

KS/2024/436

► Planbeskrivning

Komplettering till Planbeskrivning för
Ändring av stadsplan för

Kv. Teglet med mera

i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län



Fastigheten Brasen 27 markerat med rött. Gällande tomtindelning markerat med blått.

Laga krafthandling, 2025-09-11

Förord	2
Om detaljplan	2
Handlingar	2
Medverkande tjänstepersoner	2
Detaljplanens syfte	3
Planens syfte	3
Bakgrund, planbesked	3
Ärendeinformation	3
Planeringsförutsättningar	4
Området idag	4
Planeringsunderlag	5
Kommunala planeringsunderlag	5
Beskrivning av detaljplanen	6
Planändringens läge och avgränsning	6
Markägoförhållanden	7
Hela detaljplanen	8
Detaljplanens genomförande	9
Fastighetsbildning	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga genomförande frågor	9
Ekonomiska frågor	9
Konsekvenser av planändringens genomförande	10
Fastighetsrättsliga konsekvenser	10
Övriga konsekvenser	10



Förord

Om detaljplan

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande, och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (till exempel för bostäder, handel, kontor och park, husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa syftet med planen, förutsättningar för planen, vilka konsekvenser planen får och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Handlingar

Planhandlingarna består av:

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Bilder

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

Medverkande tjänstepersoner

I planarbetet har följande tjänstepersoner medverkat:

Besnik Nikqi, planarkitekt och planförfattare

Gunilla Sandebert, planchef



Detaljplanens syfte

Planens syfte

Planändringens syfte är att upphäva fastighetsindelningsbestämmelserna för fastigheten Brasen 27 inom Ändring av stadsplan för kvarteret Teglet med mera i Höganäs, laga kraft 1986-02-14.

Bakgrund, planbesked

Höganäs kommun har under år 2021 ingått överenskommelse om försäljning av del av Höganäs 36:16 till ägaren av nuvarande Brasen 27. Fastighetsbildningen har vunnit laga kraft 2021-10-27, dock har parter och myndigheter missat planstridigheten mellan gällande stadsplan och gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning). För att rätta till detta misstag, beslutade bygg- och miljönämnden om att en ändring av stadsplanen därför skulle ske skyndsamt. Därmed uppdrog bygg- och miljönämnden 2022-09-01 åt planavdelningen att skyndsamt upphäva fastighetsindelningsbestämmelserna inom nuvarande fastigheten Brasen 27.

Ärendeinformation

Planen genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) PBL och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8).

Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga kommunala förvaltningar. Efter beslut om samråd i kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

Granskning

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsen planutskott genomförs granskning då medborgare, myndigheter och övriga kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget på nytt, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet anges om och hur inkomna synpunkter tillgodoses.

Antagande

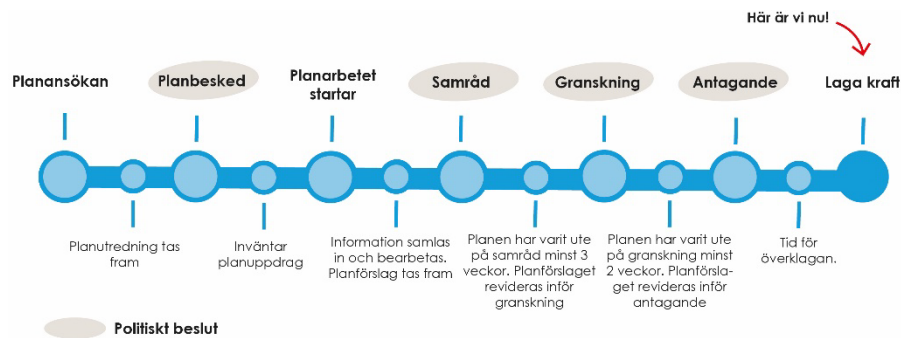
Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunstyrelsen för antagande.

Eventuellt överklagande

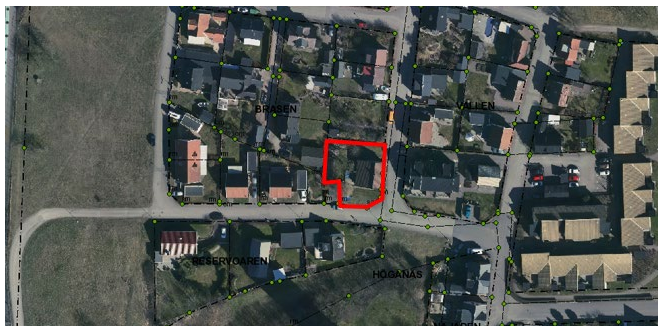
Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor efter anslaget protokoll skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

Laga kraft

Om beslutet om antagande av detaljplan inte överklagas får detaljplanen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

**Planeringsförutsättningar****Området idag**

Planområdet ligger i norra Höganäs i kvarteret Brasen. Fastigheten inrymmer ett enbostadshus.



Fastigheten Brasen 27.



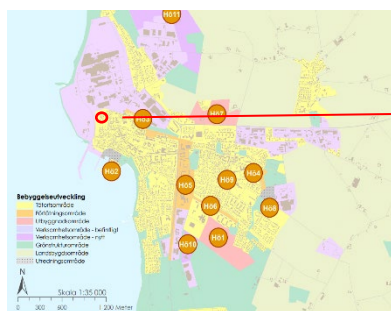
Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

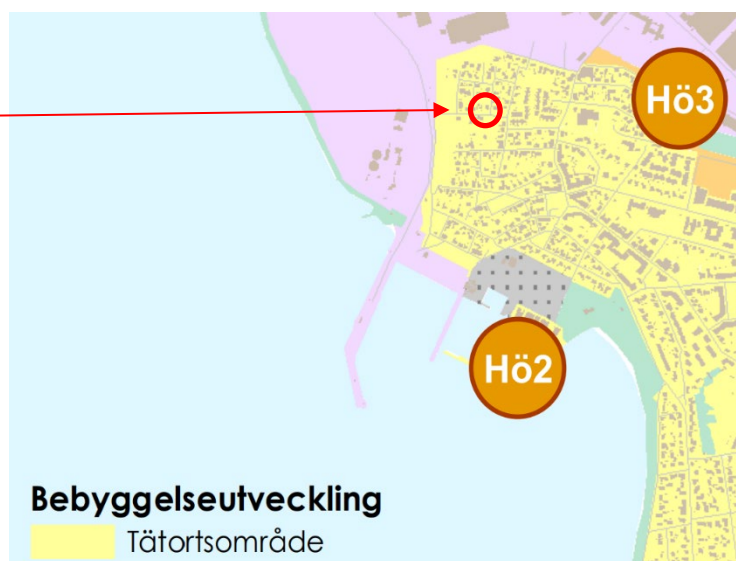
Översiktsplan för Höganäs kommun

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 fick laga kraft 2019-12-06, kommunfullmäktige §80. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men visar på kommunes vilja och långsiktiga vision. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att området ska användas som tätortsområde till bostadsbebyggelse.



Planområdet står som tätortsområde i översiktsplanen och ska användas till kvartersmark för bostäder.



Kartutsnitt från kommunomfattande översiktsplanen.

Detaljplaner och förordnanden

För området gäller följande detaljplan: Förslag till ändring av stadsplan för kv. TEGLET mm i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län 1986-02-14.

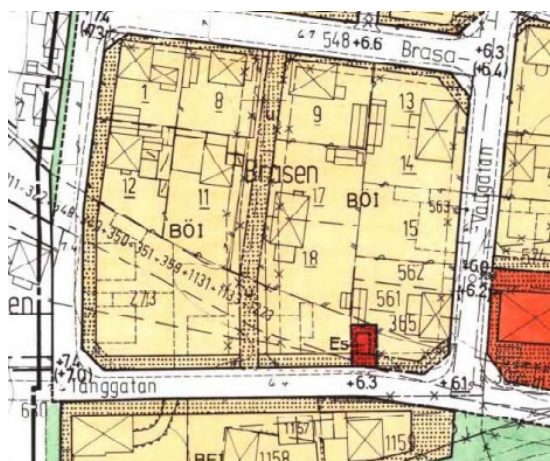
Gällande detaljplaner

Planområde, genomförandetid

Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till kvartersmark för bostäder
- att riktlinjer för byggandet är bostäder i 1 våning med fristående eller kopplade hus.

Utöver gällande detaljplan finns en tomtindelning till detaljplanen 1284K-7/1957 B 1957-05-29. Denna detaljplan kommer endast att utgöra en separat planform till gällande tilläggsplan där gällande fastighetsindelingsgränser från (1284K-1957 B 19570529 TI) upphävs i sin helhet inom fastigheten Brasen 27.



*Kartutsknitt från gällande detaljplan **Förslag till ändring av stadsplan för kv. TEGLET mm i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län 1986-02-14.***

Tomtindelningsbestämmelse

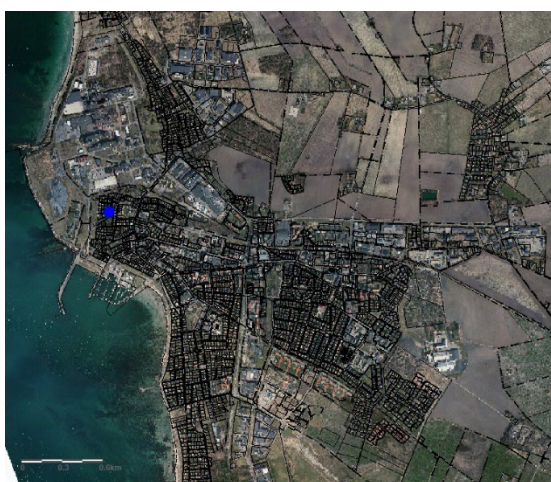
Tomtindelningen har genomförts, men därefter har ett köpeavtal och påföljande fastighetsbildning genomförts i strid mot gällande tomtindelning. Tidigare gällande plankarta och tillhörande handlingar för *Karta över del av kvarteret Brasen i Höganäs med förslag till ändrad tomtindelning uppgjort i februari 1957* har för avsikt att upphäva/ändra tomtindelningen. Tomtindelningen ska därför nu upphävas i de delar som berörs av planändringen.

► Beskrivning av detaljplanen

Planändringens läge och avgränsning

Det aktuella planområdet är placerat i norra delen av Höganäs och i den sydöstra delen av kvarteret Brasen.

Planområdet omfattar cirka 470 kvadratmeter.



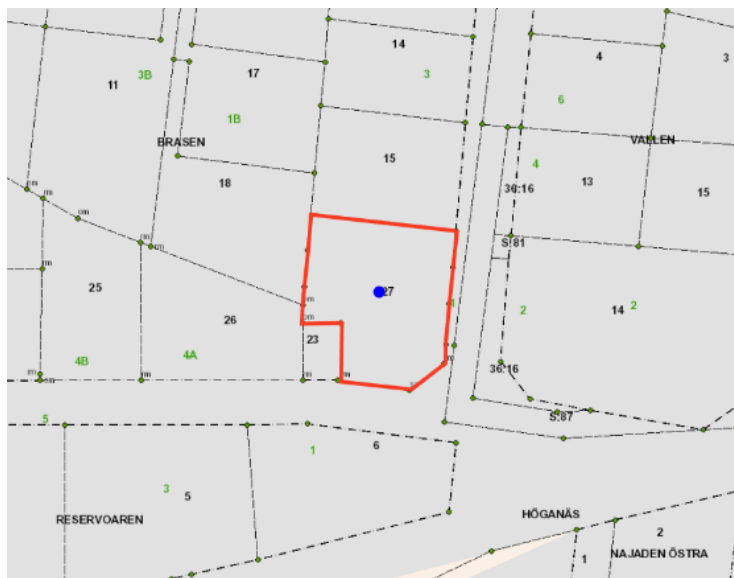
Aktuellt planområdet i tätorten.



Aktuellt planområde i kommunen.

Markägoförhållanden

Det aktuella planområdet innefattas av fastigheten Brasen 27 som ägs av privat fastighetsägare.



Fastigheten Brasen 27.



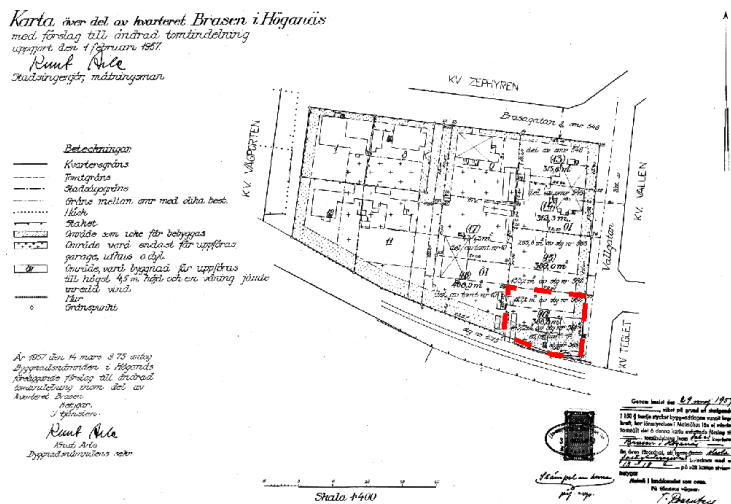
Hela detaljplanen

Upphävande av tomtindelning

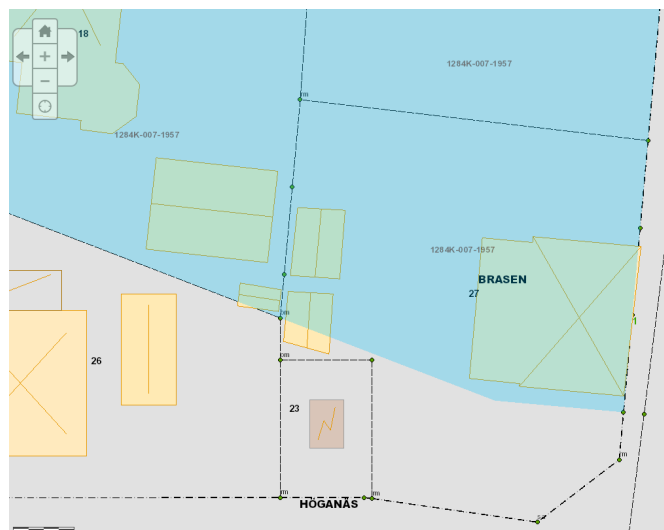
Nedan följer karta över del av kvarteret Brasen i Höganäs med förslag till ändrad tomtindelning uppgjort den 1 februari 1957 (1284K-7/1957 B 19570529 TI). Denna tomtindelning upphävs i sin helhet inom fastigheten Brasen 27. Även digitaliserad kartunderlag från kommunens kartportal

Planförslaget innefattar:

- Upphävande av tomtindelning inom fastigheten Brasen 27 i enlighet med nedanstående kartor.



Kartunderlag med gällande tomtindelning för fastigheten Brasen 27 markerat med rött som upphävs inom fastighetens gränser.



Digitalt kartunderlag med tomtindelningen markerat med blått som berör fastigheten Brasen 27 och som upphävs inom fastighetens gränser.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner eftersom markanvändningen inte påverkas.



Detaljplanens genomförande

Inga genomförandefrågor bedöms aktuella till följd av upphävandet av tomtindelningen.

Fastighetsbildning

Fastighetsindelningsbestämmelserna som skapades genom en tomtindelning till stadsplanen år 1957 är i strid med stadsplanen som är från år 1986. Det innebär att varken fastighetsbildning eller bygglov kan ges i fastigheten. Då fastighetsbildningsprocessens förrättning fick laga kraft 2021-10-27 utan att dessa omständigheter uppmärksammats behöver de gällande fastighetsbildningsbestämmelserna (tomtindelningen) upphävas genom ändring av stadsplanen. Det i sin tur påverkar inte servitut eller andra fastighetsrättsliga frågor. Dock är fastigheten inte föremål för ytterligare fastighetsbildningsåtgärder såsom avstyckning etcetera. Inte heller behöver det upprättas något utfartsservitut.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under tidig sommar 2025.

Fastighetsrättsliga genomförande frågor

Fastighetsägare

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Gällande fastighetsplan, *Karta över del av kvarteret Brasen i Höganäs med förslag till ändrad tomtindelning uppgjort den 1 februari 1957 (1284K-7/1957 B 19570529 TI)*, fastställd 1957-05-29, akt 1284K-7/1957 B, upphör att gälla att gälla för fastigheten Brasen 27.

Ekonomiska frågor

Planavtal planavgift

Detaljplanen bekostas genom plankostnad som tas ut i samband med samråd och antagande av detaljplanen.

Fastighetsbildningskostnader

Ansökan om förrättning ska skickas in och bekostas av exploitören.



Konsekvenser av planändringens genomförande

Tomtindelningen upphör att gälla för Brasen 27 efter att upphävandet får laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bekostar detaljplanekostnaden.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen medför inte några fastighetsrättsliga konsekvenser eftersom fastighetsbildningsprocessen redan fått laga kraft.

Övriga konsekvenser

Kontakt tas med räddningstjänsten vid en eventuell utbyggnad av vattenledningsnätet för placering av brandposter i området.

Bestämmelser tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
kv TEGLET m m i Höganäs,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

11.082	3446	85
Ink. 1985 -10- 0 3		
Länsstyrelsen Malmö		
Antal bil.		

§ 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 Bg betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så provas lämpligt även för garageändamål.
- d Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så provas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- e Med Cb betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål samt, där så provas lämpligt, även för bostadsändamål.

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 garage, förråd m m uppföras om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

idantagen en-
gt länsstyrel-
ns beslut

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.

§ 4 BYGGNADSSÄTT.

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

Mom 2 På med Ö betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

Mom 3 Med Sk betecknad mark får bebyggas med kedjehus. Dock får, där så provas lämpligt, huvudbyggnader och garage, förråd m m uppföras fristående från avgränsande bostadsfastighet.

§ 5 BYGGNADS LÄGE.

Mom 1 Inom med Ö betecknad mark får huvudbyggnad placeras intill ett avstånd av 3,0 meter från angränsande bostadsfastighet. I det fall huvudbyggnader uppföres två och två med varandra sammanbyggda får huvudbyggnads fria sida placeras intill ett avstånd av 3,0 meter från angränsande bostadsfastighet.

Mom 2 Inom med Sk betecknad mark får huvudbyggnads fria sida placeras intill ett avstånd av 1,5 meter från angränsande bostadsfastighet. I det fall huvudbyggnad uppföres fristående får byggnaden placeras intill ett avstånd av 1,5 meter från angränsande bostadsfastighet.

- Mom 3 Såväl fristående som med huvudbyggnad sammanbyggt garage, förråd m m får uppföras i tomtgräns där så provas lämpligt.
- Mom 4 Med Bg betecknad mark skall bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration.

§ 6 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE.

Inom med siffra i parallelogram betecknad mark får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger. Marken får, om så provas lämpligt, uppdelas i flera tomter.

§ 7 EXPLOATERING AV TOMT.

- Mom 1 På med F, Ö eller Sk betecknad mark samt på med Bg betecknad mark, om marken uppdelas i flera tomter, får på varje tomt endast en huvudbyggnad och ett garage eller förråd uppföras.
- Mom 2 På tomt som omfattar med F, Ö eller Sk betecknad mark får huvudbyggnad jämte garage eller förråd inte uppta större byggnadsyta än 160, 140 resp 140 kvadratmeter.
- Mom 3 På med Bg betecknad mark får, om marken uppdelas i flera tomter, på varje tomt huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 90 kvadratmeter och förråd inte större byggnadsyta än 10 kvadratmeter.
- Mom 4 På med F, Ö eller Sk betecknad mark samt på med Bg betecknad mark, om marken uppdelas i flera tomter, får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I garage eller förråd får boningsrum inte inredas.
- Mom 5 Inom med c betecknad mark får en byggnad avsedd för de boendes gemensamma behov uppföras med högst 100 kvadratmeter.

§ 8 BYGGNADS UTFORMNING.

- Mom 1 På med romersk siffra 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 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. 7,0 meter.
- Mom 5 Transformatorstation, garage eller förråd får inte uppföras till större höjd än 2,8 meter.
- Mom 6 På med siffra 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 cirkelar.

§ 10 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE.

Utan hinder av vad i § 5 mom 1 och 2, § 7 mom 2 samt § 8 mom 1 och 4 föreskrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om inte byggnadens avstånd från angränsande bostadsfastighet därigenom minskas samt byggnadens volym, våningsantal eller höjd därigenom ökas.

Lund 1984-03-01

Stefan Romare Christer Wernlo
Arkitekter SAR

VGV

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

1985 § 21 betygar

I tjänsten

[Signature]

Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1986-02-14

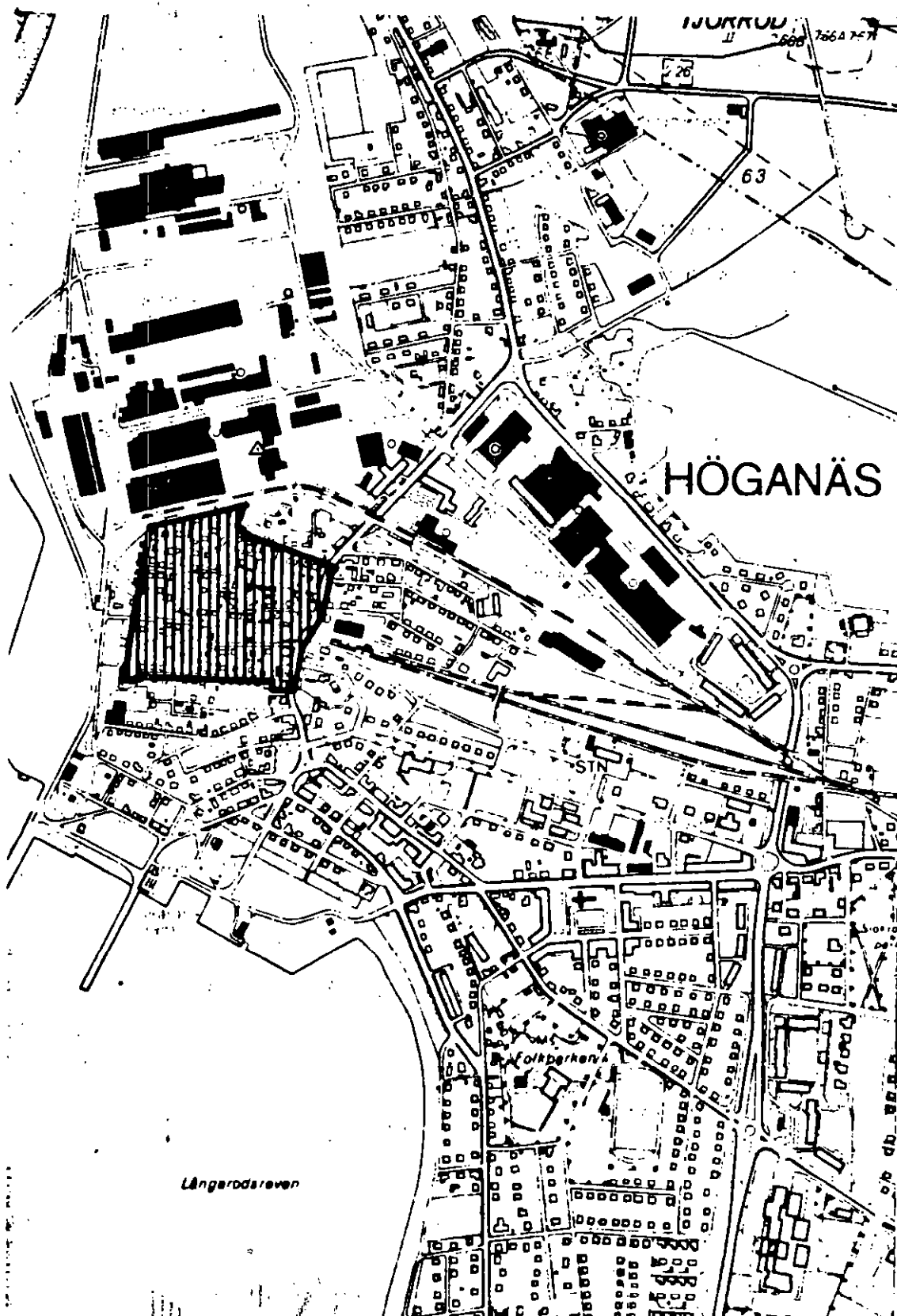
[Signature]

[Signature]

Förslag till ändring av stadsplan för
kv TEGLET m m i Höganäs,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

114:0

PLANOMRÅDE



Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
43 1985 s 21 betygat
i tjänsten
Anders Sten
Kom. fullm. sek.

Beskrivning tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
kv TEGLET m m i Höganäs,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 1985 -10- 0 3		
Länsstyrelsen Malmö		
Antal bil.		

Planförslaget är upprättat på karta i ett blad i skala 1:1000 med separat illustrationsplan i samma skala samt med stadsplanebestämmelser i särskild handling.

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

För planområdet gäller stadsplaner fastställda 1935-03-30, 1946-01-25, 1950-11-10, 1956-09-01, 1972-03-07, 1974-09-11 och 1983-07-08. För angränsande områden gäller förutom ovanstående planer dessutom stadsplaner fastställda 1934-04-13 och 1945-10-26.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Området ligger i västligaste delen av Höganäs centrum och är kvadratisk format med en sida på ca 300 m. Det begränsas i norr av Höganäs AB:s industrikvarter, i öster av Bruksgatan, i söder av Smedjegatan samt i väster av Lilla Nygatan och en linje i gatans förlängning åt söder.

Större delen av planområdet är utbyggt med bostäder i ett plan med inredd vind och av skiftande ålder. Längs Bruksgatan och Stora Nygatan finns dock några butiks- och kontorshus, varav ett par är i två plan. I området ligger tre föreningslokaler samt ett runt högt äldre vattentorn. På ömse sidor om Tegelgatan och norr om Timmermansgatan låg några numera rivna småindustri- och lagerbyggnader, som bl a innehöll en snickerifabrik. I övergångszonen mot industriområdet i norr pågår en process som innebär att byggnader förvärvas och på sikt rivs med anledning av närheten till industrin.

En relativt stor del av planområdet är obebyggd mark. Öster om Sturegatan ligger tex Brasaplatsen, en mindre park som består av en förplats med två trädtrader närmast gatan och en av buskar mjukt inramad inre lektya med gräs och lekredskap. Kring vattentornet finns en annan mindre park klädd med buskage och träd mot Smedjegatan. Vidare sträcker sig gammal järnvägsmark genom området i öst-västlig riktning. Det är banvallen till de nerlagda järnvägslinjerna dels mot Mölle dels mot hamnen. På några ställen ligger impedimentytor som f n används för odling i liten skala. Slutligen finns de nämnda avrivna fastigheterna kring Tegelgatan, Timmermansgatan och mot industriområdet i norr. Terrängen är något högre i norr och väster och lutar svagt mot Smedjegatan i söder och Bruksgatan i öster.

Under mark dolda fasta fornlämningar bestående av förhistoriska boplatslämningar kan finnas inom obebyggda delar av 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- och schaktningsarbeten ska ske under antikvarisk kontroll av Skånes hembygdsförbund i Lund.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget är disponerat så att markanvändning för bostäder enl gällande plan bibehålls för huvudparten av området. I vissa delar ändras användningen från område för järnväg och affärs- och magasinsändamål till bostadsområde samt från område för industri och industriplantering till parkmark. I ett par kvarter kompletteras bostadsanvändningen med handel och hantverk där sådan kombination förekommer. Vidare föreslås i gatusystemet såväl förändringar i som en bättre anpassning till bef förhållanden.

Den planerade bostadsbebyggelsen består dels av ca 15 nya småhus som var- samt infogas i den bef bebyggelsen, dels av ett större bostadsområde, som kommer att utgöra ett sammanhängande kvarter på båda sidor om nuv Tegelgatan, här kallat kv Teglet. Det ingår i bostadsförsörjningsprogrammet 1984 -88 med byggstart 1986.

Bostäderna i kv Teglet skall byggas samman och får en höjd av högst två plan. Upplåtelseformen är inte avgjord, varför bestämmelserna utformats så att valfrihet finns mellan hyres-, bostads- och äganderätt. Med utgångspunkten att nuv Tegelgatan behålls som gångförbindelse har husen grupperats i två gårdar söder om och en gård norr om gatan i ganska fastafyrkantformer. Gångstråk sticker av från Tegelgatan mellan de två gårdarna i söder till Timmermansgatan och genom gården i norr till parken norr därom. Genom att anlägga en särpräglad och enhetlig trädplantering längs gångvägarna understryks orienterbarheten och gångriktningarna. Varje gård kan- tas av fyra hus på tillsammans ca 15 bostäder och en garagegård med förråd för att betona gemenskap och tillhörighet. Mot resp gård orienteras lämp- ligen husentréerna och mindre delvis skyddade förgårdar, som med fördel kan användas som alternativa uteplatser. Detta ger ökade kontaktmöjligheter för de boende och ev förbipasserande. Givetvis kommer det även att finnas en uteplats på trädgårdssidan, antingen på marken eller i form av balkong. För de minsta barnens lek föreslås en mindre lekplats på varje gård. Cent- ralt i kvarteret där gångstråken möts placeras en kvartersstuga i ett plan. Byggnaden kan innehålla tvättstuga, lekrum, fritidslokal, pentry, lokal för fastighetsskötsel m m.

De gemensamma anläggningarna i kv Teglet, tex gångvägar, parkeringar, centralantenn o dyl, avses bli placerade på kvartersmark. Det förutsätts att denna typ av gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas med stöd av anläggningslagen i det fall området uppdelas i flera tomter.

I kv Freja längs Stora Nygatan - Bruksgatan och i kv Timmermannen närmast Bruksgatan utökas markanvändningen till att utöver bostäder också tillåta handel och hantverk i enlighet med bef förhållanden.

Mellan Vallgatan och Sturegatan samt norr om Tånggatan reserveras ett om- råde för samlingslokal och bostad i överensstämmelse med nuv användning.

Det gamla vattentornet norr om Smedjegatan får oförändrat utgöra område för allmänt ändamål.

De två mindre parkerna, dels Brasaplatsen öster om Sturegatan, dels parken kring vattentornet utläggs givetvis som parkmark. Båda är välbelägna och omgivna av bostäder, den förra får ett direkt och bilfritt förhållande till de planerade bostäderna i kv Teglet. Parken kring vattentornet har en ut- löpare mot hamnen på f d järnvägsmark. Likaså reserveras parkmark som en buffertzon mot industriområdet i norr. Allra närmast industrin i denna zon har en framtida trafikled illustrerats, se vidare under rubr "Trafiksystem".

TRAFIKSYSTEM.

I planområdets östra kant löper Bruksgatan, en viktig länk i trafiknätet mellan Sundstorget och Kullagatan. Planområdet nås med bil från tre punkter på Bruksgatan, i norr ansluter Stora Nygatan, i mitten Tegelgatan och längre söderut Timmermansgatan. Längst i söder stängs av trafiksäkerhetsskäl Smedje- gatan mot Bruksgatan. I övrigt föreslås utfartsförbud mot Bruksgatan med undantag för fastigheten i kv Freja mitt emot Hultabogatans mynning.

Från Timmermansgatan leds trafiken vidare till övriga mindre gator i områ- dets västra del genom att Brahegatan och Sturegatan kopplas ihop och Tång- gatan förlängs österut. Stora Nygatan, som utformas med en vändplats i väster, kommer huvudsakligen att betjäna fastigheterna längs gatan. Till en mindre del kan gatan också komma att fungera som tillfart för området söder om Stora Nygatan via Sturegatan, som av miljöskäl får bibehålla sin vinklade sträckning.

Tegelgatan utformas som en extremt kort säckgata från vilken två av de tre garagegårdarna i kv Teglet nås. Den tredje nås från en punkt mitt på Timmermansgatan. Övriga bostäder förutsätts klara sin parkering på resp tomt. Området med samlingslokal för frälsningsarmén och därtill hörande bostad norr om Tånggatan minskas i öster genom sammankopplingen av Brahegatan och Sturegatan, vilket kompenseras av ett tillägg i söder, där gästparkering förlagts.

Ett viktigt öst- västligt stråk för gående och cyklande löper längs Timmermansgatan, korsar Brahegatan och fortsätter på banvallen till den nerlagda järnvägen norr om vattentornet. Stråket utgör en fortsättning mot hamnen på ett huvudstråk på gamla spårområdet mellan Bruksgatan och områdena öster om väg 22 via f d järnvägsbron över denna väg. Från stråket nås Brasaplatsen via en förbindelse genom den planerade bebyggelsen i kv Teglet. Likaså står stråket i kontakt med parken kring vattentornet och med övrig bebyggelse i nordväst. Det senare åstadkommes med hjälp av en gångvägsmöjlighet mellan ändarna på Stora Nygatan och Smedjegatan över Lilla Nygatan.

Längs Bruksgatan finns ett annat viktigt stråk för gående och cyklande på från biltrafiken separerade banor. Detta stråk tänkes fortsätta såväl söder- som norrut och alltså koppla samman gång- och cykeltrafiken på Centralgatan, Köpmansgatan, och Strandgatan med den på Bruksgatans fortsättning åt norr.

Som nämnts tidigare har en framtida trafikled illustrerats närmast industrin i norr. Leden kommer att förbinda Bruksgatan med industrihamnen. Startpunkten på Bruksgatan ligger strax söder om det befintliga industrispårets korsning med gatan ca 90 m norr om korsningen Bruksgatan - Stora Nygatan. Idag går trafiken till och från industrihamnen till stor del internt via Höganäs AB. Resterande tunga fordon, som ibland är lastade med farligt gods, använder bl a Bruksgatan för att nå industrihamnen. Under förutsättning att ovan beskrivna trafikled blir enda tillfart till industrihamnen uppnås en relativt kraftig minskning av den tunga och riskfyllda trafiken på bl a Bruksgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Inom planområdet finns ett utbyggt ledningsnät för vatten-, avlopps- och elförsörjningen, vilket delvis behöver förnyas när nybebyggelse blir aktuell. För bebyggelsen öster om Sturegatan kan anslutning ske till bef ledningar i Bruksgatan. Härvid krävs nya ledningar i nuv Tegelgatan, som i framtiden blir gångväg på kvartersmark, varför u-område behövs. För bebyggelsen väster om Sturegatan måste helt eller delvis nytt VA-ledningsnät utföras i samtliga gator med anslutning till bef ledningar i Smedjegatan. Vidare kommer en framtida större regnvattenledning att placeras i Timmermansgatan och vidare åt väster i gamla banvallen. Elnätet förstärks genom att en transformatorstation byggs norr om Tånggatan.

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

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Planförslaget är utformat med hänsyn till de råd och anvisningar för planering av bostadsbebyggelse som utgivits av Statens planverk 1975, Bostadens grannskap. Därvid överskrids de rekommenderade avstånden till bollplan och förskola. Betr avstånden till bollplan beror detta på planområdets läge i innerstaden och därmed följande kommunala strävan till ett intensivt markutnyttjande. Närmaste bollplan är idrottsplatsen Julivallen ca 800 m från planområdet. Betr avstånden till förskola finns mark reserverad för barnstuga omedelbart väster om Fredsgatan och söder om Knutsgatan ca 150 m från planområdet. Närmaste befintliga förskola ligger väster om stadshuset ca 400 m från planområdet.

Grundkartan är framställd 1963-64 av Allmänna Ingenjörskontoret i Malmö, kompletterad 1972 av Kjessler & Mannerstråle i Helsingborg samt reviderad 1983 av stadsingenjörskontoret i Höganäs. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon V 1938 resp system Höganäs 1969, medan mätklassen är II. Kartan redovisar förhållandena 1983-09-27.

Planarbetet har skett i samråd med kommunens planeringsutskott. Samråd har även skett med länsstyrelsen, vägverket och berörda fastighetsägare.

Länsstyrelsen konstaterar i samrådsyttrande att dispositionen i översända planskisser bedöms vara lämplig. Några bef byggnader, som föreslås bibehållas, avsågs rivas enl gällande plan för att kunna öka Bruksgatans bredd. I denna fråga tas inte slutlig ställning, förrän den översiktliga planeringen klarlagt det framtida trafiknätets utformning. En föreslagen garageanläggning i kv Teglet anses väl dominerande och bör minskas eller flyttas. Inom obebyggda delar av planområdet kan finnas under mark dolda fasta fornlämningar. I sammanhanget erinras om bestämmelserna i fornminneslagen. När det gäller Bruksgatans bredd har gällande plan följts, men i avsnittet mellan Timmermansgatan och Rönngatan har gatans linjeföring justerats något. Bredden har analyserats och accepterats av gatukontoret, som bedömt det möjligt ge gatan en sektion med körbanor för biltrafik och från denna separerade gång- och cykelbanor. Liksom enl gällande plan blir det nödvändigt att av siktsskäl riva huset sydväst om korsningen Bruksgatan - Stora Nygatan, medan de andra bef husen längs Bruksgatan bibehålls. I övrigt ligger länsstyrelsens synpunkter till grund för utformningen av föreliggande planförslag.

Vägverket har påpekat att i princip utfartsförbud bör råda mot Bruksgatan, men att utfart kan tillåtas för fastigheten mitt emot Hultabogatans anslutning mot Bruksgatan. En garagegård har placerats alltför nära Bruksgatan. Det har också betonats att Bruksgatan bör utformas så att utrymme medges för gång- och cykeltrafiken. Vägverkets synpunkter ligger till grund för utformningen av föreliggande planförslag.

Vid samrådsmöte med berörda fastighetsägare 1983-12-15 uttrycktes oro för en ökad trafik på Timmermansgatan bl a beroende på att Smedjegatan stängs mot Bruksgatan. Det är riktigt att Timmermansgatan får en ökad trafik genom planförslaget. Dock bedöms Timmermansgatan lämplig för detta, då gatan kan ges tillräcklig bredd och av trafiksäkerhetsskäl är fördelaktigare att ansluta mot Bruksgatan än Smedjegatan. Trafiken med anledning av den planerade bebyggelsen i kv Teglet kommer endast till en mindre del att beröra Timmermansgatan. Önskemål framkom att nuv Tegelgatan norr om frälsningsarméns lokal även i framtiden gick att utnyttja som biltillfart för besökare, bl a handikappbussar. En fastighetsägare protesterade mot föreslaget enfamiljshus i kv Vallens sydvästra del och menade att det vore bättre att utnyttja marken dels som parkering närmast frälsningsarméns lokal dels som ett tomttillskott närmast de bef villafastigheterna. Ägaren hade uppfattningen att ett parkeringsbehov förelåg med tanke på besökare till frälsningsarmén och att gatorna i närheten behövde avlastas från parkering. Ovanstående har föranlett att nuv Tegelgatan mellan Vallgatan och Sturegatan utlagts som ej bebyggbar kvartersmark för samlingslokal och kan utnyttjas som biltillfart samt att bilplatser för gäster placerats på kvartersmark närmast Tånggatan. Fortfarande bedöms området norr om nuv Tegelgatan i kv Vallens som lämpligt att bebygga med enfamiljshus. Någon klagade över att dess fastighet inte kunde säljas, då den placerats på icke byggbar mark. Fastigheten ligger enl gällande plan delvis på område för industriplantering delvis på industrimark och enl planförslaget på parkmark. Förändringen innebär att kommunen givetvis bör förvärva fastigheten. En annan fastighetsägare anmälde stor förvåning över planförslagets utformning betr den egna fastigheten, som avses förändras och inlemmas i nybebyggelsen i kv Teglet. Det förutsätts att överenskommelse träffas med kommunen i denna fråga. Vidare frågade en fastighetsägare om hans hus, som ligger på gatu-

mark både enl gällande och föreslagen plan, skulle kunna ligga kvar efter planfastställelsen. Detta är helt och hållet beroende på tidpunkten för ett genomförande av planförslaget innefattande ett kommunalt fastighetsköp. Slutligen poängterade någon att nybebyggelse inte på länge skett inom området, varför planförslaget upplevdes som något mycket positivt. I sammanhanget efterfrågades intresset för butikslokaler, som tyvärr måste sägas vara svalt.

Lund 1984.03.01

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

7/3 1985 s 21 betygar

I Högstena

Wanda Romare
Kom. fullm. sekr.

Tillhör lönestyrelsens i Malmöhus län beslut 1986-02-14

Lars Rönner

En En