

1284-P009

Karta: P2(2)

Upprättade år	1984	Dnr	11.082-4072-82
Ärende			
Fastställelse av ändring av stadplanen för kv Lönner m m i Viken			
Regiaterområde			
Höganäs			
Kommun	Höganäs	Län	Malmöhus

Till akten hör

1 band

19 numrerade sidor

— inneliggande karta

2 annan karta

Bestämmelser tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
kv. LÖNNEN m.m. i Viken,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

11.082	14072	182
Ink. 1992 -11- 0 2		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Byggnadskvarter.

Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

§ 2 MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS.

Med punktrickning betecknad mark får inte bebyggas.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN TRAFIK.

Med x betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för gång- och cykeltunnel under gatuplanet.

§ 4 BYGGNADS UTFORMNING.

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

Mom 2 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

Mom 3 På med I betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,6 meter.

Lund 1981-06-09

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Reviderat 1981-12-17

Stefan Romare Christer Jarnlo
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

17/6 1982 § 66 betygat

I tjänstens

Helena Jarnlo
Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1983-09-23

Lars Jarnlo

Robert Jarnlo

11.087, 1407282
Ink. 1932 -11- 0 2
Länsstyrelsen, Malmö
Antal bil.

Beskrivning tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
kv. LÖNNEN m.m. i Viken.
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 byggnadsplaner fastställda 1952-08-07, 1957-08-23, 1958-02-06 och 1964-12-10 samt stadsplaner fastställda 1968-07-23 och 1969-06-09. För angränsande områden gäller likaså nämnda planer.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN:

Området ligger intill korsningen mellan riksväg 22 och Karlsfältsvägen - Banckagatan. Den senare är en av huvudinfarterna till Gamla Viken.

Nordväst om planområdet ligger Bäckaskolan, som är Vikens låg- och mellanstadieskola. På andra sidan väg 22, nordost om planområdet ligger en stor bilserviceanläggning. I sydost och i sydväst ligger småhusbebyggelse. Bebyggelse inom planområdet består av en förfallen väntsalsbyggnad och en byggnad som innehåller gatukök och kioskbutik. I övrigt består området, förutom av asfalterade delar av ovan nämnda vägar och gator, också av grusade oorganiserade biltrafikytor, en busshållplats längs väg 22 samt en tunnel under väg 22. Marken är plan, och vegetationen begränsas till buskage kring slänterna vid gångvägsrampen.

Enligt Föreningen Vikens Kulturminnen lär en pestkyrkogård från 1700-talet vara belägen inom planområdet.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Gällande stadsplan innehåller ett område för allmänt ändamål, ett mindre område för handel, gatumark, varav en del är avsedd för ett antal parkeringsplatser samt parkmark. Planändringen har tillkommit bl.a. för att ersätta det allmänna området med ett utökat handelsområde och för att öka antalet parkeringsplatser. Området har ett både störningssmässigt och visuellt utsatt läge. Avsikten med planförslaget är därför vidare att skapa förutsättningar för någotsånär störningsskyddade entréförhållanden till planerade verksamheter samt för en ur miljösynpunkt tilltalande utformning.

Handelsområdet är uppdelat på tre byggnadszoner. Den största planeras inrymma en banklokal, innebärande att banken ifråga p.g.a. besvärliga trafikförhållanden flyttar från sin hittillsvarande lokal vid Bygatan i Gamla Viken. Den något mindre zonen tänkes i framtiden rymma butikslokaler som ersätter de befintliga. Mellan handelsområdets två större byggnadszoner skapas ett bilfritt torg med byggnadernas huvudentréer riktade mot torget. I dess norra kant placeras inom den minsta byggnadszonen en mindre byggnad innehållande ekonomiutrymmen mot torget och en väntkur till busshållplatsen mot väg 22. Denna byggnad fungerar delvis som störningsskydd mot riksvägen.

Vid en uppskattning av parkeringsbehovet i området måste hänsyn tas förutom till de planerade verksamheterna även till den intilliggande Bäckaskolan och de närmast belägna bostäderna. Behovet för det föreslagna handelsområdet uppskattas till ca 25 platser och för skolan till 20 - 25 platser. Därutöver

finns behov av några platser för gäster till de närmast belägna bostäderna. Parkeringarna sydost och nordväst om planerade handelsbyggnader placeras på kvartersmark, medan parkeringen i sydväst placeras på gatumark. Parkeringen i sydost omfattar 18 bilplatser, som i första hand är avsedda för bank- och butikskunder. Parkeringen i nordväst omfattar 16 bilplatser, varav raden med 8 platser närmast Bäckaskolan enligt exploateringsavtal upplåtes för allmänheten på dag- och kvällstid, bl.a. för att tillgodose skolans parkeringsbehov. På kvällstid upplåtes även resten av denna parkering för allmänheten, medan den på dagtid är avsedd för de handelsanställda. Parkeringen i sydväst på gatumark tänkes fungera för anställda och besökare till skolan och för besökare till de närmast belägna bostäderna.

För att lösa skolans behov av tillfart för mattransporter m.m. avses sådan distributionstrafik ske via parkmark och korsande gång- och cykelvägen i planområdets sydvästra hörn.

Gång- och cykelvägen, som i tunnel korsar väg 22, är av högsta betydelse som sammanbindande länk mellan områdena på ömse sidor om vägen. Den är t.ex. av stor vikt för gång- och cykelströmmarna mellan bebyggelsen öster om väg 22 och skolan, banken, gatuköket med kioskbutiken samt busshållplatsen.

Som tidigare påpekats fordrar det utsatta läget en speciellt medveten miljöutformning. Detta sker givetvis främst genom byggnadsgestaltningen men också genom markbehandlingen. Det är viktigt att de relativt många parkeringsplatserna blir väl kringgårdade med t.ex. låga murar och täta tåliga buskage, liksom att övriga planteringsytor får lämplig vegetativ utformning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Områdets dagvatten- och spillvattenavloppsledningar ansluts liksom dess vattenledningar och elledningar till befintligt ledningssystem.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Grundkartan har upprättats av stadsingenjörskontoret i Höganäs.

Samråd har skett med televerket, vägverket och länsstyrelsen. Televerket har ett flertal mycket viktiga kablar längs väg 22. Då dessa ligger på allmän mark i form av gata eller park påverkas inte planutformningen. Vägverket har ingen erinran, medan länsstyrelsen bl.a. betonar den nödvändiga samordningen med pågående områdesplanearbete. I det fortsatta arbetet med områdesplanen har inga skiljaktigheter framkommit i förhållande till föreliggande detaljplaneförslag. Vidare konstaterar länsstyrelsen att de illustrerade parkeringsplatserna intill Häggen 6 och 8 synes medföra stora risker för störningar i form av ljus, buller och avgaser. Länsstyrelsen framhåller att det i beskrivningen bör anges vilka immissionsdämpande åtgärder som avses komma till utförande. Med anledning av detta har gatukontoret föreslagit ett skydd i form av ett glest spjälstaket i trä. Hälsovårdsbyrån anger att möjlighet ska finnas att uppföra ett skyddsstaket utan springor mellan spjälorna och slutande tätt mot marken. Vid samrådsmöte 1981-05-25 med berörda fastighetsägare togs frågan om bullerdämpande åtgärder upp. Det framkom att ägarna inte kunde acceptera något trästaket, utan istället föreslog en mur av sten, tegel eller betong med tillhörande plantering. Planförslaget har i detta avseende kompletterats och illustrerats med en mur mellan parkeringsplatserna och gångvägen utefter Häggen 6 och 8. Under samrådsmötet framhölls vidare betydelsen av att anordna kundtoalett för gatukökets gäster, vilket även hälsovårdsbyrån påpekat. Då utrymmet på kvartersmark är tillräckligt även för en kundtoalett påverkas inte planförslaget.

I samband med planförslagets formella utställande 1981-07-27 - 1981-08-17 framfördes en del kritiska synpunkter bl.a. på den illustrerade buller-dämpande avskärmningen mellan gångväg och bilplatser längs Håggen 6 och 8. En annan synpunkt var att mark borde avsättas för utomhuslager åt den befintliga kioskbutiken. Vidare krävdes att en offentlig toalett skulle uppföras inom området. Vid möte 1981-11-18 med vissa berörda fastighetsägare godkände dessa bl.a. en avskärmning i form av ett 80 - 90 cm högt plank placerat mellan gångväg och bilplatser. Beträffande butikens lager kan konstateras att utrymme finns inom handelsområdet. Med befintlig butiksbyggnad liggande kvar bör lagret lämpligen placeras sydväst om kioskbutiken, varför planförslaget reviderats så att handelsområdet utökats med en smal markremsa i sydväst. Vid mötet 1981-11-18 åtog sig Sparbarken i Höganäs i egenskap av fastighetsägare och exploatör av handelsområdet att anordna en kundtoalett på kvartersmark, vilket regleras vid byggnadslovsprövningen.

På initiativ av kommunstyrelsen har planförslaget också reviderats så att parkeringarna nordväst och sydost om planerade handelsbyggnader tillförts handelsområdet. Av plantekniska skäl har planområdet vid revideringen dessutom utökats att omfatta ytterligare väg- och gatumark i norr och öster.

Lund 1981 -06-09

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Reviderat 1981-12-17

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

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

17/6 1982 § 66 betygar:

i tjänsten

Helena Jönsson
Kom. fullm. sekr.

Tillhör lönsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1983-09-23

Ulf Jönsson

Robert Wimmer