

Fastighetsbildningsmyndigheten

HANDLINGAR

1284-P52

karta: P₁(2)

Upprättade år	1987	Dnr	11.082-2937-87
Ärende			
Fastställelse av upphävande av byggnadsplan samt ändring och utvidgning av stadsplan för Steglinge 1:1, Bräcke 3:1 mm i östra delen av Höganäs			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun		Län	
Höganäs		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 förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

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

Till akten hör

1 band

25 numrerade sidor

— inneliggande karta

2 annan karta

Marianne Nilsson

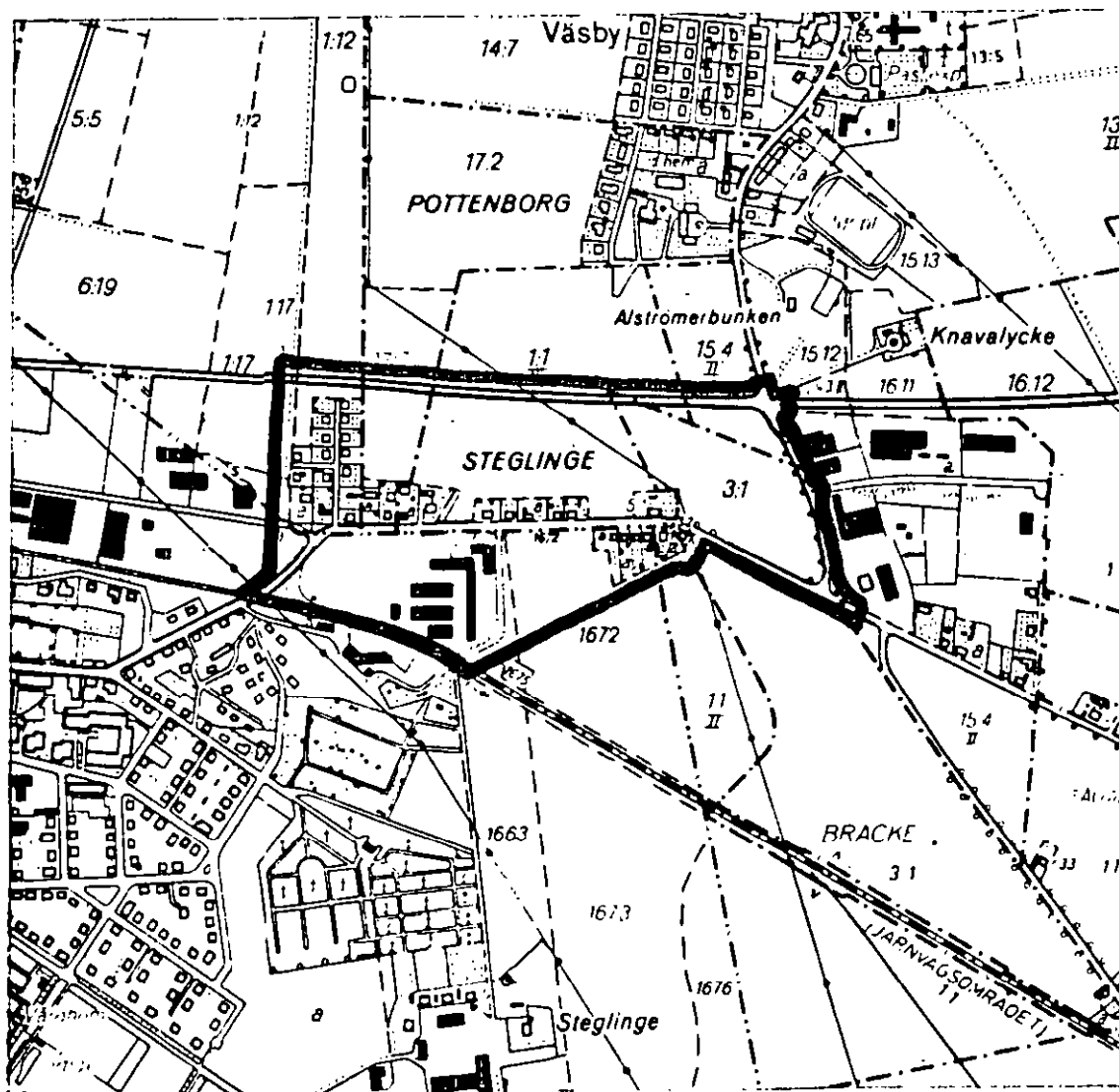
Lars Renfors

Beskrivning tillhörande
förslag till upphävande av byggnadsplan samt
ändring och utvidgning av stadsplan för
STEGLINGE 1:1, BRÄCKE 3:1 mm
i östra delen av Höganäs,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 1987-08-01		
Länsstyrelsen i Malmö		
Antal bil.		

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

PLANOMRÅDE.



PLANOMRÅDETS LÄGE.

Området ligger i östligaste delen av Höganäs. Det begränsas i norr av väg 112, i öster av St. Andreas väg och Väsby industriområde, i söder av järnvägen och åkermark samt i väster av industriområdet vid Brännerigatan.

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

Största delen av planområdet är inte tidigare planlagt. För mindre delar gäller stadsplaner fastställda 1976.02.24, 1978.02.21 och 1980.01.16 samt byggnadsplan fastställd 1968.07.22. För angränsande områden gäller dessutom stadsplaner fastställda 1965.10.29 och 1978.12.15.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Inom planområdet finns mindre områden med bostäder i form av friliggande enfamiljshus av skiftande ålder. Bostäderna ligger dels i väster kring Borggatan dels centralt utmed Väsbygatan, där de i många fall förekommer i kombination med småindustri på tomten. Söder om Väsbygatan ligger gatukontorets förråd i kv Röda ladan. Övriga delar av planområdet är åkermark och vägar. I norr ingår nämligen väg 112, i öster St. Andreas väg, i söder Väsbygatan - Nygårdavägen samt i väster Borggatan. Kraftiga träd kantar delvis St. Andreas väg och Väsbygatan - Nygårdavägen. Längs den senare står träden mittemot entrén till gatukontorets förråd samt öster om befintlig bebyggelse. Även längs förrådstomtens östgräns finns markanta träd. Områdets östra del genomkorsas av en större friledning för elkraft. Vidare finns stora vatten- och avloppsledningar, som passerar området både i öst- väst och norr-söder.

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 kommunens otillräckliga markberedskap beträffande industrimark. Förslaget följer intentionerna i det översiktliga planarbetet, dokumenterat bl a i trafikplan för östra centralorten, godkänd av kommunstyrelsen 1978.01.17, och i senare utarbetade skisser till områdesplan för centralorten.

Området reserveras för allmänt ändamål, bostäder, småindustri kombinerat med bostäder, småindustri, transformatorstation, gatu- och parkmark.

Gatukontorets förråd blir liksom i gällande plan område för allmänt ändamål, men dess gräns ändras något i norr längs Väsbygatan, som föreslås bli bredare.

Mark för bostäder läggs ut enligt befintliga förhållanden kring Borggatan med möjlighet att utan ytterligare byggrätt utöka vissa av tomterna väster om gatan. Borggatans anslutning till Väsbygatan föreslås bli flyttad drygt 60 meter västerut helt i överensstämmelse med tidigare plan vilken ännu ej genomförts.

Mark reserveras för småindustri i kombination med bostäder på en sträcka av ca 500 meter längs Väsbygatans norra sida samt i planområdets mellersta del även längs den södra sidan. Tillfart till denna bebyggelse tänkes så långt det är möjligt ändras genom att den ordnas via nya gator bakom bebyggelsen. På så sätt kommer Väsbygatan på sikt att befrias från flertalet direkta tomtutfarter. Utfartsförbud föreslås således både längs gatans nordsida och i form av en parkremsa längs sydsidan. Undantag görs på nordsidan för några bebyggda fastigheter i väster och på sydsidan för de likaså bebyggda fastigheterna från Höganäs 38:9 till Steglinge 1:9. Det senare får ske genom särskilt tillstånd. Även norr om

den befintliga bebyggelsen förelås en rad tomter med småindustri i kombination med bostäder, vilka nås via en ny industrigata parallellt med väg 112. Båda här och i området omedelbart öster om gatukontorets förråd placeras byggnaderna på varje tomt av miljöskäl så att industrihuset kommer längst bort från och bostaden närmast intilliggande bostadsbebyggelse. Bostäder får här endast uppföras för småindustrins behov och på mark som skall utgöra del av fastighet för småindustriändamål.

Närmast väg 112 och St Andreas väg reserveras mark för småindustri utan kombination med bostäder. Tillfart sker från ovan nämnda nya industrigata via vilken de nya småindustrierna i kombination med bostäder också nås. Även längst i söder i planområdets mellersta del föreslås ett mindre område för småindustri med tillfart via den nya gata som också utgör ny tillfart för både den befintliga och den föreslagna nya bebyggelsen omedelbart söder om Väsbygatan.

Parkmark reserveras för lek och som skydd runt bostäderna mot omgivande småindustrier.

Biltrafiken leds genom området på Väsbygatan, som i öster får en modifierad sträckning fram till korsningen med St Andreas väg och Hedgatan. Väsbygatans totala bredd blir i huvudsak 12 m med en preliminär sektion på 1 m vägren i norr, 6 m körbana, 2 m sidoremsa med plats för en rad träd samt 3 m gång- och cykelbana längst i söder. På en mindre sträcka i områdets mitt med befintlig bostadsbebyggelse på båda sidor föreslås 11 m bredd, varvid sidoremsan minskas till 1 m utan plats för träd. Till den nya sträckningen av Väsbygatan i öster anknyter den ovannämnda industrigata som löper parallellt med väg 112 i en punkt mindre än 100 meter från Väsbygatans framtida korsning med St Andreas väg. I den västra änden avslutas gatan med en vändplats. Helt i samförstånd med vägverket utformas planförslaget här så att möjlighet finns att ansluta gatan till väg 112, om trafiken från denna gata i alltför stor omfattning visar sig belasta Väsbygatan.

Planutformningen möjliggör även en framtida förändring av St Andreas väg, som kommer att utgöra den nordligaste delen på den sk Steglingeleden som planeras sträcka sig i en mjuk båge längs planområdets östra kant och söderut. Denna led tänkes förbinda väg 112 med Långarödsvägen i söder.

Mark för två mindre gästparkeringar reserveras inom området. Den ena placeras väster om Plöninge 1:30 med tillfart från föreslagna ny sträckning av Borggatan. Den andra placeras omedelbart norr om Väsbygatan och väster om Steglinge 5:1 med tillfart från den nya gatan norr om Steglinge 1:12 m fl. I väntan på denna gatas utbyggnad kan parkeringen provisoriskt anslutas till Väsbygatan.

Det viktigaste stråket för gång- och cykeltrafiken ordnas på parkmark och egen bana genom området utmed Väsbygatan. Från detta stråk utgår andra stråk dels åt sydost längs den markanta trädraden utmed nuvarande Väsbygatan, dels längs St. Andreas väg och den framtida Steglingeleden i öster. Norrut hålls även möjligheten öppen att på parkmark nå fram till väg 112 och passera denna. Söderut kommer gång- och cykelkontakt att ordnas via en befintlig markväg söder om järnvägen och gatukontorets förråd. På detta sätt knyter gång- och cykelvägar samman och förbinder planområdet med Höganäs centrum i väster och Väsby kyrkby i nordost, med randbebyggelsen utefter Nygårdavägen mot Ingelstråde i sydost och med koloniområden och kyrkogård i sydväst.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Större delen av området mellan väg 112 och Väsbygatan kan försörjas med vatten från befintlig huvudvattenledning i Väsbygatan. Avloppsvattenledningar kan anslutas till befintligt ledningsnät i nordväst. Östra delen av planområdet kan betr vatten- och avloppsledningar anslutas till befintligt ledningsnät i St. Andreas väg. Södra delen av planområdet kan betr spillvatten- och dagvattenledningar anslutas till befintliga huvudledningar i söder resp öster.

För eldistributionen måste ledningssystemet förstärkas, varför två nya transformatorstationer föreslås i norra delen av planområdet. Den friledning för elkraft som genomkorsar området i öster planeras få en delvis ändrad sträckning. Parallellt med denna planeras en 130 kV-ledning dras fram. För denna ledningssträckning har Höganäs AB en vilande koncessionsansökan. Hänsyn har tagits till ovanstående vid planutformningen.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet i skyddsrumsområdena Höganäs norr om järnvägen (östra delen) och Väsby med ett skyddsrum behov som kommer att beaktas i samband med byggnadslovsprövningen.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Grundkartan är farmställd av VIAK AB i Malmö 1985. Koordinatsystem i plan och höjd : 5 gon V 1938 resp Höganäs 69. Mätclass III.

Planarbetet har skett i samråd med vägverket och länsstyrelsen. Samrådsmöte med berörda fastighetsägare har hållits 1986.01.22 och med fastighetsägare inom en begränsad del av planområdet 1986.07.22.

Vid samrådet med vägverket diskuterades bl a väganslutningar till väg 112. Som nämnts tidigare har planförslaget i samförstånd med vägverket utformats så att ytterligare en anslutning till väg 112 kan ske, om de framtida förhållandena skulle visa att detta blir nödvändigt.

Länsstyrelsen konstaterar i protokoll 1985.07.19 att aktuell översiktsplan för Höganäs tätort saknas men att planområdet ligger inom ramen för markhushållningsprogrammet från 1980. När det gäller markanvändningen fullföljs i princip de tankar som fanns i generalplane-skiss 1977. Vissa delområden för bostäder är enligt länsstyrelsen olämpliga för detta ändamål. Från kulturminnesvårdssynpunkt är området för föreslagen industriplan känsligt men kan godtas under förutsättning att Höganäs framtida övriga utveckling åt öster blir mindre långtgående. Områdets närhet till ett boplatssområde från stenåldern innebär risk för under mark dolda fasta fornlämningar, varför exploatering bör föregås av en arkeologisk provundersökning. Länsstyrelsens synpunkter har beaktats i det fortsatta planarbetet.

Vid samrådsmötet 1986.01.22 menade flera markägare att trafiken på Väsbygatan inte fick öka. Trafik till de tillkommande verksamhetsområdena borde ledas någon annan väg än via Väsbygatan, vilket föreslogs i då redovisad planskiss, t ex direkt ut på väg 112 eller St. Andreas väg. Någon var tveksam till att för egen del drabbas av utfartsförbud mot Väsbygatan. Det framkom också oro över att för stora industrier kom att etablera sig. Genom att den nya industrigatan parallellt med väg 112 endast ansluts till den modifierade Väsbygatan långt åt öster är förhoppningen att den mesta trafiken ska utnyttja väg 112 och inte Väsbygatan för att komma till och från området. Som nämnts tidigare finns möjlighet att i framtiden anknyta föreslagen industrigata direkt till väg 112. Vad gäller utfartsförbud är tanken att de flesta befintliga fastigheterna längs Väsbygatan på lång sikt ska få sin utfart ordnad via en ny gata bakom bebyggelsen. För några fastigheter i väster bibehålls utfartsmöjlighet mot Väsbygatan. Då benämningen småindustri använts följer att stora industrier icke tillåtes. Enligt planbestämmelserna får området nämligen endast användas för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Vid samrådsmötet 1986.07.22. med ägare till bostadsfastigheterna söder om Väsbygatan redovisades ingående föreslagen rätt att kombinera nuvarande bostadsändamål med småindustri- och hantverksrörelse inom varje fastighet. Vidare redogjordes för nödvändigheten att från fastigheterna avskilja en remsa av 2,5 - 3,0 m bredd utefter Väsbygatan för att möjliggöra en utbyggnad av en separat gång- och cykelväg. Närvarande fastighetsägare motsatte sig inte föreslagen markanvändning och ställde sig positiva till en utbyggnad av föreslagen gång- och cykelväg.

Det 1986.07.24 upprättade planförslaget var utställt för granskning 1986.10.06 - 1986.10.28. Med anledning av synpunkter i de inkomna skrivelserna har planförslaget därefter reviderats. Väsbygatans totala bredd har minskats från 12 till 11 m från Höganäs 38:9 till Steglinge 1:9. Kvartersmark har utlagts norr om Väsbygatan på den 1-2 m breda markkremsa mellan tomterna och gatan som fastighetsägarna sedan länge nyttjat. Mark för två mindre parkeringar har reserverats dels längst i väster intill Plöninge 1:30 dels mitt i planområdet norr om Väsbygatan och väster om Steglinge 5:1. Användningen av området söder om Väsbygatan mellan gatukontorets förråd på Röda Ladan 1 och Höganäs 38:8 har ändrats. Närmast gatan och de befintliga bostäderna längs gätans norrsida har ett område med tomter för småindustri kombinerat med bostad föreslagits. Härvid har de nya bostäderna placerats på tomternas norra del närmast de befintliga. Längst i söder har några tomter med bara småindustri planerats.

Vid ett samrådsmöte 1986.12.02 med berörda fastighetsägare i planområdets mellersta del redovisades ovanstående revideringar, vilka i stort sett accepterades. Införandet av ett område med tomter för småindustri kombinerat med bostad omedelbart söder om Väsbygatan och öster om gatukontorets förråd bedömdes som en klar förbättring. Gång- och cykelvägen med föreslagen trädrad längs Väsbygatan upplevdes av de närvarande fastighetsägarna som angelägna. Träden borde vara låga så att de dolde området i söder utan att skugga bebyggelsen norr om gatan. En fastighetsägare ville dock inte avstå mark från sin fastighet till gång- och cykelvägen.

Lund 1986.07.24

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Järnlo
Christer Järnlo

Reviderat 1986.12.16

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Järnlo
Christer Järnlo

• Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

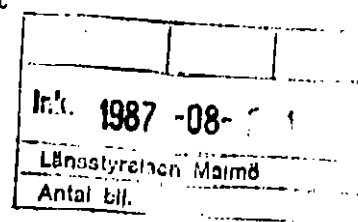
15/4 1987 s 42 betygar,

• Utskrift

Håkan Jönsson

• om. tekn. sekr.

Bestämmelser tillhörande
förslag till upphävande av byggnadsplan samt
ändring och utvidgning av stadsplan för
STEGLINGE 1:1, BRÄCKE 3:1 mm
i östra delen av Höganäs,
Höganäs kommun, Malmöhus län.



§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom 1 Byggnadskvarter

- a Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-
ändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägen-
heter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- d Med Jmb betecknat område får användas endast för småindustri-
ändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägen-
heter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad samt,
där så provas lämpligt, även för bostadsändamål för småindustrins
behov.

Mom 2 Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformator-
station och därmed samhörigt ändamål.

§ 2 MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS.

- Mom 1 Inom med b betecknad mark får bebyggelse uppföras endast för
bostadsändamål för småindustrins behov. Dock får ej upplag, parke-
ring e d till industrin hörande verksamheter anordnas. Området
skall utgöra del av fastighet för småindustriändamål.

- Mom 2 Punktprickad mark får inte bebyggas.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

- Mom 1 På med e betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar
framdragande och underhåll av elektriska ledningar.

- Mom 2 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.

På med F eller Jmb betecknad mark får såväl fristående som med
huvudbyggnad sammanbyggt garage, förråd mm uppföras i tomtgräns
om så provas lämpligt.

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT.

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

- Mom 2 Av tomt som omfattar med F betecknad mark får högst en fjärdedel
bebyggas, dock får den sammanlagda byggnadsytan högst uppgå till
160 kvadratmeter.

Mom 3 På med F eller b betecknad mark får huvudbyggnad för bostads-
ändamål inte inrymma mer än en bostadslägenhet.

§ 7 EXPLOATERING AV FASTIGHET.

Mom 1 Inom med siffran i cirkel betecknad mark får byggnads yta utgöra
högst så många procent av fastighets yta som siffran anger.

Mom 2 Inom med siffran i dubbel cirkel betecknad mark får byggnads yta
utgöra högst så många procent av fastighets bestämelseyta som
siffran anger.

§ 8 BYGGNADS UTFORMNING.

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

Mom 2 Där våningsantal inte finns angivet, får byggnad uppföras med
det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd
möjliggör.

Mom 3 På med I betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till
större höjd än 3,5 meter.

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

Mom 5 På med siffran i romb betecknad mark får byggnad uppföras till
högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 9 UTFARTSFÖRBUD.

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

§ 10 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE.

Utan hinder av vad i § 2 mom 2, § 6 mom 2, § 8 mom 3 och 4 före-
skrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig bygg-
nad företas om inte byggnadens avstånd från angränsande allmän
plats därigenom minskas samt byggnadens yta eller höjd därigenom
ökas.

Lund 1986.07.24

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Järnlo
Christer Järnlo

Bestämmelserna gäller även efter revideringen.

Lund 1986.12.16

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Järnlo
Christer Järnlo

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

15/4 1987 § 42 betygar

i tjänsten

Helena Jönsson

Kom. fullm. sekr.