

Fastighetsbildningsmyndigheten

HANDLINGAR

FRM

1284-P56

karta: P₁

Upprättade år 1990	Dnr 90/648
Ärende Fastställelse av ändring och utvidgning av stadsplan för Höganäs Industrihamn mm i Höganäs	
Registerområde 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 bliverts 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.

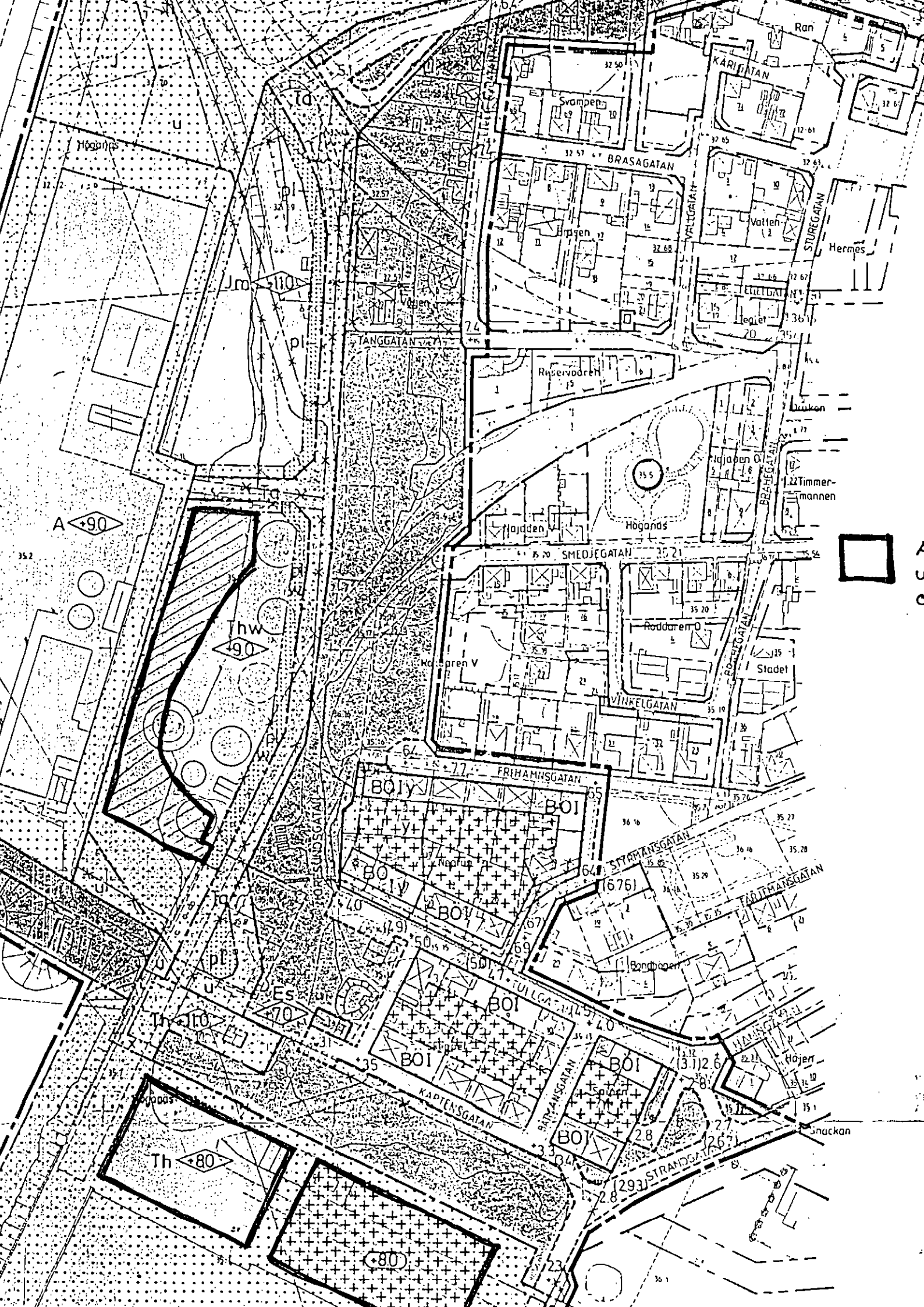
Till akten hör

1 band

30 numrerade sidor

inneliggande karta

1: annan karta P.



		128:1
Ink. 1987 -08- 3 1		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

Bestämmelser tillhörande
förslag till ändring och utvidgning
av stadsplan för
HÖGANÄS INDUSTRIHAMN mm
Höganäs kommun, Malmöhus län.

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom 1 Byggnadskvarter

- a Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.
- d Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.
- e Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-
ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägen-
heter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad

Mom 2 Specialområden

- a Med Ia betecknat område får användas endast för gatutrafik och
därmed samhörigt ändamål.
- b Med Ih betecknat område får användas endast för hamntrafik och
därmed samhörigt ändamål. Lagring av brandfarliga varor får ej
ske.
- c Med Es betecknat område får användas endast för transformator-
och pumpstation samt därmed samhörigt ändamål.

§ 2 MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS.

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

Mom 2 Med p1 och punktprickning betecknad mark skall anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering. Där så prövas lämpligt får in- och utfart för biltrafik dock anordnas.

Mom 3 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

Undantagen
enligt läns-
styrelsens
beslut

Mom 4 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas.
Utan hinder härav får marken utnyttjas för upplag o dyl.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

Mom 1 Med x betecknad del av specialområde skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Mom 2 På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADSSÄTT.

På med Ü betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående
eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

§ 5 BYGGNADS LÄGE.

- Mom 1 Inom med 0 betecknad mark får fristående huvudbyggnad, där så prövas lämpligt, placeras i gräns mot eller intill ett avstånd av 1,5 meter från angränsande bostadsfastighet.
- Mom 2 Inom med 0 betecknad mark får fristående och med huvudbyggnad sammanbyggt garage, uthus o dyl placeras i tomtgräns.

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT.

- Mom 1 Inom med siffran i cirkel betecknad mark får den sammanlagda byggnadsytan högst uppgå till det antal procent av fastighets yta som siffran anger.
- Mom 2 På tomt som omfattar med 0 betecknad mark får endast en huvudbyggnad, ett garage och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- Mom 3 Av tomt som omfattar med 0 betecknad mark får högst en tredjedel bebyggas, dock får därvid den sammanlagda byggnadsytan högst uppgå till 200 kvadratmeter.
- Mom 4 På med 0 betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum inte inrymmas.

§ 7 BYGGNADS UTFORMNING.

- Mom 1 På med romersk siffran betecknad mark får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2 Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- Mom 3 På med I eller II betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,6 respektive 6,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större höjd än 2,7 meter.
- Mom 4 På med plus jämte siffran i romb betecknad mark får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- Mom 5 Inom med y betecknad mark skall byggnaders yttertak och fasader utformas med särskild hänsyn till krav på brandsäkerhet.

§ 8 UPPLAGSHÖJD.

På med plus jämte siffran i ellips betecknad mark får uppläggas högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

§ 9 UTFARTSFÖRBUD.

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

Undantagen enligt länsstyrelsens beslut

§ 10 ÖVERGANGSBESTÄMMELSE.

Inom med w betecknad mark får utan hinder av vad i § 1 mom 2 b och § 2 mom 2 föreskrives lagring och distribution av brandfarliga varor med undantag för gas förekomma, intill dess att framtida cisternområde tages i anspråk. Sådant upplag får ges en sammanlagd volym av högst 10.600 kubikmeter och inte uppföras till större höjd än 13,0 meter över grundkartans nollplan.

Lund 1987.03.25

Stefan Romare

Stefan Romare
Arkitekter SAR

Hans Folkesson

Hans Folkesson

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

25/6 1987 § 83 betygari

I tjänsten:

Harald Brink

Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut
1990-05-10

Lars Renfors

Lars Renfors

Erik Eklund

Erik Eklund

Beskrivning tillhörande
förslag till ändring och utvidgning
av stadsplan för
HÖGANÄS INDUSTRIHAMN mm,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

		128:1
Ink. 1987 -08- 3 1		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

Planförslaget är upprättat på karta i ett blad i skala 1:2000 med stadsplanebestämmelser i särskild handling.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.



Planförslaget omfattar ett större markområde i en båge norr, väster och sydväst om bostadsbebyggelsen i Höganäs västligaste del, Höganäs Nedre. Planområdet sträcker sig i nordost från Bruksgatan västerut utmed Höganäs AB:s industrianläggningar i kv Svampen fram till och med Höganäs reningsverk och vidare söderut till och med Höganäs industrihamn. Förutom här nämnda verksamhetsområden och anläggningar omfattar planområdet cisternområdet öster om reningsverket, trafik-

leden mellan hamnen och Höganäs AB:s industriområde, tre bostadskvarter norr om hamnen samt skydds- och parkområden mellan de olika verksamhetsområdena och bostadsbebyggelsen i Höganäs Nedre.

Den bukt där Höganäs industri- och småbåtshamnar anlagts omslutes av en mindre höjdrygg. Inom planområdet är marknivån som högst mellan 7 och 8 meter över havet på ovannämnda höjdrygg i kv Neptun samt utmed kv Roddaren, Reservoiren, Brasen m fl norr därom och i planområdets nordöstra del. I väster och söder sjunker marknivån ner till 1,5 - 3,0 meter över havet. Hamnplanen, söder om Kaptensgatan, samt reningsverksomten och vissa angränsande områden har utvunnits genom utfyllnader i Öresund.

Industrihamnen och cisternområdet äges av ett dotterbolag till Höganäs AB, Höganäs Hamnbyggnads AB.

DETELJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

Inom planområdet och angränsande områden i norr och öster gäller stadsplaner fastställda 1917.04.14, 1935.03.15, 1935.03.30, 1946.01.25, 1949.11.12, 1950.11.10, 1972.03.07, 1974.09.11, 1976.01.20, 1984.03.30, 1986.01.17 och 1986.02.13. Planområdets södra del samt partier i dess mellersta del är liksom de till planområdet gränsande områdena i söder och väster är ej tidigare detaljplanlagda.

För angränsande område i sydost, Höganäs småbåtshamn mm, har förslag till ändring av stadsplan antagits av kommunfullmäktige. För det angränsande invallade området i nordväst pågår detaljplanearbete.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget syftar främst till att fastlägga förutsättningarna för hamn- och industriverksamheten inom det idag ej planlagda hamnområdet och i området mellan hamnen och Höganäs AB:s industriområde i kv Svampen. Vidare reserveras mark för en ny trafikled till industrihamnen, cisternområdet och reningsverket så att trafik härtill ej längre behöver belasta Sundstorget och bostadsbebyggelsen sydväst därom.

Ett hamnområde föreslås utläggas kring befintlig hamnbassäng i princip i enlighet med de befintliga förhållandena. Cirka två tredjedelar av markområdet mellan hamnbassängen och Kaptensgatan reserveras för detta ändamål. Eventuella hamnmagasin, kontor etc föreslås placeras på hamnplanens västra del, medan området öster om tullhuset endast får utnyttjas för upplag. Inom magasins- och upplagsområdena begränsas byggnadshöjden till cirka 5,5 meter över marknivån. Mellan hamnområdet och Kaptensgatan utlägges en 35 meter bred parkzon. Fd lotshuset i parkområdets västra ände föreslås bibehållas för kontor, personallokaler etc och ingå i hamnområdet.

Höganäs AB:s cisternområde är med tanke på närheten till bostadsbebyggelsen i Höganäs Nedre på lång sikt ej lämpligt för sitt nuvarande ändamål. Området reserveras därför för hamnändamål och avses kunna utnyttjas för magasin och lagerbyggnader, sedan cisternverksamheten avvecklats. Sådana byggnader föreslås få en byggnadshöjd av högst 5 - 6 meter över marknivån. Under en övergångsperiod intill dess nytt cisternområde tillskapats föreslås dock området kunna utnyttjas för lagring av eldfarliga vätskor o dyl såsom sker idag. Med hänsyn till avståndet till

befintlig bostadsbebyggelse får lagring, distribution etc av gas ej förekomma inom området. Upplagsvolym föreslås regleras så att nuvarande totalvolym kan behållas. I framtiden avses nya cisterner uppföras på annat håll inom Höganäs AB:s industriområde, sannolikt väster om reningsverket, sedan det invallade området där fyllts upp.

Norr om cisternområdet utlägges ett mindre, idag outnyttjat område för småindustriändamål av sådan art att närboende ej vållas olägenheter. Byggnadshöjden föreslås här begränsa till 11 meter över havet eller 6 - 8 meter över den angränsande vägens nivå. För att på ett rimligt sätt kunna utnyttja byggnadsrätten här erfordras en mindre justering av trafikleden mellan hamnen och Höganäs AB:s industriområde norr härom. Området utnyttjas lämpligen för någon verksamhet som har anknytning till industrihamnen eller till Höganäs AB:s industrier i kv Svampen, men det kan även tas i anspråk för en fristående industriverksamhet.

Reningsverket är beläget på mark som i gällande stadsplan reserverats för allmänt ändamål. Planförslaget följer i princip befintliga förhållanden på marken. Ett mindre område norr om reningsverkets tomt som i gällande plan reserverats för allmänt ändamål föreslås istället utläggas såsom industriområde bl a för att möjliggöra en eventuell framtida förlängning av industrijärnvägen och vägen utmed kv Svampens södra sida till det invallade området nordväst om reningsverket.

Industriområdet i kv Svampen, vilket enligt gällande stadsplaner kan utvidgas åt söder, föreslås avslutas 10 - 20 meter söder om befintligt järnvägsspår. Byggnadsrätten föreslås begränsas till en linje i höjd med de sydligast belägna industribyggnaderna. Det triangulära område som härigenom bildas mellan Bruksgatan, Stora Nygatan och kv Svampen föreslås utnyttjas för kontor o dyl i högst 2 våningar med inredd vind. Byggnader föreslås här placeras utmed de båda gatorna, medan parkering, tillfart etc förläggs mot industriområdet så att den befintliga bebyggelsen söder om Stora Nygatan erhåller en god miljö.

I planområdets södra del omfattas tre befintliga bostadskvarter, kv Neptun, Lotsen och Snipan. Planutformningen följer befintliga förhållanden på platsen. Eventuell ny- eller ersättningsbebyggelse avses liksom den befintliga uppföras fristående eller två och två sammanbyggda och placeras utmed gatorna. I kv Neptuns västligaste del föreslås med hänsyn till brandsäkerheten en särskild bestämmelse gälla inom Neptun 12, 13, 24 och 25. Bostadsbebyggelsens fasad och tak skall här vara av sådant material och utförande att skydd mot brandspridning till cisternområdet erhålles.

Mellan hamn- och industriområdena och den innanförliggande bostadsbebyggelsen utlägges en 30 - 50 meter bred skyddszon på parkmark. Denna bör planteras relativt rikligt för att avskärma verksamhetsområdena, skydda mot damm- och stoftspridning etc. Vegetationen bör dock, särskilt på hamnplanen, utföras så att utblicksmöjligheter mot havet tas tillvara.

TRAFIK.

För att avlasta trafiknätet i Höganäs Nedre och stadens centrala delar föreslås hamn- och cisternområdet, reningsverket och eventuellt också delar av industriområdet erhålla biltrafikförbindelse via en ny hamnled. Denna drages från Bruksgatan norr om bebyggelsen i Höganäs Nedre och omedelbart söder om Höganäs AB:s industriområde i kv Svampen fram till

den befintliga trafikleden mellan industriområdet och hamnen. Den befintliga muren söder om den nya gatans västligaste del, utmed gränsen mot Svampen 57 - 60, bör bevaras för att ge bostadsbebyggelsen ett visst bullerskydd.

Trafikleden mellan industriområdet i kv Svampen och hamnen utlägges såsom specialområde för gatutrafik avsett för industri-, cistern- och hamnområdet samt reningsverket. Denna trafikled avses bibehållas inhägnad.

Det föreslagna området för kontor o dyl mellan kv Svampen och Stora Nygatan erhåller tillfart via den nya hamnleden. Bostadsbebyggelsen norr om hamnen bibehåller biltillfart via befintliga gator. Med tanke på de besvärliga siktförhållandena via kv Snipans sydöstra hörn föreslås gatan öster om kvarteret avstängas mot Strandgatan samt Kaptensgatan byggas om så att en rätvinklig anslutning till Strandgatan erhålles.

För att säkerställa tillgängligheten till en gång- och cykelväg utmed kusten utlägges parkmark söder om reningsverket och cisternområdet samt en särskild bestämmelsezon över trafikleden norr om hamnen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

El- vattenförsörjning samt avloppsanslutning erhålles genom anslutning till befintliga ledningsnät. Ett område för transformator- och pumpstation utlägges vid befintlig anläggning väster om Jungmansgatan. För att säkerställa tillgängligheten till befintliga huvudavloppsledningar etc utlägges u-områden i Kaptensgatans förlängning västerut till reningsverket samt inom industriområdet norr om reningsverket.

Planområdet ingår i skyddsrumsort varför behovet av skyddsrumspplatser skall beaktas i samband med byggnadslovsansökan.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Grundkartan är framställd 1963 - 64 av Allmänna Ingenjörbyrå, Malmö, samt kompletterad 1972 av Kjessler & Mannerstråle AB, Helsingborg, och reviderad i mars 1987 av Höganäs kommuns mätningsskontor. Koordinat-system i plan och höjd: 5 gon V 1938 respektive system Höganäs 1969. Mätklass II.

Under planarbetets gång har samråd skett med berörda markägare samt med Statens brandnämnd, sprängämnesinspektionen, länsstyrelsen och vägförvaltningen. Med anledning av synpunkter från länsstyrelsen och de boende norr om hamnen samt öster om cisternområdet har planförslaget ändrats i förhållande till den planskiss som redovisades vid samråd, så att parkzonen mellan Kaptensgatan och hamnområdet breddats från 17 till 35 meter och byggnadsrätten söder därom reglerats så att området nedanför kv Snipan och Lotsen endast får utnyttjas för upplag. Det befintliga cisternområdet, vilket enligt planskissen avsågs varaktigt utnyttjas såsom område för oljeupplag, reserveras nu såsom hamnområde inom vilket magasin, lagerbyggnader etc kan uppföras, när cisternverksamheten avvecklats. Området föreslås under en övergångsperiod få utnyttjas på samma sätt som idag. Planförslaget har beträffande cisternområdet utformats med stöd av de anvisningar brandnämnden och sprängämnesinspektionen lämnat. Härvid har bl a erforderliga skyddsavstånd runt cisternområdet definierats. Mellan cisternerna och angränsande bostäder har detta angivits

till 50 meter, medan större avstånd krävs mellan cisternerna och upplags- eller industriområden. Området där cisternerna är belägna och den sydligaste delen av småindustriområdet norr därom kan med hänsyn till säkerhetskraven ej utnyttjas för hamn- eller småindustriändamål så länge cisterner finns kvar i området, vilket måste bevakas vid byggnadslovsprövning.

Lund 1987.03.25

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Hans Folkeson
Hans Folkeson

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

25/6 1987 § 83 betygari

I tjänsten:

Karl-Erik
Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1990-05-10

Lars Renfors
Lars Renfors

Erik Eklund
Erik Eklund