

1284-P032

karta: *P₂*

Upprättade år	1986	Dnr	11.082-3317-85
Ärende			
Fastställelse av ändring av stadsplan för kvarteret Roddaren västra och östra m m i Höganäs, Höganäs kommun			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun	Höganäs	Län	Malmöhus

Till akten hör

1 band*17* numrerade sidor

— inneliggande karta

/ annan karta

Bestämmelser tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
kv. RODDAREN VÄSTRA och ÖSTRA m.m.
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län

Ink. 1985 -09- 2 4
Länsstyrelsen Malmö
Antal bl.

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

§ 2 MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS.

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3 BYGGNADSSÄTT.

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

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

§ 4 BYGGNADS LÄGE.

Mom 1 Inom med F eller Ö betecknad mark får fristående huvudbyggnad, där så provas lämpligt, placeras intill ett avstånd av 3,0 resp. 1,5 meter från angränsande bostadsfastighet.

Mom 2 Inom med F eller Ö betecknad mark får fristående gårdsbyggnad och med huvudbyggnad sammanbyggt garage, uthus o. dyl. placeras i tomtgräns.

§ 5 EXPLOATERING AV TOMT.

Mom 1 På tomt som omfattar med F eller Ö betecknad mark får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

Mom 2 Av tomt som omfattar med F eller Ö betecknad mark får högst en fjärdedel resp. tredjedel bebyggas, dock får den sammanlagda byggnadsytan högst uppgå till 160 m².

Mom 3 På med F eller Ö betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en lägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

§ 6 BYGGNADSUTFORMNING.

Mom 1 På med romersk siffra betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 2 På tomt som omfattar med I betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,6 meter och gårdsbyggnad inte till större höjd än 2,7 meter.

§ 7 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE.

Mom 1 Utan hinder av vad i § 5 mom. 1 och 2 samt § 6 föreskrivits får till nybyggnad hänförelse ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

Gäller även efter revideringen.

Lund 1984 04.16

Lund 1983 11.30

Stefan Romare Hans Folkesson
Arkitekter SAR

Stefan Romare Hans Folkesson
Arkitekter SAR

VGV

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1986-01-17

Lars Norberg

Carl Olof

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

4/10 1984 § 121 betygar

I tjänsten:

Andersson

Kom. fullm. sek.

Beskrivning tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
kv. RODDAREN VÄSTRA och ÖSTRA m.m.
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län.

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 huvuddelen av planområdet samt angränsande områden i söder och delvis i norr gäller stadsplan fastställd 1935.03.30. För mindre delar av planområdet samt angränsande områden gäller stadsplaner fastställda 1936.08.14, 1946.01.25, 1956.09.01 samt 1972.03.07.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Planområdet är beläget i västra Höganäs omedelbart söder om gamla vattentornet, och avgränsas av Smedje-, Brahe-, Frihamns- och Öresundsgatorna samt f.d. järnvägen till hamnen.

Större delen av kvarteren är liksom angränsande partier i norr, öster och söder bebyggda med egna hem av skiftande storlek och kvalitet. I kv. Roddaren Östras södra del ligger en mindre rörledningsfirma. I väster gränsar planområdet till Höganäs AB:s hamn- och industriområde. I detta finns en transportväg mellan hamnen och Höganäs AB:s industriområde norr om planområdet samt cisterner för lagring av eldfarliga vätskor. Väster om cisternområdet ligger Höganäs kommuns reningsverk.

I planområdets västra del finns ett gräs- och buskbevuxet markområde. Detta fortsätter framförallt norrut men även åt söder och skiljer bostadsbebyggelsen från hamn- och industriområdet.

Planteringar och parkområden finns vid Frihamnsplatsen och Tornplatsen sydöst resp. norr om planområdet.

Centralt genom planområdet sträcker sig en strandvall i nordsydlig riktning. Från denna mindre höjdrygg på 6,5 - 7,5 meters höjd sluttar marken till omkring 4 meters höjd i väster och omkring 5,5 meters höjd i öster. Marknivån stiger dessutom med ca 1 meter från planområdets norra till dess södra sida.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planområdet föreslås liksom i gällande stadsplan reserveras för bostadsändamål. Planförslaget syftar främst till att möjliggöra en mindre komplettering av bostadsbebyggelsen samt till att borttaga det område väster om kv. Roddaren som f.n. reserverats för industriändamål. Detta område utlägges till större delen som parkmark så att ett bredare skyddsområde erhålles mellan bostadsbebyggelsen och hamn- och industriområdet väster om planområdet. I parkområdet bör en rel. kraftig lä- och skyddsvegetation planteras.

I den centrala delen i kv. Roddaren Västra utvidgas bostadskvarteret så att två nya friliggande bostadshus kan uppföras mellan de västligaste husen utmed Smedjegatan och Frihamngatan. Stadsplanen föreslås dessutom ändras så att två nya bostadshus kan byggas utmed Vinkelgatan. Härutöver föreslås några befintliga fastigheter i kv. Roddaren Västra erhålla mindre tomttillägg. Bebyggelsen föreslås utgöras av fritt liggande eller två och två sammanbyggda småhus i ett plan med möjlighet till vindsinredning. För att möjliggöra tillbyggnader och uppförande av idag förekommande husstorlekar föreslås mindre förändringar av gällande byggzoner.

Tomttillfarter och teknisk försörjning erhålles genom anslutning till befintliga gatu- och ledningsnät. För att undvika ingrepp i den befintliga villaträdgården i det sydöstra hörnet i kv. Roddaren Västra föreslås de i gällande stadsplan utlagda förlängningen av Brahegatan till Frihamns-gatan borttagas. Bostadskvarteret utvidgas åt öster i överensstämmelse med förhållandena på marken. Resterande del av gatumarken, fram till tomt nr 36 i kv. Städet, utlägges som parkmark för en gång- och cykelförbindelse från Frihamns-gatan till Brahe- och Vinkelgatorna. Då Brahegatan härigenom ej längre kommer att bli genomgående mellan Smedjegatan och Frihamns-gatan kan dess bredd minskas från 9,5 till 7,0 meter. Denna remsa föreslås läggas till de västligaste fastigheterna i kv. Städet. Mindre justeringar föreslås även av Smedjegatans och Frihamns-gatans avslutningar i väster. Dessa gator avses förbindas med en gång- och cykelväg på parkmark.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Grundkartan är framställd 1963 -64 av Allmänna Ingenjörbyrå, Malmö, kom-
letterad 1972 av Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg, samt reviderad
1983 av stadsingenjörskontoret i Höganäs. Koordinatsystem i plan: 5 gon V
1938 och i höjd: system Höganäs 1969. Mätclass: II.

Under planarbetets gång har samråd skett med berörda fastighetsägare, läns-
styrelsen och vägförvaltningen. Med anledning härav har Frihamns-gatans kors-
ning med Bryggaregatan justerats och tidigare föreslagna övergångsbestäm-
melse angående rörlednings-firman i kv. Roddaren Östra borttagits. Vid sam-
rådet med berörda fastighetsägare uppgavs att kommunens avloppsreningsverk
ej orsakar de boende inom planområdet några olägenheter. Verksamheten inom
cisternområdet medförde dock tidvis en besvärande lukt. P.g.a. närheten till
Höganäs AB:s cisternområde, har planförslaget remitterats till brandchefen
och hälsovårdsbyrå i Höganäs kommun. Brandchefen har efter hörande av
Statens brandnämnd och Sprängämnesinspektionen tillstyrkt planförslaget ur
brandskyddssynpunkt. Enligt gällande föreskrifter erfordras ett 50 m. brett
skyddsområde mellan cisternerna och bostadsbebyggelsen. Den västligaste
bebyggelsen i planområdet är belägen ca 75 m. från cisternområdet. Hälso-
vårdschefen anför att de totala lokaliseringsförhållandena för den an-
gränsande industriella verksamheten bedömts vid koncessionsnämndsbehandling.
Den av de boende kritiserade lagringen av butyraldehyd inom cisternområdet
har nyligen prövats av länsstyrelsen som under vissa villkor givit rätt
till fortsatt lagring och hantering. Hälsovårdschefen anser det dock lämp-
ligt att blivande boende i den föreslagna bebyggelsen informeras om verk-
samheterna inom hamn- och industriområdet.

Lund 1983.11.30

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Hans Folkeson
Hans Folkeson

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1986-01-17

Kenneth Rantorp

Erik Olsson

Gäller även efter revideringen

Lund 1984.04.06

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Hans Folkeson
Hans Folkeson

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

4/10

1984 s 121

betygar

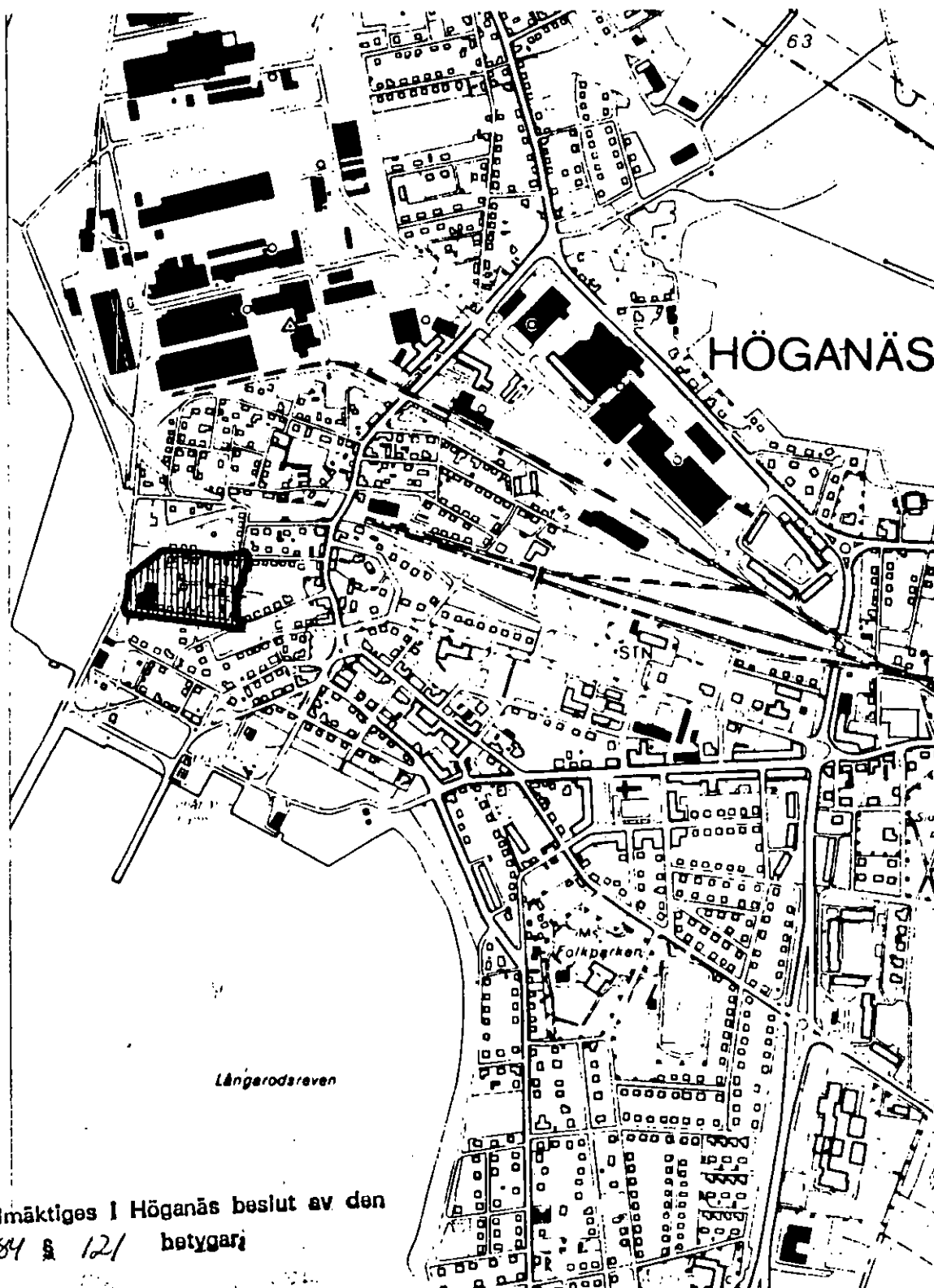
I tjänstens

Stefan Romare

Kom: fullm. sekr.

Förslag till ändring av stadsplan för
kv. RODDAREN, VÄSTRA och ÖSTRA m.m.
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län.

PLANOMRÅDE



Jlllbör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
4/10 1984 § 121 betygar;

i tjänsten

[Signature]
Kom. fullm. sekr.