

Upprättade år	Dnr
1979	11.082-5252-78
Ärende	
Fastställelse av stadsplan för sydvästra delen av Lerberget	
Registerområde	
Väsby	
Kommun	Län
Höganäs	Malmöhus

1120

VÄSBY

karta: **p**

Till akten hör

..... **1** band..... **23** numrerade sidor..... **—** inneliggande karta..... **1** annan karta

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Ark S Andersson

BESLUT

1979-06-14

11.082-5252-78

Kommunfullmäktige
Höganäs kommun
Kommunkansliet
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS

Ink.	13 JUNI 1979
Länsstyrelsen	
Antal bil.	

Fastställelse av stadsplan för sydvästra delen av Östra Lerberget
i Höganäs kommun
(1 bilaga)

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ett av kommunfullmäktige i Höganäs kommun den 28 september 1978 antaget förslag till stadsplan för sydvästra delen av Östra Lerberget sådant förslaget angivits på en av arkitekterna Stefan Romare och Christer Jarnlo upprättad karta med därtill hörande stadsplanebestämmelser av den lydelse härvid fogade bilaga (5252-78) utvisar.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Lars Renfors, beslutande, länsassessor Ingvar Borgström, bitr överlantmätare Börje Lindqvist, tf byrådirektör Ingemar Mattsson, länsantikvarie Carin Bunte och byrådirektör Erik Eklund, föredragande.

Detta beslut får inte överklagas.

Lars Renfors

Erik Eklund

Bilaga

Stadsplanebestämmelser

SÄNDLISTA

Kopia till

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

Bestyrkes

G. Lindgren

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

Mom 2 Specialområden

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Tb betecknat område får användas endast för busstrafik 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 punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage 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

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

Mom 2 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 från angränsande bostadsfastighet. Dock får, där

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län
Planenheten
Ark S. Andersson

så prövas lämpligt, huvudbyggnader uppföras i gräns mot fastighet för gemensamt ändamål.

Mom 2 På med Ö betecknad mark skall byggnader uppföras fristående från angränsande bostadsfastighet eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam gräns. Dock får, där så prövas lämpligt, byggnader uppföras i gräns mot fastighet för gemensamt ändamål.

Mom 3 Med Sk betecknad mark får bebyggas endast med kedjehus, d v s med huvudbyggnad placerad mot angränsande bostadsfastighet på en sida. Dock får, där så prövas lämpligt, huvudbyggnader uppföras i gräns mot fastighet för gemensamt ändamål eller fristående från angränsande bostadsfastighet.

Mom 4 Med Sr betecknad mark får bebyggas endast med radhus. Dock får, där så prövas lämpligt, byggnad uppföras indragen från angränsande bostadsfastighet.

5 §

BYGGNADS LÄGE

Mom 1 Inom med FIn betecknad mark får huvudbyggnad placeras intill ett avstånd av 2,0 m från angränsande bostadsfastighet.

Mom 2 Inom med SkIIInb betecknad mark får huvudbyggnads fria sida placeras intill ett avstånd av 2,0 m från angränsande bostadsfastighet.

Mom 3 Inom med SkI eller SkIIIna betecknad mark får huvudbyggnad i det fall byggnaden inte uppföres mot angränsande bostadsfastighet, placeras intill ett avstånd av resp 2,0 och 1,0 m från gränsen.

Mom 4 Inom med Sr betecknad mark får byggnad, i det fall byggnaden uppföres indragen från angränsande bostadsfastighet, placeras intill ett avstånd av 1,0 m från gränsen.

Mom 5 Inom F, Ö, Sk eller Sr betecknad mark får uthus eller garage uppföras i tomtgräns om så prövas lämpligt.

6 §

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 På tomt som omfattar med SrIna, SrInc, SrIIIna och SrIIInc betecknad mark får endast en huvudbyggnad uppföras. Fristående uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras.

Mom 2 På tomt som omfattar med F, Ö, SkIn, SkIIIn, SrInb, SrInd och SrIIInb betecknad mark får endast en huvudbyggnad jämte ett uthus eller garage uppföras.

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus lön

Planenheten

Ark S Andersson

Mom 3. På tomt som omfattar med SkII betecknad mark får endast en huvudbyggnad jämte ett uthus och ett garage uppföras.

Mom 4. På tomt som omfattar med följande teckenkombinationer betecknad mark får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än angivet antal kvadratmeter: FII 140 m², FIIn 155 m², ÖIIIn 140 m², SkII 115 m², SkIn 215 m², SkIIIna 100 m², SkIIInb 110 m², SrIna 130 m², SrInb 140 m², SrInc 165 m², SrInd 150 m², SrIIIna 130 m², SrIIInb 95 m² och SrIIInc 115 m².

Mom 5. På tomt som omfattar med följande teckenkombinationer betecknad mark får uthus eller garage inte uppta större byggnadsyta än angivet antal kvadratmeter: FII 45 m², FIIn 15 m², ÖIIIn 20 m², SkIn 25 m², SkIIIna 60 m², SkIIInb 40 m², SrInb 15 m², SrInd 15 m² och SrIIInb 15 m².

Mom 6. På tomt som omfattar med SkII betecknad mark får uthus och garage inte uppta större byggnadsyta än 60 m².

Mom 7. På med F, Ö, Sk eller Sr betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I de fall gårdsbyggnad får uppföras får däri boningsrum inte inredas.

7 §

BYGGNADS UTFORMNING

Mom 1. På med romersk siffra betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar 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, II eller IIIn betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än resp 3,4, 3,4 och 5,7 m och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större höjd än 2,8 m.

Mom 5. På med A eller C betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än resp 3,2 och 3,5 m.

Mom 6. På med G eller Es betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än resp 2,5 och 2,8 m.

Mom 7. På med punkt- och korsprickning betecknad mark får del av huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,4 m och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större höjd än 2,8 m.

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län

Planenheten

Ark S Andersson

Mom 8 På tomt som omfattar med följande teckenkombinationer betecknad mark får huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst angivet antal grader: FII 45°, FIn 23°, ÖIIIn 22°, SkII 38°, SkIn 14°, SkIIIna 27°, SkIIInb 14°, SrIna 22°, SrInb 18°, SrInc 22°, SrInd 18°, SrIIIna 14°, SrIIInb 27° och SrIIInc 14°.

Mom 9 På med F, Ö, Sk eller Sr betecknad mark får, där så prövas lämpligt, upptas öppning i husvägg, belägen i gräns mot fastighet för gemensamt ändamål.

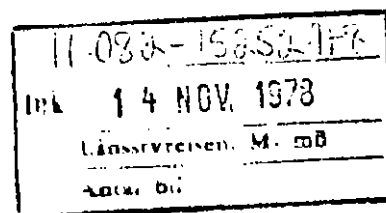
8 §

UTFARTSFÖRBUD

Utfart eller annan utgång får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

Beskrivning tillhörande
förslag till stadsplan för
sydvästra delen av
ÖSTRA LERBERGET
i Höganäs kommun,
Malmöhus län

Erland Bondesson
(Erland Bondesson)
Kom. fullm. sekr.



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

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

Planområdet är inte tidigare planlagt förutom två mindre områden i de nord- och sydvästligaste delarna. För angränsande områden i norr gäller stadsplan fastställd 1975-10-14 och i väster stadsplan fastställd 1970-03-20 och byggnadsplan fastställd 1968-06-05. Områdena söder och öster om planområdet är inte detaljplanlagda.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Området består av sydvästra delen av bostadsområdet Östra Lerberget, vilket utgör fortsättning på den befintliga bebyggelsen i Lerberget och ligger omedelbart öster om riksväg 22.

I områdets sydvästra del finns ett par fritidshus, i övrigt är det obebyggt men gränsar i norr till den del av Östra Lerberget som är utbyggd i form av bostäder och central park.

Terrängen är något ojämn i sydväst, där dynrester förekommer men tämligen jämn i övrigt. Den lutar svagt dels mot en diagonalt över området gående sänka dels allmänt mot sydost.

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

I öst-västlig riktning genomkorsas området av väg 1416, Äsperödsvägen.

HUSHÅLLNING MED JORDBRUKSMARK

Området består huvudsakligen av åkermark, klass 5 och 7 enligt lantbruksnämndens gradering 1976-07-26. Det utgör den sydvästra delen, etapperna 3 och 4, i en dispositionsplan för Östra Lerberget, som i ett yttrande från länsstyrelsen 1974-12-19 bedömts kunna ligga till grund för en detaljplanläggning. Fullföljandet av dispositionsplanen är en förutsättning för att den planerade servicen inom området skall kunna etableras. Eftersom planområdet direkt gränsar till det planerade centrumområdet är det speciellt angeläget att bebygga. En viktig utgångspunkt för dispositionsplanarbetet var att genom bebyggelsens täthet hushålla med marken. Området kommer i sin helhet genomsnittligt att innehålla 16 lägenheter per hektar med 30 % friliggande småhus och 70 % rad- och kedjehus. Detta kan jämföras med att år 1975 var den genomsnittliga utnyttjandegraden av bostadsmark i tätortsområden inom Höganäs kommun ca 8,5 lägenheter per hektar. Med stöd av ovanstående resonemang har det bedömts som ytterst angeläget att exploateringen av Östra Lerberget fullföljs.

Den planerade bebyggelsen inom planområdet ingår i kommunens bostadsbyggnadsprogram 1978 - 82. Det utgör drygt 1/3 av programmets totala antal bostäder med utbyggnad under åren 1979, 1980 och 1981.

Med hänvisning till ovanstående synes rimlig hänsyn ha tagits att begränsa ianspråktagandet av åkermark.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Största delen av planområdet reserveras för bostäder med komplement i form av gator, park, garage m.m. I nordost reserveras mark för en del av den centrala park som skall betjäna hela Östra Lerberget. Västra delen, närmast väg 22, och sydligaste delen, närmast en planerad sekundärled, reserveras för en relativt bred parkzon.

Som tidigare nämnts gränsar planområdet direkt till det i dispositionsplanen markerade centrumområdet. Det är kommunens målsättning att slå vakt om detta områdes användningssätt men avvakta med dess utbyggnad tills ett tillräckligt befolkningsunderlag föreligger för att den planerade servicen skall kunna etableras. Det kan nämnas att det bildats en projektgrupp för utbyggnaden av Östra Lerbergets centrum. Sedan en tävling om utformningen av centrum-området avgjorts och arkitekt för området utsetts arbetar projektgruppen f.n. med en revidering av programmet för området såsom utgångspunkt för det fortsatta planerings- och projekteringsarbetet.

Bostadsbebyggelsen omfattar ca 260 enfamiljshus i högst två våningar. Sydvästra delen domineras av friliggande hus och kedjehus med garage på tomten efter korta gator, sydöstra delen domineras av friliggande hus med gemensamma garagegårdar, vilka nås från några likaledes korta gator. Husen har grupperats i klungor kring små lek- och entrétorg och därvid medvetet placerats nära torgen. För att ytterligare öka variationen i miljön och tillgodose önskemål om mindre trädgårdsareal att sköta avslutas bostadsgatorna av s.k. grändhus. Dessa förekommer i sydväst såväl kopplade som fristående medan de i sydost är sammanbyggda till radhus. Grändhusen ligger kring två nordsydliga gågator, gränder, som öppnar och sluter sig i torg och trånga passager och står i bilfri kontakt med de friliggande husens entrétorg. Husentréerna vänder sig liksom uteplatserna mot gränden, vilket möjliggör ökade kontakter för de boende och de förbipasserande i gränden. Givetvis har grändhusen även en skyddad uteplats på trädgårdssidan. Parkeringen är ordnad i gemensamma garageanläggningar, som för sydöstra delen även innefattar de ovan nämnda friliggande husens garage. Norra delen av bebyggelsen har högre täthet, motiverat av närheten till det stora centrala grönområdet och av de bekväma gång- och cykelförbindelserna till centrum. Bebyggelsen med högre täthet består av olika former av radhusgrupper med relativt små tomter och drygt hälften av husen i två våningar. Strävan har varit att placera husen kring små torgplatser med belysning och hårdgjord markbehandling, mot vilka entréerna orienteras. Biluppställningen sker i gemensamma garage- och parkeringsanläggningar intill matargatorna.

Eftersom stora delar av planområdets bostadsbebyggelse saknar normalt gatusystem, bl.a. beroende av att parkeringen till ca 75 % sker i gemensamma anläggningar, blir möjligheterna stora att livligt variera grupperingen av bostadshus samtidigt som bostadskvarteren, vilka barnen passerar på sin väg till skolan, befrias från biltrafikens risker, buller och avgaser.

Planförslaget redovisar en långtgående detaljreglering, motiverad av att den föreslagna bebyggelsens täthet och komplexitet gör det svårt att med generella bestämmelser tillgodose berättigade krav på friytor, solljus och insynsskydd.

Inom planområdet föreslås för vissa delområden förbud mot vindsinredning. Detta hindrar inte att vinden utnyttjas som förråd.

I den centrala parken norr om bostadsbebyggelsen finns plats för mer utrymmen krävande lekar. Inne i bebyggelsen finns därutöver småbarnslekplatser och kvarterslekplatser placerade i nära kontakt med bostäder och i anknäring till gång- och cykelvägarna. Vid kvarterslekplatserna har reserverats plats för mindre samlingslokaler.

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. Även parkbältet närmast den planerade sekundärleden i söder fungerar som skyddsområde för buller och insyn. Detta bälte planeras bl.a. innehålla några större trädgångar som tänkes ingå i ett system av gångar i ytterkanten av Östra Lerberget och på så sätt förstärka områdets karaktär och identitet.

Området planeras innehålla vissa gemensamma anläggningar på kvartersmark, t.ex. tidigare nämnda parkeringar, entrétorg med småbarnslekplatser och ev. de mindre samlingslokalerna. Även en gemensam centralantennanläggning planeras. Det förutsättes att denna typ av gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas med stöd av anläggningslagen.

TRAFIKSYSTEM.

Trafikmatningen av planområdet och Gamla Lerberget samordnas till ett fyrvägs-kors i en punkt på väg 22 vid Lerbergets södra ände, där en öst-västlig sekundärled ansluter. Denna är utgångspunkt för tre nord-sydliga matarsäckgator i vilka det mynnar korta bostadsgator och i norr parkerings- och garageanläggningar.

Väg 1416, Åsperödsvägen anslutes till den östligaste matarsäckgatan i den punkt där den korsar denna gata och läggs igen väster därom.

Gång- och cykelvägssystemet får ett mot bilvägssystemet omvänt mönster. Från områdets nordvästliga del utgår en huvudgång- och cykelväg mot öster längs den centrala parken men inne i bebyggelsen. Huvudvägen ansluter i väster till en utbyggd gång- och cykelväg, som via planskild korsning med väg 22 förbinder det gamla och det nya Lerberget. Den ansluter därvid också dels till ett planlagt område för skola och daghem dels till ett område för framtida centrumaktiviteter. Två nordsydliga gång- och cykelvägar, de tidigare nämnda gränderna, leder från huvudgångsvägen till den sydligare bebyggelsen. Från dessa gränder strålar gång- och cykelpassager ut till de friliggande husens entrétorg. En för de boende väsentlig egenskap hos gång- och cykelvägssystemet är att det helt och hållet är förlagt inne i bebyggelsen. Detta ger den gående eller cyklande ett visst skydd mot vinden samt en behaglig känsla av säkerhet och trivsel på grund av den nära kontakten med bebodda hus. Vidare ger en sådan uppläggning goda förutsättningar för att gång- och cykelvägarna blir välupplysta efter mörkrets inbrott samt snöröjda vintertid.

I nordvästligaste hörnet av planområdet reserveras ett område för buss- trafik med hållplats omedelbart intill det blivande centrumområdet. Under dispositionsplanarbetet prövades med anledning av länsstyrelsens yttrande även östligare lägen på bussgatan. Detta gav förlängda gångavstånd för de boende i Gamla Lerberget och förfulande inbågningar som av trafiksäkerhetsskäl måste tillgripas i den centrala parken. Vidare blev resultatet att en funktionellt lika tillfredsställande lösning som den ursprungliga bara kunde uppnås om två tunnlar under väg 22 och två hållplatser vid centrum accepterades. Sammantaget befanns östligare lägen på bussgatan inte innebära några avgörande förbättringar, varför det ursprungliga läget bibehölls. Gångavstånden till busshållplats kan förkortas, inte minst för de östligare och delvis ännu ej planerade delarna av Östra Lerberget, om en busslinjedragning i ytterkant och runt hela Östra Lerberget väljes i en ev. annorlunda framtida kollektivtrafiksituation än dagens.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Spillvattnet samlas i en för området gemensam pumpstation, varifrån det lyfts och ansluts i sydväst till den väster om och längs väg 22 befintliga huvudavloppsledningen mellan Viken och Höganäs. Denna ledning är dimensionerad för bl.a. anslutning av ett fullt utbyggt Östra Lerberget.

Områdets regnvatten avvattnas genom en för hela Östra Lerberget gemensam ledning, som leder genom planområdet och vidare åt sydväst ut till havet.

Vatten-försörjningen sker genom en ledning runt området, vilken ansluts i sydväst till den öster om och längs väg 22 befintliga huvudvattenledningen mellan Viken och Höganäs. Denna ledning är dimensionerad för bl.a. anslutning av ett fullt utbyggt Östra Lerberget och kan i framtiden eventuellt anslutas söder om Viken till ett regionalt vattenförsörjningssystem via Helsingborgs kommun.

För distributionen av elkraft inom området erfordras 4 transformatorstationer, beräknat med utgångspunkt från eluppvärmning av samtliga bostäder.

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

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 lek-

park med bollplan, skola, förskola, fritidshus, dagligvarubutik och kollektivtrafik överskridits vad beträffar planområdets sydöstra hörn. Dessa överskridanden förordas av den kommunala målsättningen att området till mycket stor del skall bebyggas med småhus. Detta innebär att det område som utgör underlag för ovannämnda anläggningar måste bli större än vad som vore önskvärt ur enbart gångavståndssynvinkel för att rimlig hänsyn skall kunna tas till driftsekonomiska skäl. Dessa konsekvenser beträffande lokalisering och dimensionering av områdets serviceanläggningar har redovisats i den tidigare nämnda dispositionsplanen för Östra Lerberget. Planförslaget grundar sig på och utgör som tidigare nämnts den sydvästra delen, etapperna 3 och 4, i dispositionsplanen för Östra Lerberget, antagen av kommunfullmäktige 1975-04-10. Förslaget har föregåtts av först en planskisstävlan och därefter en hustypstävlan mellan tre byggföretag och deras projektörer Bengt Blasberg & Henrik Jais-Nielsen arkitekter SAR i Helsingborg, Skånska Cementgjuteriets arkitektkontor i Malmö genom arkitekt SAR Bertil Merrsten och Svenska Riksbyggens arkitektsektion i Malmö genom arkitekt SAR Magnus Eriksson. Under arbets gång har vidare samarbete skett med Mark & Landskap i Helsingborg 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 de kommunala förvaltningarna samt med planenheten, vägverket, länsbostadsnämnden och televerket.

Lund 1978-06-03

Stefan Romare/Christer Järnlo
Stefan Romare/ Christer Järnlo
Arkitekter SAR