



Akt nr:

1284 - P169

AU\$1284-P169

Fastighetsbildningsmyndigheten

Lantmäterimyndigheten

1284-P 169

karta: P,

HANDLINGAR

Upprättade år 1996	Dnr 96/2470
Ärende Dataljplan för VILLERVALLAN, kv Gamlegård m.fl.	
Kommun Höganäs	
Län Höganäs	

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts skö anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utfånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band

51 numrerade sidor

✓ inneliggande karta

P1 annan karta



LÄNSSTYRELSEN
MALMÖHUS LÄN
Enheten för Samhällsplanering
Byrådirektör
Ralph Friberg
040-14 61 10

3

MEDDELANDE/LAGAKRAFTBEVIS

1996-06-10

2023-6037/94
84-B-0052

Registrerad

1997-02-07

Kommunfullmäktige
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS

Inl 1996-06-13

Dnr 962470

Detaljplan för "VILLERVALLAN" kvarteret Gamlegård i
norra delen av Höganäs kommun.

MEDDELANDE

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 21 april 1994 § 47 antagit detaljplan för "VILLERVALLAN" kvarteret Gamlegård i norra delen av Höganäs.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Länsstyrelsen beslöt den 20 februari 1996 att avslå överklagandena över kommunfullmäktiges antagandebeslut.

LAGAKRAFTBEVIS

Regeringen har den 15 maj 1996 avslagit överklagandet över länsstyrelsens beslut i ärendet.

Detaljplanen har därför **vunnit laga kraft** den 15 maj 1996.

Ralph Friberg

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten i
Landskrona lantmäteridistrikt
Lantmäteriet
Byggnadsnämnden i Höganäs kommun
Enheten för samhällsplanerings arkiv

/RFg/2023/94-06037.doc

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
"VILLERVALLAN", kv GAMLEGÅRD mm
i norra delen av Höganäs
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 1960-09-25

Dnr.....

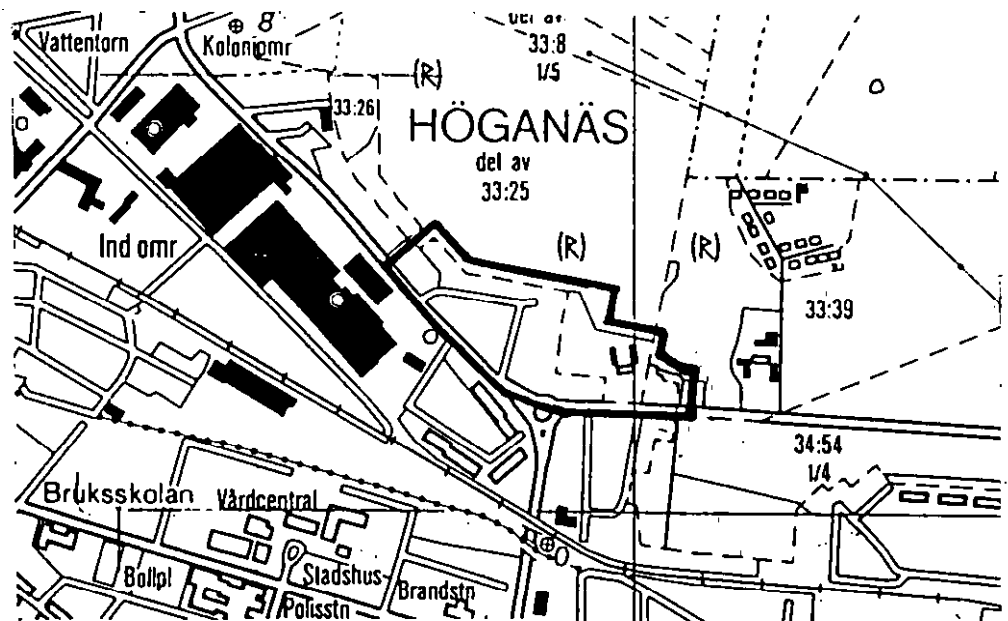
HANDLINGAR

Detaljplanen är upprättad på ett blad som innehåller plankarta i skala 1:1000 och planbestämmelser. Vidare ingår som separata handlingar illustrationskarta, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och efter utställning även ett utlåtande över inkomna synpunkter. Övriga handlingar som åtföljer planen eller tillkommer under planprocessens gång är grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ändra gällande plan så att det blir möjligt att bygga ut en ny sträckning av väg 111 mot Nyhamnsläge och Mölle i enlighet med aktuella vägplaner. Därmed åstadkommes en avsevärd minskning av bullerstörningarna utefter nuvarande vägsträckning. Vidare avses den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön i kvarteren väster och öster om den nya vägsträckningen att skyddas. Slutligen är syftet att inom denna bebyggelse möjliggöra uppförandet av några enstaka bostadsnus.

PLANFAKTA



Planområde

Planområdet omfattar kvarteren Lyckan, Skaftet, Katedern, Hörnet, Kärnan och Skalet med mellan- och intilliggande allmän platsmark. Vidare ingår i området kvarteret Gamlegård samt den del av den intilliggande jordbruksfastigheten Höganäs 33:25 på vilken dess bostads- och ekonomibyggnader ligger samt därtill hörande trädgård och närmaste omgivning. Slutligen ingår längst i öster delar av jordbruksfastigheten Höganäs 33:39.

Areal	Planområdets totala areal är ca 3,9 ha.
Ägoförhållanden	Kommunen äger viss gatu- och parkmark samt jordbruksfastigheten Höganäs 33:39. Övrig mark är privatägd.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktsplan	Kommunens översiktsplan är antagen 1993.10.07. I översiktsplanen är hela planområdet betecknat som en bevarandevärd kulturmiljö, västra delen av riksintresse och östra delen av lokalt bevarandebetänke.
Detaljplaner	För planområdet gäller detaljplaner fastställda 1956.03.23, 1959.09.10 och 1965.10.29. För angränsande områden gäller dessutom detaljplaner fastställda 1941.05.09, 1984.03.30 och 1985.06.27 och en detaljplan som vann laga kraft 1992.03.05.
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	
Bebyggelse	Planområdets västra del omfattar en mycket speciell och enhetlig arbetarbebyggelse från början av detta sekel. Utefter Triangelgatans nord-sydliga delsträcka ligger i kv Skaftet, Kärnan och Skalet sex hus av samma typ, byggda kring 1900. Ursprungligen uppfördes dessa av Höganäs bruket för dess arbetare med fyra lägenheter i varje hus. Utefter Triangelgatans väst-östliga delsträcka och utmed Kullagatan ligger i kv Lyckan, Skaftet, Hörnet och Kärnan ytterligare sex hus av en annan hustyp, byggda kring 1915 även de av bruket för dess arbetare. Även dessa uppfördes ursprungligen för fyra familjer. Samtliga tolv hus har i senare tid byggts om invändigt, så att lägenheterna ökats och därmed lägenhetsantalet minskat. Ett av de äldre husen har vid sådana ombyggnader förändrats kraftigt även utvändigt, och tillbyggt med en konstnärsateljé, så att dess samhörighet med de övriga inte längre kan uppfattas. Samtliga nämnda bostadshus är i en våning med inredd vind och frontespis. De sex äldre husen är putsade och har tegel- eller betongpannor, medan de sex yngre är uppförda med fasadtegel och tegeltak. Längst i väster ligger inom planområdet två enbostadshus från tiden kring sekelskiftet, uppförda med fasadtegel i en våning med inredd vind. I kv Skalets sydöstra hörn ligger en putsad villa med samma våningsantal från ca 1910 och i kv Katedern två relativt nybyggda enbostadshus i en våning, det ena huset även med inredd vind. I planområdets östra del ligger utefter väg 112 en stor tvåvåningsvilla i fasadtegel från 1930-talet samt två putsade enbostadshus från seklets början. Indragen från väg 112 ligger tidigare nämnda bondgård med bostadshuset i söder och två ekonomibyggnader norr därom omslutande en gårdsplan. En fjärde länga som avgränsade gården mot norr revs för några år sedan. De tre befintliga byggnaderna är uppförda i korsvirke med tegelutfyllnader. De äldsta delarna är från ca 1850. Väster om anläggningen ligger en tvåvånings uthusbyggnad i trä.
Mark och vegetation	Väster om bondgården finns på dess jordbruksfastighet en lövskogsdunge, vilken samman med motsvarande trädvegetation på del av fastigheten Höganäs 33:38 och på norra hälften av fastigheten Skalet 11 skiljer planområdets bebyggelse i två delar. Söder om nämnda gård bidrar egendomens parkliknande trädgård till denna verkan. Norr och nordväst om gården ingår åkermark i planområdet. I planområdets västligaste del finns en anlagd liten parkyta samt en mindre bilparkering för gäster.

Bostadsbebyggelsen inom området har utpräglat välskötta trädgårdar som mot Triangelgatan avgränsas med ståtliga häckar, huvudsakligen av oxel. På södra delen av fastigheten Skalet 11 bedrivs bakom sådana häckar särskilt omfattande trädgårdsodling. Som helhet utgör planområdets mark och vegetation ett mycket charmerande inslag i stadsbilden.

Kulturhistoriska värden

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet har med ett fåtal undantag stora kulturhistoriska värden. Särskilt gäller detta arbetarbostäderna inom områdets västra del. Kommunantikvarie Henrik Ranby beskriver i ett yttrande 1989.10.10 dessa värden på följande sätt. "Förutom rent arkitektoniska kvaliteter som enhetlighet i hela området, ambitiös fasadgestaltning och gott murarhantverk hos de nationalromantiska husen finns ett stort miljövärde hos områdets plan samt hos dess gamla uthus, fruktträd och oxelhäckar. Områdets social- historiska värde och starka anknytning till Höganäs historia är vidare att framhålla" Områdets kulturhistoriska värden har bl a lyfts fram i länsprogrammet för kulturminnesvård i Skåne 1982 och har betecknats vara av riksintresse för kulturminnesvården i Riksantikvarieämbetets förslag till urval av sådana områden 1987.11.05. Detta innebär att lagen om hushållning med naturresurser mm kan tillämpas för denna bebyggelse. Enligt denna lag skall områden som är av riksintresse för kulturminnesvården skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön.

Även i planområdets östra del finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse av något lägre dignitet. Det gäller gården på Höganäs 33:25, särskilt dess huvudbyggnad, samt de båda enbostadshusen öster därom.

Fornlämningar

Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lagen om kulturminnen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markinngrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

PLANENS INNEHÅLL

Förändringar

Gällande plan ändras främst beträffande gatusträckningar. Den ej utbyggda övergripande trafikleden från korsningen mellan vägarna 111 och 112 norrut får nämligen en mer betydelsefull roll i kommunens vägnät. Den förvandlas från en mindre infartsled i gällande plan till att utgöra del av länsväg 111. Därmed ökas även kraven på utformningen av marken närmast vägen och på begränsning av ny bebyggelse inom den zon som påverkas av vägens trafikbuller. Vidare borttages tre planlagda, men aldrig utbyggda gatusträckningar som skulle leda norrut och österut från Triangelgatan över mark som i dag utnyttjas som tomtmark i kv Lyckan, Skaftet och Skalet. Slutligen försvinner en i gällande plan utlagd gata som skulle ha utplånat bondgårdens båda ekonomilängor, om den hade genomförts.

Ovannämnda ändringar och borttagande av gatusträckningar är inte bara föranledda av att synen ändrats på hur ett trafiknät bör utformas sedan nu gällande plan upprättades. Sedan dess har även uppskattningen av värdet hos äldre bebyggelse och miljö förändrats, så att vi idag önskar bevara sådan så långt det är möjligt.

Kulturhistorisk
bebyggelse och
miljö

Mot bakgrund av ovan redovisade bedömning av bebyggelsens och miljöns kulturhistoriska värde har i planen exteriörerna på ett mycket stort antal byggnader skyddats särskilt genom att de får q-beteckning. Om- och tillbyggnad samt underhåll av q-betecknad byggnad skall prövas särskilt noga för att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena. Vid ombyggnad skall om möjligt exteriörens ursprungliga utseende återställas. Bevarade originalritningar från husens tillkomsttid möjliggör detta i de flesta fall. För bondgårdens ekonomilängor gäller en något annorlunda q-beteckning som tillåter måttliga förändringar av exteriörerna för att möjliggöra att byggnaderna ombyggs för bostadsändamål. Förutom föreslagna q-märkningar av byggnader har det område som bedömts vara särskilt värdefullt som miljö markerats speciellt på plankartan. Inom detta område skall även tillkommande bebyggelse med omsorg anpassas efter den befintliga i storlek, placering och materialval. Hägnader och andra i gatumiljön väsentliga vegetationsinslag skall bevaras eller nyplanteras med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla omgivningen. Även gatornas markbehandling och belysningsarrangemang skall vid nyanläggning anpassas till den befintliga miljön.

Nya bostadshus
med komplement-
byggnader

Bondgårdens båda ekonomibyggnader vid gårdsplanens västra och östra sidor avses ombyggas så att de i sin helhet kan användas för bostadsändamål. Så är redan fallet vad beträffar delar av den östra längan. En sådan ombyggnad beräknas ge ekonomiska möjligheter för deras underhåll och bevarande på längre sikt. I samband med ombyggnaden föreslås en ny länga uppföras vid gårdsplanens norra sida för att återställa anläggningen till dess ursprungliga karaktär av kringbyggd gård. Även den nya byggnaden skall användas för bostadsändamål. Såväl ombyggnad som nybyggnad bör utformas med hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värde och egenart. När det gäller ombyggnaden skall så långt möjligt de båda längornas ursprungliga exteriör bevaras, ehuru ingrepp givetvis måste göras för att skaffa för bostadsfunktionen erforderliga ljusintag.

Uthus och garage som behövs för ovan nämnda bostäder uppföres väster och öster om dessa. I väster kan eventuellt befintligt uthus bevaras, då det har visst kulturhistoriskt värde.

I kv Skalets östra del ges på Skalet 11 byggrätt för två parhus med garage på varje tomt. Med tanke på intilliggande kulturhistoriska miljövärden av riksintresse har även Skalet 11 bedömts utgöra en del av den särskilt värdefulla miljö som markerats speciellt på plan- och illustrationskartorna. Därvid gäller att de nya parhusen och garagen skall anpassas med särskild omsorg efter den befintliga bebyggelsen i storlek, placering och materialval. Hägnader, vegetation och markbehandling skall bevaras, nyplanteras eller anläggas med hänsyn till omgivningens egenart.

Friytor

I planområdet västligaste del finns en anlagd grönyta som i begränsad omfattning kan utnyttjas för lek och rekreation. Övriga friytor utgör skydd mot trafikområden mm. Den största friytan av denna typ ligger väster om föreslagna ny sträckning av väg 111. Detta skyddsområde planteras lämpligen med lövträd för att på sikt bilda en skogsdunge samman med de delar av den befintliga trädvegetationen väster om bondgården som kommer att återstå efter byggande av vägen.

Trafik

Planerad ny sträckning av väg 111 mellan Höganäs och Nyhamns-läge startar i söder vid korsningen mellan väg 111 och 112. Den nuvarande korsningen byggs därvid om radikalt och förskjutes mot öster. Den kan komma att utformas som ett signalreglerat fyrvägs-kors som illustreras på plan- och illustrationskartorna eller som en cirkulationsplats. Den i planen utlagda

gatumarken ger utrymme för båda lösningarna. Befintlig tvåvåningsvilla omedelbart nordost om det blivande vägkorset måste rivas. Gatumarken för den nya infarten omfattar såväl körbanor som vägrenar eller gångbanor. Det utrymme utanför dessa som krävs ur trafiksäkerhetssynpunkt betecknas som friområde. Inom denna zon får inga föremål finnas som medför olycksrisker vid avkörning, dvs den nuvarande skogsdungens trädstammar kan endast stå kvar om marken mellan dem och körbanorna utformas så att ett avkörande fordon bromsas upp, innan det når fram till stammarna.

Den vinkelformade Triangelgatan bibehålls med oförändrad sträckning som lokalgata för bebyggelsen i planområdets västra del. Befintligt hus på Skalet 11 närmast väster om ny väg 111 får tillfart från väg 112 i söder längs sin västgräns. De två nya parhusen på Skalet 11 får gemensam tillfart från Triangelgatans karakteristiska platsbildning och vidare på en ca 5 m bred körväg över nordöstra delen av Skalet 9 på mark som enligt gällande plan skulle utgöra gata men som inte tagits i anspråk för detta. Slutligen dras denna körväg ca 40 m söderut på Skalet 11 längs fastighetens västgräns. Körvägen kommer att ligga på mark som enligt detaljplanen är tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Tillfart för Hörnet 2, Kärnan 18 och 21 ska ske från Triangelgatan, vilket bör regleras genom fastighetsplan. Lyckan 14 och 15 i planområdets västligaste del får sin tillfart från Triangelgatans västra anslutning vid Kullagatan via befintlig parkeringsplats. I planområdets östra kant nås de två villorna samt en planerad parkerings- och garagegård för bondgårdens nya bostäder via befintlig lokalgata, vars vändplats utvidgas.

För att ge hög trafiksäkerhet på de stora trafikleder som ingår i eller gränsar till planområdet utlägges förbud mot in- och utfart längs kvartersgränserna mot vägarna 111 och 112 samt Kullagatan med undantag för nämnda tillfart till Skalet 11.

Gångbanor kommer att anordnas utefter Kullagatan och väg 112:s norra sida på de sträckor där sådana inte redan finns. Delvis kommer även cykling att tillåtas på dessa. Plats för en separat gång- och cykelbana reserveras väster om väg 111 riktad mot Ärtan och Bönans rekreationsområde. Denna bana kommer delvis att ligga inom vägens friområde, delvis inom angränsande skyddspark. Från Triangelgatans platsbildning i nordost lämnas en öppning mellan tomterna för en gång- och cykelförbindelse mot eventuell framtida parkmark eller bebyggelse norr om den befintliga.

Störningar

Trafiken på väg 112 söder om planområdet och inte minst den på Kullagatan sydväst om området utgör kraftiga störningskällor för omgivande bebyggelse. Ett av huvudsyftena med föreslagen ny vägsträckning för trafiken norrut och därmed med föreliggande detaljplan är att minska störningarna utmed Kullagatan. Givetvis innebär även trafiken på framtida ny väg 111 en bullerkälla men med låg störningseffekt på ett fåtal bostäder. Med tanke på att hela planområdet betecknats som en bevarandevärd kulturmiljö måste ev bullerdämpande åtgärder underordnas denna miljö, se vidare längre fram i detta avsnitt.

Enligt trafikräkningar 1990 uppgick trafiken på Kullagatan och på väg 112 till ca 6.900 resp 4.100 fordon per dygn. Den tillåtna hastigheten var 50 km/h. Enligt Vägverkets utredningsplan från 1985, som bl a baserades på trafikräkningar 1981, skulle efter att ny väg 111 utbyggts trafiken på Kullagatan och nya väg 111 uppgå till ca 2.400 resp 4.100 fordon per dygn, angivet i 1981 års trafiksiffror. Omräknat med hänsyn till nämnda trafikräkning 1990 skulle denna trafik uppgå till ca 2.500 resp 4.400 fordon per dygn. Den tillåtna hastigheten uppskattas i samråd med gatukontoret komma att bli 50 km/h.

Enligt Vägverkets prognoser ökar trafiken med ca 1% per år. Detta innebär trafikmängder år 2000 på de olika gatuavsnitten enligt nedanstående tabell 1, där också ovan nämnda trafik 1990 medtagits. Den tillåtna hastigheten uppskattas förbli 50 km/h i samtliga fall. I tabellen har också angetts de beräknade utgångsvärdena på den odämpade ekvivalenta (sammanvägda) ljudnivån genom tillämpning av Naturvårdsverkets "Beräkningsmodell för vägtrafikbuller".

Tabell 1

Gata/ väg	År	Trafikmängd (f/d)	Ekv. ljudnivå (dBA)
Kullagatan	1990	6.900	65
Kullagatan om ny väg ej byggts	2000	7.600	66
Kullagatan om ny väg byggts	2000	2.800	61
Ny väg 111	2000	4.800	64
Väg 112	1990	4.100	63
Väg 112	2000	4.500	64

Utgångsvärdet på den odämpade maximala ljudnivån beräknas bli 90 dBA vid normal trafik oberoende av antalet tunga fordon, hastighet och trafikmängd.

Det kortaste vinkelrätta avståndet från mitten på resp gata/väg till gräns för byggnadszon och därmed husfasad och uteplats på vissa fastigheter har angetts i följande tabell 2. Vidare har i tabellen med beaktande av avståndets reducerande inverkan angetts hur mycket den ekvivalenta och maximala ljudnivån beräknas sjunka utanför husfasad och uteplats på dessa fastigheter. Fastigheter med q-märkta byggnader har markerats särskilt.

Tabell 2

Gata/väg	Fastighet	Avstånd(m)	Ljudnivåsänkning(dBA)	
			Ekvivalent	Maximal
Kullagatan	Lyckan 11(q)	40	11	15
	Lyckan 14 och 15	50	13	18
	Hörnet 1(q)	20	5	6
	Hörnet 2(q)	15	—*	—*
	Kärnan 18 och 21(q)	22	6	7
	Kärnan 20	30	8	11
	Skalet 5(q)	20	5	6
	Skalet 6(q)	25	7	9
	Skalet 11(q)	26	7	9
Ny väg 111	Skalet 11(q)	25	7	9
	Katedern 2	47	13	18
	Höganäs 33:25(q)	29	8	11
	" (nytt hus)	35	10	13
Väg 112	Gamlegård 1 och 2(q)	20	5	6
	Höganäs 33:25(q)	50	13	18

De beräknade värdena kan jämföras med hittills tillämpad praxis enligt regeringspropositionen 1980/81:100 gällande riktvärden för ekvivalentnivån, 55 dBA utomhus och 30 dBA inomhus vid nyplanering. Avvikelser uppåt eller nedåt på upp till 2 dBA bör normalt inte betraktas som avvikande i samband med att man jämför beräknade eller uppmätta värden med riktvärdena. Inomhusvärdet blir genom fasaddämpning erfarenhetsmässigt minst 25 dBA lägre än utomhusvärdet. Genom att använda 3-glasfönster eller ljudrutor blir dämpningen ca 35 resp 40 dBA. Det har även diskuterats att för

* Naturvårdsverkets beräkningsmodell saknar värden för kortare avstånd än 20 meter.

maximalnivån tillämpa riktvärdet 45 dBA inomhus kl 19.00-07.00. Inga riktvärden är juridiskt bindande. Enligt Kommunförbundets uppfattning är det rimligt att endast tillämpa riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid nybyggnad.

Det kan konstateras att de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna såväl 1990 som år 2000 i det fall att ny väg 111 ej byggts understiger riktvärdena för Lyckan 11, 14 och 15 samt för Höganäs 33:25. För övriga i tabellen uppräknade fastigheter överskrider riktvärdena.

De beräknade ekvivalenta ljudnivåerna år 2000 i det fall att ny väg 111 byggts understiger riktvärdena för alla uppräknade fastigheter utom för Hörnet 2 och Gamlegård 1 och 2. För sistnämnda fastigheter beräknas ett drygt 1 m högt bullerplank behöva uppföras för att riktvärdena ska understigas.

De beräknade maximala ljudnivåerna överskrider riktvärdena för samtliga uppräknade fastigheter såvida inte 3-glasfönster eller i flera fall ljudrutor används.

Sammanfattningsvis beräknas ljudnivåerna enligt ovan överskrida riktvärdena i flera fall. Krav på bullerskyddsåtgärder innebär emellertid förödande konsekvenser i planområdet, som ju utgör en bevarandevärd kulturmiljö, där flertalet hus har q-märkts, innebärande bl a att de inte får rivas. Därför har en planbestämmelse om störningsskydd införts som endast gäller vid nybyggnad.

Föreslagen ny sträckning av väg 111 innebär minskad trafik på nuvarande väg och därmed minskade luftföroreningar på omgivande bebyggelse. Vidare är den nya vägens sträckning östligare än den nuvarande, vilket är förmånligt med tanke på förhärskande västliga vindar.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns ett utbyggt ledningsnät för vatten- och avloppsförsörjningen, som kan utnyttjas även för tillkommande bostäder. Även för elförsörjningen finns ett utbyggt ledningsnät med motsvarande möjligheter.

En extern högspänningskabel passerar västra delen av planområdet i nordsydlig riktning. Kring den utlägges ett u-område som skall vara tillgängligt för reparation mm av ledningen.

Två viktiga telekablar löper i nord-sydlig riktning genom planområdet, dels längst i väster dels i den mellersta delen. De ligger i huvudsak på allmän platsmark och inga u-områden behöver utläggas. Där kabel passerar på kvartersmark kommer dess tillgänglighet att säkras genom ledningsrätt.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att få bygglov. Utökad bygglovsplikt gäller för omfärgning av en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader samt även utökad marklovsplikt för trädfällning. För särskilt värdefulla byggnader, som q-märkts, gäller utökad bygglovsplikt även för underhållsåtgärder.

Gällande tomtindelningar för kv Lyckan, fastställd 1946.05.08, för kv Skalet och Skäftet, fastställd 1946.05.22, samt för kv Kärnan, fastställd 1961.03.07, upphör genom särskild bestämmelse att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot detaljplanen. Berörda fastigheter framgår av bilaga 1.

Grundkarta

Grundkartan är framställd 1988 av VIAK AB i Malmö och reviderad 1993 av stadsbyggnadskontoret i Höganäs. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon W 3B resp system RH 70, medan mätklassen är II.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR.

Räddningstjänsten, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, gatukontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret, kommunalslät och Höganäs Energi AB kontaktas i samrådsskedet.

Lund 1993.10.29

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Detaljplanen har:

godkänts av BN	1994.02.22
antagits av KF	1994.04.05
vunnit laga kraft	1996.05.15

Ink. 1993-09-25

Dnr.....

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
"VILLERVALLAN", kv GAMLEGÅRD m m
i norra delen av Höganäs
Höganäs kommun, Malmöhus län

ORGANISATORISKA FRÅGOR.

Detaljplanens syfte är att ändra gällande plan så att det blir möjligt att ge väg 111 mot Nyhamnsläge och Mölle en ny sträckning. Vidare avses den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön att skyddas. Slutligen är syftet att några enstaka bostadshus får uppföras i anslutning till denna bebyggelse.

Huvuddragen i genomförandet omfattar utbyggnad av den nya sträckningen för väg 111 och anläggande av de fri- och skyddsområden som krävs kring denna. Motsvarande friområden skall även utläggas norr om väg 112 och delvis norr om Kullagatan. Inom nämnda fri- och skyddsområden anläggs gång- och cykelbanor. Även smärre regleringar i lokalgatoma erfordras. Vidare omfattar genomförandet uppförande av två parhus på Skalet 11 samt ett nytt bostadshus och ombyggnad av lantbruksbyggnader till bostadshus på del av fastigheten Höganäs 33:25. Slutligen ingår ett stort antal fastighetsregleringar i genomförandet.

Ansvarsfördelning och exploateringsavtal.

Vägverket svarar såsom väghållare för de allmänna vägarna. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. För allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt elledningar och gatubelysning ansvarar kommunen genom sitt gatukontor resp Höganäs Energi AB. För befintlig högspänningskabel inom planområdet svarar Nordvästra Skånes Kraft och för gasledningar omedelbart intill planområdet Sydgas AB. Telia AB är huvudman för telekablar.

Gatemark, friområden och skyddsområden kring väg 111, friområde norr om väg 112 och största delen av friområde norr om Kullagatan ligger på privatägd mark. Övrig allmän platsmark ägs till största delen av kommunen. Kvarteretsmarken är med smärre undantag privatägd.

Vägverket eller kommunen kommer att låta utföra anläggningsarbeten på gatemark, friområden och skyddsområden tillhörande de allmänna vägarna och Kullagatan. Kommunen kommer genom gatukontoret att utföra anläggningsarbeten på övrig allmän platsmark. Ledningsarbeten på sådan mark för vatten, avlopp och el utförs av gatukontoret resp Höganäs Energi AB. Det sistnämnda bolaget svarar här även för genomförande av belysning. Delar av kommunens ansvar för genomförandet av nämnda åtgärder kan komma att överföras på exploatör genom avtal. Telia AB svarar för genomförandet av arbeten med telekablar.

För uppförande av nya byggnader eller ombyggnad av befintliga svarar respektive fastighetsägare.

Erforderlig fastighetsbildning initieras av kommunen eller av berörd fastighetsägare.

Tidplan.

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 1994.

Genomförandetid.

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov. Den nya sträckningen av väg 111 är medtagen i Vägverkets behovsinventering över investeringar i länstrafikanläggningar 1994 - 2003 men har hittills inte kunnat inrymmas i Vägverkets budget. Enligt kommunens uppfattning föreligger ingen skyldighet till vägutbyggnad enligt PBL 6:26 och 6:29 under genomförandetiden, eftersom vägen inte behövs för trafikförsörjningen av planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR.Bebyggelse.

Ny bebyggelse på Skalet 11 liksom ny bebyggelse och ombyggnad av befintlig på del av fastigheten Höganäs 33:25 m fl ingår ej i bostadsförsörjningsprogrammet för 1992-94.

Tekniska anläggningar m m.

Följande åtgärder vid genomförande av allmänna tekniska anläggningar erfordras. Etappindelningen anger sannolik ordningsföljd.

		Etapp
1.	Anläggande av infartsled (ny väg 111).	A
2.	Anläggande av friområden utmed infartsleden.	A
3.	Anläggande av skyddsområden utmed infartsleden, omfattande skogsplantering där sådan inte redan finns.	A
4.	Anläggande av friområde norr om väg 112.	A
5.	Anläggande av friområde norr om Kullagatan mellan infartsleden och Triangelgatan.	A
6.	Anläggande av gångbanor samt gång- och cykelbanor inom nämnda friområden och skyddsområden.	A
7.	Utbyggnad av delvis befintlig lokalgata i planområdets östligaste del.	B
8.	Anläggande av gång- och cykelväg norr om Triangelgatans vändplats.	C
9.	Anläggande av gatubelysning vid infartsleden.	A
10.	Anläggande av gatubelysning utmed nya gång- och cykelbanor utmed de allmänna vägarna.	A
11.	Anläggande av gatubelysning vid lokalgatan i öster.	B
12.	Komplettering, förbättring och normalt underhåll av befintlig gatubelysning.	

Vid gatuarbeten inom det område som i detaljplanen markerats såsom värdefull miljö skall hänsyn tagas till denna. Vid utbyte av toppbeläggning bör nuvarande asfaltmaterial utbytas mot gatsten. Vid komplettering och förbättring av gatubelysning inom detta område bör armaturen väljas med hänsyn till miljön och godkännas av stadsarkitekten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.

Mark som enligt planförslaget utgör allmän plats, såsom infartsgata, lokalgata, friområde, skydd mot störning, park samt gång- och cykelväg, får kommunen inlösa. Om fastighetsägaren begär att allmän mark skall inlösas av kommunen, skall så ske.

Ett villkor för beviljande av bygglov är att fastighet och detaljplan i stort sett överensstämmer, varför fastighetsbildning kan vara en förutsättning för dylikt lov.

Ett flertal fastigheter berörs av ovanstående fastighetsregleringar (marköverföringar) som bedöms erforderliga. Dessa förändringar finns sammanställda i bilaga 1. En viss reservation måste här lämnas för att fastigheter som ej är upptagna i sammanställningen kan bli berörda av fastighetsrättsliga åtgärder. Genom överenskommelse med respektive fastighetsägare kan erforderliga fastighetsregleringar berörande allmän mark genomföras som en enda, av kommunen eller behöriga sakägare initierad förrättning. Alternativt kan regleringar ske successivt vid behov (t ex inför sökande av bygglov), varvid respektive fastighetsägare initierar förrättningen.

För bildande av nya fastigheter för bostadsbebyggelse krävs vissa och för den befintliga bebyggelsen omfattande fastighetsregleringar som sammanställs i bilaga 1. I det kvarter som kommer att bildas av kv Hörnet och Käman samt angränsande allmän platsmark i gällande plan är fastighets- och utfartsförhållandena komplicerade, varför fastighetsplan bör upprättas. För övriga delar av planområdet torde behov av sådan ej föreligga.

Inom markerade u-områden skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta gäller den elektriska högspänningskabeln. Tillgängligheten avses säkerställas genom ledningsrätt. Där telekabel passerar på kvartersmark kommer dess tillgänglighet att säkras genom ledningsrätt.

Redovisning av fastigheter för vilka tomtindelning upphör att gälla framgår av bilaga 1.

EKONOMISKA FRÅGOR.

Om utbyggnaden av väg 111 och dess korsning med väg 112 inte kunnat inrymmas i Vägverkets budget före genomförandetidens utgång avser kommunen att låta planen gälla utan någon genomförandetid, att förlänga genomförandetiden eller att ändra eller upphäva planen. Därigenom kommer Vägverkets skyldighet att bygga ut väg 111 inom detaljplaneområdet att senareläggas eller upphöra. Skulle dessa åtgärder inte kunna vidtas, påtar sig kommunen ansvaret för att bygga ut vad som kan komma att krävas med stöd av PBL 6:26 och 6:29. Ett civilrättsligt avtal med ovanstående innebörd upprättas mellan Vägverket och kommunen före antagandet av planen.

Övriga kostnader för den allmänna platsmarken faller på kommunen. De kan delvis komma att överföras på exploatör genom avtal.

Kostnaderna för att åstadkomma ledningsrätt för telekabel på kvartersmark faller på kommunen.

Kostnader för planarbete m m tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Vad beträffar kostnaderna för fastighetsbildning gäller generellt att varje sakägare svarar för sina förrättningskostnader i förhållande till erhållen nytta. Sker det i form av en gemensam förrättning berörande den allmänna platsmarken och ett flertal fastigheter, minskar förrättningskostnaden per fastighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.

Följande representanter för, kommunens förvaltningar och bolag har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Gatukontoret: Lars Kjällkvist

Kommunkanstiet: Erland Bondesson, Ulf Peterzon

Mark- och exploateringskontoret: Ulf Andersson, Ingrid Holm

Miljö- och hälsoskyddskontoret: Maria Fänge

Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenqvist, Kerstin Nilermark

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson

Lund 1993.10.29



Stefan Romare
Arkitekter SAR



Christer Jamlo

Detaljplanen har
godkänts av BN
antagits av KF
vunnit laga kraft

1994.02.22
1994.04.05
1996.05.15