

Akt nr:
1284 - P88

AU\$1284-P88

FRM

1284-P88

karta: P 2

Upprättade år

1990

Dnr

90/489

Ärende

Detaljplan för delar av kv GARAGET,
STALLET mm i Höganäs

Registrområde

Höganäs

Kommun

Höganäs

Län

Malmöhus



**Aktas
noga!**

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

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

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

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... 1 band

..... 19 numrerade sidor

..... 1 inneliggande karta

..... 1 annan karta

HÖGANÄS KOMMUN
Kommunfullmäktige

Utdrag
PROTOKOLL
Sammanträdesdatum
1990-01-25

90	489
Ink. 1990 -03- 0 8	
Länstyrelsen Malmö	
Vård bil.	

Närvarande

Ordförande: Arne Saeby-Olsson

Ledamöter: Lars-Olof Strufve, Fritz Erik Thelin, Anne Christenson-Cronström, Håkan Göthe, Dagmar Forssberg, Marianne Klittvall, Sven-Göran Blanck, Lennart Nilsson, Knut Granquist, Gunny Bake, Margareta Madlung, Nils E Nobréus, Fredrik Nilsson, Ingvar Persson, Britt Ekelund, Laszlo Aranyos, Thora Celik, Marie-Charlotte Leire, Kerstin Hansson, Ingrid Thorfinn, Kaj Gustavsson, Jan Tunemalm, Gunilla Nydahl, Claes Pettersson, Lennart Lindblad, Annemarie Wallin, Maths Olsson, Jürgen Möller, Ros-Mari Paulsson, Stig Svensson, Karin Utas Carlsson, Per Erik Persson och Kirsten Knafve

Tjänstgörande suppleanter: Bror Håkansson, Ronnie Wolf, Laila Nilsson, Lennart Gunnarsson, Arne Kullberg, Rune Andersson och Lars Unger

Icke tjänstgörande suppleanter: Björn Barmen, Bertil Mellström, Stig Lindestam, Marianne Dahlberg Johansen och Stig Ekelund

Sekreterare: kommunjurist Helena Göransson

Sammanträdestid: kl 18.30--20.45

§ 1 Justering

Marie-Charlotte Leire och Kerstin Hansson utsågs att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

Ordföranden meddelade att protokollet justeras på kommunkansliet torsdagen den 1 februari 1990 kl 16.00.

§ 3

Detaljplan för delar av kv Garaget, Stallet m m

Byggnadsnämnden hade den 27 november 1989, § 605, föreslagit detaljplan för delar av kv Garaget, Stallet m m i Höganäs. Planförslaget hade upprättats den 6 september 1989 och reviderats den 14 november 1989.

Kommunfullmäktige beslöt i enlighet med kommunstyrelsens förslag

att anta förslag till detaljplan för delar av Garaget, Stallet m m, upprättat den 6 september 1989 och reviderat den 14 november 1989.

Vid protokollet
Helena Göransson

Lantmaterienheten

Justeras:

Arne Saeby-Olsson
ordf

Marie-Charlotte Leire

Kerstin Hansson

Att justeringen av förestående protokoll denna dag tillkännagivits å
kommuns anslagstavla intygas.

Höganäs 1990-02-01

Yvonne Holm

Rätt utdraget betygar:



Länsstyrelsen i Malmöhus län beslut den 1990-02-20

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygg-
lagen att prövning av antagandebeslut enligt detta protokoll
inte skall ske.



Enligt länsstyrelsens diarium har besvär
inte anförts. Beslutet har därför vunnit
laga kraft den 1990-02-22

Malmö den 1990-02-26



Registrerad

1990-05-18

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för delar av
kv GARAGET, STALLET mm
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län.

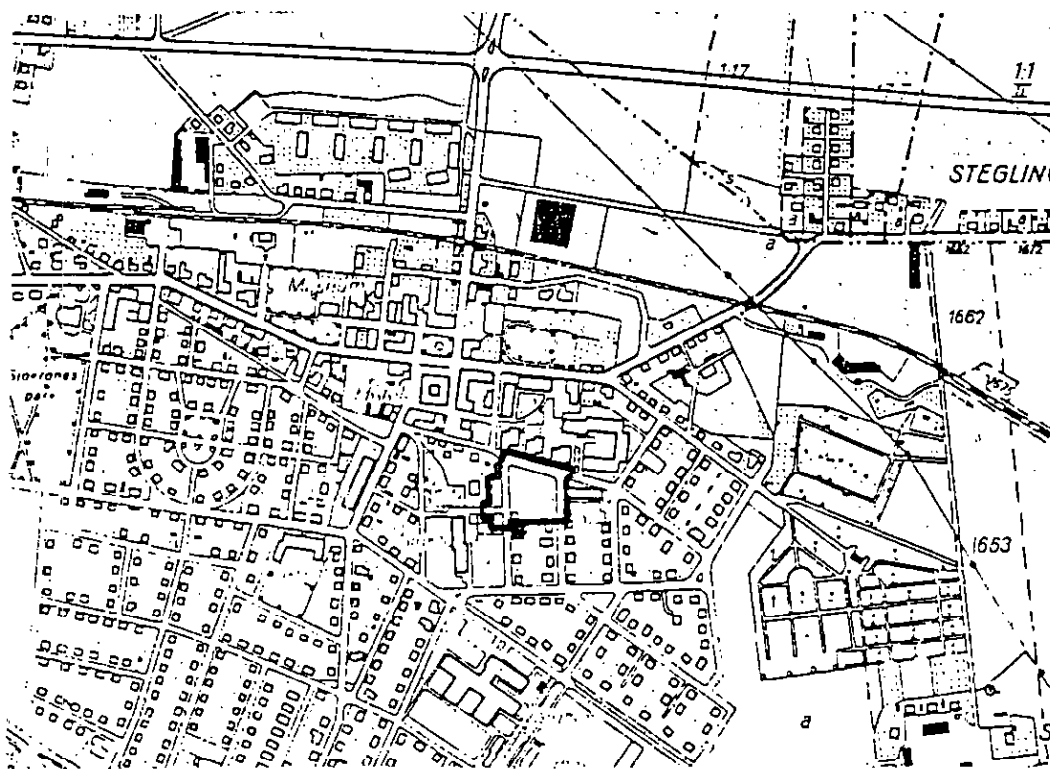
HANDLINGAR.

Detaljplanen är upprättad på ett blad som innehåller plankarta och illustrationskarta i skala 1:1000 samt planbestämmelser. Vidare finns som separata handlingar planbeskrivning, genomförandebeskrivning och efter utställning även ett utlåtande över inkomna synpunkter. Övriga handlingar som åtföljer planen eller i vissa fall tillkommer är grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE.

Planens syfte är att ändra gällande plan för att kunna bygga ett kombihus inom området. Kombihus är ett servicehus gemensamt för kommun och landsting.

PLANFAKTA.



Läge

Området ligger i östra delen av Höganäs tätort ca 200 m sydost om Gruvtorget. Det består av norra delen av kv Garaget, sydöstra delen av kv Stallet, nordöstligaste delen av kv Släggan samt omgivande gator.

Areal

Planområdets totala areal är drygt 6.060 m².

Markägoförhållanden Marken ägs av kommunen utom nordöstligaste delen av kv Släggan som ägs av landstinget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.

Detaljplaner och tomtindelningar För planområdet gäller detaljplan fastställd 1980.06.17 för angränsande områden gäller dessutom detaljplaner fastställda 1953.09.04 och 1958.08.18. Fastställda tomtindelningar gäller för kv Stallet 1928.06.11 och 1941.06.06, för kv Garaget 1939.10.24, för kv Släggan 1955.05.09 samt för kv Verkstaden 1954.05.04.

Bostadsförsörjningsprogram I bostadsförsörjningsprogrammet för 1989 - 91 ingår kombihus med 60 lägenheter 1989. Kommunfullmäktige beslöt 1988.08.25 att lokalisera anläggningen till kv Garaget - Stallet.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Mark, bebyggelse och vegetation Allra största delen av planområdet är obebyggd, avriven mark. I kv Garaget används den till parkering och transformatorstation längst i sydväst. Uppställning av bilar och tillfart till området sker spontant och oorganiserat. Längs kv Garagets ostsida mot Maskingatan växer en hög och tät poppelhäck. Även längs kv Stallets syd- och ostsidor växer en tät häck. Två vackra träd står utefter Vattugatan i kv Släggan. Marken är högre i norr och lutar svagt åt söder.

Bebyggelse utanför planområdet Utanför planområdet ligger flerbostadshus i norr och öster, villor i nordväst och sydost. Rydsvillan, som ingår i ett sjukhem, samt en barnavårdscentral ligger i var sin fd villa i väster och sydväst. Sjöcronahemmet, som är sjukhemmets huvudanläggning, ligger något längre bort i sydväst. Dessutom ligger en tvättinrättning omedelbart söder om planområdet längs Vattugatan.

Geotekniska förhållanden En geoteknisk undersökning för norra delen av kv Garaget har utförts 1979. Den visar att de geotekniska förutsättningarna för bebyggelse är goda.

PLANENS INNEHÅLL.

Förändringar Bakgrunden till planen är att det för den tilltänkta bebyggelsen behövs en ändring av gällande plan. Denna tillåter nämligen att marken endast används för allmänt ändamål medan ett kombihus omfattar bostäder och dagcentral.

Kombihuset är ett servicehus som är gemensamt för kommun och landsting. Den enskilde hyr sin egen lägenhet och får dessutom tillgång till såväl social omsorg som hemsjukvård. Målet är att ordna en sådan vårdmiljö att de som bor i servicehuset inte skall behöva flytta till ett sjukhem om sjukdomsbilden förändras. Frågan om kombihus har beretts i bl a LOSA, lokala samrådsorganet för kommunen och landstinget. En särskild arbetsgrupp har bildats för utredningsarbetet betr husets storlek, personal etc.

Ny bebyggelse I kv Garagets norra del placeras ett kombihus i högst fyra plan och med ca 60 lägenheter plus en dagcentral. Alla lägenheterna har inomhusförbindelse med dagcentralen. Huvudentrén riktas åt väster mot Vattugatan liksom lastintaget. Bef transformator ersätts med en ny på ett eget område väster om Vattugatan i kv Släggan.

Parkering, angöring,
gång- och cykelväg

En markparkering på ca 25 bilplatser organiseras på ett särskilt område i kv Stallet närmast Vattugatan. Parkeringen skiljs från kombihuset i kv Garaget av Vattugatan, som på detta avsnitt delvis ändras till gång- och cykelväg. Framkörning och angöring till kombihusets entré planeras ske med en enkelriktad rundkörning via dels nämnda parkering dels en kort gatustump. Förändringen av Vattugatans nordligaste del till gång- och cykelväg överensstämmer med gällande plan men har aldrig genomförts i verkligheten. Så är också fallet med en gång- och cykelväg längs planområdets sydgräns tvärs genom kvarteret.

Vegetation

Avsikten är att bef häckar och träd längs Maskin- och Vattugatorna helst bibehålls då de utgör värdefulla inslag i miljön runt kombihuset. Just mot parkeringen och intill gång- och cykelvägen ska en rad nya träd planteras så att det mjuka gröna intrycket ytterligare förstärks.

Tillgänglighet och
friytor

Tillgängligheten till kombihuset för rullstolsbundna och andra personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är ytterst viktig att säkra. Detta sker genom bygglovsprövningen. Utomhus finns förutsättningar för god tillgänglighet genom den måttliga nivåskillnaden inom området. Disponibel friyta ordnas i anslutning till kombihuset.

Skyddsrum

Enligt skyddsrumspanen ingår planområdet i skyddsrumsområdet Höganäs Övre östra med ett skyddsrumskrav som enligt skyddsrumbesked uppgår till 60 platser.

Trafik

Biltrafik av lokal karaktär sker på de omgivande gatorna. Till parkeringen i kv Stallet och till Rydsvillan och Sjöcronahemet kommer man med bil på Vattugatan söderifrån. Mellan kv Garaget och Stallet tillåts endast gång- och cykeltrafik på Vattugatan. Längs planområdets sydgräns kan gående och cyklister röra sig västerut från Maskingatan via gång- och cykelvägen till en lekplats vid Stawfordsgatan och vidare fram till Allégatan. Närmaste busshållplats finns på Långgatan ca 150 m åt söder.

Teknisk försörjning

I omgivande gator finns ett utbyggt ledningsnät för vatten-, avlopps- och elförsörjningen, till vilket kombihuset ansluts. Som nämnts tidigare ersätts den bef transformatorn med en ny på andra sidan Vattugatan. Uppvärmningen av kombihuset kan och bör ske med gas som distribueras via ett nyligen anlagt gasledningsnät i bl a Vattugatan.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid ska sluta 1995.01.01. De tomtindelningar som gäller för kv Stallet, Garaget, Släggan och Verkstaden upphör att gälla inom planområdet genom bestämmelse i detaljplanen.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad 1963-64 av Allm Ingenjörbyrå i Malmö och reviderad i sept 1988 av Höganäs kommuns mätavdelning. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon V 38 resp system Höganäs 1969 medan mätklassen är II.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR.

Planarbetet har skett i samarbete med brandförsvaret, stadsbyggnadskontoret, drätselkontoret, elverket, fastighetskontoret, gatukontoret, miljö- och hälsovårdsbyrå, kommunkansliet och socialförvaltningen.

PLANREVIDERING.

Planen har varit utställd för granskning, varvid två skrivelser har inkommit. Dessutom har muntliga synpunkter inkommit från hus- och markprojektörerna och från stadsbyggnadschefen. Med anledning av detta har planen reviderats. Hörnavskärningen i nordost på kvarters-

marken för transformatorstation har ökats från 3 x 3 m till ca 5 x 5 m. Vidare har gränsen i Vattugatan mellan gata och gång- och cykelväg flyttats norrut ca 7 m. Planområdet har utökats något i nordväst så att ytterligare ca 13 m gatumark av Kolgatan medtagits. Slutligen har den administrativa bestämmelsen om tomtindelningar ändrats. Det har tillfogats, dels att det också finns en tomtindelning för kv Verkstaden, dels att de uppräknade tomtindelningarna upphör att gälla enbart inom planområdet. Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med ovanstående.

Lund 1989.09.06, reviderad 1989.11.14

Stefan Romare Christer Jarnlo
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Detaljplanen har:
godkänts av BN 1989.11.27
antagits av KF 1990.01.25
vunnit laga kraft 1990.02.22

SAMRÅDSREDOGÖRELSE tillhörande
detaljplan för delar av
kv GARAGET, STALLET mm
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län

- | | |
|---|---|
| Samrådsmöte | Ett samrådsmöte hölls 1989.08.16 varvid ca 10 personer jämte kommunala representanter deltog. Inbjudan till detta möte har meddelats genom annons i ortstidningarna och genom brev till sakägare, sammanslutningar och andra som har ett väsentligt intresse av frågan. |
| Synpunkter vid samrådsmötet | Vid nämnda möte ställdes frågor om trafiken till och från sjukhemmet sydväst om planområdet. Några boende i kv Garaget klagade på störningar från tvättinrättningen på Garaget 2 i form av fläktbuller och utsläpp av ånga och lukter. Detta inträffade trots att miljö- och hälsoskyddsnämnden hade informerats. De klagande ansåg att inrättningen helst borde flyttas. En boende norr om Kolgatan berättade att han brukade parkera sin bil på kombihustomten. Han undrade därför hur det skulle bli med parkeringsmöjligheterna för kringboende när kombihuset hade byggts. Det framhölls att avstängningar av Vattugatan borde genomföras då den trafikeras av mycket tung trafik. Transformatorstationen borde placeras närmare Vattugatan. Med hänsyn till väster därom belägen byggnad. |
| Bemötande av synpunkterna | Sjukhemmet nås med bil från Stallgatan, som kortas till en gatustump på ca 25 m. Utanför planområdet avses resten av Stallgatan enl gällande plan bli delad på längden i två halvor. Den norra halvan blir allmän mark för gång- och cykelväg, den södra blir kvartersmark för tillfart till sjukhemmet, som alltså här kan nås såväl från öster som från väster. Störningarna från tvättinrättningen ska enl lag bevakas av miljö- och hälsoskyddskontoret. De boende måste därför upprepa klagomålen och begära undersökningar som klarlägger störningarnas omfattning. Parkeringen för boende norr om Kolgatan bör i princip ske inom det egna kvarteret Verkstaden. Därutöver finns en parkering i östligaste delen av kv Planeten. Längre bort finns parkering vid stadshotellet och planeras en större parkeringsanläggning öster om Prins Carls gtan i kv Nordenfelt. Givetvis bör Vattugatan stängas av, tillkomsten av kombihuset förutsätter en sådan avstängning. Transformatorstationen är placerad indragen från Vattugatan för att säkra två befintliga vackra träd som står längs gatan. |
| Länsstyrelsens samrådsyttrande | Länsstyrelsen avgav sitt samrådsyttrande 1989.08.18 och har inget att erinra. |
| Fastighetsbildningsmyndighetens samrådsyttrande | Fastighetsbildningsmyndigheten avgav ett samrådsyttrande 1989.08.09. I detta anges de fastigheter som berörs av ombildningar i avsikt att bringa fastigheterna i överensstämmelse med detaljplanen, bl a nämns Stallet 6 och 13. Vidare konstateras att fastighetsbildning kan genomföras när planen vunnit laga kraft och gällande tomtindelningar ändrats eller upphävts. Slutligen nämns att planbeskrivningen bör bli kompletterad med ett avsnitt om gällande tomtindelningar. |

Bemötande av
synpunkterna

De fastighetsrättsliga frågorna behandlas i genomförande-
beskrivningen. Här nämns bl a att en ny fastighet ska bildas
i kv Stallet för parkering. Planbeskrivningen har komplette-
rats under rubriken Tidigare ställningstaganden med ett av-
snitt om tomtindelningar.

Lund 1989.09.06

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo