

1284-P012

karta: P 2

Upprättade år	1984	Dnr	11.082-2828-81
Ärende			
Fastställelse av ändring av stadsplan för kv Thor m m i Höganäs			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun		Län	
Höganäs		Malmöhus	

Till akten hör

1 band19 numrerade sidor- inneliggande karta1 annan karta

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län
Planenheten
Blark A William-Olsson

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

b) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.

2 §

MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas

2 mom utgår

3 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

4 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.

3 § utgår

4 §

BYGGNADSSÄTT

1 mom På med F betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående.

2 mom På med S betecknad mark skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 mom utgår

5 §

BYGGNADS LÄGE

1 mom Inom med F betecknad mark får uthus eller garage uppföras i tomtgräns om så provas lämpligt.

2 mom utgår

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län

Planenheten

Blark A William-Olsson

6 § Utgår

7 §

EXPLOATERING AV TOMT

1 mom utgår

2 mom På tomt som omfattar med F betecknad mark får endast en huvudbyggnad jämte ett uthus och ett garage uppföras.

3 mom På tomt som omfattar med F betecknad mark får högst en fjärdedel bebyggas.

4 mom På med F betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I det fall gårdsbyggnad får uppföras får däri boningsrum inte inredas.

8 §

BYGGNADS UTFORMNING

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

2 mom Där våningsantal inte finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

3 mom På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

4 mom På med I, II eller III betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,5, 6,5 resp 10,5 m och uthus eller garage inte till större höjd än 2,5 m.

5 mom utgår

6 mom På med punkt- och kors resp ringprickning betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än 2,8 resp 5,0 m.

9 §

UTFARTSFÖRBUD

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

10 §

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i 2 § 1 mom och 8 § 6 mom föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om inte byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

Beskrivning tillhörande

förslag till ändring av stadsplan för

kv. THOR m. m.

Höganäs kommun, Malmöhus län.

11.082	2828	81
Ink. 1981-07-06		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

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 kvarteret Thor gäller stadsplan fastställd 1946-02-08. För omgivande gatumark samt för angränsande områden gäller stadsplaner fastställda 1917-04-14, 1922-09-22, 1944-11-02, 1946-10-18, 1955-07-06, 1957-01-24, 1958-05-21, 1960-03-15, 1962-01-30, 1972-06-22.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Planområdet ligger i västra delen av Höganäs tätort mellan stadshuset och ett avsnitt av affärsgatorna Köpmansgatan - Storgatan. Området omfattar kvarteret Thor med omgivande gator.

Kvarteret är till allra största delen bebyggt. Enhet i sydvästra hörnet i korsningen Köpmansgatan - Vasagatan finns en ariveren tomt som används till parkering. Längs Torggatan i kvarterets norra hälft ligger sex äldre friliggande enfamiljshus med uthus vilka tillsammans utgör en välavstämd småskalig miljö väl värd att bevara. På hörnploten Torggatan - Järnvägsgatan ligger ett större välproportionerat bostadshus. Längs Storgatan - Köpmansgatan är husen av mer skiftande ålder, kvalitet och karaktär. Huset i hörnet mellan Järnvägsgatan och Storgatan är kvarterets enda trevåningshus. Det innehåller i bottenvåningen butiker och i ovanvåningarna bostäder. Västerut längs Storgatan följer tre bostadshus på mindre tomter. Utefter gatusträngen i korsningen Storgatan - Köpmansgatan utbreder sig en magnifik trädgård med tillhörande patriciervilla från tidigt 1900-tal, innehållande läkarmottagning och bostad.

Trädgårdsvegetationen i kvarterets inre är mycket omfattande. Nämda dominerande trädgård är närmast att likna vid en parkanläggning med stora lövträd, fruktträd, gångsystem och gräsytor.

Terrängen är mjukt lutande och högst vid Köpmansgatan, lägst vid Torggatan.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Det primära syftet med planförslaget har varit att möjliggöra en lokalisering av ny systembolagsbutik i kvarterets sydvästra del. Enligt gällande plan är hela kvarteret nämligen reserverat för bostäder. Nämda syfte tillgodoses genom att kvarterets sydvästra del reserveras dels för bostäder och handel, dels för parkering och en kort infartsgata. I övrigt sker i planförslaget en anpassning till befintliga förhållanden för norra och sydöstra delarna av kvarteret samt en anpassning till modernare planeringsprinciper för mellersta delen. Detta betyder att kvarterets norra del reserveras för friliggande enfamiljshus, dess sydöstra del för bostäder och handel samt dess mellersta del för radhus med garage som komplement till dessa. Enligt gällande plan är byggrätten för mellersta delen ca 50% högre än den föreslagna med åtföljande större bilplatsbehov. Ändringen och minskningen av exploateringen har skett för att förbättra bostadsmiljön och få ett rimligare förhållande mellan bostads- och bilplatsytorna. Ny systembolagsbutik i centralt läge, i stora, ändamålsenliga lokaler och med tillräckligt antal parkeringsplatser i nära anslutning till butiken har sedan lång tid varit ett önskemål från såväl personal som kunders sida. Enligt planförslaget inryms systembolagsbutiken och ytterligare någon butik i bottenvåningen av en byggnad med lager i en överbyggd gård på norrsidan och ett våningsplan ovanpå butikerna längs Köpmansgatan. Samtliga butiker har entré mot gatan. Byggnadens ovanvåning inrymmer högst 5 bostadslägenheter med entré från en loftgång på norrsidan och ett trapphus vid byggnadens östgavel. Vid motsatta gavel, närmast korsningen Köpmansgatan - Vasagatan, vidgas gaturummet till en liten torgplats som förbättrar korsningens siktförhållanden. Norr om byggnaden ligger närmast Vasagatan på gatumark en parkeringsanläggning, som i första hand är avsedd för butikernas kunder men även genom samnyttjande är avsedd för de boende och deras besökande. Norr om lagret ligger i sin tur en inhägnad lastgård med personalparkering. Utanför inhägnaden finns på tomtmark ytterligare några parkeringsplatser till bostadslägenheterna. Både parkering och lastgård nås via en infartsgata som mynnar i Vasagatan. Längs Torggatan reserveras marken liksom i tidigare plan för friliggande bostäder. I kvarterets sydöstra del kan det ske en utökad butiksverksamhet genom att marken där reserveras för bostäder och handel. Tidigare stadsplans möjlighet till trevåningsbebyggelse i tomtgräns bibehålls. Avsikten med detta är främst att kvarteret i delen mot Kyrkplatsen genom det slutna byggnadssättet ska medverka till skapandet av en fast platsbildning. P.g.a. de befintliga husens egenvärde och ev. svårigheter till samordning av nybebyggelse föreslås dock övergångsbestämmelser, som tillåter ombyggnad av befintliga byggnader, med inskränkningen att byggnadsvolym eller våningsantal inte får ökas.

En radhusgrupp, som har illustrerats bestå av 19 hus i 2 våningar föreslås på den magnifika trädgårdstomten i korsningen Storgatan - Köpmansgatan. Den husplacering som i gällande plan visas längs Storgatan - Köpmansgatan med byggnadsrätten utmed kvartersgränsen betyder att bostäderna särskilt i bottenvåningen bli mycket utsatta för buller och avgaser. Denna placering av hus i tre våningar skulle också medföra besvärande skuggor på gården och dess lekplatser norr om husen. Detta motiverar en ändring av bebyggelsesättet till radhus medan det centrala läget fortfarande motiverar ett intensivt utnyttjande. En följd av den täta bebyggelseformen är dock att endast delar av trädgården och dess träd kan bevaras. De illustrerade radhusen har placerats kring en större samlad grönyta för bl.a. småbarnslek. Husens entréer riktas in mot grönytan medan deras uteplatser riktas åt motsatta sidan. Huskropparna placeras således indragna från omgivande gränser och bebyggelse. I norr avslutas radhusbebyggelsen med en garagegård, som nås via den tidigare nämnda infartsgatan med mynning i Vasagatan. För att minska miljöstörningarna placeras den ena garagelängan i gränsen mot trädgårdarna norr därom och fungerar därvid som en buffert. I övrigt avgränsas omgivande trädgårdar med skyddande murar mot infartsgatan och parkeringsanläggningen.

Radhusgruppen planeras innehålla vissa gemensamma anläggningar på kvartersmark, t. ex. grönytan för bl.a. småbarnslek, gångvägarna och garagegården. Även en gemensam central antennanläggning kan komma ifråga. Det förutsätts att denna typ av gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas med stöd av anläggningslagen.

Trafikproblemen kring bl.a. korsningen Storgatan - Köpmansgatan - Långarödsvägen har studerats i en särskild trafikutredning utförd av Kjessler och Mannerstråle AB i Helsingborg. Bakgrunden är Köpmansgatans dubbla roll i trafiksammanhang. Dels utgör gatan i egenskap av ett av Höganäs viktigaste affärsstråk målpunkt för många Höganäsborns inköpsresor, dels är gatan en viktig genomfartsled för trafik mellan bl.a. Höganäsbolaget vid Bruksgatan norr om Sundstorget och Långarödsvägen - riksväg 22 söderut. Utredningen föreslår som en kortsiktig lösning bl.a. att man enkelriktar Köpmansgatans båda ändpunkter in mot gatan, varvid genomfartstrafiken leds andra vägar. Som exempel på slutlig lösning visas en ombyggnad där Köpmansgatan - Storgatan österut resp. Långarödsvägen - Storgatan västerut förbinds. Köpmansgatan - Storgatan österut bildar därvid ett sammanhängande affärs- och servicestråk. Planförslaget tar hänsyn till utredningens lösningar främst genom att plats för gatuombyggnaderna reserveras i korsningen Storgatan - Köpmansgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Nya avloppsledningar enl. duplikatsystem bör byggas i Vasagatan och Torggatan för anslutande avloppsledningar från de delar av kvarteret som ligger längs nämnda gator. Övriga delar av kvarterets avloppsledningar liksom hela kvarterets vattenledningar ansluts till befintligt ledningssystem i omgivande gator. Likå sker elförsörjningen genom anslutning till befintligt system.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun föreligger inte något skyddsrumbehov för kvarteret.

PLANARBETE OCH SAMRÅD

Grundkartan har upprättats av stadsingenjörskontoret i Höganäs.

Under planarbetets gång har samrådsmöte hållits med berörda fastighetsägare, varvid kritik främst riktades mot föreslagen parkering och bostadsbebyggelse. Denna kritik har upprepats i samband med planförslagets formella utställande.

Med anledning av ovanstående har förslaget reviderats. Systembolagsbutikens parkering föreslås bli avskärmad mot fastigheten norr därom med en mur längs fastighetsgränsen. Radhusbebyggelsen och tillhörande garage har minskats till att enbart omfatta stg 353 och 356. En garage-länga placeras i gränsen mot trädgårdarna, vänder ryggen mot dessa och fungerar som en buffert. Radhusen illustreras placerade kring en större samlad grönyta och indragna från omgivande gränser och bebyggelse.

Samråd har vidare skett med länsstyrelsen, vägförvaltningen och televerket, som inte haft några erinringar.

Lund 1980-01-09

Reviderat 1980-09-19

Stefan Romare Christer Jarnlo
Stefan Romare Christer Jarnlo

Arkitekter SAR

Stefan Romare Christer Jarnlo
Stefan Romare Christer Jarnlo

Arkitekter SAR

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1983-12-15

Baro Bengtsson / A. Willebrandt

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
15/4 1981 30 betygan

I tjänsten

Frank Jarnlo
Kom. fullm. sek.