

542

HÖGANÄS STAD

HÖGANÄS

Karta: *jo*

Upprättade år	Dnr
1984	11.082-2165-81
Ärende	
Fastställelse av stadsplan för kvarteret Flora m m i Höganäs kommun	
Registerområde	
Höganäs loken	
Kommun	Län
Höganäs	Malmöhus

Till akten hör

1 band
17 numrerade sidor
inneliggande karta
1 annan karta

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
1:e bing E Sjölin
040/14 61 08

BESLUT

1982-02-18

Registrerad

11.082-2165-81

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS

82 11601
Ink. 1982-02-19
Länsstyrelsen, Malmö
Antal bil.

Fastställelse av ändring av stadsplan för kvarteret Flora m m i Höganäs kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ett av kommunfullmäktige i Höganäs kommun den 12 mars 1981 antaget förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Flora m m sådant förslaget angetts på en av civ ing C H Henriksson, arkitekt Bo Laudon och tekn dr Janne Sandahl den 31 oktober 1980 upprättad karta med därtill hörande stadsplanebestämmelser.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Per Werner, beslutande, länsassessor Ingvar Borgström, bitr överlantmätare Per-Olof Nilson, länshälsovårdskonsulent Kjell Flensburg, länsantikvarie Carin Bunte och förste byråingenjör Eva Sjölin, föredragande.

Detta beslut får inte överklagas.

Per Werner

Eva Sjölin

SÄNDLISTA

Kopia till

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

Beslystas

[Handwritten signature]

12/3

1981

§ 10

betygar,

I tjänsten:

[Signature]
Kom. fullm. sekr.

Förslag till ändring av
stadsplan för kvarteret
FLORA mm i Höganäs kom-
mun, Malmöhus län.

STADSPLANEBESTÄMMELSER

11.05.81	2165	81
Ink. 1981-05-14		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a Med BH betecknat område får användas endast för bostads-, handels- och kontorsändamål.
- b Med H betecknat område får användas endast för handels- och kontorsändamål.
- c Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
- 2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av handelsområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får inte användas för parkering.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

- 1 mom Inom med X betecknad del av byggnadskvarter får inte vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

4 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får inte indelas i mer än en tomt.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med I eller III betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än respektive 5,0 och 11,0 meter.

7 § UTFARTSFÖRBUD

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

NORDPLAN AB den 31 oktober 1980

[Signature]

C-H Henrikson
civ-ing

[Signature]

Bo Laudon
ark

[Signature]

Janne Sandahl
tekn dr

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beakt. 1981.02.13

[Signature] Lenn Sjöl

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

12/3 1951 § 15 betygat

I tjänsten:

Ernst Bonin
Kom. fullm. sekr.

Förslag till ändring av
stadsplan för kvarteret
FLORA m m i Höganäs kommun,
Malmöhus län.

11.682	2/10	51
Ink. 1981-05-14		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

STADSPLANEBESKRIVNING

1 HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av

- o plankarta
- o stadsplanebestämmelser
- o stadsplanebeskrivning
- o illustrationsplan
- o fasad- och perspektivritningar } var?

2 PLANDATA

Kvarteret ligger i Höganäs centrum och omsluts av Storgatan, Grevegatan, Centralgatan och Järnvägsgatan. Planområdets totala areal är 2,4 ha.

3 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller stadsplan för kv Lyran m fl (inkl kv Flora) fastställd av länsstyrelsen i Malmöhus län den 6 juli 1955 samt mindre del av stadsplan för kv Gripen m fl fastställd 19580521.

Stadsplaneförslaget som avser ändring av stadsplanen för kv Flora m m innebär att fastigheterna Flora 6,7 och 9 som är stadsplanelagda för handels-, bostads- och småindustriändamål nu utläggs för handels- och kontorsändamål. Fastigheterna Flora 5 och Apollo 6 utläggs liksom i gällande plan för bostäder och handel. Planförslaget omfattar även gatorna runt kvarteret.

Angränsande kvarter är stadsplanelagda för i huvudsak kontors-, handels- och bostadsändamål. Stadsplanerna fastställda 1917 04 14, 1922 09 22, 1939 04 21, 1946 02 08, 1946 12 06 och 1958 05 21.

Kommunala ställningstaganden

Kv Flora ligger i den västra delen av centrum. För denna finns planer på relativt omfattande utbyggnader i området Storgatan - Centralgatan. Bl a pågående utbyggnad av stads- huset och planerad exploatering av centralstationsområdet samt den sanering av kv Flora som planförslaget avser. Vidare förstärks Centralgatans funktion som större trafikled i samband med ombyggnad av Södra Vägen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände den 5 februari 1980 då föreliggande dispositionsplan för kv Flora, dock med tillägg av en våning på kontorshuset mot Storgatan så att det totalt fick tre våningar. Kommunstyrelsen beslöt därefter i enlighet med arbetsutskottets rekommendation.

I maj 1980 uppdrog byggnadsnämnden åt NORDPLAN AB att upprätta förslag till stadsplan för handels- och kontorsändamål m m i kv Flora.

Syftet med stadsplaneändringen

Planförslaget avser i första hand att möjliggöra en handelsbyggnad för ett DAGAB-varuhus, post, fackhandel och kontor. Samtidigt som DAGAB-varuhuset invigs har DAGAB förbundit sig att lägga ned sin nuvarande dagligvarubutik i den gamla Tempofastigheten vid Triangelplatsen.

I andra hand avses planförslaget anpassas till befintliga förhållanden vad beträffar Sparbankens i Höganäs och Fastighets AB Apollos resp fastigheter (Flora 5 och Apollo6).

Avsikten med planändringen för omgivande gator är att möjliggöra ovannämnda förstärkning av Centralgatans funktion som större trafikled.

Befintliga förhållanden

De för den nya handels- och kontorsbyggnaden avsedda fastigheterna (Flora 6,7 och 9) rymmer idag några äldre industribyggnader samt ett äldre enfamiljshus. Av industribyggnaderna nyttjas den på Flora 6 och 7 för en plastindustri och har enligt arrendeavtal rätt att ligga kvar som sådan i 25 år. Plastindustrin ligger delvis i en utrymd f d biograflokal i funkisstil. Övriga industribyggnader är under evakuering. Enfamiljshuset är utrymt.

Befintliga byggnader på Flora 5 och Apollo 6 uppfördes på 1920-talet och är därefter tillbyggda. De kommer ej att förändras av planförslaget. De inrymmer bankkontor och bostad resp butik, kontor och pizzeria.

I det nuvarande biltrafiknätet utgör både Centralgatan och Storgatan viktiga länkar. På sikt beräknas Storgatan att mera få karaktär av affärsgata med minskad genomfartstrafik, medan Centralgatan kommer att utgöra en länk i det framtida stomvägnätet. Detta innebär att kv Flora, både nu och i framtiden, har god tillgänglighet för biltrafik såväl internt som externt alstrad.

Flertalet av centralortens invånare kan nå kv Flora inom rimliga gång- och cykelavstånd. I aktuella utbyggnadsplaner kommer en allmän upprustning av gång- och cykelvägnätet att ske. Härigenom skapas goda framkomlighets- och säkerhetsförhållanden för de oskyddade trafikanterna.

Ny bussterminal planeras i centralstationsområdet, vilket innebär tillfredsställande tillgänglighet för bussresenärer.

Markägoförhållanden

Flora 5 ägs av Sparbanken i Höganäs, Flora 6, 7 och 9 av DAGAB Detaljinvest Syd AB samt Apollo 6 av Fastighets AB Apollo.

4 PLANFÖRSLAG

Allmänt

Kv Flora har ett mycket gott läge i Höganäs centrum. Kvarteret får god tillgänglighet för alla trafikantgrupper. Planförslaget syftar bl a till en rel stor handelsbyggnad med därtill svarande parkering. Den planerade handelsbebyggelsen i kv Flora får därmed en betydelsefull roll för centralortens varuförsörjning.

Detta gör kv Flora till en besöksintensiv exploatering på vilken stora krav måste ställas vad gäller god funktion och miljö för såväl byggnader som friytor. Detta krav accentueras av hänsyn till omgivande bebyggelser, bl a kyrka och stadshus.

Byggnadernas och friytornas tänkta gestaltning framgår av bifogad illustrationsplan; fasadskisser och perspektiv.

Bebyggelseområden

Planförslaget omfattar följande enheter.

- o Handelsbyggnad i ett våningsplan ej överstigande 3.300m^2 vy.

Ca 500m^2 vy därav avses nyttjas för ett nytt Centralpostkontor och resterande yta för ett DAGAB-varuhus. Varuhusets yta begränsas dock av parkeringsutbudet, som är beroende av hur länge befintlig plastindustribyggnad ligger kvar. Så länge denna ligger kvar räcker parkeringen till den tänkta nybebyggelsen i kvarteret med undantag av att

varuhusets yta måste begränsas till ca 2.200 m²vy.

- o Handels- och kontorsbyggnad i tre våningsplan om tillsammans ca 2.100 m²vy.

Bottenplanet avses nyttjas för butiker och liknande samt del av postkontoret (tillsammans ca 700 m²vy), övriga två våningsplan för kontor (ca 1.400 m²vy)

- o Befintliga byggnader för bostäder, handel och kontor i Flora 5 och Apollo 6.

Totalt antal sysselsatta i de nybyggda lokalerna beräknas till 150 à 200 varav omkring hälften deltid.

Skyddsrum

Kvarteret ingår i skyddsrumsområde. Ansökan om skyddsrumsbesked skall inges.

Nätstation

En nätstation finns idag placerad i bef. industribyggnad. Denna ersättes med en ny nätstation, placerad i anslutning till korsningen mellan Grevegatan och Centralgatan. Med tanke på det relativt exponerade läget bör stationens utformning bevakas.

Friytör

Området delas av en gångförbindelse tvärs genom kvarteret mellan Storgatan och Centralgatan. Den stryker utmed nybyggnationens västra fasad. I dess södra del vidgas den till ett torgrum. Illustrationsplan och perspektiv visar hur denna, för såväl den avsedda nybebyggelsen i kv Flora som omgivande bebyggelse viktiga förbindelse, kan ges en fungerande och estetiskt tilltalande utformning.

Parkeringen omgärdas mot Centralgatan och Järnvägsgatan av befintlig mur och vegetation. Muren behålles och utvidgas som mur utmed Centralgatan. Viss vegetation utmed Centralgatan försvinner bl a på grund av den nya busshållplatsen. Vegetation återplanteras därför i denna del så som illustrationsplanen redovisar. Utmed Järnvägsgatan motiverar grannskapet till Stadshuset i kv Mars att relativt breda planteringar anläggs, där så är lämpligt som komplettering av befintlig vegetation. Dessa frågor tas även upp i exploateringsavtalet.

Varumottaget mot Grevegatan är gemensamt för hela nybebyggelsen i kvarteret. Det är utformat för att möjliggöra att eventuella backningsrörelser sker på kvartersmark. Avfall hämtas vid varumottaget, som skall skärmas av mot Grevegatan så långt möjligt med mur, plank eller vegetation.

Plastindustribyggnaden får så länge den kvarligger varuintag via lastgård på Apollo 6 med infart från Storgatan.

Vägar och trafik

Planförslaget baseras i dessa frågor - med undantag för bilplatsbehovsberäkningen - på utredningar utförda på kommunens uppdrag av Kjessler och Mannerstråhle i Helsingborg. Planförslaget medger den förstärkning av angränsande gator som motiveras dels av den allmänt förändrade trafikbilden, dels av den föreslagna användningen av kv Flora.

Gatunät och kollektivtrafik

Planförslaget medger att en busshållplats i ficka anläggs på Centralgatan. På kvartersmark finns möjlighet att anordna ett skärmtak eller liknande för väntande passagerare. Denna fråga regleras i exploateringsavtalet.

Gång- och cykeltrafik

Jämför avsnittet om Friytor, ovan.

Dessutom skall en gångväg anläggas utmed plastindustribyggnadens norra fasad.

Parkering

På de fastigheter som nu avses nybebyggas ryms i etapp 1, d v s så länge plastindustribyggnaden står kvar cirka 120 bpl. När industribyggnadens mark i framtiden kan nyttjas för parkering samtidigt som parkeringen norr om varuhallen nyttjas för utbyggnad av varuhallen, etapp 2, ökar antalet till ca 150 bpl.

Bilplatsbehovet för nybyggnaderna har beräknats på basis av provisoriska ortsanpassade normer enligt Statens Planverks riktlinjer. Behovsberäkningen visar att det erfordras följande antal bilplatser för planerade nybyggnader. Beräkningen avser ett s k normalalternativ för bilinnehav m m (i ett eventuellt stagnationsalternativ beräknas behovstalen minska med 20 å 30% vilket kan ses som en säkerhetsmarginal):

17

	1985	1990	
		etapp 1	etapp 2
besöksmax (lördag)	ca 110	ca 120	ca 150 bpl
arbetsmax (fredag)	ca 80	ca 90	ca 110 bpl

Detta innebär att p-utbudet ger en viss reserv, som kan nyttjas för andra verksamheter i kv Flora eller i grannskapet.

Parkeringen just norr om varuhallen avses i första hand nyttjas för arbetandes parkering.

Teknisk försörjning

Anslutning till befintligt ledningsnät. Dessa frågor regleras i exploateringsavtalet.

5 PLANGENOMFÖRANDE

Exploateringsavtal skall föreligga innan planförslaget behandlas i kommunfullmäktige liksom avtal enligt anläggningslagen rörande gemensamt varumottag mm mellan fastigheten Apollo 6 och planerad nybebyggelse.

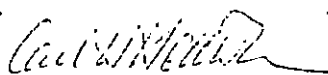
6 UNDERLAGSMATERIAL

Stadsplaneförslaget bygger på utredningsmaterial som tagits fram av Nordplan AB i Bromma samt LN-konsult i Höganäs genom ark Hans Laufeldt och ark Rudi de Bruin.

7 SAMRÅD

Samråd har ägt rum enligt 14 § Byggnadsstadgan. Detta har skett dels genom direktkontakt med ex-vis kommunala förvaltningar, länsstyrelsens planenhet och vägförvaltningen, dels genom särskilt samrådsmöte i stadsfullmäktiges sessionssal den 8/10 1980. Till detta var kallade berörda markägare, intresseföreningar m fl enligt bifogad kallelse.

NORDPLAN AB den 31 oktober 1980



C-H Henrikson
civ-ing



Bo Laudon
ark



Janne Sandahl
tekn dr

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus fän beslut 1982-02-18