

1284-P022

karta: P 2

Upprättade år	1986	Dnr	11.082-2799-85
Ärende			
Fastställelse av upphävande och ändring av byggnadsplan för del av Bölsåkra 3:6 m fl i norra delen av Svanshall, Höganäs kommun			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun	Höganäs	Län	Malmöhus

861 958
Ink. 1986 03-26
Lansstyrelsen, Malmö
Antal bil.

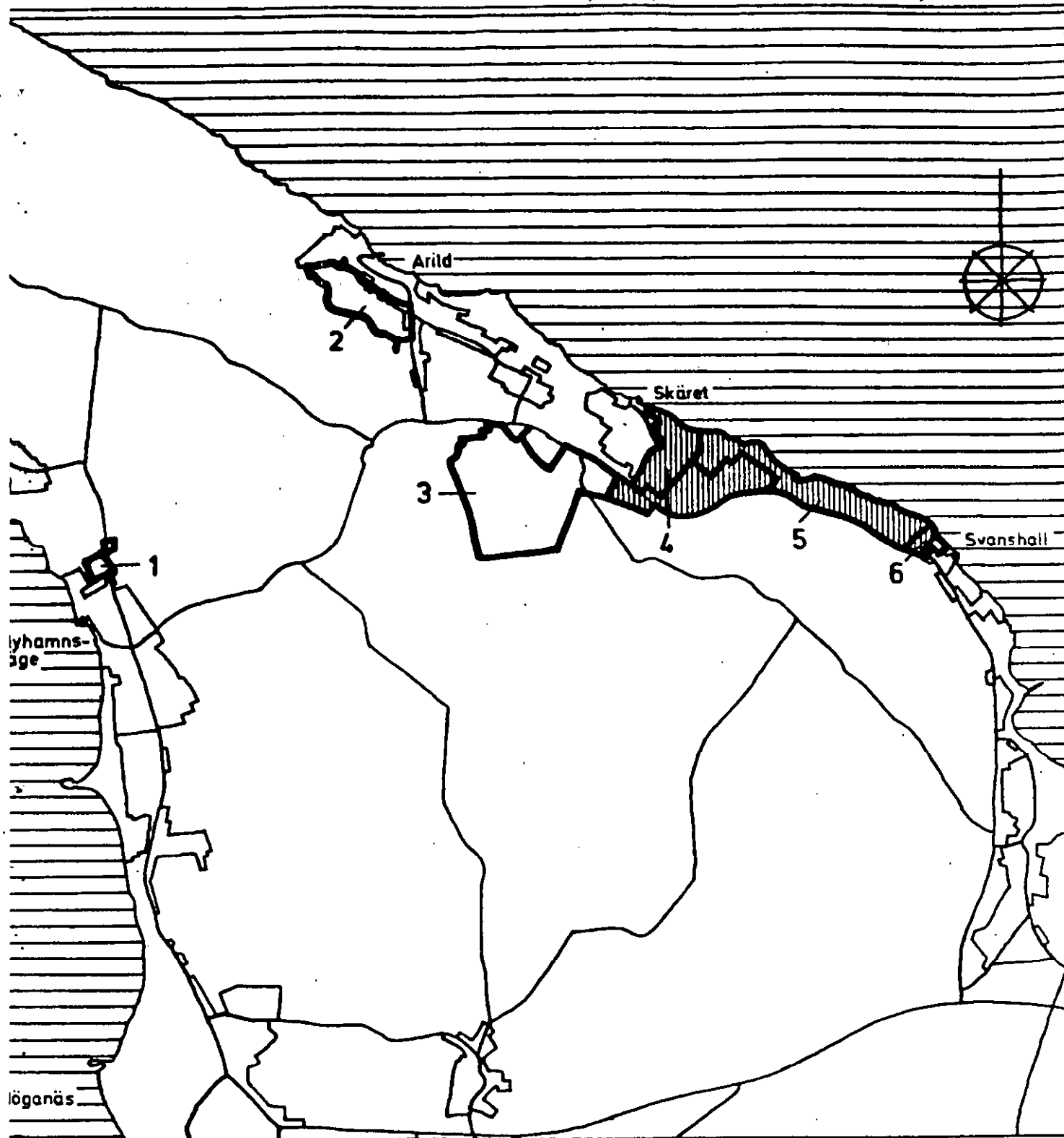
Till akten hör

..... / band

..... 23 numrerade sidor

..... - innaliggande karta

..... 1 annan karta



- 1 Förslag till upphävande av byggnadsplan för del av KRAPPERUP 19:1 m fl i norra delen av Nyhamns-läge
- 2 Förslag till byggnadsplan för delar av FLUNDRARP 1:100, 8:2, STUBBARP 6:2, 7:2 m fl sydväst om Arild
- 3 Förslag till byggnadsplan för FJÄLASTORP 9:1 m fl sydväst om Skäret
- 4 Förslag till upphävande av byggnadsplan för del av FJÄLASTORP 7:29 m fl öster om Skäret
- 5 Förslag till upphävande och ändring av byggnadsplan för del av BÖLSÅKRA 3:6, TRANEKÄRR 3:21 m fl mellan Skäret och Svanshall
- 6 Förslag till upphävande och ändring av byggnadsplan för del av BÖLSÅKRA 3:6 m fl i norra delen av Svanshall

||||| Förslag till naturreservat mellan Skäret och Svanshall

Bestämmelser tillhörande
förslag till upphävande och ändring av
byggnadsplan för del av
BÖLSÅKRA 3:6 m fl
i norra delen av Svanshall,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom 1 Byggnadsmark
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Mom 2 Specialområde
Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som inte får
utfyllas eller överbyggas.

§ 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 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMANSAMMA
ANORDNINGAR.

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

§ 5 BYGGNADSSÄTT.

På med F betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 6 BYGGNADS LÄGE.

Mom 1 Inom med F betecknad mark får huvudbyggnad placeras intill ett
avstånd av 3,0 meter från gräns mot park eller mot fastighet för
gemensamt ändamål.

Mom 2 Garage, förråd mm får uppföras i tomtplatsgräns om så provas
lämpligt.

§ 7 EXPLOATERING AV TOMTPLATS.

Mom 1 På tomtplats som omfattar med F betecknad mark får endast en huvud-
byggnad och ett garage eller förråd uppföras.

Mom 2 Av tomtplats som omfattar med F betecknad mark får högst en fjärde-
del bebyggas.

Mom 3 På med F betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en
bostadslägenhet. I garage eller förråd får boningsrum inte inredas.

§ 8 BYGGNADS UTFORMNING.

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

- Mom 2 På med k betecknad mark får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- Mom 3 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 4 På med I betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter och garage eller förråd inte till större höjd än 2,8 meter.
- Mom 5 På med lkn betecknad mark får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 22 grader.

§ 9 UTFARTSFÖRBUD.

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

Lund 1984. 12.04

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Järnlo
Christer Järnlo

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

4 juli 1985 § 86 betygat

I tjänsten:

Helena Bond

Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1985-11-12

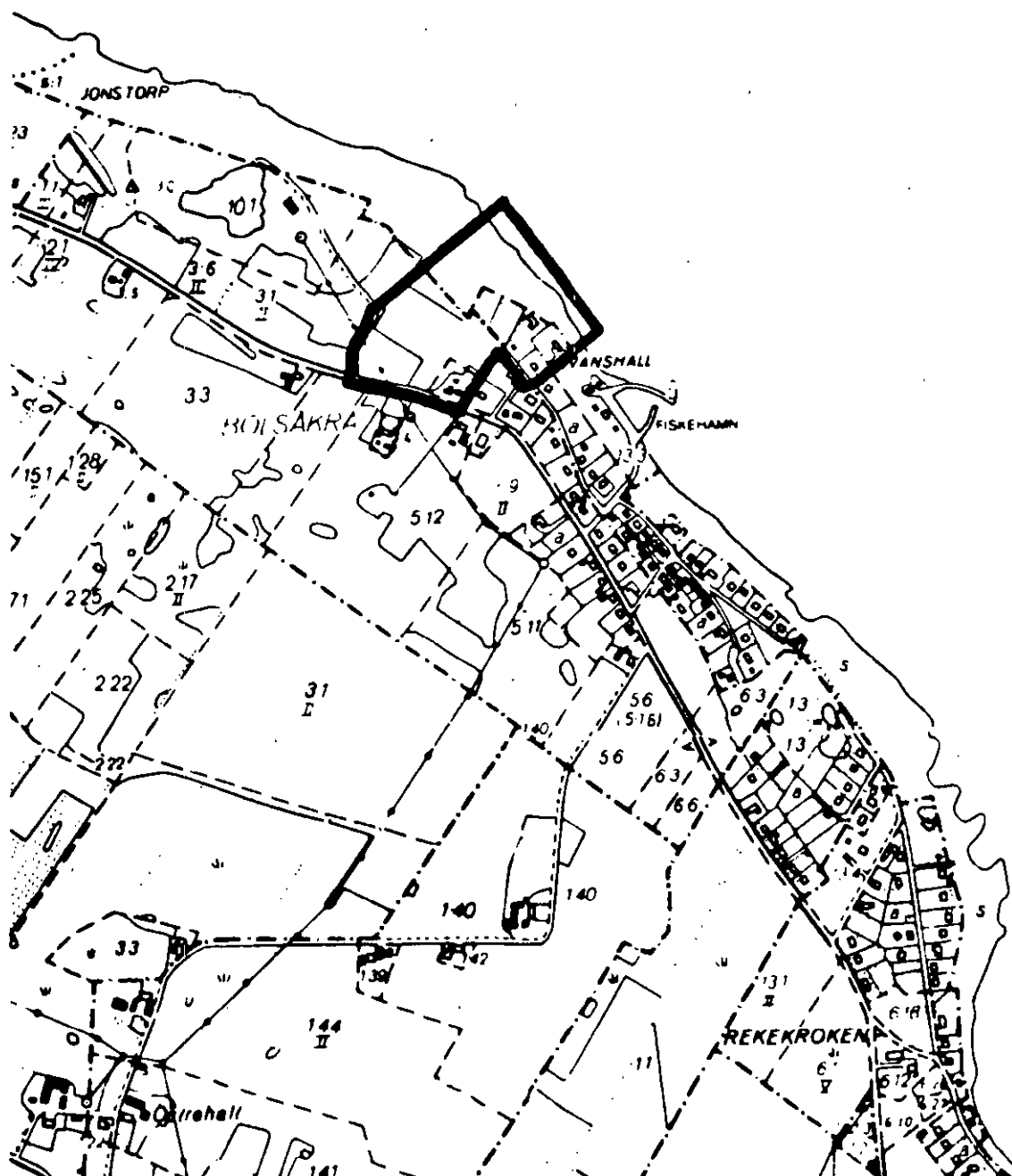
Lars Ruppert

Robert Werner

Förslag till upphävande och ändring av
byggnadsplan för del av
BÖLSÄKRA 3:6 m fl
i norra delen av Svanshall,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

11 002	2777	55
Ink. 1985 -08- 0 6		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

PLANOMRÅDE



Beskrivning tillhörande
förslag till upphävande och ändring av
byggnadsplan för del av
BÖLSÅKRA 3:6 m fl
i norra delen av Svanshall,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

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

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

För planområdet gäller byggnadsplaner fastställda 1948.12.07 och 1965.05.04. För angränsande områden i nordväst och sydost gäller likaså nämnda planer medan områdena i nordost och sydväst är oplanerade.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Planområdet omfattar nordligaste delen av Svanshalls samhälle, ett f d fiskeläge utmed Skäldervikskusten. Det ligger mellan havet och allmänna vägen 1451 och består av allmän strandmark, östra delen av Bölsåkra 3:6 samt ytterligare några mindre fastigheter.

Den befintliga bostadsbebyggelsen varierar kraftigt i ålder, kvalitet och utformning. Bebyggelsen spänner från en ny, stor, genom nivåförskjutningar, murar och taksprång särpräglad, och från utsidan slutna villaanläggning via några hus från efterkrigstiden, som ursprungligen byggts som mindre fritidshus och därefter successivt tillbyggts, till en gammal, mindre lantgård med uthus nära väg 1451.

Terrängen sluttar från allmänna vägen ner mot stranden, utplanande närmast havet, kraftigast i den mellersta delen, där en mur delvis fångar upp nivåskillnaderna och möjliggör en gångväg. Den mesta vegetationen finns i den mellersta delen och består av ganska tät blandskog. På de bebyggda fastigheterna är trädgårdsvegetationen ymnig. Närmast väg 1451 öppnar sig landskapet i en äng, som förr användes som nättorkningsplats.

Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lag den 12 juni 1942 om fornminnen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget ingår som en del i ett antal planförslag och förslag till naturvårdsförordnanden, vars omfattning redovisas i en kartbilaga. Dessa förslag syftar till att bevara ett för naturvård och friluftsliv riksintressant område vid Skälderviken. I detta syfte föreslås gällande byggnadsplaner med outnyttjade byggnadsrätter upphävas i kustområdet mellan Skäret och Svanshall och istället föreslås det riksintressanta området avsättas som naturreservat. Vidare eftersträvar man att förbättra gällande naturreservat för Östra Kullaberg samt att upphäva gällande planer med outnyttjade byggnadsrätter i ett ur landskapsbildssynpunkt mycket utsatt område norr om Nyhamnsläge. Såsom ersättning för de byggnadsrätter som avses utsläckas föreslås byggnadsrätter tillskapas genom planläggning av några områden som är mindre känsliga ur naturvårdssynpunkt samt lämpligare belägna med hänsyn till tätortsstruktur och teknisk försörjning. Således föreslås mark planläggas för bos-

täder sydväst om Arild och för golfbana och fritidshus vid Fjälas-
torp.

Sett i ovanstående perspektiv utgör föreliggande planförslag en
mindre puzzelbit. Främst gäller detta den västra hälften, som i
gällande plan är reserverad för bostäder, vägar och park. Här före-
slås den fastställda byggnadsplanen bli upphävd. Övriga delar av
planområdet innehåller område för bostäder, vägar, park, som till
största delen utgörs av den samfälliga strandmarken, samt ett vatten-
område.

I anslutning till den befintliga bebyggelsen placeras en mindre hus-
grupp som en förbindande länk mellan den tidigare nämnda särpräglade
villaanläggningen och den gamla gården nära väg 1451. Med denna ut-
formning har eftersträfvats en sammanhållen avslutning på Svanshall
mot nordväst. Husgruppen består av nio bostadshus i en våning med
tillåten vindsinredning och med den befintliga gamla gårdens bonings-
hus infogad som ett av husen. Dessa får en ganska bestämd placering
i en svängd rad på ömse sidor om en gemensam förbindelseled på kvar-
tersmark lämpligen avslutad med en mindre vändplats. Denna led utgår
från en vändplats söder om Svanshall 25:1. Från vändplatsen utgår
också på parkmark den befintliga gångvägen längs stödmuren mellan
denna och Svanshall 25:1 och 25:2. På sistnämnda obebyggda men av-
styckade fastighet medges byggnadsrätt för ett bostadshus. Då läget
är speciellt utsatt tillåts bara en våning utan vindsinredning med
högst 22 graders taklutning men med möjlighet till sluttningsvåning
pga terrängens lutning. Tillfart ordnas genom befintligt servitut
över Svanshall 25:1 från vändplatsen. Då behöver inte den befintliga
gatan förlängas och stora ingrepp i naturen kan undvikas. På övrig
mark för bostäder finns befintliga hus och här sker bara mindre juste-
ringar så att det blir samstämmighet mellan fastighets- och områdes-
gränser och så att zonen med mark som inte får bebyggas ökas mot havet.

Inom delar av planområdet planeras vissa gemensamma anläggningar på
kvartersmark, t ex den nämnda gemensamma förbindelseleden ev avslutad
med illustrerad vändplats. Det förutsätts, att denna typ av gemensam-
hetsanläggningar kommer att inrättas med stöd av anläggningslagen.

Vägmarken reduceras i förhållande till gällande plan så att bara de
utbyggda vägpartierna behålls. Vidare får samtliga tomter biltillfart
via den befintliga vägen längs Svanshall 14:1 och 15:1, medan det blir
utfartsförbud mot väg 1451. Marken mellan bostäderna och den samfälliga
stranden ändras till park och kvar blir ett kort vägskaft fram till
Svanshall 15:2

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Inom området finns utbyggt ledningar för el, vatten och avlopp. För
den planerade bebyggelsegruppen ordnas anslutning genom nya ledningar,
somyggs i den gemensamma förbindelseleden på kvartersmark. För det
planerade bostadshuset på Svanshall 25:2 kan anslutning med självfall
inte ordnas varken betr dag- eller spillvatten, varför pumpanläggning
måste installeras på fastigheten.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Planförslaget är utformat med hänsyn till de råd och anvisningar för
planering av bostadsbebyggelse som utgivits av Statens planverk 1975,
Bostadens granskning. Därvid har de rekommenderade avstånden till skola,
förskola och fritidslokaler överskridits. Dessa överskridanden beror
på Svanshalls karaktär av mindre samhälle. Det saknas alltså förut-
sättningar att under överskådlig tid erhålla tillräckligt underlag

för nämnd service inom rekommenderade gångavstånd. Som godtagbar kompensation finns dock motsvarande tillgänglighet till kollektivtrafikförbindelse (buss) med skola, förskola och fritidslokaler i Jonstorp. Busshållplats finns f n söder om Bölsåkra 3:2.

Grundkartan är upprättad 1963 och kompletterad 1964 av Kjessler & Mannerstråle i Helsingborg samt reviderad 1982 av stadsingenjörskontoret i Höganäs. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon V 62 resp RH 00, medan mätklassen är II.

Samråd har skett med länsstyrelsen och vägverket. Vid samrådsmöte med berörda fastighetsägare 1984.08.16 framfördes främst synpunkter på vägarna. Bl a ansågs att vändplatsen i höjd med Svanshall 25:1 borde förskjutas åt nordväst så att Svanshall 25:2 kan få tillfart utan att servitutet måste utnyttjas och att väg borde anläggas förbi Svanshall 15:2 fram till Svanshall 15:1 längs den samfällda strandmarken. Dessutom ansåg någon att förslaget innebär för många nya hus. Betr vändplatsens placering och gatans förlängning skulle ett genomförande betyda att stora ingrepp måste göras i miljön, vilket bedömts vara både olämpligt och onödigt. Antalet hus och deras placering har valts i en medveten strävan att ge Svanshall en visuellt fast utformad avslutning och samtidigt utnyttja läget vid det sköna naturlandskapet på ett rimligt sätt. Även efter samrådsmötet har vändplatsen i höjd med Svanshall 25:1 ifrågasatts. Istället för vändplats borde vägen förlängas åt sydväst och på så sätt ersätta föreslagen gemensam förbindelseled på kvartersmark samt ansluta till allmänna vägen 1451. Vägverket har vid förfrågan påtalat det olämpliga med fler utfarter på väg 1451 av trafiksäkerhetsskal. Vi föreslår därför att den gemensamma förbindelseleden få en utformning med en mindre vändplats längst i söder för att underlätta trafikrörelserna på leden och i någon mån avlasta sådana på den egentliga vändplatsen vid Svanshall 25:1. Vid ett allmänt informationsmöte 1984.11.14 om Arilds- och Fjälastorpsprojektet redovisades förslag till upphävande av byggnadsplaner för delar av Svanshall, Bölsåkra - Tranekärr, Skäret och Nyhamnsläge samt förslag till ersättningsplaner härför i Arild och Fjälastorp. Inga speciella synpunkter framkom därvid angående föreliggande planförslag.

Lund 1984.12.04

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Järnlo
Christer Järnlo

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

4/11/85 § 86 betygari

I tjänsten

Brandbom
Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1985-11-12

Lars Ronfors

Robert Werner