

1284-P013

karta: P

HANDLINGAR

Upprättade år	1986	Dnr	11.082-2798-85
Ärende	Fastställelse av upphävande och ändring av byggnadsplan för del av Bölsåkra 3:6 och Tranekärr 3:21 m fl mellan Skäret och Svanshall i Höganäs kommun		
Registerområde	Höganäs		
Kommun	Höganäs	Län	Malmöhus

Till akten hör

1 band

27 numrerade sidor

innehållande karta

P annan karta

Bestämmelser tillhörande
förslag till upphävande och
ändring av byggnadsplan för del av
BÖLSÅKRA 3:6, TRANEKÄRR 3:21 m fl
mellan Skäret och Svanshall
i Höganäs kommun, Malmöhus län.

§ 1 BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Byggnadsmark

- a Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b Med CHt betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt hotelländamål.

§ 2 MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS.

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

§ 3 BYGGNADSSÄTT.

På med F betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 4 EXPLOATERING AV TOMT.

Mom 1 På tomtplats som omfattar med F betecknad mark får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

Mom 2 På med F betecknad mark får huvudbyggnad uppta en areal av högst 100 m² och uthus eller annan gårdsbyggnad högst 25 m².

Mom 3 På med F betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

§ 5 BYGGNADS UTFORMNING.

Mom 1 På med romersk siffra betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 2 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

Mom 3 På med I betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,2 meter, och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större höjd än 2,4 meter.

Mom 4 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Mom 5 Inom med B eller CHt betecknat område skall särskild uppmärksamhet ägnas bebyggelsens utformning och färgsättning med hänsyn till landskapsbilden och naturvårdens intressen.

§ 6 UTFARTSFÖRBUD.

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

§ 7 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE.

Inom med w betecknad mark får utan hinder av vad i § 4 mom 2 och i § 5 mom 3 föreskrivits, till nybyggnad hänförlig ändring

av befintlig byggnad företas om inte byggnadens yta, höjd eller våningsantal därigenom ökas.

Lund 1984.12.05

Stefan Romare Hans Folkeson
Stefan Romare Hans Folkeson
Arkitekter SAR

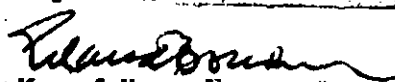
Bestämmelserna gäller även efter revideringen.

Lund 1985.06.03

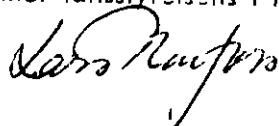
Stefan Romare Hans Folkeson
Stefan Romare Hans Folkeson
Arkitekter SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
4/7 1985 § 86 betygar:

I tjänsten:


Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1985-11-12



Robert Werner

Förslag till upphävande och
ändring av byggnadsplan för del av
BÖLSÅKRA 3:6, TRANEKÄRR 3:21 m fl
mellan Skäret och Svanshall
i Höganäs kommun, Malmöhus län.

Upprättat i Lund 1984.12.05

Stefan Romare Hans Folkesson
Arkitekter SAR

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Gällande områdesgräns enligt detaljplan
- - - Gällande bestämmelsegräns enligt detaljplan
- Registerområdesgräns
- Fastighetsgräns
- Häck, staket
- Stenmur, släbmur
- - - Väg
- Stig
- Dike
- Luftledning
- Nivåkurva
- Bostads- resp uthus
- 116 Registernummer för fastighet
- 117 Littera för samfällt område
- 118 Polygonpunkt
- 119 Koordinatpunkt

BYGGNADSPLANE BETECKNINGAR

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns belägen 6 meter utanför det område förslaget avser
- Gräns för område inom vilket byggnadsplan avses att upphävas
- Gällande områdesgräns avsedd att bibehållas
- Gällande områdesgräns avsedd att utgå
- Gällande bestämmelsegräns avsedd att utgå
- Områdesgräns
- Områdesgräns från vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras
- Bestämmelsegräns

OMRÅDESBETECKNINGAR

- Allmän plats
- Väg
- Park
- Byggnadsmark
- BF Bostäder, fristående hus
- CH Samlingslokaler och hotell

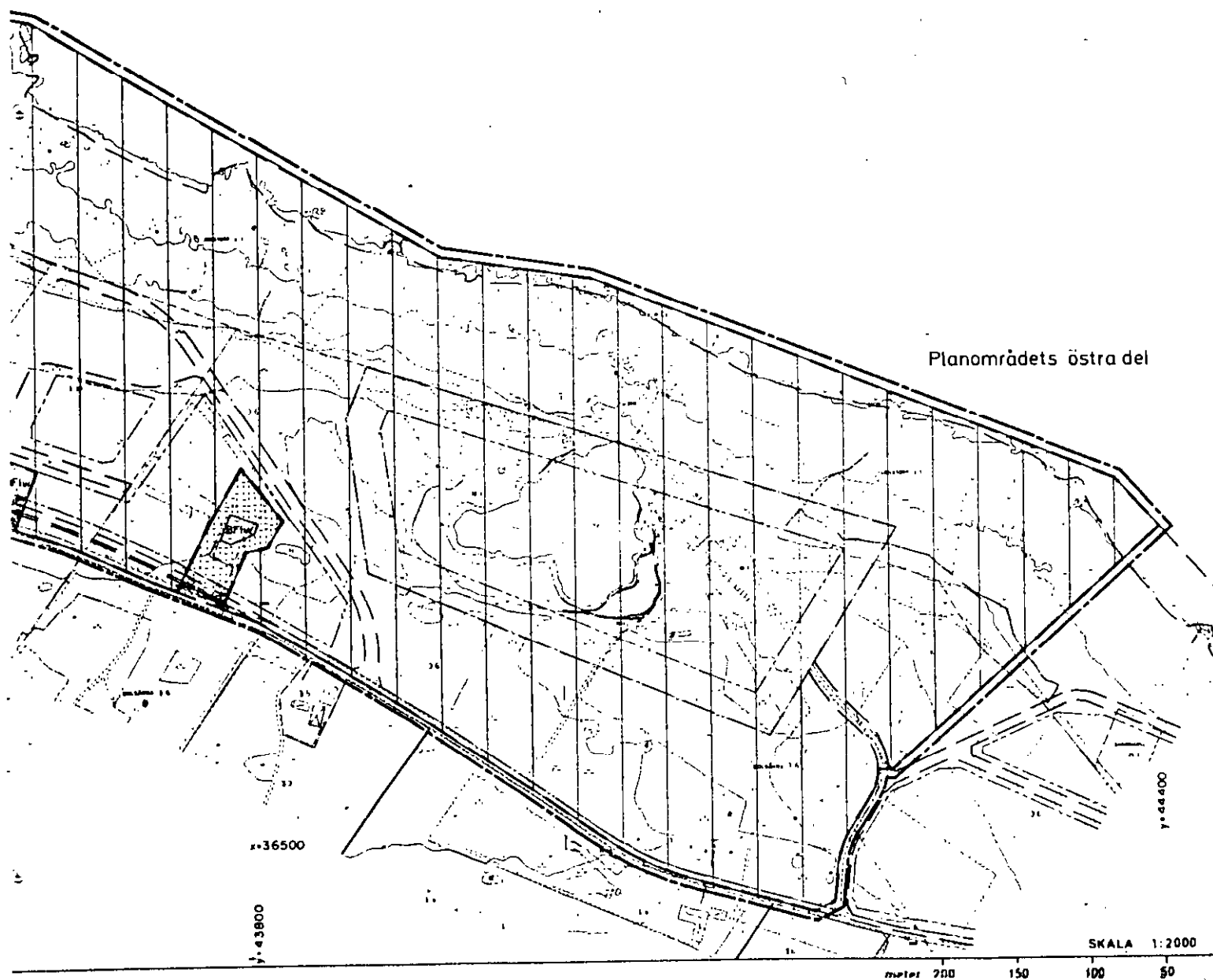
ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- Mark som inte får bebyggas
- 1 Antal våningar
- n Förbud mot vindsinledning
- 45 Byggnadshöjd
- Förbud mot utfart. Halvcirkel markerar förbudets slut
- W Övergångsbestämmelse

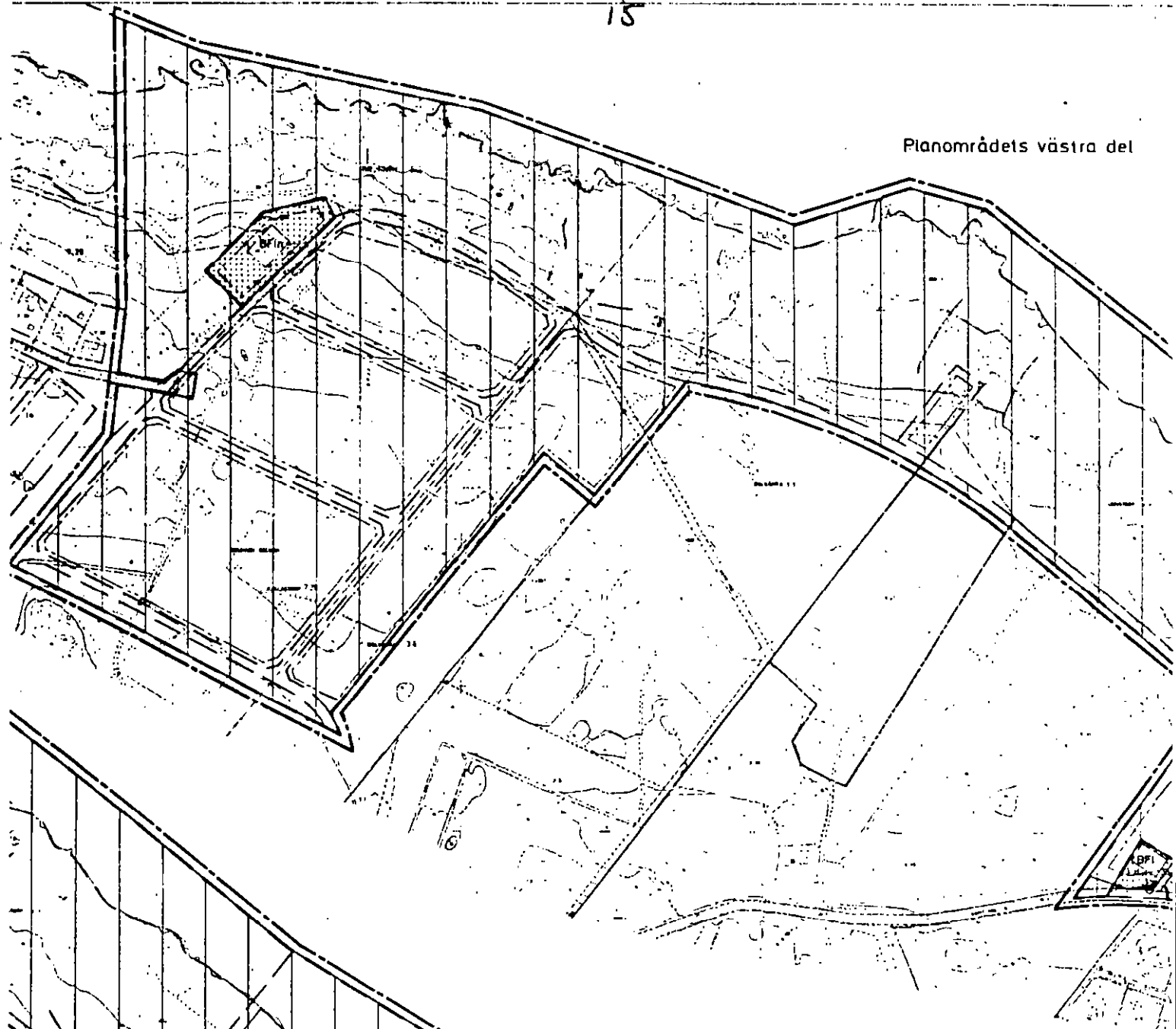
ILLUSTRATIONER

- Område där byggnadsplan avses att upphävas

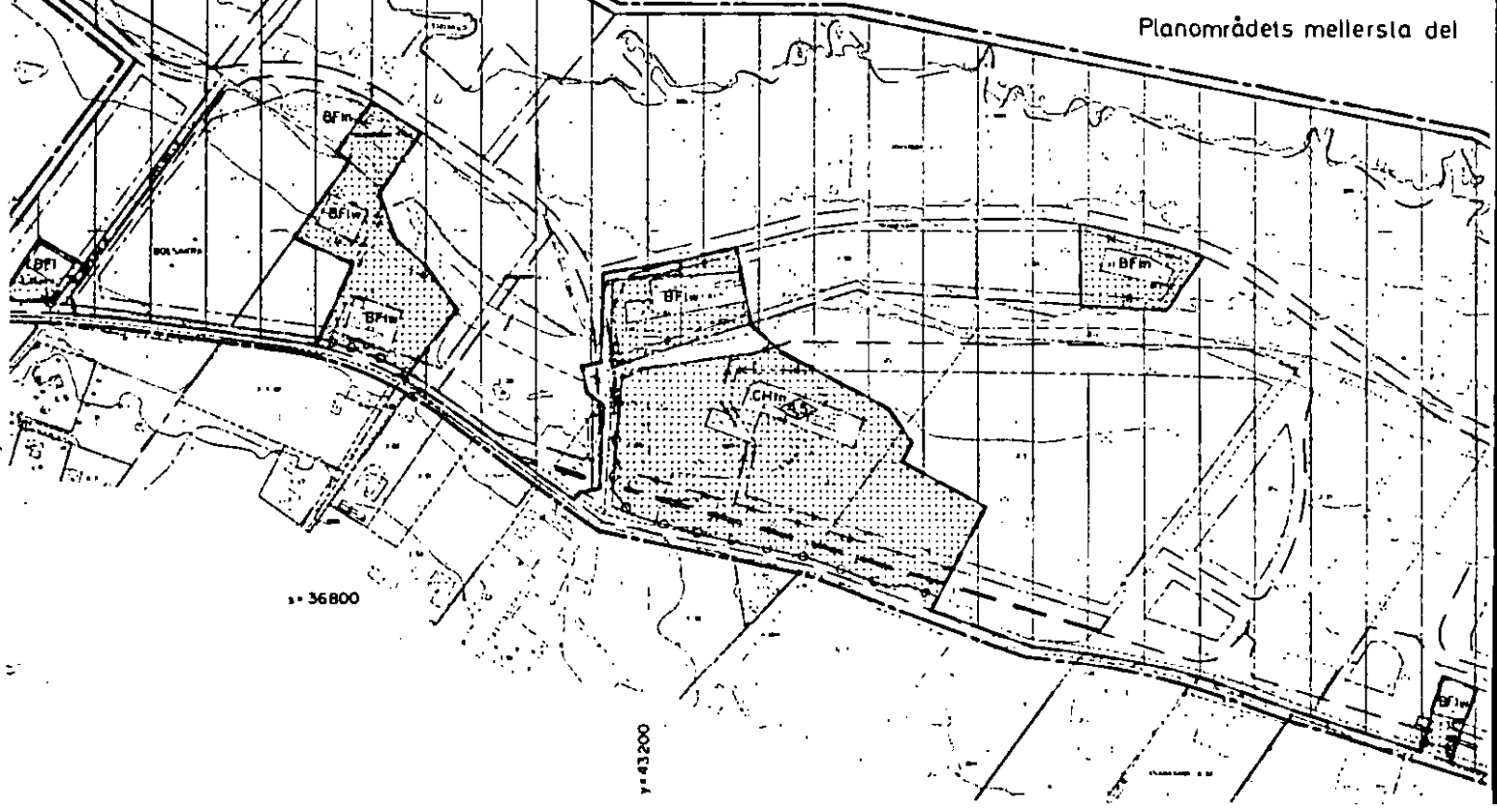
Grundkorten upprättad 1971 och kompletterad 1977 av VIAK AB Malmö
samt reviderad i juni 1984 av stadsingenjörskontoret i Höganäs.



Planområdets västra del



Planområdets mellersta del



1:36800

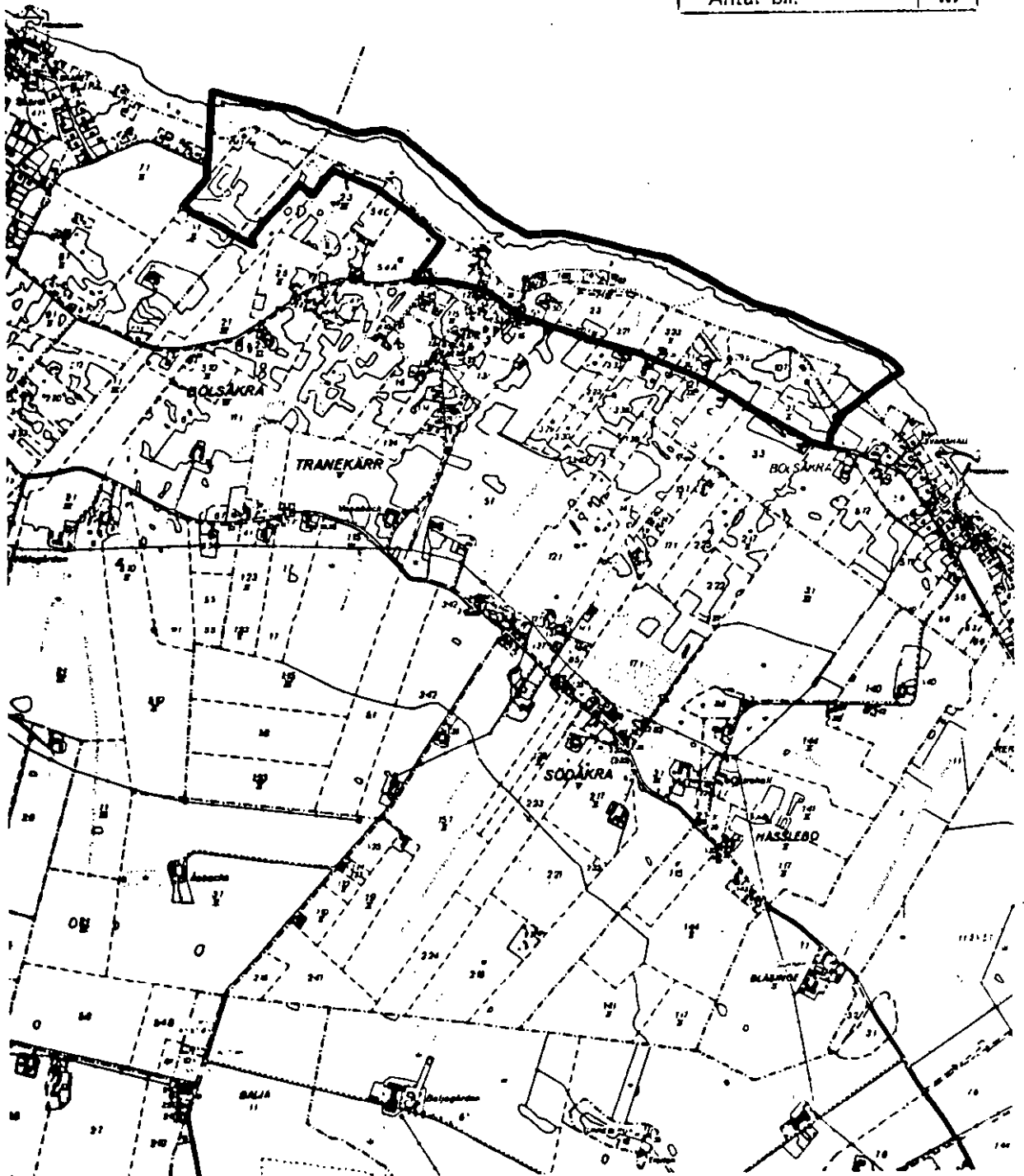
Förslag till upphävande och
ändring av byggnadsplan för del av
BÖLSÅKRA 3:6, TRANEKÄRR 3:21 m fl
mellan Skäret och Svanshall
i Höganäs kommun, Malmöhus län.

71:1

11 082	2995	35
Ink. 1985 -08- 0 6		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

PLANOMRÅDE

11 082-1098-184	
Ink. 1985 -10- 0 4	
Länsstyrelsen, Malmö	
Antal bil.	11



Beskrivning tillhörande
förslag till upphävande och
ändring av byggnadsplan för del av
BÖLSÅKRA 3:6, TRANEKÄRR 3:21 m fl
mellan Skäret och Svanshall
i Höganäs kommun, Malmöhus län.

71:2

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

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

Större delen av planområdet omfattas av byggnadsplan fastställd av Kung. Maj:t 1949.05.20. För ett mindre, centralt beläget område invid väg 1451 gäller byggnadsplan fastställd 1954.11.02 och för ett mindre parti i planområdets västligaste del byggnadsplan fastställd 1956.07.23. För planområdet gäller nybyggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen.

För angränsande områden i väster gäller byggnadsplan fastställd 1964.06.15. Öster om planområdet gäller ovannämnda byggnadsplan fastställd 1949.05.20. Angränsande markområden i söder är ej planlagda. I norr följer planområdet strandlinjen.

För planområdet och angränsande område i sydväst gäller förordnande enligt 19 § i naturvårdslagen i enlighet med länsstyrelsens beslut 1972.06.22.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Planområdet är beläget mellan Skärets och Svanshalls fiskelägen vid Skäldervikskusten i Höganäs kommun. Området ligger mellan havet och allmänna vägen 1451.

Området är en del av den kusthed och fäladsmark som ingick i den stora betesallmanningen Kulla fälad. Markförhållandena och vegetationen är mycket omväxlande med t ex stenstrand, ängs-, hed- och hagmarker, buskage, träddungar och skogspartier. Mindre delar av området är uppodlade och dessutom finns några barrskogsplanteringar.

I planområdets östra del har stenbrytning tidigare ägt rum. Rester härav finns i form av ett öppet, delvis vattenfyllt, stenbrott, byggnader och fundament av betong, elledningar, vägar, etc. Träd- och buskvegetation vandrar nu in över området.

I anslutning till Bökebäcks hamn i planområdets mellersta del finns en mindre hussamling. Vid hamnen ligger här några äldre fiskebodas, vilka bedöms vara av visst kulturhistoriskt värde. Söder och sydost om hamnen finns två bebyggelsegrupper med sammanlagt sex bostadshus och en semesterhemsanläggning, Bökebäcksgården. Mellan husgrupperna finns omedelbart norr om den allmänna vägen en f d grustäkt, vilken nu förbuskas.

Mellan Bökebäcksgården och stenbrottet ligger tre bostadshus, dels två äldre bostadshus i anslutning till väg 1451, dels ett yngre fritidshus utan biltillfart nere på strand- och kustheden ca 400 meter öster om Bökebäcks hamn. Omedelbart väster om det senare finns en obebyggd bostadsfastighet, avstyckad enligt gällande byggnadsplan.

I planområdets västra del finns ytterligare två fritidshus, ett nere på stranden ca 400 meter väster om Bökebäcks hamn och ett uppe på landborgen ytterligare ca 500 meter västerut.

Vid inventeringarna i samband med förarbetet för den fysiska riksplaneringen har planområdet och angränsande områden i söder och väster befunnits vara av riksintresse för naturvården och det rörliga friluftslivet. Planområdet ingår i detta avseende i ett större område, omfattande i stort sett Kullahalvöns norra del, vilket utöver att vara av riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv till större delen även innehåller kulturhistoriska miljöer av riksintresse och områden av betydelse för kulturminnesvården.

I det fortsatta riksplanearbetet har länsstyrelsen, regeringen och riksdagen uttalat att kustområdena i Malmöhuslän tillhör de områden i landet där det är särskilt angeläget att friluftslivets och naturvårdens intressen säkerställs. Det har vidare ansetts vara angeläget att obebyggda strandområden och luckor i strandbebyggelsen bevaras obebyggda. Möjligheterna att bevara eller genom olika åtgärder öka tillgängligheten till stränderna bör särskilt uppmärksammas bl a utmed Skäldervikskusten.

Inom planområdet finns tre kända fornlämningar. Vid det f d grustaget sydost om Bökebäcks hamn samt vid stenbrottet i planområdets östra del finns boplatser från den äldre stenåldern. Ungefär mitt mellan dessa finns en boplatz från yngre stenåldern belägen på strandvallens sluttning. Ingen av boplatserna är synlig ovan mark. Härutöver kan ytterligare under mark dolda fornlämningar finnas inom planområdet. Fornlämningar skyddas av bestämmelserna i lagen av den 12 juni 1942 om fornlämningar och får ej utan länsstyrelsens tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget ingår som en del i ett antal planförslag och förslag till naturvårdsförordnanden, vars omfattning redovisas i en kartbilaga. Dessa förslag syftar till att bevara ett för naturvård och friluftsliv riksintressant område vid Skälderviken. I detta syfte föreslås gällande byggnadsplaner med outnyttjade byggnadsrätter upphävas i kustområdet mellan Skäret och Svanshall och istället föreslås det riksintressanta området avsättas som naturreservat. Vidare eftersträvar man att förbättra gällande naturreservat för Östra Kullaberg samt att upphäva gällande planer med outnyttjade byggnadsrätter i ett ur landskapsbildssynpunkt mycket utsatt område norr om Nyhamnsläge. Såsom ersättning för de byggnadsrätter som avses utsläckas föreslås byggnadsrätter tillskapas genom planläggning av några områden som är mindre känsliga ur naturvårdssynpunkt samt lämpligare belägna med hänsyn till tätortsstruktur och teknisk försörjning. Således föreslås mark planläggas för bostadsbebyggelse sydväst om Arild samt för golfbana och fritidshus vid Fjälastorp.

För att tillgodose ovannämnda riksintressen och bevara områdets ur naturvårds-, kulturhistorisk och social synpunkt mycket stora värden föreslås gällande byggnadsplaner, vilka möjliggör omfattande exploatering för bostadsändamål och vägbyggen längs kusten, upphävas inom större delen av planområdet. För att säkerställa planförslagets syfte avses de delar av planområdet där byggnadsplan

upphäves liksom angränsande områden i väster, sydväst och öster förordnas som naturreservat. Förslag till naturreservatsförordnande med därtill hörande skötsel- och dispositionsplan redovisas i särskild ordning.

Befintlig bebyggelse som på lång sikt avses kunna bestå samt den enligt gällande plan avstyckade bostadsfastigheten Tranekärr 1:63 bibehålles planlagda. För att minimera bebyggelsens visuella påverkan på omgivningen föreslås att byggnadszonerna begränsas samt att största tillåtna byggnadsyta, våningsantal och byggnadshöjd minskas. Det är angeläget att byggnader och tomtmark underhålls och utformas så att de ansluter till såväl bygdens bebyggelsetradition som intentionerna i förslaget naturreservat. Vid byggnadslovsprövning bör speciell uppmärksamhet ägnas bebyggelsens utformning och färgsättning, så att den inte kommer att inverka störande, förfulande eller på annat sätt menligt i landskapet.

Tillfart till befintlig bebyggelse föreslås ske i enlighet med dagens förhållanden och viss vägmark härför har utlagts. Där kvarteretsmark gränsar mot allmänna vägen 1451 föreslås utfartsförbud för att samla utfarterna till några få punkter. Fastigheterna Fjälastorp 17:1, Tranekärr 1:62, 1:63 och 1:64 avses liksom Bökebäcks hamn erhalla tillfart via befintliga mindre vägar inom förslaget naturreservat. Tranekärr 1:62 och 1:63 har sommartid möjlighet att angöra via servitutsväg på Tranekärr 3:21, 3:23 m fl. Detta förhållande bedömes i princip kunna bestå. Ev kan en flyttning av servitutstillfarten till ett ur naturvårdssynpunkt mindre känsligt läge övervägas. Samtliga tillfarter över naturreservatet avses bibehålla en mycket enkel utformning för att ej verka störande i miljön. Parkering föreslås ej ske utmed dessa tillfartsvägar utan hänvisas till tomtmark eller de parkeringsplatser som avses anordnas inom reservatet. Eventuell tillfart med större fordon t ex vid byggnadsarbeten, får ej ske över reservatsområdet utan länsstyrelsens medgivande. Tillfartsvägar och parkering för besökande i naturreservatet avses anordnas inom detsamma i enlighet med skötselplanens föreskrifter.

PLANARBETET OCH SAMRÅD.

Grundkartan är upprättad 1971 och kompletterad 1977 av VIAK AB Malmö samt reviderad i juni 1984 av stadsingenjörskontoret i Höganäs. Koordinatsystem i plan och höjd 5 gon V 62 1938 resp höjdsystem 1900. Mätklass II.

Under planarbetets gång har samråd skett med länsstyrelsen, vägförvaltningen och berörda fastighetsägare. Vid markägarsamråd framförde ägaren till Bökebäcksgården, Tranekärr 1:50, erinringar mot att parkmark föreslås utläggas mellan Bökebäcksgården och bostadsfastigheterna nordväst därom. Den sedan lång tid befintliga stigen på landborgens krön bör även i framtiden vara tillgänglig för allmänheten för att bibehålla en kontinuerlig gångväg utmed kusten. Planförslaget har dock efter samrådet ändrats så att Bökebäcksgårdens tomt utvidgats åt nordväst och parkmarken begränsats till att endast omfatta slutningen mot Skälderviken och gångstigen på krönet.

Med anledning av en under utställningstiden inkommen besvärsskrivelse har planförslaget reviderats. Utfartsförbudet utmed Tranekärr 3:28 har därvid ändrats så att möjlighet till direktutfart från fastigheten till väg 1451 erhålles.

Lund 1984.12.05

Stefan Romare *Hans Folkeson*
Stefan Romare Hans Folkeson
Arkitekter SAR

Reviderat 1985.06.03

Stefan Romare *Hans Folkeson*
Stefan Romare Hans Folkeson
Arkitekter SAR

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1985-11-12

Ulf Renfors

Robert Werner

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

4/7 1985 i 86 betyg

i tjänsten

Ragnarsson

Kom. fullm. sekr.