

Akt nr:
1284 - P01/237

AU\$1284-P01/237

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

HANDLINGAR

1284-P01/237

Upprättade år 2001	Dnr M01365
Ärende Detaljplan för kvarteren EROS och VESTA	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

1284-P01/237

karta: P (2st)

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med biferts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall fagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

65 numrerade sidor

1 inneliggande karta

2 annan karta P₁



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2001-04-10

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för kv. **Eros och Vesta**, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2000-12-14 § 122 antagit detaljplan för kv. **Eros och Vesta**, Höganäs kommun.

Överklagande över Kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2001-02-15.

Överklagande av Länsstyrelsens beslut har 2001-03-22 avslagits av regeringen.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 22 mars 2001.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad
010507

9

Detaljplan för

kv. EROS och VESTA i Höganäs

Området kring Öresundsskolan

Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Plankarta skala 1:1500 med illustration

Grundkarta skala 1:500

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Program

Samrådsredogörelse, samt efter utställning

Utställningsutlåtande

BAKGRUND

Kvarteren Eros och Vesta är centralt belägna i Höganäs stad vid korsningen mellan de två affärsgatorna Storgatan och Köpmansgatan. Kvarteren ligger intill Kwickbadet och fritidsbåtshamnen och man har utblick över Öresund härifrån. I kvarteret Eros ligger Öresundsskolan, som avvecklats de senaste åren som ett led i kommunens omstrukturering av skolorna och införande av gymnasium. Kvarteret har blivit disponibelt för annat ändamål.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse samtidigt som en avvägning av kulturmiljövärden görs.

Utbyggnaden av området kring Öresundsskolan ska ses som en förtätning av Höganäs centrala delar och ett försök att förstärka en viss centrumkänsla, såväl visuellt som genom ett ökat närunderlag för handel och service.

Bebyggelsen ska vara stadsmässig och ge möjlighet till bostäder med inslag av handel och kontor. Bebyggelsen ska kunna byggas ut i etapper.

OMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Området är beläget på strandvallen i centrala Höganäs, ett stenkast från Öresund.

I området ingår de båda kvarteren Eros och Vesta. Eros yta är 8 320 kvm medan Vesta är knappt 2 000 kvm. Området avgränsas i norr av flerbostadshusen i kvarteret Möllan, i nordost av Köpmansgatan och i öster av Långarödsvägen. I söder gränsar området till flerbostadshus i kvarteret Månstorp och mot väster till bebyggelsen utmed Väpnaregatan. Bebyggelsen mot väster och öster är lägre enfamiljsbostäder. I hörnet Köpmansgatan/Storgatan ligger Widdings villa med en stor trädgård som en grön oas.

11

Kvarteret Vesta består av asfalterade ytor, rester av en gammal trädgård samt en äldre tegelvilla. Läget, med utsikt över strand och hamn, utmed Köpmansgatan, har utvecklingspotential.



Områdets läge och omfattning i Höganäs

PROGRAM

Program till detaljplan upprättades 1999-09-28. Inkomna synpunkter från programsamrådet sammanfattades i en *rapport från programsamråd* daterad 1999-11-30. Synpunkter under programsamrådet berörde exploateringsgraden i kvarteren, framför allt antalet våningar och en högre byggnads påverkan på stadsbilden, Öresundsskolans bevarande eller rivning, trafiklösningar samt miljöpåverkan.

I det fortsatta planarbete studeras tekniska förutsättningar som

- uppvärmningsmöjligheter, lokalt omhändertagande av dagvatten och transformatorstations placering etc
- Köpmansgatans trafiklösning
- ev. miljöbelastning från Höganäs AB och hamnverksamheten, ev. andra störningskällor och trafikbuller.

PARALLELLA UPPDRAG

Som ett led i planarbetet genomfördes under hösten 1999 s.k. parallella uppdrag. Sex arkitektkontor fick i uppdrag att utreda förutsättningarna för framtida utnyttjande av området för bostadsbebyggelse mm. En viktig fråga som önskades belyst var

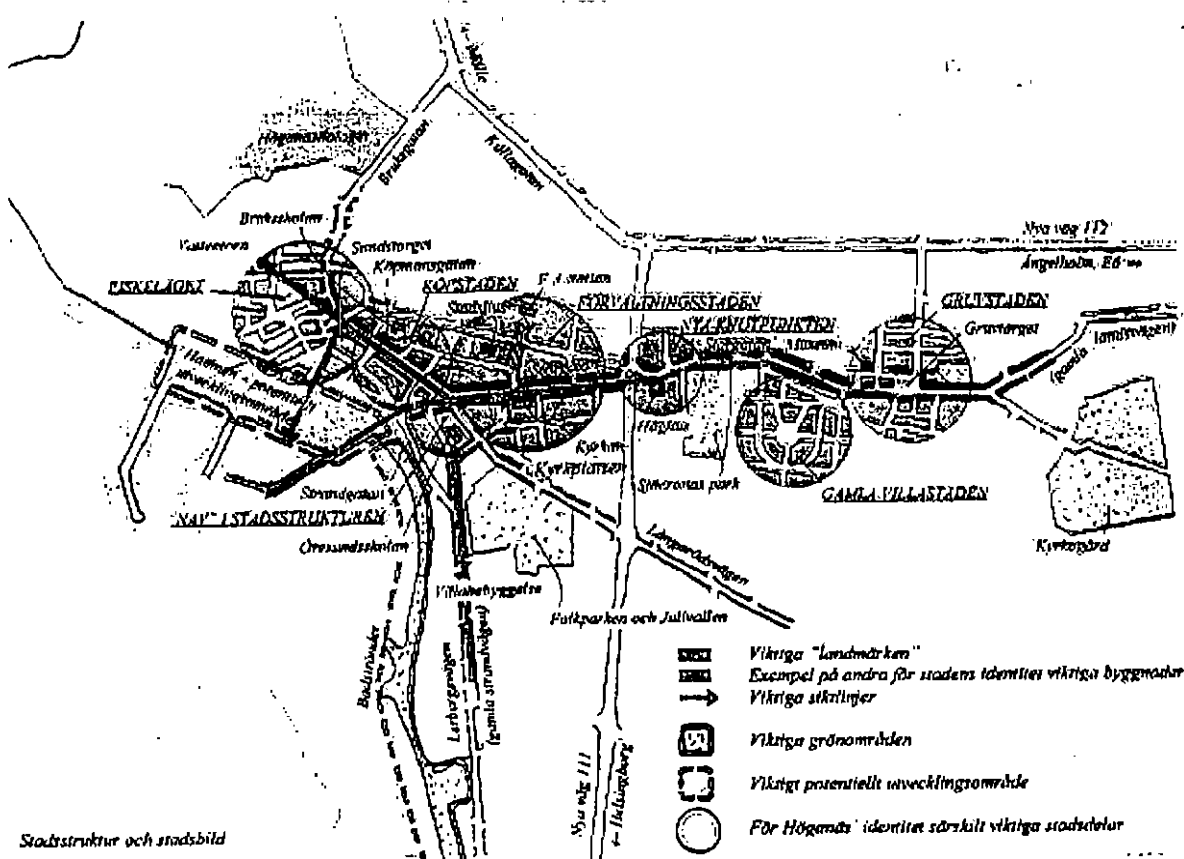
förutsättningarna för en ekonomiskt rimlig ombyggnad av skolan till bostäder och därmed bevarande av ett historiskt viktigt inslag i stadsbilden.

Av de sex arkitektkontoren fick därför tre i uppdrag att arbeta med skolan bevarad och tre i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett utnyttjande av marken utan skola. Bygg-A, Landskronagruppen och Pontus Möller Arkitekter har arbetat med bevarande av skolan, medan Michelsen Arkitekter, Nilsson & Rahmqvist Arkitekter och Vandkunsten fick förutsättningen att skolan skulle rivas och ersättas med nybebyggelse.

Efter bedömning av de inlämnade förslagen beslöt kommunstyrelsens arbetsutskott 2000-04-04 att uppdra åt planavdelningen att ta fram ett flexibelt planförslag för samråd, med illustrationar i huvudsak enligt Vandkunstens förslag men även med möjlighet till bearbetning av Pontus Möller Arkitekters förslag och med möjlighet till bibehållande av Öresundsskolans äldre del.

ÖVRIGA PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Utgångspunkt för planen



Storgatan – Köpmansgatan – Bruksgatan knyter samman denna polycentriska stad, och ger också kontakt till stranden och hamnen – ett utvecklingsområde med stora framtida möjligheter. Bland svenska städer av denna storlek är det unikt med två stadsmässiga torg på så långt avstånd från varandra som Gruvtorget och Sundstorget. Dessa torg kompletteras av Kyrkplatsen och biblioteksplatsen.

Som ett nav i denna säregna stadsstruktur ligger kvarteret Vesta, där stråket från hamnen möter Storgatan och Köpmansgatan, och där den 1932 rivna holländarekvarnen utgjorde ett viktigt landmärke. Kvarteren Vesta och Eros har stadens kanske mest centrala läge, där Öresundsskolan även bildar riktpunkt från den gamla strandvägen i söder. De båda kvarterens omedelbara närhet till köpstaden, förvaltningsstaden, hamnen, stranden och Folkets Park gör dem mycket attraktiva för bostäder.”

Centrum

Kommunen arbetar aktivt med att stärka den struktur staden har idag med ett långt centrumstråk. Genom *TORG TILL TORG*, ett projekt som syftar till förstärkning av det offentliga rummet från Gruvtorget ner till Sundstorget, håller stadsbilden etappvis på att förskönas och därmed bli trevligare och lättare att orientera sig och röra sig i.

Handel

Tillsammans med representanter för stadens handelsmän har ett projekt påbörjats med syfte att göra främst detaljhandeln mera attraktiv i Höganäs. Handelsplaninstitut visade 1998 i en *HANDELSANALYS* på möjlighet till ett differentierat handelsstråk från Gruvtorget ner till Sundstorget där stråkets delar fått olika identitet med avseende på handelsutbudet. I slutsatserna framfördes att kommunen borde utreda förutsättningarna för att skapa Höganäs centralpunkt vid Öresundsskolan med näringslivet som grundpelare.

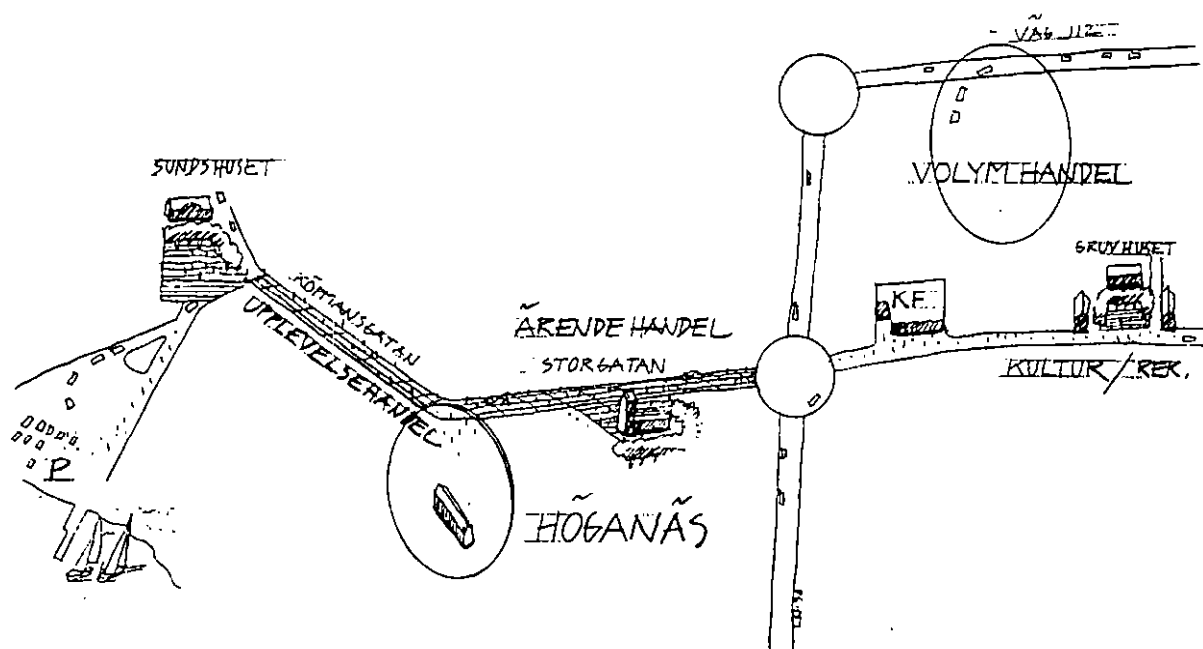


Illustration ur Konsekvensanalys av Handelsplaninstitut 1998.

Närhet till havet

Höganäs är en bruksort men också en hamnstad. Kommunens målsättning är att knyta samhället mera till havet, att öppna för utblickar och mera direkt kontakt med vattnet. Sedan ett par år pågår en upprustning av hamnområdet och Kwickbadet. Som ett led i detta arbete ingår förädling av marken i kvarteren Eros och Vesta. En extra kvalitet för de boende kan t ex vara egen båtplats i hamnen.

Kulturmiljö och fornlämningar

En kulturhistorisk bebyggelseinventering är gjord 1996 och finns som bilaga till programmet. Sammanfattningsvis bedöms Öresundsskolan ha ett kulturhistoriskt värde. I Höganäs finns tre större skolbyggnader från 1900-talets början; Öresundsskolan, Bruksskolan och Eric Ruuthskolan, som alla tre utgör dominerande inslag i stadsbilden i respektive stadsdel. Skolorna är kopplade till stadsutvecklingen på 1920- och 1930-talen och har ett identitetsskapande värde för Höganäs.

Om än mindre enhetlig och påkostad än Bruksskolan och Eric Ruuthskolan, har Öresundsskolan arkitektoniska kvaliteter i sin utformning och i murningens detaljer, vilket kunde motivera ett skydd i detaljplan.

Inga fornminnen är kända från området. Under mark dolda fasta fornlämningar är skyddade jämlikt lagen om kulturminnen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i lagen om kulturminnen.

Trafik

Såväl Storgatan som Långarödsvägen och Köpmansgatan är viktiga trafikstråk i Höganäs. Köpmansgatans skala och orientering gör den lämplig att flanera utmed. Därför kan det bli aktuellt att underlätta för de gående/cyklande men ändå ha kvar möjlighet till biltrafik på gatan. Utformningen av kv Vesta tillsammans med Köpmansgatans entré är därför av största betydelse. I de parallella uppdragen ingick trafikfrågan.

Utgångspunkten för fortsatt planarbete är att bibehålla samtliga gator i deras nuvarande sträckning och med olika grader av trafikdämpande åtgärder skapa större säkerhet och trygghet. Det är därvid underförstått att Väpnaregatan fortfarande saknar sin koppling till Storgatan/Kvarngatan och att den i mynningen mot Strandgatan tonas ner som ren bostadsgata.

Tydligare förhållanden i korsningen Köpmansgatan/Storgatan/Långarödsvägen eftersträvas. Även om korsningen är komplicerad idag är dock trafikbelastningen inte större än att relativt begränsade ingrepp är aktuella. En minicirkulationsplats framstår som både ändamålsenlig och med bra funktion för att reda upp korsningens problem. Avvikande, ev upphöjd, beläggning i korsningen och de närmaste gatupartier, främst Köpmansgatan, kan också bidra till ett lugnare trafiktempo och en tydligare signal om att många fotgängare rör sig här – detta utan att minska tillgängligheten till butiksmiljön i gatan.

Kollektivtrafik

Höganäs busstorg är beläget ett par hundra meter nordost om området. Bussarna är regionala. På sikt diskuteras spårburen kollektivtrafik alternativt separat bussbana till Helsingborg parallellt med väg 111. I ett förslag från studeranden vid högskolan i Helsingborg visas på möjligheten att ta in spårburen trafik via Långarödsvägen till stadens mest centrala plats; kvarteret Vesta.

Parkering

Det kan konstateras att balans mellan utnyttjande och parkeringstillgång måste skapas. Längsparkering, där detta kan skapas, kan räknas in som tillgänglig för samnyttjande för bostads- och besöksparkering. Mer kostnadskrävande parkeringsanläggningar, såsom källarparkering, kan vara svårt att finansiera. Däremot kan enklare däck anläggas till en sådan kostnad att det kan rymmas inom exploateringen, t.ex. kan nuvarande markparkering i Vesta sänkas till den lägre nivå som svarar mot Kvarngatans och byggas över med ett däck i Köpmansgatans nivå.

Trafikbuller

På *Långarödsvägen* framför Öresundsskolan har uppmäts 2000 fordon/dygn, hastigheten är 50 km/timme. Vid bullerberäkning kan dygnsekvivalenta ljudnivån på avståndet 10 m från vägmitt bestämmas till 60 dB(A). 40 m från vägmitt är ljudnivån nere i 54 dB(A).

På *Storgatan* just öster om korsningen Storgatan/Köpmansgatan/Långarödsvägen har uppmäts 3 500 fordon/dygn. Vid hastigheten 50 km/timme kan dygnsekvivalenta ljudnivån bestämmas till 62,5 dB(A) 10 m från vägmitt, medan nivån är nere i 54,8 dB(A) 60 m från vägmitt.

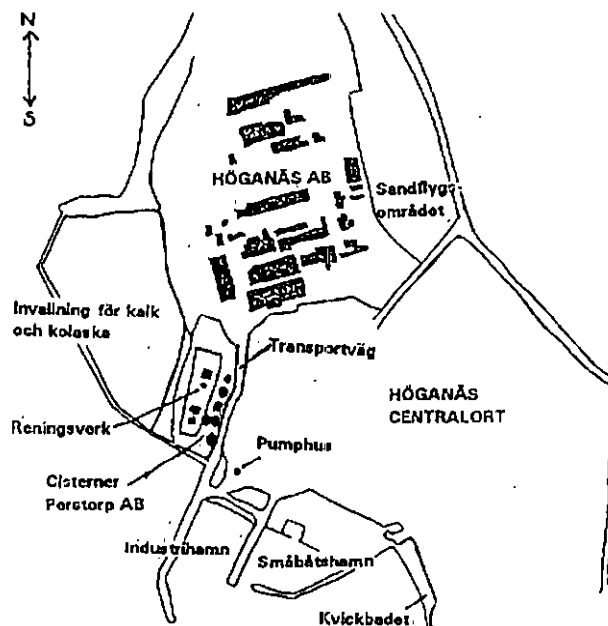
Följande riktvärden bör uppnås enligt länets miljöskyddsprogram vad det gäller planeringsmål; 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad samt 70 dB(A) max. Vid uteplats i anslutning till bostad och inomhus 30 dB(A) ekvivalent nivå + 45 dB(A) max.

Hälsa och säkerhet

I en Miljökonsekvensbeskrivning för Hamnområdet i Höganäs upprättad 1995-05-05 av Kjessler & Mannerstråle hämtas följande;

"Industrihamnen som ligger ca 500 meter öster om hamnplanen ägs av Höganäsbolaget och används huvudsakligen som bulklasthamn. Lasten består av järnmalmsslig, koks/antracit samt torra och fuktiga aloxidmaterial (lera). Under 1994 anlöpte 125 fartyg vilket ger en genomsnittlig frekvens på 3 fartyg i veckan under nyttjandetiden mars – dec. Genomsnittlig lossningstid beräknas till 9,5 timmar per fartyg.

Höganäsbolaget har ett koncessionstillstånd från 1992. I koncessionstillståndet ingår sex intilliggande cisterner med hantering av metanol och vinylacetat, vilka ägs av Perstorp AB. Varje tank har överfyllnadslarm, nivåvisning, tryck- och vacuumventiler samt vattensprinkler. Uppskattningsvis anlöper 20 båtar per år industrihamnen för lossning, vilket sker med fasta ledningar till cisternerna. För vidare transport till Perstorps fabriker sker transporten med lastbilar via Höganäs ABs område.



Höganäsbolagets byggnader och lokalisering (Kjessler & Mannerstråle)

Mellan industriområdet och hamnen ligger reningsverket som producerar 2 600 ton avvattnat slam per år.

Den tunga trafiken till och från industrihamnen kör på Höganäs AB:s egen asfalterade väg norrut. Lastbilarna behöver således inte köra genom samhället.

Genom att förbättra filteranläggningarna och att lägga råvarulagret under tak har bolaget under de senaste åren kraftigt minskat spridningen av stoft från industriområdet. Diffus damning kan dock fortfarande uppstå i hamnen vid lossning och under transport. Under 1993 har mätningar av stoftnedfall från Höganäsindustrin gjorts i Höganäs samhälle. I utredning av VBB-VIAK: "Sandflygsområdet, hälso- och riskanalys avseende utsläpp från Höganäs AB" drogs slutsatsen att utsläppen från Höganäs AB:s verksamhet inte utgör någon hälsorisk för kringboende.

Vid lossning av metanol och vinylacetat i industrihamnen uppstår ett visst högfrekvent, monotont ljud från pumpledningarna. Lossningen som pågår dygnet runt har gett upphov till klagomål på buller under stilla sommarkvällar. Under lossning av slig, koks och antracit kan oljud förekomma då båtarna öppnar och stänger sina lastluckor. Även transport med lastbilar till Höganäs AB kan orsaka buller. Ett visst dovt ljud uppkommer även då fartygen anlöper och lämnar hamnen vilket pågår i 30 – 45 minuter. Kranen är relativt tyst. Vindar från väst och nordväst dominerar (SMHIs mätning i Helsingborg 1974 – 1980 samt Kullen 1972 – 1978)."

Räddningstjänsten har insatsplaner för cisterner och industrierna.

Höganäs AB har i ansökan till Miljödomstolen 1998 begärt tillstånd för en utökad produktion samt en utökning av deponin inom invallningen norr om hamnen. Metallpulvertillverkningen sker inom den norra delen av industriområdet. Miljödomstolen lämnade 2000-05-11 tillstånd till utökad verksamhet vid industrianläggningen och till lastning/lossning vid hamnen samt deponering vid Rögla. För utökad deponering på invallningen krävs ändrad detaljplan. Planarbete pågår.

Inom kv Vesta har det tidigare funnits en bensinstation. Det är osäkert om sanering gjorts. Därför måste marken undersökas och ev. tankar borttransporteras.

Lägenhetsbeståndet och bostadsefterfrågan

Det totala lägenhetsbeståndet i kommunen är fn drygt 10 000 lägenheter varav ca 7 500 i småhus och drygt 2 500 i flerbostadshus. I centralorten (inkl. Nyhamnsläge och Strandbaden) var vid den senaste totalgenomgången (FoB 90) lägenhetsfördelningen följande:

406 st (8,6%)	1 rok
967 (20,5%)	2
1299 (27,5%)	3
1019 (21,6%)	4
600 (12,7%)	5
430 (9,1%)	6+

Ägarkategori:	Enskilda	78%
	Allmännyttan	15%
	Bostadsrättsföreningar	3%
	Övriga	4%

Lägenhetstyper:	Småhuslägenheter	7 300
	Hyreslägenheter	2 000
	Bostadsrättslägenheter	300
	Summa	9 600

FÖRSLAG

Kv Vesta – stadsbild

Den offentliga miljön i anslutning till Vesta är viktig; möjligheterna att skapa offentlig miljö med attraktivitet och i samklang med stadens mönster i övrigt bör utnyttjas.



Vy från Kvarnplatsen (Pontus Möller)

Om någon plats i staden överhuvudtaget ska markeras med ett högt hus är det denna. Höghus har ett annonsvärde. Det har kommit att symbolisera framgång och framtid. Hus som manifesterar sig med höjd är alltid landmärken och orienteringspunkter. De byggs för att synas – och helst på långt håll. Orienteringspunkter behövs i stadslandskapet, speciellt i Höganäs långsträckta låga bebyggelse. Under industriepokens glansdagar var Höganäs siluett ett utropstecken av skorstenar.



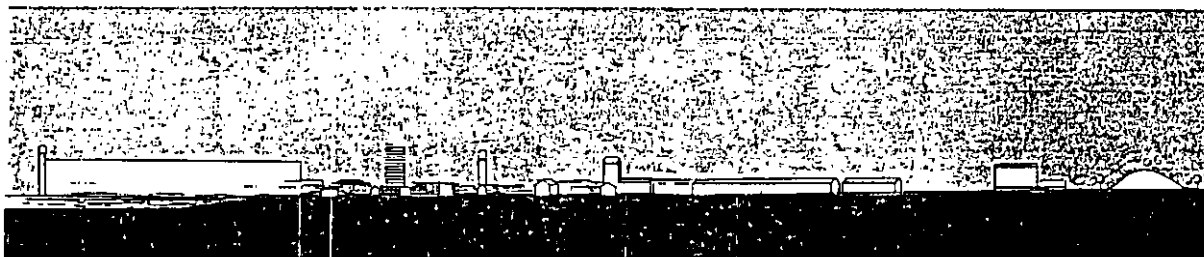
Höganäs gamla "taggiga" siluett med skorstenar och vattentornen



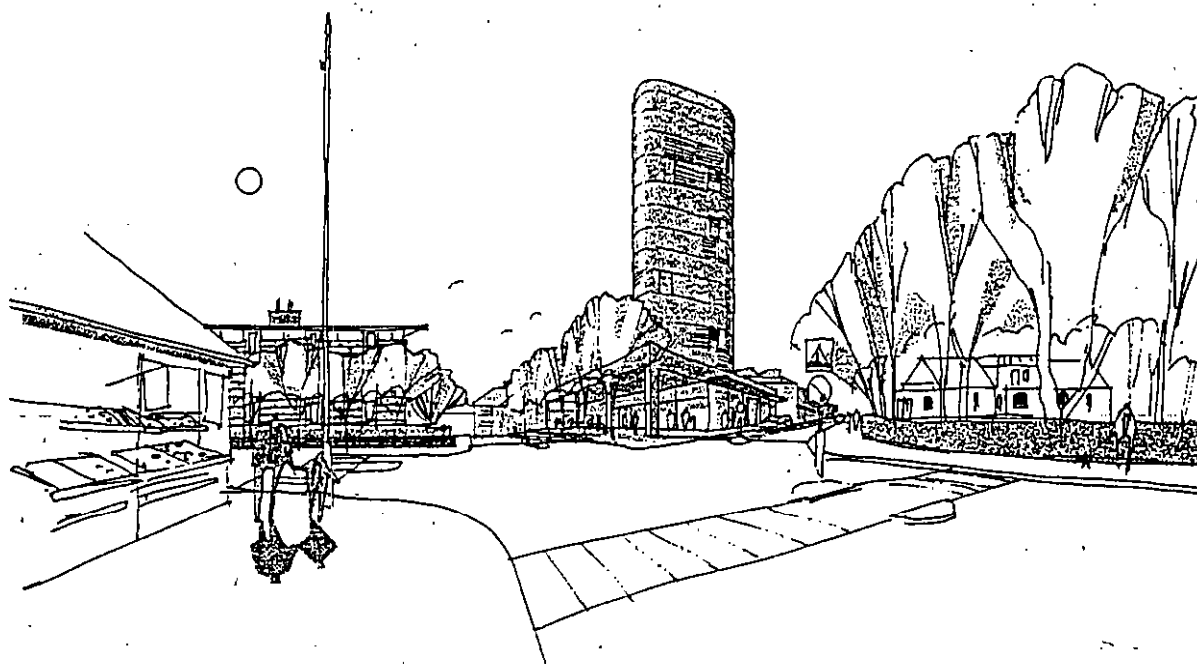
1. Höganäs kyrka, 34m 2. Vattentorn av Syrillus Johansson, 42m 3. Vattentorn i Sandflyget, 42m
4. EPA-huset, 24m 5. Brors Backe, 22m 6. Tivolibunken, 14m 7. Höganäs AB:s byggnader, 20-30m
Kartan visar var Höganäs högre byggnader och landmärken ligger. Höjder angivna ovan kringliggande marknivå.

Förslaget innebär att ett högre hus placeras på ett större husfundament. Övergången i skala mellan höghuset och omgivande bebyggelse görs därmed mjukare. Bottenvåningen är öppen för allmänheten. Placeringen är förskjuten i förhållande till Storgatan och ger därmed en riktning in mot Köpmansgatan – och centrum – en rörelse i stadsbilden.

Ett högre hus måste vara uttryck för en gestaltningsidé och teckna sig som en solitär. Byggnaden ska vara slank och gärna appellera till de två vattentornen.



Väst-östlig sektion genom Höganäs med nya byggnader i Kv. Eros och Vesta



Perspektiv från Storgatan (Tegnestuen Vandkunsten)

Kv Eros - stadsbild

Målsättningen är en kvartersbebyggelse med hög grad av transparens, dvs luckor i bebyggelsen som ger kontakt mellan gatumiljön och gårdsmiljön och ger utblickar från det inre av kvarteret. Detta svarar mot det rådande mönstret i tätorten.

En rytmisk disposition av kortare byggnadskroppar, ett förhållande mellan byggnader och öppna partier mellan byggnaderna som kan ge en behaglig rumsupplevelse, igenkännbar från den omgivande bebyggelsen, och en lagom anpassning till omgivningen, även med nya byggnader med andra material och uttryck.



Perspektiv från Långarödsvägen mot Köpmansgatan (BYGG-A)

Byggnader

Bebyggelsen orienteras huvudsakligen utefter gatorna – med eller utan förgårdsmark - i en form som medverkar till att forma gaturummen med en avvägd grad av slutenhet. *Ett rytmiskt spel mellan byggnader och öppningar in i kvarteren* i överensstämmelse med stadens tradition är önskvärt.

Kvarterens omgivning varierar mycket mellan de olika sidorna – olika byggnadshöjder, tätheter, utblickar, lutningar, växtlighet eller ej etc – och måste beaktas vid utformningen.

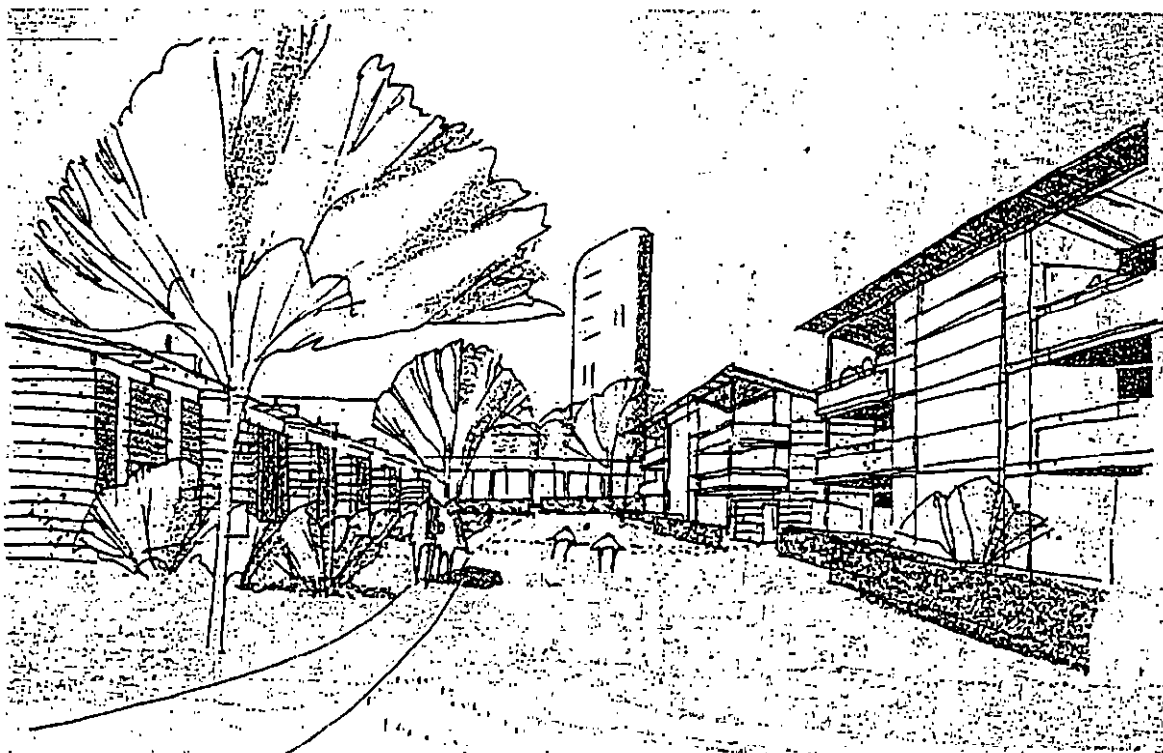
Enligt Vandkunstens förslag utgörs kompositionen av

- villan, dubbelhus i 2 våningar
- byvillan, lägenheter kring trappuppgång i 3 våningar
- höghuset, 14 våningar inklusive bottenvåningen.

Kv Eros ska ge uttryck för en urban trädgårdsstad, en viktig referens är Widdings villa i den parkliknande trädgården. Det är också ett försök att anpassa den nya bebyggelsen till angränsande småhus som ligger sida vid sida med flerfamiljshus. Den *skelmässiga spelvidden förmedlas av växtlighet*. Trädgårdsrummet mellan husraderna ska ha en parklik karaktär.

Fasadmaterial kan vara tegel eller puts med spaljéer mot östfasad och gavlar.

I *kv Vesta* kan i stort sett hela bottenplanet upptas av byggnad i en våning med våningshöga fönster. Mot Storgatan kan fasaden vara indragen så att en arkad bildas för bl a utomhus servering. Över Köpmansgatans trottoar kan tak uppföras i likhet med vad som redan finns längre norrut. Byggnadens tak kan utnyttjas som takterrass. Nivåskillnaden mot Kwickbadet utnyttjas för en trappanläggning, som blir utsiktspunkt och mötesplats – speciellt på sommaren med utsikt mot havet.



Perspektiv från Kv. Eros "gröna" insida (Tegnestuen Vandkunsten)

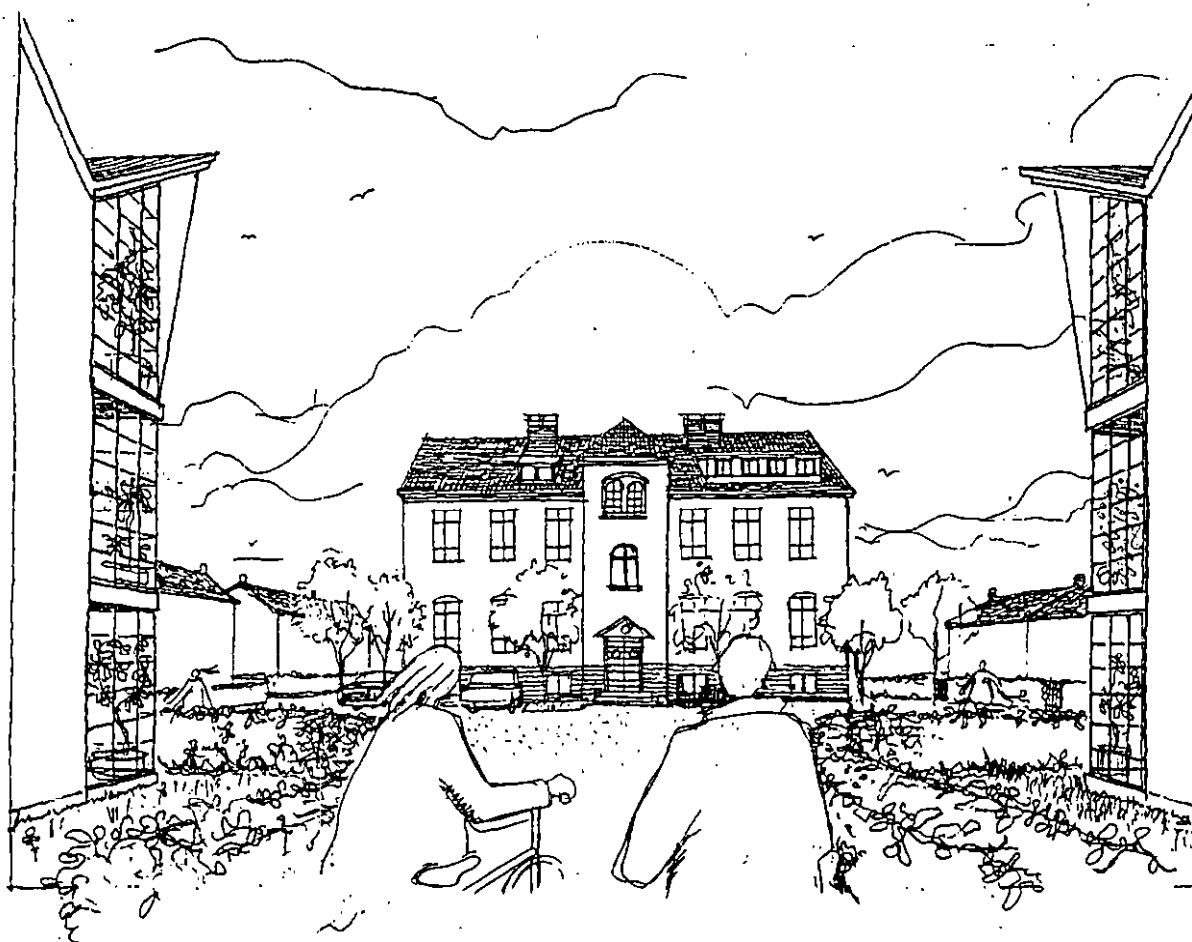


Perspektiv från Storgatan, vattensidan (Tegnestuen Vandkunsten)

En slank högre byggnad kan uppföras till högsta totalhöjd av 44 meter (ca 14 våningar inkl. bottenvåning). Material som understryker slankheten bör väljas.

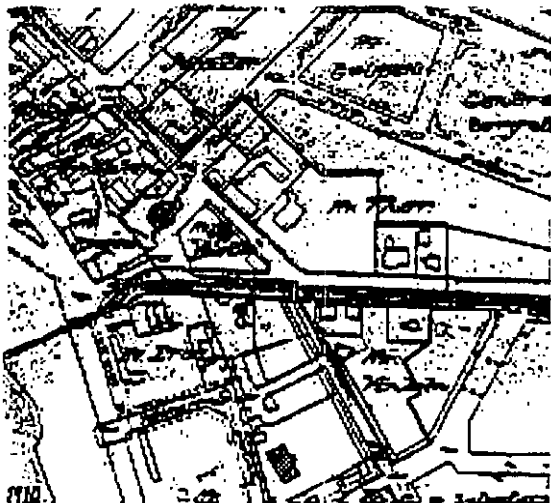
Detaljplanen möjliggör bevarande av den äldre delen av Öresundsskolan. Rivning av den påbyggda delen bör underlättas av att ursprunglig byggnadskropp finns kvar i den nuvarande skolan.

- Att bevara skolan och bygga om den till bostäder framstår som helt realistiskt från såväl teknisk synpunkt som vad gäller utnyttjandet – mått etc - för bostadsändamål
- Att bevara skolan kan också ha ett egenvärde från historisk och stadsbildsmässig synpunkt
- Den kan också ha sitt värde genom att medge en volym av en storlek som kan vara svår att passa in i dag
- Den ställer krav på utnyttjandet av den omgivande bebyggelsen genom att vara en dominerande och skuggande volym – bebyggelse öster om skolbyggnaden framstår inte som realistiskt; denna faktor kan också innebära att ett bevarande av enbart skolans äldre del har valts.



Perspektiv från Långarödsvägen (Bygg-A)

På kartan från seklets början syns såväl den ursprungliga skolan som holländarkvarnen i kv Vesta.



Karta från 1910.

Användning

Den offentliga miljön i anslutning till Vesta är viktig; möjligheterna att skapa miljö med attraktivitet och i samklang med stadens mönster i övrigt bör utnyttjas.

I kv Vesta skapas attraktiva ramar för butiks- och serviceinrättningar som kan utnyttja det kustnära läget, t ex restaurang, konditori, café, sportaffär och dagligvarubutik. 1000 kvm butiksytta syns realistisk, gärna en flerbutikslösning med inslag av restaurang/café. Även kontor är möjlig användning.

Möjlighet bör finnas att ha restaurang även högst upp.

Övriga våningar är avsedda för bostäder.

All bebyggelse i kv Eros är avsett för bostäder. I läget Storgatan/Långarödsvägen kan bottenvåning ha flexibilitet i byggnadshöjd så att butiker/kontor ev kan inredas mot norr.

Utnyttjande

Största tillåtna bruttoarea i kv Vesta föreslås till 4 200 kvm. Högsta totalhöjd 44 m.

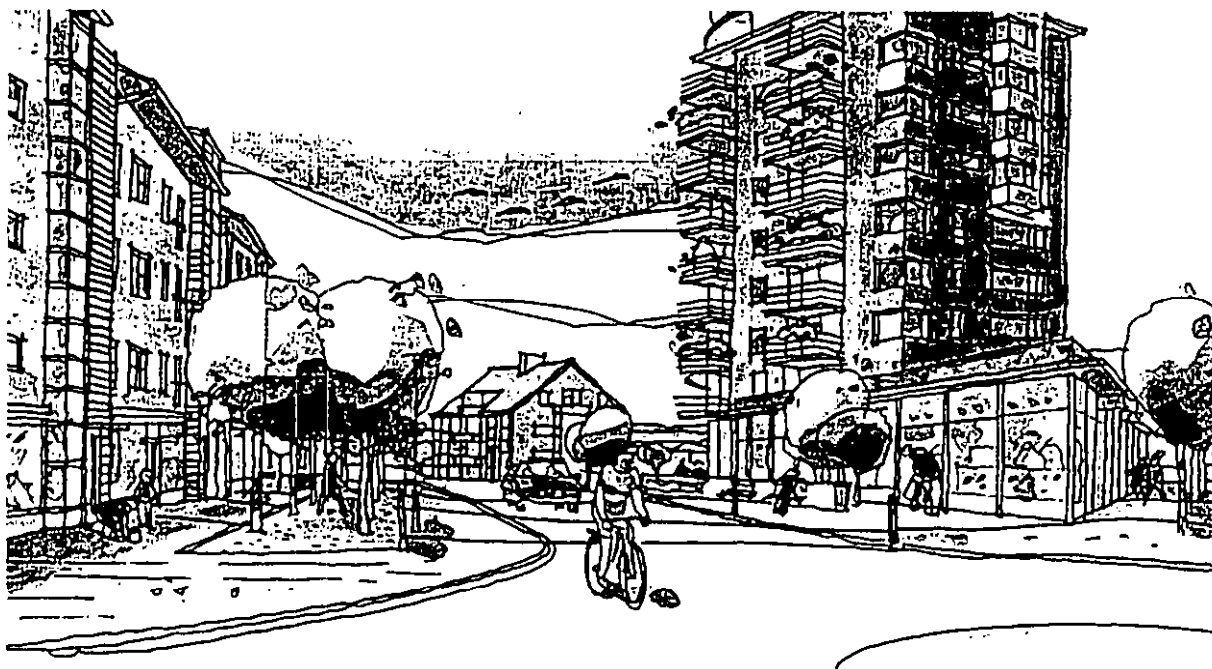
Utnyttjandet av kvarteret Eros begränsas av dels hänsynen till omgivande bebyggelse – skala, skuggning, anpassning i fasadrytmen mellan byggnader och öppnare partier etc – dels möjligheten att skapa balans i parkeringsförsörjningen med markparkering i rimligt stora enheter; å andra sidan förutsätter tillgänglighetskraven ett inte alltför lågt utnyttjande – d v s tillräckligt för att motivera hiss där detta behövs

Största tillåtna bruttoarea i kv Eros 7 500 kvm. Högsta antal våningar mot Långarödsvägen föreslås till 3 och mot Väpnaregatan 2, förutom möjligheten att bevara äldre delen av Öresundsskolan.

Trafik

För att ge tydligare förhållanden i korsningen Köpmansgatan/Storgatan/Långaröds-
vägen föreslås körbar minicirkulationsplats. Utan att minska tillgängligheten till
butiksmiljön i Köpmansgatan föreslås avvikande beläggning på denna för att även
förstärka känslan av biltrafik på gåendes villkor. En miljö med marin anknytning och
ny beläggning föreslås ner mot Kvickbadet.

Samtliga gator bibehålles i nuvarande sträckning. Väpnaregatan förblir
återvändsgata (6,0 m bred) med vändplats, tillfart sker från Lerbergsvägen i söder.
Även Väpnaregatan bör ges en utformning och beläggning som överensstämmer
med gatans ringa trafik. Mellan Väpnaregatan och Storgatan får berörda fastigheter
tillfart via gång- och cykelvägen. Endast sopbil får utfart mot Storgatan. Mellan kv.
Eros och Månstorp föreslås Lerbergsvägen ersättas av gång- och cykelväg.
Parkeringsanläggningar i kv. Eros nås i första hand från Långarödsvägen. Endast
mindre parkering sker från Väpnaregatan.



Vy från Storgatan (Pontus Möller)

Parkering

För bebyggelsen i kv Eros nödvändig parkering löses inom kvarteret. I kv Vesta för-
utsätts ett samutnyttjande mellan buiker etc och boende. En parkeringsanläggning
som innebär markparkering i Kvarngatans nivå med infart från sydväst (Storgatan)
föreslås och ett påbyggt däck i Köpmansgatans nivå med infart från öster. Därmed
uppnås också en tydligare rumslig ordning. Parkeringsnedfarten kan även nyttjas till
ev. källarparkering under byggnaden i kv. Vesta. Parkering löses på kvartersmark.
Gatuparkering föreslås i fickor utmed Långarödsvägen.

Teknisk försörjning

Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsnätet.

Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen. En ny transformatorstation skall placeras och utformas inom området. Byggrätt finns dels i kv. Eros (sydväst) och dels inom kv. Vesta som en del av centrum.

Gasledning finns i området.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bör beaktas.

Bebyggelsen bör utformas med aktivt hänsynstagande till ekologiskt tänkande beträffande byggnadernas utförande och materialval, möjligheter till recirkulation och återvinning samt låg energiförbrukning. Öresundsskolan är murat i kalkbruk och fogat i cementbruk. Kalkbruk är en förutsättning för tegelåtervinning. Möjligheten att återanvända ev. rivningsmaterial från Öresundsskolan i övriga delar av projektet bör undersökas.

Säkerhet

Problem avseende säkerheten bedöms inte föreligga avseende hanteringen i industrihamnen. I det planerade höghuset kan det ändå bli aktuellt med central avstängning av den mekaniska ventilationen. I byggskedet av höghuset bör i samverkan med räddningstjänsten olycksförebyggande och skadebegränsande åtgärder uppmärksammas.

Berörda detalplaner

Följande detalplaner berörs av planförslaget:

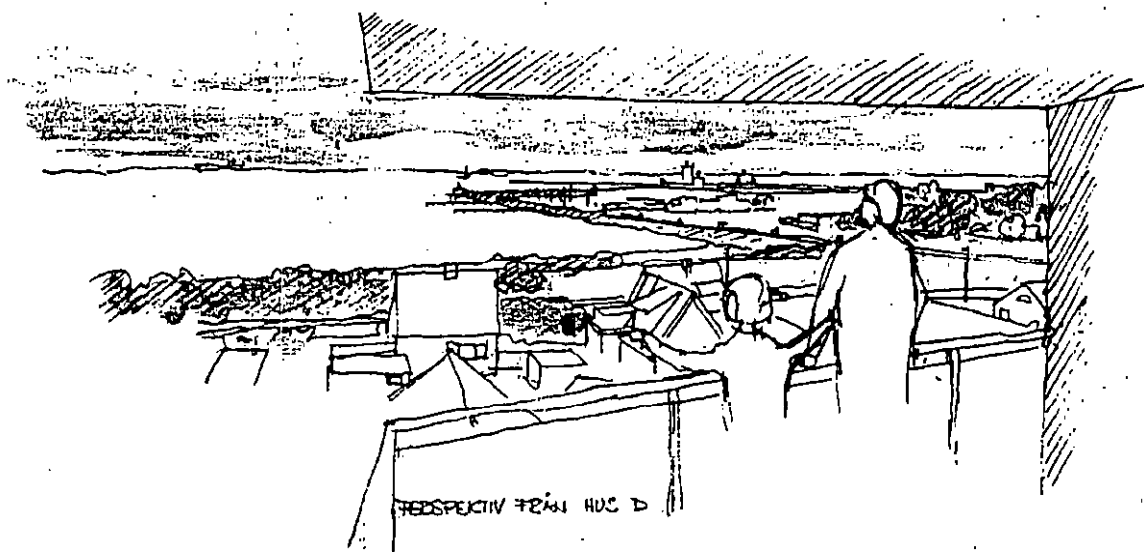
- plan från 1917; kv Vesta, ersättes helt *kommunens första och äldsta plan!*
- plan från 1922; Väpnaregatan (arkivnr 34A/1922)
- plan från 1957; del av kv Vesta, ersättes helt (arkivnr 2/1957)
- plan från 1962; Södra delen Vasagatan (arkivnr 4/1962)
- plan från 1972; parkmark och norr därom kv Eros (arkivnr 16/1972)
- plan från 1983; Köpmansgatan/Storgatan (arkivnr 2/1984)
-

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering sker innan nybyggnad i kv Eros och Vesta. Ny gränslinje i kv Eros ska fastställas mot Långarödsvägen och Väpnaregatan. I söder och norr utökas kvartersmarken något.

Väpnaregatans gränslinje i väster föreslås i befintliga hägnader. Några fastigheter tillförs därför gatumark. Detta regleras i pågående planarbete för kv Tärnan. Det samma gäller i kv Tärnans norra gräns mot Storgatan.

För kv Månstorp föreslås att kvartersgränsen flyttas norrut så att befintliga tillbyggnader faller inom byggzon.



(Michelsen Arkitekter)

ÖVRIGT

Många skäl pekar på att stora krav på utformningen bör ställas och en noggrann uppföljning av arbetet med denna: det centrala och exponerade läget, storleken men även kravet på ett attraktivt projekt. Kvalitetsprogram har upprättats som stöd i genomförandeprocessen.

Genomförandetid är 10 år.

I arbetet med detaljplanen har Ulf Andersson, Peter Nyström, Ulf Peterzon, kansliet, Dag Strandin och Göran Werner, tekniska förvaltningen deltagit samt Mila Sladic, Carolina Lundberg och Björn Bensdorp, planavdelningen.

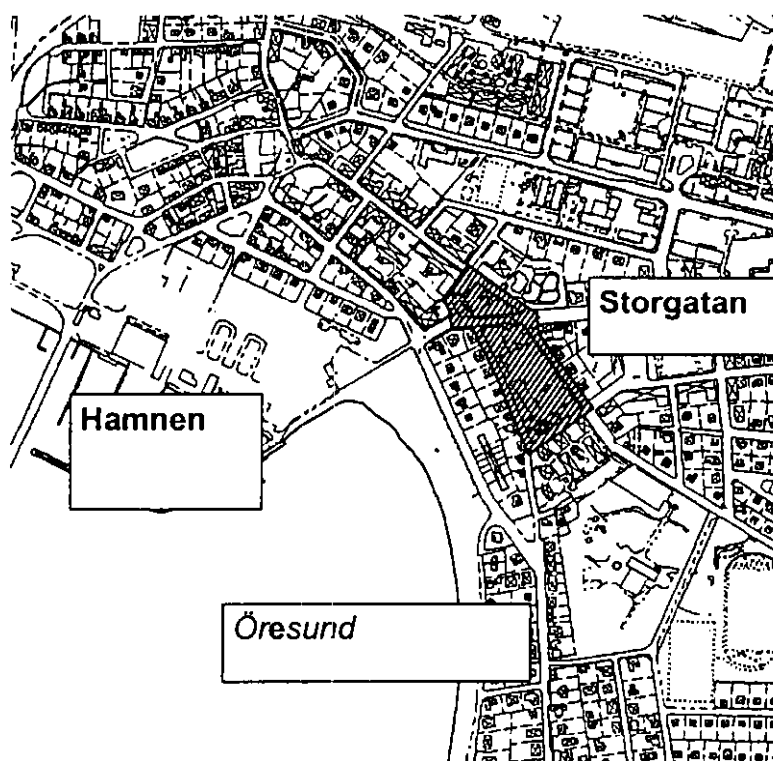
Höganäs 2000-07-14

Kerstin Nilermark
Planchef

ANTAGANDEHANDLING

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för
kv. EROS och VESTA i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län.

KARTA



Planområdets läge i höganäs

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring skapa möjlighet för ny bostadsbebyggelse i kvarteren Eros och Vesta i direkt anslutning till Höganäs centrala delar. Samtidigt skapas förutsättningar för kompletterande centrumfunktioner såsom restaurang, handel, kontor o dyl. Detaljplanen medger en största tillåten byggnation om 12.000 kvm bruttoarea vilket ger möjlighet till ca 100-120 lägenheter i flerfamiljshus kombinerat med centrumfunktioner.

Huvuddragen i genomförandet är främst utbyggnaden av bostadsbebyggelsen med tillhörande exploateringsarbeten. Utbyggnaden kan ske etappvis och vara anpassad efter behovet.

Med undantag för Höganäs 36:13 och Eros 8 är all kvartersmark inom planområdet i kommunal ägo. Marklösen kan även erfordras för en mindre del av den allmänna platsmarken.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Sydgas AB är huvudman för naturgasdistributionen.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från kommunen såsom fastighetsägare.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vid genomförandet initieras i första hand av kommunen såsom fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten 2000.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och efter utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten- och avloppsförsörjningen är i huvudsak utbyggt för planområdet medan det allmänna ledningsnätet för elförsörjningen inkl en transformatorstation kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Den allmänna platsmarken i form av huvudgator, gårdsgata, infarter, gc-vägar mm kommer att ut- och ombyggas i takt med exploateringen.

Inom kvarteret Vesta har tidigare funnits en bensinstation. Denna är anmäld för kontroll av eventuella saneringsbehov.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger all kvartersmark inom planområdet med undantag för Höganäs 36:13 och Eros 8. Viss kompletterande marklösen kan erfordras för en mindre del av den allmänna platsmarken.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är främst att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för bostäder, centrumfunktioner, transformatorstation mm. Kvartersmarken för bostäder kan komma att delas upp på flera fastigheter efter aktuella förutsättningar.

Inom kvarteret Vesta finns mark som är tillgänglig för en gemensamhetsanläggning avseende parkering där samutnyttjande mellan boende, centrumfunktioner och allmänhet kan tänkas.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare.

Kostnaderna för anläggningsarbeten på allmän platsmark skall belasta exploateringen inom planområdet och avses bli reglerade i framtida genomförandeavtal o dyl.

Kostnader för planarbete mm 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 från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförande-beskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson

Tekniska förvaltningen: Göran Olofsson, Lennart Andersson

Miljö- o hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson

Kommunkansliet: Kerstin Nilermärk, Ulf Andersson

REVIDERING

Datum för revidering noteras under denna punkt

KOMMUNKANSLIET 2000-07-14

Detaljplanen har

godkänts av KS 2000-10-10

antagits av KF 2000-12-14

vunnit laga kraft 2001-03-22