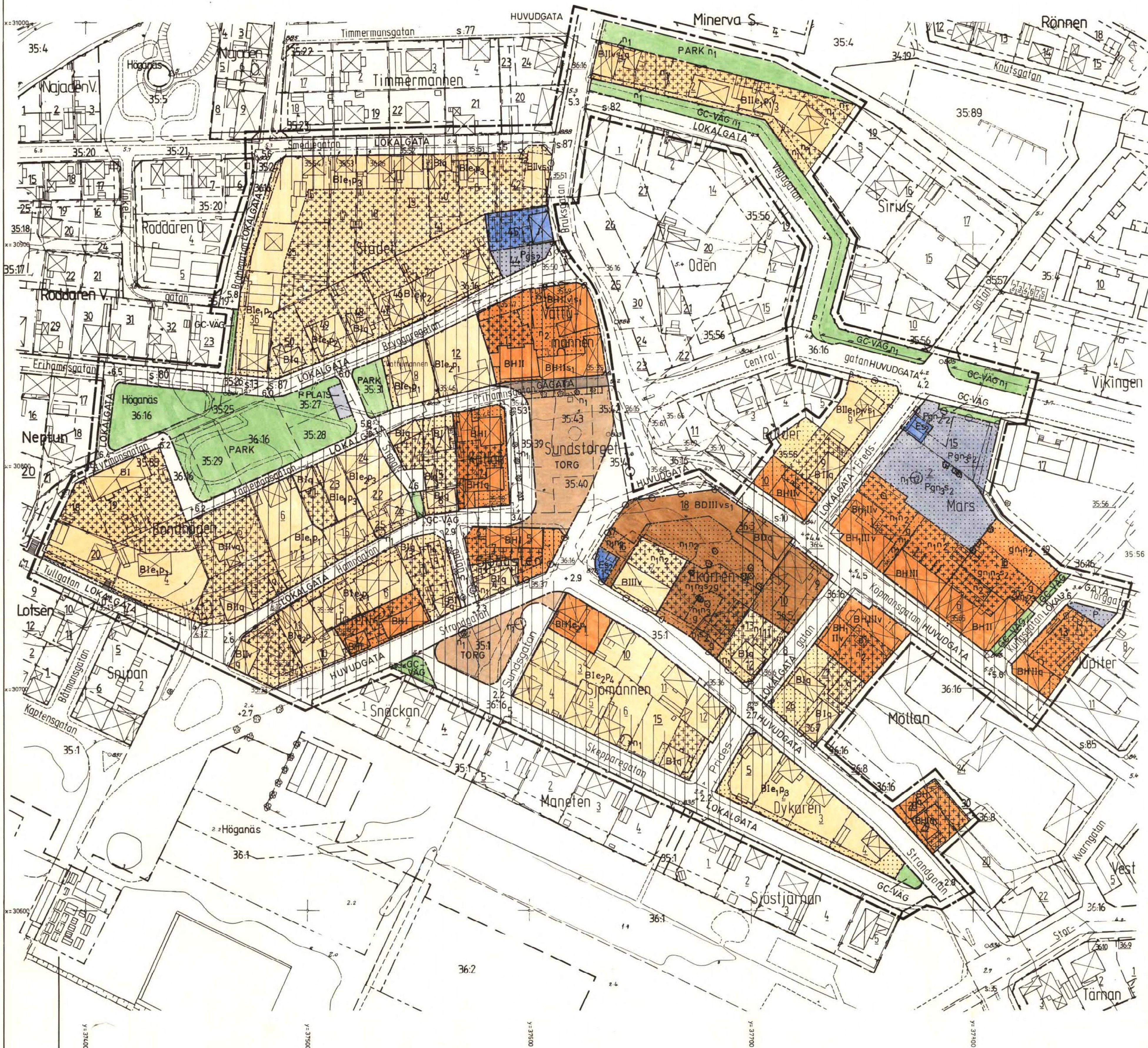


PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckning markerats med * gäller den hela planområdet. Endast angiven användning eller utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

1. MARKANVÄNDNING

- Allmän plats
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
 - LOKALGATA Lokaltrafik
 - P-PLATS Parkering
 - GC-VAG Gång- och cykelväg
 - GAGATA Gångtrafik, ev även cykeltrafik
 - TORG Gångtrafik, handel och publik verksamhet
 - PARK Anlagd park
- Kvartersmark
- B Bostäder
 - BD Bostäder, vård och samlingslokaler
 - BH Bostäder och handel. Handel endast i bottenvåningen
 - BH Bostäder och handel. Handel endast i bottenvåning, mot Köpmansgatan
 - P Parkering
 - E Transformatorstation
 - I Småindustri som inte får vara störande

2. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00 Föreskriven höjd över nollplanet
- n1 Befintliga träd skall bevaras eller ersättas

3. UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Största byggnadsarea 30 procent av fastighetsarea
- e2 Största byggnadsarea 40 procent av fastighetsarea

4. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark som inte får bebyggas
- Mark som får bebyggas med uthus och garage samt mindre del, högst 25% av huvudbyggnad
- g Mark som skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

5. MARKENS ANORDNANDE

- n1 Befintliga träd skall bevaras eller ersättas
- n2 Parkering får inte finnas
- n3 Parkering får anordnas
- U Utfart får inte anordnas

6. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, STÖRNINGSKYDD

- P1 Huvudbyggnad placeras minst 4,5 m från tomträngs mot angränsande bostadsfastighet
- P2 Huvudbyggnad placeras minst 3,0 m från tomträngs mot angränsande bostadsfastighet
- P3 Huvudbyggnad placeras minst 1,5 m från tomträngs mot angränsande bostadsfastighet
- P4 Huvudbyggnad placeras antingen med en sida mot angränsande bostadsfastighet eller fristående. De fria sidorna placeras minst 1,5 m från angränsande bostadsfastighet
- * Såväl fristående som med huvudbyggnad sammanbyggt uthus och garage får placeras i tomträngs.
- I, II, III Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd I=38m, II=67m, III=94m
- * Högsta byggnadshöjd för uthus och garage=2,8 m.
- V Vind får inte inredas
- Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte försvansa dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- q Byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt och får inte rivas. Ursprungliga exteriordetaljer skall bevaras
- * Högsta taklutning skall vara 45 grader
- * Utan hinder av höjdbestämmelserna får takkupor anordnas och sammanlagt uppta högst 1/3 av taklängden
- s1 Minst ett sovrum mot gård i varje lägenhet
- s2 Störningskydd i form av mur, plank och/eller träd skall anordnas eller anläggas där så erfordras

7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Bygglav inom område med värdefull miljö krävs även för:
 - omfärgning av en- eller tvåbostadshus och komplementbyggnader
 - underhåll av särskilt värdefull byggnad (q-märkt)
- * Marklov inom område som betecknats n1 krävs även för trädfrämling
- * Planens genomförandetid slutar 2006.07.01.
- * Fastställda tomtindelningar för kv Stådet, Vattumannen, Balder, Mars, Bondhögen, Källan, Hagen, Sjöhästen, Ekorren och för kv Sjömannen upphör att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot detaljplanen.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gällande gränser enligt detaljplan
- Fastighetsgräns
- Staket resp häck
- Stöd- resp stenmur
- Stant resp illustrationslinje
- Väg resp nivåkurva
- Rutnätpunkt resp trappa
- Boningshus resp uthus
- Skärmtak resp gatuhöjd
- Triangel- resp polygonpunkt
- Träd resp littera för samf område
- 35:36 Tomt- resp registreringsnummer

Grundkartan är upprättad 1963-64 av AIB i Malmö, kom-
letterad 1972 av KMAB i Helsingborg och reviderad i sept
1987 av Höganäs kommuns mättningsavdelning samt betr.
fastighetsförhållandena i dec 1990 av samma avdelning.

Koordinatsystem i plan: 5 gon V 1938
i höjd: system Höganäs 1969
Mätclass: II

Detaljplanen har:
godkänts av BN 1991.12.16
antagits av KF 1992.03.12
vunnit laga kraft 1992.09.17

Detaljplan för SUNDSTORGET m m i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län

Upprättad i Lund 1991.04.02 och reviderad 1991.10.08

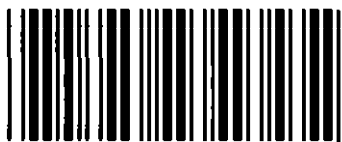
Stefan Romare
Arkitekter SAR

Christer Jarnlo

Registrerad

SKALA 1:1000

150 meter 100 50 10 0



Akt nr:
1284 - P115

AU\$1284-P115

FRM

1284-P115

karta: P₁

Upprättade år 1993	Dnr 93/207
Ärende Detaljplan för SUNDSTORGET mm i Röganäs	
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 lages på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band115 numrerade sidor— inneliggande karta1 annan kartaP₁

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Bd Ralph Friberg
040-14 61 10

MEDDELANDE

1992-09-22

2023-4040/92
84-B-0001

Kommunfullmäktige
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS

ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN
Malmöhus län

Ink. 92. 09. 23
Dnr. 93/207

Detaljplan för SUNDSTORGET m m i Höganäs, Höganäs kommun

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 12 mars 1992 § 27 antagit detaljplan för SUNDSTORGET m m i Höganäs, Höganäs kommun

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Kommunfullmäktiges antagandebeslut har överklagats. Länsstyrelsen har i beslut den 20 augusti 1992 avslagit överklagandet.

LAGAKRAFTBEVIS

Överklagande över länsstyrelsens beslut har inte inkommit. Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 17 september 1992.

Ralph Friberg

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten, Landskrona
lantmäteridistrikt

Lantmäteriet

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun
Planenhetens arkiv

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Bd Ralph Friberg
040-14 61 10

BESLUT

1

1992-08-20

2024-4647/92
84-B-0001

ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN
Malmöhus län

Per och Ulla Brodin
Strandgatan 20
263 32 HÖGANÄS

Ink. 92. 08. 21

Dnr.....

Delgivningskvitto

Överklagad detaljplan för SUNDSTORGET m m i Höganäs,
Höganäs kommun.
(1 bilaga)

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 12 mars 1992 § 27 antagit detaljplan för SUNDSTORGET m m i Höganäs, Höganäs kommun.

Ni har överklagat kommunfullmäktiges beslut och i huvudsak anfört följande. Strandgatan bör inte betecknas som "HUVUDGATA" med hänsyn till att ökad trafik på denna gata försvårar för fastighetsägarna att hålla de kulturhistoriskt värdefulla husen på Strandgatan i god kondition. Några fastigheter har dessutom sina garageutfarter ända framme vid Strandgatans körbana.

Länsstyrelsen har besökt platsen.

SKÄL FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Den föreslagna trafiklösningen medför enligt Länsstyrelsens mening inte att olägenheter av betydelse behöver uppstå. På sikt kommer Strandgatan dessutom att avlastas från trafik när den i gällande detaljplan för Höganäs industrihamn utlagda "hamnleden", från väg 111 till Höganäs AB och hamnen, byggs. Inte heller i övrigt har Ni anfört någon omständighet som bör medföra att kommunfullmäktiges beslut skall upphävas.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandet

1992-08-20

2024-4647/92
84-B-0001

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Lars Renfors, beslutande, länsassessor Elsa von Poehl och byrådirektör Ralph Friberg, föredragande.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (miljö- och naturresursdepartementet) se bilaga.

Lars Renfors

Ralph Friberg

Bilaga

Hur man överklagar

Kopia till

fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona
lantmäteridistrikt
lantmäteriet
juridiska enheten
för lagakraftbevis
kommunfullmäktige i Höganäs kommun
byggnadsnämnden i Höganäs kommun
boverket

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
SUNDSTORGET mm

i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län.

HANDLINGAR.

Detaljplanen är upprättad på ett blad som innehåller plan-
karta i skala 1:1000 och planbestämmelser. Vidare ingår som
separata handlingar illustrationskarta i skala 1:1000, plan-
beskrivning, genomförandebeskrivning och efter utställning
även utlåtande över inkomna synpunkter. Övriga handlingar
som åtföljer planen eller i vissa fall tillkommer är grund-
karta, fastighetsförteckning, karta över gällande detaljplaner
och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE.

Planens syfte är bl a att göra det möjligt att bygga ett service-
hus med dagcentral samt att anpassa detaljplanen till rådande
markanvändning så att t ex fortsatt butiksdrift i området under-
lättas. Syftet är också att skydda värdefull kulturhistorisk
bebyggelse och miljö samt värdefulla trädbestånd. Slutligen är
syftet att förbättra trafikförhållandena kring Sundstorget ge-
nom gaturegleringar och nya parkeringsanläggningar.

PLANFAKTA



Läge	Området ligger kring Sundstorget i västra delen av Höganäs centrum och är hjärtpunkten i det område som kallas Höganäs Nedre. Det består av kv Städet, Vattumannen, Bondhögen, Källan, Hajen, Sjöhästen, Ekorren, Sjömannen och Dykaren, delar av kv Balder, Sirius, Mars, Möllan och Jupiter samt gatumark och torgplatser.
Areal	Planområdets totala areal är ca 8,9 ha.
Markägförhållanden	Kvartersmarken är till största delen privatägd. Kommunen äger förutom gator och torg dock en hel del kvartersmark främst i kv Ekorren, Mars och Balder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.

Översiktsplan	En översiktsplan för kommunen är under utarbetande och beräknas bli antagen under 1991. I översiktsplanen betonas bevarandeintressena inom planområdet. För tätortsutbyggnad av Höganäs med Väsby anges att nya bostäder behövs inte minst för att motverka förväntad utglesning. Servicebostäder planeras vid Sundstorget och behovet i övrigt av bostäder för äldre får bevakas i bostadsförsörjningsprogrammet och integreras lämpligen i övriga bostadsområden. I tidigare utarbetade områdeskisser för Höganäs centralort har det redovisats en koncentration av ny bebyggelse till Sundstorget- Köpmansgatan.
Detaljplaner	För planområdet gäller detaljplaner fastställda 1935.03.15, 1935.03.30, 1936.08.14, 1941.04.18, 1945.10.26, 1946.10.18, 1956.09.01, 1958.05.21, 1960.03.15, 1970.06.05, 1983.07.08, 1984.05.09, 1986.01.17, 1986.02.14, 1987.10.15 och 1990.05.10.
Program	Större delen av planområdet var 1986 föremål för en arkitekttävling. Segrande förslag i tävlingen utgör i huvudsak underlag för utarbetande av detaljplanen enligt beslut i kommunfullmäktige 1986.12.11. Inriktningen för detaljplanearbetet preciseras närmare i kommunstyrelsens beslut 1987.10.06. Dock har planområdet begränsats efter kompletterande beslut i kommunstyrelsens planeringsutskott 1990.11.14. Detta innebär att kv Oden, del av kv Balder samt delar av angränsande gator inte längre ingår i planområdet.
Bostadsförsörjningsprogram	I bostadsförsörjningsprogrammet för 1991-1993 ingår Köpmansgatan - Mars 1 med totalt 15 lägenheter i flerbostadshus. I programmet ingår vidare Höganäs Nedre med 35 servicelägenheter för pensionärer i ett servicehus.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN OCH HISTORISK BAKGRUND.

Bebyggelse	Området kring Sundstorget ingår i Höganäs Nedre som ursprungligen var ett fiskeläge vid en skyddad bukt i Öresund. Det kallas så än idag som motpol till Höganäs Övre, det fd bruks-samhället ca 2 km längre österut. Fiskeläget omnämns första gången omkring 1570 och hade då 20 hushåll. Fisket var rikt och bukten lämplig som nödhamn. Kring 1830 påbörjades utbyggnaden av själva hamnen. Till utfyllnad användes dels aska från tegelbränning, dels mark från kv Bondhögen, som förmodligen gett Höganäs sitt namn. Bondhögen är högsta punkten på orten, var ursprungligen ännu större och lär ha varit plats för en gravhög och en vårdkase. Även en väderkvarn, en sk stubbamölla stod under 1800-talet på Bondhögen.
------------	---

Den gamla bygatan är identisk med Hamngatan. Köpmansgatan är också en gammal gata, som torde ha fått sitt namn av den kommers som bedrevs där. Det var längs denna gata de första affärerna uppstod. Nuvarande Strandgatan var förr strandkant, innan den riktiga hamnen anlades. Där vägarna mot hamnen, bruket och Övre möttes anlades på 1830 - talet ett gästgiveri som med tiden blev hotell Schweitz med namn efter innehavaren. Först 1884 anlades torget vid denna centrala knutpunkt.

Den äldsta bebyggelsen på Höganäs Nedre härstammar från slutet av 1700 - talet. Huvuddelen av bebyggelsen är från 1800 - talet och början av 1900 - talet. Kring torget inreddes åtskilliga affärer och hantverkslokaler och torghandeln var livlig. 1906 uppfördes det stadsmässiga huset Statten i tre våningar med butiker i bottenvåningen. Byggnaden placerades en bit in på själva torget och var en gedigen kvadrat med ljusschakt i mitten.

Idag saknar Sundstorget liv och rörelse, kommersen är ringa och torget ger ett ödsligt intryck. Av ett tiotal byggnader kring torget finns bara hälften kvar. De hus som återstår innehåller mest bostäder men även en pizzeria och några butiker. Hela östra torgväggen är borta liksom större delen av den södra inklusive Stattenahuset. Det en gång så pampiga hotellkomplexet är rivet förutom ett hus längs Köpmansgatan. Det byggdes 1883 som en teatersalong och är numera kommunens enda biograf. På torgets västra sida ligger ett välbevarat bostadshus i en våning med vind. Det är en gråputsad byggnad med ena längan mot torget och den andra mot Hamngatan. Huset hör till de äldsta på Höganäs Nedre, vissa delar av huset är från 1790 - talet. Under 1800 - talets förra hälft fanns här en krog med två avdelningar, Nocken för bättre folk och Kajutan för vanligt folk. Väster om detta hus och längs Signalgatan ligger tre hus som också hör till de äldsta på Höganäs Nedre. De utgör f d bondgårdar i korsvirke med relativt små förändringar exteriört. Husen bildar en väl sammanhållen miljö, är representativa, relativt ursprungliga och väl bevarade.

Från Sundstorget leder Hamngatan åt sydväst mot hamnen. Bebyggelsemiljön i de omgivande kvarteren Bondhögen norr om gatan resp Sjöhästen och Hajen söder därom är av stort intresse. Husen är fristående och låga, övervägande i en våning med vind, många är från 1800 - talet. De var en gång i tiden t ex tullhus, badhus, skola, polishus, bibliotek, bryggeri, räddningsstation, sjömanssal. Numera är de alla bostäder med undantag för något som är kontor. Det äldsta är traktörhuset i korsvirke norr om korsningen mellan Hamngatan och Tullgatan i kv Bondhögen. Huset flyttades hit från Helsingborg i slutet av 1700 - talet. Pga tilläggsisolering ger huset inget ursprungligt intryck. Trots detta är huset uppenbart ett sent 1700 - talshus med sina för tiden typiska proportioner och höga halvt avvalmade tak.

På Bondhögen 5 ligger ett hus i funktionalistisk stil från 1920 - talet. Det har trots en mindre tillbyggnad behållit sin ursprungliga karaktär med ljusa, slätputsade fasader och typiskt placerade fönster målade i blått. Huset äger

ett för byggnadsstilen stort estetiskt värde, är representativt och möjligen det enda i sitt slag i Höganäs.

Även i kvarteren norr och söder om Sundstorget dominerar låg bostadsbebyggelse i en våning med inredd vind. Den är dock av yngre datum. Främst i öster längs Köpmansgatan men också längs Bruksgatan finns högre hus i både två och tre våningar med inredd vind, även här delvis av yngre datum. De är ofta sammanbyggda, ligger längs med och nära gatan och innehåller butiker i bottenvåningen. Några är nyligen ombyggda eller nybyggda. Dessutom finns ett mindre tryckeri intill Bruksgatan i kv Städet. Bland de äldsta husen i öster kan nämnas de på ömse sidor om Pridesgatan norr om Strandgatan samt två små skepparhus på Möllan 28 och 29 också norr om Strandgatan. När skepparhusen byggdes i mitten av 1800 - talet gick strandkanten där nuv gata ligger. Ett av husen har gamla väggmålningar. Båda är välbevarade med fina detaljer och proportioner, ursprungliga och representativa för sin tid. Husen är de enda i sitt slag i Höganäs.

Mark och vegetation, naturvärden Marken är lägre i söder och högre i norr. Den gamla strandvallen löper nämligen genom området från Tullgatan i väster via kvarteren Bondhögen och Källan till Sundstorget och vidare genom kvarteren Ekorren och Möllan i öster.

Enl en översiktlig inventering och bedömning av trädbeståndet i området kring Sundstorget finns de flesta och mest värdefulla träden samlade i kv Ekorren, Mars och Sirius. Andra värdefulla träd finns i Signalgatans södra del, vid Strandgatan-Sundsgatan och längs Vegagatan-Centralgatan. Enstaka värdefulla träd finns också i kv Bondhögen, Hajen, Möllan och Sjömännen. Vidare kantas Sundstorget av trädader i norr och väster. Mellan Frihamngatan och Färjemansgatan finns en medvetet utformad grönyta med lekplats, grusade gångar, öppna gräsytor omväxlande med kraftiga buskage och låga träd.

Geotekniska förhållanden Vissa geotekniska undersökningar har gjorts i samband med projekteringen av några större gatu- och ledningsdragningar inom planområdet. Där har de geotekniska förutsättningarna visat sig vara goda. Givetvis måste projekteringen av de föreslagna större byggnaderna inom planområdet föregås av sedvanlig geoteknisk detaljundersökning.

Kulturhistoriska värden Planområdet har i samband med den fysiska riksplaneringen inte bedömts ha kulturhistoriska värden av riksintresse. Det har inte heller avgränsats som speciellt kulturhistoriskt intressant i länsstyrelsens program för kulturminnesvård i Skåne 1982.

En byggnadsinventering i bl a området kring Sundstorget har genomförts 1972 - 73 av Etnologiska institutionen med Folklivsarkivet vid Lunds universitet. Resultatet har bl a blivit "Två torg i Höganäs" och "Byggnadsmiljöer på Kullahalvön". Vidare har en kulturhistorisk byggnadsinventering av kvarteren runt Sundstorget utförts under hösten 1988 av landsantikvarien. Därvid har såväl hus som gaturum inventerats. Uppgifter i inventeringarna har utnyttjats i föreliggande beskrivning.

Fornlämningar Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lagen om kulturminnen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Alla grävnings- eller schaktningsarbeten ska ske under antikvarisk kontroll.

PLANENS INNEHÅLL.

- Förändringar** Gällande planer ändras så att intentionerna i det segrande tävlingsförslaget skall kunna fullföljas vad avser såväl nya byggnader som vissa gaturegleringar. I övrigt redovisas en markanvändning som överensstämmer med bef förhållanden vilket i många avseenden inte är fallet i gällande planer, t ex betr butiker, kontor, småindustri, gatemark och parkmark.
- Ny bebyggelse** Sydost om Sundstorget och söder om Köpmansgatan planeras i kv Ekorren ett servicehus med dagcentral. Anläggningen i tre våningar omramar mjukt kvarterets gröna gårdssida och tar väl tillvara havsutsikten. Entréerna ligger mot gatusidan, inlästningen sker från Köpmansgatan medan parkeringen nås från Strandgatan söder om kvarteret. Den gamla biografen har integrerats på ett naturligt sätt i sammanhanget. Den står som samlingshall och matsal i fin kontakt med trädgården.
- Det bör understrykas att ovan beskrivna utformning av servicehus med dagcentral gäller det segrande tävlingsförslaget. Utformningen kan därför komma att förändras inom detaljplanens ramar. Härvid gäller att istället för servicelägenheter kan "vanliga" bostäder komma att uppföras i kv Ekorren med eller utan dagcentral, samlingslokal eller bio.
- Ny bebyggelse redovisas också i kv Städet i form av ett litet flerfamiljshus i två plan utan inredd vind. Husets placering ansluter till bef bebyggelse längs Bruksgatan. Vid Köpmansgatan ligger ett nerslitet lågt hus med butiker på Mars 1. Här kan det byggas ett nytt hus i tre plan utan vind, där bottenvåningen utnyttjas för butiker och ovanvåningarna för bostäder. Huset fortsätter runt hörn längs Fredsgatan i två plan utan vind. I några av kvarteren med befintliga fristående bostadshus blir det möjligt att på enstaka fastigheter dela dessa och bygga ytterligare ett hus.
- Kulturhistorisk bebyggelse och miljö** Ett antal hus kring Sundstorget föreslås bli särskilt skyddade genom att de får q-beteckning, vilket bl a innebär att de inte får rivas eller förvanskas och att ursprungliga exteriördetaljer ska bevaras. De flesta ligger kring Hamngatan, Strandgatan och Pridesgatan. Kvarter med flera q-märkta hus är kv Städet, Bondhögen, Källan, Hajen, Sjöhästen, Ekorren och Möllan. Enstaka hus ligger också i kv Sirius, Balder, Jupiter och Sjömannen. Dessa hus har mot bakgrund av ovan redovisade inventeringar bedömts vara av särskilt stort värde från kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Om- och tillbyggnad samt underhåll av q-betecknad byggnad ska prövas särskilt noga för att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena. Förutom q-märkning har ett stort område som bedömts utgöra en sammanhängande värdefull miljö markerats särskilt på såväl plankarta som illustrationskarta. Inom detta område råder utökad bygglovsplikt för omfärgning av en- eller tvåbostadshus och komplementbyggnader. Utökad bygglovsplikt råder även för underhåll av ovan nämnda särskilt värdefulla byggnader som q-märkts.
- Offentlig service** Ett huvudsyfte med planen är att göra det möjligt att omedelbart intill Sundstorget bygga ett servicehus med dagcentral. Enligt planen kommer marken att kunna användas till bostäder, vård och samlingslokaler. Då planområdet ligger mycket centralt bedöms behovet av ytterligare offentlig service för områdets

boende bli tillfredsställt genom att bef anläggningar kan utnyttjas. Nedan följer en uppräknig av olika närmast belägna anläggningar, deras gångavstånd och väderstrecksriktning i förhållande till Sundstorget. Låg- och mellanstadieskola: Brukskolan ca 200 m åt öster. Högstadieskola: Kullaskolan ca 1,1 km åt sydost. Barnstuga och fritidshem: Mars drygt 300 m åt öster. Vårdcentral: Delfinen knappt 500 m åt öster. Fritidsgård: Rydströms ca 1,7 km åt öster. Stadshuset drygt 400 m åt öster. Kyrka: Himmelsfärdskyrkan drygt 500 m åt sydost. Bibliotek: Vid Köpmansgatan knappt 200 m åt sydost. Intill dess att servicehus byggs vid Sundstorget erbjuds denne service i kv Brorsbacke västra ca 900 m åt öster.

- Kommersiell service** Såsom nämnts ovan kommer nya butikslokaler att inrymmas i bottenvåningen i planerad bebyggelse på Mars 1. Befinliga butiker, kontor, tryckeri mm inom planområdet ges bygg rätt så att användningssättet kan behållas. Närmsta livsmedelsbutik ligger på ca 200 m gångavstånd från Sundstorget åt öster. Postkontoret Höganäs 1 ligger knappt 700 m åt öster.
- Tillgänglighet** Tillgängligheten till den planerade bebyggelsen för rullstolsbundna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga säkras genom bygglovsprövningen. I den äldre bebyggelsen kan dock tillgängligheten vara bristfällig. Utomhus finns förutsättningar för ganska god tillgänglighet. Nivåskillnaden till följd av den gamla strandvallen genom området är måttlig, varken särskilt stor eller tvär. Detta förhållande förändras inte heller genom planutformningen.
- Skyddsrum** Enligt skyddsrumspanen ingår planområdet i skyddsrumsområdet Höganäs Nedre med ett skyddsrumbehov som kommer att beaktas i samband med bygglovsprövningen.
- Värdefulla trädbestånd, friytor** Ett antal trädbestånd och enstaka träd föreslås bli särskilt skyddade genom planbestämmelse, vilket bl a innebär att de skall bevaras eller ersättas. Dessa träd, som redovisats ovan under bef förhållanden, har bedömts vara av särskilt naturvärde. För dessa träd krävs därför marklov för trädfällning. Disponibel friyta på kvartersmark ordnas i anslutning till de nya bostäderna. Detta bevakas vid bygglovsprövningen.
- Mellan Frihamnsgatan och Färjemansgatan finns en redan etablerad grönyta med bl a lekplats. Hultaboplatsen och Peter Lunds parken ligger på knappt 300 m gångavstånd från torget åt nordost. En del av den sistnämnda parken är i gällande plan avsedd att överföras till kvartersmark, närmare bestämt såsom tillägg till fastigheterna Sirius 1 - 4. Denna möjlighet har inte utnyttjats. Då ifrågavarande del av Peter Lundsparken planterats med donationsträd utläggs ytan såsom parkmark. Julivallen med bollplan finns ca 800 m åt sydost.
- Biltrafik** Dagens huvudnät för biltrafik inom Höganäs Nedre består av gator som passerar eller tangerar Sundstorget. Huvudgator är Bruksgatan, Centralgatan, Köpmansgatan och Strandgatan. En viss del av trafiken alstras inom området, främst av den kommersiella servicen utefter Köpmansgatan. Därutöver förekommer biltrafikströmmar som i förhållande till planområdet kan betecknas som genomfartstrafik.
- Den tunga trafiken till industrihamnen avses föras utanför planområdet via en ny "hamnled". Denna utgår från en punkt på Bruksgatan längre norrut och följer gränsen mellan bostads-

kvarteren och Höganäs AB:s industrikvarter i en vid båge fram till hamnen. Men den nya leden kan inte betjäna småbåtshamnen utan denna måste också i framtiden nås via Strandgatans västligaste del.

Det segrande tävlingsförslaget förutsätter betydande förändringar i det bef gatenätet. Föreliggande planförslag har utformats så att såväl nuvarande som en förändrad trafikföring t ex enl tävlingsförslaget inte förhindras. I det senare fallet krävs dock en framtida ändring av detaljplan.

Dock föreslås en rad gaturegleringar. Vegagatan görs smal så att det sker en anpassning till redan rådande enkelriktning. Likaså smalnas Kungsgatan för att minska trafiken i gatan, lämpligen genom enkelriktning söderut. Mot Strandgatan görs Skepparegatans båda mynningar trånga, Sundsgatan stängs medan Pridesgatan inte förändras. Avsikten är att i plan förbereda enkelriktning av Skepparegatan mot Strandgatan men bara i de båda mynningarna, behålla dubbelriktning av Pridesgatan och på så sätt eliminera oönskad genomfartstrafik i Skepparegatan. I Hamngatan, Signalgatan och Strandgatans västra del minskas gällande plans gatubredder till överensstämmelse med bef förhållanden. Signalgatans norra del stängs mot Hamngatan och platsen mellan Frihamnsgatan och Färjemansgatan förändras. Här blir mer park på bekostnad av gatumark. I Köpmansgatan ökas gällande plans gatubredd något så att kanstensparkering underlättas medan gällande plans gatubredd i Fredsgatan minskas något.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken genom området är stor, främst orsakad av pendling till arbetsplatsen i norr, Höganäs AB. Längs Centralgatan och Vegagatan finns utbyggda gång- och cykelvägar som fungerar bra. Därutöver får gående och cyklister räkna med en blandad trafikmiljö med gångbanor för de gående medan cyklisterna får samsas med bilarna på körbanorna. Tanken bakom Kungsgatans avsmalning har varit att man därigenom ska kunna ge barnen på Bruksskolan en säkrare utformning av skolvägen.

Kollektivtrafik

I två busslinjer passerar idag planområdet via Centralgatan-Bruksgatan för att betjäna invånarna på Nedre. Så bör vara fallet även i framtiden. Det bör därvid liksom idag finnas minst en hållplats i närheten av Sundstorget.

Parkering

Parkeringsbehovet beräknas enl den lokala parkeringsnormen och beaktas vid bygglovsprövningen. Behovet kan för de flesta fastigheter inom planområdet ordnas inom eller nära resp fastighet på kvartersmark. Detta gäller dock inte några fastigheter vid Köpmansgatan. För dessa har därför en särskild beräkning av parkeringsbehovet utförts, se bilaga. Beräkningarna visar att det största parkeringsbehovet för Mars 1, Mars 7, Balder 10 och Möllan 31 blir 89 bilplatser om samnyttjande av bilplatserna för bostäder och butiker inte tillämpas och 80 med samnyttjande. Om dessutom Mars 6 och Mars 16 + 20 medräknas bli det största behovet 124 bilplatser utan och 113 med samnyttjande. Det största parkeringsbehovet beräknas inträffa på lördagar kl 12. Även övriga tider på lördagar samt på vardagskvällar är behovet särskilt omfattande. En del av detta behov kan lösas genom parkering på Bruksskolans gård på lördagar och på vardagar efter kl 16. Därvid blir resterande parkeringsbehov för ovannämnda fastigheter i motsvarande grad mindre. På vardagar före kl 16 visar beräkningarna att behovet för Mars 1, Mars 7, Balder 10 och Möllan 31 blir 57 bilplatser med samnyttjande. Om Mars 6 och Mars 16 + 20 medräknas blir behovet 79 bilplatser med samnyttjande.

Norr om Mars 1 och Mars 7 redovisas på illustrationskartan en parkering med 55 platser på kvartersmark, vilka nås från Fredsgatan i väster. Parkeringen är avsedd för ovannämnda fastigheter: Mars 1, Mars 7, Balder 10 och Möllan 31, vars behov som nämnts inte kan ordnas på de egna fastigheterna. Full behovstäckning kan endast uppnås vid samnyttjande mellan bostäder och butiker, varför detta system bör tillämpas. Om och när fastigheterna Mars 6 och Mars 16 + 20 blir fullt utnyttjade enligt den byggrätt som planen medger, kan parkeringsplatsen norr om Mars 1 och Mars 7 behöva utvidgas med ytterligare ett tiotal bilplatser utöver de 12 platser som redovisas på Mars 16. Mark för ytterligare ca 15 platser utöver de 55 som redovisas på illustrationskartan har därför reserverats i planförslaget närmast Fredsgatan och kan vid behov tas i anspråk.

Söder om servicehuset med dagcentral redovisas på kvartersmark en parkering på 41 platser, som nås från söder. Dessa är avsedda för servicehusets och dagcentralens resp boende, anställda och besökare. Här finns även utrymme för Ekorren 2:s parkeringsbehov. I kv Städet's sydöstra hörna redovisas på kvartersmark en parkering på 7 platser som nås från söder. Dessa är främst avsedda för det norr därom belägna tryckeriets anställda och kunder men kan också användas av boende eller besökare i närheten. Även i östra delen av kv Mars samt i Jupiter och Vattumannen redovisas på kvartersmark parkeringar avsedda för den egna fastighetens behov.

På allmän mark finns parkeringar vid den öppnas platsen mellan Frihamnsgatan och Färjemansgatan och på sydligaste delen av Sundstorget samt dessutom kantstensparkering längs ett flertal gator t ex Köpmansgatan. Denna typ av parkering kan inte reserveras för ett speciellt ändamål utan fungerar för alla behov, troligen främst för kunder och besökare till bostäder, bio mm.

Störningar

Bebyggelsen utefter huvudgatorna inom planområdet utsätts för trafikbuller. Det innebär att fasaderna mot gatusidan måste utformas så att bullret reduceras. Detta bevakas vid bygglovsprövningen. För bostadshusen längs Centralgatan och Bruksgatan anges i planbestämmelserna att minst ett sovrum skall orienteras mot gården i varje lägenhet. Det kan tilläggas att husens bottenvåning, som är mest störd, i planen blir möjlig att utnyttja som butik på många fastigheter.

Särskild omsorg bör ägnas de omgivningsstörningar som alstras av de större parkeringsanläggningar som föreslås inom planområdet. Det gäller störningar i form av buller, avgaser, strålkastarljus mm. Det anges därför i planbestämmelserna att dessa anläggningar skall omgivas av skydd i form av mur, plank och/eller träd där så erfordras.

Teknisk. försörjning

Inom planområdet finns ett utbyggt ledningsnät för vattenavlopps- och elförsörjningen, till vilket tillkommande bebyggelse ansluts. För elförsörjningen finns en bef transformerstation i kv Mars nordvästra del. Dessutom behövs en ny station, som placeras i sydvästra hörnet av kv Ekorren. Uppvärmningen av den nya bebyggelsen kan och bör ske med gas som distribueras via ett nyligen anlagt gasledningsnät i huvudgatorna inom planområdet. Detta överensstämmer med kommunens värmeplan för centralorten där stora delar av planområdet ingår i det sk naturgasområdet, det område som angetts vara lämpligt att försörja med gas.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid ska sluta 2006.07.01. Utökad bygglovsplikt ska råda inom ett område som bedömts utgöra en värdefull miljö och som markerats särskilt på både plan- och illustrationskarta. Det gäller utökad bygglovsplikt för omfärgning av en- eller tvåbostadshus och komplementbyggnader. Utökad bygglovsplikt råder även för underhåll av de särskilt värdefulla byggnader som q-märkts. Inom de områden som bedömts innehålla värdefulla träd gäller att marklov krävs även för trädfällning.

De tomtindelningar som gäller för kv Städet, Vattumannen, Balder, Mars, Bondhögen, Källan, Hajen, Sjöhästen, Ekorren samt för kv Sjömannen upphör att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot detaljplanen. Detta sker genom bestämmelse i detaljplanen. Vilka fastigheter som berörs av förändringen redovisas i särskild bilaga med tillhörande karta. Bilagan redovisar även andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad 1963 - 64 av Allm Ingenjörbyrå i Malmö, kompletterad 1972 av Kjessler & Mannerstråle AB i Helsingborg och reviderad i september 1987 av Höganäs kommuns mätavdelning samt betr fastighetsförhållandena i december 1990 av samma avdelning. Koordinatsystem i plan och höjd 5 gon V 1938 resp system Höganäs 1969, mätklass II.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR.

Planarbetet har skett i samarbete med brandförsvaret, stadsbyggnadskontoret, drätselkontoret, elverket, fastighetskontoret, fritidskontoret, gatukontoret, miljö- och hälsovårdsbyrå, kommunkansliet, skoldirektionen, socialförvaltningen och stadsbiblioteket samt med fastighetsbildningsmyndigheten.

PLANREVIDERING.

Planen har varit utställd för granskning, varvid klagoskrivelser har inkommit. Med anledning av detta har planen reviderats. På mellersta delen av Mars 16 har bestämmelsen ändrats från n2=parkering får inte finnas till n3=parkering får anordnas. Indragningen av kvartersgränsen för Mars 1 i korsningen Fredsgatan - Köpmansgatan har ökats något. Byggrätten för planerat hus på Mars 1 längs Fredsgatan har delvis minskats från tre till två plan utan inredd vind. Hörn-avskärningarna på Dykaren 5 och Sjömannen 15 har slopats i korsningen Pridesgatan - Skepparegatan. Indragningen av kvartersgränsen för Ekorren 9 m fl mot Köpmansgatan har ändrats från gatumark till kvartersmark som inte får bebyggas.

Lund 1991.04.02 och reviderad 1991.10.08

Stefan Romare *Christer Järnlo*
Stefan Romare Christer Järnlo
Arkitekter SAR

Detaljplanen har:
godkänts av BN
antagits av KF
vunnit laga kraft ...

Beräkning av parkeringsbehov för vissa fastigheter vid Köpmansgatan.

Beräkningarna har utförts med hjälp av "Lokal parkeringsnorm för Höganäs kommun", VBB sept 1984.

De omfattar i alt 1 fastigheterna Mars 1, 7, Balder 10 och Möllan 31. För dessa bedöms parkeringsbehovet inte alls eller bara delvis kunna ordnas inom resp fastighet.

Beräkningarna i alt 2 omfattar förutom fastigheterna i alt 1 även Mars 6 och 16+20. För de sistnämnda gäller beräkningarna i det fall att bef hus rivs och nya byggs enl föreslagen bygggrätt.

För övriga fastigheter inom planområdet förutsätts parkeringsbehovet kunna ordnas inom eller nära resp fastighet på kvartersmark. Följande behovstal har tillämpats:
Bostädernas boende behöver 8 bilplatser per 1000m² vy vid normal lägenhetsfördelning.

Bostädernas besökare behöver 2 bilplatser per 1000m² vy vid normal lägenhetsfördelning.

Butikernas anställda behöver 6 bilplatser per 1000m² vy.

Butikernas kunder behöver 38 bilplatser per 1000m² vy.

Som första alternativ har beräkningarna utförts utan samnyttjande av bilplatserna. Dock har hänsyn tagits till möjligheten att bostädernas besökare kan använda samma platser som butikernas kunder, då de sistnämnda har större parkeringsbehov och utnyttjandet sker vid olika tider. Alltså behöver inte bostadsbesökarna medtas i beräkningarna. Däremot bedöms inte boende, anställda och kunder kunna samnyttja några bilplatser. Boende och anställda bör därför få särskilt reserverade platser, medan kunder får tillgång till anvisade gemensamma platser.

I alt med samnyttjande bedöms ett totalt sådant kunna ske. Därvid får boende, besökare, anställda och kunder enbart tillgång till anvisade gemensamma platser. Störst behov inträffar på lördagar kl 12 med följande beläggning:

Bostädernas boende	60 procent
Bostädernas besökare	30 procent
Butikernas anställda	100 procent
Butikernas kunder	100 procent.

Behovet på vardagar före kl 16 innebär följande beläggning:

Bostädernas boende	60 procent
Bostädernas besökare	30 procent
Butikernas anställda	70 procent
Butikernas kunder	60 procent

Mars 1 (nybyggnad)

Bostäder, boende	$1.165 \times 8/1000 =$	9
Bostäder, besökare	$1.165 \times 2/1000 =$	2
Butiker, anställda	$380 \times 6/1000 =$	2
Butiker, kunder	$380 \times 38/1000 =$	14

Mars 7 (ombyggt)

Bostäder, boende	$1.100 \times 8/1000 =$	9
Bostäder, besökare	$1.100 \times 2/1000 =$	2
Butiker, anställda	$440 \times 6/1000 =$	3
Butiker, kunder	$440 \times 38/1000 =$	17

Balder 10 (befintligt)

Bostäder, boende	$200 \times 8/1000 =$	2
Bostäder, besökare	$200 \times 2/1000 =$	0
Butiker, anställda	$200 \times 6/1000 =$	1
Butiker, kunder	$200 \times 38/1000 =$	8

Möllan 31 (nybyggnad)

Bostäder, boende	$1.058 \times 8/1000 =$	8
Bostäder, besökare	$1.058 \times 2/1000 =$	2
Butiker, anställda	$383 \times 6/1000 =$	2
Butiker, kunder	$383 \times 38/1000 =$	15

Mars 6 (nybyggnad)

Bostäder, boende	$439 \times 8/1000 =$	4
Bostäder, besökare	$439 \times 2/1000 =$	1
Butiker, anställda	$266 \times 6/1000 =$	2
Butiker, kunder	$266 \times 38/1000 =$	10

Mars 16+20 (nybyggnad)

Bostäder, boende	$556 \times 8/1000 =$	4
Bostäder, besökare	$556 \times 2/1000 =$	1
Butiker, anställda	$337 \times 6/1000 =$	2
Butiker, kunder	$337 \times 38/1000 =$	13

Utan samnyttjande, alt 1

Bostäder, boende	$3.523 \times 8/1000 =$	28
Butiker, anställda	$1.403 \times 6/1000 =$	8
Butiker, kunder	$1.403 \times 38/1000 =$	53
		89

Utan samnyttjande, alt 2

Bostäder, boende	$4.518 \times 8/1000 =$	36
Butiker, anställda	$2.006 \times 6/1000 =$	12
Butiker, kunder	$2.006 \times 38/1000 =$	76
		124

Med samnyttjande, lördagar kl 12, alt 1

Bostäder, boende	$3.523 \times 8/1000 =$	28	$\times 0,6 =$	17
Bostäder, besökare	$3.523 \times 2/1000 =$	7	$\times 0,3 =$	2
Butiker, anställda	$1.403 \times 6/1000 =$	8	$\times 1,0 =$	8
Butiker, kunder	$1.403 \times 38/1000 =$	53	$\times 1,0 =$	53
		80		

Med samnyttjande, lördagar kl 12, alt 2

Bostäder, boende	$4.518 \times 8/1000 =$	36	$\times 0,6 =$	22
Bostäder, besökare	$4.518 \times 2/1000 =$	9	$\times 0,3 =$	3
Butiker, anställda	$2.006 \times 6/1000 =$	12	$\times 1,0 =$	12
Butiker, kunder	$2.006 \times 38/1000 =$	76	$\times 1,0 =$	76
		113		

Med samnyttjande vardagar före kl 16, alt 1

Bostäder, boende	$3.523 \times 8/1000 = 28 \times 0,6 = 17$	
Bostäder, besökare	$3.523 \times 2/1000 = 7 \times 0,3 = 2$	
Butiker, anställda	$1.403 \times 6/1000 = 8 \times 0,7 = 6$	
Butiker, kunder	$1.403 \times 38/1000 = 53 \times 0,6 = 32$	57

Med samnyttjande vardagar före kl 16, alt 2

Bostäder, boende	$4.518 \times 8/1000 = 36 \times 0,6 = 22$	
Bostäder, besökare	$4.518 \times 2/1000 = 9 \times 0,3 = 3$	
Butiker, anställda	$2.006 \times 6/1000 = 12 \times 0,7 = 8$	
Butiker, kunder	$2.006 \times 38/1000 = 76 \times 0,6 = 46$	79

UTSTÄLLNINGSHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande detaljplan för
SUNDSTORGET mm
 i Höganäs, Höganäs kommun, Malmöhus län

93. 02 23

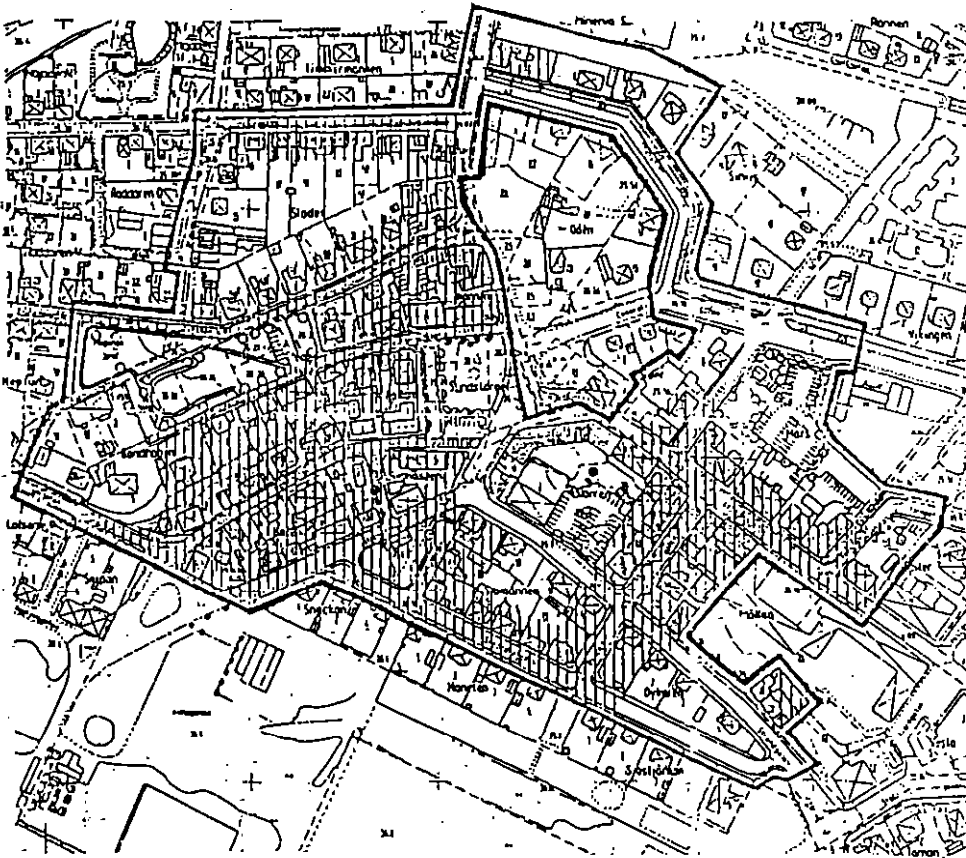
93/207

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanens syfte är att åstadkomma en viss förnyelse inom Höganäs Nedre, skydda värdefull kulturhistorisk bebyggelse miljö och trädbestånd, förbättra trafikförhållandena samt att i övrigt anpassa planen till befintliga förhållanden.

Huvuddragen i genomförandet omfattar byggande av ett servicehus (35 lgh) med dagcentral, utförande av en rad gaturegleringar, några parkeringsanläggningar samt viss bostadsexploatering inom området (ca 15 lgh totalt).

ILLUSTRATIONSKARTA

Ansvarsfördelning och exploateringsavtal

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken liksom för allmänna va-anläggningar inom planområdet.

Exploateringsavtal som reglerar genomförande av erforderliga åtgärder på kvartersmark (åtg 7-8 spec nedan) avses bli upprättade mellan kommunen och berörda fastighetsägare i kv Mars och Städet.

Kommunen svarar genom gatukontoret för åtgärder på allmän platsmark (åtg 3) och genom exploateringskontoret för förvärv resp försäljning av aktuella fastigheter (åtg 1,4,5) samt för initiering av erforderliga fastighetsregleringar och fastighetsplaner (åtg 6).

Uppförande av servicehus med dagcentral initieras av kommunen genom socialnämnden (åtg 2).

Parkeringsbehov som ej kan lösas på den egna fastigheten avser kommunen tillgodose genom avtal om parkeringsköp med resp fastighetsägare, i första hand inom föreslagen parkeringsanläggning i kv Mars. Anläggningen kan drivas som gemensamhetsanläggning alternativt upplåtas genom avtal.

Delar av kommunens ansvar för genomförandet kan komma att överföras på privata exploatörer genom avtal.

Tidplan

Planarbetet bedrives enl en tidplan där detaljplanen beräknas bli antagen och vinna laga kraft under första halvåret 1991.

Genomförandetid

Genomförandetiden är prel satt till 15 år och hela planen skall alltså vara genomförd senast 2006-07-01.

TEKNISKA FRÅGOR

De mest väsentliga åtgärder som ingår i plangenomförandet redovisas nedan med löpande numrering.

Nr	Objekt/Åtgärd	Ansvar	År	Anm
----	---------------	--------	----	-----

Kommunala åtgärder

1. Fastighförv	Expl.k.	1991-		
2. Servicehus m dagc, uppf	Soc.nd.	1994-		35 lgh
3. Gaturegl,p-anl o park	Gk	1993-95		
4. Fastighförs - kv Mars	Expl.k.	1991-92		
5. Fastighförs - kv Städet	Expl.k.	1993-		
6. Fastighetsrättsl. åtg.	Expl.k.	1991-		

Övriga åtgärder

7. Bostadsbeb - kv Mars	Avtal	1992		15 lgh
8. Bostadsbeb - kv Städet	Avtal	efter 1993		3 lgh

Tekniska anläggningar mm

Följande förändringar av allmänna anläggningar erfordras.

Vegagatan och Kungsgatan smalnas av liksom Skepparegatans båda mynnningar mot Strandgatan. Sundsgatan stängs mot Strandgatan och Fredsgatan breddas.

På platsen mellan Frihamnsgatan och Färjemansgatan blir det mer park på bekostnad av gatumark. Här liksom på Sundstorgets södra sida anläggs en mindre bilparkering.

Elförsörjningen förstärks genom uppförande av en ny nätstation i kv Ekorren.

Planområdet ligger inom naturgasområde och ledningar finns utbyggda. Byggnader med större värmebehov erbjuds gas medan småhus erbjuds el som ledningsbunden energi.

Tekniska undersökningar

Heltäckande grundundersökning finns ej utförd. De geotekniska undersökningar som gjorts inom området visar dock goda förutsättningar. Ansvar för ev kompletterande grundundersökningar ligger hos resp exploatör.

Bevarandenaspekter

En kulturhistorisk inventering har genomförts. Ett antal fastigheter har en eller flera byggnader som bedömts ha särskilt kulturhistoriskt värde och föreslås bli skyddade genom q-märkning. Beteckningen innebär förbud mot rivning samt utökad bygglovsplikt.

Vidare föreslås utökad bygglovsplikt för ett större område som bedömts utgöra värdefull miljö. De områden och fastigheter som är berörda framgår av såväl plankarta som illustrationskarta.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark som enligt planförslaget utgör allmän mark, dvs gata, parkeringsplats, gång- och cykelväg, gågata, torg och park får kommunen förvärva. Om fastighetsägaren begär att allmän mark skall tas i anspråk, skall så ske. Ett villkor för beviljande av bygglov är att fastighet och detaljplan i stort sett överensstämmer, varför fastighetsbildning kan vara en förutsättning för dylikt lov.

Ett flertal fastigheter berörs av fastighetsregleringar (marköverföringar) som bedöms erforderliga. Dessa förändringar är sammanställda i bilaga till planbeskrivningen.

Genom överenskommelse med respektive fastighetsägare kan fastighetsregleringar rörande allmän mark genomföras som en av kommunen eller behöriga sakägare initierad förrättning. Alternativt kan regleringar ske successivt vid behov (t ex inför sökande av bygglov), varvid respektive fastighetsägare initierar förrättningen.

Nuvarande fastighetsindelning bedöms fungera väl för merparten av den befintliga bebyggelsen men i några fall förutsätts fastighetsreglering. För illustrerad nytillkommande bebyggelse krävs delning av fastigheter eller annan form av fastighetsreglering. Berörda fastigheter finns förtecknade i ovannämnda bilaga. Med hänsyn till planens omfattning måste en viss reservation lämnas för att fastigheter som inte är upptagna i sammanställningen likväl kan bli berörda av fastighetsrättsliga åtgärder.

Fastställda tomtindelningar för kv Städet, Vattumannen, Balder, Mars, Bondhögen, Källan, Hajen, Sjöhästen, Ekorren och Sjömannen upphör genom särskild bestämmelse i detaljplanen att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot planen. Detta redovisas också i bilagan till planbeskrivningen.

Behov av fastighetsplan bedöms härutöver föreligga för kv Bondhögen, Ekorren och Mars.

EKONOMISKA FRÅGORFinansiering över kommunens budget

Kostnaderna för de åtgärder som faller på kommunen (åtg 1-3) beräk beräknas till totalt 3 000 kkr (1990-års penningvärde) fördelade över perioden 1991-95. I denna summa ingår inga kostnader som rör planerat servicehus (åtg 2). Ombyggnaden av Sundstorget har heller inte medräknats, då genomförandet förutsätts ske samordnat med förnyelsen av Centralgatan.

Intäkter från försäljningen av fastigheter avsedda för bostads-exploatering (åtg 4-5) väntas ge 1 700 kkr.

Med utgångspunkt från ovanstående beräkningar har beloppen fördelats på resp år enl följande.

Objekt	Totalt	Nedl kostn	1991	1992	1993	1994	1995
<u>Utbetalningar</u>							
Fastighetsförv för servicehus	1500	500				500	500
Fastighetsförv för gator	200			50	50	50	50
Gator och parkering	1000				300	200	500
Vatten och avlopp	300				100		200
	3000	500		50	450	750	1250
<u>Inbetalningar</u>							
Fast förs	1700			500	200		1000

Finansiering genom avtal

Planerad bostadsbebyggelse i kv Mars och Städet förutsätts bli reglerad i genomförandeavtal mellan kommunen och resp fastighetsägare och finansierad genom statlig belåning.

Planerad p-anläggning i kv Mars förutsätts bli ordnad som gemensamhetsanläggning alt genom avtal mellan ägarna till Mars 1, Mars 7, Balder 10 och Möllan 31 samt ev Mars 6 och Mars 16+20.

Planarbete och fastighetsbildning

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Vad beträffar kostnaderna för erforderlig fastighetsbildning gäller generellt att varje sakägare svarar för sina förrättningskostnader i förhållande till erhållen nytta.

Sker fastighetsregleringen i form av en gemensam förrättning minskar förrättningskostnaderna per fastighet. Fastighetsbildningskostnaderna har inte kunnat beräknas och kommunens kostnader för detta finns därför inte medtagna i ovanstående uppställning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Ekonomikontoret: Sune Elmkvist

Elverket: Henry Olsson

Exploateringskontoret: Ulf Andersson

Gatukontoret: Lars Kjällkvist

Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Peterzon

Stadsbyggnadskontoret: Sören Stenquist, Stefan Romare

Socialkontoret: Per-Erik Bornudd

REVIDERING

1991-10-08

Textrevidering m h t genomförd exploatering i kv Möllan.

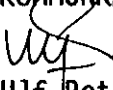
Detaljplanen har:

godkänts av byggnadsnämnden

antagits av kommunfullmäktige

vunnit laga kraft

KOMMUNKANSLIET 1991-04-03 och 1991-10-08


Ulf Peterzon

03. 03. 10

BILAGA 2.

Redovisning av fastighetsrättsliga åtgärder i anslutning till detaljplan för Sundstorget m.m. i Höganäs (se även genomförandebeskrivningen).

Förteckning över fastigheter som beröres av att tomtindelning upphör att gälla och/eller där fastighetsrättslig åtgärd kommer att erfordras. Se närmare kvartersvis beskrivning sid. 154:14.

Kv. BALDER

Balder 9, 10 och Höganäs 35:56.

Del av tomtindelning fastställd 1925-03-24 upphör att gälla.

Kv. BONDHÖGEN

Bondhögen 18-20, 22, 25 och 26 samt Höganäs

35:1, 35:13, 35:25-29, 35:31, 35:35, 35:85 och 36:16.

Del av tomtindelning fastställd 1925-03-24 upphör att gälla.

Ny fastighetsplan upprättas.

Kv. DYKAREN

Dykaren 5

Del av tomtindelningen, fastställd 1950-04-17, upphör att gälla.

Kv. EKKORREN

Ekkorren 2, 4, 8-18, Höganäs 35:1, 36:3-6.

Del av tomtindelning fastställd 1925-03-04 upphör att gälla.

Ny fastighetsplan upprättas.

Kv. HAJEN

Hajen 1, 5-7, 12-15 samt Höganäs 35:1 och Höganäs 35:-32-34.

Del av tomtindelning fastställd 1935-04-06 upphör att gälla.

Kv. KÄLLAN

Källan 4, 5, 7 och Höganäs 35:38.

Del av tomtindelning fastställd 1937-02-20 upphör att gälla.

Kv. MARS

Mars 1- 2, 6-7, 15-17 och 20 samt Höganäs 35:65.

Del av tomtindelning fastställd 1925-03-24 upphör att gälla.

Ny fastighetsplan upprättas.

Kv. MÖLLAN

Möllan 26, 31 och Höganäs 36:7.

Kv. SJÖHÄSTEN

Sjöhästen 4, 6, 7 och Höganäs 35:37.

Tomtindelning fastställd 1920-08-06 upphör att gälla.

Kv. SJÖMANNEN

Höganäs 35:36.

Delar av tomtindelningar fastställda 1924-09-04 och 1950-03-30 upphör att gälla.

Kv. STÄDET

Städet 16, 35-36, 40-47 och Höganäs 35:51-54 och 36:16. Del av tomtindelningar fastställda 1938-01-28, 1957-07-18, 1974-11-08 och 1982-03-04 upphör att gälla.

Kv. VATTUMANNEN

Vattumannen 12, Höganäs 35:48-49.

Del av tomtindelning fastställd 1938-04-25 upphör att gälla.

Övriga allmänna platser:

TORG beläget vid Strandgatan-Skepparegatan-Sundsgatan: Höganäs 35:1.

SUNDSTORGET

Höganäs 35:39-45 av kommunen ägda fastigheter, som bör sammanföras till en fastighet.

Kvartersvis beskrivning:

Kv. BALDER

Enligt planförslaget skall Balder 10 avstå mark till gata. Till Balder 9 sammanföres del av Höganäs 35:56. Balder 10 ingår i gemensamhetsanläggning inom kv. Mars. Förändringarna genomföres genom fastighetsreglering. I kvarteret finns tomtindelning fastställd 1925-03-24, vilken genom särskild bestämmelse i detaljplanen upphör att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot detaljplanen.

Kv. BONDHÖGEN

Enligt planförslaget skall Bondhögen 18 och 19 avstå mark till gata och tillsammans bilda en bostadsfastighet. Bondhögen 20 skall tillföras del av Höganäs 35:13. Bondhögen 26 skall tillföras del av Höganäs 35:1 och tillsammans med Bondhögen 22 och 25 bilda en bostadsfastighet. Del av Höganäs 35:25-26 bildar tillsammans med del av Höganäs 35:27-28, Höganäs 35:29, del av Höganäs 35:31, del av Höganäs 35:35 och del av Höganäs 36:16 en fastighet avsedd för allmän platsmark, park och parkering. Höganäs 35:85 överföres till gatemark. Förändringarna genomföres genom fastighetsreglering och/eller sammanläggning.

Ny fastighetsplan omfattande i kvarteret, enligt planförslaget ingående fastigheter med den norr om kvarteret belägna allmänna platsmarken och parkeringsplatsen, föreslås upprättas. Nu gällande tomtindelningar fastställda 1938-07-08 och 1950-04-17 upphör, med föreslagen åtgärd, att gälla i de delar som inte strider mot

detaljplanen. Genom särskild bestämmelse i detaljplanen upphör nämnda tomtindelningar att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot detaljplanen.

Kv. DYKAREN

Enligt planförslaget skall Dykaren 5 avstå mark till gata.

I kvarteret finns tomtindelning, fastställd 1950-04-17, vilken i likhet med vad som anges för kv. Balder upphör att gälla.

Kv. EKKORREN

Enligt planförslaget skall Ekkorren 12, 15, 17, 18, Höganäs 36:3 och 36:4 avstå mark till gata. Del av Höganäs 35:1 tillföres Ekkorren 14. Del av Ekkorren 15 tillföres Ekkorren 16. Förändringarna genomföres genom fastighetsreglering, varefter Ekkorren 4, 9, 10, 14, 16, 17, 18, Höganäs 36:3-5 sammanföres till en fastighet på vilken service- eller bostadshus mm uppföres. Ekkorren 8, 11, 12, 13 och Höganäs 36:6 sammanföres till en bostadsfastighet. Dessa förändringar genomföres genom fastighetsreglering eller sammanläggning. På återstoden av Ekkorren 15 uppföres transformatorstation.

Ny fastighetsplan omfattande i kvarteret, enligt planförslaget, ingående fastigheter med parkeringsplats, gemensam för nybildade fastigheten inrymmande service- eller bostadshus och Ekkorren 2, föreslås upprättas. Ny gällande tomtindelning, fastställd 1924-04-30 upphör med föreslagen åtgärd att gälla i de delar som inte strider mot detaljplanen.

Genom särskild bestämmelse i detaljplanen upphör nämnda tomtindelning att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot detaljplanen.

Kv. HAJEN

Enligt planförslaget skall Hajen 1 tillföras del av Höganäs 35:33 och 35:34, Hajen 5 skall tillföras Höganäs 35:32, Hajen 6 skall tillföras del av Höganäs 35:1, Hajen 7 skall tillföras del av Hajen 12 och del av Höganäs 35:1, Hajen 13 och 15 tillföres del av Höganäs 35:1 samt skall Hajen 14 avstå mark till gata, liksom Höganäs 35:33. Förändringarna genomföres genom fastighetsregleringar. I kvarteret finns tomtindelning fastställd 1935-04-06, vilken i likhet med vad som anges för kv. Balder upphör att gälla.

Kv. KÄLLAN

Enligt planförslaget skall Källan 4, dels avstå mark till gata, dels tillföras mark från Källan 5. Källan 5 avstår mark, dels till gata, dels till Källan 4. Källan 7 skall avstå en mindre del till gata. Höganäs 35:38 skall avstå mark till gata. Förändringarna genomföres genom fastighetsreglering. I kvarteret finns tomtindelning, fastställd 1937-02-20, vilken i likhet med vad som anges för kv. Balder upphör att gälla.

Kv. MARS

Enligt planförslaget skall Mars 1, 2, 15, 16, 17, 20 och Höganäs 35:65 avstå mark till gata, Mars 17 skall dessutom avstå mark längs med den västra gränssträckningen till fastighet inrymmande parkeringsanläggning. Mars 2 bildar tillsammans med delar av Mars 15 och 17 en fastighet, som inrymmer parkeringsanläggning gemensam för Mars 1, 7, Balder 10 och Möllan 31. Inom Mars 16 anordnas parkeringsanläggning, gemensam för Mars 6, 16 och 20. Förändringarna i fastighetsbildningarna genomföres genom fastighetsregleringar och/eller anläggningsförrättning

I kvarteret finns tomtindelningar, fastställda 1940-05-04 och 1960-09-20. Ny fastighetsplan omfattande i kvarteret ingående fastigheter med 2 parkeringsanläggningar, gemensamma för Mars 1, 7, Balder 10 och Möllan 31 och för Mars 6, 16 och 20, upprättas. Nu gällande tomtindelningar upphör, med föreslagen åtgärd, att gälla i de delar som inte strider mot detaljplanen. Genom särskild bestämmelse i detaljplanen upphör nämnda tomtindelningar att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot detaljplanen.

Kv. MÖLLAN

Enligt planförslaget skall Möllan 26 och Höganäs 36:7 avstå mark till gata. Möllan 31 skall ingå i gemensamhetsanläggning i kv. Mars. I kvarteret finns inga tomtindelningar.

Kv. SJÖHÄSTEN

Enligt planförslaget skall Sjöhästen 4, 6, 7 och Höganäs 35:37 avstå mark till gata och Sjöhästen 6 och 7 sammanföres till en bostadsfastighet. Förändringarna genomföres genom fastighetsreglering.

I kvarteret finns tomtindelning, fastställd 1920-08-06, vilken i likhet med vad som anges för kv. Balder, upphör att gälla.

Kv. SJÖMANNEN

Enligt planförslaget skall Höganäs 35:36 avstå mark till gata. Förändringen genomföres genom fastighetsreglering.

I kvarteret finns tomtindelningar, fastställda 1924-09-04 och 1950-03-30, vilka i likhet med vad som anges för kv. Balder upphör att gälla.

Kv. STÄDET

Enligt planförslaget skall Städet 16, 35 och 36 tillföres mark från Höganäs 36:16. Städet 40, 43, 44, 45, del av Höganäs 35:51, Höganäs 35:52-54 skall avstå mark till gata. Städet 42, del av Städet 43 samt del av Höganäs 35:51 skall sammanföres till en bostadsfastighet. Städet 40 sammanföres med Städet 41 till en bostadsfastighet. Städet 46 sammanföres med Städet 47 till en bostadsfastighet. Förändringarna genomföres genom fastighetsreglering och ev. sammanläggning.

I kvarteret finns tomtindelningar, fastställda 1938-01-28, 1957-07-18, 1974-11-08 och 1982-03-04, vilka i likhet med vad som anges för kv. Balder, upphör att gälla.

Kv. VATTUMANNEN

Enligt planförslaget skall Vattumannen 12, Höganäs 35:-48-49 avstå mark till gata. Vattumannen 12 medges avstyckning av en bostadsfastighet. Förändringarna genomföres genom fastighetsreglering och avstyckning. I kvarteret finns tomtindelning, fastställd 1938-04-25, vilken i likhet med vad som anges för kv. Balder upphör att gälla. För del av kvarteret finns fastighetsplan antagen 1988-05-09, som skall fortsätta att gälla i sin nuvarande omfattning.

Övriga allmänna platser.

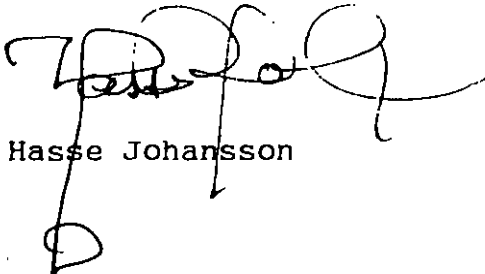
TORG beläget vid Strandgatan-Skepparegatan-Sundsgatan.

Enligt planförslaget skall Höganäs 35:1 avstå mark till torgbildningen. Förändringen genomföres genom avstyckning.

SUNDSTORGET

Höganäs 35:39-45 bör sammanföras till en fastighet. Förändringen genomföres genom fastighetsreglering eller sammanläggning.

STADSBYGGNADSKONTORET 1991-10-21



Hasse Johansson