

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

HANDLINGAR

1284-P008

Karta P2(2)

Upprättade år	1984	Dnr	11.082-180-82
Ärende			
Fastställelse av ändring av stadsplan för kv Vikingen, del av stg 1225 m fl i Höganäs			
Registerområde			
Höganäs			
Kommun	Höganäs	Län	Malmöhus

Till akten hör

1 band numrerade sidor— inneliggande karta2 annan karta

Bestämmelser tillhörande

förslag till ändring av stadsplan för

Kv. VIKINGEN, del av stg. 1225 m.fl.

Höganäs kommun, Malmöhus län.

INKOM
1982 -01- 2 1
LÄNSSTYRELSEN I MALMÖHUSLÄN

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom 1 Byggnadskvarter

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

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

Mom 1 Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får inte vidtas anordningar som hindrar att området används 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

Mom 1 På med F betecknad mark skall huvudbyggnader uppföras fristående.Mom 2 Med Sr betecknad mark skall bebyggas endast med radhus. Dock får, där så provas lämpligt, byggnad uppföras indragen från angränsande bostadsfastighet.

§ 5 BYGGNADS LÄGE

Mom 1 Inom med Sr betecknad mark får byggnad, i det fall byggnaden uppföres indragen från angränsande bostadsfastighet, placeras intill ett avstånd av 1,0 meter från gränsen.Mom 2 Inom med F och Sr betecknad mark får garage eller för 1 uppföras i tomtgräns om så provas lämpligt.

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT.

Mom 1 På tomt som omfattar med Sr betecknad mark får endast en huvudbyggnad jämte ett förråd uppföras.Mom 2 På tomt som omfattar med F betecknad mark får endast en huvudbyggnad jämte ett garage eller ett förråd uppföras.Mom 3 På tomt som omfattar med F betecknad mark får högst en fjärdedel bebyggas.

- Mom 4 På tomt som omfattar med Sr betecknad mark får förråd inte uppta större byggnadsyta än 6 kvadratmeter.
- Mom 5 På med F eller Sr betecknad mark får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I garage eller förråd får bopingsrum inte inredas.
- Mom 6 Inom med c betecknad mark får en byggnad avsedd för de boendes gemensamma behov uppföras med högst 180 kvadratmeter.
- § 7 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 n betecknad mark får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 3 På med I eller II betecknad mark får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,2 resp. 2,0 meter och garage eller förråd inte till större höjd än 2,8 meter.
- Mom 4 På med koraprickning betecknad mark får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,2 meter.
- Mom 5 På med punkt och koraprickning betecknad mark får garage eller förråd inte uppföras till större höjd än 2,8 meter.
- o Mom 6 På tomt som omfattar med Sr betecknad mark får huvudbyggnaden tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 38 grader.

§ 8 UTFARTSFÖRBUD.

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

Land 1981-02-10

Stefan Romare Christen Jarnlo
 Stefan Romare Christen Jarnlo
 Arkitekt, SAR

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1984-05-09

R. Wanner *Eil. Ell*

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
 1/10 1981 § 96 betygar,

I tjänsten

Klausen
 Kom. fullm. sek.

Beskrivning tillhörande
förslag till ändring av stadsplan för
kv. VIKINGEN, del av stg. 1225 m.fl.
Höganäs kommun, Malmöhus län.

INKOM
1982 -01- 2 1
LAN-STYRELSEN I MALMÖHUSLÄN

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

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV FÖRSLAGET.

För planområdet gäller stadsplaner fastställda 1941.05.09, 1955.06.20, 1955.09.17 och 1958.05.21. För angränsande områden gäller dels nämnda planer dels stadsplaner fastställda 1917.04.14, 1945.10.23 och 1945.10.26.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH REFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Området ligger i västra delen av Höganäs centrum och omfattar kv. Vikingen samt området norr därom. Planområdet begränsas i söder av Centralgatan, i väster av kv. Sirius och området norr därom, i norr av kv. Rönnen, Hultaboskolan i kv. Planen och Höganäsbofästet mark samt i öster av stg. omr. 1225 och området norr därom.

Större delen av området har tidigare varit järnvägsmark, längst i norr ligger en rangerbangård. I samband med spårömläggning och flyttning av rangerbangården har kommunen förvärvat marken av Sd.

Kv. Vikingen består av åtta fastigheter, bebyggda med friliggande enfamiljshus i högst två plan. I övrigt är området obebyggt. Vegetationen består i huvudsak av de uppvuxna villaträdgårdarna i söder samt en välförlärd häck och några markanta träd i norr mot Hultaboskolan. I Centralgatan finns karakteristiska träd i alléform. Terrängen är något högre i norr och lutar svagt mot Centralgatan i söder.

De geotekniska förutsättningarna för lättare bebyggelse i form av l.ex. radhus är goda. Med hänsyn till högt grundvattenstånd bör bebyggelsen dock inte utföras med källare.

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING.

Förutom inom planområdet finns planer på relativt omfattande utbyggnader i dess närhet. Det gäller varuhus, postkontor, fackhandelsbutiker och kontor i kv. Flora, barnstuga väster om planområdet, centrumbeskyddelse med kommersiellt, socialt eller kulturellt innehåll öster om planområdet samt bostäder och ett arbetscentrum för utvecklingsstörda öster om centrumbebyggelsen. Vidare planeras en förstärkning av Centralgatans funktion som större trafikled i samband med diskuterad ombyggnad av Södra Vägen. Planförslagets syfte är att ge utrymme för bostadsbebyggelse i området genom att ändra markanvändningen enligt gällande stadsplan från område för järnvägstrafik till område för bostäder. För kv. Vikingen bibehålls nuvarande markanvändning. Vidare utgår en ej utbyggd gata enligt gällande plan, belägen norr om kv. Vikingen, och ersätts med gator i väster och öster.

Den planerade bebyggelsen inom planområdet ingår i kommunens bostadsförsörjningsprogram 1980 - 84.

Bostadsbebyggelsen omfattar i planförslaget ett enda byggnadskvarter, vari villatomterna i kv. Vikingen utgör södra delen. Dessa fastighetsmark reserveras liksom i tidigare plan för friliggande bostäder i högst 2 plan. I resten av kvarteret skall bostäderna byggas radhus. Uppfyllningsformen blir blandad och i de angivna proportionerna skall utgå många lägenheter med hyresrätt som med ägarerätt. Hyresplanen får höjden 1 1/2 plan, medan radhusen med ägarerätt får höjden 1 1/2 plan.

Bebyggelsen har grupperats med hyreshusen kring två gröna gårdar, varvid den östra begränsas av radhus längst i öster. Övriga radhus ligger i söder närmast villatomterna och bildar med intilliggande hyreshus en ombonad och sluten gånggränd. Gårdarna tänkes bli planterade med stamträd och deras egenkaraktär understrykes genom att ge den gräsklädda gårdsytan en mjukt böljande form med hjälp av överblivna schaktmassor. Samtliga husentréer riktas in mot gränd resp. grönytor. I anslutning till bottenvåningarnas entréer finns mindre delvis skyddade förgårdar, som med fördel kan användas som alternativa uteplatser. Detta ger ökade kontakter för de boende och de förbipasserande. Givetvis finns även en uteplats på trädgårdssidan, antingen på marken eller i form av balkong. Placeringen av radhusen i 1/2 plan i söder uttrycker dels ett hänsynstagande till villatomterna i kv. Vikingen, dels en strävan att göra gånggränden ljus och luftig trots närheten mellan huskropparna. Centralt i kvarteret och intill gånggrändens placeras en kvartersstuga i ett plan. Byggnaden innehåller tvättstuga, lekrum, fritidslokal, pentry, lokal för fastighetsskötsel m.m. Norr och sydväst om planerad nybebyggelse placeras erforderliga lägenhetsförråd samt garagebyggnader och biluppställningsplatser. Området planeras innehålla gemensamma anläggningar på kvarteremark t. ex. vissagångvägar, parkeringar, centralantennanläggning o. dyl. Det förutsätts att denna typ av gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas med stöd av anläggningslagen.

TRAFIKSYSTEM

Trafikmatningen av kvarteret sker från två punkter på Centralgatan, i väster ansluter Fredsgatan, i öster en ny gata. Från Fredsgatan, som förlängs norrut och slutar i en vändplats, nås två garagegårdar.

Den södra av dessa betjäns även huvudparten av de befintliga villorna i kv. Vikingen.

Från den nya gatan i öster nås en annan garagegård. Via den nya gatan, som leder norrut ca 150m och därefter åt öster, nås även parkeringsanläggningar till den tidigare omtalade centrumbebyggelsen öster om planområdet. Garagegårdarnas placering ger gångavstånd mellan bilplats och husentré understigande 100m. Utfartsförbud föreslås mot Centralgatan från kv. Vikingen.

Längs den väletablerade häcken i norr löper ett viktigt öst- västligt stråk för gående och cyklande. Det utgör en del av ett huvudstråk på gamla spårområdet mellan Bruksgatan och områdena öster om väg 22 via f.d. järnvägsbron över denna väg. Från stråket finns förbindelser åt söder till Centralgatan, dels längs Fredsgatan dels längs den nya gatan i öster. Ett annat viktigt öst- västligt stråk utgör den tidigare nämnda gränden mellan radhus i 1/2 plan och hyreshus i 2 plan. Denna gränd anknuter i öster till ett huvudstråk genom centrumbebyggelsen. Likaså får gränden en fortsättning i väster genom en gång- och cykelväg längs kv. Sirius nordgräns. Mellan de viktiga stråken finns ungefär mitt i kvarteret en tvärförbindelse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING.

I Centralgatan byggs nya ledningar för avlopp enligt duplikat-system och för vatten, till vilka ledningarna inom planområdet anslutas.

Elförsörjningen sker genom anslutning till befintligt system.

Uppvärmningen sker genom vattenburen värme från en provisorisk värmecentral i centrumbebyggelsen öster om planområdet.

Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår kvarteret i skyddsrumsområdet 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 planområdets läge i innerstaden och därmed följande kommunala strävan till ett intensivt markutnyttjande. Närmsta lekpark finns vid Folkparken och närmsta bollplan är idrottsplatsen Julivallen 500 resp. 600 meter från planområdet.

Förslaget har föregåtts av en totalentreprenadtävling, som vunnits av Göran Bengtsson Byggnads AB och arkitektgruppen FFNS i Skåne i samarbete. Program för planeringen har upprättats av stadsarkitekt Jan Sederholm, som också är projekteringsledare.

Under arbetets gång har vidare samarbete skett med Kjessler & Mannerstråle AB i Helsingborg och Göteborg betr. trafikplanering och grundundersökning. Grundkartan har upprättats av stadsingenjörskontoret i Höganäs.

Planarbetet har skett i samråd med kommunens planeringsutskott. Samråd har även skett med planenheten och vägverket. Dessutom har under planarbetets gång samrådsmöte hållits med berörda fastighetsägare. Kritik riktades då mot föreslagen utfartsmöjlighet för Vikingen nr 7. Överenskommelse har sedermera träffats så att nämnda fastighet som kompensation för utebliven direkt biltillfart erhåller garageplats i en av de gemensamma garagegårdarna. Vid samrådsmötet framfördes också önskemål om en förlängning av Fredagatan norr ut till Hultaboområdet. Detta har prövats under planarbetet men förkastats av trafiksäkerhetsskäl, då det kan uppmuntra till viss oönskad genomfartstrafik. Slutligen har även med Höganäs AB hållits ett samrådsmöte utan att någon erinran framkom.

Lund 1981-02-10

Stefan Romare Christer Wernlo
Stefan Romare Christer Wernlo
Arkitekter SAR

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1984-05-09

Romare
Carl-Edvard

Tillhör kommunfullmäktiges i Höganäs beslut av den
17/10 1981 8 96 betygar,

I tjänsten

Lennart

Kom. fullm. sek.