

5-8

538

HÖGANÄS STAD

karta: p (2)

Upprättade år	1983	Dev	11.082-3305-81
Ärende			
Fästställelse av ändring av stadsplan för kv Delfinen, del av stg 921, 1225 m fl i Höganäs kommun			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun		Län	
Höganäs		Malmöhus	

Till akten hör

1 band13 numrerade sidor— Inneliggande karta2 annan karta

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Blark A William-Olsson
040/14 61 23

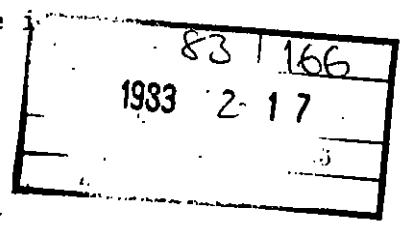
BESLUT

1 (2)

1983-02-17

11.082-3305-81

Kommunfullmäktige i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 00 HÖGANÄS



Fastställelse av ändring av stadsplan för kv Delfinen, del av stg 921, 1225 m fl i Höganäs kommun

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun antog den 25 juni 1981 ett förslag till ändring av stadsplan för kv Delfinen m fl i Höganäs. Förslaget har angetts på en av Stefan Romare och Christer Jarnlo, arkitekter SAR den 2 februari 1981 upprättad karta med planbestämmelser och beskrivning.

Den anmärkning mot förslaget som framförts av ägaren till tomten Vikingen nr 8, har återtagits sedan överenskommelse träffats med kommunen om viss ersättning för minskat fastighetsvärde.

Med hänsyn till centrumanläggningens storlek och planens utformning av tillfart och parkeringsplats till densamma får de närmast belägna bostäderna genom buller, avgaser och andra störningar inte godtagbar standrad om inte ett tillfredsställande miljöskydd kommer till utförande. I beskrivningen till planen säger sig kommunen vilja "bemästra parkeringsytorna funktionellt och miljömässigt" genom indelning i "mindre gårdar omramade av träd och buskage". Miljöskydd mot bostäderna i kv Vikingen har enligt uppgift förutsatts av planförfattaren men kan inte utläsas av planhandlingarna.

Planärendet har under hand kompletterats med protokollsutdrag från kommunstyrelsens sammanträde den 5 oktober 1982. Kommunen utfäster sig där att låta utföra bullerdämpande plank samt att låta omstudera planteringsytorna i anslutning till parkeringsplatserna.

SKÄL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen bedömer att de åtgärder kommunen utfäst sig att vidta ger angränsande bostadskvarter en godtagbar boendemiljö och anser planen i övrigt lämpligt utformad.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ändring och utvidgning av stadsplan för kv Delfinen, del av stg 921, 1225 m fl i Höganäs kommun med tillhörande stadsplanebestämmelser och utgår ifrån att utfästa åtgärden vidtas.

LÄNSSTYRELSEN

Malmöhus län

Planenheten

Blark A William-Olsson

040/14 61 23

-5-
BESLUT

2

1983-02-17

11.082-3305-81

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit
länssarkitekt Per Werner, beslutande, länssassessor Ingvar
Borgström, länshälsovårdskonsulent Kjell Flensburg, byrådirektör
Sven-Åke Kronberg, antikvarie Ulf Löfwall och bitr länssarkitekt
Anders William-Olsson, föredragande.

Detta beslut får inte överklagas.

Per Werner

Anders William-Olsson

SÄNDLISTA

Kopia till

statens planverk
vägförvaltningen
fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona distrikt
byggnadsnämnden i Höganäs kommun
planenheten
planenhetens arkiv
lantmäterienheten
naturvårdsenheten
länsantikvarien
akten
Erik Persson, Centralgatan 23, 263 00 HÖGANÄS

Bestyrkes:

Björklund

Bestämmelser tillhörande

förslag till ändring av stadsplan för

Kv. DELFINEN, del av stg. 921, 1225 m. fl.

Höganäs kommun, Malmöhus län.

11.082	3305	81
Ink. 1981-08-17		
Länsstyrelsen, Malmö		
Antal bil.		

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Byggnadskvarter

Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest stora trevnaden.

§ 2 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE.

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får inte indelas i mer än en tomt.

§ 3 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 byggnad inte uppföras till större höjd än 4,0 meter.

Lund 1981-02-02

Stefan Romare Christer Jarnlo
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 17 februari 1983

R. Jarnlo *J. Wihlbom*

Tillhör Kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av del.

25/6 1981 § 61 betygar,

i tjänsten:

Helena Jonsson
Kom. fullm. sek.

Beskrivning tillhörande

förslag till ändring av stadsplan för

Kv. DELFINEN, del av stg. 921, 1225 m. fl.

Höganäs kommun, Malmöhus län.

11.082	3305	81
Ink. 1981 -08- 1 7		
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.

Föe planområdet gäller stadsplaner fastställda 1941-05-09, 1955-06-20 och 1958-05-21. För angränsande områden gäller dels nämnda planer dels stadsplaner fastställda 1939-04-21, 1955-07-06 och 1955-09-17.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Området ligger i västra delen av Höganäs centrum norr om Centralgatan och stadshuset. Övriga begränsningar är i väster kv. Vikingen och området norr därom, i norr Höganäsbolagets mark samt i öster kv. Centralen, gamla stationshuset och området norr därom.

Större delen av planområdet har tidigare varit järnvägsmark, i norr låg en rangerbangård. P.g.a. detta och det närbelägna gamla stationshuset kallas området Stationsområdets centrumdel. I samband med spårömläggning och flyttning av rangerbangården har kommunen förvärvat marken av SJ.

Det finns endast två byggnader inom planområdet. I sydväst ligger en barack, som utnyttjas av socialförvaltningen. Baracken avses borttagas vid planområdets utbyggnad. I öster ligger en magasinsbyggnad, som f.n. hyrs av SJ för godshantering. SJ planerar dock att flytta sin verksamhet till kv. Bangården öster om väg 22, där bl.a. SJ:s bussgarage ligger. Även magasinet avses borttagas vid planområdets utbyggnad. Parallellt med och ca 50 m norr om Centralgatan sträcker sig en markant trädridå genom området. Ytterligare en kraftig trädrad sträcker sig vinkelrät mot denna och norrut. Slutligen kantas Centralgatan av karakteristiska träd i alléform. Terrängen är något högre i norr och lutar svagt mot Centralgatan i söder.

De geotekniska förutsättningarna kan definieras som skiftande, för större delen av området gynnsamma men på några ställen ogynnsamma. Vid grund- och anläggningsarbeten bör detta uppmärksammas.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Planförslaget har föregåtts av utredningar om lokalisering av service i Höganäs tätort. Dessutom pågår och finns planer på relativt omfattande utbyggnader i närheten av planområdet. Det gäller tillbyggnad av stadshuset i kv. Mars, varuhus, postkontor, fackhandelsbutiker och kontor i kv. Flora, bostäder väster om planområdet samt bostäder och ett arbetscentrum för utvecklingstörda öster om planområdet. Vidare planeras en förstärkning av Centralgatans funktion som större trafikled i samband med diskuterad ombyggnad av Södra Vägen.

Planförslaget syftar till att möjliggöra servicelokalisering i området genom att ändra markanvändningen enligt gällande stadsplan från område för järnvägstrafik och för allmänt ändamål till område för centrumbebyggelse med kommersiellt, socialt eller kulturellt innehåll.

Centrumbebyggelsen består av tre byggnadskvarter. I en första etapp skapas utrymme för biograf, kiosk och gatukök, försäkringskassa, läkarcentral, taxi, arbetsförmedling, transformatorstation och provisorisk

värmecentral. På sikt har även en flyttning av polishuset från stads-
huset till Stationsområdet diskuterats. För framtida servicebehov finns
dessutom ytterligare markreservat inom området. Vidare ges utrymme för
till serviceverksamheterna hörande torg, gångtor, gröntor, gator
parkeringsanläggningar samt bussterminal. I planområdets norra del leder
i öst-västlig riktning en viktig gång- och cykelväg genom ett skydds-
område som avslutar Stationsområdet mot Höganäsbolagets mark. Slutligen
kan planförslaget sägas syfta till en kortsiktig lösning av parkerings-
behovet för stadshuset med sin tillbyggnad.

Med tanke på Stationsområdets centrala läge och den goda tillgängligheten
för alla trafikantgrupper kommer området att frekventeras av många besö-
kare. Detta ställer stora krav på god funktion och miljö både beträffande
byggnader och friitor. Till kraven kan fogas att speciell hänsyn bör tas
till den omgivande bebyggelsen, t.ex. stadshuset, gamla stationshuset
och den stora planen söder därom, samt till den markanta trädvegetationen
inom planområdet.

Ovannämnda krav har således varit avgörande för Stationsområdets utform-
ning. För att underordna sig stadshuset, gamla stationshuset och träd-
vegetationen är all bebyggelse i ett plan. Byggnaderna har i huvudsak
sina entréer från det T-formade utrymme som bildas mellan de tre bygg-
nadskvarteren och som accentueras av de båda trädraderna. I dessas
mötespunkt vidgas rummet mellan kvarteren till ett torg. Trädraden mot
norr utökas med ytterligare träd. Dessutom tänkes träd- och buskvegetation
omröja och bädda in de relativt omfattande parkeringsytorna samt avskärma
området från Höganäsbolagets mark.

I byggnadskvarteret söder om trädridån ligger längst i väster biograf med
entré från norr samt kiosk och gatukök med entré från en liten torgförplats
i sydväst och varuintag från väster. Därefter följer försäkringskassa och
läkarcentral med entréer från norr. Ambulanstransporter till läkarcentralen
sker från öster via parkmark, avsedd för gångtrafik, varvid särskilt till-
stånd tillämpas.

Norr om trädridån i kvarteret närmast gamla stationshuset ligger taxi och
arbetsförmedling med entréer från söder. Taxi ska ha god synkontakt åt
öster, där taxibilarnas uppställningsplatser placeras söder om gamla sta-
tionshuset. I det större kvarteret norr om trädridån planeras polishuset
bli förlagt längst i väster med entré från söder och angöring från en
lastgård i norr.

Övrig illustrerad bebyggelse norr om trädridån och på ömse sidor om träd-
raden vinkelrät mot ridån är avsedd för framtida service-behov. Byggnader-
na planeras få entréer mot trädvegetationen och angöring från lastgårdar
i norr.

TRAFIKSYSTEM

Trafikmatningen av Stationsområdet sker från två punkter på Centralgatan
dels i väster närmast kv. Vikingen dels i öster i korsningen med Järnvägs-
gatan. Biltrafik når huvudsakligen området från punkten i väster, där en
ny gata ansluter. Endast buss-taxi- och ambulanstrafik når området från
korsningen med Järnväggsgatan.

Från den västra korsningspunkten leder gatan rakt norrut ca 150m, viker
därefter åt öster för att avslutas med en vändplats i områdets nordöstra
hörn. Via gatan nås parkeringsanläggningar samt lastgårdar inrymda i de
två norra byggnadskvarteren. I kvarteret söder om trädridån finns ingen
lastgård, varför där placeras sådana verksamheter som har litet eller
inget behov av leveranser.

För att funktionellt och miljömässigt bemästra de relativt omfattande
parkeringsytorna är dessa indelade i 10 mindre gårdar med med ca 20 till-
platser vardera och som nämnts omramade av träd och buskage. De ca 200
bilplatserna beräknas tillgodose Stationsområdets totala behov.
Ca 65 platser kommer i ett första skede, när Stationsområdet inte är

fullt utbyggt, att behövas för stadshusets räkning. Från korsningen mellan Centralgatan och Järnväggsgatan anslutes en buss-terminal belägen söder om gamla stationshuset. Terminalen är utformad med enkelriktad rundkörning och två bussuppställningsplatser som utgångspunkt för busslinjer. Dessutom finns en reservuppställningsplats. En framtida utökad busstrafik, där samtliga busslinjer har terminalen som utgångspunkt, förutsätter terminalexpansion österut. Även taxi- och ambulans- trafik tillåts utnyttja terminalutfarten liksom biltrafik för rörelsehindrade samt för fastigheten Centralen 1. Söder om gamla stationshuset placeras uppställningsplatser för taxi och för rörelsehindrades fordon.

För gående och cyklande finns flera viktiga stråk genom området. Längs den markanta trädridån finns ett öst-västligt med utlöpare längs träd- raderna vinkelrät mot ridån så att parkeringsgårdarna blir lättillgäng- liga för gående. Ett annat öst-västligt stråk löper i planområdets norra kant. Det utgör en del av ett viktigt huvudstråk på gamla spårområdet mellan Bruksgatan och områdena öster om väg 22 via f.d. järnvägsbron över denna väg. Inom Stationsområdet finns två tvärförbindelser från detta stråk åt söder till Centralgatan. Den ena leder tätt förbi gamla stations- husets västgavel, den andra leder längs tidigare nämnda gata i planområdets västra del. I anslutning till korsningen mellan huvudstråket i norr och tvärförbindelsen förbi gamla stationshuset kommer en ny personalingång till Höganäsbolaget att arrangeras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

I Centralgatan byggs nya ledningar för avlopp enligt duplikatsystem och för vatten, till vilka ledningarna inom Stationsområdet anslutas. För elförsörjningen behövs en transformatorstation, som infogas i centrumbebyggelsen.

Uppvärmningen sker genom vattenburen värme från en provisorisk värme- central, som likaså placeras i centrumbebyggelsen.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår Stationsområdet i skydds- rumsområdet Höganäs nedre med ett skyddsrumbehov som kommer att beaktas i samband med byggnadslovsprövningen

PLANARBETE OCH SAMRÅD.

Planförslaget grundar sig på tidigare utredningar om servicelokalisering i Höganäs tätort. Program för planering av Stationsområdet har upprättats av stadsarkitekt Jan Sederholm, som också är projekteringsledare. Plan- förslaget har föregåtts av samarbete med arkitekter SAR Bengt Blasberg och Henrik Jais-Nielsen i Helsingborg, vilka upprättat ett principförslag för områdets bebyggelse. Under arbetets gång har vidare samarbete skett med Kjessler & Mannerstråle AB i Helsingborg och Göteborg betr. trafik- planering och grundundersökning. Grundkartan har upprättats av stadsingen- jörskontoret i Höganäs.

Planarbetet har skett i samråd med kommunens planeringsutskott och lednings- grupp för centrumplaneringen.

Under planarbetet har även samråd skett med planenheten, vägverket, televerket och SJ busstrafik.

Dessutom har under planarbetets gång samrådsmöte hållits med berörda fastighetsägare. Viss kritik riktades då mot föreslagen placering av gatu- kök inte minst genom de avgaserna, buller m.m. som kundernas bilar orsakar. Däremot accepterades till fullo föreslagen biografplacering. Även med Höganäs AB har ett samrådsmöte hållits utan att någon erinran framkom.

Lund 1981.02.02

Stefan Romare Christen Jarnlo
Stefan Romare Christen Jarnlo
Arkitekter SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den

25/6 1981 § 62 betygar,

I tjänsten:

Plan- och byggnadsnämnden
Kom. fullm. sek.

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut

Februari 1981