

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

HANDLINGAR

1284-P007

karta: P 2.

Upprättade år	1985	Dnr	11.082-1126-84
Ärende			
Fastställelse av ändring av stadsplan för Stinsens trädgård, kv Centralen m m i Höganäs, Höganäs kommun			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun	Höganäs	Län	Malmöhus

Till akten hör

1 band19 numrerade sidor inneliggande karta1 annan karta

Bestämmelser tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
STINSENS TRÄDGÅRD, kv. CENTRALEN m.m.
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län.

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom 1 Byggnadskvarter

- a Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c Med D betecknat område får användas endast för dagcenter eller därmed jämförligt ändamål.

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

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får garage, förråd m.m. uppföras om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

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

§ 4 BYGGNADS LÄGE.

Inom med punkt- och korsprickning betecknad mark får garage, förråd m.m. uppföras i tomtgräns om så provas lämpligt.

§ 5 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE.

Inom med siffra i parallellogram betecknad mark får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger. Marken får om så provas lämpligt uppdelas i flera tomter.

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT.

Mom 1 På med B betecknat område får, om marken uppdelas i flera tomter, på varje tomt uppföras endast en huvudbyggnad och ett förråd.

Mom 2 På med B betecknat område får, om marken uppdelas i flera tomter, på varje tomt huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 90 kvadratmeter och förråd inte större byggnadsyta än 10 kvadratmeter.

Mom 3 På med B betecknat område får, om marken uppdelas i flera tomter, huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I förråd får boningsrum inte inredas.

§ 7 BYGGNADS UTFORMNING.

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

- 9
- Mom 2 Där våningsantal inte finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- Mom 3 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 4 På med II betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 7,0 meter.
- Mom 5 Garage eller förråd får inte uppföras till större höjd än 2,8 meter.
- Mom 6 På med siffra i romb betecknad mark får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- § 8 UTFARTSFÖRBUD.
- Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Lund 1983-05-05

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1984-12-19

Lars Rönner

Rehabiliteringsenheten

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

2/2 1984 § 4 betygari

I tjänsten:

[Signature]
Kom. fullm. sekr.

11	CM
1984 -03- 1 5	110:1
LÄNSSTYRELSEN I MALMÖHUSLÄN	

Beskrivning tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
STINSSENS TRÄDGÅRD, kv. CENTRALEN 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 planområdet gäller stadsplaner fastställda 1939-04-21, 1941-05-09,
1946-12-06, 1982-02-18 och 1983-02-17. Förutom den förstnämnda gäller dessa
planer även för angränsande områden liksom stadsplan fastställd 1958-05-21.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Området ligger i västra delen av Höganäs centrum och omfattar kv. Centralen
samt området norr och väster därom. Det begränsas i söder av Centralgatan,
i öster av Grevegatan, i norr av Höganäsbolagets industrimark samt i väster
av stationsområdets centrumbelyggelse med tillhörande parkeringsytor.

Större delen av området har tidigare varit järnvägsmark, längst i norr låg
en rangerbangård. I samband med spårömläggning och flyttning av rangerban-
gården har kommunen förvärvat marken av SJ.

Dominerande byggnad i området är det gamla stationshuset från 1918, en röd
tegelbyggnad i två höga våningar med sadeltak i rött tegel. Huset har karakte-
ristiska drag som frontespis, entré under ett överskjutande tak på fasadens
mittel samt de något utskjutande flyglarna med valmat tak. Intill stations-
huset ligger en mindre förrådsbyggnad. Kvarteret Centralen närmast Central-
gatan består av två fastigheter, bebyggda med var sitt tvåplanshus, det
västra bostad och det östra kontor.

Öster om stationshuset ligger Stinsens trädgård med praktfulla träd, bl.a.
kastanj, ek, bok och pil samt kraftiga buskage, däribland en rar vingnöts-
buske. Vidare finns det uppvuxna trädgårdar kring de båda villorna och längs
fastighetsgränserna mot Stinsens trädgård en markant rad lindar. Terrängen
är något högre i norr och lutar svagt mot Centralgatan i söder.

Förutom delar av Centralgatan och Grevegatan ingår dessutom en bussterminal
söder om stationshuset i planområdet.

De geotekniska förutsättningarna varierar mellan gynnsamma och tämligen
ogynnsamma med en gradvis försämring i sydlig riktning. Vid grund- och
anläggningsarbeten bör detta uppmärksammas.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslagets syfte är främst att ändra markanvändningen enligt gällande
plan från område för järnvägstrafik till område för allmänt ändamål, dag-
center, bostäder samt allmän platsmark. För större delen av kv. Centralen
bibehålls nuv. markanvändning medan kvarterets västligaste del ändras till
allmän platsmark.

Området för allmänt ändamål omfattar stationshuset, som numera innehåller
gatukontor och fastighetskontor, och marken norr därom. Här ges möjlighet
att uppföra en ny byggnad, som kan få internförbindelse med stationshuset
genom den ursprungliga väntsalens utgång mot perrongen på nordsidan. An-
gåring och parkering till A-området ordnas i norr på en gård med plats för
drygt 30 bilar.

En dagcenter-anläggning placeras öster om stationshuset, således delvis i Stinsens trädgård. Detta kräver en omsorgsfull placering av byggnaden så att träd och övrig vegetation kan bevaras i största utsträckning och en god samverkan erhålls mellan bebyggelse och växtlighet. Även under byggnadstiden bör stora krav ställas på aktsamhet gentemot vegetationen. Med dagcenter menas en arbetsplats där vuxna förståndshandikappade under dagtid får möjlighet att utföra ett arbete under så vanliga betingelser som möjligt. Parkering för ca 15 bilar samt angöring ordnas norr om byggnaden. Dagcentret skall uppföras av det kommunala fastighetsbolaget AB Höganäshem och hyras ut till landstinget.

Den planerade bostadsbebyggelsen ingår i bostadsförsörjningsprogrammet 1983 -87 med byggstart i år. Bebyggelsen omfattar ett enda byggnadskvarter i vinkel öster och söder om dagcentret, d.v.s. delvis i Stinsens trädgård. Givetvis ställer detta, liksom beträffande dagcentret, stora krav på byggnadernas placering och anpassning till träd och vegetation samt krav på aktsamhet också under byggnadstiden.

Bostäderna skall byggas samman och få en höjd av högst 2 plan. Upplåtelseformen är inte bestämd, varför bestämmelserna utformats så att valfrihet finns mellan hyres-, bostads- och äganderätt. Olika hustyper har också illustrerats på plankartan och illustrationsplanekartan. Husen har grupperats kring två gånggränder i vinkel, den ena i nord-sydlig riktning, den andra i öst-västlig, vilka båda står i ett öppet förhållande till Stinsens trädgård. Mot gränderna orienteras lämpligen husentréerna och mindre delvis skyddade förgårdar, som med fördel kan användas som alternativa uteplatser. Detta ger ökade kontaktmöjligheter för de boende och de förbipasserande. Givetvis kommer det även att finnas en uteplats på trädgårdssidan, antingen på marken eller i form av balkong. Några av bostäderna planeras höra till dagcentret och få en speciell utformning.

I anslutning till gånggränderna ligger två garagegårdar med erforderliga lägenhetsförråd, den ena placerad norr om bostäderna, den andra sydost om dem.

Området planeras innehålla gemensamma anläggningar på kvartersmark, t.ex. vissa gångvägar, parkeringar, centralantennanläggning o.dyl. Det förutsätts att denna typ av gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas med stöd av anläggningslagen.

Med tanke på bullerstörningar från Centralgatan har bostäderna i söder placerats långt från gatan. Enligt gatukontorets trafikräkning hösten 1982 var trafikbelastningen på Centralgatan 2.300 fordon/dygn. Kjessler & Mannerstråle AB uppskattar i "Trafikutredning för västra delen av Höganäs centralort" (1983-02-18) den framtida trafikmängden år 1990 till ca 8.000 fordon/dygn på Centralgatan. Den tillåtna hastigheten förbi planområdet är 50 km/h. Vid en tillämpning av den samnordiska "Beräkningsmodell för vägtrafikbuller" (1979) beräknas det odämpade utgångsvärdet på ljudnivån därvid bli 60 dB(A) idag och 66 dB(A) år 1990.

Det kortaste vinkelrätta avståndet från vägmitt till gräns för byggzon och därmed fasad är ca 25 m. Uteplatserna placeras lämpligen söder om byggzonen, vilket ger ett kortaste avstånd på ca 22 m. Med beaktande av avståndets reducerande inverkan beräknas ljudnivån sjunka dels utanför fasaden till 56 dB(A) idag och 62 dB(A) år 1990 dels vid uteplatserna till 54 dB(A) idag och 60 dB(A) år 1990. De beräknade värdena ska jämföras med de förslag till gränsvärden för trafikbuller som trafikbullerutredningen (SOU 1974:60) anger 55 dB(A) utomhus och 30 dB(A) inomhus.

Genom införandet av en ca 1,5 m hög skärm, t.ex. en påbyggnad av den befintliga muren mot Centralgatan, erhålls på uteplatserna en ljudnivå som klart underskrider gränsvärdet. För att underskrida gränsvärdet inomhus krävs att fasaden mot Centralgatan utformas så att den reducerar ljudnivån med ca 30 dB(A). Inomhusvärdet beror bl.a. på fönstertyp och isolering. Reduktionen

i fasaden kan därigenom variera mellan 25 och 40 dB(A). Ur ljudisolerings-synpunkt bra fönster och omsorgsfull tätning sänker inomhusnivåerna. Det förutsätts att hänsyn tas till ovanstående i samband med byggnadslovs-prövningen.

Stinsens trädgård är planområdets främsta tillgång. Den centrala delen, som föreslås bli parkmark, innehåller en stor del av det trädbestånd som håller högst kvalitet. Vid utbyggnaden av dagcenter och bostäder måste parkens träd och vegetation fredas genom att stor varsamhet iakttas. Parken ska fungera för rekreation, lek och utevistelse både för de boende och för dem som kommer att vistas på dagcentret. För de minsta barnens lek föreslås på kvartersmark två mindre lekplatser i anslutning till gånggränderna och Stinsens trädgård. Även inom dagcentrets område kommer mark för lek och utevistelse att tas i anspråk i anslutning till Stinsens trädgård.

TRAFIKSYSTEM.

Trafikmatningen av planområdets byggnadskvarter sker från två punkter på Centralgatan, i öster ansluter Grevegatan, i väster bussterminalen mittemot Järnväggsgatan. Från Grevegatan, som förlängs något åt norr och därefter leds åt väster, nås i tre punkter bostädernas två garagegårdar och dagcentrets parkering. I övrigt föreslås utfartsförbud mot Centralgatan och del av Grevegatan. För att nå parkeringen norr om stationshuset utnyttjas gatan väster därom, Viaduktgatan, som i vinkel ansluter till Centralgatan knappt 200 m väster om planområdet.

Från korsningen mellan Centralgatan och Järnväggsgatan ansluter bussterminalen, utformad med enkelriktad rundkörning och f.n. två bussuppställningsplatser. Planförslaget medger en utökning till fem uppställningsplatser och en i reserv om busstrafiken i framtiden utökas och t.ex. samtliga busslinjer har terminalen som utgångspunkt. Även taxi- och ambulans trafik tillåts utnyttja terminalutfarten liksom biltrafik för rörelsehindrade. Söder om stationshuset finns nämligen uppställningsplatser för rörelsehindrades fordon och för taxi. I övrigt avses privat biltrafik förbjudas inom nämnda område.

Längs planområdets norra kant löper ett viktigt öst-västligt stråk för gående och cyklande. Det utgör en del av ett huvudstråk på gamla spårområdet mellan Bruksgatan i väster och områdena öster om väg 22 via f.d. järnvägsbron över denna väg. Från stråket finns flera förbindelser åt söder till Centralgatan. Den viktigaste leder tätt förbi stationshusets västgavel och ger god anknytning också till övrig centrum-bebyggelse och bussterminal. I anslutning till korsningen mellan huvudstråket och denna tvärförbindelse kan en ny personalgång till Höganäsbolaget komma att arrangeras. Vidare finns omedelbart öster om stationshuset en tvärförbindelse, som via en mindre sidoförskjutning når Centralgatan samt en gångförbindelse längs Grevegatan. Slutligen finns inom kvartersmark de två tidigare nämnda gånggränderna i vinkel, kring vilka bostadsbebyggelsen grupperats. Gränderna utgår från var sin garagegård och har anslutningar dels västerut genom Stinsens trädgård, dels söder- och österut till Central- och Grevegatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Nya ledningar för vatten och avlopp kommer att byggas såväl i stråket mellan stationshuset och dagcentret, avsedda bl.a. för Höganäsbolaget, som i Grevegatan. Till dessa kan ledningarna i övrigt inom planområdet anslutas.

Elförsörjningen sker genom anslutning till befintligt system.

Uppvärmningen kan ske genom vattenburen värme från befintlig fjärrvärmeanläggning i stationsområdets centrumbebyggelse. Anslutande kulvertledning förlägges norr om stationshuset och dess framtida annex.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet i skyddsrumsområdet Höganäs nedre med ett skyddsrumbehov som kommer att beaktas i samband med byggnadslovsprövningen.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Planförslaget är utformat med hänsyn till de råd och anvisningar för planering av bostadsbebyggelse som utgivits av Stådens planverk 1975, Bostadens grannskap. Därvid har de rekommenderade avstånden till lekpark med bollplan överskridits. Detta beror på planområdets läge i innerstaden och därmed följande kommunala strävan till ett intensivt markutnyttjande. Närmsta lekpark finns vid Folkparken och närmsta bollplan är idrottsplatsen Julivallen, båda ca 450 meter från planområdet.

Under planarbetets gång har samarbete skett med Kjessler & Mannerstråle AB i Helsingborg betr. trafikplanering. En grundundersökning har utförts av AB Svensk geoteknisk undersökning i Helsingborg. Grundkartan har upprättats av stadsingenjörskontoret i Höganäs.

Planarbetet har skett i samråd med kommunens planeringsutskott. Samråd har även skett med planenheten och vägverket. Dessutom har under planarbetets gång samrådsmöte hållits med berörda fastighetsägare. Kritik riktades mot den ökade trafiken i Grevegatan, orsakad av gatu- och fastighetskontorets, dagcentrets och bostädernas behov. Förslag framkom att trafik till de offentliga byggnaderna skulle ske på Viaduktgatan. Som en konsekvens av detta har parkeringen till gatu- och fastighetskontoret knutits till Viaduktgatan.

Lund 1983.05.05

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

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1984-12-19

Lars Nilsson *Bernander*

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

2/2 1984 § 4 betygari

I tjänsten

Stefan Romare
Kom. fullm. sekr.