

FRM

1284-P54

karta: P2

Upprättade år 1988	Dnr 88/61
Ärende Fastställande av ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av Noshörningen, Tjörred 2:4 mfl i norra delen av Höganäs	
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 förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

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

Till akten hör

1 band

29 numrerade sidor

- inneliggande karta

1 annan karta

Bestämmelser tillhörande
förslag till ändring och utvidgning av
stadsplan för delar av
NOSHÖRNINGEN, TJÖRRÖD 2:4 m fl
i norra delen av Höganäs,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

134:1

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom 1 Byggnadskvarter

- a Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b 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.
- c Med Jmhd betecknad del av småindustriområde får användas endast
för kontors-, kiosk- och serveringsändamål.

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 Punktprickad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med pl betecknad punktprickad del av småindustriområde skall anordnas
som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas
för upplag eller parkering.

Mom 3 Korsprickad mark får bebyggas endast med garage, förråd mm samt
även del av huvudbyggnad.

§ 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 MARKHÖJD.

Inom med sifra i cirkel betecknad mark skall skyddsvalls krön
ges högst den höjd i meter över intilliggande park- och små-
industrimark som siffran anger och lägst en höjd som är en meter
mindre.

§ 5 BYGGNADSSÄTT.

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

Mom 2 Med Sr betecknad mark får bebyggas endast med radhus. Dock får,
där så prövas lämpligt, byggnad uppföras ingragen från angräns-
ande bostadsfastighet.

§ 6 BYGGNADS LÄGE.

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

§ 7 EXPLOATERING AV TOMT.

Mom 1 På tomt som omfattar med B betecknad mark får endast en huvudbyggnad jämte ett garage eller 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 tomt som omfattar med Sr betecknad mark får garage eller förråd inte uppta större byggnadsyta än 35 kvadratmeter.

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

§ 8 EXPLOATERING AV FASTIGHET.

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

§ 9 BYGGNADS UTFORMNING.

Mom 1 På romersk siffran 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 byggnadshöjd 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 huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 resp 6,5 meter.

Mom 5 Transformatorstation, garage eller förråd får inte uppföras till större höjd än 2,7 meter.

Mom 6 På med siffran i romb betecknad mark får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 10 UTFARTSFÖRBUD.

Mom 1 Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Mom 2 I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall

fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata.

§ 11 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE.

Utan hinder av vad i § 2 mom 1, § 7 mom 2, § 9 mom 4 och 5 föreskrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om inte byggnadens avstånd från angränsande allmän plats därigenom minskas samt byggnadens yta eller höjd därogonom ökas.

Lund 1987.03.26

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Bestämmelserna gäller även efter revideringen 1987.04.27.

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

25/6 1987 § 80 betygat

i tjänsten

[Signature]
Kom. fullm. sek.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1988-01-18

[Signature]
Gert-Inge Lundgren

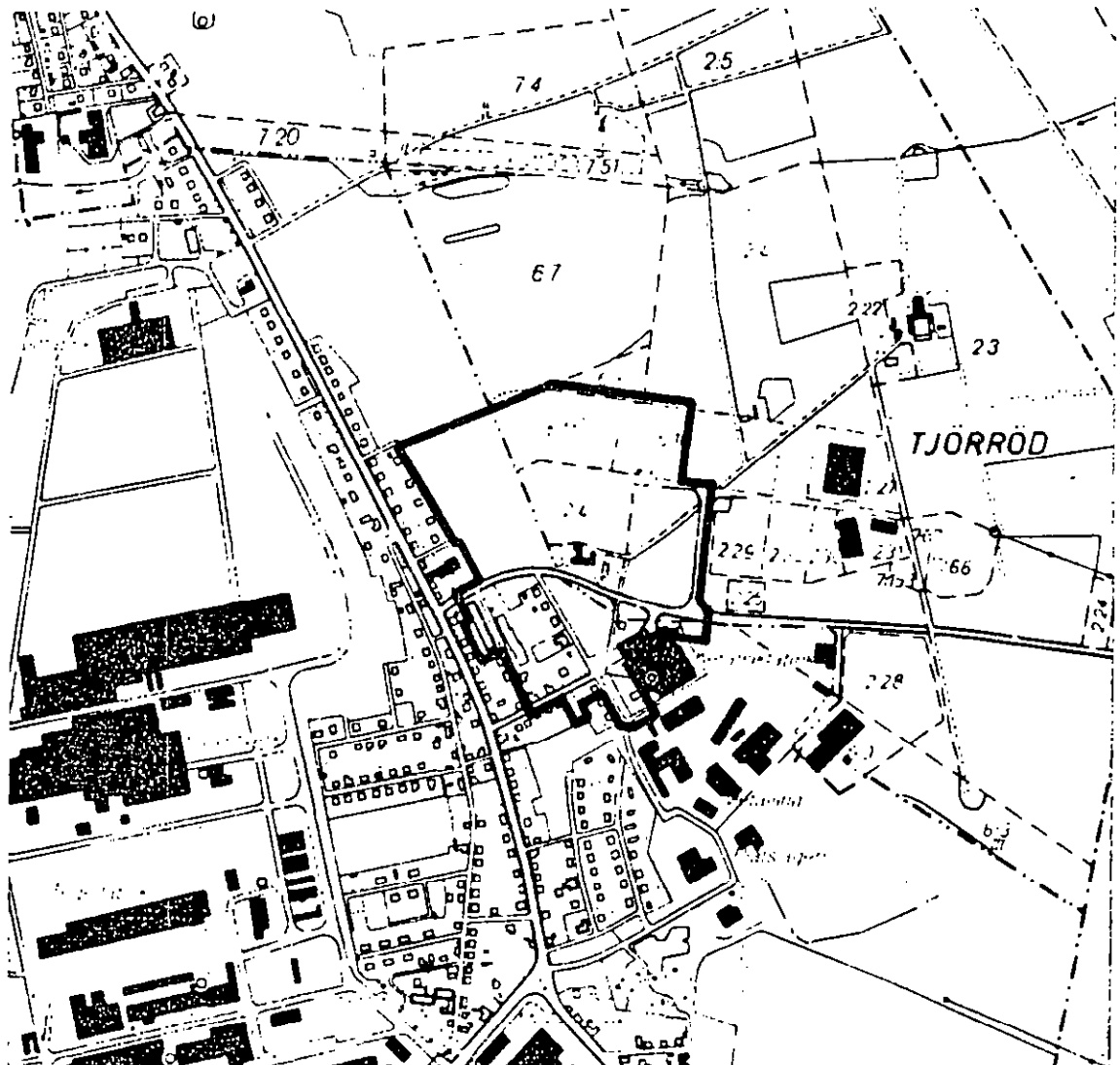
[Signature]
Marianne Nilsson

Beskrivning tillhörande
förslag till ändring och utvidgning av
stadsplan för delar av
NOSHÖRNINGEN, TJÖRRÖD 2:4 m f)
i norra delen av Höganäs,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 1987 -08- 3 1		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

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

PLANOMRÅDE.



PLANOMRÅDETS LÄGE.

Området ligger i norra delen av Höganäs på ömse sidor av Gärdesgatan. Del begränsas i norr av åkermark, i öster av industrimark och Keramikgatan, i söder av industrimark, bostäder och Tjörrodsgratan samt i väster av Hornsgatan, bostäder, småindustrimark och Ringgatan.

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

För planområdet gäller stadsplaner fastställda 1956.03.23, 1967.06.21 och 1977.01.12. Ett mindre område i nordvästra delen är oplanerat. Samma stadsplaner gäller för angränsande områden utom i norr, där marken är oplanerad.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Bebyggelsen inom området norr om Gärdesgatan inskränker sig till en stor industribyggnad och en fd bondgård. Industribyggnaden används fn för gymnasieundervisning, Hambergsskolan. I den fd bondgården pågår tillverkning och försäljning av turistanknutna produkter. För övrigt ligger området norr om Gärdesgatan delvis outnyttjat som impediment, delvis är det utnyttjat som åker.

Området söder om Gärdesgatan är i huvudsak taget i anspråk. Längs Hornsgatan ligger såväl rad- och flerfamiljshus i två plan som villor i högst ett plan med vind. Längs Ljörredsgatan och Norregatans västra sida ligger enbart villor i högst två plan. Mellan Norregatan och Gärdesgatan finns en kort gatulänk och en liten triangulär grönyta medan övrig mark utgör en del av Nya Höganäs-Keramiks industritomt. På denna ligger en stor besöksparkering för bilar och bussar, en mindre äldre villa, som tidvis använts för kursverksamhet, samt en stor industribyggnad, där det sker tillverkning och försäljning av keramiska produkter.

Terrängen sluttar svagt åt väster. Områdets västra del genomkorsas av en viktig telekabel och flera avloppsledningar.

Planområdet är gammal grusmark och genomkorsas av gruvarter och -rum. Övan mark finns flera gamla schakthögar. Den obebyggda delen norr om Gärdesgatan delas ut geoteknisk synvinkel i två zoner genom en förkastning i söder. I zonen sydöst om förkastningen ligger orter och rum grunt och här är de geotekniska förutsättningarna för bebyggelse ogynnsamma, medan de är normala i zonen norr om förkastningen.

Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lag av den 12 juni 1942 om fornlämnar, 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. För området norr om Gärdesgatan utarbetades under åren 1980 - 81 ett planförslag, som anogs av kommunfullmäktige 1981.10.01. Parallellt pågick det översiktliga utredningsarbetet med lokaliseringen av ny riksväg norr om Höganäs, vilket i något alternativ hade betydelse för nämnda planförslag. Då beslut om lokaliseringen drog ut på tiden fördröjdes också länsstyrelsens fastställelseprövning. Det ansågs därför nödvändigt med en förnyad hantering av planförslaget i kommunen. I samband med detta har planområdet utökats åt söder. På så sätt har redan utförda eller planerade förändringar i förhållande till gällande plan kunnat infogas i planförslaget.

Området reserveras för bostäder, småindustri, småindustrikontor, transformatorstation, gatu- och parkmark.

Mark för bostäder läggs ut enligt befintliga förhållanden. Väster om Hornsgatan ligger radhus i två plan. Då gällande plan förutsätter att marken utnyttjas för friliggande småhus i ett plan föreslås en planändring. Öster om Hornsgatan ligger ett flerfamiljshus i två plan med minimal friyta. Marken öster därom är park i gällande plan men föreslås tillföras flerfamiljshuset genom en planändring. Väster om Norregatan ligger villor i ett och två plan. Här föreslås gällande plan bli justerad betr. våningsantalet för en fastighet i enlighet med befintliga förhållanden. Vidare införes en zon med rätt att bygga uthus. En relativt stor fastighet, som är bebyggd med ett rivningsfärdigt hus kan lämpligen delas så att två nya bostadshus kan uppföras. En viktig förändring av gällande plan föreslås bli att Ijörrodsgatan öppnas mot Norregatan genom att kvartersmark ändras till gatumark. Samtidigt stängs Norregatans mynning mot Gärdesgatan. Dessutom stängslas östsidan av Norregatan mot Nya Höganäs-Keramik, så att tillfart till företagets bussparkering och övrig kundparkering samt till de anställdas parkering söder om fabriken ej kan ske via Ijörrodsgatan - Norregatan.

Mark för småindustri reserveras på båda sidor av Gärdesgatan. I norr sker detta som en utvidgning av det bef. Ijörrods industriområde åt väster. Hänsyn har tagits till de ogynnsamma geotekniska förhållandena genom att låta förkastningen vara gräns mellan industri kvarter och park. I väster och längs Gärdesgatans nordsida föreslås ett skyddsområde på kvartersmark mot den befintliga bebyggelsen i form av vall och plantering, som avses anläggas innan industritomterna tas i anspråk. Som en ytterligare förstärkning av skyddet föreslås en lägre byggnadshöjd i väster och söder på denna nya del av industriområdet. Biltrafik inom området sker på en återvändsgata, som är en förlängning västerut på drygt 150 m av den redan utbyggda Verkstadsgatan.

Söder om Gärdesgatan utgör småindustriområdet helt och hållet en del av Nya Höganäs-Keramiks tomt. En ny in- och utfart till besöksparkeringen öppnas mot Gärdesgatan samtidigt som den nuvarande stängs mot Norregatan. Den stora öppna parkeringsplanen tänkes bli omdisponerad. Den gamla villan rivs. Bussparkeringen flyttas och fler platser ordnas i ett nytt läge omedelbart öster om den nya infarten mot Gärdesgatan. I övrigt redovisas ett framtida fullt utnyttjande av planen för parkerande bilar på ca 110 platser. Parkeringsanläggningen är organiserad så att gångmönstret naturligen riktas mot huvudbesöksentrén. De ca 40 bilplatserna väster om den nya infarten kommer sannolikt bara att behöva utnyttjas under högsäsong dvs sommartid. Denna del av parkeringsanläggningen bör därför kunna utföras med enkla material typ grus och gräs istället för asfalt för att under den långa lågsäsongen ge ett vänligt intryck. Mot Gärdesgatan och Norregatan tänkes parkeringen bli omgiven av en planteringszon med buskar eller häckar. Mot Norregatan föreslås även stängselskyldighet med undantag för en öppning för gående framför huvudentrén samt en vid de anställdas parkering söder om fabriken. Med bil hänvisas de anställda att köra in från Gärdesgatan via en bef. grind i öster istället för att som tidigare köra in från Norregatans södra vändplats. Däremot bibehålls tillfart till AB Ugnsbygge via samma vändplats. För bebyggelsen på Nya Höganäs-Keramiks tomt del inom planområdet föreslås byggrätt för en befintlig del av fabriken, som kunnat uppföras genom dispens från gällande stadsplan. Vidare medtages företagets

kontorsdel varvid även möjlighet tillskapas att uppföra en byggnad för servering, kiosk, förevisning av drejning, inomhuslek mm. Byggnaden kan med fördel placeras längs Norregatan i anslutning till företagets prydnadsträdgård, där barnen leker. På så sätt kan trädgården inramas av huvudentrén, fabriksbyggnaden, kontoret och denna nya byggnad.

En ca 30 m bred parkzon skiljer den befintliga bebyggelsen nordväst om planområdet från småindustriområdet norr om Gärdesgatan. Zonen ger plats för gång- och cykeltrafik mellan industriområdet och områden både norr och söder därom. Parkzonens bredd har valts med hänsyn till en viktig telekabel så att kabeln blir belägen i park. Vinkelrät mot zonen sträcker sig ett smalt parkområde mot vändplatsen på Verkstadsgatan. Detta betyder att den tidigare nämnda skyddsvallen på industri- mark bryts av en öppning, där en gång- och cykelväg kan föras fram till industriområdet. Öppningen blir endast av gång- och cykelvägens bredd genom att skyddsvallen delvis placeras på parkmark. Även längs Gärdes- gatans nordsida föreslås parkmark som skydd men också pga de inlednings- vis nämnda geotekniska förhållandena och för att ge småindustriområdet en mjukare inramning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Såväl nytillkommande bostads- som industribbyggelse kan anslutas till det redan utbyggda avlopps- och vattenledningssystemet i gator och park. För eldistributionen reserveras mark för en ny transformatorstation vid Verkstadsgatans vändplats och för en befintlig station vid Hornsgatan.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet i skydds- rumsområde Höganäs AB - Tjörred, norra, med ett skyddsrumbehov som kommer att beaktas i samband med byggnadslovsprövningen.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Grundkartan är upprättad 1963 - 64 av Allm Ingenjörbyrå i Malmö och reviderad 1986 av Höganäs kommuns mätavdelning. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon W 38 resp system Höganäs 1969. Mätklass II. Kartan redovisar förhållandena 1986.10.15.

Planarbetet har skett i samråd med länsstyrelsen och vägverket. Sam- rådsmöte med berörda fastighetsägare har hållits 1987.02.11. Vidare har ett kompletterande samrådsmöte med berörda fastighetsägare utmed Tjörredsgatan och Norregatan hållits 1987.03.23.

Varken vid samrådet med länsstyrelsen eller med vägverket framkom någon erinran. Vägverket framhöll att det var angeläget att ev anslutningar mot Gärdesgatan utformades trafiksäkert och blev så få som möjligt.

Vid samrådsmötet 1987.02.11 redovisades en planskiss, där Norregatan fortfarande var öppen mot Gärdesgatan men anslutningspunkten var flyttad ca 25 m åt öster. Nya Höganäs-Keramiks besöksparkering var som idag öppen mot Norregatan. Tjörredsgatan var stängd mot Norregatan. Reaktionen från de boende var starkt negativ. Både den besöks- och den leverans- trafik som Nya Höganäs-Keramik är upphov till på Norregatan orsakar kraftiga störningar och mycket obehag för de boende längs Norregatan. Det är dålig sikt i Norregatans nuvarande anslutning mot Gärdesgatan. Besöksparkeringen bör ha en egen anslutning mot Gärdesgatan. Närvarande

representanter för Nya Höganäs-Keramik ställde sig frågande till att den gamla villan på företagets tomt förutsätts bli riven. Det finns risk för oljenedfall från industrierna. Ändringen av park till kvartermark för hyreshuset vid Horngatan mottogs positivt liksom förslaget att riva ett fallfärdigt hus vid Norregatan och istället bygga två nya bostadshus där. Kritiken mot planskissen har resulterat i att planförslaget ändrats vid det fortsatta planarbetet.

Vid det kompletterande samrådsmötet 1987.03.23 redovisades en planskiss som överensstämmer med föreliggande planförslag upprättat 1987.03.26. Endast de boende vid Tjörredsgatan och Norregatan berördes och kallades till mötet. Planförslaget accepterades men det betonades att stängsel skulle ordnas längs Norregatan mot Nya Höganäs-Keramiks besöksparkering. Man godtog att trafiken från de anställda fick köra på Tjörredsgatan - Norregatan. Viss oenighet förelåg beträffande den förmodade trafikökningen på Tjörredsgatan. Föreslagen utvidgning av småindustriområdet norr om Gärdesgatan ifrågasattes ur miljösynpunkt av en representant för en grupp boende i norra delen av centralorten.

Separat har samråd ägt rum med Nya Höganäs-Keramik. Företaget har i princip ställt sig positivt till förslaget men inte velat binda sig för någon tidpunkt för att genomföra det i förslaget som ankommer på företaget.

Det 1987.03.26 upprättade planförslaget var utställt för granskning 1987.04.03 - 1987.04.24, varvid fyra besvärsskrivelser inkom samt gatukontoret lämnade synpunkter under hand. Med anledning av detta har planförslaget reviderats. Utfartsförbudet med stängselskyldighet har utökats till att gälla längs hela Nya Höganäs-Keramiks gräns mot Norregatan, dvs även från de anställdas parkering söder om företagets byggnader mot vändplatsen i söder. Tillfart får istället ske från Gärdesgatan via en bef grind i öster. Dessutom har Norregatan kompletterats med en mindre vändplats längst i norr.

Lund 1987.03.26

Reviderat 1987.04.27

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

25/6 1987 § 80 betygar

I tjänsten:

Helena Romare
Kom. fullm. sek.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1988-01-18

Gert-Inge Lundgren
Gert-Inge Lundgren

Marianne Nilsson
Marianne Nilsson