

Akt nr:
1284 - P119

AU\$1284-P119

FRM

1284-P 119

karta: P₂

Upprättade år 1993	Dnr 93/365
Ärende Detaljplan för del av LERBERGET 49:707 mm i Östra Lerberget	
Registerområde Höganäs	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

**Aktas
noga!**

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

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

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

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

Till akten hör

1 band

37 numrerade sidor

— inneliggande karta

1 annan karta

Registrerad

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Bd R Friberg
040-14 61 10

MEDDELANDE/LAGAKRAFTBEVIS

1992-11-05

2023-5948/92
84-B-0027

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS

ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN
Malmöhus län

Ink. 92. 11 06.

Dnr. 93/365

Detaljplan för del av Lerberget 49:707 m m i Östra
Lerberget, Höganäs kommun

MEDDELANDE

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 15 april 1992 antagit detaljplan för del av Lerberget 49:707 m m i Östra Lerberget.

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

Kommunfullmäktiges antagandebeslut har överklagats. Länsstyrelsen har i beslut den 20 augusti 1992 avslagit överklagandena.

LAGAKRAFTBEVIS

Överklagande över Länsstyrelsens beslut har inte inkommit. Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 27 oktober 1992.

Ralph Friberg

SÄNDLISTA

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona distrikt
Lantmäteriet
Byggnadsnämnden i Höganäs kommun
Planenhetens arkiv

2023b/5948/92/GL

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
del av LERBERGET 49:707 mm i Ö Lerberget
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 93. 03. 30
Dnr 93/365

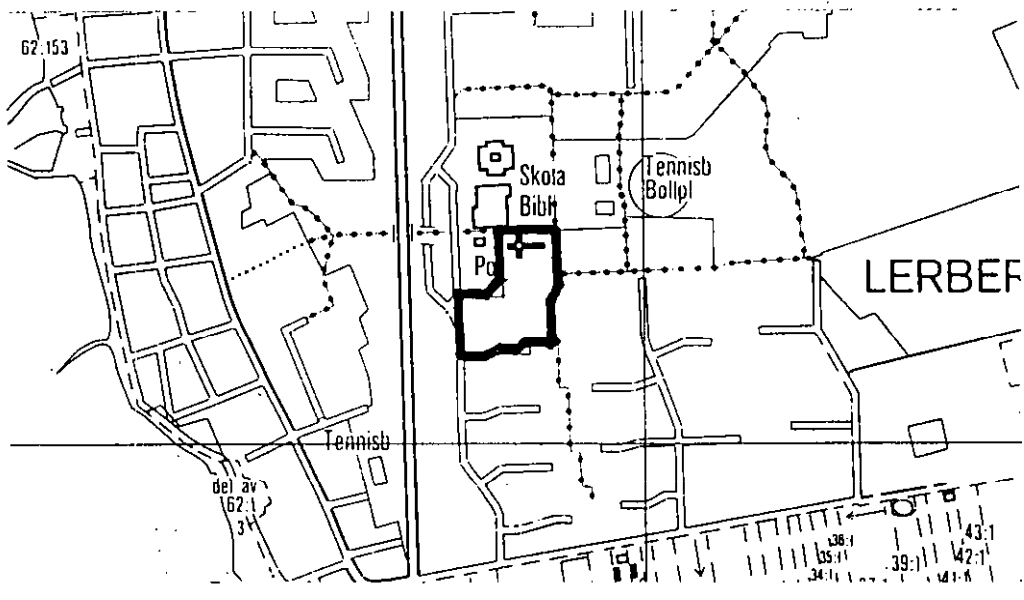
HANDLINGAR

Detaljplanen är upprättad på ett blad som innehåller plan- och illustrationskarta i skala 1:1000 och planbestämmelser. Vidare ingår som separata handlingar 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 och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ändra gällande plan främst för att kunna bygga bostäder med hyresrätt i stället för radhus på egna tomter. Vidare utökas kyrkans mark så att kyrkliga ungdomslokaler ska kunna byggas. Därvid måste den mark som redan i gällande plan är avsedd för servicehus, dagcentral och distriktssköterska omdisponeras i viss mån.

PLANFAKTA



Läge

Planområdet omfattar kyrkan med tillhörande mark i Östra Lerberget samt marken söder om denna och övriga centrumbyggnader. Området begränsas av olika partier av Rättarevägen, av torget i centrum samt av del av Kärngränd.

Areal

Planområdets totala areal är ca 1,3 ha.

- Markägoförhållanden Största delen av planområdet ägs av kommunen medan en mindre del ägs av stiftelsen Lerbergets kyrka.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.

- Översiktsplan För Höganäs kommun finns ingen antagen översiktsplan. Till dess en sådan föreligger har kommunfullmäktige 1987.06.25 godkänt att vissa plandokument används som översiktligt beslutsunderlag. Dit hör dispositionsplan för Östra Lerberget, antagen 1975.04.10. Enligt dispositionsplanen ska marken inom föreliggande detaljplaneområde användas för centrumverksamheter och bostäder. Vidare är en översiktsplan under utarbetande och beräknas bli antagen under 1991. I översiktsplanen betonas betr Östra Lerberget bl a att en viss satsning på bostäder för äldre är lämplig och att centrum är av arkitektoniskt värde, varför tillkommande centrumbebyggelse bör utföras med hänsyn därtill.
- Detaljplan För planområdet gäller stadsplan fastställd 1980.10.02. För angränsande områden gäller samma plan samt stadsplaner fastställda 1975.10.14 och 1979.06.14.
- Program Sydvästra delen av planområdet var under hösten 1990 föremål för en entreprenadtävling. Byggnadsnämnden beslöt 1991.01.28 ändra detaljplanen med segrande tävlingsförslag som program. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt 1991.05.07 om utvidgade plandirektiv för övrig del av planområdet.
- Bostadsförsörjningsprogram Den planerade bostadsbebyggelsen ingår i bostadsförsörjningsprogrammet 1991-93 med en utbyggnad av 26 lägenheter i flerbostadshus under 1991.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

- Bebyggelse I norr ligger Östra Lerbergets kyrka med tillhörande klockstapel och med förplats i söder. Den knappt tio år gamla kyrkan har betydande arkitektoniskt värde med sin variationsrika fasad, sina kraftfulla tak, sin enhetliga materialbehandling och sin sparsmakat utformade utemiljö. Övriga delar av området är obebyggda.
- Mark och vegetation Den södra större delen av planområdet är gräsbevuxen. Kring kyrkan står i söder och öster planterade träd och buskar och på gräsytan i söder finns några kraftiga buskage. Terrängen lutar obetydligt och är något lägre i söder. Två gång- och cykelvägar tvärrar genom området och förbinder Östra Lerbergets centrum med bostäder i öster och sydost utanför planområdet.
- Geotekniska förhållanden En översiktlig grundundersökning har utförts 1974 och en detaljerad dito 1981. Därvid har grundläggning för småhus bedömts vara tämligen gynnsamma.
- Bebyggelse och anläggningar i områdets närhet Nordväst om planområdet ligger butikslokaler och distriktssköterskemottagning och ytterligare åt norr låg- och mellanstadieskola, fritidsgård och barnstuga. Dessa utgör tillsammans med kyrkan Östra Lerbergets centrum. Det väl avgränsade torget i centrum kringgärdas av butiker, skola och kyrka. Öster och söder om planområdet finns småhusbebyggelse, i öster tätare i form av en- och tvåplans radhus, i söder något glesare i form av enplans villor med inredd vind och tvåplans grändhus. Nordost om planområdet i Östra Lerbergets centrala park ligger en stor lekplats och anlagda banor för tennis, badminton och fotboll. Sydost om planområdet ligger dessutom en kvarterslekplats.

- 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. Alla grävnings- eller schaktningsarbeten ska ske under antikvarisk kontroll.
- PLANENS INNEHÅLL.**
- Förändringar** Gällande plan ändras för att det ska bli möjligt att bygga bostäder med hyresrätt i stället för radhus på egna tomter inom det sydvästra bostadskvarterets mitt- och syddelar i likhet med vad som redan gäller i dess norra del. För mittdelen utökas också byggrättszonen något och där ändras tillåtet högsta våningsantal från en till två våningar utan vindsinredning. Kyrkans mark utökas något öster om kyrkan men framförallt söder om östra delen av kyrkan så att kyrkliga ungdomslokaler ska kunna byggas. Mark för servicehus, dagcentral och distriktssköterskemottagning enligt gällande plan omdisponeras därvid och förskjuts åt söder. Detta sker på bekostnad av bostadsmark för en kort radhuslänga längst i söder. Genom förskjutningen kan en liten torgplats på allmän mark tillskapas i nordväst. Som en följd av förskjutningen flyttas också ett gångstråk mellan kyrka och servicehus söderut. För parkeringsmarken längst i väster utökas rätten att bygga garage med rätt att också bygga soprum, tvättstuga o dyl.
- Nybebyggelse** Bostadskvarteret i sydväst planeras för ca 25 smålägenheter i flerbostadshus med hyresrätt. De sydligaste husen får uppföras i en våning och resten i två, i båda fallen utan inredd vind. Tvåvåningshusen i kvarterets mittdel är utformade som envåningshus med inredd vind, men med förhöjd takfot, dvs övervåningens lägenheter har endast takfönster, kupor och gavelfönster. Över hälften av lägenheterna får god markkontakt med egen entré och uteplats på marken. Övriga lägenheter får entré via utvändig trappa och uteplats i form av balkong. Till varje lägenhet hör ett förråd som nås utifrån. Dessutom finns gemensamma cykelförråd. Centralt i området ordnas en liten lekplats. Kvarterets inre utformas bilfritt och parkeringen samlas i väster. Här blir det såväl garage som soprum och tvättstuga. Tillfart till parkeringen liksom angöring ordnas från Rättarevägen i norr och söder. En viss del av bilplatserna kommer att tillhöra intilliggande servicehus med dagcentral och distriktssköterskemottagning.
- Kvarteret i norr med kyrka och församlingslokaler organiseras så att de kyrkliga ungdomslokalerna placeras söder och sydost om kyrkan i en från denna fritt liggande huskropp. Entrén till de nya lokalerna bör via nämnda torgplats ske från norr och mitt för kyrkans sydentré. Självklart måste den nya huskroppen utformas med stor hänsyn till själva kyrkan. Parkeringen bör som hittills ske på någon av de två stora parkeringsytorna väster om centrum. Angöringen bör ske från vändplatsen omedelbart söder om butikslokalerna.
- Servicehuset i planområdets mellersta och sydöstra del planeras för drygt 30 lägenheter för äldre och får uppföras i två våningar utan inredd vind. Samtliga lägenheter får entré via en invändig förbindelsegång, vars andra våning nås med hissar. Gången bör innefatta små samvaroplatser och leda till dagcentral och distriktssköterskemottagning. Dessa placeras lämpligen i norr med entréer mot den lilla torgplatsen och gångstråket vid kyrkan med dess ungdomslokaler. Parkeringen ordnas som nämnts på en med bostadskvarteret i sydväst gemensam yta i planområdets västligaste del, t ex i form av en gemensamhetsanläggning. Angöringen sker från Rättarevägens båda vändplatser.

- Torg och gång-
vägar En liten torgplats på allmän mark tillskapas sydost om och hörn i hörn med det större torget i centrum. Detta blir möjligt genom de ovan beskrivna förändringarna av kyrkans och servicehusets mark. Det lilla torget omramas av kyrkan i norr, dess ungdomslokaler i öster, servicehuset med dagcentral och distriktssköterskemottagning i söder samt butikslokalerna i väster. Det är viktigt att entreérna riktas mot torget. Utöver det nära förhållandet till det större torget löper gångstråk dessutom vidare från det lilla torget mot såväl öster som söder. Det sistnämnda ligger på kvartersmark, men skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.
- Störningar Väg 111 leder förbi planområdet i nord-sydlig riktning. Vägen ligger ca 70 m väster om planområdet och ca 90 m från närmsta bostadshus. Mellan vägen och planområdet finns redan en hög och vackert utformad vall som skyddar mot störningar från biltrafiker. För att minska risken för störningar från bilparkeringen och erhålla en god miljö ska garage, plank eller murar uppföras mellan parkering och bostäder där så erfordras.
- Teknisk försörjning Inom och i anslutning till planområdet finns ett utbyggt ledningsnät för vatten-, avlopps- och elförsörjningen, till vilket tillkommande bebyggelse ansluts. Därvid krävs ett u-område för bef ledningar i nord-sydlig riktning genom området. Vidare kan det bli nödvändigt att flytta en bef öst-västlig vattenledning omedelbart söder om kyrkan.
- Skyddsrum Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet i skyddsrumsområde Lerberget med ett skyddsrumbehov som kommer att beaktas i samband med bygglovsprövningen. Ett skyddsrum avses bli uppfört på kyrkans mark. Det kommer under fredstid att utnyttjas som del av kyrkans ungdomslokaler.
- Administrativa frågor Planens genomförandetid ska sluta 2007.01.01. Därefter finns ingen garanterad rätt att få bygglov.
- Grundkarta Grundkartan är framställd 1990 och kompletterad i mars 1991 av stadsbyggnadskontoret i Höganäs. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon V38 resp RH70 medan mätklassen är II.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR.

Elverket, gatukontoret, kommunkansliet, mark- och exploateringskontoret, räddningstjänsten, socialförvaltningen och stadsbyggnadskontoret kontaktas i samrådsskedet.

Lund 1991.11.20

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

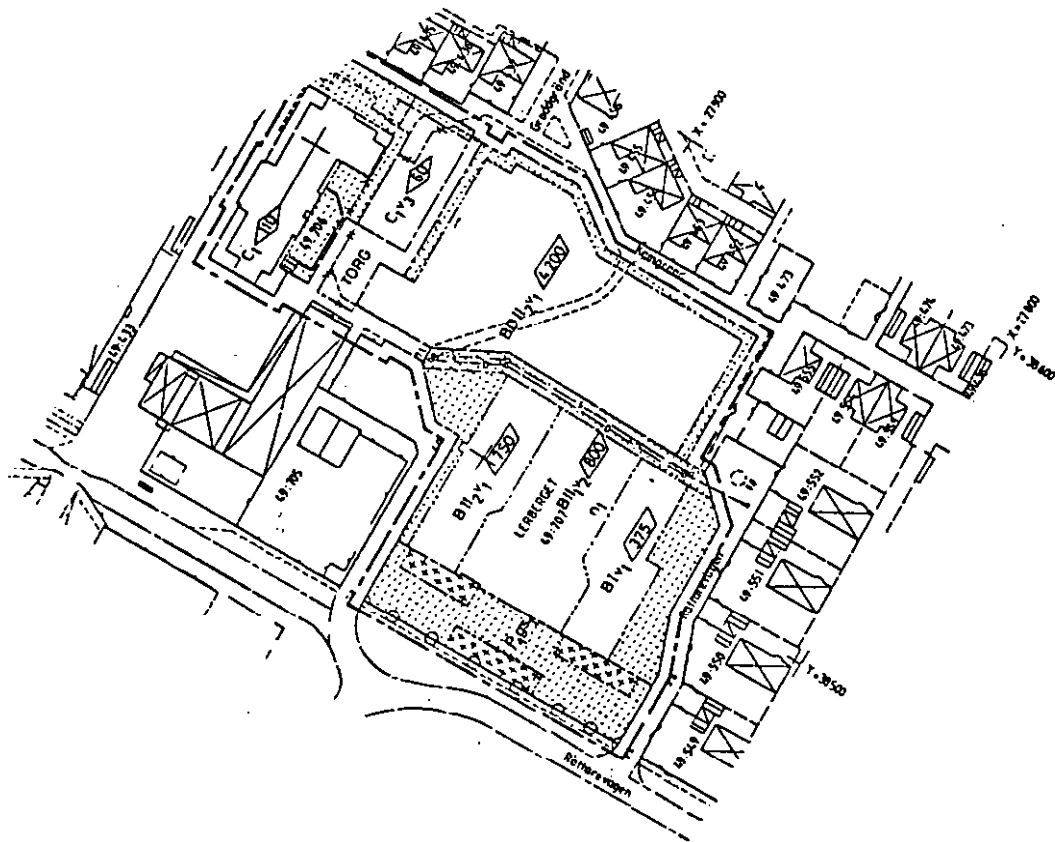
Detaljplanen har:

godkänts av 8N 1992.02.24
antagits av KF 1992.04.15
vunnit laga kraft 1992.10.27

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för del av
LERBERGET 49:707 MM
i Ö. Lerberget, Höganäs kommun, Malmöhus län

PLANKARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring möjliggöra uppförande av bostäder med hyresrätt i stället för radhusbebyggelse på egen tomt samt att utöka markområdet för kyrkans verksamhet så att kyrkliga ungdomslokaler skall kunna byggas. Därvid har den mark som i gällande plan är avsedd för servicehus, dagcentral och distriktssköterska omdisponerats i viss mån.

Huvuddragen i genomförandet omfattar byggandet av ca 25 smålägenheter i flerbostadshus med hyresrätt inom bostadskvarteret i sydväst. Kvarteret i norr med kyrka och församlingslokaler utvidgas för att möjliggöra en tillbyggnad med kyrkliga ungdomslokaler.

Marken inom planområdet är till största delen i kommunal ägo. Stiftelsen Lerbergets kyrka äger den med kyrka och församlingslokaler bebyggda fastigheten i norr.

Ansvarsfördelning och genomförandeavtal

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs Elverk är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Sydgas AB är huvudman för naturgasdistributionen.

Kommunen avser att till en exploatör överlåta kvartersmarken för bostadsändamål med tillhörande andel av kvartersmarken för parkering mm. Ett genomförandeavtal som reglerar genomförandet av erforderliga åtgärder inom kvartersmark och för angränsande allmänna anläggningar avses bli upprättat mellan kommun och exploatör.

Kommunen avser att till stiftelsen Lerbergets kyrka överlåta den tillkommande kvartersmarken för kyrka och församlingslokaler. Ett genomförandeavtal som reglerar genomförandet av erforderliga åtgärder för angränsande allmän platsmark avses bli upprättat mellan kommunen och stiftelsen.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder initieras av kommunen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 1991.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 2007-01-01. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Bebyggandet av bostadskvarteret i sydväst skall sätta igång under 1991 med 26 lägenheter enligt bostadsförsörjningsprogrammet 1991-93.

Kvartersmarken för servicehus, dagcentral och distriktssköterska kommer att bebyggas efter den prioritering som äldreboendet erhåller i kommande bostadsförsörjningsprogram.

Tekniska anläggningar mm

Allmänt ledningsnät för vatten-, avlopps-, el- och naturgasförsörjning finns utbyggt för planområdet.

De allmänna tekniska anläggningarna skall kompletteras med utbyggnad av torg och gångväg i anslutning till kvartersmarken för kyrka och församlingslokaler samt eventuellt flyttning av en vattenledning i samma område.

Anläggande av den på kvartersmark belägna allmänt tillgängliga gc-vägen avses bli reglerat i genomförandeavtal mellan kommun och exploatör.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag för den med kyrka och församlingslokaler bebyggda fastigheten i norr.

Nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder är att genom avstyckning och fastighetsreglering bilda de angivna tomterna för bostäder, vård/dagcentral och kyrka/församlingslokaler.

Kvartersmarken för parkering/soprum/tvättstuga är i första hand avsedd för de parkeringsbehov mm som finns till kvartersmarken för bostäder och vård/dagcentral. Fastighetsrättsligt kan detta regleras genom en gemensamhetsanläggning eller genom en uppdelning av berörd kvartersmark mellan intressenterna efter erhållen nytta.

Inom markerat U-område skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

Inom markerat X-område skall mark vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder inom allmän platsmark beräknas till 220.000:- kronor med följande fördelning:

Anläggande av torg	110.000:-
Utbyggnad av allmän gångväg	55.000:-
Flyttning av vattenledning	25.000:-
Gatubelysning allmän platsmark	30.000:-

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark och inom delar av den allmänna platsmarken skall belasta exploateringen och avses bli reglerade i genomförandeavtalen. I dessa regleras även skötselansvar mm för anläggningar på kvartersmark som skall vara allmänt tillgängliga.

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

Kostnader för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Elverket: Uno Nilsson
Gatukontoret: Lars Kjällkvist
Kommunkansliet: Erland Bondesson, Ulf Peterzon
Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenqvist, Kerstin Nilermark
Miljö- o hälsoskyddskontoret: Göran Rosenberg, Maria Fänge
Exploateringskontoret: Ulf Andersson, Ingrid Holm