

1090

VÄSBY

karta: p

Upprättade år	Dnr
1978	11.082-4470-78
Ärende	
Fastställelse av förslag till stadsplan för nordöstra delen av Lerberget	
Registerområde	
Väsby	
Kommun	Län
Höganäs	Malmöhus

Till akten hör

1 band

15 numrerade sidor

1 inneliggande karta

1 annan karta

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län
Planenheten
Arkitekt Staffan Andersson

BESLUT

1978-03-28

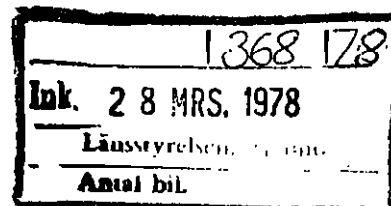
1 (2)

11.082-4470-77

Registrerad

Se sändlista

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Kommunkansliet
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS



Fastställelse av stadsplan för nordöstra delen av Östra Ler-
berget i Höganäs kommun
(2 bilagor)

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun antog den 30 juni 1977 ett förslag till stadsplan för nordöstra delen av Östra Lerberget i Höganäs kommun. Förslaget har angivits på en av arkitekterna Stefan Romare och Christer Jarnlo den 6 april 1977 upprättad karta med stadsplanebestämmelser och beskrivning.

Vägförvaltningen, televerket och luftfartsverket har yttrat sig i ärendet.

SKÄL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Den anvisade tillfarten för A-området medger inte tillräckligt utrymme för fordonstrafik varför planen behöver omarbetas i denna del. Det i norr anslutande bostadskvarteret med tillhörande garageanläggning kommer att beröras av en sådan omarbetning. Ifrågavarande områden och motsvarande planbestämmelser skall därför undantas.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ifrågavarande stadsplan för nordöstra delen av Östra Lerberget i Höganäs kommun, dock med undantag av på plankartan med blå begränsningslinje markerat område och därtill hörande stadsplanebestämmelse. Därjämte fastställer länsstyrelsen stadsplanebestämmelser av den lydelse härvid fogade bilaga 1 (4470-77) utvisar.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit tf länsarkitekt Lars Renfors, beslutande, länsassessor Ingvar Borgström, bitr överlantmätare Börje Lindqvist, byrådirektör Erik Nicklasson, länsantikvarie Eyald Gustafsson och byrådirektör Erik Eklund, föredragande.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (bostadsdepartementet) se bilaga 2.

Lars Renfors

Erik Eklund

Bilagor

Stadsplanebestämmelser
Besvärshänvisning

SÄNDLISTA

Kopia till

statens planverk
vägförvaltningen
fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona distrikt
byggnadsnämnden i Höganäs kommun
planenheten
planenhetens arkiv
lantmäterienheten
naturvårdsenheten
länsantikvarien
för lagakraftsbevis
akten

Bestyrkes



STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1 Byggnadskvarter

Undantaget enligt länsstyrelsens beslut

a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

c) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

d) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

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 punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 §

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

Mom 1 Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får inte vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gång- och cykeltrafik.

Mom 2 På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län

Planenheten

Arkitekt Staffan Andersson

4 §

BYGGNADSSÄTT

Mom 1 På med F betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående.

Mom 2 Med Sk betecknad mark får bebyggas endast med kedjehus, d v s med huvudbyggnad placerad i tomtgräns på en sida.

Mom 3 Med Sr betecknad mark får bebyggas endast med radhus.

5 §

BYGGNADS LÄGE

Mom 1 Inom med F betecknad mark får uthus eller garage uppföras i tomtgräns om så provas lämpligt.

Mom 2 Inom med Sk betecknad mark får huvudbyggnads fria sida placeras intill ett avstånd av 1,5 m från gräns mot grannfastighet.

Mom 3 Med Sr betecknad mark skall bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration.

6 §

EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Med siffran i kvadrat betecknad mark får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.

7 §

EXPLOATERING AV TOMT

Mom 1 På tomt som omfattar med F, Sk eller Sr betecknad mark får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller garage uppföras.

Mom 2 På tomt som omfattar med F eller Sr betecknad mark får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 150 m².

Mom 3 På tomt som omfattar med F betecknad mark får uthus eller garage inte uppta större byggnadsyta än 75 m².

Mom 4 På med F, Sk eller Sr betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

8 §

BYGGNADS UTFORMNING

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

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län

Arkitekt Staffan Andersson

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

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

Mom 4 På med I eller II betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än resp 3,4 och 5,7 m.

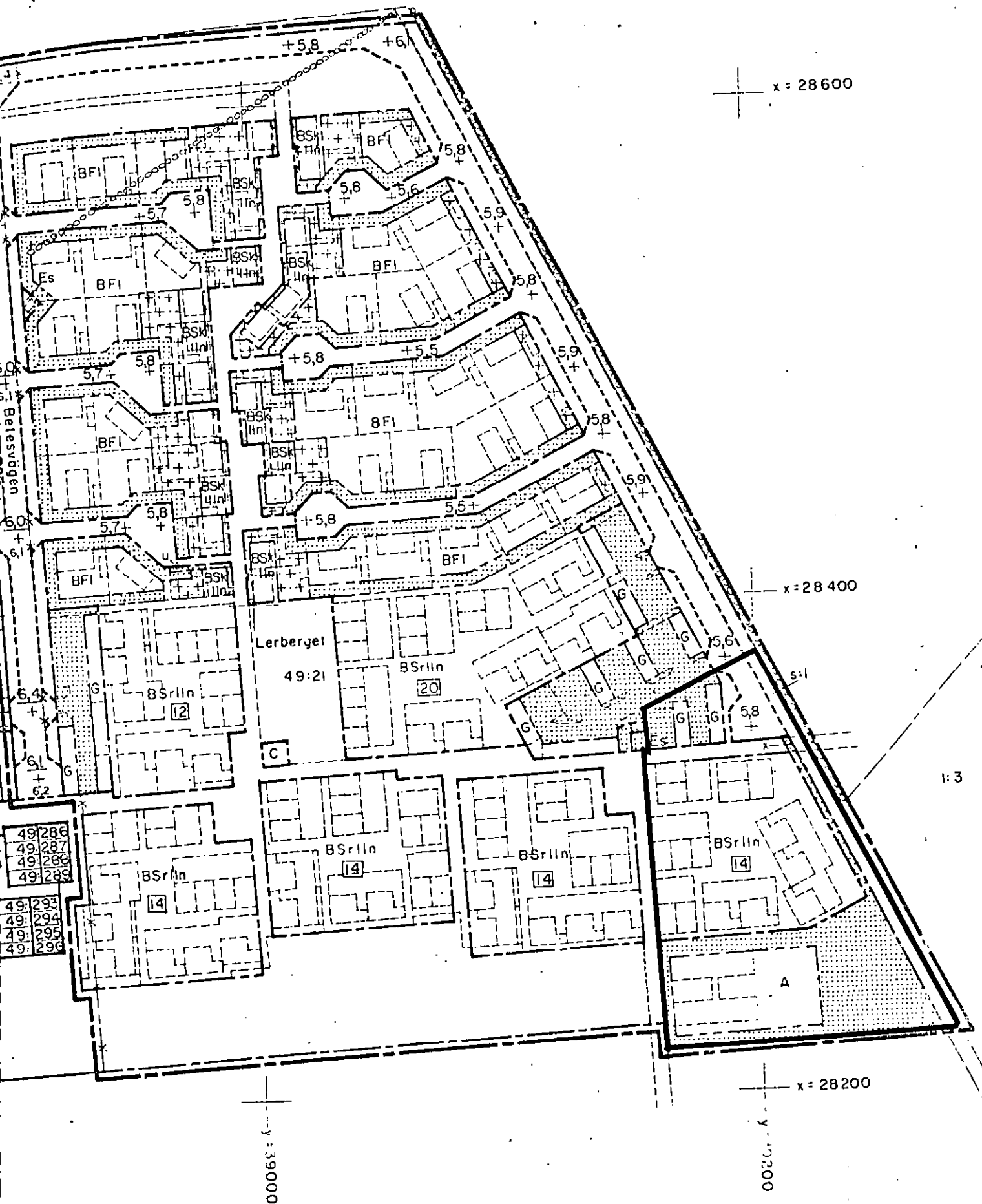
Undantaget enligt
länsstyrelsens beslut

Mom 5 På med A eller C betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än [resp 4,5 och] 3,5 m.

Mom 6 På med G eller Es betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än resp 2,5 och 2,8 m.

Mom 7 På med punkt- och korsprickning betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än 2,8 m.

Långöröd 6:1



Uprättat i Lund 1977-04-06

Stefan Romare / Christer Jarnlo

Arkitekter SAR

GRÄNSBETECKNINGAR

OMRÅDESBETECKNINGAR

Gata

Park eller plantering

Byggnadskvarter

~~Alten- und Jugend~~

Bostäder, fristående hus

Bostäder, kedjehus resp. radhus

Samlingslokaler

Garage

Specialområde

Transformer station

Mark som inte får bebyggas

Mark där uthus o. dyl. undantagsvis får uppföras

Mark tillgänglig för allmän gångtrafik

Ledningsområde

Gältande gatuhöjd

Gatuhöjd

Antal våningar

Förbud mot vindsinredning

Antal tomter

Illustrationslinjer

Tillhör kommunfullmäktiges i
Höganäs beslut av den 30/6
1977, § 92 betygar;
I tjänsten:

Ink. 1977-10-27

Beskrivning tillhörande

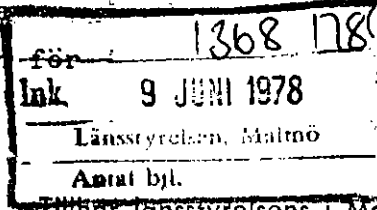
förslag till stadsplan för

nordöstra delen av

ÖSTRA LERBERGET

I Höganäs kommun,

Malmöhus län.



Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1978-06-03

Erland Bondesson
Kom. fullm. sekr.

Detaljplaner som berörs av förslaget.

Planområdet är inte tidigare planlagt. För angränsande område i väster gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1975-10-14. Områdena söder, öster och norr om planområdet är inte detaljplanlagda.

Planområdets läge och befintliga förhållanden.

Området består av nordöstra delen av bostadsområdet Östra Lerberget, vilket utgör fortsättning på den befintliga bebyggelsen i Lerberget och ligger omedelbart öster om riksväg 22.

Området är obebyggt men gränsar i väster till den del av Östra Lerberget som f.n. byggs ut. Terrängen är platt och vegetationen domineras av två trädrader som skyddsplanteringar i norr och öster. De geotekniska förhållandena kan definieras som skiftande men tämligen gynnsamma. Vid projekteringen av hus, ledningar och gator bör dessa förhållanden uppmärksammas.

Området består av åkermark, klass 5 och 7 enligt lantbruksnämndens gradering 1975-12-15. Det utgör nordöstra etappen i en dispositionsplan för Östra Lerberget, som i ett yttrande från länsstyrelsen 1974-12-19 bedömts kunna ligga till grund för kommande detaljplanläggning. Fullföljandet av hela dispositionsplanen är en förutsättning för att den planerade servicen inom området skall kunna etableras. En viktig utgångspunkt för dispositionsplanearbetet var att genom bebyggelsens täthet hushålla med marken. Området kommer genomsnittligt att innehålla 16 lägenheter per hektar med 30 % friliggande småhus och 70 % rad- och kedjehus. Detta kan jämföras med att år 1975 var den genomsnittliga utnyttjandegraden av bostadsmark i tätortsområden inom Höganäs kommun ca 8,5 lägenheter per hektar. Med stöd av ovanstående

resonemang har det bedömts som ytterst angeläget att exploateringen av Östra Lerberget fullföljs. Under förarbetet med tidigare nämnd dispositionsplan provades även alternativ med sydligare utsträckning. Detta innebar att mer av marken mellan Lerberget och Viken togs i anspråk. Vid samråd med länsstyrelsen 1974-07-11 förordades det nordligare alternativet. Inom dispositionsplanområdet utgör den sydvästra delen åkermark av klass 5. Denna etapp är också föremål för detaljplaneläggning. Båda etapperna ingår i kommunens senaste bostadsbyggnadsprogram. Med hänvisning till ovanstående synes rimlig hänsyn ha tagits att begränsa anspråkstagandet av åkermark.

Plänförslagets innehåll och utformning.

Största delen av planområdet reserveras för bostäder med komplement i form av gator, park, garage m.m. Sydligaste delen reserveras för en del av den centrala park som skall betjäna hela Östra Lerberget och i sydost för allmänt ändamål, t.ex. barnstuga. Bostadsbebyggelsen omfattar ca 140 enfamiljshus i högst två våningar. Norra delen domineras av friliggande hus med garage på tomten efter korta gator. För att ge variation i miljön och tillgodose önskemål om mindre trädgårdsareal att sköta avslutas dessa bostadsgator av kedjehus. Södra delen av bebyggelsen har högre täthet, motiverat av närheten till det stora centrala grönområdet och av de bekväma gång- och cykelförbindelserna till centrum. Bebyggelsen med högre täthet består av olika former av radhusgrupper med relativt små tomter och ca hälften av husen i två våningar. Biluppställningen sker i gemensamma garage- och parkeringsanläggningar intill matargatorna, vilket gör dessa bostadskvarter, som barnen passerar på sin väg till skolan eller till lekpark, helt trafiksäkra. Frånvaron av normalt gatusystem ger här stora möjligheter till en livligt varierad gruppering av bostadshusen. Strävan har varit att placera husen kring små torgplatser med belysning och hårdgjord markbehandling, mot vilka entréerna orienteras. Detta ger jämte friheten från biltrafikens risker, buller och avgaser den södra delen bostadskvaliteter av annat art än den direkta biltillfarten och de större tomterna i norra delen.

I den centrala parken söder om bostadsbebyggelsen finns plats för mer utrymmeskrävande lekar. Inne i bebyggelsen finns därutöver småbarnslekplatser och en kvarterslekplats placerade i nära kontakt med bostäder och i anknytning till gång- och cykelvägarna. Vid kvarterslekplatsen har reserverats plats för en mindre samlingslokal.

Då planområdet ligger nära Höganäs flygfält har luftfartsverkets bestämmelser för civil luftfart vad beträffar hinderfrihet följts. Vid uppföljningen av planförslagets genomförande bör bestämmelserna beaktas. Det bör t.ex. observeras att tillfälliga hinder såsom byggnadskranar inte får uppföras över angivna nivåer utan verkets hörande.

Trafiksystem.

Områdets trafikmatning sker från en öst-västlig matarled i områdets nordgräns. Denna är utgångspunkt för två nord-sydliga säckgator i vilka det mynnar korta angöringsgator och i söder parkerings- och garageanläggningar.

Gång- och cykelvägssystemet får ett mot bilvägssystemet omvänt mönster. En huvudgång- och cykelväg leder längs den centrala parken men inne i bebyggelsen vidare dels västerut mot Östra Lerbergets skola och centrum dels österut mot omgivande landskap. En nord-sydlig gång- och cykelväg strålar ut från denna huvudväg till den nordligare bebyggelsen. En för de boende väsentlig egenskap hos gång- och cykelvägssystemet är att det helt och hållet är förlagt inne i bebyggelsen. Detta ger den gående eller cyklande ett visst skydd mot vinden samt en behaglig känsla av säkerhet och trivsel på grund av den nära kontakten med bebodda hus. Vidare ger en sådan uppläggning goda förutsättningar för att gång- och cykelvägarna blir välupplysta efter mörkrets inbrott samt snöröjda vintertid.

Teknisk försörjning

Områdets dagvatten- och spillvattenavlopp ansluts liksom dess vattenledningar till befintligt ledningssystem i Betesvägen i väster. För distributionen av elkraft inom området erfordras 2 transformatorstationer, beräknat med utgångspunkt från eluppvärmning av samtliga bostäder.

Planarbete

Planförslaget grundar sig på och utgör som tidigare nämnts en etapp i dispositionsplanen för Östra Lerberget, antagen av kommunfullmäktige 1975-04-10. Enligt dispositionsplanens etappindelning skall först den nordvästra, därefter den sydvästra och sedan den nordöstra delen, dvs. föreliggande detaljplaneområde, byggas ut. Den nordvästra byggs ut f.n. medan den sydvästra är föremål för tävlan betr. utformningen. Avsikten är att en mindre del av det aktuella detaljplaneområdets bostäder skall byggas som grupphus samtidigt med att bebyggelsen på den sydvästra tävlingsdelen av Östra Lerberget påbörjas. Resten av detaljplaneområdets bostäder skall dels byggas i egen regi under en längre tids dels byggas som grupphus vid en senare tidpunkt. Planarbetet har skett i samråd med ledningsgruppen för Östra Lerberget, en av kommunstyrelsen utsedd kontaktgrupp för Östra Lerbergets exploatering. Under planarbetes gång har anhållan om samråd begärts från kommunala förvaltningar och från planheten, naturvårdsenheten, vägverket, luftfartsverket, televerket. Svar har erhållits från de kommunala förvaltningarna och från planheten, luftfartsverket och televerket. Endast luftfartsverket har därvid haft något att erinra mot planförslaget. Luftfartsverkets erinran gäller bullersynpunkterna, varvid den nu aktuella nordöstra delen bedömes likvärdig med den nordvästra, vars fastställelse luftfartsverket ifrågasatte. Ur hinderfrihetssynpunkt bedömes det aktuella planområdet kunna utbyggas i full överensstämmelse med gällande bestämmelser.

Grundkartan har upprättats av stadsingenjörskontoret i Höganäs.

Lund 1977-04-06

Stefan Romare Christer Jarnlo

Stefan Romare / Christer Jarnlo

Arkitekter SAR