

HANDLINGAR

Upprättade år	Dnr
1975	11.082-185-72
Ärende	
Fastställelse av förslag till stadsplan i Höganäs (Kvarteret Brorsbacke V:a mfl)	
Registerområde	
Höganäs tätort	
Kommun	Län
Höganäs	Malmöhus

313

HÖGANÄS STAD

karta: p

Till akten hör

.....1..... band
31..... numrerade sidor
-..... inneliggande karta
1..... annan karta (p)

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län

Planeringsavdelningen

Planenheten

BESLUT

12 APR 1972

1 (3)

12.4.1972

11.082-185-72

Registrerad

Sökande

Kommunfullmäktige
Höganäs kommun

1667172
Ink. 12 april 1972
Länsstyrelsen, Malmö
Antal bil.

Fastställelse av förslag till stadsplan i Höganäs kommun
(2 bilagor)

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun antog 23.11.1971 ett förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Brorsbacke V:a m fl i Höganäs. Förslaget har angivits på en av arkitekt SAR Stefan Romare 9.6.1970 upprättad och 20.11.1970 reviderad karta med planbestämmelser och beskrivning.

Mot förslaget har framställts anmärkningar. Sålunda har ägaren till tomt nr 1 i kvarteret Brorsbacke V:a, AB AMI-Blocket yrkat att, då planförslaget inte möjliggör bibehållande av nuvarande motorserviceanläggning och överenskomelse med kommunen beträffande omlokalisering av verksamheten inte kommit till stånd, planförslaget inte fastställs i berörd del. Planförfattaren har med anledning härav framhållit att ett bibehållande av verksamheten inom bostadsområdet skulle medföra komplicerade lösningar av gatusystemet samt att problem p g a luftföroreningar, bullerstörningar etc kan komma att uppstå.

Ägaren till tomt nr 2 i kvarteret Väduren, Gunnar Sjögren, har bl a yrkat att föreslagen byggnadshöjd mot kvarteret bör sänkas till två våningar då bebyggelsen i annat fall kan komma att orsaka insynsproblem och värdeminskning för fastigheten. Planförfattaren har framhållit att avståndet mellan föreslagen bebyggelse och klagandens fastighetsgräns är 37 m.

Höganäs AB har såsom ägare till tomt nr 6 i kvarteret Väduren, stadsäga 291 m fl, framhållit vikten av att de kvarvarande villafastigheterna i kvarteret Väduren genom insynsskydd och dylikt avgränsas så att villakarakterna inte äventyras för dessa fastigheter.

Vägförvaltningen i länet har avgivit yttrande i ärendet och framhållit att utfartsförbudet mot Storgatan bör utsträckas

Postadress

Fack

201 10 MALMÖ I

Planeringskansliet

Juridiska enheten

Planenheten

Regionalökonomiska enheten

Naturvårdsenheten

Rörsjötorget 1

Telefon 040/14 60 00

Lantmäterienheten

Rörsjötorget 26 A

Telefon 040/14 60 00

Försvarenheten

Stad Hamburgsg. 1

Telefon 040/14 60 00

12.4.1972

11.082-185-72

till att omfatta även tomterna 2 och 3 i kvarteret Brorsbacke Ö:a.

Med anledning av vad vägförvaltningen har framfört anser länsstyrelsen att de två utfarterna från tomterna nr 2 och 3 i kvarteret Brorsbacke Ö:a lämpligen bör samordnas till en, vilket bör beaktas vid fortsatt planarbete i området.

Vidare finner länsstyrelsen att 2 § mom 1 sista meningen, 4 § mom 4, 5 § mom 1 och 3 i förslaget till stadsplanebestämmelser såsom överflödiga bör undantagas från fastställelse.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen och 1 § lagen 19.12.1969 med anledning av införande av enhetlig kommunbeteckning m m det av kommunfullmäktige sålunda antagna förslaget till ändring av stadsplan för kvarteret Brorsbacke V:a m fl i Höganäs. Därjämte fastställer länsstyrelsen stadsplanebestämmelser av den lydelse härvid fogade bilaga 1 (185-72) utvisar.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknade länsarkitekt och byrådirektör (föredragande) deltagit förste länsassessorn Karin Ahrland samt byrådirektörerna Erik Nicklasson och Kristofer Törngård.

BESVÄRSHÄNVISNING (bilaga 2)

Robert Syk

Ulf Bunke

Kopia till - se sid 3

<

12.4.1972

11.082-185-72

Kopia till

statens planverk
vägförvaltningen
byggnadsnämnden i Höganäs kommun
fastighetsbildningsmyndigheten i Lendekrona distrikt
planenheten
juridiska enheten
lantmäterienheten
naturvårdsenheten
för lagakraftsbevis
för arkivering
akten
AB AMI-Blocket
Höganäs AB
Gunnar Sjögren
Herman Wahlqvist
Fastighets AB L o W (Holge Lindgren och Anders Wellberg)
Kullens Rödakorskår
Syster I Sigfridsson
Elin S Sigfridsson
Thure Karlsson

Bestyrkes på tjänstens vägnar

Lina Karlsson

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

Mom 1 Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

Mom 2 Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Mom 3 På med Pc betecknad mark får panncentral och transformatorstation uppföras.

Mom 4 På med D betecknad mark får daghem uppföras.

2 §

MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med ringprickning betecknad mark får överbyggas med parkeringsdäck.

Mom 3 Med x betecknat område inom byggnadskvarter får inte användas på sätt som hindrar att området är tillgängligt för allmän gångtrafik.

3 §

BYGGNADSSÄTT

Inom med F betecknat område får byggnader endast uppföras fristående.

4 §

ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA Å TOMT

Mom 1 På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.

Mom 2 Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.

Mom 3 Inom med siffra i ring betecknat område får bebyggelse inte uppta större areal än så många procent av den bebyggbara ytan som siffran anger.

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planeringsavd
Planenheten

5 §
BYGGNADS LÄGE Å TOMT

~~Mom 2~~ Inom med F betecknat område får uthus eller garage uppföras intill ett avstånd av 1,5 m från tomtgräns.

6 §
ANTAL LÄGENHETER

Inom med F betecknat område får huvudbyggnad inte inrymma fler än en lägenhet. I uthus eller garage må boningsrum inte inredas.

7 §
VÅNINGSANTAL

Mom 1 Inom med I, II resp VII betecknat område får byggnad uppföras med högst en, två resp sju våningar. Vind får inte inredas.

Mom 2 Inom med IV betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Utöver angivet våningsantal får vind inredas.

8 §
BYGGNADS HÖJD

Mom 1 Inom med I, IV, II resp VII betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,5, 3,5, 6,5 resp 20,0 m.

Mom 2 Parkeringsdäcks övre plan på med ringprickning betecknad mark får inte läggas på större höjd än 1,5 m.

Mom 3 Inom med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

9 §
FÖRBUD MOT UTFART

Mom 1 Utefter områdesgräns, som försetts med korta, vinkelrätt mot gränsen gående streck, får med hänsyn till trafiksäkerheten fastigheten ej förses med körbar utfart mot gata.

Mom 2 I områdesgräns, som försetts med triangelformade streck, skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastigheten förses med mur eller plank, vari ej får ordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot allmän platsmark.

Besvär över detta beslut kan anföras genom skrivelse till Konungen. Skrivelsen skall tillställas civildepartementet, Fack, 103 20 Stockholm 16, och skall ha kommit in dit inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades eller senast .03 MAJ 1972. . . I besvärsskrivelsen skall tydligt anges vilket beslut, som överklagas. Klaganden bör ange vad som yrkas samt meddela sin fullständiga adress.

Besvärshänvisning enligt

150 § andra stycket byggnadslagen

11.082-1905-1706-72
Ink. 2 0 JAN. 1975
Länsstyrelsen, Malmö
Antal bil.

Datum

1974-11-22

Dnr

Pl 167, 168,
169/74
(Pl 899, 915,
917/72)

667 '72
2 1 JAN. 1975
Antal bil.

AB AMI-Blocket, Fack 14065, 200 24 MALMÖ
Kjell Björklund, Västra Parkgatan 6, 263 00 HÖGANÄS
Ingeborg Sigfridsson, Storgatan 29, 263 00 HÖGANÄS

Besvär i fråga om stadsplan för kvarteret Brorsbacke Västra
m fl i Höganäs kommun

Dnr 11.082-185-72, 11.082-1905 och 1906-72

Länsstyrelsen i Malmöhus län fastställde den 12 april 1972
med vissa undantag ett av kommunfullmäktige i Höganäs kommun
den 23 november 1971 antaget förslag till ändring av stads-
planen för kvarteret Brorsbacke Västra m fl i kommunen.

Förslaget, som även innehåller bestämmelser, har angivits
på en av arkitekten Stefan Romare den 9 juni 1970 upprättad,
sedermera reviderad karta med beskrivning.

Över länsstyrelsens beslut har dels Aktiebolaget AMI-Blocket,
dels Kjell Björklund och dels Ingeborg Sigfridsson m fl
anfört besvär.

Yttranden har avgivits av länsstyrelsen den 3 juli och den
17 augusti 1972 samt av statens planverk den 26 mars 1974.

Björklund har därefter inkommit med yttrande. Kommunen har
inkommit med kompletterande synpunkter.

De av Sigfridsson m fl anförda besvären avser endast ett
uttalande av länsstyrelsen rörande viss fråga som bör beaktas
vid fortsatt planarbete i området och kan icke prövas i detta
ärende.

Bolaget yrkar att planförslaget icke fastställs, i vart
fall icke beträffande bolagets fastighet Brorsbacke Västra 1.

Björklund tar i sina besvär upp befarade miljömässiga olägen-
heter av förslaget och yrkar att förslaget icke fastställs
innan vissa miljö- och trafiktekniska utredningar företagits.

Planverket har vid sitt yttrande fogat en på verkets be-
gäran av kommunen utförd bullerutredning och framhåller
att enligt utredningen bullerstörningarna prognosåret 1990
skulle kunna nedbringas till i stort sett den nivå som

rekommenderas i verkets trafikbullernormer, i varje fall beträffande förhållandena inomhus. För att uppnå detta skulle emellertid erfordras vissa relativt omfattande och kostnadskrävande åtgärder som delvis skulle vara diskutabla från miljösynpunkt. Åtgärderna skulle ej heller kunna förhindra bullerstörningar utomhus. Planverket anför vidare att sjukvåringshusen på ett icke önskvärt sätt avviker från samhällets nuvarande bebyggelseskala. Verket föreslår av de anförda skälen att västra delen av planområdet undantas från fastställelse.

Kommunen har som skäl för den höga exploateringen framhållit att kommunen är angelägen om ett högt markutnyttjande med hänsyn till planrådets centrala läge invid befintligt affärscentrum och med korta och skyddade gångförbindelser med skolor. Husens höjd motiveras med att i närheten redan uppförts en sjukvåringsbyggnad, som jämte höga träd i en angränsande park kan mildra den visuella effekten av den föreslagna högbebyggelsen, vilken är avsedd att markera samhällets centrum.

Kungl. Maj:t, som ej upptar de av Sigfridsson m fl anförda besvären till prövning, lämnar bolagets besvär utan bifall.

Vidkommande den av Björklund anförda och av planverket närmare utvecklade kritiken mot förslaget miljömessiga konsekvenser finner Kungl. Maj:t inte visat att förslaget genomförande skulle få så ogynnsamma följder att de ur allmänna synpunkter icke skulle kunna tolereras. Kungl. Maj:t anser därför ej att tillräckliga skäl föreligger att, mot kommunens starkt hävdade önskemål att utnyttja det centrala läget för en koncentrerad bebyggelse, vägra fastställa planen i vad avser den föreslagna högbebyggelsen. Kungl. Maj:t lämnar därför även de av Björklund anförda besvären utan bifall.

Ingvar Carlsson

E. Loheman

Bestyrkes i tjänsten

Maj Britt Olsson

Avskrift till

Statens planverk (P 2032/72)
Länsstyrelsen (+ prövade handlingar)

byggnadsnämnden

fastighetsbildningsmyndigheten

Elin Sigfridsson, Storgatan 29, 263 00 HÖGANÄS

Thure Carlsson, Storgatan 27, 263 00 HÖGANÄS

1667/72	
Ink.	5 FEB. 1975
Länsstyrelsen, Malmö	
Antal bil.	

BESKRIVNING tillhörande
förslag till ändring
av stadsplan för
kv. BRORSBACKE V:A m.fl.
i Höganäs stad.

Planförslaget omfattar kvarteren Brorsbacke västra och Brorsbacke östra, de norra delarna av kvarteren Colombus och Väduren samt till en del omgivande gatu- och parkmark.

Gällande stadsplan för kv. Brorsbacke ö:a har fastställts av Kungl. Maj:t den 15 mars 1935, för kv. Väduren av länsstyrelsen den 31 juli 1942 och för kv. Brorsbacke v:a och Colombus av Kungl. Maj:t den 10 september 1943. För de norr om planområdet belägna kv. Trekanten och Kaktus har stadsplan fastställts av länsstyrelsen den 24 januari 1957 resp. den 21 januari 1960 samt för en mindre del av sistnämnda kvarter den 14 mars 1962. För kv. Trekanten har ett nytt planförslag upprättats den 13 maj 1969, vilket ännu ej fastställts. Stadsplan för Södra vägen väster om planområdet har fastställts av länsstyrelsen den 25 mars 1966.

Den nuvarande bebyggelsen inom planområdet består av äldre friliggande bostadshus i en eller två våningars höjd. Norr om planområdet dominerar i kv. Kaktus ett högt bostadshus med ett varuhus inrymt i de båda lägsta våningarna. Ytterligare ett varuhus är under uppförande i kv. Trekanten. I Tivoliparken ligger det gamla stadshuset, som numera används som samlingslokal. I övrigt präglas de kringliggande kvarteren av två- och trevånings bostadsbebyggelse.

Föreslagen stadsplaneändring avser att i detalj reglera bebyggelsen inom planområdet. Kv. Brorsbacke ö:a, som består av tre förhållandevis väl bibehållna villafastigheter, föreslås i avvaktan på avgöranden om områdets framtida användning få en byggnadsrätt som motsvarar de befintliga förhållandena.

Övriga delar av planområdet avses bli utnyttjat för bostäder i flerfamiljshus samt för daghem. Bostadsbebyggelsen föreslås bli utformad kring ett nord-sydligt gångstråk med tyngdpunkten i tre öst-västligt orienterade lamellhus öster om gångstråket, vilka i gruppering och höjd samspelar med bebyggelsen i kv. Kaktus. Väster om gångstråket föreslås likaså tre öst-väst-

lm

1 667-72

Int	2	APR. 1975
Höganäs, Malin.		
Bil.		

BESKRIVNING tillhörande
förslag till ändring
av stadsplan för
kv. BRORSBACKE V:A m.fl.
i Höganäs stad.

Planförslaget omfattar kvarteren Brorsbacke västra och Brorsbacke östra, de norra delarna av kvarteren Colombus och Väduren samt till en del omgivande gatu- och parkmark.

Gällande stadsplan för kv. Brorsbacke ö:a har fastställts av Kungl. Maj:t den 15 mars 1935, för kv. Väduren av länsstyrelsen den 31 juli 1942 och för kv. Brorsbacke v:a och Colombus av Kungl. Maj:t den 10 september 1943. För de norr om planområdet belägna kv. Trekanten och Kaktus har stadsplan fastställts av länsstyrelsen den 24 januari 1957 resp. den 21 januari 1960 samt för en mindre del av sistnämnda kvarter den 14 mars 1962. För kv. Trekanten har ett nytt planförslag upprättats den 13 maj 1969, vilket ännu ej fastställts. Stadsplan för Södra vägen väster om planområdet har fastställts av länsstyrelsen den 25 mars 1966.

Den nuvarande bebyggelsen inom planområdet består av äldre friliggande bostadshus i en eller två våningars höjd. Norr om planområdet dominerar i kv. Kaktus ett högt bostadshus med ett varuhus inrymt i de båda lägsta våningarna. Ytterligare ett varuhus är under uppförande i kv. Trekanten. I Tivoliparken ligger det gamla stadshuset, som numera används som samlingslokal. I övrigt präglas de kringliggande kvarteren av två- och trevånings bostadsbebyggelse.

Föreslagen stadsplaneändring avser att i detalj reglera bebyggelsen inom planområdet. Kv. Brorsbacke ö:a, som består av tre förhållandevis väl bebyggda villafastigheter, föreslås i avvaktan på avgöranden om områdets framtida användning få en byggnadsrätt som motsvarar de befintliga förhållandena.

Övriga delar av planområdet avses bli utnyttjat för bostäder i flerfamiljshus samt för daghem. Bostadsbebyggelsen föreslås bli utformad kring ett nord-sydligt gångstråk med tyngdpunkten i tre öst-västligt orienterade lägen mellanhus öster om gångstråket, vilka i gruppering och höjd samspelar med bebyggelsen i kv. Kaktus. Väster om gångstråket föreslås likaså tre öst-väst

ligt orienterade huskroppar men med betydligt lägre höjd, som ansluter till befintligt bostadshus söder därom. Höjdskillnaden ger goda ljusförhållanden och möjlighet att skapa varierade rumsbildningar. Det nord-sydliga gångstråket är tänkt fungera som förbindelse mellan bebyggelsen norr och söder om planområdet. Gångsystemet föreslås vidare bli utformat så att kontakt med Tivoliparken uppnås via en mot det ovan nämnda gångstråket vinkelrät förbindelselänk. Ett daghem med 45 platser fördelade på fyra avdelningar föreslås bli placerat i planområdets sydöstra del i nära anslutning till Tivoliparken. Öster om den planerade bebyggelsen föreslås marken bli utnyttjad för en parkeringsanläggning. Som en första etapp kan den utbyggas som markparkering med plats för ca 130 bilar. Plats reserveras här för ett parkeringsdäck i två plan, varav det understa är försänkt i förhållande till omgivande mark. Däck och markparkering rymmer vid full utbyggnad ca 160 bilar och är avsedda för de i kvarteret boende samt för daghemspersonalen.

Tillfarten till parkeringsanläggningen är tänkt ske norrifrån, via Västra Parkgatans mynning i Storgatan. I övrigt föreslås Västra Parkgatan bli igenlagd för att förbättra den trafiktekniska standarden på de livligt trafikerade gatorna Storgatan och Södra vägen. Av samma skäl föreslås planområdets gränser utmed de nämnda gatorna bli försett med utfartsförbud.

Grundkartan har upprättats av lantmätare Alvar Simonsson, Allmänna Ingenjörbyrån AB, Malmö och kompletterats av stadsingenjörskontoret.

Planförslaget har utarbetats i samråd med Kjessler & Mannerstråle AB i Helsingborg vad beträffar planeringen av vatten och avlopp.

Samråd har under planarbetets gång ägt rum med representanter för länsarkitektkontoret och vägförvaltningen.

Lund den 9 juni 1970

Stefan Romare

Stefan Romare

Arkitekt SAR

Lund den 20 november 1970

Stefan Romare

Stefan Romare

Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut
av den 23/11 1971, § 177 betyg; .

I tjänsten:

Erland Bondesson
(Erland Bondesson)
Fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut. 12.4.1972
betyg.

Göran Larsson

Ulf Sundberg

BESTÄMMELSER tillhörande
förslag till ändring
av stadsplan för
kv. BRORSBACKE V:A m.fl.
i Höganäs stad.

§ 1. Stadsplaneområdets användning.

Byggnadskvarter.

- Mom. 1 Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
Mom. 2 Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
Mom. 3 På med Pc betecknad mark får panncentral och transformatorstati
uppföras.
Mom. 4 På med D betecknad mark får daghem uppföras.

§ 2. Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas.

- Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas. ~~Dock må~~
~~skärmtak uppföras, där så prövas lämpligt.~~
Mom. 2 Med ringprickning betecknad mark får överbyggas med parkerings
däck.
Mom. 3 Med x betecknat område inom byggnadskvarter får inte användas
sätt som hindrar att området är tillgängligt för allmän gångtrafik.

§ 3. Byggnadssätt.

- Inom med F betecknat område får byggnader endast uppföras fri-
stående.

§ 4. Antal byggnader och byggnadsyta å tomt.

- Mom. 1 ~~Inom~~ ^{Per tomt som omfattas} med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppför
Mom. 2 Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femt
bebyggas.
Mom. 3 Inom med siffra i ring betecknat område får bebyggelse inte
större areal än så många procent av den bebyggbara ytan som siffran
ger.
Mom. 4 ~~Avvikelse från bestämmelserna i mom. 2 må medgivas, där befi~~
~~liga förhållanden så föranleder~~

§ 5. Byggnads läge å tomt.

- Mom. 1 ~~Inom med F betecknat område får huvudbyggnad uppföras intill~~
~~avstånd av 4,5 meter från tomtgräns~~

Mom. 2

Inom med F betecknat område får uthus eller garage uppföras in-
till ett avstånd av 1,5 meter från tomtgräns.

Mom. 3

~~Avvikelse från bestämmelserna i mom. 1 och 2 må medgivas, där
befintliga förhållanden så föranleder~~

§ 6. Antal lägenheter.

Inom med F betecknat område får huvudbyggnad inte inrymma fler
än en lägenhet. I uthus eller garage må boningsrum inte inredas.

§ 7. Våningsantal.

Mom. 1

Inom med I, II resp. VII betecknat område får byggnad uppföras
med högst en, två resp. sju våningar. Vind får inte inredas.

Mom. 2

Inom med IV betecknat område får byggnad uppföras med högst en
våning. Utöver angivet våningsantal får vind inredas.

§ 8. Byggnads höjd.

Mom. 1

Inom med I, IV, II resp. VII betecknat område får byggnad inte
uppföras till större höjd än 3,5, 3,5, 6,5 resp. 20,0 meter.

Mom. 2

Parkeringsdäcks övre plan på med ringprickning betecknad mark
får inte läggas på större höjd än 1,5 meter.

Mom. 3

Inom med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras til
högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 9. Förbud mot utfart.

Mom. 1

Utefter områdesgräns, som försetts med korta, vinkelrätt mot
gränsen gående streck, får med hänsyn till trafiksäkerheten fastighete
ej förse med körbar utfart mot gata.

Mom. 2

I områdesgräns, som försetts med triangelformade streck, skall
med hänsyn till trafiksäkerheten fastigheten förse med mur eller plan
vari ej får ordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot
allmän platsmark.

Lund den 9 juni 1970

Stefan Romare

Stefan Romare

Arkitekt SAR

Lund den 20 november 1970

Stefan Romare

Stefan Romare

Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut
av den 23/11 1971, §177 betygar;

I tjänsten:

Erland Bondesson

(Erland Bondesson)

Fullm. sekr.