

1284-P55

karta: P2

Upprättade år	1988	Dnr	11.082-3122-87
Ärende			
Fastställelse av ändring av stadsplan för kv Rönnen, Glasyn, Humlan mfl			
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 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

.....²⁵..... numrerade sidor

.....^{1 k.p.}..... ^{inbunden} inreplacerade karta

.....¹..... annan karta

Bestämmelser tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
kv RÖNNEN, GLASYREN, HUMLAN m fl
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 1987 -09- 0 9		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

- Mom 1 Byggnadskvarter
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

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

- Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.
Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage, förråd mm.

§ 3 BYGGNADSSÄTT.

- Mom 1 På med Ö betecknad mark skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.
Mom 2 Med Sk betecknad mark får bebyggas med kedjehus. Dock får, där så prövas lämpligt, garage, förråd mm uppföras fristående från angränsande bostadsfastighet.

§ 4 BYGGNADS LÄGE.

- Mom 1 Inom med Ö betecknad mark får huvudbyggnad placeras intill ett avstånd av 3,0 meter från angränsande bostadsfastighet.
Mom 2 Inom med Sk betecknad mark får huvudbyggnads fria sida placeras intill ett avstånd av 3,0 meter från angränsande bostadsfastighet.
Mom 3 Garage, förråd mm får uppföras i tomtgräns där så prövas lämpligt.

§ 5 EXPLOATERING AV TOMT.

- Mom 1 På tomt som omfattar med Ö eller Sk betecknad mark får endast en huvudbyggnad jämte ett garage och ett förråd uppföras.
Mom 2 På tomt som omfattar med Ö eller Sk betecknad mark får huvudbyggnad jämte garage och förråd inte uppta större byggnadsyta än 140 kvadratmeter.
Mom 3 På med Ö eller Sk betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I garage eller förråd får boningsrum inte inredas.

§ 6 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 I betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter.
Mom 3 Garage eller förråd får inte uppföras till större höjd än 2,8 meter.

§ 7 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE.

Utan hinder av vad i § 2 mom 2, § 4 mom 1, § 5 mom 2 och 3 samt

§ 6 mom 2 föreskrivits får till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas om inte byggnadens avstånd från angränsande bostadsfastighet därigenom minskas samt byggnadens yta, lägenhetsantal eller höjd därigenom ökas.

Lund 1985.04.25

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Bestämmelserna gäller även efter revideringen.

Lund 1986.04.25

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

21-22/5 1987 § 59 botygar

I tjänsten:

Helena Gervallsson

Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1988-08-12

Lars Renfors
Lars Renfors

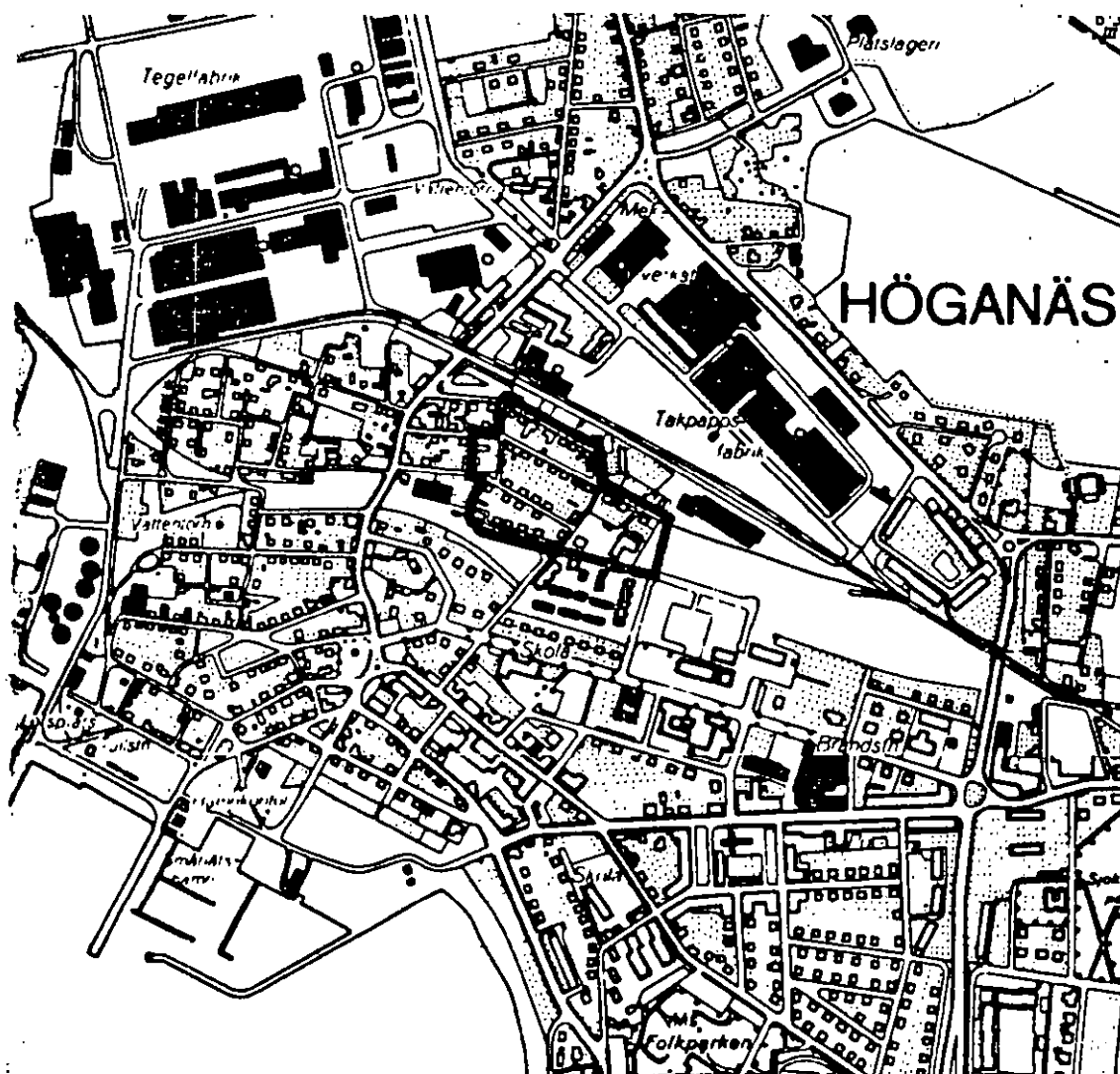
David Gillanders
David Gillanders

Beskrivning tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
kv RÖNNEN, GLASYREN, HUMLAN m fl
i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 1987 -09- 0 9		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

Planförslaget är upprättat på karta i ett blad i skala 1:1000 med separat illustrationsplan i samma skala samt med stadsplanebestämmelser i särskild handling.

PLANOMRÅDE.



PLANOMRÅDETS LÄGE.

Området ligger i västra delen av Höganäs centrum, omedelbart söder om Höganäs AB:s industrikvarter Röret. Det begränsas i norr av Humlegatan och Hultabogatan, i öster av nämnda industrikvarter, i söder av bostadskvarteret Vikingen och Knutsgatan samt i väster av Hultaboplatsen, en del av kv Minerva norra och Banérgatan.

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

För planområdet gäller stadsplaner fastställda 1917.04.14, 1934.04.13, 1946.11.22, 1955.09.17, 1974.09.11, 1983.07.08, 1984.03.30 och 1984.05.09. För angränsande områden gäller likaså nämnda stadsplaner.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Planförslaget omfattar ett av flera områden i Höganäs med arbetarbostäder, som i huvudsak uppförts av Höganäsbolaget och givits en enhetlig karaktär. Till detta bidrar främst husens placering nära gatorna, husnockarnas riktning längs gatorna, de nätta volymerna av hus i en våning med inredd vind, de enkla proportionerna och de återkommande fasadmaterialet, ofta gult tegel eller vit puts. Kv Humlan i norr avviker från övriga kvarter genom att det har genomgående tomter från gata till gata med hus mot Humlegatan och trädgårdar mot Hultabogatan. Husen inom planområdet var ursprungligen i de flesta fall arbetarbostäder för två familjer och stammar från tiden kring sekelskiftet, de äldsta ligger vid Humlegatan och Hultabogatan och är troligen byggda på 1880-talet. I sydost ligger Hultaboskolan, en f d skola bestående av en stor byggnad i vinkel och en något mindre som förr inrymde småskolan, båda i en våning och inredd vind, samt en stor grusad skolplan och två korta rader vackra träd. I småskolan pågår f n verksamhet med ungdomslag i socialförvaltningens regi, medan den större skolbyggnaden står outnyttjad.

KULTURMINNESVÅRD.

I länsstyrelsens program för kulturminnesvård i Skåne, 1982, anföras: "Höganäs visar på utvecklingen från fiskeläge över brukssamhälle till modernt industrisamhälle.... Ett speciellt intresse är knutet till bostadshusen för de vid bruket anställda, omspännande ett flertal olika utvecklingsskeden och med ett socialhistoriskt intresse." Hela planområdet ingår i ett område av speciellt kulturhistoriskt intresse som avgränsats i kulturminnesvårdsprogrammet.

På initiativ av kulturnämnden i Höganäs genomfördes 1972 - 73 en byggnadsinventering i kommunen av Etnologiska institutionen med Folklivsarkivet vid Lunds universitet. Resultatet blev bl a "Byggnadsmiljöerpå Kullahalvön" utgiven av kulturnämnden i Höganäs 1977. I denna skrift behandlas bl a planområdet och där belägna byggnader med speciell inriktning på de kulturhistoriska värdena.

Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lag av den 12 juni 1942 om fornminnen och får ej utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Alla grävnings- eller schaktningsarbeten ska ske under antikvarisk kontroll av Skånes hembygdsförbund i Lund.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget syftar till att skydda nämnda kulturhistoriska intressen. Följaktligen kommer gällande planer, varav den äldsta är från 1917, att ändras och befintliga förhållanden vara vägledande så långt det är möjligt. Förslaget syftar också till att möjliggöra nybebyggelse på Hultaboskolans område, där den större skolbyggnaden avses rivas, och till att genomföra en rad trafikreglerande åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten.

Inom det bevaringsvärda området föreslås kvartersavgränsningar, byggnadsrätter och användningssätt utformas så att de står i överensstämmelse med befintliga förhållanden. Av denna anledning har zonerna med byggnadsrätt begränsats till ca 8 m bredd fränsett de tomter där de bef husen är bredare. Utöver nybebyggelse på Hultaboskolans område kan viss nybebyggelse lämpligen komma till stånd på några obebyggda tomter och på en bebyggd tomt som bedöms kunna delas i framtiden.

Det område som bedömts vara kulturhistoriskt intressant har markerats särskilt på plankartorna. Detta område är något snävare än i länsstyrelsens kulturminnesvårdsprogram och har avgränsats med hjälp av inventeringar. Avsikten är att kommunen vid planens antagande gör en "38§- förklaring", dvs uttalar att området vid Humle-, Hultabo- och Rönngatorna är ett sådant område som bör skyddas enligt 38§ första stycket i byggnadsstadgan. Inom detta område bör med hänsyn till markens och bebyggelsens kulturhistoriska värde stor uppmärksamhet ägnas utformningen av såväl kvartersmarken som byggnaderna.

Den skyddsvärda miljön innehåller en mängd komponenter som tillsammans ger det miljömässiga värdet. Det gäller t ex bebyggelsens volym, proportioner, takfall, fasadutformning, färgsättning och allmänna karaktär samt markbehandling, murar och belysning. Stor omsorg bör även ägnas utformningen av byggnadsdetaljer i fasad- och takbeklädnader samt fönster, dörrar, portar, skorstenar etc så att den stilhistoriska karaktären beaktas och den lokala hantverkstraditionen följs. De delar av bebyggelsen och kvartersmarken som är synliga från gator bör behandlas med särskild aktsamhet. Även nybebyggelse inom det bevaringsvärda området bör underordnas närliggande värdefull bebyggelse betr placering, skala, fasadutformning, material, färgsättning o dyl.

Nybebyggelsen på Hultaboskolans område bör givetvis utformas med stort hänsynstagande till de ovan beskrivna kulturhistoriska värdena. Således bör i första hand prövas att bevara småskolebyggnaden i sydväst. I övrigt omdanas skolgården genom att Rönngatan förlängs knappt 100 m åt öster och omges av fristående eller kopplade småhus, placerade nära gatan, vilket ju kännetecknar de bef gatumiljöerna i området. De två korta vackra trädraderna förutsätts bli bevarade som gränsvegetation mellan kvarters- och parkmark och kan tjäna som utgångspunkt för den tillkommande vegetationen längs tomtgränserna.

I öster redovisas parkmark som skydd mot industrin, varvid på sikt ett bef bostadshus slås ut. Mellan byggrätt för industri och bostäder är avståndet ca 50 m. Inom parkmarken, vars södra del är bevuxen med kraftig vegetation, kan mycket väl en lekplats arrangeras. Omedelbart söder om Rönngatan och väster om planområdet ligger Hultaboplatsen, där lämpligen en lekplats i första hand bör ordnas, vilket många boende länge önskat.

TRAFIKSYSTEM.

I trafikavseende måste planområdet ses i ett något större sammanhang. Det gäller t ex och framförallt dess anknytning till Bruksgatan drygt 100 m åt väster, där Humlegatan, Hultabogatan och Rönngatan mynnar och där sikt-förhållandena är besvärliga. För gatumynningarna diskuteras därför ombyggnad (Humlegatan) eller andra åtgärder som kan förbättra trafiksäkerheten, t ex trafikspeglar. Mellan Humlegatan och Hultabogatan stängs både Banérgatan och Thulegatan för att eliminera onödig trafik. Humlegatan blir då en ren säckgata med vändplats längst i öster. Mellan Hultabogatan och Rönngatan stängs Banérgatan och enkelriktas biltrafiken åt söder på Thulegatan för att trafiken inte ska belasta dessa trånga gatupartier i onödan. Östligaste delen av Hultabogatan blir liksom Knutsgatan återvändsgata. De föreslagna körriktningarna för biltrafik har illustrerats med pilar på plankartorna.

Från den utbyggda viktiga gång- och cykelvägen på den gamla järnvägsbanken söder om Hultaboskolan skall gång- och cykeltrafiken ledas vidare på dubbelriktad egen bana via planområdet.

Detta sker dels längs Knutsgatan i söder dels på föreslagen parkmark mellan industrikvarteret Röret och bostäderna i öster och norr. På lämpliga punkter ansluter dessa gång- och cykelbanor till gatorna i området t ex i slu-

tet på Humlegatan och Hultabogatan. Banérgatan och Thulegatan mellan Humlegatan och Hultabogatan samt Banérgatan mellan Hultabogatan och Rönngatan är stängda för motorfordons- men öppna för gång- och cykeltrafik. På Thulegatan mellan Hultabogatan och Rönngatan förbjuds endast motorfordons- men inte cykeltrafik åt norr.

Ovan föreslagna trafikreglerande åtgärder har utarbetats tillsammans med gatukontoret. De bör behandlas i trafiknämnden för principbeslut parallellt med att planförslaget behandlas i kommunstyrelsen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Inom planområdet finns ett utbyggt äldre ledningsnät för vatten-, avlopps- och elförsörjningen, vilket stegvis kommer att förnyas och till vilket ledningar i den nya gatan på Hultaboskolans område kommer att anslutas. Till detta nät anslutes tillkommande bebyggelse.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår planområdet i skyddsrumsområde Höganäs nedre med ett skyddsrumbehov som kommer att beaktas i samband med byggnadslovsprövningen.

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Planförslaget är utformat med hänsyn till de råd och anvisningar för planering av bostadsbebyggelse som utgivits av Statens planverk 1975, Bostadens grannskap. Därvid har de rekommenderade avstånden till lekpark med bollplan överskridits. Detta beror på att området i stort sett är fullt utnyttjat. Närmsta lekpark finns vid Folkparken och närmsta bollplan är idrottsplatsen Julivallen 600 resp 700 m från planområdet.

Grundkartan har upprättats av stadsingenjörskontoret i Höganäs. Kartan är framställd 1963 - 64 av Allmänna Ingenjörskontoret i Malmö, kompletterad 1972 av Kjessler & Mannerstråle i Helsingborg samt reviderad i januari 1984 av stadsingenjörskontoret i Höganäs. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon V 1938 resp system Höganäs 1969 medan måtklassen är II.

Planarbetet har skett i samråd med länsstyrelsen, vägverket, berörda fastighetsägare och med kommunstyrelsens planeringsutskott.

Vid samrådsmöte med berörda fastighetsägare 1983.07.26 framkom önskemål att i öster binda samman Hultabogatan och Rönngatans förlängning för att underlätta framkomligheten för oljebilar, flyttbilar mm. Skälet till att östra delarna av Hultabogatan och Rönngatan utformats som säckgator är att det handlar om korta gatupartier med få hus som alstrar lite trafik. Någon fastighetsägare påpekade att Rönngatan blev mer belastad av trafik och därför behövde asfalteras. Detta kommer att ske men är avhängigt ovannämnda upprustning på avloppsledningssidan. Slutligen efterlystes en lekplats inom Hultaboområdet. Som tidigare redovisats planeras i första hand en lekplats på Hultaboplatsen i väster men även på föreslagen parkmark öster om Hultaboskolan finns utrymme. När utbyggnaden av lekplats ska ske regleras inte genom stadsplan.

Vid ett nytt samrådsmöte med berörda markägare 1985.01.23 höjdes kritiska röster mot Banérgatans utformning. Även utformningen av Thulegatans norra del kritiserades, en breddning borde ske genom husrivning öster om gatan. I detta fall bibehålls enligt planförslaget både gatans ursprungliga bredd och gatuhuset, istället elimineras motorfordonstrafiken genom att gatudelen läggs ut som park. Någon anmärkte på ett övergångsställe vid korsningen mellan Hultabogatan och Bruksgatan. Detta planeras också flyttas i samband med förbättringsarbeten på Bruksgatan som troligen kommer till stånd när kv Teglet väster därom bebyggs. Till slut underströks att Hultabogatan borde enkelriktas.

Det 1985.04.25 upprättade planförslaget var utställt för granskning 1986.01.07 - 1986.01.31. Med anledning av synpunkter i de inkomna skrivelserna har planförslaget därefter reviderats i följande avseenden. Banérgatan har blivit parkmark mellan Hultabogatan och Rönngatan. Bredden har minskats till ca 4,5 meter, varigenom de befintliga förhållandena inte förändras vare sig i kv Minerva norra eller i kv Glasyren. Vidare har zonen med mark för huvudbyggnad på Minerva norra 11 utökats åt söder till att också omfatta det befintliga bostadshuset. Vissa synpunkter på trafikregleringen, som inte avgörs i stadsplan, t ex betr enkel- eller dubbelriktad trafik på Hultabogatan, har översänts till trafiknämnden för ev beaktande.

Lund 1985.04.25

Stefan Romare
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo
Christer Jarnlo

Reviderat 1986.04.25

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

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

21-22/5 1987 § 59 botyggar

I tjänsten:

Helena Lörén

Kom. fullm. sekr.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1988-08-12

Lars Renfors
Lars Renfors

Oavid Gillanders
Oavid Gillanders