

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
kv SVALAN och del av kv OLYMPIA mm
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län.

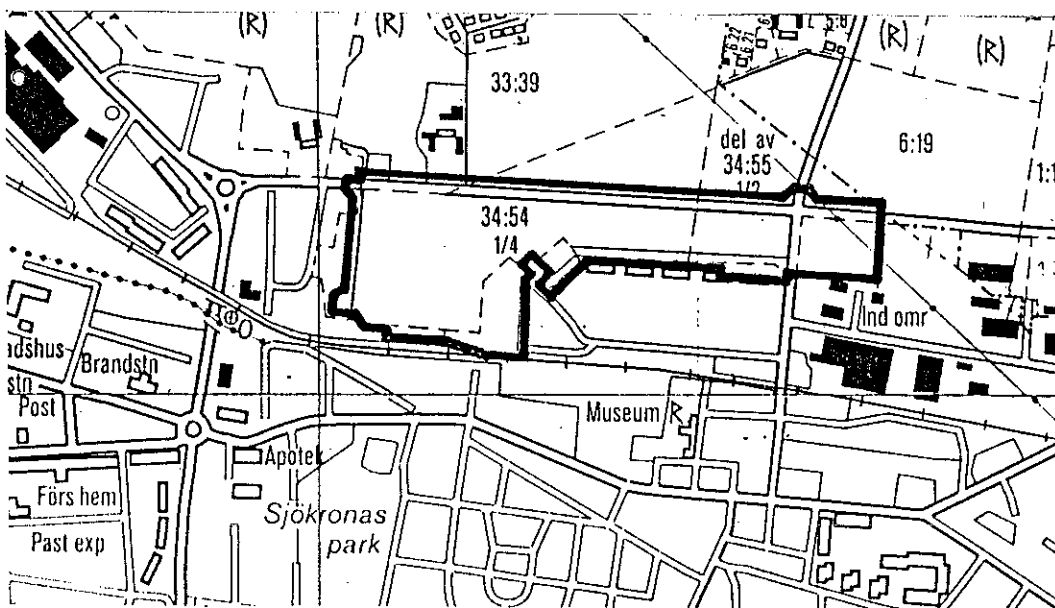
HANDLINGAR

Detaljplanen är upprättad på ett blad som innehåller plan- och illustrationskarta i skala 1:1000 och planbestämmelser. Vidare ingår som separata handlingar denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och efter utställning även ett utlåtande över inkomna synpunkter. Övriga handlingar som åtföljer planen eller tillkommer under planprocessens gång är grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE.

Planens syfte är att ändra gällande planer för att ge möjlighet till bostadsbebyggelse i kv Svalan och i norra delen av kv Olympia samt närrekreation på kvartersmark mellan dem. Vidare utökas en barnstugetomt samt ordnas gång- och cykelvägar i området. På kvartersmark för bilservice ändras användningen till att även gälla gatukök och jourbutik.

PLANFAKTA.



Läge

Planområdet ligger nordost om Höganäs centrum mellan väg 112 och järnvägen. Det avgränsas i öster av handels- och industrimark, i söder av bostäder i kv Olympia samt järnvägsområde, i väster av Valhallsgatan samt i norr av länsväg 112.

Areal

Planområdets totala areal är ca 8,9 ha.

Markägförhållanden

Större delen av markområdet ägs av Höganäs kommun. Fastigheten öster om Prins Carlsgatan är i privat ägo, en mindre del av kv Olympias norra del ägs av AB Höganäshem och ett mindre område söder om kv Svalan tillhör SJ.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

- Översiktsplan** En översiktsplan är under utarbetande och beräknas bli antagen under 1991. I översiktsplanen påpekas att Höganäs kommun genom sitt läge nära stora arbetsområden och med sin värdefulla miljö är utsatt för starkt bebyggelsestryck. Att styra tillkommande bebyggelse är nödvändigt. Vidare kommer en utglesning att ske bland befolkningen om ingen utbyggnad sker i centralorten.
- Detaljplan** För planområdet gäller detaljplaner fastställda 1974.12.03 och 1985.06.27. För angränsande områden gäller förutom ovan nämnda detaljplaner även detaljplaner fastställda 1941.05.09 och 1974.10.09
- Program** Större delen av planområdet var under hösten 1990 föremål för en arkitekttävling. Segrande förslag utgör i huvudsak underlag för utarbetande av detaljplanen enligt beslut i planeringsutskottet 1990.12.19. Samma utskott beslöt 1991.04.03 om ytterligare direktiv betr planutformningen för områdets mellersta del.
- Bostadsförsörjningsprogrammet** Den planerade bostadsbebyggelsen ingår i bostadsförsörjningsprogrammet 1991-93 med byggstart 1991 för 60 lägenheter.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

- Bebyggelse** Planområdet är obebyggt. Området gränsar i öster mot bef småindustribebyggelse och i sydost mot ett större flerfamiljshusområde med två- och trevåningsbebyggelse från 1960-talets slut. Dess mellersta del begränsas i söder huvudsakligen av äldre villabebyggelse och utmed planområdets sydvästra del ligger SJ:s bangård i Höganäs med ett fd lokstall.
- Mark** Marken i planområdet är relativt plan och nyttjas fortfarande delvis som åkermark, i övrigt ligger den outnyttjad.
- Kulturhistoriska värden** Planområdet har i samband med den fysika riksplaneringen inte bedömts ha kulturhistoriska värden av riksintresse. Det har inte heller avgränsats som speciellt kulturhistoriskt intressant i länsstyrelsens program för kulturminnesvård i Skåne 1982 eller omnämnts i den kommunala översiktsplanens avsnitt om bevarandevärda kulturmiljöer.
- Fornlämningar** Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lag av den 30 juni 1988 om kulturminnen mm och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Alla grävnings- eller schaktningsarbeten bör ske under antikvarisk kontroll.

PLANENS INNEHÅLL

- Förändringar** Gällande plan ändras främst för att inom området kunna bygga flerfamiljshus med bostadskomplement som kvartersstuga, tvättstuga, förråd o dyl och med kompletterande boendeservice i form av lägenhetsdaghem, miniålderdomshem o dyl. Planen ändras även för att få en bättre ordnad parkering och angöring för den bef bebyggelsen i kv Olympia utanför planområdet. I områdets mellersta delar utläggs mark för bostädernas lek och rekreation, vilken mark delvis ska vara allmänt tillgänglig. Vidare utläggs gång- och cykelvägar såväl på allmän platsmark som på allmänt tillgänglig mark för bostäder. För viss del av den allmänna platsmarken gäller tillfällig användning som ovannämnd bostadsmark. Dessutom har illustreringsplats för en framtida gång- och cykeltunnel under väg 112.

Avsikten är att skapa ett sammanhängande huvudgång- och cykelstråk inom och genom området. Barnstugetomten görs större på bekostnad av parkmark och inom område för bilservice kan gatukök och jourbutik etableras. I väster ändras kvartersmark för allmänt ändamål till bostadsändamål. I planområdets mellersta delar övergår mark för koloniträdgård till dels allmän platsmark dels mark för bostäder med allmän tillgänglighet. I öster ändras mark för småindustri och allmän parkmark till mark för bostäder delvis med allmän tillgänglighet. För bef bilservice-tomt innebär planen endast ändring av bestämmelserna.

Nybebyggelse

I kv Olympia ges möjlighet att bygga flerfamiljshus i 2 våningar utan inredd vind. Husen föreslås grupperas i uppbrutna längor vinkelrätt mot bef bebyggelse varvid utblickarna från dessa bibehålls och nuvarande tristess motverkas. Förhärskande västliga vindar bryts ner av den småskaliga bebyggelsen och planerad grönska. I kv Svalan kan byggnadshöjden variera mellan 2, 3 och 4 våningar utan inredd vind. Husen föreslås grupperas i tre zoner med den högre bebyggelsen mot norr. Planen medger här 4 våningsbebyggelse. Men ur stadsbildsmässig synpunkt ger en uppbruten fasad med variation i höjd stora kvaliteér samtidigt som vindproblemen minskar. Tvåvåningsbebyggelsen i områdets mellersta zon orienteras i nord-sydlig riktning med samma typ av hus som avses byggas i kv Olympia samt med ev inslag av trevåningshus. Ett band tvåplanshus i ost-västlig riktning med förskjutning sinsemellan ger en vacker avslutning av området mot söder. Växlingen mellan ost-västlig och nord-sydlig orientering av bebyggelsen skapar vackra rumsbildningar inom området. Inga vindproblem torde uppstå i tvåvåningsbebyggelsen på grund av dess småskalighet och rika vegetation, däremot kan viss turbulens vid de högre husen i den norra delen inte undvikas. De nya husen avses främst innehålla två- och trerumslägenheter, som kan upplåtas mot hyresrätt. I ett mindre område vid korsningen mellan väg 112 och Prins Carlsgatan kan en bilserviceanläggning kompletteras med jourbutik och gatukök för att ge bättre ekonomiskt underlag för verksamheten.

Friytor, vegetation

Gemensamma utrymmen för småbarnslek och utevistelse ordnas i omedelbar anslutning till bostadshusen. Träd och vegetation planteras mot parkering och utmed gång- och cykelvägar. I områdets mellersta del utlägges mark för lek, rekreation och motion på delvis allmänt tillgänglig kvartersmark för bostäder.

Biltrafik

Biltrafik till planområdet tas huvudsakligen in via Valhallsgatan och Prins Carlsgatan, samt i mindre omfattning via Odengatan. Kvarteren Svalans och Olympias interna gatunät ansluts till de ovannämnda trafiklederna i tre punkter. Odengatan förlängs så att biltillfart erhålles för föreslagen barnstuga.

Gång- och cykeltrafik

En huvudgång- och cykelväg dras från bef gc-vägar i områdets sydvästra hörn utmed kv Svalans södra och sydöstra sidor, samt norr om den nya bebyggelsen i kv Olympia till Prins Carlsgatan. Gång- och cykelvägar föreslås vidare i anslutning till barnstugetomten och i öst-västlig riktning genom kv Svalans norra del samt längs Valhallsgatan. I de delar dessa gång- och cykelvägar ligger inom kvartersmark säkras deras tillgänglighet genom en särskild bestämmelse. I samband med utarbetande av översiktsplan för kommunen pekar mycket på att det kommer att behövas en gång- och cykeltunnel under väg 112 mellan kv Svalan och kv Olympia. Härigenom skulle säkra gc-förbindelser erhållas från Höganäs centrum till ev framtida bostads-, rekreations- och industriområden norr om planområdet. Det illustrerade tunneln mynnar söder om väg 112 på allmän platsmark med tillfällig användning som allmänt tillgänglig mark för bostäder.

Parkering och angöring

De nya flerbostadshusens parkering samlas i tre anläggningar som även fungerar som skyddsbuffert mot omgivande bullerkällor. En ligger i kv Olympias norra del utmed väg 112 och skall även tillgodose parkeringsbehovet för del av den bef bebyggelsen i kvarteret. Genom detta erhålles kortare gångavstånd mellan parkering och bostadsentréer. I kv Svalan förlägges parkeringen i norr utmed väg 112 och i söder mot järnvägen, avskild från denna av bef gång- och cykelväg på allmän platsmark. För att minska risken för störningar och erhålla en god miljö skall garage, plank eller murar uppföras mellan parkering och bostäder där så erfordras. Parkeringsområdena bör av utseendeskäl omges av busk- och trädplanteringar. För barnstugan visas parkering på kvartersmark vid Odengatans vändplats.

Inom parkeringszonerna för kv Svalan och kv Olympia har ett antal angöringsfickor ordnats, åtskilda från parkeringsplatser och interngator, med rimliga avstånd till bebyggelsen. Angöringsplatserna för norra delen av kv Olympia betjänar även delar av bef bebyggelse utanför planområdet i kv Olympia.

Störningar

Väg 112 är utsedd till en av länets huvudvägar för transporter av farligt gods. Allra närmast vägen föreslås skyddszoner liksom för övrigt också utefter Prins Carlsgatan. Med tanke på transporter av farligt gods på väg 112 måste särskild uppmärksamhet fästas på placeringen av bostäder och sådana anläggningar som besöks av många människor på en gång. Inom en 45 m bred zon från väg 112 tillåts därför ingen bostadsbebyggelse, ej heller jourbutik och gatukök, och har en särskild bestämmelse införts att nämnda anläggningar inte får anordnas. Vidare föreslås söder om vägen en 2 m hög busk- och trädplanterad skyddsvall för att minska riskerna vid avkörning, explosioner, gasutbredning mm. Vallen kommer också att dämpa buller och förhindra bländning mellan trafik på väg 112 och de föreslagna interngatorna i kv Olympia och kv Svalan. Vidare kommer den planterade vallen att dämpa vinden och avgränsa bebyggelsen mot omgivande landskap.

Teknisk försörjning

Huvudnätet för vatten- och avlopp är utbyggt i Valhallsgatan och utmed södra och sydöstra gränserna till kv Svalan. Viss kompletterande utbyggnad av huvudledningarna behövs norr om kv Baljan. Till detta nät kommer såväl kv Svalan som kv Olympia att erhålla sin va- anslutning. Med tanke på ledningarnas höjdbelägenhet måste en viss uppfyllnad i storleksordningen 0,5 m ske i kv Olympia. För att undvika onödig belastning på reningsverket bör möjligheterna för markinfiltration undersökas, t ex under parkeringar och grönytor. Naturgas tillhandahålles via en befintlig ledning söder om och parallellt med väg 112 för uppvärmning av området. Troligen måste en mindre gasledning i kv Olympia flyttas. Områdets elförsörjning tillgodoses via en ny transformatorstation, som placerats centralt i området invid Plöningegatans vändplats. En befintlig telekabel löper söder om och längs med väg 112. Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet i ett skyddsrumsområde norr om järnvägen med ett platsbehov som kommer att beaktas vid bygglovsprövningen.

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för kv Svalan av Kjessler & Mannerstråle 1980.05.12. I samband med tidigare planerad bebyggelse i kvarteret gjordes med anledning av undersökningens resultat en uppfyllnad inom kvarterets södra del. Området har idag en god byggnadsgrund.

Administrativa
frågor

Den tomtindelning som fastställdes 1967.11.22 för kv Olympia upphör att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot detaljplanen, se särskild bilaga. Planens genomförandetid ska sluta 2001.07.01. Därefter finns ingen garanterad rätt att få bygglov.

Grundkarta

Grundkartan är framställd 1963-64 av Allmänna Ingenjörbyrån i Malmö och reviderad 1989 av stadsbyggnadskontoret i Höganäs samt betr fastighetsförhållandena 1991 av samma kontor. Grundkartan har 1991 i övrigt inte reviderats, då det inte skett några större förändringar. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon V 38 resp system RH 00 medan mätklassen är II.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR.

Brandförsvaret, stadsbyggnadskontoret, elverket, mark- och exploateringskontoret, gatukontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret samt kommunkansliet kontaktas i samrådsskedet.

Lund 1991.09.16

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Detaljplanen har:

godkänts av BN	1991.11.18
antagits av KF	1992.02.06
vunnit laga kraft	1992.03.05

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
kv Svalan och del av kv Olympia m m
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanens syfte är att ändra gällande plan för att ge möjlighet till att uppföra bostadsbebyggelse i kv Svalan och i norra delen av kv Olympia samt att anlägga ett grönområde mellan dem. Vidare utvidgas en i gällande plan utlagd barnstugetomt i kv Svalan. I kv Hyveln utökas rätten att använda marken för bilsevice till att även omfatta gatukök och jourbutik.

Huvuddragen i genomförandet omfattar byggandet av ca 140 lgh i kv Svalan och ca 40 lgh i norra delen av kv Olympia jämte uppförande av en barnstuga i kv Spånet. Vidare innebär genomförandet omfattande anläggningar för lek och rekreation på kvartersmark samt gång- och cykelvägar på kvartersmark och allmän platsmark mellan de båda kvarteren. Slutligen omfattar det vissa smärre gaturegleringar och anläggande av gångbanor och läskapande planteringar utmed de omgivande gatorna samt gång- och cykelväg utmed järnvägen i söder.

Ansvarsfördelning och exploateringsavtal.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Vägförvaltningen svarar som väghållare för allmänna vägen 112. För allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt elledningar, gatubelysning och transformatorstation ansvarar kommunen genom sitt gatukontor resp elverk. Sydgas AB är huvudman för gasledningarna. För telekablar svarar Televerket.

Kommunen äger huvuddelen av kvartersmarken inom planområdet. Efter kompletterande markförvärv avser kommunen överlåta den kvartersmark som skall användas för bostadsändamål till AB Höganäshem. Ett exploateringsavtal, som reglerar genomförandet av erforderliga åtgärder på kvartersmark, avses bli upprättat mellan kommunen och AB Höganäshem. Exploateringsavtalet avses även omfatta genomförandet av erforderliga åtgärder på viss allmän platsmark för gång- och cykelväg samt på kvartersmark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, för allmän lek och rekreation samt för allmänna underjordiska ledningar (nr 1-4, 15 enl nedanstående förteckning).

Kommunen kommer genom gatukontoret att utföra anläggningsarbeten ovan mark på gatumark (nr 6, 8, 9) samt på viss annan allmän platsmark (nr 5, 7, 10, 11). Elverket svarar för genomförande av belysning på allmän gatumark (nr 12, 13), på viss del av allmän platsmark (nr 14) och på viss kvartersmark (nr 15). För genomförandet av arbeten med gasledningarna svarar Sydgas AB. Delar av kommunens ansvar för genomförandet av nämnda åtgärder kan komma att överföras på exploatören genom avtal.

Erforderlig fastighetsbildning initieras av kommunen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 1991.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall sluta 2001.07.01. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Bebyggande av kv Svalan och norra delen av kv Olympia kommer att ske i etapper. Enl bostadsförsörjningsprogrammet för åren 1991-93 skall utbyggnaden sättas igång under 1991 med 60 lägenheter. Utbyggnaden förutsättes i denna genomförandebeskrivning ske i tre etapper med början i kv Svalan och med avslutning i kv Olympias norra del. För bostadbyggnandet svarar AB Höganäshem.

Tekniska anläggningar mm

Erforderliga åtgärder vid genomförande av allmänna tekniska anläggningar samt av enskilda tekniska anläggningar som skall upplåtas åt allmänheten redovisas nedan.

Nr	Åtgärd	Ansvar	Etapp
1	Utbyggnad av GC-vägar genom kv Svalan och mellan kv Svalan och Olympia	Kommunen och exploatören	2
2	Utbyggnad av GC-väg genom kv Olympia	Kommunen och exploatören	3
3	Utbyggnad av vattenledning genom kv Olympia	Gatukontoret	3
4	Anläggande av ytor för lek och rekreation i kv Olympia	Kommunen och exploatören	2-3
5	Om- och utbyggnad av skyddsområde utmed väg 112	Gatukontoret	1-3
6	Ombyggnad och färdigställande av Valhallsgatan samt utbyggnad av anslutningar till kv Svalans körbanor	Gatukontoret	1-2
7	Anläggande av planteringar utmed Prins Carlsgatan mellan väg 112 och järnvägen	Gatukontoret	1-3
8	Utbyggnad av anslutning till körbana och GC-väg i kv Olympias norra del	Gatukontoret	3
9	Utbyggnad av Odengatan väster om Plöningegatans anslutning	Gatukontoret	2
10	Anläggande av GC- väg från Odengatans vändplats till bef. GC-väg söder om kv Svalan	Gatukontoret	2
11	Anläggande av GC-väg väster om kv Bjälken	Gatukontoret	2
12	Gatubelysning m m på Valhallsgatan	Elverket	1
13	Gatubelysning m m på Odengatan väster om Plöningegatans anslutning	Elverket	2
14	Belysning utmed GC-vägar söder och öster om kv Spånet	Elverket	2
15	Belysning utmed GC-vägar mellan kv Svalan och Olympia	Elverket	2

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.

Mark som enligt planförslaget utgör allmän plats, såsom gata, gång- och cykelväg eller skydd mot störning får kommunen förvärva. Då kommunen äger huvuddelen av all mark inom planområdet, är detta endast aktuellt i områdets södra del, där del av fastigheterna Höganäs 34:53 och 35:7 skall förvärfvas av kommunen.

För bildande av nya fastigheter för bostadsbebyggelse, barnstuga och transformatorstation krävs fastighetsbildning berörande fastigheterna Spånet 1, 2 och 3, Olympia 15, Höganäs 34:53, 34:54, 34:55 och 35:7 samt del av samfälligheten 88 ingår. Av dessa äger kommunen alla utom Olympia 15, Höganäs 34:53 och 35:7 samt del av samfälligheten 88. Dessa fastighetsregleringar bedöms vara okomplicerade, varför behov av fastighetsplan inte torde föreligga. För bilserviceanläggningen krävs ingen fastighetsreglering, då nuvarande fastighetsindelning sammanfaller med föreslaget användningsområde.

Genom bygglov för tillfällig användning avses en remsa allmän platsmark mellan kvarteret Svalan och kvarteren Spånet, Baljan och Olympia utnyttjas såsom bostadsmark med tillgänglighet för allmän gång- och cykeltrafik samt för allmänna underjordiska ledningar. Denna remsa bör utgöra en särskild fastighet som under den tillfälliga användningstiden ingår i kvarteret Svalan.

Den tomtindelning som fastställdes 1967.11.22 för kv Olympia upphör att gälla inom planområdet i de delar den strider mot detaljplanen. Detta berör fastigheten Olympia 15, se särskild bilaga.

Inom markerade u-områden skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. För allmänna vatten-, avlopps- och vissa el-ledningar avses detta säkerställas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering över kommunens budget eller genom avtal.

Kostnaderna för genomförande av de allmänna tekniska anläggningar som redovisats i ovanstående förteckning utom nr 1-4 och 15 faller på kommunen. Kostnaderna, som avses finansieras över kommunens budget, beräknas uppgå till 1.805.000 kronor, fördelade på följande huvudposter:

Gator	590.000
Gång- och cykelvägar	260.000
Planteringar	205.000
Vattenledning	100.000
Elledningar	530.000
Gatu- och GC-vägsbelysning	120.000

Övriga kostnader för genomförande av de allmänna tekniska anläggningarna, dvs nr 1-4 och 15 enl tidigare nämnd förteckning finansieras via avtal med exploatören. I detta regleras även skötselansvar och skötselkostnadernas fördelning för de anläggningar på kvartersmark som skall vara tillgängliga för allmänheten.

Planarbete och fastighetsbildning

Kostnader för planarbete m m tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Kostnaderna för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.

Följande representanter för förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Elverket: Uno Nilsson

Gatukontoret: Lars Kjällqvist

Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Peterzon

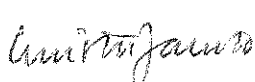
Mark- och exploateringskontoret: Ulf Andersson, Ingrid Holm

Stadsbyggnadskontoret: Kerstin Nilermark, Sören Stenqvist

REVIDERING

Datum för eventuella revideringar noteras under denna rubrik.

Lund 1991.09.16

 
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Detaljplanen har

godkänts av BN	1991.11.18
antagits av KF	1992.02.06
vunnit laga kraft	1992.03.05