpa hastigheten föreslås Norra Skogsvägen få en relativt smal körbana, som följer det befästa läget genom att remsor med parkmark placeras längs vägens västra sida med undantag för befästa tomtutfrarter. Dessutom föreslås i höjd med den stora centrala gröningen liksom för ungefär mitt på Triftvägen att hastighetsdämpande åtgärder vidtas, t ex att gupp införes samtidigt som körbanan trängs samman så att bara en bil i taget kan passera i vardera körriktningen. Strandbadsvägen är i gällande plan öppen för trafik från Stora Skärsvägen i norr till Trollskogsvägen i söder men på sina ställen inte utbyggd. För att förhindra genomfartstrafik och inte minst för att värna om den värdefulla vegetationen avbryts i planförslaget Strandbadsvägen på flera punkter och vägmarken minskas så långt det är möjligt med tanke på befästa utfarter. Detta betyder att Ginstvägen och Ättehögsvägen blir återvändsgator och att kontakten i väster bryts mellan Stora Skärsvägen och Ginstvägen, mellan Ättehögsvägen och Röllekavägen samt mellan Harklövervägen och Martornsvägen. Av miljöskäl följer körbanan på både Harklövervägen och Tallbacksvägen helt befästa läge och bredd. Av skonsamhet mot gravhögen intill Ättehögsvägen slutar vägen i väster med en minimal vägbredd fram till en framtida tillfart till Kullens havsbad 1:5. I Tennisvägens östligaste del finns gästparkering med vändplats, övrig gästparkering beräknas kunna ske på tomtmark och som längsstående gatuparkering.

Idrottsområdet vid Tennisvägen förändras inte i förhållande till gällande plan. Det betyder att byggrätt kvarstår för klubbhuset och att övrig kvartersmark kan användas för tennisbanor och parkering i likhet med nuvarande verksamhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Inom planområdet finns ett utbyggt ledningsnät för vatten-, avlopps- och elförsörjningen. Elnätet behöver förstärkas bl a genom att en ny transformatorstation byggs vid Norra Skogsvägen intill den planerade lekplatsen i kvarteret mellan Ättehögsvägen och Röllekavägen.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet i utredningsområde U1, Kullens havsbad, vilket innebär att skyddsrumspanering ej ansetts möjlig vid upprättandet av skyddsrumspanen. Området saknar f n skyddsrum.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Planförslaget är utarbetat med hänsyn till de råd och anvisningar för planering av bostadsbebyggelse som utgivits av Statens planverk 1975, Bostadens grannskap. Därvid överskrids de rekommenderade avstånden till skola, förskola, fritidslokaler och dagligvarubutik. Avstånden till närmsta lekpark och bollplan överskrids vad beträffar områdets nordligaste del. Dessa överskridanden beror på att bebyggelsen i Kullens havsbad fullständigt domineras av friliggande småhus, både fritidshus och helårsbostäder, i enlighet med kommunens målsättning. Det saknas alltså tillräckligt underlag inom rekommenderade gångavstånd. Som godtagbar kompensation finns dock motsvarande tillgänglighet till kollektiv-

trafikförbindelse (buss) längs väg 111 med skola, förskola, fritidslokaler och dagligvarubutik i Nynamnsåge. Betr. avstånden till lekpark och bollplan för områdets nordligaste del finns ev utrymme för sådan verksamhet på kustområdet i väster.

Grundkartan är framställd 1983 av VIAK AB i Malmö och kompletterad i juni 1986 av mättningskontoret i Höganäs. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon V 1938 resp system Höganäs 1969, medan mätklassen är III.

Planarbetet har skett i samråd med länsstyrelsen, vägverket, och berörda fastighetsägare samt med kommunens planeringsutskott. Vid samrådsmöte med berörda fastighetsägare 1984.08.08 anfördes kritiska synpunkter på ett önskemål från Höganäs Tennisklubb att göra det möjligt att i framtiden uppföra en tennishall. Likaså kritiserades föreslagen största byggnadsyta för garage och förråd. I zonen närmast havet borde byggnadsytan vara större än i de övriga kvarteren med hänsyn till att vindsinredning inte skulle tillåtas i denna zon. Även skriftligen har flera fastighetsägare protesterat mot en ev tennishall. Nämnade synpunkter har tillgodosetts i föreliggande planförslag med undantaget att största byggnadsytan för garage och förråd bibehållits så att så mycket som möjligt av trädvegetationen kan bestå. För befintliga uthus som överskrider tillåten byggnadsyta ger föreslagna övergångsbestämmelser rätt att vidtaga vissa byggnadslovspliktiga åtgärder. Detta gäller för övrigt även för befintliga huvudbyggnader.

Det 1984.09.06 upprättade planförslaget var utställt för granskning 1985.02.18 - 1985.03.11. Efter utställningen har länsstyrelsen yttrat sig och därvid bifogat ett yttrande från riksantikvarieämbetet samt har ytterligare skrivelser inkommit. Med anledning av detta har planförslaget reviderats i följande avseenden. De obebyggda fastigheterna Kullens havsbad 1:13 och 1:42 får inte någon byggnadsrätt. På de bebyggda 1:23 och 1:40 har byggnadsrätten begränsats i väster till en linje i linje med västra husfasaderna samt betr 1:23 också i söder vad gäller marken omedelbart söder om den nord-sydliga huslängan. Ättenögsvägen har förkortats och slutar i väster med en minimal vägbredd fram till en framtida tillfart till Kullens havsbad 1:5. Planbestämmelserna har ändrats så att inom de områden där vindsinredning tillåts får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 120 m² om vind inreds och 170 m² om vind inte inreds. Dessutom har taklutningen reglerats inom samma områden genom ett tillägg att lutningen får vara högst 22 grader om huvudbyggnad upptar en byggnadsyta som är större än 120 m². Vissa synpunkter, som inte avgörs i byggnadsplan, t ex att vägvästangningarna genomförs med effektiva avspärmmingar, att tillräckligt antal vägskyltar sätts upp vid Norra Skogsvägens avstängning och att mer asfaltering undviks kommer att vidare-befordras till vägföreningen Kullens Havsbad och till gatukontoret för ev beaktande. Några fastighetsägare med synpunkter på naturreservatets skötsel uppmanas vända sig direkt till länsstyrelsen.

Det 1986.06.30 reviderade planförslaget var utställt för granskning 1986.07.07 - 1986.07.29, varvid tolv besvärsskrivelser inkom. Med anledning av vissa synpunkter i de inkomna skrivelserna har planförslaget ytterligare reviderats. Norr om huset på Kullens havsbad 1:40 och nordost om huset på 1:41 utökas således byggnadsrätten till att överensstämma med gällande plan. Dessutom kommer några synpunkter som inte har föranlett någon revidering av planförslaget att vidarebefordras till berörda instanser. Det gäller (översändande till trafikinämnden om en ev skylt som upplyser att Ättenögsvägen saknar vändplats samt till gatukontoret och vägföreningen Kullens Havsbad om Strandbadsvägens avstängning i höjd med Kullens havsbad 1:9.

Lund 1984-09-06
Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christen Jarnlo
Christen Jarnlo

Reviderat 1986.06.30, 1987.04.27
Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christen Jarnlo
Christen Jarnlo

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
25/6 1987 s 8/ betyg
i tjänsten:

Stefan Romare
fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Älmasåhus län beslut

92 0702

117-0112

Bestämmelser tillhörande
förslag till ändring av byggnadsplan för
KULLENS HAVSBAD 1:1 mm,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

		117:1
Ink. 1988 -04- 0 8		
Länsstyrelsen Malmö		
Antal bil.		

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

- Mom 1 Byggnadsmark
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- Mom 2 Specialområden
- a Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
 - b 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 med garage, förråd mm samt även med mindre del av huvudbyggnad.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

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

§ 4 BYGGNADSSÄTT.

På med F betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 5 BYGGNADS LÄGE.

Fristående garage, förråd mm får uppföras i tomtplatsgräns där så provas lämpligt.

§ 6 EXPLOATERING AV TOMTPLATS.

- Mom 1 På tomtplats som omfattar med F betecknad mark får endast en huvudbyggnad samt ett garage och ett förråd uppföras.
- Mom 2 På tomtplats som omfattar med FI betecknad mark får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 120 kvadratmeter om vind inreds och 170 kvadratmeter om vind inte inreds samt garage och förråd sammanlagt inte större byggnadsyta än 30 kvadratmeter. Sammantaget får dock högst en femtedel av tomtplatsen bebyggas.
- Mom 3 På tomtplats som omfattar med FI betecknad mark får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 170 kvadratmeter samt garage och förråd sammanlagt inte större byggnadsyta än 30 kvadratmeter. Sammantaget får dock högst en fjärdedel av tomtplatsen bebyggas.
- Mom 4 På med F betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I garage eller förråd får boningsrum inte inredas.

§ 7 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 n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

Mom 4 På med I betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter.

Mom 5 Transformatorstation, garage eller förråd får inte uppföras till större höjd än 2,8 meter.

Mom 6 På med siffra i triangel betecknad mark får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

Mom 7 På med FI betecknad mark får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 22 grader om huvudbyggnad upptar en byggnadsyta som är större än 120 kvadratmeter.

§ 8 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE.

Utan hinder av vad i § 2 mom 1 och 2, § 6 mom 2 och 3 samt § 7 mom 1, 4, 6 och 7 föreskrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om inte byggnadens avstånd från angränsande allmän plats eller bostadsfastighet därigenom minskas samt byggnadens yta, våningsantal, höjd eller taklutning därigenom ökas.

Lund 1984.09.06

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Järnlo
Christer Järnlo

Reviderat 1986.06.30

Stefan Romare *Christer Järnlo*
Stefan Romare Christer Järnlo
Arkitekter SAR

Bestämmelserna gäller även efter revideringen 1987. 04.27.

Stefan Romare *Christer Järnlo*
Stefan Romare Christer Järnlo
Arkitekter SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

25/6 1987 § 81 betygar:

tjänsten:

Anders...
om. fullm. sekr.

Tillhör länsläns i Högåns län beslut 920702

Anders...

Anders...