

433

VIKEN

karta: p

Upprättade år	Dnr
1980	11.082-240-80
Ärende	
Fastställelse av förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Svanebäck 1:41, 1:391 m fl	
Registerområde	
Viken	
Kommun	Län
Höganäs	Malmöhus

Till akten hör

1 band17 sidor— inneliggande karta1 annan karta

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län
Planenheten
Ark E Westlin
040/14 61 23

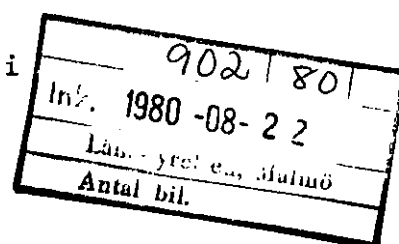
BESLUT

1980-08-22

11.082-240-80

Se sändlista

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS



Fastställelse av ändring och utvidgning av byggnadsplan för
Svanebäck 1:41, 1:391 m fl i Viken, Höganäs kommun
(2 bilagor)

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun antog den 13 december 1979 ett förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Svanebäck 1:41, 1:391 m fl i Viken. Förslaget har angivits på en av arkitekterna Stefan Romare och Christer Jarnlo den 16 maj 1979 upprättad och den 27 juli 1979 reviderad karta med bestämmelser och beskrivning.

Anmärkning mot förslaget har ingivits av ägarna till Svanebäck 1:284, som anholder om att spärrmarkering utförs på gångvägen mellan fastigheten och föreslagen lekplats nordväst därom för att hindra moped- och biltrafik.

Planförfattarna har bemött anmärkningen och anfört bl a. I planförslaget ligger gångvägen - liksom i gällande plan - på parkmark, varigenom biltrafik inte är tillåten. Genom avtal med kommunen har emellertid ägaren till Svanebäck 1:41 rätt att med bil utnyttja gångvägen för att uppehålla driften av sin handels- trädgårdsrörelse. Avtalet upphör att gälla när markens användningssätt ändras till föreslaget bostadsändamål. Avsikten i planförslaget är att gångvägen inte skall utnyttjas för mopedtrafik, men detta regleras inte i plan utan i de lokala trafikföreskrifterna.

Ägarna till Svanebäck 1:284 har getts tillfälle att yttra sig över vad planförfattarna anfört. De framför därvid bl a att ovan nämnda avtal enligt deras uppfattning endast medger trafik i en riktning och att någon dubbelriktad trafik på gångvägen inte kan accepteras.

Televerket och vägförvaltningen har förklarat sig inte ha något att erinra mot planförslaget. Vägförvaltningen framhåller dock att eventuellt erforderliga bullerskyddsåtgärder måste bekostas av exploitören.

SKÄL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

En fastställelse av byggnadsplanen innebär ingen förändring av rätten till biltrafik på den aktuella gångvägen. Planens syfte

1980-08-22

11.082-240-80

är emellertid - såsom även framhålls av planförfattarna - att befintligt trädgårdsmästeri skall ersättas av bostadsbebyggelse varvid avtalet mellan kommunen och ägaren till Svanebäck 1:41 upphör att gälla. Frågan om avtalets exakta innebörd behandlas i annan ordning.

Ärendet har under hand kompletterats med en bullerutredning för bebyggelsen intill väg 22. Av denna framgår att särskilda krav bör ställas på byggnadernas planlösning och på deras tekniska utformning för att godtagbar bullerdämpning skall erhållas. Länsstyrelsen förutsätter att byggnadsnämnden tar hänsyn till detta vid framtida byggnadslovsprövning.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ifrågasatt ändring och utvidgning av byggnadsplan för Svanebäck 1:41, 1:391 m fl i Viken, Höganäs kommun. Därjämte fastställer länsstyrelsen bestämmelser av den lydelse härvid fogade bilaga 1 (240-80) utvisar.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Per Werner, beslutande, länsassessor Ingvar Borgström, tf bitr överlantmätare Lars Bröms, tf byrådirektör Ingemar Mattsson, länsantikvarie Carin Bunte samt tf bitr länsarkitekt Erik Eklund, föredragande.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (bostadsdepartementet) se bilaga 2.

Per Werner

Erik Eklund

Bilagor

Byggnadsplanebestämmelser
Besvärshänvisning

SÄNDLISTA

Kopia till

statens planverk
vägförvaltningen
fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona distrikt
byggnadsnämnden i Höganäs kommun
planenheten
planenhetens arkiv
lantmäterienheten
naturvårdsenheten
länsantikvarien
akten
för lagakraftsbevis
Majken och Tor Sandsten, Svanebäcksvägen 29, 260 40 Viken

Bestyrkes
Ingemar Mattsson

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadsmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
b) Med G betecknat område får användas endast för garage- och förrådsändamål.

Mom 2 Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 §

MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

3 §

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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.

Mom 2 Med Sr betecknad mark får bebyggas endast med radhus.

5 §

BYGGNADS LÄGE

Inom med F betecknad mark får uthus eller garage uppföras i tomtplatsgräns om så provas lämpligt.

6 §

EXPLOATERING AV TOMTPLATS

Mom 1 På tomtplats som omfattar med Sr betecknad mark får endast en huvudbyggnad uppföras. Fristående uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras.

Mom 2 På tomtplats som omfattar med F betecknad mark får endast en huvudbyggnad jämte ett uthus eller garage uppföras.

Mom 3 Bebyggelse på tomtplats som omfattar med F betecknad mark får inte uppta större byggnadsyta än 165 m².

Mom 4 På med F eller Sr betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I de fall uthus eller garage får uppföras får däri boningsrum inte inredas.

Mom 5 Avvikelse från bestämmelsen i mom 3 må medges vid ombyggnad som är att hänföra till nybyggnad, under förutsättning att byggnadsytan inte ökas.

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 byggnadshöjd möjliggör.

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

Mom 4 På med G eller Es betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än 2,8 m.

Mom 5 På med Sr betecknad mark får, där så prövas lämpligt, upp-
tas öppning i husvägg, belägen i gräns mot fastighet för gemen-
samt ändamål.

Mom 6 Avvikelse från bestämmelserna i mom 1 och 3 må medges vid ombyggnad som är att hänföra till nybyggnad, under förutsättning att våningsantalet och byggnadshöjden inte ökas.

8 §

UTFARTSFÖRBUD

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga länsstyrelsens beslut skall Ni skriva till regeringen,
bostadsdepartementet

Tala om varför Ni onser att beslutet skall ändras och vilken ändring Ni vill ha. Skicka även med sådant som Ni onser har betydelse för ärendet.

Regeringen måste ha fått Er skrivelse inom den tid som nedan markerats med kryss, annars kan regeringen inte ta upp Ett överklagande.

- ☐ tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet
- ☒ tre veckor från den dag då beslutet är daterat
- ☐ två månader från den dag då Ni fick del av beslutet
- ☐ två månader från den dag då beslutet är daterat
- ☐

Tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att anteckna ärendets nummer.

Underteckna skrivelsen och uppgi namn, personnummer, postadress och telefonnummer. Om Ni onskar ombud kan i stället ombudet underteckna skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kan Ni vända Er till länsstyrelsen.

DEPARTEMENTENS POSTADRESSER

Arbetsmarknadsdepartementet
Finansdepartementet
Industridepartementet
Justitiedepartementet
Kommundepartementet
Utbildningsdepartementet

Fack
103 10 STOCKHOLM

Bostadsdepartementet
Försvorsdepartementet
Handelsdepartementet
Jordbruksdepartementet
Kommunikationsdepartementet
Socialdepartementet

~~Fack~~
~~103 33 STOCKHOLM~~
103 33 STOCKHOLM

Beskrivning tillhörande

förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för

SVANEBACK 1:41, 1:391 m.fl. i Viken

Höganäs kommun, Malmöhus län.

11.082-240-80
902 180 1

Ink. 1980-01-17	Ink. 1980-10-05
Länshövdingen	Länstyrelsen, Malmö
Antal bil.	Antal bil.

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

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

Planområdet är inte tidigare planlagt förutom två mindre områden i de nord- och sydligaste delarna, för vilka byggnadsplan fastställd 1973-01-29 gäller. Samma plan gäller för angränsande områden i norr och väster. I söder och öster gäller byggnadsplan fastställd 1965-03-10. De oplanerade delarna av planområdet ingick ursprungligen i det planförslag som i vissa delar fastställdes 1973-01-29, men undantogs av kommunen före fastställelseprövningen.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Området ligger i norra delen av Viken. Det begränsas i väster av väg nr 22 och i övrigt av den befintliga småhusbebyggelsen i Svanebäcksområdet.

I plan-områdets centrum ligger Svanebäcks-gård, uppförd på 1850-talet. Mangårdsbyggnaden i tegel flankeras av en rödpanelad äldre bostadslänga i norr och en loge av gråsten i söder. Till anläggningen hör också ekonomilängor i korsvirke sydost om logen. Gården har enligt länsantikvariens yttrande visst kulturhistoriskt värde, vilket dock inte motiverar ett bevarande bestämt kan krävas. Norr om Svanebäcks gård ligger en växthusanläggning och några bostadshus.

Terrängen är ganska jämn förutom en gammal bäckfåra längs väg 22. I anslutning till fåran reser sig några grupper mäktiga lövträd. Vegetationen i plan-områdets övriga delar utgöres av buskage och träd i fastighetsgränserna samt reminiscenser av den gamla gårdens trädgårdsanläggning.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planområdet reserveras huvudsakligen för bostadsändamål med tillhörande garageanläggning samt för park-, och vägmark. Svanebäcks-gård bevaras och utnyttjas för bostäder i form av radhus kring gårdsplanen. Mangårds byggnaden och logen byggs om medan den norra längan ersätts av en ny byggnad i samma läge. Ekonomibyggnaderna sydost om logen ersätts av en grupp radhus

kring en liten plats. Till de ombyggda gårdshusen och de nya radhusen fogas en parkeringsanläggning med öppna platser och en garagelänga med plats för husens förråd. Platsbildningar, gångvägar, parkering m.m. utgör kvartersmark som gemensamma anläggningar och förutsättes bli inrättade med stöd av anläggningslagen.

Norr om Svanebäcksgård föreslås ett tiotal fristående enfamiljshus längs en bostadsgata, som utgör förlängningen av den befintliga Bovetevägen. Nära väg 22 reserveras mark för en befintlig transformatorstation.

Längs den gamla bäckfåran utlägges parkmark i avsikt att säkra bevarandet av anläggningens karaktär mot väg 22, i synnerhet de vackra trädgrupperna i fåran. En större lekplats planeras på parkmark belägen centralt i området i anslutning till befintlig vegetation och fungerande för både de planerade och de befintliga husen i närheten.

Radhusens gemensamma parkeringsanläggning nås från Svanebäcksvägen öster om planområdet. De fristående husen i norr nås som tidigare nämnts genom att Bovetevägen förlängs in i norra delen av planområdet. Mot väg 22 föreslås utfartsförbud utom längs transformatorstomten.

I östgränsen på planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg som från det utbyggda området i norr leder till Svanebäcksvägen. Gång- och cykelvägen förlängs söderut mellan radhusen och garagelängan och når fram till väg 22 i anslutning till en befintlig busshållplats söder om transformatorstationen. Även söder om garageanläggningen dras en gång- och cykelväg som förbättrar kontakterna mellan det utbyggda området i öster och busshållplatsen. Gående och cyklande kan därifrån nå stranden via en befintlig väg, Golfbanegränd. Det kan i framtiden bli nödvändigt att göra gång- och cykelvägens korsning med väg 22 planskild såvida konfliktriskerna ökar trots att riksvägen med genomfartstrafik flyttas till ett läge öster om Viken.

TEKNISK FÖRSÖRNING.

Områdets dagvatten- och spillvattenavloppsledningar ansluts liksom dess vattenledningar till befintligt ledningssystem. Vid planläggningen har hänsyn tagits till befintliga huvudledningar för spillvattenavlopp och vatten längs väg 22. Dessutom har hänsyn tagits till en befintlig huvudledning för regnvattenavlopp, som tvärrar genom planområdet från Svanebäcksvägen till väg 22 mellan radhusgruppen och de fristående husen söder om planområdet.

PLANARBETE OCH SAMRÅD

Grundkartan har upprättats av stadsingenjörskontoret i Höganäs.

Under planarbetets gång har samrådsmöte hållits med berörda markägare. Vid mötet poängterades från flera håll behovet av parkeringsplatser för badande. Ett förslag var att arrangera parkeringsplatser på föreslagen parkmark öster om den befintliga busshållplatsen, andra förslag gick ut på att arrangera parkeringen någonstans väster om väg 22. I övrigt framfördes inga erinringar mot planförslaget.

Förslaget att arrangera parkeringsplatser intill busshållplatsen är olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt med tanke på olycksriskerna för gående som från parkeringen måste korsa väg 22 på sin väg till stranden. Den illustrerade gångtunneln kan visserligen undanröja dessa risker, men med ramp och slänter blir utrymmet då helt otillräckligt för parkeringsplatser. Vidare bör områdets parkkaraktär och skönhet så långt möjligt skonas från arrangemang av typen parkering m.m. Förslaget att förlägga parkeringen väster om väg 22 kommer att provas i samband med pågående områdesplanering för hela Vikens tätort.

Samråd har vidare skett med länsstyrelsen och vägförvaltningen.

Lund 1979-05-16

Stefan Romare Christer Jarnlo
Stefan Romare/ Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Reviderat 1979-07-27

Stefan Romare Christer Jarnlo
Stefan Romare/ Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1980-08-22

R. Jarnlo *Eil. Elund*

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
13/12 1979 § 154 betygat

I tjänsten

Helena Bondesten
Kom. fullm. sekr.