

Akt nr:

1284 - P98 / 196

AU\$1284-P98/196

1284-P98/196

Karta: P₃

karta inbunden

Upprättade år 1998	Dnr FMI 98/798
Ärende Detaljplan för MÖLLAN 24 mfl i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

**Aktas
noga!**

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

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

Kartor och handlingar skall återsändas i del skyddsomslag, som
de lörpäckats i från fastighetsregistermyndigheten.

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

Till akten hör

..... / band

..... numrerade sidor

..... *inbunden* inneliggande karta *liker*..... / annan karta *P3*



HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Lantmäterimyndigheten

Ink 98-04-08

Dnr FMI 98798

MEDDELANDE LAGA KRAFT

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
SKÅNE LÄN

Ink 1997 -12- 0 5

Dnr

Detaljplan för, **MÖLLAN 24 m.fl.** i Höganäs,
Höganäs kommun.

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 1997-11-06, § 117 an-
tagit detaljplan för MÖLLAN 24 m.fl. i Höganäs, Höganäs kommun.
Länsstyrelsen har 1997-11-21 enligt 2 § 12 kap i plan-och bygglagen
beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut. Överklagande
över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 3 december 1997.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark

HÖGANÄS 1997-12-03

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad

Fastighetsbildningsmyndigheten

Fastighetsregistermyndigheten

Elisabeth Pilo

Ingmar Roslund

Registrerad
980819

Detaljplan för
MÖLLAN 24 m.fl. i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program daterat 1997-05-27

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

SYFTE

Med syfte att möjliggöra ny entré till biblioteket har detaljplan upprättats. Samtidigt moderniseras gällande detaljplan enligt befintliga förhållanden.

PLANOMRÅDE

Biblioteket är inrymt i Riksbyggens flerfamiljshus utmed Köpmansgatan. Kommunen hyr lokalerna av bostadsrättsföreningen. Planområdet omfattar fastigheten Möllan 24 samt platsen framför biblioteket. Platsen framför biblioteket ägs av kommunen, i övrigt är området privatägt.

Planområdet avgränsas i nordost av Köpmansgatan, i sydost av Kvarngatan, i söder mot fastighetsgränsen till Möllan 22, Möllan 20 och Möllan 28 samt Strandgatan och i nordväst mot fastighetsgränsen till Möllan 26, Möllan 27 och Möllan 31. Planområdets yta är ca 6 440 m².

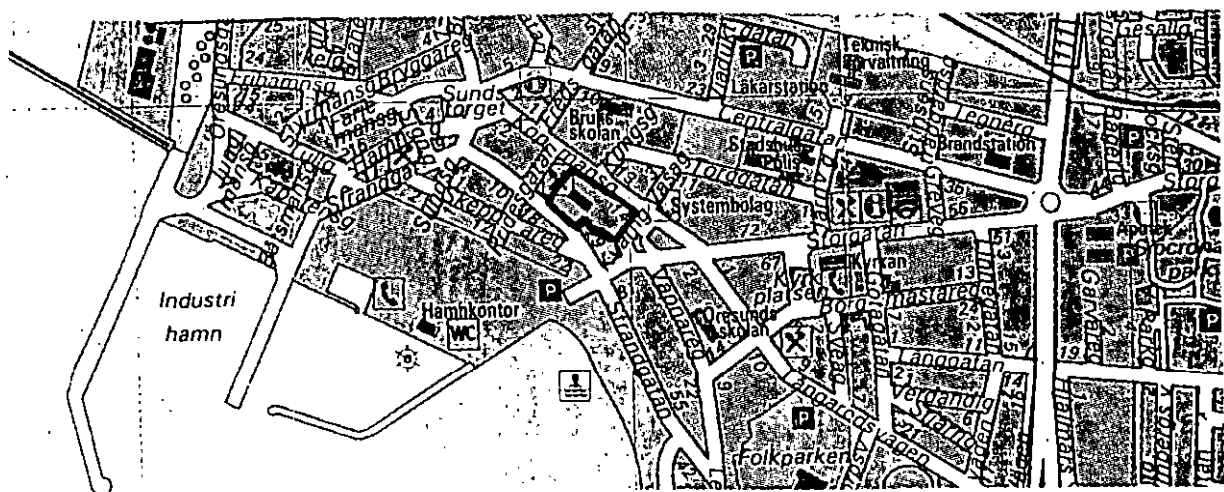


Fig. 1; Planområdets läge i Höganäs

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Gällande detaljplaner.

För området omfattande biblioteket och flerfamiljshusen i samma kvarter finns detaljplan fastställd 1960-03-15, arkivnr. 6/60. Byggrätten anges till 3 våningar, användningen är handel, bostäder och därmed samhörigt ändamål, dock må bostäder inte inredas i bottenvåning. Platsen framför biblioteket är utlagd som allmän platsmark. I stort sett har detaljplanen följts vid uppförande av bebyggelsen. En avvikelse kan noteras i söder. Mot den allmänna platsen har byggzonen inte utnyttjats fullt ut och byggnaden är endast uppförd i en våning.

För större delen av Köpmansgatan och området runt Sundstorget innefattande norra delen av kvarteret Möllan samt Möllan 28 och 28 i söder utmed Strandgatan gäller detaljplan, som vann laga kraft 1992-09-17. Planarbetet föregicks av en arkitekttävling med bl.a. nytt kulturhus vid Sundstorget.

Om- och tillbyggnad av biblioteket.

Kulturhusförslaget fullföljdes aldrig. Istället har biblioteket vid Köpmansgatan etappvis byggts om. Efter invändig ombyggnad och viss utvidgning av lokalema, är nu den sista etappen förestående. Den innebär bl.a. ny entrébyggnad på platsen framför biblioteket. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1996-11-12 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att snarast påbörja planarbete för att möjliggöra utbyggnad av huvudbiblioteket i kv Möllan i Höganäs.

Program.

Kommunstyrelsen godkände 1997-06-03 upprättat program, som också innehöll delar av kvarteren Mars och Ekorren utmed Köpmansgatan. Samrådsmöte hölls den 14 juli 1997. Under mötet framfördes synpunkter på bl.a. trafiken på Strandgatan, parkering på Pridesgatan, planerad parkeringsanläggning vid Fredsgatan/Centralgatan, bibliotekets bil- och cykelparkering samt bebyggelsen i kvarteret Ekorren. Skriftliga synpunkter har också inkommit. Synpunkter, som berört bibliotekets entrébyggnad och kvarteret Möllan har vägts in vid utformningen av detaljplanen. Inkomna synpunkter har sammanfattas i en samrådsredogörelse daterad 1997-09-08. Redovisning av programsamrådet gjordes i kommunstyrelsens arbetsutskott 1997-08-12.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Byggnaderna är uppförda i början av 1960-talet. Lägenheterna nås via loftgångar mot nordost. I bottenvåningen mot Köpmansgatan finns livsmedelsaffär, pressbyrå, urmakare, blomaffär, frisörsalonger samt föreningslokal. Utmed fasaderna, över trottoaren, löper skärmtak.

Mot biblioteksplatsen har dels biblioteket sin entré, och dels finns det två restauranger. På platsen finns en liten vattendamm med skulptur. Mot Köpmansgatan står några hagtornsträd. Platsen är ursprungligen utformad med hjälp av trädgårdsarkitekt Sven Ingvar Andersson.

Platsen har harmoniska mått i förhållande till hushöjderna, men används sällan. Uteservering finns i mycket begränsad omfattning. Envåningsbyggnaden i sydost är en viktig förutsättning för solbelysning av platsen.

Cykelparkering sker mot fasaderna. Bilparkering till biblioteket sker från Strandgatan på tomten. Passage finns upp till entréplatsen. Från Strandgatan sker även varuintag. Angöring till butikerna sker via gården, från Kvarngatan.

PLANENS INNEHÅLL

Allmän platsmark.

Platsen framför biblioteket kommer mot norr att tas i anspråk för den nya biblioteksentrén. Den allmänna platsmarken blir därigenom mindre. Markbeläggning avses vara enhetlig, på torget, och in i entrén som visuellt ska vara en del av torgrummet.

Biblioteksplatsen, torget, är avsett för utevistelse med servering och sittplatser, men även cykelparkering ska finnas.

Särskild omsorg bör läggas på torgets möblering, och skyltar etc. Uteserveringar ska vara enkla och lätta - en del av torgmiljön - och inte skärma av. Uteservering ska ges en prydlig och vacker utformning. Valet av form-färg-material ska passa in i miljön. Uteserveringen är en del av torgrummet. Beläggningen på torget ska vara uteserveringens golv. För serveringstillstånd krävs en tydlig avgränsning. Inhägnad ska ske på ett stadsmässigt och diskret sätt. Enkla smidesstaket, pollare med kedja är exempel på lämpliga avgränsningar. Serveringarnas möbler ska ha en lätt karaktär. Grova trämöbler och vita plastmöbler smälter dåligt in i miljön och bör undvikas. Samordning av torgets möblering bör ske via fastighetskontoret vid avtal om markupplåtelse.

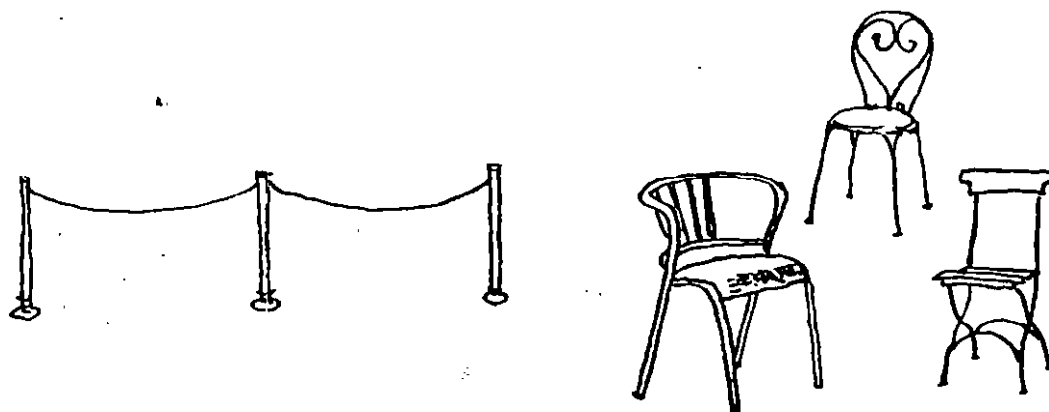


Fig.2; Pollare med kedjor och exempel på möblering.

Professor Sven Ingvar Andersson har fått i uppdrag av Kultur- och fritidsnämnden att förnya torget, t.ex. avses dammen flyttas. Torgets beläggning föreslås fortsätta över Köpmansgatan för att dels ge torgrummet mer volym och dels sänka hastigheten på passerande bilister. Inga parkeringsplatser berörs. På sikt bör även Kungsgatan anknyta till torgets beläggning, för att erhålla en trafiksäkrare förbindelse mellan Bruksskolan och biblioteket.

Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark har lagts några meter från den nya entrébyggnaden, på samma sätt som gränsen idag går mot sydöstra fasaden. Härigenom avses hyresgäster och andra att inbjudas att ta utemiljön i anspråk, i anslutning till respektive hyreslokal, så att ett mera levande uterum skapas.

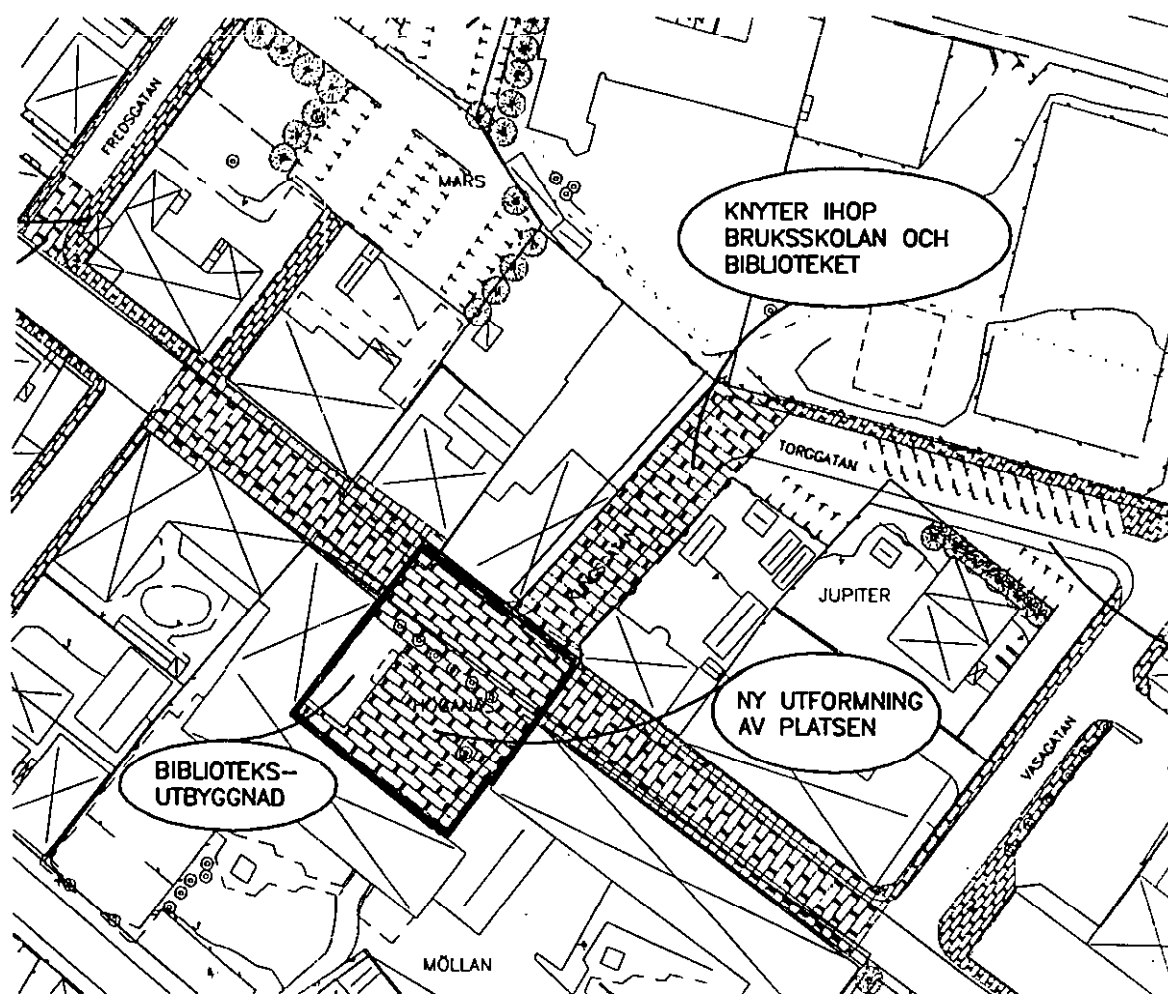


Fig.3; Biblioteksplatsens visuella omfattning.

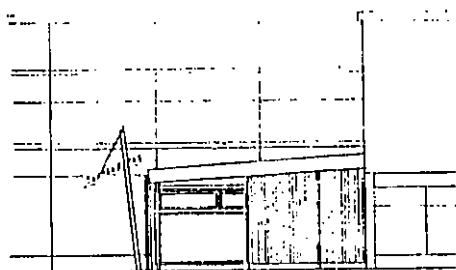
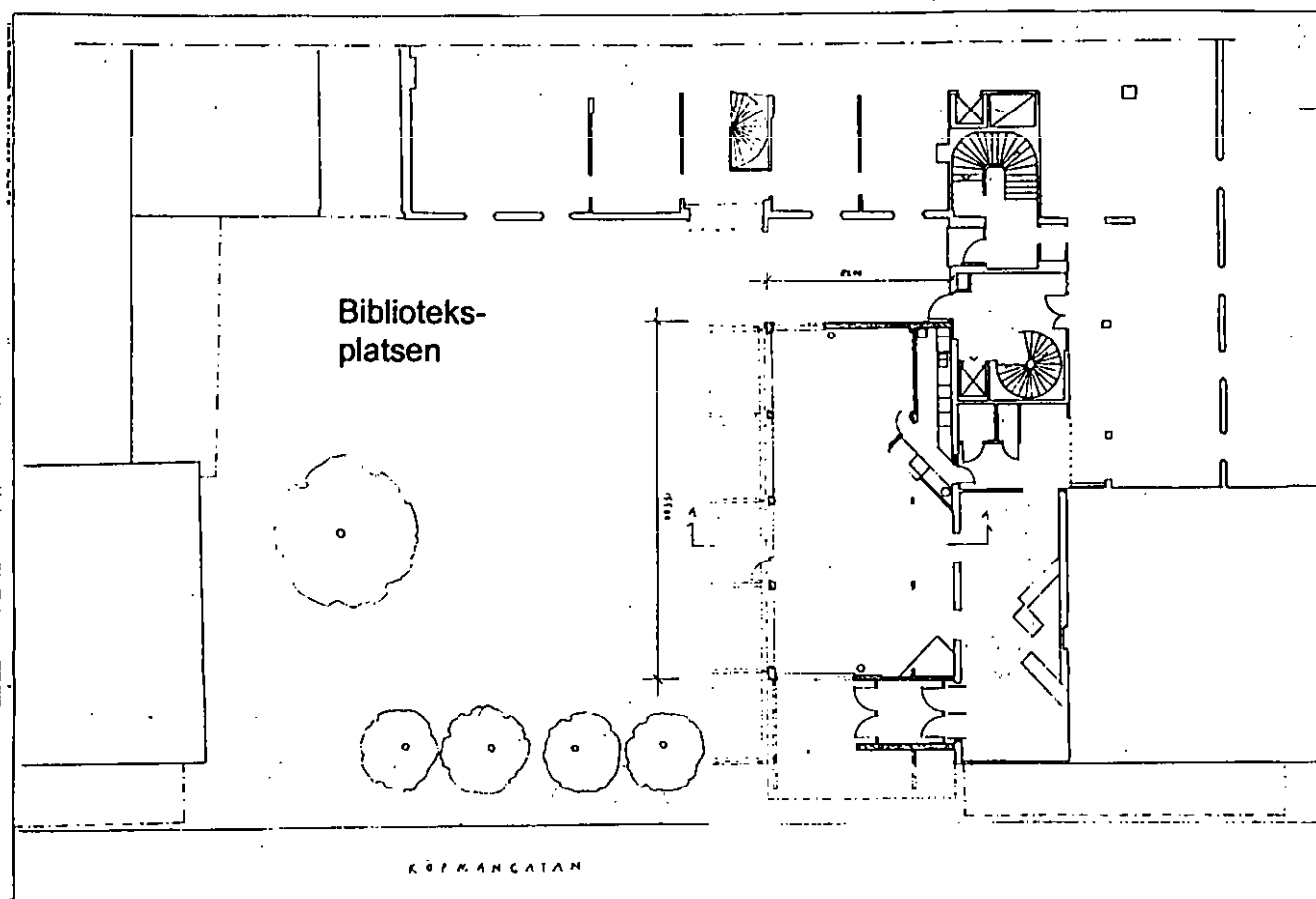
Kvartersmark.

Kvartersmarken omfattar resten av planområdet. Användningen är bostadsändamål och centrumverksamheter såsom butiker, service, kontor, bibliotek, förenings- och samlingslokaler samt restauranger. Allt enligt befintliga förhållanden.

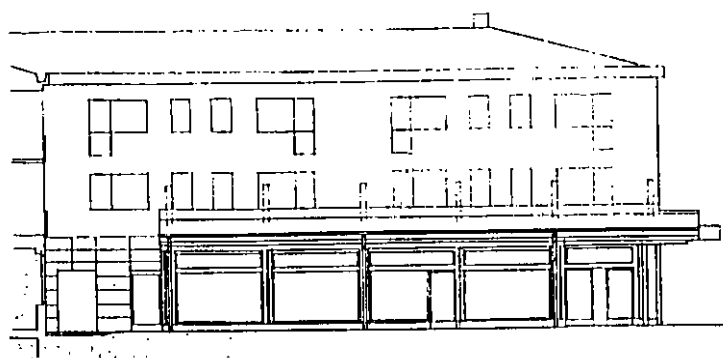
Bebyggelsens våningsantal och högsta höjd har begränsats till befintliga förhållanden. Ny byggrätt för envånings entrébyggnad har införts på f.d. allmän platsmark i norr. Utmed entrébyggnadens sydfasad avses en öppen pergola med blåregn, för solavskärmning, uppföras, med en höjd av 3,2 meter inom zonen för uthus, garage och mindre del av huvudbyggnad. Skärmtak finns över motsvarande zon på platsens sydsida.

Entrébyggnaden avses utformas som en del av torget, med mycket glas i fasaderna och samma markbeläggning som på torget. Ny entré, tidskriftsrum och cafeteria för ca 50 personer kommer att beredas plats. Genom tillbyggnaden kommer rationellare och tydligare samband att råda inne i biblioteket. Den nya byggnadsytan är ca 150 m².

I samband med utbyggnaden av biblioteket planeras utbyte av loftgångsfronter och en allmän fasadupprustning av flerfamiljshusen.



Fasad mot Köpmangatan



Fasad mot biblioteksplatsen

Fig.4; Förslag till utbyggnad av biblioteket med ny entré.

På den södra gården har införts möjlighet att bygga uthus etc med högsta byggnadshöjd 2,8 m. Zonen har utformats med samma villkor som finns för uthus i angränsande detaljplan från 1992. Avsikten är att t.ex. möjliggöra utrymme för sopsortering, som blir alltmer skrymmande.

Ytan mellan biblioteksbyggnaden och Strandgatan ska hållas fri från bebyggelse för att ge plats åt fotgängarpassage upp till entréplatsen, varuintag och parkering och samtidigt lite befintlig grönska.

Trafik.

Angöring till biblioteket sker oförändrat dels från Köpmansgatan med gatuparkering, och dels från Strandgatan med parkering på tomten. Utmed Strandgatan har ett begränsat utfartsförbud införts. Antalet bilbesökare förväntas inte öka genom att ny entré bygges. Varuintag sker oförändrat från Strandgatan respektive Kvamgatan. En dämpning av hastigheten förbi biblioteksplatsen avses genom beläggning över Köpmansgatan i likhet med torgets beläggning. Inga parkeringsplatser berörs.

Antalet cyklister kan öka eftersom Höganäs får gymnasium på cykelavstånd från biblioteket.

Teknisk försörjning.

Planområdet är utbyggt. Det ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen. Kommunen är huvudman för vägar och allmän platsmark i och i anslutning till planområdet.

Övriga frågor.

Fastighetsreglering blir nödvändig för att uppföra den nya biblioteksentrén. Regleringar bör också göras på den södra gården, för att få en sammanhållen fastighet. Befintliga skärmtaken föreslås även fortsättningsvis över gatumark, d.v.s. trottoar.

Skulle det i samband med exploateringen påträffas under mark dolda fornlämningar skall, i enlighet med 2 kap Lagen om kulturminnen m.m. arbetena avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Genomförandetiden föreslås till 15 år.

KONSEKVENSER

Genom utbyggnaden av entrén till biblioteket kommer lokalerna att bli mer besöksvänliga, det blir lättare att slinka in och det blir lättare att hitta. Arbetsmiljön för de anställda kommer att förbättras. Entrén kommer nu att bli belägen intill Köpmansgatan vilket kommer att göra torget lättare att utnyttja för sittplatser och servering. Cafeterian ut mot torget kommer att influera liv och rörelse på torget. Torget och bostadsfasaderna kommer att upprustas.

Den mest solbelysta delen av torget kommer nu att bebyggas, särskilt vintertid kommer detta att märkas. Byggrätten för den skuggande byggnaden i sydost har begränsats till en våning, i likhet med befintlig byggnad, för att inte ge möjlighet till än sämre solförhållanden genom den exploateringsmöjlighet som fanns i gällande plan. Pergolan kan innebära att torget känns än snävare. Men den kan också innebära att det känns angenämare att sitta ute, såväl i lätt skugga på sommaren som i lite vindskydd på våren, och därmed liva upp platsen. Markbeläggningen avses utökas över Köpmansgatan för att ge mer volym åt torgrummet och i viss mån ge nya sydvägggar att sitta utmed.

Antalet parkeringsplatser påverkas ej av entrénybyggnaden. Cykelparkering måste anvisas på torgytan. Torgutbyggnaden över Köpmansgatan innebär inte färre parkeringsplatser.

Om inte utbyggnaden kommer till stånd (noll-alternativet) begränsas bibliotekets verksamhets- och arbetsområden. En viktig länk i den strategiska utvecklingen av centralbiblioteket omintetgörs.

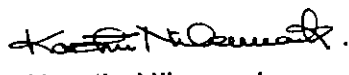
Sammanfattningsvis överensstämmer detaljplanen med kommunens översiktsplan och är förenlig med Naturresurslagen. Planen omfattar en del av Höganäs med centrumfunktioner som kommer att förstärkas inom närmsta åren, och moderniseringen utgör därmed också en viktig del av denna centrumsatsning.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

Planarbetet har skett i samarbete med kultur- och fritidsförvaltningen, gatukontoret och kansliet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-09-09

Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Kerstin Nilermark
planarkitekt

Detaljplan för
MÖLLAN 24 m.fl. i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för ny entré till biblioteket vid biblioteksplatsen. Samtidigt moderniseras gällande detaljplan för området enligt befintliga förhållanden.

Platsen framför biblioteket ägs av kommunen, i övrigt är området privatägt.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i och i anslutning till planområdet. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Genomförande av detaljplanen sker på initiativ av kommunen. Erforderlig fastighetsreglering initieras av fastighetsägaren.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinna laga kraft under hösten 1997.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år från den dag då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Den allmänna platsmarken kommer att byggas om i takt med exploateringen. Befintlig gatubelysningsstolpe som är placerad vid planerad utbyggnad måste flyttas eller ersättas.

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 m.m.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering som innebär att Höganäs 36:16 ska avstå mark till Möllan 24 krävs för bygglov för ny biblioteksentré. Till Möllan 24 ska också föras några mindre, redan i anspråktaga, markbitar i söder,

Höganäs 36:8 och Möllan 30, för att erhålla en sammanhållen fastighet.

Upphävande av fastighetsplan för kvarteret Möllan vann laga kraft 1989-12-27. Behov av ny fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planarbetet tages ut genom planavgift vid bygglov. Kostnader för byggnadsarbeten för iordningställande av ny entré belastar kommunen, genom fastighetskontorets budget för 1997. Arbeten som krävs för torgytan i samband med entréutbyggnaden, inklusive torgdelen över Köpmansgatan, kommer att belasta kommunen, efter särskild prioritering. Kultur- och fritidsnämnden ansvarar för förslag till ombyggnaden. Ombyggnad av Torggatan, från biblioteket fram till Brukskolan kommer att föras in i gatukontorets budget.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-09-09



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilermark
planarkitekt

Program till detaljplan för delar av kvarteren MÖLLAN, MARS och EKORREN m.m. i Höganäs

SYFTE

Programmet syftar till att genom planändring möjliggöra dels utbyggnad av biblioteket, dels ombyggnad av det s.k. Resia-huset och slutligen pröva möjligheten till vindsinredning i planerad byggnation på Sundstorgets södra sida. I programmet redovisas även alternativa förslag till Köpmansgatans utformning, vilka dock inte kräver planändring.

BAKGRUND

Bibliotekets om- och tillbyggnad har skett etappvis. Efter invändig ombyggnad och viss utvidgning av lokalerna, är nu den sista etappen förestående. Den innebär bl a ny entrébyggnad på platsen framför biblioteket. Platsen är allmän platsmark i gällande detaljplan. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1996-11-12 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att snarast påbörja planarbete för att möjliggöra utbyggnad av huvudbiblioteket i kv Möllan i Höganäs.

Det s.k. Resia-huset har länge varit aktuellt för rivning med möjlighet till exploatering enligt gällande detaljplan i 2-3 våningar för handels- och bostadsändamål. Flera försök har gjorts med olika intressenter. Kommunen äger fastigheten. Idag finns en köpare som önskar bygga om befintligt hus till frukosthotell med kompletterande butikslokaler. Köpeavtal med kommunen föreligger. Kommunstyrelsen beslöt 1997-05-15 att uppdra åt byggnadsnämnden utarbeta och anta detaljplan för Mars 1 enligt köpeavtalets förutsättningar och inom angiven tidsram. Byggnadsnämnden beslöt 1997-05-20 att vara positiv till planändring för Mars 1 inom programförslaget för Köpmansgatan/bibliotekets utbyggnad.

Vid kommunstyrelsens arbetsutskott 1997-05-20 väcktes frågan om exploatering i norra delen av kvarteret Ekorren, i hörnet mellan Köpmansgatan och södra delen av Sundstorget. I gällande detaljplan möjliggörs en byggnation upp till tre våningar. Byggrätten tänktes då i första hand för ett servicehus. Idag avses bostadslägenheter uppföras och då kan även vindsutrymmen vara attraktivt boende som möjliggör en rationell och differentierad lägenhetsfördelning.

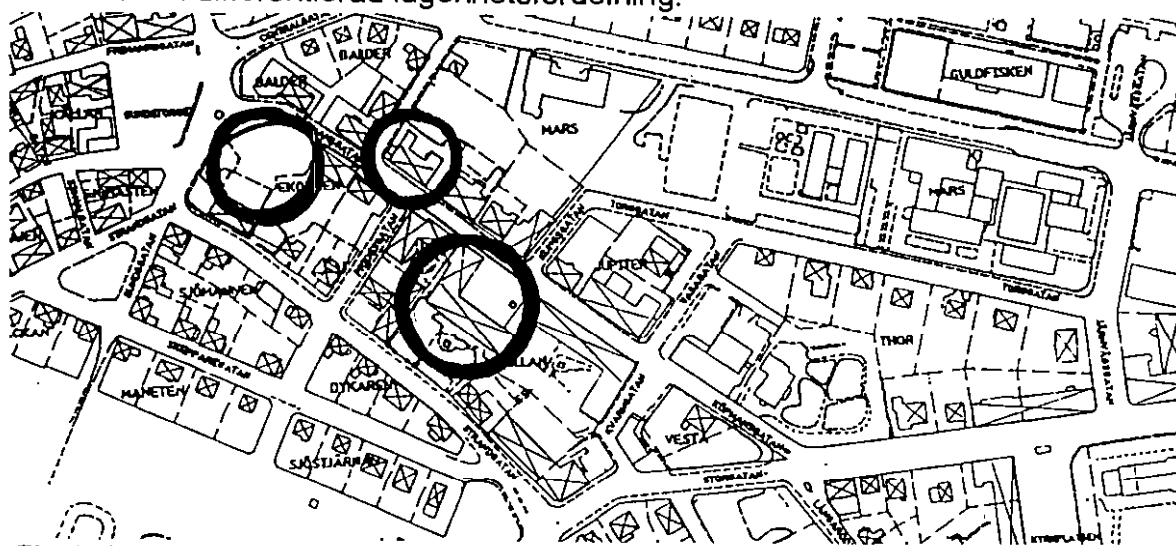


Fig.1; Föreslagna planändringar utmed Köpmansgatan.

Bruksskolans om- och tillbyggnad till 0-9 skola innebär att skolan får elever i de äldre årskurserna, elever som kan röra sig relativt fritt i centrum. För att koppla skolan med det närliggande biblioteket behövs en förbättring av trafikmiljön. Den begränsade skoltomten kan för äldre elever utvidgas till biblioteket, kanske t.o.m. en attraktivare miljö än skolgården.

Slutligen har förbättringar till Köpmansgatans utformning diskuterats i projektet TORG TILL TORG, då idéskisser presenterades för hela sträckan Gruvtorget - Storgatan- Köpmansgatan - Sundstorget. Arbete i enlighet med idéskisserna har snart slutförts utmed västra delen av Storgatan, från Triangelplatsen till Öresundsskolan. Sundstorget är färdigställt efter nya skisser och samråd. Nu återstår Köpmansgatan. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1996-11-12 att uppdra åt projektgruppen för arbetsförmedlingsnämnden att i samarbete med berörda förvaltningar bereda projekt för gatumiljön Sundstorget - kyrkplatsen i Höganäs. I samband med ovan nämnda 3 planarbeten, och efter Bruksskolans om- och tillbyggnad, ses nu idéerna för Köpmansgatans utformning över.

BIBLIOTEKET I KVARTERET MÖLLAN

Befintliga förhållande.

Biblioteket är inrymt i Riksbyggens flerfamiljshus utmed Köpmansgatan. Kommunen hyr lokaler av bostadsrättsföreningen. Byggnaderna är uppförda i början av 1960-talet. Västra byggnaden har loftgång ut mot den allmänna platsen, Biblioteksplatsen.

På Biblioteksplatsen finns en liten vattendamm med skulptur, mot Köpmansgatan står hagtornsträd. Platsen har harmoniska mått i förhållande till hushöjderna, men används ändå sällan.

Gällande detaljplan.

För området omfattande biblioteket och flerfamiljshusen i samma kvarter finns detaljplan fastställd 1960-03-15, arkivnr. 6/60. Byggrätten anges till 3 våningar, användningen är handel, bostäder och därmed samhörigt ändamål, dock må bostäder inte inredas i bottenvåning. Platsen framför biblioteket är utlagd som allmän platsmark. I stort sett har detaljplanen följts vid uppförandet av bebyggelsen. En liten avvikelse kan noteras i att byggzonen i söder, mot den allmänna platsen, inte utnyttjats fullt ut. En ca 3 meter bred byggzon finns outnyttjad utmed norra fasaden. Fastighetsbildning har skett enligt gällande detaljplan. Kommunen äger den allmänna platsen framför biblioteket.

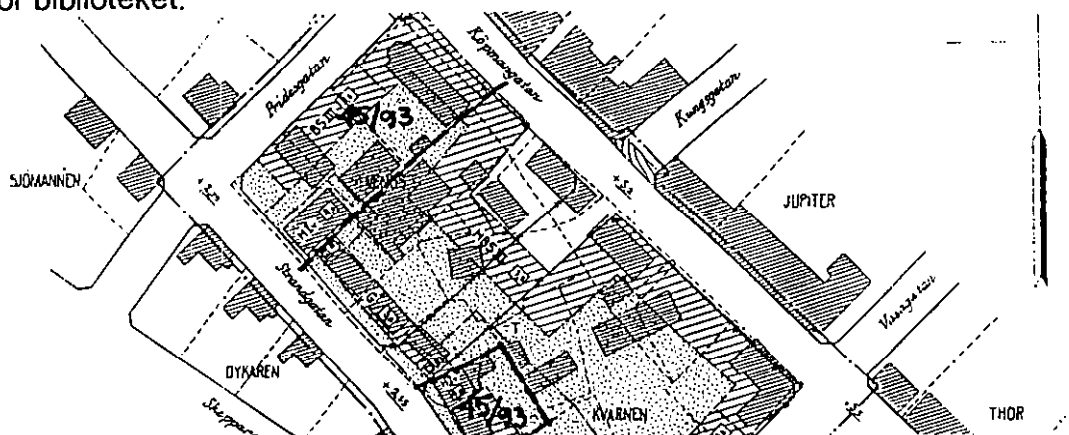


Fig.2; Utdrag ur gällande detaljplan från 1960, arkivnr. 6/60.

Förslag till förändring

Som en fortsättning på ombyggnaden av biblioteket ska nu ny entré uppföras, med plats för tidskriftsrum och cafeteria för ca 50 personer. Genom tillbyggnaden kommer rationellare och tydligare samband att råda inne i biblioteket. Ytan som kommer att tas i anspråk på platsen framför biblioteket är knappt 120 m². Rumshöjden blir ca på 3,5 m.

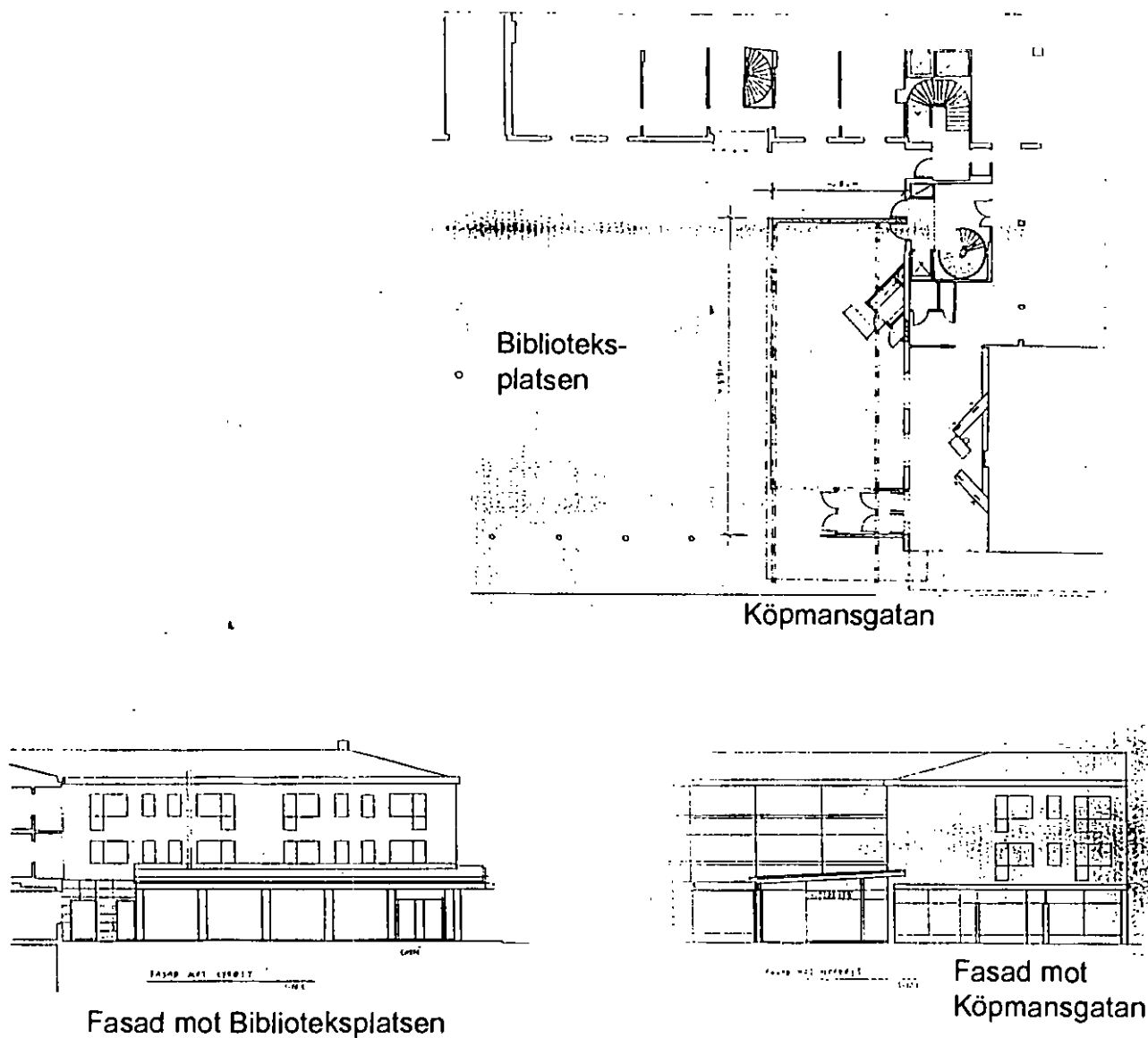


Fig. 3; Skisser på utbyggnad av biblioteket med ny entré.

Planändringen föreslås omfatta resterande delar av kvartersmarken i detaljplanen från 1960, samt den allmänna platsen framför biblioteket.

Vid planändringen kommer i första hand befintliga förhållanden att bekräftas med byggzon och höjder enligt den bebyggelse som redan finns. Användningen kommer att ses över så att t ex biblioteket finns med som centrumfunktion. Byggzon för 1-plans byggrätt kommer att föreslås i en linje 8 meter från norra byggnadens söder fasad. Här kommer även ny fastighetsgräns att gå.

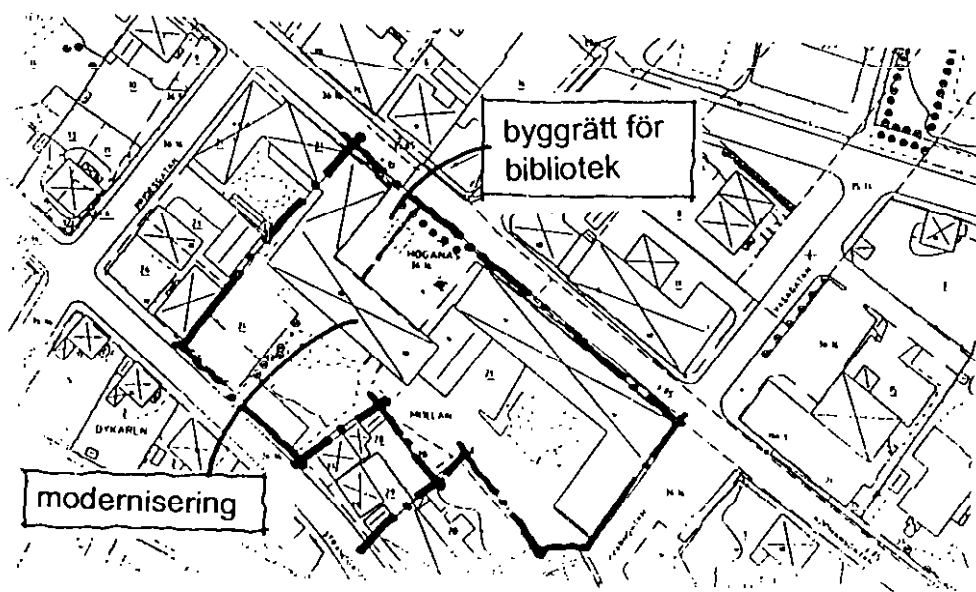


Fig. 4; Förslag till planinnehåll.

MARS 1, f.d. Resia-huset

Befintliga förhållande.

Byggnaden utmed Köpmansgatan är i 1½-plan och är i ganska tråkigt skick, eftersom avsikten varit att ersätta byggnaden. På norra sidan finns en uppvuxen gård.

Gällande detaljplan.

Större delen av Köpmansgatan och området runt Sundstorget planlades i slutet av 1980-talet efter en arkitekttävling 1986. Kulturmiljöintressen liksom förtätningsmöjligheter tillgodosågs i detaljplanen, som vann laga kraft 1992-09-17. Planens genomförandetid slutar 2006-07-01.

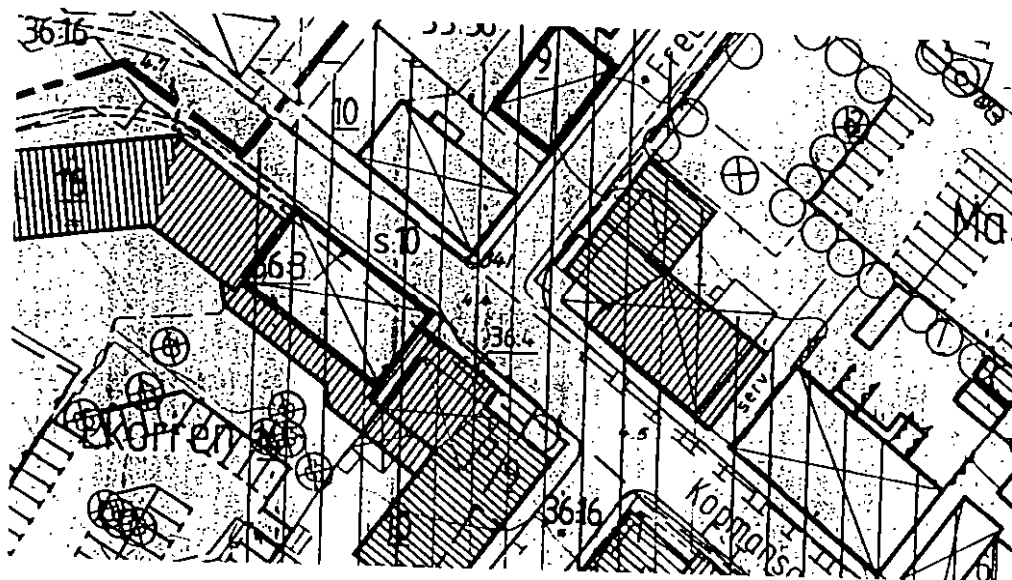


Fig.5; utdrag ur illustration till gällande detaljplan från 1993, arkivnr. 45/93.

Förslag till förändring.

För att kunna renovera befintligt hus på Mars 1 och bl.a. använda lokalerna till frukosthotell krävs planändring. Planområdet föreslås omfatta endast fastigheten Mars 1 och hanteras som enkelt planförfarande.

Planändringen kommer att innebära att användningen bostad och handel, handel endast i bottenvåningen mot Köpmansgatan, kommer att utökas till att även omfatta hotell- och restaurangverksamhet. Kvartersmarken mot Fredsgatan och i hörnet Köpmansgatan-Fredsgatan justeras så att befintlig byggnad i sin helhet kommer att ligga på kvartersmark. Prövning sker om befintlig yttertrappa mot Fredsgatan kan tillåtas ligga kvar på allmän platsmark, alternativt ingå i utökad kvartersmark. Dessutom föreslås att parkeringsförbudet i trädgården utgår och att parkeringsfrågan regleras i bygglov beroende på avsedd användning. Möjligheten att i framtiden bygga i 3 våningar mot Köpmansgatan bör kvarstå. Tidigare avsedd förtätning kan bli aktuell igen och möjligheten bör finnas.

I köpeavtalet med kommunen regleras fastighetens åtaganden när det gäller den gemensamma parkeringsanläggningen inom fastigheterna Mars 2, 15 och 17 som varit en förutsättning för exploatering i området.

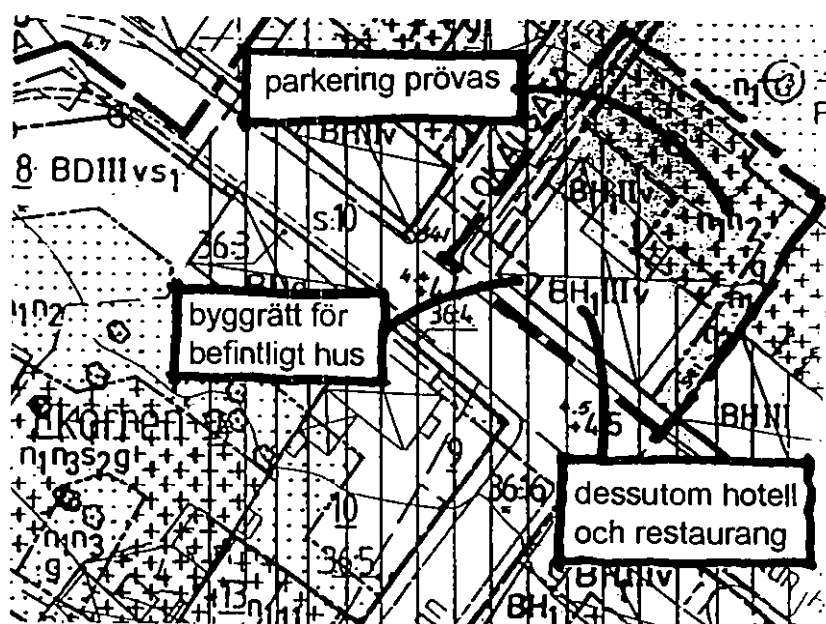


Fig. 6; Förslag till planinnehåll.

Del av KVARTERET EKORREN vid Sundstorget.

Befintliga förhållande.

Området omfattar tomten där Hotell Schweiz en gång låg och har länge legat öppet mot Sundstorget. I öster, mot Köpmansgatan ligger biografen, i ljus puts, med en sluten gavel mot nordväst. I söder ligger ett flerfamiljshus i mörkt tegel. Öster därom ligger trädgården, som tillhör exploateringen, grönskande och lummig. Trafiken från Köpmansgatan sveper snävt runt hörnet ner mot hamnen eller upp mot Bruks-gatan/Centralgatan.

Gällande detaljplan.

Fastigheterna Ekorren 16, 17 och 18 ingår i Sundstorgsplanen, med laga kraft 1992-09-17. Området är avsett för bostäder, vård och samlingslokaler. Minst ett sovrum ska finnas mot gård i varje lägenhet. Byggnad får uppföras i 3 våningar, och vind får inte inredas. På gården finns särskilda bestämmelser för parkering och grönska. Utfartsförbud gäller mot Sundstorget. Planens genomförandetid slutar 2006-07-01.

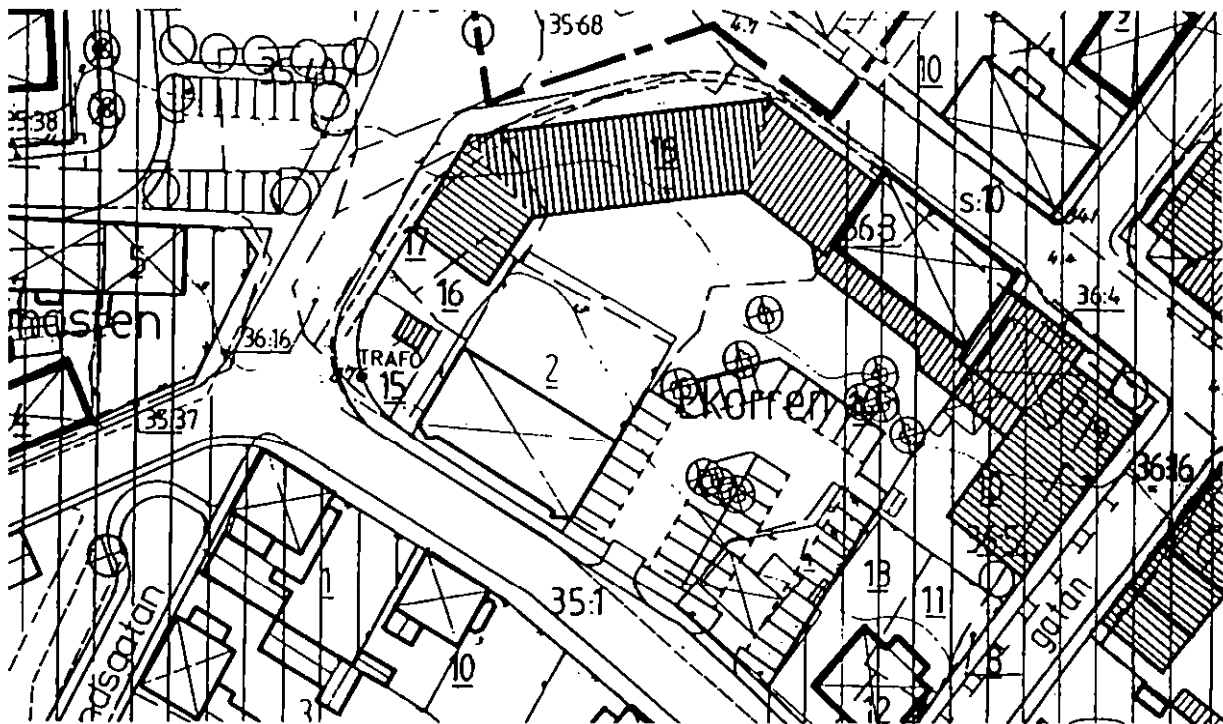


Fig. 7; Utdrag ur illustration till gällande detaljplan från 1993, arkivnr. 45/93.

Förslag till förändring.

Planbestämmelsen beträffande förbud av vindsinredning föreslås utgå genom planändring för berörda fastigheter i kvarteret Ekorren. Planändringen föreslås hanteras som enkelt planförfarande, ändring av bestämmelser.

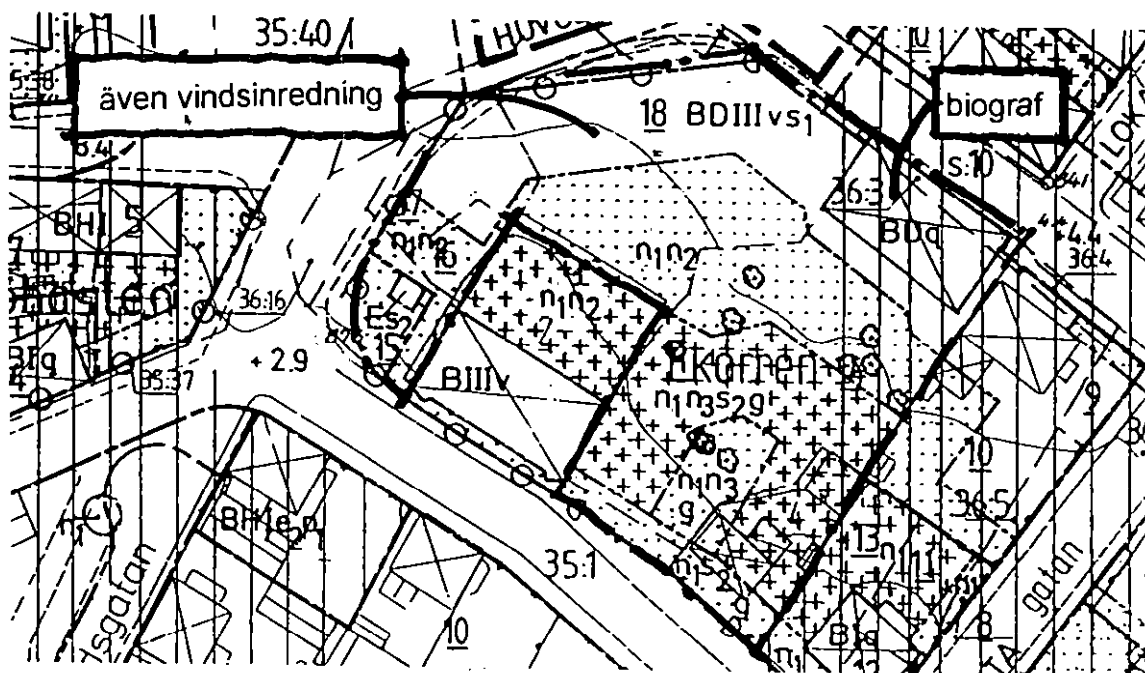


Fig. 8; Förslag till planinnehåll.

KÖPMANSGATAN - SUNDSTORGET

Köpmansgatan är unik i centralorten med sitt läge uppe på strandvallen med utblickar mot sundet, sin nord - sydliga sträckning som ger solbelysning större delen av dagen och slutligen den harmoniska skalan på byggnader i förhållande till gatans bredd, vilket sammantaget inbjuder till sakta strosande i solen. I vyn mot Sundstorget skymtar vattentornet i fonden som ett viktigt inslag i gatubilden. Köpmansgatan är en viktig del av centralortens kommersiella och kulturella centrum.

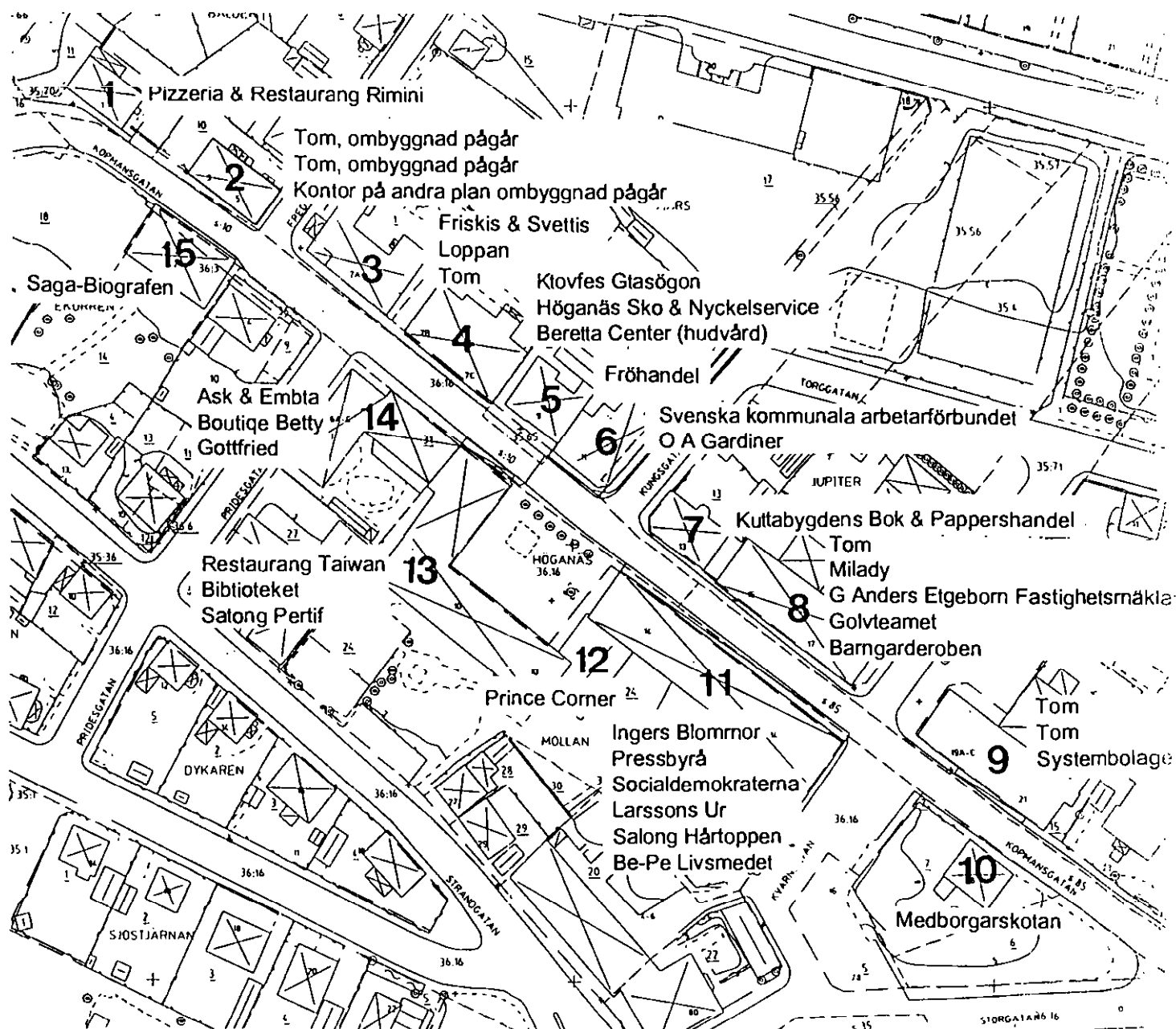


Fig.9; Idag pågående verksamheter.

I Höganäs centralort med sitt utspridda affärsstråk och relativt stora omland är parkering en förutsättning för kunder till butikerna. Förutom gatuparkering finns i närheten av Köpmansgatan dels en sammanhängande parkering vid Systembolaget och en bakom biblioteket. En ny parkeringsanläggning kommer att anläggas väster om Bruksskolan för att främst lösa behovet för fastigheterna Mars 1, Mars 7, Möllan 31 och Balder 10. I kvarteret Vesta finns en mindre parkering som skulle kunna utvidgas. Läget är utmärkt med korta avstånd till både Storgatan och hela Köpmansgatan samt Kwickbadet. Slutligen skulle ett 20-tal platser kunna iordningställas utmed Torggatan.

Förutom parkeringsmöjligheter är tillgängligheten en viktig förutsättning för ett levande kulturellt och kommersiellt centrum. Med nära parkeringsplatser blir gångavstånden korta. Till Köpmansgatan kommer man med bil från Sundstorget i norr och från Storgatan i söder. I projektet TORG TILL TORG föreslås entrén från söder via Kvarngatan.

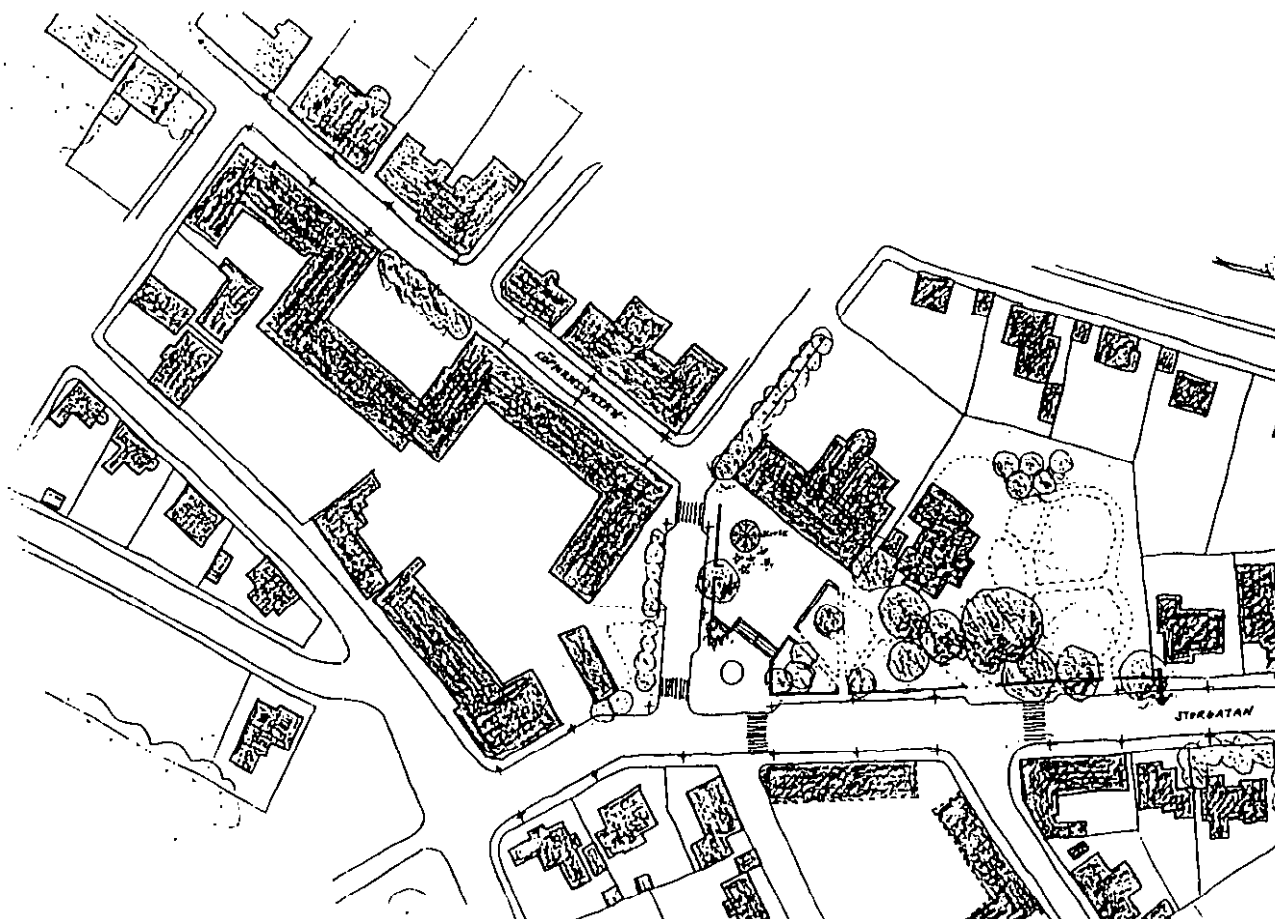


Fig.10; Förslag från Torg till Torg.

För att förbättra korsningen Köpmangsgatan/Långgatan/Storgatan kan alternativt en liten rondell provas.

Kontakten mellan biblioteket och Bruksskolan kan förbättras för att öka tillgängligheten för Bruksskolans elever. Detta är förberett i Sundstorgsplanen. Genom att låta Biblioteksplatsen nå fram till Kungsgatan har en första trafikdämpande åtgärd uppnåtts. Kungsgatan är enkelriktad. *Alternativ 1.*

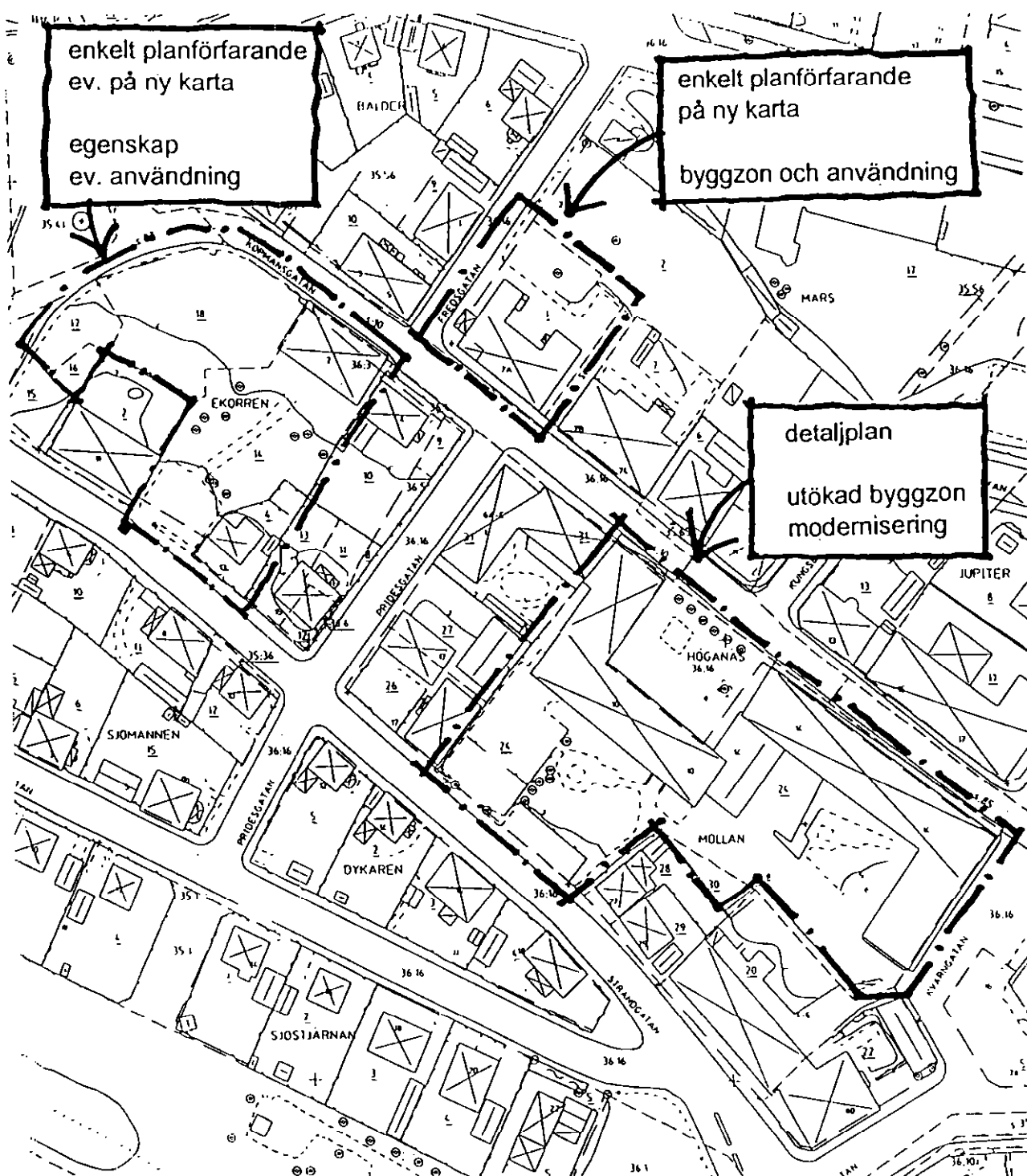
Med föreslagna väl utbyggda parkeringsplatser är nästa etapp enkelriktning av Köpmangsgatan från Vasagatan till Pridesgatan. Trottoaren kan då byggas ut för inbjudande gångtrafik. *Alternativ 2.*

Alternativ 3 innebär att biltrafik är tillåten på de gåendes villkor, enligt Ängelholms modellen, på sträckan Vasagatan - Pridesgatan.

Sammanfattning.

För att få en attraktivare Köpmangsgata ur såväl kommersiell som kulturell synpunkt med god tillgänglighet för såväl gående som bilister och tillräckligt många parkeringsplatser har 3 alternativ redovisats. För genomförande behövs inte planändring. Entré till Köpmangsgatan i söder kan ske via en liten rondell eller via Kvarngatan. Om Köpmangsgatan ska läggas till kvarteret Vesta krävs planändring. Det kan ske samtidigt med detaljplan för Öresundsskolan.

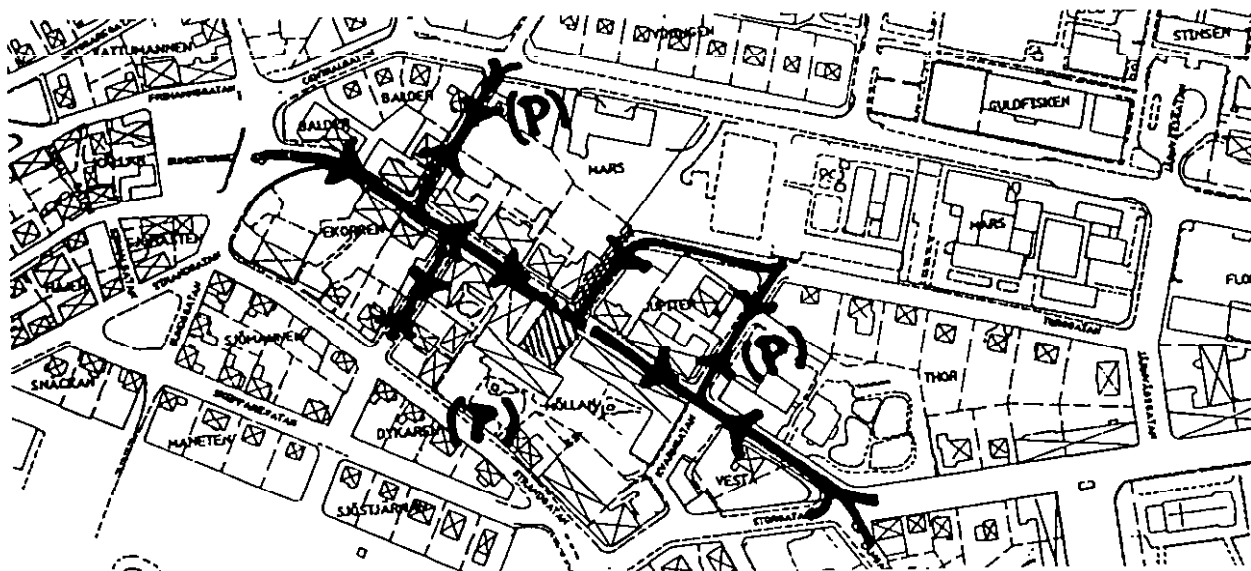
FÖRSLAG TILL PLANINNEHÅLL



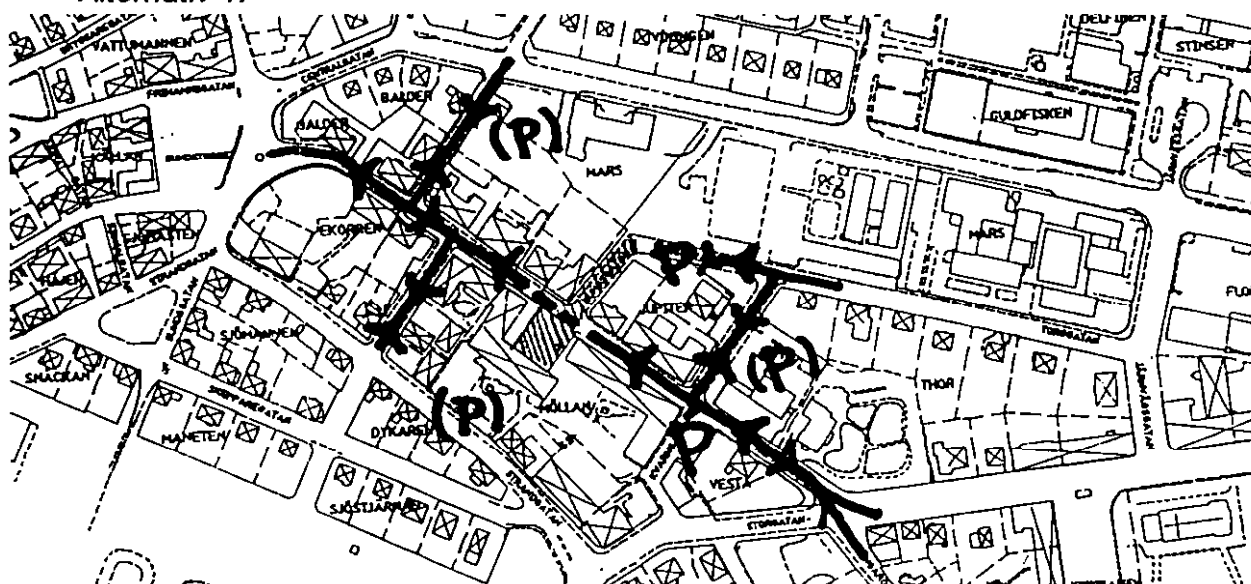
STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1997-05-27

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

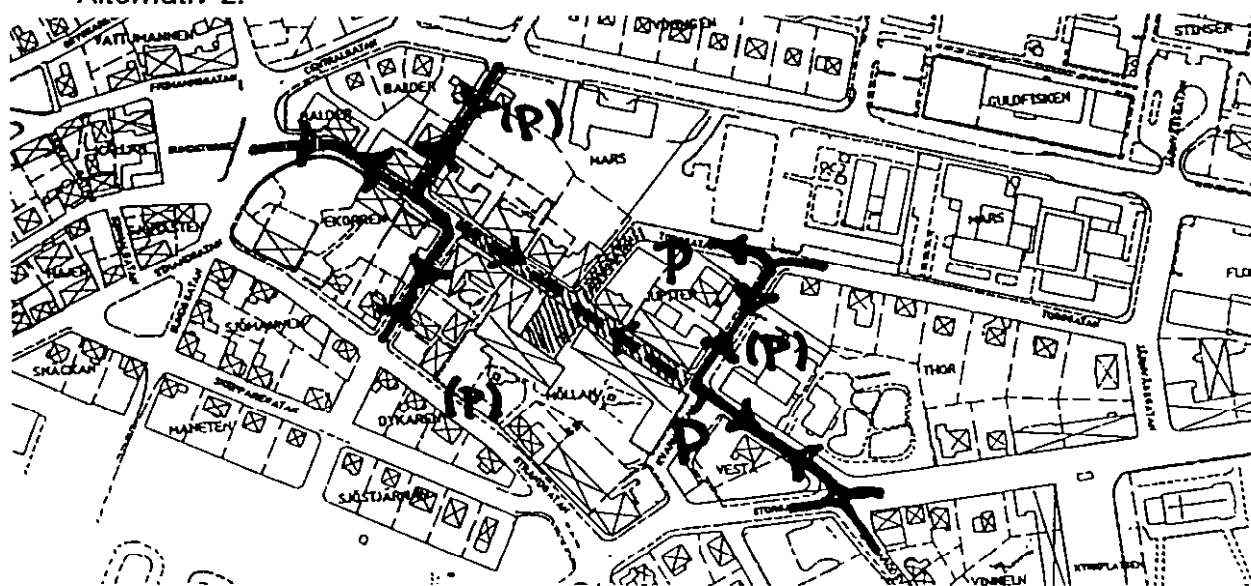
Kerstin Nilnermark
Kerstin Nilnermark
planarkitekt



Alternativ 1.



Alternativ 2.



Alternativ 3.

PARKERING
ENLIGT GÅLDADE
PLÅN

KINTER 1410P
BRUKSKOLAH
OGRETIHOTEJET

CHONG

MINI-KONDELL

28
BILTRAFIK
FOTOGRAFIES
WILSON

ENT PARKING
30 P.

Tom-Tom-Tum-Tum-Tum

[illegible]

BIBLIOTHEK
STRECKMAD

BALDEF

EXOR

MANNE
15

1

505