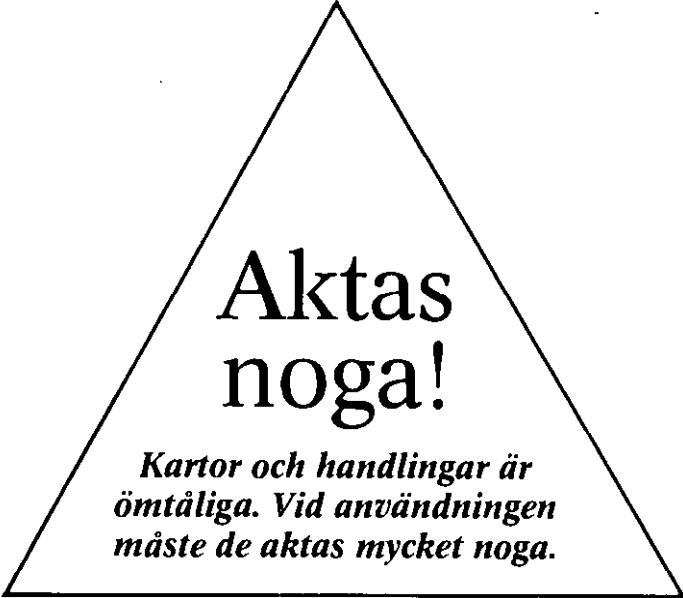


1284-P049

karta: P2(2)

Upprättade år	1987	Dnr	11.082-2588-87
Ärende			
Fastställelse av upphävande av byggnadsplan samt ändring och utvidgning av stödsplan för Viken 63:1 m fl			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun		Län	
Höganäs		Malmöhus	



**Aktas
noga!**

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

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

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

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

Till akten hör

1 band

23 numrerade sidor

— inneliggande karta

2 annan karta

- 9 -

II

Bestämmelser tillhörande
förslag till upphävande av byggnadsplan samt
ändring och utvidgning av stadsplan för
VIKEN 63:1 mm i Viken,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

125:1

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom 1 Byggnadskvarter

- a Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b Med Be betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så provas lämpligt, även för socialt serviceändamål såsom dagcentral, distriktssköterskemottagning eller dylikt.

Mom 2 Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation 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 korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADSSÄTT.

På med F betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående.

§ 5 BYGGNADS LÄGE.

Såväl fristående som med huvudbyggnad sammanbyggt garage, förråd mm får uppföras i tomtgräns om så provas lämpligt.

§ 6 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE.

Inom med siffra i parallelogram betecknad mark får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

§ 7 EXPLOATERING AV TOMT.

Mom 1 På tomt som omfattar med F betecknad mark får endast en huvudbyggnad samt ett garage och ett förråd uppföras.

Mom 2 På tomt som omfattar med F betecknad mark får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 140 kvadratmeter samt garage och förråd sammanlagt inte större byggnadsyta än 45 kvadratmeter. Totalt får dock högst en fjärdedel av tomten 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 I eller II betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,3 resp 6,5 meter.

Mom 3 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

Mom 4 Transformatorstation, garage eller förråd får inte uppföras till större höjd än 2,7 meter.

Mom 5 På med II betecknad mark får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 20 grader.

§ 9 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE.

Utan hinder av vad i §2 mom 1, §7 mom 2, §8 mom 2 och 4 föreskrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om inte byggnadens avstånd från angränsande allmän plats eller bostadsfastighet därigenom minskas samt byggnadens yta eller höjd därigenom ökas.

§ 10 UTFARTSFÖRBUD.

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

Lund 1986.05.30

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Bestämmelserna gäller även efter revideringen.

Lund 1986.09.16

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

11/2 1986 § 132 betygar

I tjänsten:

Lars Renfors
Kom. fullm. sekr.

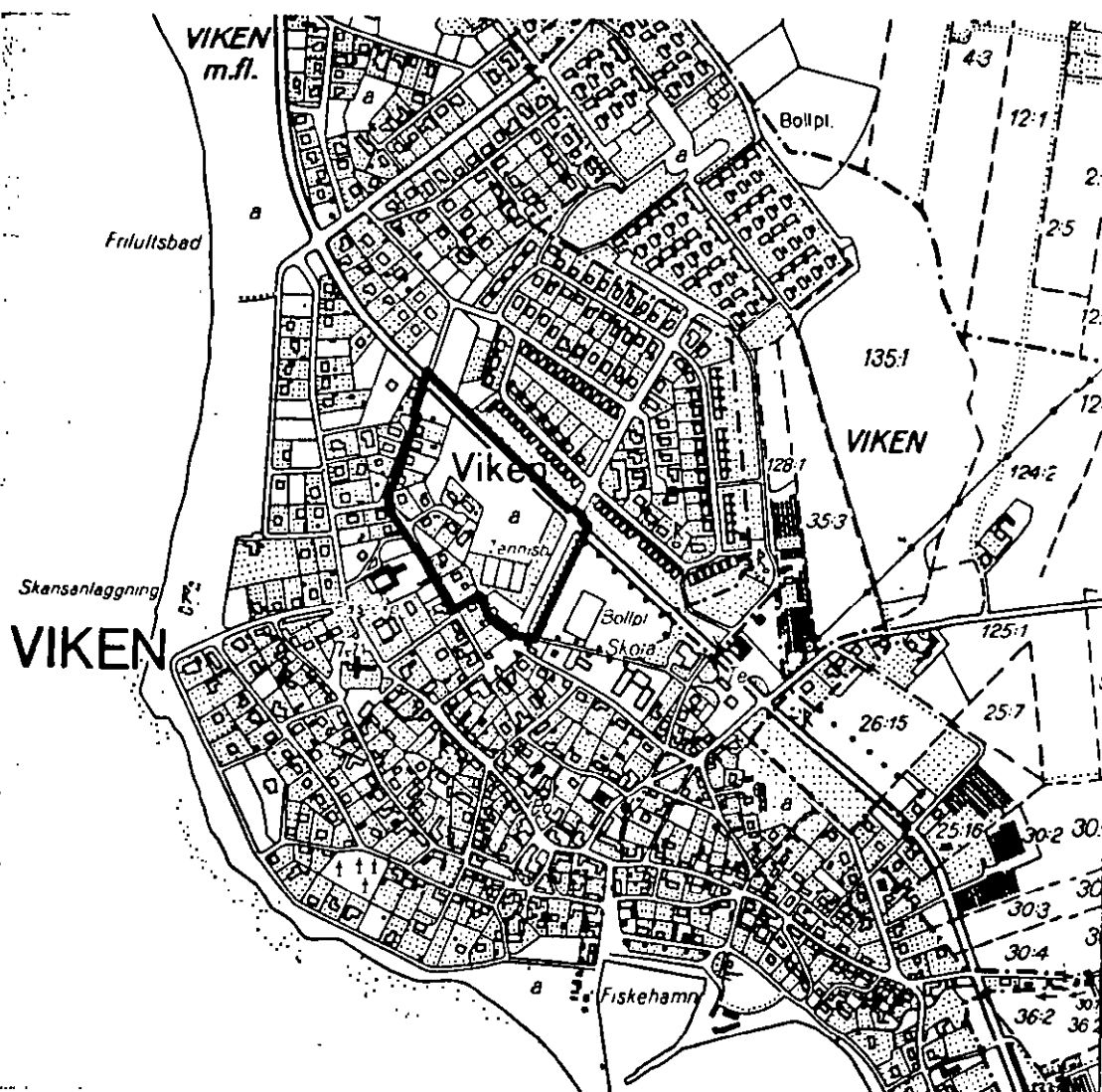
Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1987-10-05

Marianne Nilsson
Marianne Nilsson

Lars Renfors
Lars Renfors

10/8/2 12578 82

PLANOMRÅDE:



Området ligger centralt i Viken intill Hemgårdsvägen, en av huvudin-
farterna till Gamla Viken. Det begränsas i norr av väg 111 (fd väg 22),
Höganäsvägen, i öster av Hemgårdsvägen samt i söder och väster av Täfte-
vägen.

För planområdet gäller stadsplaner fastställda 1952.05.24, 1957.09.03, 1965.11.03 och 1968.07.23 samt byggnadsplaner fastställda 1952.08.07, 1952.12.22, 1957.08.23 och 1964.12.10. För angränsande områden gäller dessutom stadsplaner fastställda 1938.02.02.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

I väster ligger bostäder längs Tappevägen, som även innefattar den korta återvändsgatan i krok. Bostäderna består av friliggande enfamiljshus, de flesta från 1960- och 70 - talet, några är fritidshus men helårsbostäderna dominerar. I söder närmast Hemgårdsvägen finns en tennisanläggning med klubbstuga, tre banor och parkering. På vinterhalvåret reses ett ballongtält för inomhusspel över två av banorna. Tennisanläggningen ligger i ett stort grönområde, som sträcker sig från bostäderna i väster till Hemgårdsvägen och Höganäsvägen i öster resp norr. Tennisbanorna omges av planterade popplar medan kraftiga buskage och enstaka träd förekommer i gränzonen mellan bostäder och grönområde. I övrigt består det platta grönområdet av gräs som i norr övergår i ett vildare ljunghedlandskap och avslutas mot Höganäsvägen av en låg stenmur övervuxen med bl a björnbärsbuskage. Grönområdet fortsätter öster om Hemgårdsvägen i form av en ca 20 m bred parkzon längs vägen. I zonen växer några kraftiga buskage. Öster därom och utanför planområdet finns ett mer skogliknande område, som ingår i Bäckaskolan och bl a innehåller en större glänta lämplig för bollspel. Slutligen står en rad låga träd på ömse sidor om Hemgårdsvägen och markerar vägen som en av tre huvudinfarter till Gamla Viken. Det kan nämnas att Hemgårdsvägen omedelbart söder om planområdet leder genom Damplatsen, som utnyttjas för parkering.

KULTURMINNESVÅRD.

Planområdet ligger utanför men gränsar delvis till det område inom Gamla Viken som bedömts ha kulturhistoriska värden av riksintresse. Detta har viss betydelse vid planutformningen.

Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lag av den 12 juni 1942 om fornminnen och får ej utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Alla grävnings- eller schaktningsarbeten ska ske under antikvarisk kontroll.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget är främst föranlett av kommunala beslut om lokaliseringen av ett servicehus i Viken till planområdet. Kommunfullmäktige antog nämligen 1984.05.17 områdesplan för Viken, enligt vilken bl a ett servicehus föreslås bli lokaliserat till området där fn tennisbanor är placerade. I kommunens bostadsförsörjningsprogram 1986 - 90 samt i EFP finns servicehus i Viken medtaget för 1988.

Planförslaget disponeras så att det stora grönområdet, som i gällande plan är parkmark, ändras i sin större östra del till område för bostäder och viss social service medan det bibehålls som park i sin mindre nordvästra del. Öster om Hemgårdsvägen bibehålls till allra största delen parkmark och utefter Tappevägen bibehålls bostäder med några smärre gränsförändringar och med nya bestämmelser. Mark reserveras vidare för transformatorstation på specialområde.

Det stora grönområdet, som enligt gällande plan är parkmark, reduceras och ersätts i öster med kvartersmark för bostäder och social service. Här planeras en anläggning i högst två våningar med servicelägenheter och dagcentral för pensionärer. Anläggningen bör enligt socialförvaltningen få internförbindelse genom ett korridorsystem. Huvudentrén orienteras lämpligen mot en anföringsplats som ansluter till Hemgårdsvägens norra del. Likaså bör parkeringsgårdar placeras på kvartersmark nära Hemgårdsvägen, t ex i nordost nära Höganäsvägen och i sydost ganska nära Damplatsen. Som ett komplement härtill föreslås en parkeringsgård placerad öster om Hemgårdsvägen som kan dubbelutnyttjas av besökare till servicelägenheterna med dagcentral och till den vid Damplatsen belägna Hemgården. För de be-

fintliga bostäderna i väster föreslås marginella gränsförändringar. Söder om Viken 147:8 utökas kvartersmarken något medan en tre meter bred remsa av Viken 147:13 längs dess nordgräns ändras till park för att möjliggöra att en gångväg leds fram. Vidare har det bedömts nödvändigt att göra en översyn av planbestämmelserna. Här gäller nämligen för närliggande bostäder olika byggnads- och stadsplaner med delvis olika bestämmelser.

Nordvästra delen av det stora grönområdet behålls som parkmark liksom smala zoner norr, väster och söder om servicehusanläggningen. Ca tre meter breda gång- och cykelvägar på parkmark föreslås norr och väster om Viken 147:13 samt mellan Viken 147:1 och 147:4. Öster om Hemgårdsvägen behålls parkmarken enligt gällande plan med undantag för två transformatorstationer och ovannämnda parkeringsgård. Gång- och cykelvägar från Norra Hage- området leder över Höganäsvägen såväl i Tappévägens förlängning som vid korsningen mellan Höganäs- och Hemgårdsvägen i nordost. Från Tappévägens förlängning leder gång- och cykelvägar dels parallellt med Höganäsvägen till Hemgårdsvägen i norr dels söderut genom planområdet till Hemgårdsvägen i söder. Den senare gång- och cykelvägen leder vidare både över Damplatsen mot Bygatan och österut mot Bäckaskolan. Från korsningen mellan Höganäs- och Hemgårdsvägen dras gångbanor längs Hemgårdsvägen söderut. På ett flertal punkter ansluter gångvägar från servicehusläggningen till nämnda gång- och cykelvägssystem.

BULLERUTREDNING.

Med tanke på bullerstörningar från Höganäsvägen har servicehusanläggningen placerats långt från vägen. Enligt gatukontorets trafikräkning våren 1982 var trafikbelastningen på Höganäsvägen 7.200 fordon per dygn. Den tillåtna hastigheten förbi planområdet är 70 km/h. Kjessler & Mannerstråle AB uppskattar i "Trafikutredning för Gamla Viken" (1982.09.15) den framtida trafikmängden år 1990 till ca 3.500 fordon/dygn, om en ny väg 111 (fd väg 22) byggs öster om Viken. Den tillåtna hastigheten förbi planområdet planeras då sänkas till 50 km/h. Bibehålls väg 111 genom Viken pekar uppskattningar på ca 9.000 fordon/dygn år 1990 enligt vägverkets lokaliseringsplan från 1978 - 79. Hastigheten kan då antingen vara 70 km/h som idag eller sänkas till 50 km/h. Vid en tillämpning av den samnordiska "Beräkningsmodell för vägtrafikbuller" (1979) beräknas det odämpade utgångsvärdet på ljudnivån därvid bli

69 dB(A) med 7.200 fordon/dygn och 70 km/h (1982),
62 dB(A) med 3.500 fordon/dygn och 50 km/h (1990),
70 dB(A) med 9.000 fordon/dygn och 70 km/h (1990) samt
67 dB(A) med 9.000 fordon/dygn och 50 km/h (1990).

Det kortaste vinkelrätta avståndet från vägmitt till gräns för byggzon och därmed fasad och uteplats är ca 40 m. Med beaktande av avståndets reducerade inverkan beräknas ljudnivån sjunka dels utanför fasad och uteplatser på bottenvåningen med ca 10 dB (A) dels utanför fasad och uteplatser på ovanvåningen med ca 7 dB (A). De beräknade värdena ska jämföras med de förslag till gränsvärden för trafikbuller som trafikbullerutredningen (SOU 1974:60) anger, 55 dB(A) utomhus och 30 dB(A) inomhus.

Det kan konstateras att om en ny väg 111 byggs öster om Viken och hastigheten förbi planområdet sänks till 50 km/h blir ljudnivån acceptabel utomhus. Om ny väg inte byggs i öster men hastigheten sänks till 50 km/h, blir ljudnivån likaså acceptabel utomhus, genom att en ca 1,5 m hög bullervall anläggs längs Höganäsvägen. Bibehålls 70 km/h måste, med en ca 1,5 m hög bullervall avståndet från vägmitt till uteplatser på ovanvåningen ökas till ca 60 m eller måste vällen höjas till ca 2 m. En tredje möjlighet är

att placera bebyggelsen närmast Höganäsvägen parallellt med vägen och med uteplatserna orienterade åt sydväst så att bebyggelsen själv utgör bullerskyddet mot vägtrafiken. Så är fallet med uteplatsen på det befintliga huset på Viken 147:13. För att underskrida gränsvärdet inomhus krävs att fasaden på en tvåvåningsbebyggelse mot Höganäsvägen utformas så att den reducerar ljudnivån med minimalt ca 28 dB(A) om en ca 1,5 m hög vall anläggs, hastigheten förblir 70 km/h och ny väg inte byggs öster om Viken. I de fall hastigheten sänks och/eller ny väg byggs i öster blir värdena lägre. Inomhusvärdet beror bl a på fönstertyp och isolering. Reduktionen i fasaden kan därigenom variera mellan 25 och 40 dB(A). Ur ljudisoleringssynpunkt bra fönster och omsorgsfull tätning sänker inomhusnivåerna. Det förutsätts att hänsyn tas till ovanstående i samband med byggnadslovsprövningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

De befintliga bostäderna längs Tappevägen är anslutna till det befintliga ledningssystemet för vatten, avlopp och el.

Servicehusanläggningen kan försörjas med vatten genom anslutning till befintlig ledning i korsningen mellan Hemgårdsvägen och Bäckavägen. Spillvattnet kan anslutas till befintliga ledningar i vändplatsen på Tappevägens korta krokiga del. För att kunna bygga servicehusanläggningen erfordras en regnvattenledning till Öresund med dragning genom Tappevägen, varvid underjordiska ledningsområden erfordras på kvarteretsmark. Denna ledning anser gatukontoret mycket angelägen för Gamla Viken, som saknar ett komplett utbyggt regnvattensystem. Sydost om planområdet finns nämligen i korsningen mellan Bäckavägen och Repslagargränd ett sk "innestängt område", vilket innebär att regnvattnet inte kan avrinna på ytan till en godtagbar recipient pga höjdförhållandena. Om föreslagen regnvattenledning förlängs till Bäckavägen förbättras också situationen längre österut vid Gröna Torg, där det likaså finns ett "innestängt område". Man kan då även ansluta Norra Hage - området i norr, vilket också har ett "innestängt område" och dessutom ett underdimensionerat ledningssystem för regnvatten.

För eldistribution till bl a servicehusanläggningen måste ledningssystemet förstärkas, varför en ny transformatorstation föreslås i norra delen av parkzonen öster om Hemgårdsvägen. Längre söderut i samma parkzon finns redan en transformatorstation.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet i skyddsrumsområdet Viken med ett skyddsrumbehov som kommer att beaktas i samband med byggnadslovsprövningen.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Planförslaget är utformat med hänsyn till råd och anvisningar för planering av bostadsbebyggelse som utgivits av Statens planverk 1975, Bostadensgrannskap. Därvid har de rekommenderade avstånden till fritidslokaler överskridits. Detta beror på att bostadsbebyggelsen i Viken fullständigt domineras av småhus i enlighet med kommunens målsättning. Det saknas alltså tillräckligt underlag för fritidslokaler inom rekommenderade gångavstånd. Närmsta fritidslokaler ligger i Vikensskolan ca 700 meter norr om planområdet.

Grundkartan är upprättad av Kjessler & Mannerstråle AB i Helsingborg 1966 samt reviderad av mätningsskontoret i mars 1986. Koordinatsystem i plan och höjd: 5 gon V 1938 resp RH 00. Mätklass II.

Under planarbetets gång har synpunkter på planutformningen framkommit vid skilda tillfällen. Samråd har skett med länsstyrelsen och vägverket. Samrådsmöten med berörda fastighetsägare har hållits dels i begränsat omfattning 1985.05.08 dels i full omfattning 1985.12.11. Vidare har skrivelser inkommit från ägaren till Viken 147:13.

Länsstyrelsen konstaterar i protokoll 1985.07.15 att servicehusanläggningen genom sin storlek blir ett främmande inslag i miljön. Vid byggnadsutformningen måste betonas vikten av anpassning till omgivningen och till Vikens karaktär och byggnadstradition. Detta kan ske genom att t ex byggnadsvolymer bryts ner i mindre enheter. Även bullervallen kommer att innebära ett främmande inslag i stadsbilden. En möjlig lösning på problemet är att sänka hastigheten på Höganäsvägen till 50 km/h, vilket även skulle vara till fördel för samhället som helhet. Enligt socialförvaltningen måste anläggningen vara i föreslagen storleksordning och ha invändig förbindelse. En tävling om utformningen planeras i framtiden och ett kommande tävlingsprogram förutsätts därvid innehålla noggrant genomarbetade föreskrifter om utformningen med tanke på närheten till den kulturhistoriskt värdefulla delen av Viken. Bullerstörningarna från Höganäsvägen har diskuterats ovan. Sammanfattningsvis kan konstateras att bullervall inte blir nödvändig om en ny väg 111 byggs öster om Viken och hastigheten förbi planområdet sänks till 50 km/h. Om ny väg inte byggs blir en ca 1,5 m hög bullervall nödvändig även om hastigheten sänks till 50 km/h såvida inte bebyggelsen placeras parallellt med Höganäsvägen och med uteplatserna orienterade åt sydväst så att bebyggelsen själv utgör bullerskyddet.

Vägverket hade synpunkter på att bullervallen bör placeras på parkmark och att gångvägen i nordväst ansluts till den gångväg som via övergångsställe korsar Höganäsvägen i Tappevägens förlängning. Dessa synpunkter har beaktats i det förutsatta planarbetet.

Vid samrådsmötet 1985.05.08 frågade flera markägare om korsningen mellan Höganäsvägen och Hemgårdsvägen kunde göras trafiksäkrare genom att t ex refug eller ljussignaler arrangerades. Någon önskade en bredare parkzon mellan de befintliga bostäderna i väster och servicehusanläggningen. Flera betonade att det stora grönområdet i nordväst borde bevaras som allmänning och att lekplats inte behövde arrangeras där då det saknades behov av en sådan. Den redovisade dragningen av regnvattenledningen västerut ifrågasattes, istället borde det kunna ske österut via Bäckaskolans tomt. Inget i planutformningen förhindrar nämnda arrangemang i korsningen mellan Höganäsvägen och Hemgårdsvägen. Det är närmast Vägverket som avgör sådana frågor. Önskemålet om bredare zon mellan bostäder och servicehusanläggning har beaktats och uppfattningen att en lekplats inte behövs har noterats, men frågan om hur parkmarken i framtiden skall användas avgörs i annan ordning. Som nämnts tidigare är en ny regnvattenledning västerut nödvändig både för servicehusanläggningen och för andra delar av Gamla Viken som saknar ett komplett utbyggt regnvattensystem.

Vid samrådsmötet 1985.12.11 framkom samma synpunkter som vid mötet 1985.05.08. I övrigt ställdes frågor om bullervallen, om inhägnad runt servicehusanläggningen och om tennisbanornas placering i framtiden. Bullervallsfrågan har tagits upp tidigare, se under bullerutredning och under referatet av länsstyrelsens synpunkter vid samråd. De servicehusanläggningar som drivs idag är inte inhägnade. Tennisbanorna föreslås bli flyttade till området öster om skolidrottsplatsen. Planläggning för detta ändamål pågår och detaljplaneförslag skall föras fram till fastställelseprövning samtidigt med föreliggande förslag.

I skrivelse 1985.05.20 framför ägaren till Viken 147:13 kritik mot en föreslagen gångväg på fastigheten längs dess sydgräns. Detta har resulterat i att gångvägen flyttats och istället löper längs nordgränsen. I en senare skrivelse 1986.01.02 accepterar ägaren denna dragning under förutsättning att priset blir marknadsmässigt, att plank uppsätts i den nya tomtgränsen och att befintlig vegetation sparas i så stor omfattning som möjligt.

Det 1986.05.30 upprättade planförslaget var utställt för granskning 1986.07.28-1986.08.19. Med anledning av synpunkter i en av de inkomna skrivelserna har planförslaget därefter reviderats. Därigenom har den mark på Viken 147:1

där östra delen av bef garage ligger och marken norr därom fram till ett föreslaget u-område ändrats från mark som inte får bebyggas till mark med byggrätt.

Lund 1986.05.30

Stefan Romare Christer Jarnlo
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Reviderat 1986.09.16

Stefan Romare Christer Jarnlo
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

11/12 1986 § 132 betygari

I tjänsten:

Helena Bonden

Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1987-10-05

Lars Renfors
Lars Renfors

Marianne Nilsson
Marianne Nilsson