

1284-P50

karta: P2

Upprättade år	1988	Dnr	11.082-2608-87
Ärende Fastställelse av utvidgning av byggnadsplan för del av Stubbarp 34:2 mm i Viken			
Registerområde Höganäs			
Kommun Höganäs		Län Malmöhus	



**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 låntagarens bekostnad.

Till akten hör

.....1..... band

.....25..... numrerade sidor

.....1..... inneliggande karta

.....2..... annan karta

Bestämmelser tillhörande
förslag till utvidgning av byggnadsplan för
del av STUBBARP 34:2 mm
i Viken, Höganäs kommun, Malmöhus län.

1987-07-15
1. Beslutad av kommunstyrelsen
A 11 01

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom 1 Byggnadsmark

- a Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-ändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- b Med Jmb betecknat område får användas endast för småindustri-ändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad samt, där så provas lämpligt, även för bostadsändamål för småindustrins behov.

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 Inom med endast b betecknad mark får bebyggelse uppföras endast för bostadsändamål för småindustrins behov. Dock får ej upplag, parkering e dyl till industrin hörande verksamheter anordnas. Området skall utgöra del av fastighet för småindustriändamål.

Mom 2 Punktprickad mark får inte bebyggas.

§ 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 EXPLOATERING AV FASTIGHET.

Mom 1 Inom med siffr i cirkel betecknad mark får byggnads yta utgöra högst så många procent av fastighets yta som siffran anger.

Mom 2 Inom med siffr i dubbel cirkel betecknad mark får byggnads yta utgöra högst så många procent av fastighets bestämmelseyta som siffran anger.

Mom 3 På tomt som omfattar med b betecknad mark får endast en huvudbyggnad för bostadsändamål samt ett garage och ett förråd uppföras.

Mom 4 På med b betecknad mark får huvudbyggnad för bostadsändamål inte inrymma mer än en bostadslägenhet.

§ 5 BYGGNADS UTFORMNING.

Mom 1 Där våningsantal inte finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

Mom 2 På med b betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter.

- Mom 3 På med b betecknad mark får garage eller förråd inte uppföras till större höjd än 2,7 meter.
- Mom 4 På med siffra i romb betecknad mark får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 6 UTFARTSFÖRBUD

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

§ 7 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

Utan hinder av vad i § 2 mom 2 föreskrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om inte byggnadens avstånd från angränsande allmän plats därigenom minskas.

Lund 1986.09.01

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
15/4 1987 § 4/ betygar

I tjänsten:

Knut Bendt

Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1987-09-25

Lars Renfors
Lars Renfors

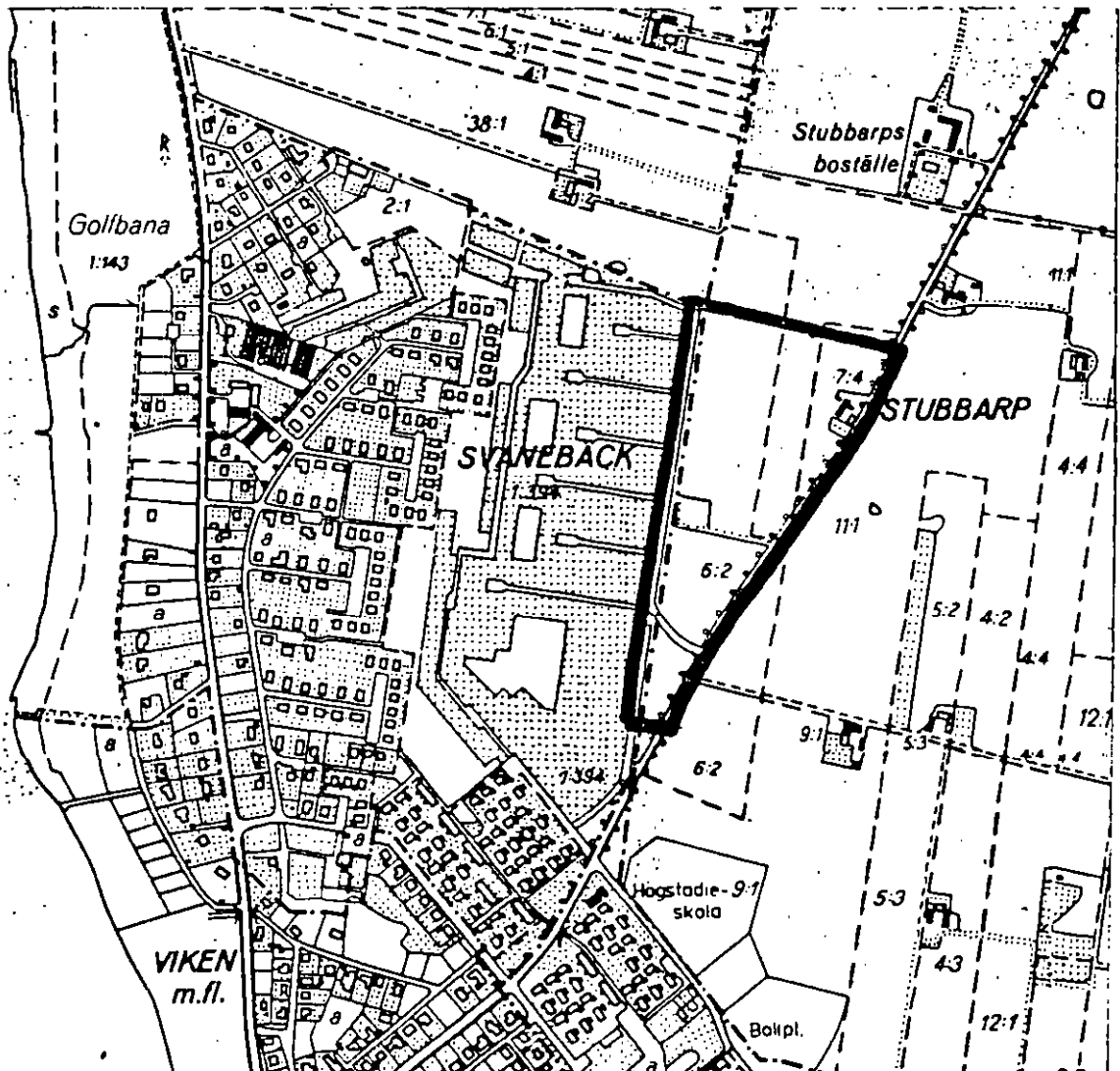
Marianne Nilsson
Marianne Nilsson

Beskrivning tillhörande
förslag till utvidgning av byggnadsplan för
del av STUBBARP 34:2 mm
i Viken, Höganäs kommun, Malmöhus län.

1987 -07- i 5
Antag. nr. 111
Antag. dag.

Planförslaget är upprättat på karta i ett blad i skala 1:2000 med separat illustrationsplan i samma skala och med planbestämmelser i särskild handling.

PLANOMRÅDE



PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Området ligger i nordöstligaste delen av Viken. Det har en långsmal triangulär form med spetsen åt söder. Det begränsas i väster av Svanebäcksområdet, i norr av åkermark och i öster av Prästavägen.

Största delen av planområdet är åkermark. I den nordöstra delen ligger en mindre gård med boningshuset placerat mycket nära Prästavägen. Vidare ingår Solrosvägen - Björnbärsvägen i väster, Prästavägen i öster samt en tvärande förtindelselänk mellan dessa i söder. Terrängen är plan och bit-

vis kraftig vegetation förekommer längs ett stengärde parallellt med och ca 25 meter öster om Solrosvägen - Björnbärsvägen. Vid Prästavägen står enstaka träd och dessutom finns vegetation i anslutning till nämnda gård.

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.

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

Större delen av planområdet är oplanerat. För mindre delar i väster och söder gäller byggnadsplaner fastställda 1971.06.01 och 1977.03.04. Dessa planer gäller även för angränsande områden.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget är främst föranlett av kommunens otillräckliga markberedskap beträffande industrimark, i detta fall speciellt vad avser Viken. Förslaget följer i princip lokaliseringen enligt den områdesplan för Viken som antogs av kommunfullmäktige 1984.05.17 och vari följande kommunala målsättning formulerades: " För att i framtiden möjliggöra för fler invånare i de mindre tätorterna att finna sin utkomst inom samhället och därmed slippa tids- och kostnadskrävande pendling mellan bostad och arbetsplats avser kommunen reservera mark för arbetsområden i dessa orter. Dessa områden bör lämpligen utnyttjas endast för mindre störande småindustri, hantverks- och kontorsverksamhet".

Området reserveras för småindustri kombinerat med bostäder, småindustri, transformatorstationer, väg- och parkmark.

Ett mindre markområde för småindustri kombinerat med bostäder läggs ut kring nämnda gård nära Prästavägen i planområdets nordöstra del. Det föreslås bli möjligt att dela området i två tomter. Dagens tillfart från Prästavägen kommer i framtiden att ändras och ske från väster via vändplatsen på en föreslagen ny industrigata. Denna leds ungefär mitt i planområdet i nord - sydlig riktning och slutar i en krok åt öster med vändplats i änden.

Ett annat större område för småindustri kombinerat med bostäder reserveras mellan den nya nord - sydliga industrigatan och Solrosvägen i väster men skilt från den senare av en ca 30 meter bred parkzon. På resp tomt föreslås av miljöskäl att industribyggnaderna placeras i öster närmast industrigatan och bostäderna i väster närmast Solrosvägen med tanke på den intilliggande bostadsbebyggelsen i Svanebäck. Bostäder får här endast uppföras för småindustrins behov och på mark som skall utgöra del av fastighet för småindustriändamål.

I planområdets mellersta del reserveras mark för småindustri utan kombination med bostäder. Tillfart sker från ovan nämnda nya industrigata.

Mark reserveras för två befintliga transformatorstationer, som ligger vid Solrosvägen i anslutning till Lingonvägens resp Hästhovsvägens mynning.

Parkmark reserveras för lek och som skydd mellan industriområdet och Svanebäcksbebyggelsen. Det befintliga stengärdet med vegetation parallellt med Solrosvägen bör givetvis bevaras och vegetationen förstärkas så att industriområdet kommer att ligga inbäddat i grönska visavi de befintliga bostäderna i Svanebäck. Detta gäller även åt söder. Mot norr

föreslås en parkzon som lämpligen planteras för att uppnå en mjuk avslutning mot omgivande jordbrukslandskap.

Längs Prästavägen utläggs av trafiksäkerhetsskäl en 8 meter bred frizon. Inga direktutfarter tillåts mot Prästavägen. I norr utökas vägmarken ytterligare med tanke på Prästavägens anslutning till en framtida ny väg 111. Det kan tilläggas att denna anslutning innebär en ändring i förhållande till redovisningen i områdesplanen för Viken, vari Prästavägen föreslogs ersättas av en ny väg parallellt med Solrosvägen enligt gällande byggnadsplan. Länken mellan Prästavägen och Solrosvägen flyttas norrut för att uppnå god geometrisk vägutformning och en bekväm anslutning av tidigare nämnda nya industrigata.

Ett viktigt stråk för gång- och cykeltrafik föreslås leda genom området i nord - sydlig riktning. Det utgör en del i gång- och cykelvägen mellan Östra Lerberget och Viken och leds på parkmark mellan Solrosvägen och industriområdet, korsar väglänken mellan Prästavägen och Solrosvägen och leds vidare söderut längs Björnbärsvägen. Till detta stråk ansluts såväl befintliga gång- och cykelstigar från Svanebäcksbebyggelsen som föreslagna dito från det framtida industriområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Hela industriområdet kan anslutas till befintligt ledningssystem för el, vatten och avlopp i Solrosvägen. Härvid behövs ett tvärande u-område mellan industrigatan och park i höjd med Tistelvägen. Det förutsätts att en viss uppfyllnad sker i planområdets norra delar. Likaså i norr korsar en äldre dräneringsledning genom området. Denna kan delvis behållas, varvid krävs u-område, delvis måste den läggas om i väg- och parkmark.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet inte i något skyddsrumsområde. Dock avses skyddsrumsområdet Svanebäck bli utökat att också omfatta planområdet.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Grundkartan är framställd efter en av KM AB i Helsingborg i oktober 1966 upprättad grundkarta som reviderats i sept 1985 av Höganäs kommuns mätavdelning. Koordinat system i plan och höjd är 5 gon W 62 1938 resp RH 00, medan mätklassen är II.

Planarbetet har skett i samråd med vägverket och länsstyrelsen. Samrådsmöte med berörda fastighetsägare har hållits 1984.10.31. Vidare har ett kompletterande samrådsmöte med representanter för berörda fastighetsägare hållits 1985.11.20.

Vägverket konstaterar i yttrande 1985.08.30 att efter det att områdesplanen för Viken färdigställts har ändrat ställningstagande gjorts vad beträffar väg 1411:s (Prästavägens) anslutning till en framtida ny väg 111. Detta innebär att Prästavägen kommer att kvarligga i sin nuvarande sträckning med en mindre avvikelse vid kopplingen till ny väg 111. Verket anser vidare bl a att Stubbarp 35:4 bör ingå i planområdet, att en frizon om minst 8 meter utläggs mellan Prästavägen och fastigheten och att en ev nybyggnation på fastigheten kan trafikmatas från väster. Av flera till vägverket översända alternativ förordas alternativ B, vilket även förordas i ett senare yttrande 1986.03.10. Synpunkterna har beaktats i det fortsatta planarbetet. En mindre avvikelse är att väglänken mellan Prästavägen och Solrosvägen placerats ca 70 m sydligare i föreliggande planförslag än i nämnda alternativ B, så att hela industriområdet därigenom förlagts norr om länken.

Länsstyrelsen anför i yttrande 1985.03.28 kritiska synpunkter på förläggningen av bostäder i förhållande till en tillfartsväg mellan Solros-

vägen och föreslaget industriområde i enlighet med områdesplanen för Viken. Möjligheten att med hjälp av detaljplanebestämmelser tvinga fram ett samtidigt byggande av både industridelen och bostadsdelen på de här för avsedda fastigheterna synes, enligt gällande lagstiftning inte vara möjlig. Länsstyrelsen bedömer att den frågan bör lösas via exploateringsavtal eller jämförbart kontrakt. Arkeologisk förundersökning bör övervägas i samband med exploateringen, då området är fornlämningsrikt. Vid möte på länsstyrelsen 1985.12.03 konstaterades att det inte var lämpligt att utnyttja Stubbarp 35:4 för rent bostadsändamål men väl för småindustri- och bostadsändamål. Synpunkterna har beaktats i det fortsatta planarbetet. Det kan tilläggas att som nämnts ovan har vägverket tagit ställning för en avvikelse från föreslaget vägsystem enligt områdesplanen för Viken vad beträffar den tillfartsväg som ävses i länsstyrelsens yttrande.

Vid samrådsmötet 1984.10.31 ställdes frågan om alternativ lokalisering av industriområde i Viken blivit utredd. Det ifrågasattes om det överhuvudtaget var önskvärt med industrier i Viken. Någon föreslog att industriområdet placerades vid Karlsfältsvägen. Man önskade att föreslagen väg mellan Solrosvägen och industriområdet slopades. Mellan Svanebäcksbebyggelsen och industriområdet borde avståndet ökas, park anläggas och träd planteras. Det befarades att industrierna blev för stora. Ägaren till Stubbarp 35:4 ville inte att fastigheten togs med i planförslaget. Som nämnts tidigare följer planförslaget i princip den lokalisering av småindustriområde som redovisas i områdesplan för Viken. Den kommunala målsättningen är att lokalisera småindustriområden också till Jonstorp och Nyhamnsläge. En placering av småindustrier omedelbart norr om Karlsfältsvägen innebär avsteg från områdesplanen. Som underlag för områdesplanen gjordes nämligen en avloppsutredning, där det bedömdes vara alltför kostsamt att ta denna mark i anspråk. Sedan frågan väckts vid samrådsmötet har ytterligare utredning företagits som visserligen pekar på lägre kostnader, men som visar att det i detta läge krävs en betydande uppfyllnad av marken, särskilt i söder närmast Karlsfältsvägen. Dessutom kan konstateras att området ligger nära Gamla Viken med det serviceutbud som finns där. Användningen av området för olika ändamål är därför mycket intressant, dock inte i första hand för industriändamål. Sedan vägverket som nämnts tidigare har föreslagit ändringar i områdesplanens vägsystem, har vägen mellan Solrosvägen och industriområdet slopats. Då kan ett sammanhängande parkstråk utformas med stöd av den befintliga vegetationen längs stengärdet. Avståndet mellan närmsta bostäder i Svanebäck och föreslagen byggrätt för småindustri är ca 70 meter vilket bedöms tillräckligt. Avsikten är att tillskapa ett område för småindustri delvis i kombination med bostäder och att etablering av större industri inte skall tillåtas. Ägaren till Stubbarp 35:4 har sedermera ändrat inställning, varför fastigheten fortfarande ingår i planförslaget.

Till det kompletterande samrådsmötet 1985.11.20 hade fastighetsägarna punktvis sammanställt krav och frågor. Det gällde närvarolista från kommunfullmäktiges sammanträde när områdesplanen för Viken antogs, dokumentation över anmälda intressenter till industriområdet, jämförande kostnadsberäkningar för anläggande av industriområden på Stubbarp 34:2 kontra vid Karlsfältsvägen, m²-pris för industrimark i Viken, planlagd industrimark i kommunen, kommunens hållning till kulturminnesvårdsprogram för Skåne betr vägar, kommunens planer för Höganäs flygfält, möjligheterna för berörda markägare att överklaga planförslaget. Utöver tidigare framförda synpunkter föreslogs några andra förläggningar av ett industriområde i Viken, liksom annan användning av marken mellan Solrosvägen och Prästavägen. De allvarligaste invändningarna riktades mot att föreslagen gemensam infart till Svanebäck och till industriområdet skulle få prägel

av industrigata genom att den skulle omges av industritomter på två sidor. Som svar på fastighetsägarnas frågor överlämnades en närvarolista från kommunfullmäktiges sammanträde och upplystes att inga direkta industriintressenter hade anmält sig men att det råder politisk enighet att upprätthålla en markberedskap. Vidare konstaterades att kostnaderna var relativt lika för anläggande av industriområden på Stubbarp 34:2 och vid Karlsfältsvägen, att kvadratmeterpriset inte var någon lysande affär för kommunen, att det fanns för lite planlagd industrimark, att kulturminnesvårdsprogrammet är viktigt men att även äldre vägar som Prästavägen måste ändras (t ex efter vägverkets krav), att flygfältet diskuterats som framtida utbyggnadsområde men att bedömningen hittills varit att det bör behållas. Desutom redogjordes för möjligheterna att överklaga planförslaget. Beträffande andra förläggningar av industriområdet och annan markanvändning av planområdet prövades detta givetvis i samband med utarbetandet av områdesplanen för Viken. Med anledning av fastighetsägarnas invändningar mot miljön kring infarten mellan Prästavägen och Solrosvägen diskuterades andra möjligheter med vägverket. Bl a föreslogs två anslutningar till Prästavägen, dels från industriområdet dels från Solrosvägen, vilket vägverket inte accepterade. Föreslagen utformning innebär en anslutning till Prästavägen, gemensam för Svanebäck och för industriområdet, men med hela industriområdet förlagt norra om infarten.

Lund 1986.09.01

Stefan Romare Christer Järnlo
Stefan Romare Christer Järnlo
Arkitekter SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
15/4 1987 § 4/ betygat

I tjänsten:

Maud Bouch

Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1987-09-25

Lars Renfors Marianne Nilsson
Lars Renfors Marianne Nilsson