

1284-P015

karta: P₁

Upprättade år	1985	Dnr	11.082-4163-84
Ärende			
Fastställelse av ändring av stadplan för Gruvtorget m m i Höganäs, Höganäs kommun			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun	Höganäs	Län	Malmöhus

Till akten hör

..... / band

..... 31 numrerade sidor

..... inneliggande karta

..... / annan karta

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

Ink. 1984 -11- 1 3		
Länstyrelsen Malmö		
Antal bil.		

§ 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 Bcg betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så provas lämpligt, även för fritidsgårds- och garage-ändamål.
- d Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så provas lämpligt, även för handels- och hantverks-ändamål.
- e Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- f Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- g Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.

Mom 2 Specialområde

- a Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och 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 korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage, förråd m m.

Mom 3 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder härav får garage, förråd m m uppföras om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3 BYGGNADSSÄTT.

Mom 1 På med F betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående.

Mom 2 På med S betecknad mark skall byggnad uppföras i gräns mot grann-tomt där sådan gräns förekommer inom området.

§ 4 BYGGNADS LÄGE.

Mom 1 Inom med F, korsprickning eller punkt- och korsprickning betecknad mark får garage, förråd m m uppföras i tomtgräns om så provas lämpligt.

Mom 2 Med Bcg betecknad mark skall bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration.

§ 5 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE.

Mom 1 Inom med siffra i rektangel betecknad mark får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger.

Mom 2 Inom med siffra i parallelogram betecknad mark får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger. Marken får om så provas lämpligt uppdelas i flera tomter.

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT.

Mom 1 På med F betecknad mark samt på med Bcg betecknad mark, om marken uppdelas i flera tomter, får på varje tomt endast en huvudbyggnad och ett garage eller förråd uppföras.

Mom 2 På tomt som omfattar med F betecknad mark får huvudbyggnad, jämte garage eller förråd inte uppta större byggnadsyta än 170 m².

Mom 3 På med Bcg betecknad mark får, om marken uppdelas i flera tomter, på varje tomt huvudbyggnad inte uppta större byggnadsyta än 90 kvadratmeter och förråd inte större byggnadsyta än 10 kvadratmeter.

Mom 4 På med F betecknad mark samt på med Bcg betecknad mark, om marken uppdelas i flera tomter, får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I garage eller förråd får boningsrum inte inredas.

§ 7 BYGGNADS UTFORMNING.

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

Mom 2 Där våningsantal inte finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnadshöjd möjliggör.

Mom 3 På med n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.

Mom 4 På med I eller II betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 resp. 8,0 meter.

Mom 5 Garage eller förråd får inte uppföras till större höjd än 2,8 meter.

Mom 6 På med siffra i romb betecknad mark får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Mom 7 På med g betecknad mark får sådan förändring av befintlig byggnad inte vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får inte uppföras. Utan hinder härav kan medges att ny byggnad må uppföras med i huvudsak samma omfattning som den befintliga och en utformning som ansluter till den kulturhistoriska miljön, om sådan olycks- eller katastrofhändelse inträffar som medför rasering av den befintliga byggnaden.

§ 8 UTFARTSFÖRBUD.

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

Lund 1983.06.27

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

Reviderat 1984.01.24

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

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

här länsstyrelsens i Malmöhus län beslu: 1983-0723 20 juni 1984 § 72 batygari

William *Robert* I tjänsten

Kom. fullm. sekr.

Beskrivning tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
GRUVTORGET m.m. i Höganäs,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

		400:1
Ink. 1984 -11- 1 3		
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.

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

För planområdet gäller stadsplaner fastställda 1917-04-14, 1934-06-30, 1958-08-18, 1963-05-30, 1969-08-26 och 1980-06-17. För angränsande områden gäller stadsplaner fastställda 1917-04-14, 1937-04-23, 1953-09-04, 1963-05-30, 1965-10-29, 1969-08-26, 1975-03-11 samt 1980-06-17.

PLANOMRÅDETS LÄGE, BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN OCH HISTORISKA BAKGRUND.

Området ligger i östra delen av Höganäs centrum och omfattar Gruvtorget, Eric Ruuthsparken och ett tiotal byggnadskvarter med omgivande gator. I norr utgör järnvägen gräns, i nordväst outnyttjad järnvägsmark och Fågelgångsgatan, i sydväst Storgatan och Allégatan, i söder Lantmannagatan, i öster Vattugatan och Kaptenens trädgård samt i nordost Prins Carlsgatan och Skolgatan.

Området kring Gruvtorget tog ursprungligen form som ett brukssamhälle i slutet av 1700-talet och i början av 1800-talet intill en samtida stenkolsgruva vid Ryd ca två kilometer öster om Höganäs fiskeläge. Området kallas än idag Höganäs Övre som motpol till Höganäs Nedre, det f.d. fiskeläget. En strikt rutnätsplan utarbetades 1802. I planen ingick även gruvan, från vilken en kanal till hamnen grävdes 1802 - 03. Gatorna var fyra öst - västliga och sju nord - sydliga, vilka gjordes likformiga utan att någon huvudgata betonades. Dock sammanföll en längsgående gata, nuvarande Storgatan, med vägen mellan fiskeläget och Väsby kyrkby och fick därför större betydelse. Det rätlinjiga gatunätet och de rektangulära kvarteren fick sitt centrum i Gruvtorget, kring vilket brukets centrala byggnader grupperades. Brukskaraktären dominerar trots ombyggnader, rivningar eller nytillskott fortfarande stadsbilden, framförallt kring Gruvtorget och längs Ruuthsesplanaden.

Till det speciella med bruksmiljön i Höganäs hör att husen byggts i sten. Till brukskaraktären hör vidare att byggnaderna fått en homogen prägel med putsfasader i terrakottaröd ton, rikt prydda med dekorelement, som i några fall utgöres av gul byggnadskeramik, i övriga av puts. Bland byggnaderna med rik fasadutsmyckning i keramiskt material bör främst nämnas den norr om torget belägna Bruksgården från 1798, tidigare disponent-bostad och numera kontor, samt det söder om torget belägna hotellet från 1860-talet. Torget omramas i övrigt av två byggnader i sandsten med puts i röd ton, klockhuset från 1804 i väster och det Öhnéllska huset från 1805 i öster. Det förra har inrymt gruv-, avlönings-, telegrafkontor och det senare postkontor. Båda husen var ursprungligen gruvarbetarbostäder och innehåller numera bostäder och butiker. Även den byggnad i kv. Lindens sydöstra del som nu inrymmer museum, byggd 1820, inrymde ursprungligen gruvarbetarbostäder. Senare användes denna till sjukstuga och ca 1900 fick bolagsläkaren mottagning i byggnaden. Den är i två våningar med utvändiga trappor mot Polhemsgatan och består av två byggnadskroppar sammanbyggda längs ena långväggen. Byggnaden är uppförd i sandsten och västra delen är delvis putsad i röd ton. Väster om museet ligger utefter Ruuthsesplanaden ytterligare två välbevarade hus, först ett bostadshus från 1851 i beige puts med rött inslag och därefter närmast parken ett bank- och bos-

tadshus från 1855 i rosa puts. Det senare inrymde ursprungligen en kyrkskola samt bostäder. Som kontrast till samtliga ovan nämnda byggnader i två våningar, helt eller delvis rödputsade, ligger i kv. Valkyrians sydvästra hörn ett hus i en våning med sadeltak och rött fasadtegel. Huset uppfördes 1805 och inrymde från början bränneri och bageri, sedermera en Lancasterskola och är numera bostadshus. Slutligen kan nämnas ännu några putsade byggnader från tiden kring 1900. Hörnhuset Väsbygatan - Prins Carls gatan i kv. Boken är äldst, från senare delen av 1800-talet, medan grannhusen söder därom i samma kvarter är från sekelskiftet liksom huset längs Storgatan i kv. Svea.

Det rätlinjiga gatunätet underströks tidigare genom planterade trädrader i gatorna. Fortfarande kantas Polhemsgatan och delvis Ruuthsesplanaden av träd liksom själva Gruvtorget. Detta har formen av en grusad rektangel med gångar belagda med keramiska plattor. I mitten står en åttkantig fontän närmast omgiven av en mindre cirkulär gräsyta. Ursprungligen stod en trädrad också framför hotellet, kvar finns en stor pil vid fontänen samt sex kastanjeträd längs torgets sidor. En passage från torget in till Kaptenens trädgård, öster om planområdet markeras bestämt genom två entréträd i mynningen samt ytterligare träd och symmetriskt utformade murpartier med keramiska ornamentdetaljer i passagen. I väster fortsätter Ruuthsesplanaden ut i Eric Ruuths park med sitt stora praktfulla trädbestånd av bok, kastanj, alm och andra ädla lövträd. I parken mellan esplanaden och Storgatan står Eric Ruuth staty, greven som 1797 bildade gruvbolaget i Höganäs.

KULTURMINNESVÅRD.

I samband med den fysiska riksplaneringen har bebyggelsen kring Gruvtorget bedömts ha kulturhistoriska värden av riksintresse. I länsstyrelsens program för kulturminnesvård i Skåne, 1982, anförs att "viktiga inslag i miljön är de äldre homogent utformade byggnaderna vid Gruvtorget samt stadsplanen inom detta område. Ett speciellt intresse är knutet till bostadshusen för de vid bruket anställda, omspannande ett flertal olika utvecklingsskeden och med ett socialhistoriskt intresse". Med undantag för den sydligaste och den nordvästligaste delen ingår hela planområdet i det 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. "Två torg i Höganäs" från institutionen för konsthistoria i Lund 1973 samt "Byggnadsmiljöer på Kullahalvön", utgiven av kulturnämnden i Höganäs 1977. I båda skrifterna behandlas bl.a. området kring Gruvtorget och där belägna byggnader med speciell inriktning på ett utpekande av 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- och schaktningsarbeten ska ske under antikvarisk kontroll.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget syftar främst till att skydda ovannämnda kulturhistoriska intressen. Följaktligen kommer gällande planer, varav den mest omfattande och också äldsta är från 1917, att ändras så att befintliga förhållanden garanteras så långt det är möjligt i en stadsplan. Härutöver föreslås nybebyggelse främst i kv. Lindens norra del samt vissa reglerande åtgärder i det bef. gatunätet. Slutligen diskuteras parkeringssituationen och föreslås förändringar av densamma.

Inom det bevaringsvärda området föreslås park-, gatu- och kvartersavgränsningar, byggnadsrätter och användningssätt utformas så att de står i överensstämmelse med befintliga förhållanden. Vidare föreslås inom det bevaringsvärda området relativt omfattande zoner som inte får bebyggas för att förhindra att värdefulla och historiskt förankrade öppningar mellan hus bebygges. Detta gäller t.ex. vissa ursprungligen planerade men aldrig genomförda gatusträckningar. Viss nybebyggelse tillåts inom det bevaringsvärda området i kv. Valkyrian och kv. Länden utan att den värdefulla miljön därigenom bedömes komma att förvanskas.

De byggnader som mot bakgrund av ovan nämnda byggnadsinventeringar och efter samråd med länsantikvarien bedömts vara av störst värde, föreslås skyddas särskilt genom att de erhåller q - beteckning. Om- och tillbyggnad samt underhåll av sådan byggnad ska prövas särskilt noga för att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena. Utöver föreslås q - märkning av vissa enskilda byggnader har det område som bedömts kulturhistoriskt intressant markerats särskilt på plankartan. Detta område, som är något snävare än i länsstyrelsens kulturminnesvårdsprogram, har avgränsats med hjälp av inventeringar och i samråd med länsantikvarien. Avsikten är att kommunen vid planens antagande gör en "38§ - förklaring", d.v.s. uttalar att området kring Gruvtorget 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 kvarters-, gatu- och parkmarken som byggnaderna.

Den skyddsvärda miljön innehåller en mängd komponenter som tillsammans ger det miljömässiga värdet. För området kring Gruvtorget bör i det mer övergripande perspektivet speciellt betonas byggnadernas, kvarterens, gatornas och torgets infogande i rutnätsplanen. I ett snävare perspektiv kan bland komponenterna nämnas bebyggelsens volym, proportioner, takfall, fasadutformning, färgsättning och allmänna karaktär samt rumsbildningen hos gator och torg, 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, torg och park bör behandlas med särskild aktsamhet. Även nybebyggelse inom det bevaringsvärda området bör underordnas närliggande värdefull bebyggelse betr. placering skala, fasadutformning, material, färgsättning o.dyl.

I kv Valkyrian ges möjlighet att bygga till Bruksgården med ett vinkelformat kontorshus i en våning placerat i gatulivet mot Skolgatan och så att Bruksgårdens praktträdgård lämnas intakt. Väster om det vinkelformade huset placeras en parkeringsgård för knappt 30 bilar, vilket täcker merparten av fastighetens behov, se vidare under rubriken Trafiksystem.

Den mest omfattande nybebyggelsen föreslås ske i form av bostäder i kv Lindens norra del. Bebyggelsen ingår i bostadsförsörjningsprogrammet 1983- 87 och omfattar ett enda byggnadskvarter. Förutom det tidigare anförda hänsynstsgandet till de kulturhistoriska värdena ställer kvarterets belägenhet intill Eric Ruuths park stora krav på byggnadernas placering och anpassning till träd och vegetation samt krav på aktsamhet också under byggnadstiden.

En bef villa, det sk Forsanderska huset, i kv Lindens norra del används för närvarande som fritidsgård. Planförslaget har utformats så att det blir möjligt att utnyttja kvartersdelen antingen för bostäder helt och hållet eller som fritidsgård i det bef huset och för bostäder närmast Eric Ruuths park.

Bostäderna i kv Lindens norra del skall byggas samman och får en höjd av högst 2 plan. Upplåtelseformen är inte avgjord, varför bestämmelserna utformats så att valfrihet finns mellan hyres-, bostads- och äganderätt.

Husen har grupperats kring gånggränder, en öst- västlig mellan Polhemsgatan och Eric Ruuths park samt två nord- sydliga som utgår från den förstnämnda. Av miljöskäl bör huset närmast Polhemsgatan placeras i gatulivet. Mot gränderna orienteras lämpligen husentréerna och mindre delvis skyddade förgårdar, som med fördel kan användas som alternativa uteplatser. Detta ger ökade kontaktmöjligheter för de boende och de förbipasserande. Givetvis kommer det även att finnas en uteplats på trädgårdssidan, antingen på marken eller i form av balkong. För de minsta barnens lek föreslås på kvarteretsmark en mindre lekplats, centralt belägen i anslutning till gånggränderna. I norr, som en buffert mot järnvägen, ligger en garagegård med för bostäderna erforderliga bilplatser och lägenhetsförråd.

Bostadsområdet i kv. Lindens norra del planeras innehålla gemensamma anläggningar på kvarteretsmark, t.ex. vissa gångvägar, parkeringar, centralantennanläggning o.dyl. Det förutsätts att denna typ av gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas med stöd av anläggningslagen i det fall området uppdelas i flera tomter.

Närheten till Eric Ruuths park är en stor tillgång inte bara för den föreslagna bostadsbebyggelsen utan för hela området däromkring. Vid kommande bostadsutbyggnad måste givetvis parkens träd och vegetation fredas genom att stor varsamhet iakttas. Parken kommer att fungera för rekreation, lek och utevistelse för boende men också för flanerande, för kunder, för anställda o.s.v.

Centralpunkten i området är Gruvtorget. Detta har numera mist sin funktion som administrativt centrum men kvar finns torghandeln och den årliga Rydsmarknaden. Som noggrant redovisats ovan innefattas torget med omgivande byggnader i högsta grad av bevarande-åtgärderna. Således omges det helt av q- märkta hus och all mark mellan husen har skrafferats som kulturhistoriskt värdefull. Det är av yttersta vikt att kompletterande och nödvändiga förbättringsåtgärder på marken, t.ex. på Prins Carlsgatan och Storgatan samt framför hotellet sker med största omsorg och varsamhet. Lämpligen anlitas därvid expertis inom trädgårdskonstens område.

TRAFIKSYSTEM.

De viktigaste trafiklederna genom planområdet är Prins Carlsgatan - Allégatan i nord- sydlig och Väsbygatan - Storgatan i öst- västlig riktning. I en trafikutredning för östra delen av centralorten, utförd 1977 av Kjessler & Mannerstråle i Helsingborg och godkänd i kommunstyrelsen och generalplanekommittén och därefter använd i den fortsatta planeringen, har man utgått från principen att dessa leder även framöver är överordnade i områdets lokalnät. I detta planförslag eftersträvas samma intentioner främst genom att antalet korsningar minskas. Vidare föreslås enkelriktningar eller geometriska förbättringar av korsningspunkterna på dessa leder.

De trafikreglerande åtgärder som föreslås är dels följder av nämnda princip om över- och underordnade gator dels föranledda av en strävan att utforma en miljö som överensstämmer med bebyggelsens och markens kulturhistoriska värde. De korsningspunkter som stängs är Prins Carlsgatan - Ruuthsesplanaden och Storgatan - sydligaste delen av Prins Carlsgatan. De enkelriktningar som föreslås är Skolgatan åt väster från Prins Carlsgatan, Skolgatan åt öster från Prins Carlsgatan, gatubiten väster om kv. Fortuna åt norr från Storgatan, gatubiten öster om kv. Svea åt söder mot Storgatan samt slutligen Ruuthsesplanaden mellan dessa båda gatubitar åt öster. Föreslagna köriktningar har illustrerats på plankartorna liksom gatanslutningar till följd av enkelriktningsförslagen. Den geometriska utformningen av Prins Carlsgatan och Storgatan framför Gruvtorget och hotellet är

endast antydd på kartorna men måste som nämnts tidigare med största omsorg och varsamhet underordnas den kulturhistoriska miljön.

Strävan har varit att helt frigöra Gruvtorget från parkerade bilar och att även i övrigt placera parkeringsplatserna i relativt undanskymda lägen. Mot detta står problemet att många fastigheter, speciellt mot bakgrund av den kulturhistoriskt värdefulla miljön, har små eller inga möjligheter alls att uppfylla bilplatsbehovet inom fastigheten. Behovet för nämnda fastigheter föreslås därför lösas genom parkering dels på gatumark dels på kvartersmark, där detta är möjligt. En behovsberäkning enligt Statens Planverks publikation nr 13 ger överslagsmässigt vid handen att behovet totalt sett inte uppfylls inom planområdet. Dock kan nämnas att kommunen beslutat låta utarbeta lokala parkeringsnormer, som är direkt anpassade till förhållandena i Höganäs. Sannolikt visar en behovsberäkning med dessa normer som underlag ett lägre tal. Den parkering som dock kan visa sig behövas utöver vad som redovisas i planförslaget kan tillgodoses i kv Nordenfelt, inte minst då kommunen äger Nordenfelt 1 och 2 och den förstnämnda fastigheten redan idag delvis utnyttjas för detta ändamål. Gatuparkering föreslås längs Storgatan, på Ruuthsesplanaden norr om kv Fortuna och Svea samt på Prins Carlsgatans sydligaste del. Några få platser föreslås också på Polhemsgatan, Lantmannagatan, Väsbygatan och Prins Carlsgatan längs kv Valkyrian. Parkering på kvartersmark föreslås i kv Linden och Valkyrian, varvid dock ett visst behov kvarstår. Generellt gäller att de redovisade parkeringsanläggningarna bör utformas med stort hänsynstagande till miljöns kulturella värde.

Gång- och cykeltrafiken sker till största delen längs gatorna. Ett i viss mån fredat stråk leder som en markant axel från Kaptenens trädgård över Gruvtorget och Ruuthsesplanaden till Eric Ruuths park och därifrån vidare längs Storgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Inom planområdet finns ett utbyggt ledningsnät för vatten- avlopps- och elförsörjningen, till vilket tillkommande bebyggelse ansluts. Härvid krävs en ombyggnad av avloppsnätet i Skolgatan och en förstärkning av elnätet, vilket sker genom att en transformatorstation föreslås i nordvästra delen av Eric Ruuthspark.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår kvarteret i skyddsrumsområdena Höganäs övre västra och Höganäs övre östra med ett skyddsrumbehov som kommer att beaktas i samband med byggnadslovsprövningen.

PLANARBETET 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 underskrids de rekommenderade värdena för friytor närmast entrén för vissa bef fastigheter. Dessutom överskrids de rekommenderade avstånden till motions- och rekreationsområden samt till förskolor. Betr friytorna gäller att berörda fastigheter utgör en äldre sluten bebyggelse med entréer mot gatusidan, varför de rekommenderade värdena för friytor underskrids. I den föreslagna nybebyggelsen uppfylls givetvis rekommendationerna. Betr avstånden till motions- och rekreationsområden beror detta på planområdets läge i innerstaden och därmed följande kommunala strävan till ett intensivt markutnyttjande. Närmaste motions- och rekreationsområden är dels stranden utefter Öresund dels Lerbergsskogen i sydväst knappt 1,5 resp 2 km från planområdet. Betr avstånden till förskolor finns mark reserverad för barnstuga i kv Garaget omedelbart sydost om planområdet. Närmaste förskola ligger i kv Brorsbacke ca 350 m väster om 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 oktober 1983 av stadsingenjörskontoret i Höganäs. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon V 1938 resp system Höganäs 1969 medan mätklassen är II.

Planarbetet har skett i samråd med kommunens planeringsutskott. Samråd har även skett med kulturnämnden samt med länsstyrelsen och vägverket. Dessutom har samrådsmöte hållits med berörda fastighetsägare.

Kulturnämnden framhåller att trädet i hörnet Storgatan - Prins Carlsgratan om möjligt bör bevaras. Enligt gatukontorets bedömning bör dock trädet flyttas för att god framkomlighet ska uppnås. Det är angeläget att i första hand på nytt pröva möjligheten att bevara trädet, vilket även länsantikvarien stöder, men att i andra hand inte fälla utan flytta trädet den sträcka som bedöms nödvändig.

Länsstyrelsen konstaterar i samrådsyttrande att trakten kring Gruvtorget har stor kulturhistorisk betydelse. Det är därför nödvändigt att särskilt stor omsorg ägnas den föreslagna nybebyggelsens utformning och slutliga placering inom kvarteret Linden. Vid utformningen skall utan tvivel hänsynstagandet till den kulturhistoriska miljön vara ledstjärnan. Länsstyrelsen ifrågasätter vidare den stora parkeringsplatsen på Bruksgårdens tomt. Enligt utförd parkeringsberäkning är p-behovet för Bruksgården i kv Valkyrian större än den föreslagna parkeringsgården. Dessutom är parkeringen placerad på den del av tomten som bedöms vara minst bevaringsvärd och minst visuellt utsatt. När det gäller övriga parkeringsproblem önskar länsstyrelsen en minskning av antalet bilplatser på Ruuthsesplanaden men anser problemen vara sådana att planområdet måste ses i ett större sammanhang och efterfrågar härvid en översiktlig plan för Höganäs tätort. Med beaktande av den kulturhistoriskt värdefulla miljön har det bedömts möjligt att infoga två mindre parkeringar på Ruuthsesplanaden. Höga krav måste självklart ställas på detaljutformningen. Som nämnts tidigare har kommunen beslutat låta utarbeta lokala parkeringsnormer. Likväl vore det av stort värde att få en överblick över hela tätorten, vilket kan ske först när pågående arbete med områdesplanen för Höganäs tätort avancerat längre. Slutligen instämmer länsstyrelsen i förslaget urval q-märkta hus, ger rådet att en "38 §-förklaring" uttalas i samband med förslagets antagande, föreslår en viss justering av det med avseende på den kulturhistoriskt värdefulla miljön skrafferade området samt föreslår att de kulturhistoriska aspekterna beskrivs relativt detaljerat. Dessa synpunkter ligger till grund för utformningen av föreliggande planförslag.

Vägverket föreslår vissa avstängningar, kanstensöverfarter, enkelriktningar och geometriska urformningar för att förbättra siktförhållandena i en del gatukorsningar. Föreliggande planförslag är urformat med dessa synpunkter som grund. Dock har en av vägverket föreslagna avstängning av Skolgatans anslutningar mot Prins Carlsgratan ändrats till enkelriktning av Skolgatan dels åt väster mellan kv Ripan och Valkyrian dels åt öster mellan kv Göken och Nordenfelt. Vidare har en kantstensöverfart på Polhemsgatan i dess korsning med Ruuthsesplanaden inte bedömts nödvändig.

Vid samrådsmöte med berörda fastighetsägare efterfrågades om det kulturhistoriska värdet innebär möjligheter till ersättning för de ökade kostnader som kan bli följden vid reparationer. Det anses inte bli tal om sådan ersättning med anledning av en kommunal "38 §-förklaring". Kraven skall nämligen inte ställas högre än vad den enskilde fastighetsägaren bör tåla. Dock kan statligt stöd utgå till upprustning av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse i form av bostadslån med förhöjt låneunderlag. Beslut om lånen fattas av länsbostadsnämnden. Ägaren till Bruksgården, Höganäs AB, önskade större valfrihet att placera nybebyggelsen indragen från Skolgatan samt ville i större utsträckning låta anställdas bilar parkera på annat håll. Även några andra fastighetsägare framförde betänkligheter gentemot parkering på Bruksgårdens tomt. Pga miljöskäl bör förslaget kontorshus, som ersätter

en markant tegelmur längs Skolgatan, placeras i gatulivet. Denna uppfattning stöds av länsantikvarien och planeringsutskottet. Parkeringen bedöms lämpligt placerad på den del av tomten som är minst bevaringsvärd och minst störande. Parkeringsbehovet är så stort inom planområdet att alla möjligheter måste utnyttjas. Dock torde inte Bruksgårdens hela p-behov täckas, varför viss parkering måste ordnas på annat håll. Synpunkten framfördes att den ursprungliga rutnätsplanen borde bibehållas så långt det var möjligt. Förutom att det skrafferade området i stort sett täcker rutnätsplanens omfattning har prickzoner med mark som inte får bebyggas lagts in i kv Linden och Valkyrian, där ursprungligen gator var planerade. Protester förekom mot föreslagen parkering på stg 150 i kv Valkyrian. Husets bottenvåning inrymde tidigare apotek och innehåller f n en restaurang, vars p-behov beräknas överskrida föreslagen parkering. Motiven för föreslagen parkering är att p-behovet åtminstone delvis rimligen måste lösas på tomtmark och att tomtens norra del är den enda som är användbar för detta ändamål. Slutligen framhölls problemen med störande trafik i Allégatan. Trafik i gatan ökas inte genom planförslaget. Som anförts tidigare utgör Allégatan en i områdets lokala trafiknät överordnad led. Den kan f n inte ersättas.

Det 1983.06.27 upprättade planförslaget var utställt för granskning 1983.07.18-1983.08.08. Främst med anledning av inkomna skrivelser har planförslaget reviderats i följande avseenden.

1. Planområdet har minskats genom att Nordenfelt 1 och 2 har utgått. Härav följer att synpunkterna på hur dessa fastigheter utnyttjas inte längre är relevanta för planförslaget och därför inte medtagits. Vid en ev planläggning av fastigheterna bör givetvis synpunkterna vägas in i det material som ska ligga till grund för planutformningen.
2. Planområdet har minskats genom att kv Planeten har utgått.
3. Stadsplanebeteckningen för Linden 1 har ändrats till Bcg = bostäder samt i vissa fall fritidsgård och garage.
4. Stadsplanebeteckningen för södra delen av stg 151 i Valkyrian har ändrats till BH= bostäder och handel.
5. Byggrätten för Boken 8 har utökats längs Vattugatan fram till Lantmannagatan.
6. Garaget på Svea 2 har fått byggrätt.
7. Hinder har föreslagits mot in- och utfart till parkeringen på stg 150 i Valkyrian, varför in- och utfarten flyttats till Ruuthsesplanaden.
8. En parkeringsberäkning baserad på Statens Planverks publikation nr 13 har utgått, då kommunen beslutat låta utarbeta lokala parkeringsnormer. I avvaktan på att dessa blir klara och kan ligga till grund för beräkningar har dock parkeringsbehovet bedömts kunna tillgodoses. Förutom föreslagna parkeringsanläggningar finns det nämligen som tidigare nämnts goda möjligheter att utnyttja marken i kv Nordenfelt för parkering.
9. Ett område för transformatorstation har på elverkets önskemål flyttats till västra kanten på Eric Ruuths parks norra del.

Lund 1983.06.27

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

Reviderat 1984.01.24

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

Hör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1985-07-23

L. William Alsterlund *Karl Werner*

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
20 juni 1984 s 72 betygar

I tjänsten

Karl Werner
Kom. fullm. sekr.

