

1601

BRUNNBY

karta: p (a)

Upprättade år 1982	Dnr 11.082-4441-80
Ärende Upphävande av stadsplan samt ändring och utvidgning av byggnadsplan för Smedstorp 2:30 m fl i Nyhamnsläge, Höganäs kommun	
Registerområde Brunnby socken	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

Till akten hör

1 band

35 numrerade sidor

1 st. inb. skiss inneliggande karta

2 annan karta

Datum
1982-06-17Dnr
Pl 2562/81

11.082-4441-80

1174	81
Ink. 1982-08-09	
Länsstyrelsen, Malmö	
Antal bil.	M

P G Sköldenberg
Stora Skärsvägen 15
260 41 NYHAMNSLÅGE

Besvär i fråga om stadsplan inom Höganäs kommun

./.. Länsstyrelsen i Malmöhus län fattade den 3 november 1981
det beslut som framgår av bilagan.

P G Sköldenberg, ägare till Kullens Havsbad 1:55, Axel Meijer, ägare till Kullens Havsbad 1:118, Klaes Larsson, ägare till Smedstorp 2:27, samt Lars Holst, ägare till Smedstorp 2:35, har överklagat beslutet genom besvär.

Klagandena har i besvären hänvisat till de omständigheter de tidigare anfört och som antecknats i länsstyrelsens beslut.

Regeringen, som delar länsstyrelsens bedömning, avslår besvären.

På regeringens vägnar

Karin Andersson
Karin Andersson

Kopians överensstämmelse
med originalet bekräftas

O. H. Larsson

Gunnar Lundin
Gunnar Lundin

Kopia till

statens planverk
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten ✓
Axel Meijer, Stora Skärsvägen 13, 260 41 NYHAMNSLÅGE
Klaes Larsson, Pl 691 B, 260 41 NYHAMNSLÅGE
Lars Holst, Brovägen 6, 260 41 NYHAMNSLÅGE

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Bd E Eklund
040/14 61 13

RÄTTELSE

1981-11-27

11.082-4441-80

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS

1174 181-1
Ink. 1981-11-30
Länsstyrelsen, Malmöhus län
Antal bil.

Upphävande av stadsplan samt ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Smedstorp 2:30 m fl i Nyhamnsläge, Höganäs kommun

Genom förbiseende har länsstyrelsens beslut blivit ofullständigt. På näst sista stycket sidan 5 har följande mening fallit bort: "Därjämte fastställer länsstyrelsen tillhörande bestämmelser". Rättad sida översänds härmed.

Med vänliga hälsningar

Per Werner

Lars Renfors

SÄNDLISTA

Kopia till

Enligt beslutet

gl

1981-11-03

11.082-4441-80

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS

11741811
Ink. 1981-11-03
Länstyrelsen, Malmö
Antal bil.

Upphävande av stadsplan samt ändring och utvidgning av
byggnadsplanen för Smedstorp 2:30 m fl i Nyhamnsläge,
Höganäs kommun
(1 bilaga)

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun antog den 28 augusti 1980 ett förslag till upphävande av stadsplan samt förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Smedstorp 2:30 m fl i Nyhamnsläge. Förslaget har angivits på en av arkitekterna SAR Stefan Romare och Staffan Bolander den 30 maj 1978 upprättad och den 29 maj 1979 reviderad karta med bestämmelser och beskrivning.

Från första utställningen kvarstående anmärkningar har anförts av:

- Ägaren till Kullens havsbad 1:55 med instämmande av ägarna till Kullens havsbad 1:118, Smedstorp 2:22, 2:25, 2:27 samt 22:1 som erinrar bl a mot brist på allmän redovisning av det översiktliga planläget för kustområdet Höganäs norra - Nyhamnsläge norra, samt att oexploaterad mark norr om Stora Skärsvägen tas i anspråk för bebyggelseändamål, att planförslaget strider mot naturvårdslagets intentioner, att planförslaget saknar utredning om de ekologiska förhållandena, att områdesgränsen norr om Stora Skärsvägen saknar utfartsförbud, att beteckningen "gf" bör finnas på hela stråket mot väster och att planen bör förses med höjdlägesmarkeringar.
- Ägaren till Kullens havsbad 1:54 som bl a erinrar mot att planförslaget saknar utfartsförbudstecken mot Stora Skärsvägen, att planen medger för stora hus samt anser att bestämmelserna bör ange maximal byggnadshöjd.
- Ägaren till Smedstorp 2:27 som erinrar mot att det servitutgångspassage, som belastar fastigheten, till förmån för Smedstorp 2:26, skall göras allmänt tillgänglig och dessutom breddas 1,5 meter in på den egna fastigheten.
- Ägaren till Smedstorp 2:26 som erinrar mot möjligheten att kulvertera Skälebäcken med befarad minskning av vattenföringen i egna brunnen.

1981-11-03

11.082-4441-81

- Ägaren till Smedstorp 15:29 som yrkar att området längs bäcken, upp till 50 meter österut från reningsverkets östra gräns, skall bevaras som naturområde.
- Vägföreningen Kullens havsbad som erinrar mot att planförslaget medger bostäder lämpade för permanentboende och att detaljplanen antages innan områdesplanen för Ryhamns-läge i sin helhet är klar samt yrkar att de tre västliga tomterna i planen utläggs som allmän platsmark.
- Backarnas Intresseförening som erinrar mot att de två västligaste tomterna skall bebyggas samt yrkar att den i planen inlagda gångbanan flyttas omedelbart väster om den västligaste delen av gamla pumpverkets tomt.

Från andra utställningen kvarstående anmärkningar har framförts av:

- Ägaren till Kullens havsbad 1:54 som vidhåller att de i planen tillåtna bostadshusen fortfarande är alltför stora samt erinrar mot bristen på bl a lekplats.
- Ägaren till Kullens havsbad 1:55 med instämmande från ägarerna till Kullens havsbad 1:118 samt Smedstorp 2:22, 2:23, 2:25, 2:26, 2:27 och 22:1 som, utöver vad som tidigare påtalats, erinrar mot att planförslaget medger permanentboende innan denna fråga utretts för Strandbaden och att planområdet saknar tillräckligt stora friytor för lek och utevistelse samt yrkar dels att hela planområdet omvandlas till en gemensamhetsanläggning och dels att den tilltänkta tunneln under väg 22 vid Stora Skärsvägen i stället kommer till utförande vid Peter Lunds väg.
- Ägaren till Smedstorp 2:23 som erinrar mot möjligheten att kulvertera Skälebäcken, mot förbindelseleden söder om fastigheten samt mot föreslagen hörnavskärning på egna tomter.
- Ägaren till Smedstorp 2:26 med samma erinran som tidigare.
- Vägföreningen Kullens havsbad som bl a yrkar att planärendet inte provas förrän en ekonomisk utredning tillförs planförslaget enligt byggnadsstadgans 16 § samt att planen inte antas eller fastställs förrän konkreta åtgärder vidtagits för att förbättra trafikförhållandena vid Stora Skärsvägens utfart till väg 22.
- Backarnas Intresseförening som erinrar mot föreslagen vägbredd om åtta meter och yrkar på en minskning till sex meter.

1981-11-03

11.082-4441-31

Planförfattarna har bemött erinringarna och därvid bl a anfört.

De synpunkter som anförts mot att området över huvud taget exploateras måste ses mot att området i såväl generalplan för Brunnby kommun som gällande byggnadsplan utlagts för bostadsändamål. Nu gällande byggnadslagstiftning ger samhället begränsade möjligheter att frånta markägaren den byggnadsrätt som getts genom tidigare planläggning. Ett ianspråktagande av de västligaste tomtarna som grönområde innebär kostnader för kommunen då byggnadsrätten i förhållande till gällande planer minskas. En minskning utöver vad ägaren kan acceptera ger denne möjlighet att resa anspråk på ersättning. Gällande plan redovisar byggnadsmark på hela remsan mellan Stora Skärsvägen och fastigheterna söder om Dalenvägen med undantag av f d banvallen och vägmark på ömse sidor om denna. Berörd fastighetsägare har förklarat sig beredd godta den inskränkning av redan planlagd kvartersmark som den föreslagna öst-västliga gång- och cykelvägen innebär. För ytterligare inskränkningar kräver fastighetsägaren ersättning.

Vid pågående revidering av den gamla generalplanen i form av en områdesplan för Nyhamnsläge har intet framkommit som inger farhågor för det ringa tillskott i helårsboende som planens genomförande skulle medföra. Något beslut att bromsa övergången från fritidshus till bostad för permanentboende inom angränsande område, Kullens havsbad, har heller inte fattats. Området kring Smedstorp 2:30 ligger dessutom närmare skola och daghem än vad Kullens havsbad gör. Det finns således inge skäl att med hänvisning till oklarhet om kvarterens framtida användningssätt vänta med prövning av planförslaget tills områdesplanen är klar i sin helhet.

Den visuella kontakten mot havet och den vackra övergången mellan tallskogen och ängen har givetvis inte kunnat bevaras i planförslaget i och med att markägarens rätt i stort respekterats. Dock har synpunkterna beaktats genom utläggande av en smal parkremsa utefter Stora Skärsvägen i kombination med att bebyggelsen ej tillåts närmare vägen än 25 meter. Värdet av floran och faunan utmed bäcken har i samråd med naturvårdsenheten ej bedömts vara så högt att det skulle påfordra ett ingrepp från stat eller kommun i gällande byggnadsrätt. Vid möte mellan representanter för kommunen, planenheten och vägförvaltningen 1979-11-26 överenskomms att vägförvaltningen skall utreda bl a Stora Skärsvägens anslutning till väg 22. I första hand ankommer det på vägförvaltningen att genomföra och bekosta föreslagna åtgärder.

LÄNSSTYRELSEN

BESLUT

4

Malmöhus län
Planenheten
Bd E Eklund

1981-11-03

11.082-4441-31

Vägbredderna i planförslaget motsvarar den vägstandard kommunen och dess gatukontor önskar av trafiksäkerhets- och underhållningsskäl.

Utfartsförbud mot Stora Skärsvägen föreligger redan i planförslaget genom att tomterna avskiljs från vägnarken genom en parkremsa som inte får befaras med motorfordon, där så inte särskilt angetts i beskrivning och på illustrationskarta.

Markering av höjdlägen för vägar är inte nödvändigt inom byggnadsplaneområde. Då vägprojektering ännu ej utförts, saknas förutsättningar för dylik markering.

Planförslagets läge för tunnel (under väg 22) bedöms välmotiverad med tanke på etablerade gång- och cykelströmmar samt inte minst med tanke på framtida utbyggnadsområden för bostäder och daghem öster om väg 22. Det föreslagna tunnel läget längre norrut, vid Peter Lunds väg, överensstämmer med föreslaget läge i planförslaget för området norr om planområdet. Båda lägena bedöms således vara välmotiverade.

Den föreslagna gångvägen mellan Smedstorp 2:27 och 2:25 (numera 2:35) avses underlätta förflyttningar mellan de olika bostadskvarteren och anknyter naturligt till norr om liggande bostadsgata. Att ersätta denna förbindelse med en gångväg ute på Strandområdet bedöms vara en sämre lösning med hänsyn till det oskyddade läget där.

Den gemensamma förbindelseleden på tomtmark söder om bl a Smedstorp 2:23 är nödvändig som tillfartsväg för berörda tomter. Dessa kan inte ges direkttillfarter från Stora Skärsvägen, då sådana kommer i konflikt med en gång- och cykelväg på parkmark längs Stora Skärsvägen. Den föreslagna förbindelsen betjänar bara 3-4 tomter varför störningarna inte är jämförbara med dem från en normal gata.

Det redovisade u-området föreslås i de delar där bäcken kan behöva kulverteras för att möjliggöra bebyggelse. Då Smedstorp 2:26 nödvändiga vattentillgång är säkrad oberoende av brunnen för köksträdgårdsbevattningen bedöms det anförda inte vara skäl hindra övrig nybebyggelse inom planområdet.

Lekplats är tänkt bli placerad på Rågåkra 16:1 öster om f d banvallen. Beträffande ekonomisk utredning kommer även ett exploateringsavtal mellan huvudsaklig markägare och kommunen att prövas.

Vägförvaltningen och televerket har yttrat sig i ärendet och inte haft något att erinra.

De som anmärkt på planförslaget har beretts möjlighet att yttra sig över vad som anförts av planförfattarna.

- Ägaren till Kullens havsbad 1:55 som, med instämmande av

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län
Planenheten
Bd E Eklund

BESLUT

5

1981-11-03

11.082-4441-80

ägarna till Kullens havsbad 1:118 och 1:54 samt Smedstorp 2:35, dels vidhåller vad som tidigare anförts och dels yrkar att de tre västligastetomterna inom Smedstorp 2:30 undantas från fastställelse och beläggs med nybyggnadsförbud i avvaktan på en förnyad utredning av områdets framtida disposition.

- Ägaren till Smedstorp 2:26 som dels vidhåller vad som tidigare anförts med hänvisning till att det under större delen av sommaren råder bevattningsförbud med kommunalt vatten och dels motsätter sig att de tre västligaste tomterna får bebyggas.

På Smedstorp 21:1 finns en gravhög vilken inte redovisats på grundkartan. Länsstyrelsen som redaktionellt kompletterat plankartan i detta avseende erinrar om att fornlagens bestämmelser gäller för fornlämningen och dess omgivning.

SKÄL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Skälebäcken är i gällande plan inom byggnadsmark utlagd för bostadsändamål. Något hinder enligt byggnadslagen föreligger därmed inte att kulvertera bäcken så att fastställd byggnadsrätt kan utnyttjas.

Vad gäller det nord-sydliga gång- och cykelstråket i Skälebäcksvägens förlängning kan ifrågasättas huruvida den allmänna nyttan av detta stråk är större än olägenheten för berörda fastighetsägare. Byggnadsplans genomförande är - till skillnad från vad som gäller för stadsplan - i princip beroende av markägarnas medverkan. Någon ekonomisk garanti är heller inte ställd för marklösen och genomförande i den norra delen. Av dessa skäl bör stråket inte fastställas.

I övrigt delar länsstyrelsen kommunens, genom planförfattarna, framförda synpunkter.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ifrågavarande upphävda stadsplan samt ändrade och utvidgade byggnadsplan för Smedstorp 2:30 m fl i Hyhamnsläge, Höganäs kommun, dock med undantag av på plankartan med blått markerat område.

Inom planområdet kan förekomma under mark dolda fasta fornlämningar. Markarbeten inom området skall ske under kontroll.

1981-11-03

11.082-4441-80

ägarna till Kullens havsbad 1:118 och 1:54 samt Smedstorp 2:35, dels vidhåller vad som tidigare anförts och dels yrkar att de tre västligaste tomterna inom Smedstorp 2:30 undantas från fastställelse och beläggs med nybyggnadsförbud i avvaktan på en förnyad utredning av områdets framtida disposition.

- Ägaren till Smedstorp 2:26 som dels vidhåller vad som tidigare anförts med hänvisning till att det under större delen av sommaren råder bevattningsförbud med kommunalt vatten och dels motsätter sig att de tre västligaste tomterna får bebyggas.

På Smedstorp 21:1 finns en gravhög vilken inte redovisats på grundkartan. Länsstyrelsen som redaktionellt kompletterat plankartan i detta avseende erinrar om att fornlagens bestämmelser gäller för fornlämningen och dess omgivning.

SKÄL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Skälebäcken är i gällande plan inom byggnadsmark utlagd för bostadsändamål. Något hinder enligt byggnadslagen föreligger därmed inte att kulvertera bäcken så att fastställd byggnadsrätt kan utnyttjas.

Vad gäller det nord-sydliga gång- och cykelstråket i Skälebäcksvägens förlängning kan ifrågasättas huruvida den allmänna nyttan av detta stråk är större än olägenheten för berörda fastighetsägare. Byggnadesplans genomförande är - till skillnad från vad som gäller för stadsplan - i princip beroende av markägarnas medverkan. Någon ekonomisk garanti är heller inte ställd för marklösen och genomförande i den norra delen. Av dessa skäl bör stråket inte fastställas.

I övrigt delar länsstyrelsen kommunens, genom planförfattarna, framförda synpunkter.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ifrågasättande upphäva stadsplan samt ändrade och utvidgade byggnadsplan för Smedstorp 2:30 m fl i Nyhamnsläge, Höganäs kommun, dock med undantag av på plankartan med blått markerat område. Därjämte fastställer länsstyrelsen tillhörande bestämmelser.

Inom planområdet kan förekomma under mark dolda fasta fornlämningar. Markarbeten inom området skall ske under kontroll

1981-11-03

11.082-4441-80

av Skånes hembygdsförbund. Påträffas fornlämning skall iakt-
tas vad som stadgas i 6, 8 och 9 §§ lagen om fornminnen.

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

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (bostadsdeparte-
mentet) se bilaga.

Per Werner

Lars Renfors

Bilaga

Besvärshänvisning

SÄNDLISTA

Bestyrkes

G Lindgren

Kopia till

för lagakraftsbevis

statens planverk

vägförvaltningen

fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona distrikt

byggnadsnämnden i Höganäs kommun

planenheten

planenhetens arkiv.

lantmäterienhetennaturvårdsenheten

länsantikvarien

akten

Sture Dahlqvist, Trevebovägen 140, 184 00 Åkersberga

Torsten och Ulla Everman, Ordonnansgatan 11, 252 53 Helsingborg

Margareta Hultberg, St Skärsvägen 17, 260 41 Nyhamnsläge

Gustav Johansson, Pl 691 C, 260 41 Nyhamnsläge

Ulf Johansson, Pl 731, 260 41 Nyhamnsläge

Klaes Larsson, Pl 691 B, 260 41 Nyhamnsläge

P G Sköldenberg, Väpplingevägen 17 E, 222 38 Lund

Backarnas Intresseförening, c/o Reinhold-Asp, Borgmästarg 4,
261 32 LandskronaVägföreningen Kullens havsbad, c/o Börje Blomstrand, Box 1,
260 41 Nyhamnsläge

Axel Meijer, St Skärsvägen 13, 260 41 Nyhamnsläge

Lars Holst, Brovägen 6, 260 41 Nyhamnsläge

Sten Rönn, SAAB-Scania, 151 87 Södertälje

Harry Karlsson, Erommagatan 26 A, 252 38 Helsingborg

Einar Hansson, Ärtgatan 5, 252 60 Helsingborg

Gunnar Leire, St Skärsvägen, 260 41 Nyhamnsläge

HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

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

Regeringen måste ha fått Er skrivelse inom den tid som nedan markerats med kryss, annars kan regeringen inte ta upp Ert 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 uppge namn, personnummer, postadress och telefonnummer. Om Ni anlitar ambud kan i stället ombudet underteckna skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kan Ni vända Er till länsstyrelsen.

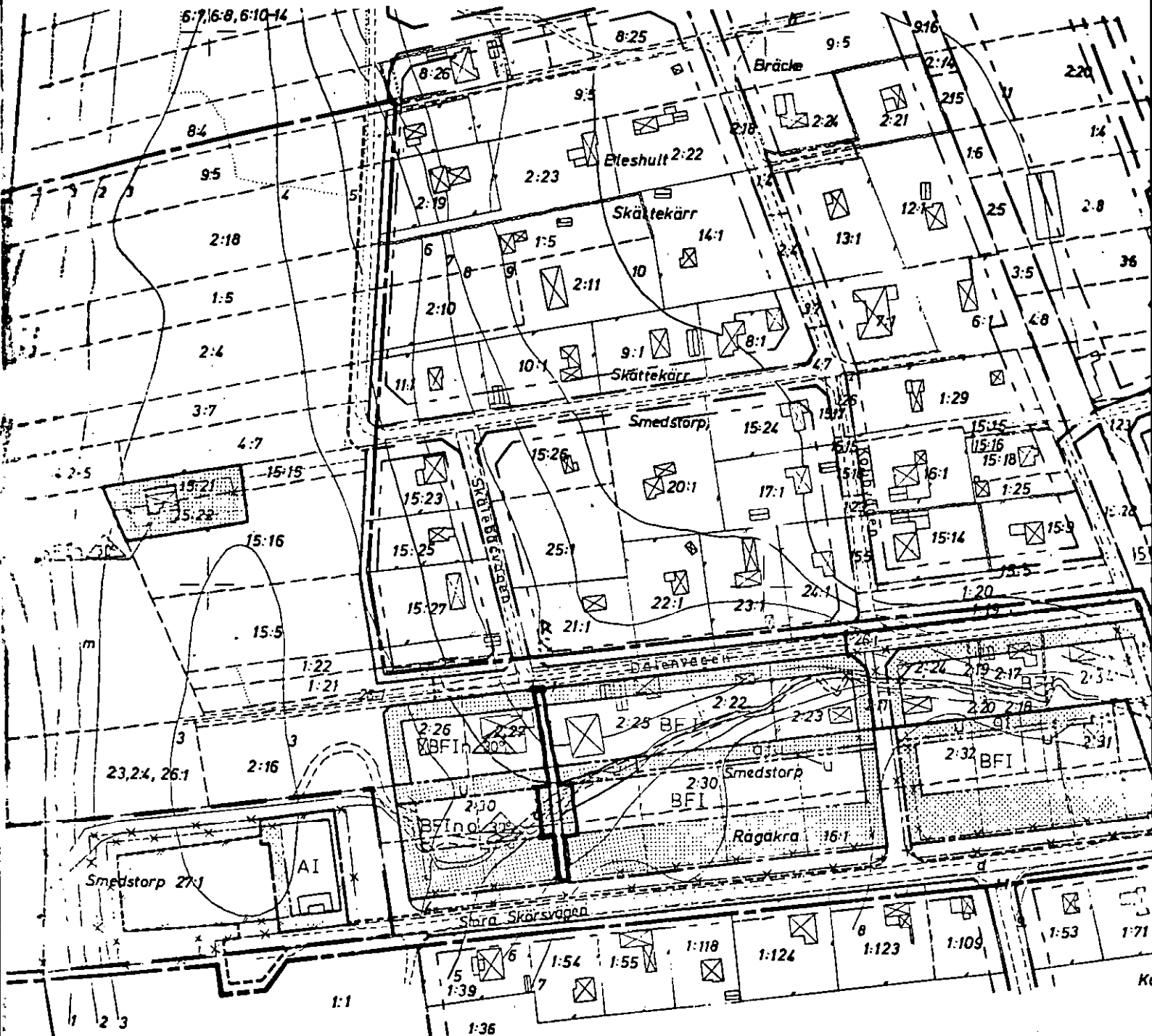
DEPARTEMENTENS POSTADRESSER

Arbetsmarknadsdepartementet
 Finansdepartementet
 Industridepartementet
 Justitiedepartementet
 Kammundepartementet
 Utbildningsdepartementet

Fack
 103 10 STOCKHOLM

Bostadsdepartementet
 Försvarsdepartementet
 Handelsdepartementet
 Jordbruksdepartementet
 Kommunikationsdepartementet
 Socialdepartementet

Fack
~~103 20~~ STOCKHOLM
103 33 STOCKHOLM



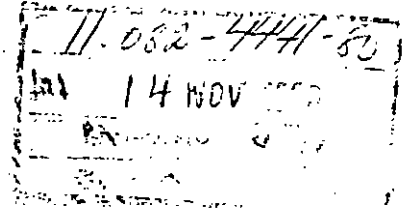
Kullens havsbad

Av länsstyrelsen undantaget område

y = 36800

y = 37000

Bestämmelser tillhörande
förslag till upphävande av stadsplan samt
förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för
Smedstorp 2:30 m.fl. i Nyhamnsläge
Höganäs kommun, Malmöhus län.



§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadsmark

- a Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

§ 2 MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

Mom 1 Med x betecknad del av väg skall hållas tillgänglig för tunnel under vägen.

Mom 2 På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar främmande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

§ 5 BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 6 EXPLOATERING AV TOMTPLATS

Mom 1 På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.

Mom 2 Bebyggelse på tomtplats som omfattar med FIn eller FI betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än respektive 200 m² och 180 m².

Mom 3 På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

§ 7 BYGGNADS UTFORMNING

- Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 3 Inom med o betecknat område får källare inte anordnas.
- Mom 4 På med In eller I betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än respektive 3,0 och 3,6 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större höjd än 2,5 meter.
- Mom 5 På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffra anger.

§ 8 UTFARTSFÖRBUD

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

§ 9 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i 2§ föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

Lund. 1978-05-30

Stefan Romare Staffan Bolander
Stefan Romare/ Staffan Bolander

Arkitekter SAR

Reviderat 1979-05-29

Stefan Romare Staffan Bolander
Stefan Romare/ Staffan Bolander

Arkitekter SAR

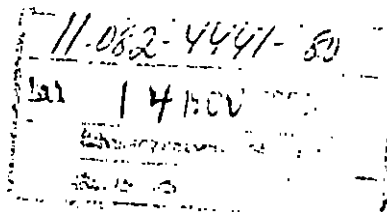
Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 81-11-03

[Signature]

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den 28/8 1980 § 95 betygare

I tjänsten

[Signature]
Kom. fullm. sekr.



Beskrivning tillhörande
förslag till upphävande av stadsplan samt
förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för
Smedstorp 2:30 m. fl. i Nyhamnsläge
Höganäs kommun, Malmöhus län.

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

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET

För planområdet och angränsande områden gäller stadsplan fastställd av
länsstyrelsen 1957-06-06, byggnadsplan fastställd av Kungl Maj:t 1973-09-06,
samt byggnadsplaner fastställda av länsstyrelsen 1940-04-01, 1942-10-01,
1946-06-13 och 1974-03-27. För planområdet gäller nybyggnadsförbud enligt
109§ Byggnadslagen.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planförslaget omfattar ett område i södra delen av Nyhamnsläge väster om
riksväg 22 och omedelbart norr om Kullens Havsbad. Planområdet har ingått
i "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för södra delen av
Nyhamnsläge" upprättat av arkitekt Johan Mogensen år 1972, men undantogs
i sin västra del av länsstyrelsen och i sin östra del av kommunen från
nämnda förslag.

Den västra delen av planområdet, strandområdet, ingår i ett större område
som 1977-11-29 förordnats som naturreservat, vilket beslut f.n. prövas i
högre instans på grund av att det överklagats. Från förordnandet är dock
undantaget fastigheterna 15:21 och 15:22 i områdets mitt, på vilka ett
fritidshus ligger. I söder har tidigare funnits ett reningsverk. Av detta
återstår nu endast en pumpstation. Större delen av det tidigare renings-
verksområdet är nu anordnat för parkering.

Den östra delen av planområdet, med vilken avses området mellan Dalen-
vägen och Stora Skärsvägen, sluttar svagt mot havet. Genom området rinner
en bäck. Bebyggelse finns närmast Dalenvägen, samt på fastigheterna Smeds-
torp 2 :29 och 2:31. Det icke bebyggda området, det närmast Stora Skärs-
vägen, utgörs huvudsakligen av ängsmark med buskar och träd närmast bäck-

fåran. I öster, parallellt med riksväg 22 går gång- och cykelvägen Höganäs-Mölle. Utmed östra gränsen på fastigheten Smedstorp 2:27 finns en gångstig från Dalenvägen till Stora Skärsvägen. Av de i gällande plan utlagda vägarna mellan Dalenvägen och Stora Skärsvägen finns ingen genomförd.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

Planområdet reserveras för bostäder, allmänt ändamål, vägar och park. Förslaget innebär vissa förändringar beträffande omfattningen av bostadsmark och beträffande systemet av gång- cykel- och bilvägar i förhållande till gällande planer. Området mellan Dalenvägen och Stora Skärsvägen ändras i sydöstra delen till parkmark men bibehålls i övrigt som byggnadsmark för friliggande bostäder. Strandområdet närmast Öresund bibehålls som parkmark.

Väsentliga ändringar i planen berör som nämnts områden för gång-, cykel- och bilvägar. Planförslagets syfte har också i första hand varit att förbättra villkoren för trafikanterna och att anpassa biltrafiksystemet såväl till ett överordnat gång- och cykelvägnät som till vägsystemet norr om det nu aktuella.

Vägledande för arbetet med föreliggande planförslag har varit att för hela området mellan Stora Skärsvägen och den med denna parallella Peter Lunds allé, 500 m längre norrut, möjliggöra en trafiklösning, så att gång- och cykelvägen på den f d banvallen Höganäs - Mölle erhåller så få bilvägskorsningar som möjligt, samtidigt som antalet utfarter mot riksväg 22 begränsas.

Den f d banvallen i planens östra del föreslås i överensstämmelse med nuvarande användning övergå från järnvägsområde till parkmark, och de två i tidigare planer utlagda vägarna på vardera sidan om denna föreslås utgå.

I Kobbvägens förlängning finns i tidigare plan en ca 50 m lång återvändsgata från Stora Skärsvägen, som med en gångväg är förenad med Dalenvägen. Hela denna sträcka mellan Stora Skärsvägen och Dalenvägen föreslås härmed bli bilväg. Området norr om det nu aktuella planområdet avses därmed få en av sina tillfarter via den sålunda förlängda Kobbvägen.

Ytterligare längre västerut, i Skälebäckvägens förlängning mellan Dalenvägen och Stora Skärsvägen, föreslås den gångstig som här redan finns, bli förankrad i plan genom ett tre meter brett parkstråk.

I byggnadsplanen öster om riksvägen (Eleshult 2:4 m.fl.) är fastställt en gång- och cykeltunnel under riksvägen. För den gång- och cykelväg som skall förbinda tunneln med havet föreslås ett fem meter brett parkstråk omedelbart norr om Stora Skärsvägen. Tillfarter till blivande tomtplatser i kvarteren norr om Stora Skärsvägen skall därför ordnas från den nämnda förlängningen av Kobbvägen över de gemensamhetsanläggningar som betecknats som "gf" i planförslaget. För tomtplatser på Smedstorp 2:29 och på marken väster om tidigare nämnda gångstig kan tillfarter endast ordnas genom direkt tillfart från Stora Skärsvägen. Dessa tillfarter bör i lägen som framgår av plankartan ordnas som samfälligheter på parkmark.

Ett 7m brett u-område har utlagts utmed den norra gränsen på fastigheten Smedstorp 2:30 i de delar där bäcken kan behöva kulverteras för att möjliggöra bebyggelse. Även på fastigheterna Smedstorp 2:29 och 2:31 har u-områden utlagts för detta ändamål.

I samband med upprättande av tidigare planförslag för området framkom önskemål om bibehållande av ett obebyggt band, som särskiljer Kullens Havsbad från det nu aktuella området. Genom att förhindra bebyggelse inom de södra delarna av tomtplatserna närmast Kullens Havsbad, bör detta intresse vara tillgodosett. Bostadshusen bör därvid förläggas så långt norrut som tillåtes av planen.

Korsningen mellan de båda gång- och cykelvägarna, den på banvallen och den mot havet, berör främst fastigheten Rågåkra 16:1, delen öster om banvallen. Detta område är i gällande plan utlagt som parkmark inom den del som berörs av rampen från tunneln under riksväg 22 och av intilliggande bäck. Enligt föreliggande planförslag föreslås förutom gång- och cykelvägen från tunneln på denna del av fastigheten Rågåkra 16:1 en anslutning till två tomtplatser på fastigheten Smedstorp 2:29. Utrymmet för gång- och cykelväg, bäck och anslutning till tomtplatser, samt korsningar mellan dessa, kräver att hela området mellan Stora Skärsvägen och Smedstorp 2:29 kan disponeras för dessa ändamål och bör därför utläggas som parkmark. Ovissheten om det lämpligaste läget för gångtunneln och bäcken har gjort att även den del av riksväg 22 som skall hållas tillgänglig för tunneln föreslås bli utvidgad i förhållande till gällande plan.

Området för allmänt ändamål i den sydvästra delen av planen har reducerats till att omfatta den del som inhägnats för pumphus och dammanläggning. Området i övrigt föreslås i enlighet med nuvarande användning bli utnyttjat för parkering och på planen bli betecknat som allmän plats.

Fastigheterna Smedstorp 15:21 och 15:22 föreslås kvarligga för bostadsändamål. Med hänsyn till det känsliga läget i landskapet har ytterligare bebyggelse inom fastigheterna förhindrats. Byggnadsrätten har därför begränsats till att i stort sett omfatta den befintliga byggnaden. Angöringen till fastigheten skall såsom hittills ske över fastigheten Smedstorp 15:15. Då det är angeläget att förhindra allmän trafik här har den i tidigare plan redovisade förbindelsevägen utgått. Tillfarten till fastigheten är ändå säkrad genom den servitutsliknande befogenhet som av hävd finns.

Vid upprättande av planförslaget har samråd skett med ägaren till Smedstorp 2:30, 2:31 och 2:32, länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen och distriktslantmätaren.

Grundkartan är upprättad av distriktslantmätare Gösta Johnsson kompletterad av K-konsult år 1970, samt av stadsingenjörskontoret i Höganäs i december 1977.

Lund 1978-05-30

Reviderat 1979-05-29

Stefan Romare Staffan Bolander
Stefan Romare/ Staffan Bolander
Arkitekter SAR

Stefan Romare Staffan Bolander
Stefan Romare/ Staffan Bolander
Arkitekter SAR

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 81-11-03

B. W. Romare Staffan Bolander

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
28/8 1980 § 95 betygar,

I tjänsten

Frank Bolander
Kom. fullm. sekr.