

1151

1151

VÄSBY

karta: p

Upprättade år	Dnr
1980	11.082-2362-80
Ärende	
Fastställelse av förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för centrumdelen av Östra Lerberget	
Registerområde	
Väsby	
Kommun	Län
Höganäs	Malmöhus

Till akten hör

1 band

19 sidor

1 inneliggande karta

1 annan karta

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Ark Erik Westlin
040/14 61 23

3
BESLUT

Registrerad

1980 -10- 02

11.082-2362-80

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS

1093/80
Ink. 1980 -10- 06
Länsstyrelsen, Malmö
Antal bil.

Fastställelse av ändring och utvidgning av stadsplan för
centrumdelen av Östra Lerberget i Höganäs kommun
(1 bilaga)

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ett av kommunfullmäktige i Höganäs kommun den 22 maj 1980 antaget förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för centrumdelen av Östra Lerberget sådant förslaget angivits på en av arkitekterna Stefan Romare och Christer Jarnlo den 5 februari 1980 upprättad karta med bestämmelser av den lydelse härvid fogade bilaga (2362-80) utvisar.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Lars Renfors, beslutande, länsassessor Ingvar Borgström, bitr överlantmätare Per-Olof Nilson, byrådirektör Erik Nicklasson, länsantikvarie Carin Bunte och arkitekt Erik Westlin, föredragande.

Detta beslut får inte överklagas.

Lars Renfors

Erik Westlin

Bilaga
stadsplanebestämmelser

SÄNDLISTA

Kopia till

statens planverk
vägförvaltningen
byggnadsnämnden i Höganäs kommun
fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona distrikt
planenheten
planenhetens arkiv
lantmäterienheten
naturvårdsenheten
länsantikvarien
akten

kf

Bestyrkes
Lars Renfors

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Be betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för socialt serviceändamål såsom dagcentral, distriktssköterskemottagning eller dylikt.
- c) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.
- e) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

2 mom Specialområde

Med Tb betecknat område får användas endast för busstrafik och därmed samhörigt ändamål.

2 §

MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus och dylika mindre gårdsbyggnader samt även mindre del av huvudbyggnad uppföras, om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 §

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Inom med xI betecknad del av trafikområde får inte vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gång- och cykeltrafik.

2 mom Med x2 betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gång- och cykeltunnel under gatuplanet.

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

4 §
MARKHÖJD

Inom med plus jämte siffra i cirkel betecknad del av specialområde skall marken ges den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

5 §
BYGGNADSSÄTT

Med Sr betecknad mark får bebyggas endast med radhus.

6 §
BYGGNADS LÄGE

Inom med Sr betecknad mark får uthus uppföras i tomtgräns om så provas lämpligt.

7 §
EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

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

8 §
EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med Sr betecknad mark får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

2 mom På med Sr betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

9 §
BYGGNADS UTFORMNING

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

2 mom Där våningsantal inte finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnadshöjd möjliggör.

3 mom På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

4 mom På med I eller II betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än respektive 3,0 och 6,0 meter.

5 mom På med G betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än 2,5 meter.

6 mom På med punkt- och korsprickning betecknad mark får del av huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större höjd än 2,5 meter.

7 mom På med siffra i romb betecknad mark får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

8 mom På med Sr betecknad mark får huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 23°.

Beskrivning tillhörande

förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för

centrumsdelen av

ÖSTRA LERBERGET

Höganäs kommun, Malmöhus län.

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

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

Största delen av planområdet är inte tidigare planlagt. För nordvästra delen och en markremsa i nordost gäller stadsplan fastställd 1975-10-14. För en långsmal nordsydlig markbit centralt i området samt för markremsor i öster och söder gäller stadsplan fastställd 1979-06-14. För angränsande områden i väster gäller två stadsplaner fastställda 1970-03-20, medan tidigare nämnda stadsplaner gäller för övriga angränsande områden.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Området ligger mitt i den västligaste delen av bostadsområdet Östra Lerberget. Det innefattar i väster riksväg 22, gränsar i nordost till planerad skola m.m. samt i sydost till planerad småhusbebyggelse.

Planområdet är helt obebyggt. Det innehåller längst i norr en mindre del av de storskaliga jordformationer som skyddar det redan utbyggda bostadsområdet mot buller och insyn från väg 22. Under riksvägen ligger en gångtunnel, vars östra vägramp med slänter genomkorsar planområdet. Även söder om gångtunneln förekommer längs vägen jordformationer av mer tillfällig karaktär, vilka avses få en medveten utformning i samband med utbyggnaden av centrum och de södra bostadsdelarna. I övrigt är planområdets terräng platt och utan vegetation.

De geotekniska förutsättningarna kan definieras som skiftande, för större delen av området gynnsamma men på några ställen onynsamma. Vid projektering av hus, ledningar och gator bör dessa förhållanden uppmärksammas.

De delar av planområdet som inte tagits i anspråk till vägar och skyddsområde utgör åkermark av klass 5 enligt lantbruksnämndens gradering 1976-07-26. Marken utnyttjas inte längre som åker utan ligger som ett impediment i avvaktan på planläggning, helt omgärdad av planlagd och till största delen utnyttjad mark.

Planområdet utgör centrumdelen i en dispositionsplan för Östra Lerberget, som i ett yttrande från länsstyrelsen 1974-12-19 bedömts kunna ligga till grund för en detaljplanläggning.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget följer intentionerna i nämnda dispositionsplan för Östra Lerberget. Det har bildats en särskild projektgrupp för utbyggnaden av centrum. Som underlag för planförslaget finns godkänt skissförslag och lokalprogram varför planförslaget kan göras relativt detaljerat.

Planområdet reserveras för centrumverksamheter och bostäder samt till dessa hörande torg, gångtor, gator och parkeringsanläggningar. Vidare ingår riksväg 22 och den befintliga gångtunneln. Slutligen reserveras västra delen, närmast väg 22, för en relativt bred bullerskyddszon.

Nordost om planområdet kommer att uppföras en låg- och mellanstadieskola i integration med barnstuga, kvarterstuga med föreningslokaler och biblioteksfilial.

Centrumverksamheterna innefattar kommersiell, social och kyrklig verksamhet. Dessa verksamheter grupperar sig på tre sidor kring ett centrumtorg, medan nämnda skola m.m. begränsar den fjärde, nordsidan.

Väster om torget ligger en kiosk- och gatuköksanläggning samt en livsmedelshall, vilka har gemensam entréhall, som nås dels från torget, dels från motsatta sidan. Detta innebär att kiosk och gatukök kan ha inomhusförsäljning under livsmedelshallens öppettider. Dessutom kan givetvis kiosk och gatukök betjäna kunder utomhus vid byggnadens norrsida. Livsmedelshallens varuintag sker från en lastgård söder om hallen. En senare etapputbyggnad av hallen är möjlig åt väster.

Söder om torget ligger fyra butikslokaler i en byggnad som är direkt sammanfogad med livsmedelshallen. Butikerna har entréer från torget och varuintag från samma lastgård som livsmedelshallen. I anslutning till lastgården och söder om butikerna ligger en större hallbyggnad för skyddsrum och förråd.

Öster om torget ligger en kyrkobyggnad, som innehåller kyrksal, mindre samlingslokaler m.m. Söder om kyrkan står en fristående klockstapel i anslutning till en entréförplats. Kyrkan har också entré från norr. Framkörning till kyrkan för rörelsehindrade samt för varustransporter sker efter särskilt tillstånd via gångväg på parkmark från närmsta angöringsvändplats ca 50 m sydväst om kyrkan.

Sydost om torget och söder om kyrkoanläggningen ligger i vinkel en byggnad innehållande distriktssköterskemottagning och dagcentral för pensio-

närer, båda med entréer från norr. Angöring och varuinlastning sker från vändplatsen omedelbart sydväst om distriktssköterskemottagningen.

Söder om dagcentralen ligger 26 servicelägenheter placerade i korta tvåvåningshus med två och i något fall tre lägenheter i varje plan. Dessa lägenheter nås såväl från det allmänna gångvägssystemet som från dagcentralen via ett enkelsidigt korridorsystem.

Förutom servicelägenheterna ingår i planområdets bostadsbebyggelse ett antal mindre lägenheter för uthyrning i områdets sydöstra del. Denna bebyggelse består dels av ett tvåvånings loftgångshus med 12 lägenheter dels av 11 envånings radhus i korta huskroppar. Bebyggelsens utformning blir av samma karaktär som den intilliggande redan planerade.

I den centrala parken nordost om plan området finns plats för mer utrymmeskrävande lekar. Inne i bebyggelsen finns därutöver en småbarnslekplats placerad i nära kontakt med bostäderna. Omedelbart sydost om planområdet, i det närmsta bostadsområdet, finns dessutom en kvarterslekplats.

Parkbältet närmast väg 22 fungerar som skyddsområde för buller och insyn och utformas liksom motsvarande bälte i norr med stora skulpturala jordformationer, kompletterade med grupper av buskage.

TRAFIKSYSTEM.

Trafikmatningen av planområdet sker från två punkter på väg 22 utanför området vid Lerbergets norra och södra ändar, där sekundärleder ansluter. Dessa är utgångspunkter för bl.a. de två nordsydliga matargator som slutar i två större parkeringsanläggningar belägna väster om centrum och på ömse sidor av gångtunneln. I matargatorna mynnar även korta angöringsgator. Tillsammans rymmer parkeringsanläggningarna ca 80 platser, vilket motsvarar det beräknade behovet för besökande och anställda, varvid även behovet för skola m.m. nordost om planområdet medräknats. Viss hänsyn har tagits till samnyttjande av bilplatserna. För att optimera samnyttjandet av de båda parkeringsanläggningarna krävs en gatuförbindelse mellan dem. Denna förbindelse måste vara trafiksäker, inte minst genom att även andra bilistgrupper än de som har mål i centrum kan lockas utnyttja den för genomfart. Gatuförbindelsen bör således utföras skild från gångvägssystemet, lämpligen i form av en bro över gångtunnelns vägramp, vilket illustrerats på plankartan. En sådan utformning har emellertid visat sig vara ekonomiskt mycket betungande, varför i första hand valts en lösning som innebär att parkeringsanläggningarna i framtiden kan utökas med ca 50 %. Vid vändplatsen väster om distriktssköterskemottagningen finns några parkeringsplatser för rörelsehindrade. All bostadsparkering sker på en

separat anläggning väster om bostadsbebyggelsen.

Gång och cykelvägssystemet i Östra Lerberget är uppbyggt på två öst-västliga huvudstammar, som är riktade mot centrum på ett naturligt sätt. Vid centrum löper de och två betydelsefulla nord-sydliga gång- och cykelvägar samman och förbinder via tunneln under väg 22 det nya området med gamla Lerberget.

Den kollektiva trafikförsörjningen upprätthålls genom bussar, som kör på de två matargator vilka slutar i centumparkeringarna. För detta ändamål sammanbindes de båda matargatorna med en gata reserverad för buss- trafik. En hållplats förläggs vid huvudgångsvägen mellan gamla Lerberget och det nya området. För att ge god trafiksäkerhet vid denna hållplats är bussgatan här avsmalnad så att bara en buss i taget kan passera.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

I enlighet med en principutredning för bl.a. planområdet kan dess vatten- och avloppsledningar anslutas till befintligt ledningsnät som är dimensionerat för denna anslutning.

Likaså sker elförsörjningen genom anslutning till befintligt elsystem.

En befintlig rikstelekabel ligger längs väg 22 och måste ägnas särskild uppmärksamhet.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet i skyddsrumsområdet Lerberget med ett skyddsrumbehov som kommer att beaktas i samband med byggnadslovsprövningen.

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.

Planförslaget grundar sig på och utgör som tidigare nämnts centrumdelen i dispositionsplanen för Östra Lerberget, antagen av kommunfullmäktige 1975-04-10. Förslaget har föregåtts av en skisstävlan varvid arkitekter SAR Bengt Blasberg & Henrik Jais-Nielsen i Helsingborg fick uppdraget att projektera centrum. Under arbetets gång har vidare samarbete skett med Mark & Landskap i Helsingborg AB beträffande markytornas behandling och med Kjessler & Mannerstråle AB i Helsingborg beträffande trafikplanering, trafikbulerutredning samt planering av gator, vatten och avlopp i nära samråd med gatukontoret. GEO AB i Helsingborg har utfört en översiktlig grundundersökning. Grundkartan har upprättats av stadsingenjörskontoret i Höganäs.

Planarbetet har skett i samråd med ledningsgruppen för Östra Lerberget,

en av kommunstyrelsen utsedd kontaktgrupp för Östra Lerbergets exploatering.

Under planarbetet har även samråd skett med planenheten, vägverket, SJ busstrafik och televerket.

Kommunens skolstyrelse har uttryckt oro över farorna vid korsningen mellan bussgata och gångväg. Utredningar har visat att det vid behov är möjligt att senare komplettera föreslagen utformning med t.ex. ett införande av bommar som vid busspassage svänger över och stänger av gångvägen.

Vid samrådsmöte med berörda fastighetsägare framhölls bl.a. risken att även bilar skulle komma att utnyttja bussgatan. Detta innebär brott mot trafikföreskrifter och regleras polisiärt.

Lund 1980-02-05

Stefan Romare Christer Jarnfö

Stefan Romare Christer Jarnfö

Arkitekter SAR