

Kopia

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

29/9 1983 § 93 betygat

i tjänstens

Enkelt-Pondesson.

Kom. fullm. sek.

KOPIA

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län

Genom beslut 1983-03-30 vilket på grund av ständande 160 g tredje sticket byggnadsdelen vunnit laga kraft, har länsstyrelsen fastställt det på denna karta avsedda förslaget till *stadplan för kv. RÖRET* i Höganäs kommun, Malmöhus län.

Lars Rehnlöf

Sten Romare

Robert Wernner

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

Upprättat i Lund 1982-10-29

Stefan Romare Hans Folkesson

Arkitekter SAR

STADSPANE BETECKNINGAR

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje belägen 3 meter utanför det område förslaget avser
- Gällande områdesgräns avsedd att behållas
- Gällande bestämmelsegräns avsedd att behållas
- Gällande områdesgräns avsedd att utgå
- Gällande bestämmelsegräns avsedd att utgå
- Områdesgräns
- Områdesgräns från vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras
- Bestämmelsegräns

OMRÅDESBETECKNINGAR

- Allmän plats
- Gata
- Park eller plantering
- Byggnadskvarter
- B Bostäder
- Bh Bostäder samt i vissa fall handel m.m.
- J Industri
- Je Industritransformator
- Specialområde
- Es Transformatorstation

ÖVRIGA BETECKNINGAR

- Mark som inte får bebyggas
- Mark för skyddsplantering
- Mark för skyddsplantering och järnvägsspår
- Mark för uthus o. dyl.
- x Mark tillgänglig för allmän gångtrafik
- z Mark tillgänglig för allmän gatutrafik
- u Ledningsområde
- (+0,0) Gällande gatuhöjd avsedd att utgå
- +0,0 Gatuhöjd
- 0 Fristående eller kopplade hus
- I Antal våningar
- Byggnadshöjd
- Byggnadshöjd räknat från grundkartans nollplan
- Utfartsförbud. Halvcirkel markerar förbuds slut

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

- Illustrationslinje
- Område där särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till bebyggelsens kulturhistoriska värde

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Gällande områdesgräns resp. bestämmelsegräns enligt detaljplan
- Fastighetsgräns
- Häck resp. staket
- Stödmur resp. slänt
- Järnvägsspår resp. väg eller gångväg
- Nivåkurva resp. höjdpunkt
- Bostadshus resp. uthus, industribyggnad o. dyl.
- Träd resp. lövskog
- Polygonpunkt resp. rutnätspunkt
- Tomtnummer, stadsägonummer resp. littera för samfällt område

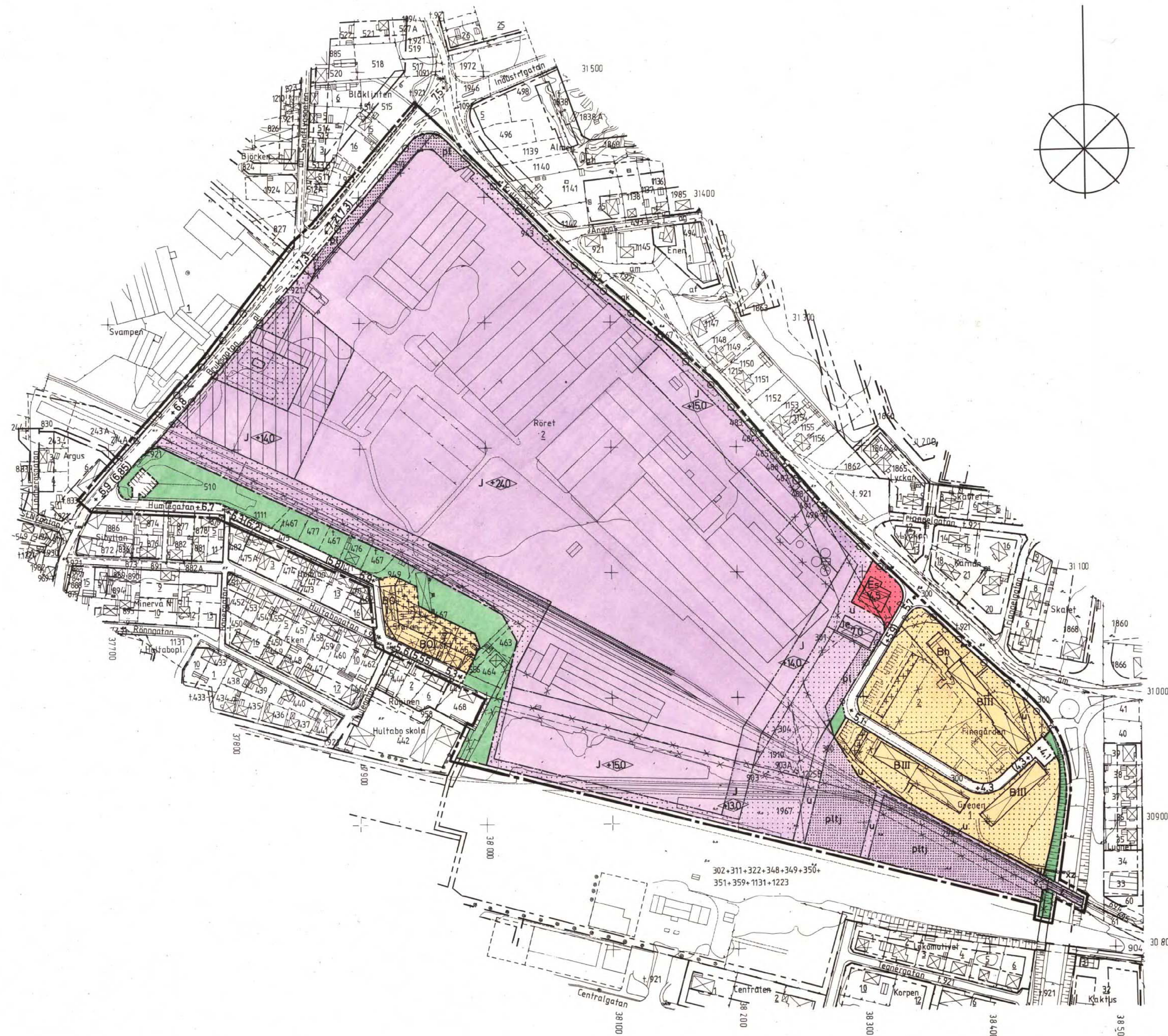
Grundkartan upprättad i juni 1982 av stadsingenjörskontoret i Höganäs

Olof Nygren

(Olof Nygren)
StadsingenjörKopians likhet med originalet
bestyrkes på tjänstens vägnar

SKALA 1:2000

meter 200 150 100 50 10 0





Akt nr:

1284-P01

AU\$1284-P01

1284-P001

Karta: P₁

Upprättade år	1984	Önr	11.082-4080-83
Ärende			
Fastställelse av ändring av stadsplan för kv Röret m fl i Höganäs			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun	Höganäs	Län	Malmöhus

Till akten hör

1 band15 numrerade sidor— inneiggande karta1 annan karta

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
1:e bing R Werner
040/14 61 25

BESLUT

1984-03-30

Registrerad

11.082-4080-83

akt.nr: 1284-P01

87 462
Ink. 1984 34-02
Länstyrelsen, Malmö

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS

Fastställelse av ändring av stadsplan för kv Röret m fl i
Höganäs, Höganäs kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ett av kommunfullmäktige i Höganäs kommun den 29 september 1983 antaget förslag till ändring av stadsplan för kv Röret m fl i Höganäs sådant förslaget angetts på en av arkitekter SAR Stefan Romare och Hans Folkesson den 29 oktober 1982 upprättad karta med tillhörande stadsplanebestämmelser.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Lars Renfors, beslutande, länsassessor Ingvar Borgström, byrådirektörerna Erik Nicklasson och Ingemar Söllscher, antikvarie Ulf Löfwall och förste byråingenjör Robert Werner, föredragande.

Detta beslut får inte överklagas.

Lars Renfors

Robert Werner

SÄNDLISTA

Kopia till

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

Bestyrkes

G. Lindgren

gl

-5-

96:1

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

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom 1 Byggnadskvarter

- a Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så provas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- c Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.
- d Med Je betecknat område får användas endast för industritransformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

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 pl och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

Mom 3 Med pltj och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag, parkering o.dyl. utan hinder härav får järnvägsspår för industrins behov framdragas.

Mom 4 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

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

Mom 1 Med x betecknad del av industriområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

Mom 2 Med z betecknad del av industriområde skall hållas tillgänglig för tunnel avsedd för allmän gatutrafik.

Mom 3 På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADSNÄTT

Mom 1 På med Ö betecknad mark skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

§ 5 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 ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Härutöver får vind inte inredas.

Mom 3 På med I eller III betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än 4,5 respektive 10,5 meter.

Mom 4 På med korsprickning betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än 2,8 meter.

- Mom 5 På med siffra i romb betecknad mark får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- Mom 6 På med plus jämte siffra i romb betecknad mark får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

§ 6 UTFARTSFÖRBUD.

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

Lund 1982.10.29

Stefan Romare Hans Folkeson
Stefan Romare Hans Folkeson
Arkitekter SAR

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1984-03-30

Lars Ruppert

Robert Wemer

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

29/11 1983 § 23 betygat

I tjänsten

Helena Jönsson
Kom. fullm. sekr.

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

96:1
1941.05.09, 1945.11.26, 1946.11.22, 1950.11.10, 1951.09.14, 1955.09.17, 1956.03.23, 1959.09.10, 1965.10.29, 1967.06.21 samt 1974.09.11.
1974.09.11

Planförslaget är upprättat på karta i ett blad i skala 1:2.000 med stadsplanebestämmelser i särskild handling.

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

För planområdet och angränsande områden gäller stadsplaner fastställda 1941.05.09, 1945.11.26, 1946.11.22, 1950.11.10, 1951.09.14, 1955.09.17, 1956.03.23, 1959.09.10, 1965.10.29, 1967.06.21 samt 1974.09.11. För angränsande områden i nordväst, kv. Blåklinten m.m., och i söder, väster om Höganäs f.d. Centralstation, har förslag till ändring av gällande stadsplaner antagits av kommunfullmäktige. Planarbete pågår även för angränsande områden öster om planområdet, kv. Olympia m.fl., samt söder om detsamma, norr och öster om f.d. centralstationen.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Planområdet är beläget norr och nordväst om Höganäs centrala del och omfattar kvarteren Röret, Finngården, Grenen och Staren samt ett större markområde söder om dessa kvarter. Det avgränsas i norr och öster av riksväg 22, Kullagatan resp. Södra Vägen, i söder av Höganäs f.d. bangård, Hultaboskolan, Hultabogatan och Humlegatan, samt i väster av Bruksgatan.

Planförslaget omfattar huvudsakligen Höganäs AB:s industriområde i kv. Röret samt norra delen av det tidigare järnvägsområdet, vilken före taget förvärvat av SJ. Utmed Bruksgatan ligger Höganäs AB:s huvudkontor, vilket är inrymt i en äldre byggnad kallad Tre Kronor. Denna byggnad, som uppfördes vid 1800-talets mitt och ursprungligen innehöll arbetarbostäder, rönt stor uppmärksamhet och prisbelöntes vid Paris-utställningen 1864. Utmed Kullagatan finns ett band av större industribyggnader som bl.a. inrymmer tillverkning av byggnadsmaterial och delvis även keramiska produkter, samt verkstäder och administrationslokaler. I kv. Rörets nordöstra hörn ligger Höganäs kommuns och NV Skånes Kraft AB:s mottagnings- och transformatorstationer. Dessa stationer svarar för såväl Höganäs tätorts som Höganäs AB:s elförsörjning.

I industriområdets södra del löper ett järnvägsspår, som via den norra järnvägsbron över väg 22 förbinder Höganäs AB:s industrispår i kv. Röret och kv. Svampen väster därom med SJ:s nyanlagda rangerbangård öster om riksvägen. I anslutning till industrispåren finns omfattande upplags- och parkeringsområden. Huvudbiltillfart till industriområdet sker från Bruksgatan omedelbart söder om Sandflygsgatans anslutning. Söder härom finns tillfarter till huvudkontoret samt till parkeringsfält omedelbart norr och söder om industrispåret.

I kv. Finngården och Grenen i planområdets östra del finns tre flerbostadshus i tre plan med sammanlagt ca 110 lägenheter samt en mindre dagligvarubutik. I planområdets sydvästra del finns ett mindre antal lägenheter i äldre egnahem norr om Humlegatan och Hultabogatan. Ett flertal tidigare bostadshus norr om dessa gator har rivits, varefter gräsytor anlagts. Inom det f.d. bangårdsområdets västra del finns viss trädvegetation samt ett mindre antal odlingslotter.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget syftar i första hand till att utvidga området för industriändamål i kv. Röret till att även omfatta de delar av det tidigare järnvägsområdet som Höganäs AB i samförstånd med kommunen förvärvat av SJ. I den västra delen av detta område föreslås det nuvarande industrikvarterets byggnadszon utvidgas åt söder. Härigenom möjliggörs en utbyggnad av den industriella verksamheten i kv. Röret. Höganäs AB har f.n. dock inga direkta utbyggnadsplaner. Den östra delen av den f.d. bangården avses huvudsakligen utnyttjas för industrispår.

I kv. Röret föreslås, liksom i gällande stadsplan, en större sammanhängande byggnadszon där bebyggelse upp till 24 m.ö.h., d.v.s. ca. 18 m. byggnadshöjd, tillåtes. Denna byggnadszon föreslås i sin östra halva omgivas av byggnadszoner där ungefär halva byggnadshöjden tillåtes. I anslutning till och söder om Tre Kronor föreslås den högsta tillåtna byggnadshöjden ansluta till befintliga byggnaders höjd. I enlighet med kulturminnesvårdsprogram för Skåne 1982 bör även i övrigt särskild hänsyn tas till Tre Kronors kulturhistoriska värde vid ombyggnad och ev. nybyggnation inom det område som markerats på plankartan.

Inom det föreslagna industrikvarteret föreslås bebyggelse ej få uppföras söder om kv. Grenen och i ett 40 m. brett bälte väster om Finngatan. Detta gäller även ett drygt 20 m. brett område norr om Hultaboområdet samt smalare partier utmed kvarterets gränser i övrigt. Söder om kv. Grenen samt utmed Finngatan och Bruksgatans nordligaste del reserveras delar av denna mark för skyddsplantering. Dessa partier får ej utnyttjas för parkering, upplag o.dyl. utan ska anordnas som planterade skyddsbälten mellan industrin och omgivande bostadsbebyggelse. Söder om kv. Grenen föreslås dock erforderliga industrispår, vilkas läge i dag ej kan bestämmas, få framdragas inom skyddsbältet. Mellan industrikvarteret och bostäderna i Hultaboområdet föreslås motsvarande skyddsområde utläggas såsom parkmark bl.a. för att ge de boende söder därom tillgång till det planterade området. Längst i söder avses erforderliga skyddsområden anordnas på allmän platsmark utanför planområdet.

Kv. Finngården och Grenen bibehålles för bostadsändamål och planförslaget anpassas här i princip till befintliga förhållanden på platsen. Den i gällande plan utlagda men ej utnyttjade byggnadsrätten för ytterligare ett trevåningshus samt garage föreslås upphävas. Istället utlägges byggnadszoner för uthus och garage i kvarterets västra del. I anslutning till dessa föreslås parkering för de boende anordnas i enlighet med illustration på plankartan. I förhållande till gällande plan föreslås mindre utvidgningar av kv. Finngården åt nordväst och nordost fram till väg 22 samt av kv. Grenen åt sydväst fram till befintligt och planerat industrispår.

Även kv. Staren i Hultaboområdet bibehålles för bostadsändamål. I jämförelse med gällande plan föreslås kvarteret utvidgas något åt nordväst och öster. Härigenom möjliggörs att två befintliga bostadshus nordost om Humlegatan och norr om Hultabogatan kan bevaras, samt att ytterligare ett bostadshus kan uppföras.

TRAFIKSYSTEM

Planområdets biltrafikförsörjning föreslås ske via det befintliga gatunätet. För gångtrafik till området finns, utöver bilvägnätet, en särskild gångbana utmed den norra järnvägsbron över väg 22. Ett separat huvudgång- och cykelstråk kommer vidare att anordnas söder om planområdet på den del av f.d.

bangården som kommunen förvärvat. Härvid utnyttjas den södra f.d. järnvägsbron för gång- och cykeltrafik över riksvägen. Från detta huvudstråk avses en gång- och cykelväg framdragas till Bruksgatan genom utnyttjande av befintliga bostadsgator samt av det parkbälte som utlagts mellan kv. Röret och Hultaboområdet.

Tillfart till industrikvarteret avses, liksom idag, huvudsakligen ske från en punkt på Bruksgatan strax söder om Sandflygsgatans anslutning. Sydväst härom föreslås tillfarter från Bruksgatan till huvudkontor samt till personalparkering norr om industrispåret. Härutöver tillåtes ej någon in- eller utfart för biltrafik till eller från industrikvarteret. Det är dock möjligt att låta gång- och cykeltrafik passera in på industriområdet även i andra lägen. I första hand avses ett gång- och cykelinsläpp till kv. Röret anordnas norr om f.d. järnvägsstationen.

Bostadsbebyggelsen i kv. Finngården och Grenen föreslås, liksom idag, erhålla biltrafiktillfart via Finngatan.

Det befintliga järnvägsspåret från SJ:s bangård till kv. Röret, på den norra järnvägsbron över väg 22, avses bibehållas. Likaså avses industrispåret bibehållas över Bruksgatan till Höganäs AB:s industrianläggningar i kv. Svampen. För närvarande finns inga planer på en utökning av järnvägstrafiken. Höganäs AB önskar dock ha möjlighet att öka godstrafiken på järnväg i framtiden. Med anledning härav har bl.a. gränsen mellan kv. Grenen och industriområdet dragits så att det är möjligt att ge industribyggnaderna omedelbart väster om transformatorstationerna direkt järnvägsanslutning. Vidare har utrymme lämnats i kv. Rörets sydvästra hörn för ytterligare ett industrispår till kv. Svampen söder om det befintliga spåret.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Invid korsningen mellan Kullagatan och Finngatan utlägges ett område för transformatorstation, och omedelbart söder härom reserveras mark för en industritransformatorstation. De föreslagna byggnadszonerna ansluter till befintliga anläggningar på platsen. I anslutning till transformatorstationerna samt i och söder om kv. Grenen utlägges u-områden utmed befintliga elledningar.

För att möjliggöra framdragande av avloppsledningar till kv. Röret och området nordväst därom utlägges ett u-område mellan kvarterets södra gräns och Finngatan.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Grundkartan har upprättats av stadsingenjörskontoret i Höganäs kommun.

Under planarbetets gång har samråd skett med bl.a. länsstyrelsen, vägförvaltningen, Höganäs AB, bostadsrättsföreningen Röret, vilken omfattar bostäderna i kv. Finngården och Grenen, och övriga berörda fastighetsägare. Länsstyrelsens planenhet ifrågasätter den vid samrådet prövade planutformning, där industriområdet utvidgades fram till Humlegatan och Hultabogatan. Främst anförde man att ett ianspråkstagande av parkområden i gällande plan bör kompenseras för att tillförsäkra de boende närrekreationsområden. Vidare anser man att bullerdämpande åtgärder erfordras för att skydda de boende i Hultaboområdet mot störning från parkering inom det förslagna industriområdet. Vidare bör industriområdet avgränsas av bredast möjliga områden för skyddsplantering. Vägförvaltningen begär en utökning av föreslaget utfartsförbud mot väg 22 och Bruksgatan.

Höganäs AB har inga direkta planer på utvidgning av den befintliga verksamheten i kv. Röret eller på att uppföra nya anläggningar här. För att kunna tillgodose tänkbara, framtida behov önskar man dock största möjliga handlingsfrihet även för de delar av det föreslagna industrikvarteret som ligger söder om det idag stadsplanlagda industriområdet. Bostadsrättsföreningen Röret befarar vissa störning från det eventuella järnvägsspåret söder och väster om kv. Grenen. Vidare önskar man att all cykeltrafik till industrin ledes utanför bostadsområdet, och att den föreslagna byggnadszonen inom kv. Röret begränsas, så att dess östra gräns kommer att ligga i linje med de befintliga fabriksbyggnaderna. Från boende i Hultaboområde anfördes att parkeringen i kv. Röret sydvästra hörn medför vissa störningar samt att skyddsplanteringen bör breddas norr om kv. Sibyllan.

Med anledning av de synpunkter som framkommit under samrådet har planförslaget omarbetats, så att möjligheterna att bebygga eller på annat sätt utnyttja det föreslagna industriområdet söder och sydväst om kv. Grenen begränsats. Vidare har tidigare utlagda områden för parkering i industriområdets sydvästra del borttagits och ett skyddsområde på parkmark utlagts mellan kv. Röret och Hultaboområdet. Härutöver har de synpunkter som framkom under samrådet endast medfört smärre justeringar.

Lund 1982.10.29

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Hans Folkeson
Hans Folkeson

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1984-03-30

Lars Hansson

Robert Wener

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

29/7 1983 § 93 betygar

i tjänsten

Ulf Eriksson
Kom. fullm. sekr.