

Akt nr:
1284-P09/408

AU\$1284-P09/408

Upprättade år 2009	Ärendenummer M07586
Ärende Detaljplan för Sandflygsområdet i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

....1.... band

...67... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

....1.... andra kartor *P₁*

1284-P09/408



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet

Ink. 2009-02-23

Dnr: M07586

2008-11-27

MEDDELANDE LAGA KRAFT

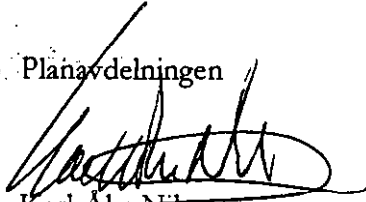
Detaljplan för Sandflygsområdet i Höganäs Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2005-06-16 § 73 antagit detaljplan för Sandflygsområdet i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2007-03-08. Beslutet överklagades och regeringen avslag överklagandet 2008-10-30.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 30 oktober 2008.

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

Lantmäteriet

Ink. 2009 -02- 23

Dnr:.....

Detaljplan för

SANDFLYGSOMRÅDET

i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING



Detaljplanen har:

antagits av KF: 2005-06-16

vunnit laga kraft: 2008-10-30

Syfte och bakgrund

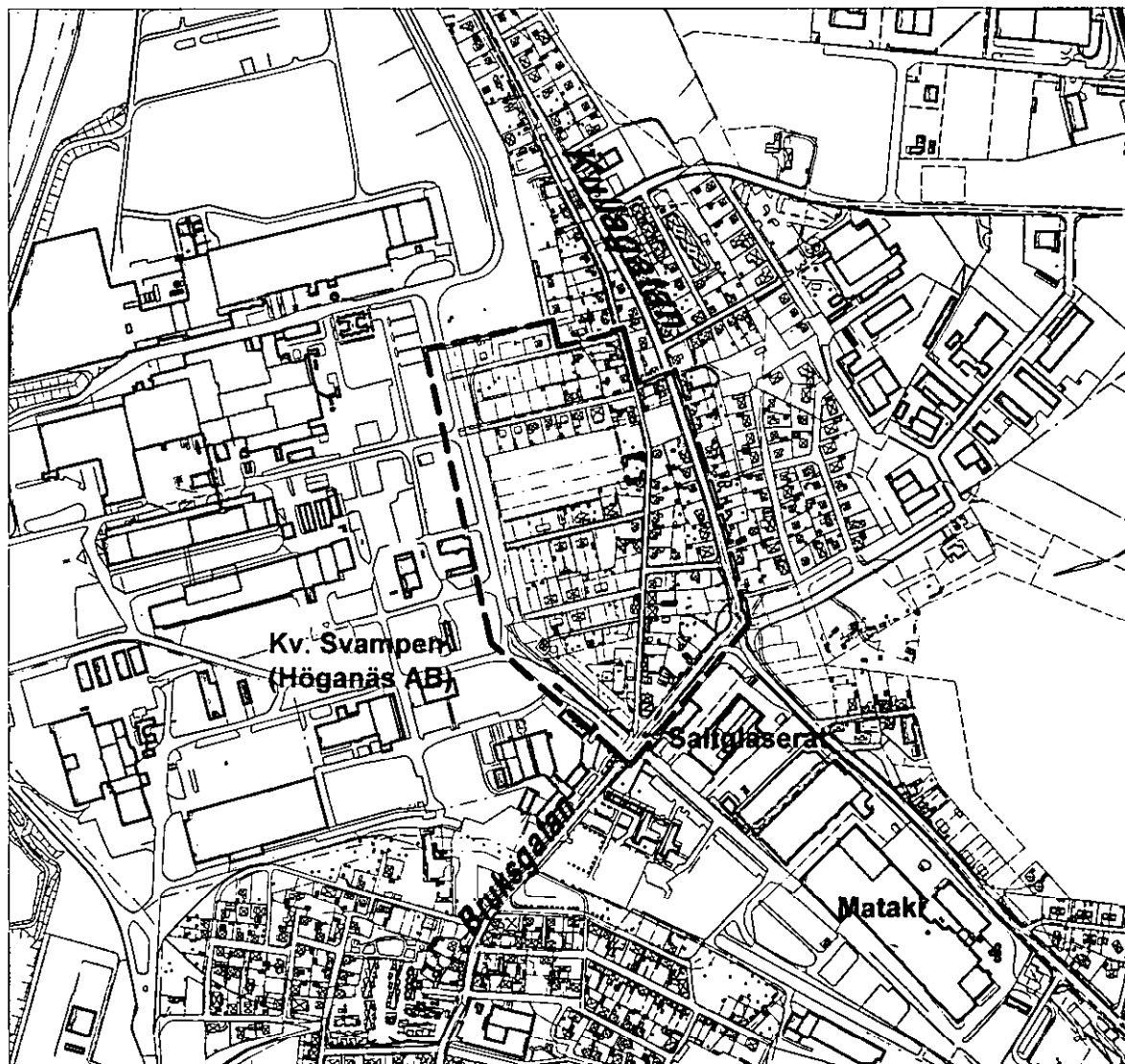
Planförslaget syftar till att skapa en skyddszon mellan industrikvarteret Svampens sydöstra del, Höganäs AB, och bebyggelsen utmed Sandflygsgatan och Kullagatan. I syftet ligger också att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö och bebyggelse samt att ge möjlighet till att komplettera området med enstaka hus.

Arbetet har pågått sedan tidigt 1980-tal och samråd har genomförts våren 1994 samt sommaren 2000. I samrådsredogörelsen från 2000 finns en sammanfattning av det tidigare planarbetet.

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i norra Höganäs och består av en mindre del av industrikvarteret Svampen (Höganäs AB) i väster samt av bostadskvarter, vilka till viss del rymmer olika verksamheter i öster. Området angränsar i sydväst, väster och norr mot kvarteret Svampen, i öster mot Kullagatan, samt i sydost mot Bruksgatan.

Planområdet omfattar cirka 12 ha.



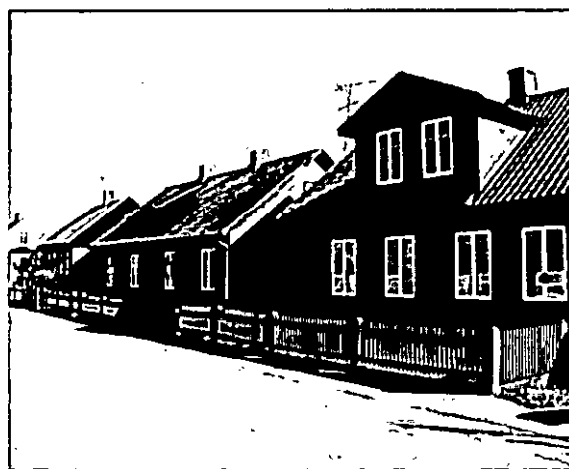
Planområdets avgränsning. För fastigheten Duvan 37, mitt i området, gäller detaljplan från 2001 varför den inte ingår i planarbetet.

Planområdets innehåll och utseende

Bebyggelse

Bebyggelsen i Sandflygsområdet visar många byggnadstyper från skilda epoker, men har gruppvis en mycket homogen karaktär. De flesta av husen är placerade i förgårdsmark och utformade i 1½-plan med sadeltak i gatans längdriktning. I området finns enbart friliggande hus och parhus.

Den äldsta bebyggelsen ligger utmed Sandflygsgatans västra sida och består av dels äldre korsvirkeslängor från 1700- eller 1800-talet dels egnahemsvillor från början av 1900-talet. På gatans östra sida ligger 1 1/2-plans egnahemshus från tiden kring sekelskiftet, ofta byggda av gult tegel med utsmyckningar runt fönstrens överdel. Husen utefter Kullagatan i öster skiftar i ålder från tidigt 1800-tal till modern tid och är alla ganska kraftigt förändrade.



Sandflygsgatan, planområdets "ryggrad", visar upp olika äldre bebyggelsetyper med sadeltak i gatans längdriktning.

De gator som sträcker sig västerut från Sandflygsgatan är eller var kantade av arbetarbostäder från början av 1900-talet. Husen vid Regeringsgatan är uppförda 1902 och avsedda för två familjer. De är relativt väl bevarade. Husen vid Stormgatan är byggda omkring 1915 och ursprungligen avsedda för fyra familjer men idag ombyggda till tvåfamiljshus. De är i skiftande kondition. 1905 började Långörsgatan bebyggas med egnahem för vardera en familj. Några hus är välbevarade, några är förvanskade.

Inom bostadsbebyggelsen finns enstaka inslag av hus med annan användning än bostad. Exempelvis finns vid korsningen mellan Sandflygsgatan och Långörsgatan en tapetserareverkstad i ett 2-planshus. Området innehåller också kontor, keramikförsäljning och i den sydligaste delen Sandflygsgården med Höganäsbolagets personallokaler och lunchrestaurang. Vid korsningen mellan Sandflygsgatan och Bruksgatan ligger en bil- och cykelserviceanläggning med bensinstation.

Mark och vegetation

Planområdets terräng är plan och saknar större höjdskillnader. I gränsen mellan industriområdet och bostadsbebyggelsen finns ett sammanhängande grönområde,

som fungerar som skyddszon. Den utgörs huvudsakligen av gräsytor med inslag av enstaka äldre träd samt mindre grupper av nyplanterade träd. Den öppna ytan delas upp i två delar av en äldre trädrad med oxel. Grönområdet avslutas med en planterad jordvall i nordvästra delen samt en träd- och buskridå i väster. I planområdets sydöstra del finns en mindre anlagd park med ett trädbestånd från de villatomter som tidigare låg här. I övrigt präglas planområdets vegetation av bostadsbebyggelsens uppväxta trädgårdar.



Befintligt grönområde mellan bostadsbebyggelsen och bolagets område

Kulturhistoriska värden

Sandflygsområdet är ett område med lokalt bevarandebestånd vilket finns angivet i både översiktsplanen och kulturmiljöplanen för kommunen. Därvid konstateras bland annat att samlade kulturmiljövärden finns utmed Sandflygsgatan, Stormgatan och Regeringsgatan. Höganäsbolagets vattentorn ingår i bevarandebeståndet. Som bevarandemotiv framhålls att Sandflygsgatan är Höganäs Nedres gamla utfart mot norr och har en bevarad karaktär av utfartsstråk med gatuhus och korsvirkeshus. Vid Storm- och Regeringsgatorna finns enhetliga grupper av arbetarbostäder. Sandflygsområdet rymmer socialhistoriska och samhällshistoriska värden och vittnar om stadens sociala struktur och utveckling. Som rekommendationer framhålls bl.a. att byggnadsmiljön utmed Sandflygsgatan är särskilt värdefull och att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inte får rivas och inte förvanskas vid ombyggnad. Sandflygsområdets kulturhistoriska värden har också lyfts fram i länsprogrammet för kulturminnesvård i Skåne 1982. Vidare har bebyggelsen varit föremål för en särskild inventering utförd 1986 av Skånes Hembygdsförbund i samråd med landsantikvarien.

De kulturhistoriska värdena inom Sandflygsområdet är knutna till:

1. områdets långa historia som Höganäs norra utfart
2. områdets vittnesbörd om bolagets roll i stadens bostadsbyggande
3. kulturmiljökvaiteter i Sandflygsgatans småskaliga och heterogena bebyggelse
4. arkitektoniska och socialhistoriska värden hos de enhetliga grupperna av flerfamiljsvillor vid Regerings- och Stormgatan.

Bland den befintliga bebyggelsen i området framträder några byggnader som skyddsvärda med stora kulturhistoriska värden, ofta av social- och arkitekturhistoriskt intresse. Dessutom finns Åke Holms keramikverkstad, som bedöms ha ett betydande lokalt person- och hantverkshistoriskt intresse, varför även den bedöms värd att skydda och bevara.

Tekniska anläggningar

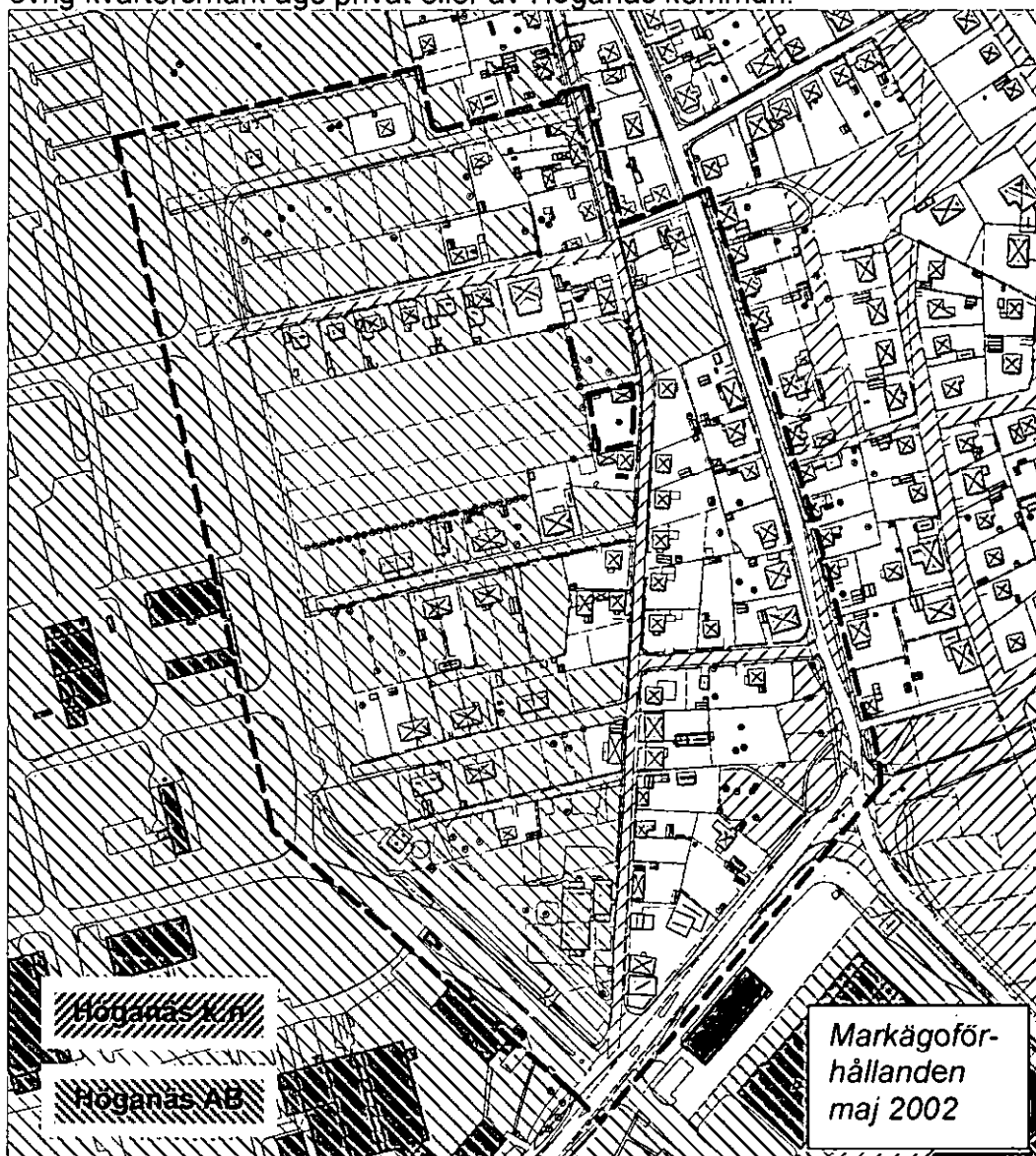
En stor transformatorstation ligger bredvid vattentornet, en mindre i parken mellan KV Blåklinten och Bruksgatan.

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. Om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

Markägoförhållanden

Marken väster om Sandflygsgatan ägs till större delen av Höganäsbolaget medan övrig kvartersmark ägs privat eller av Höganäs kommun.



Tidigare ställningstaganden

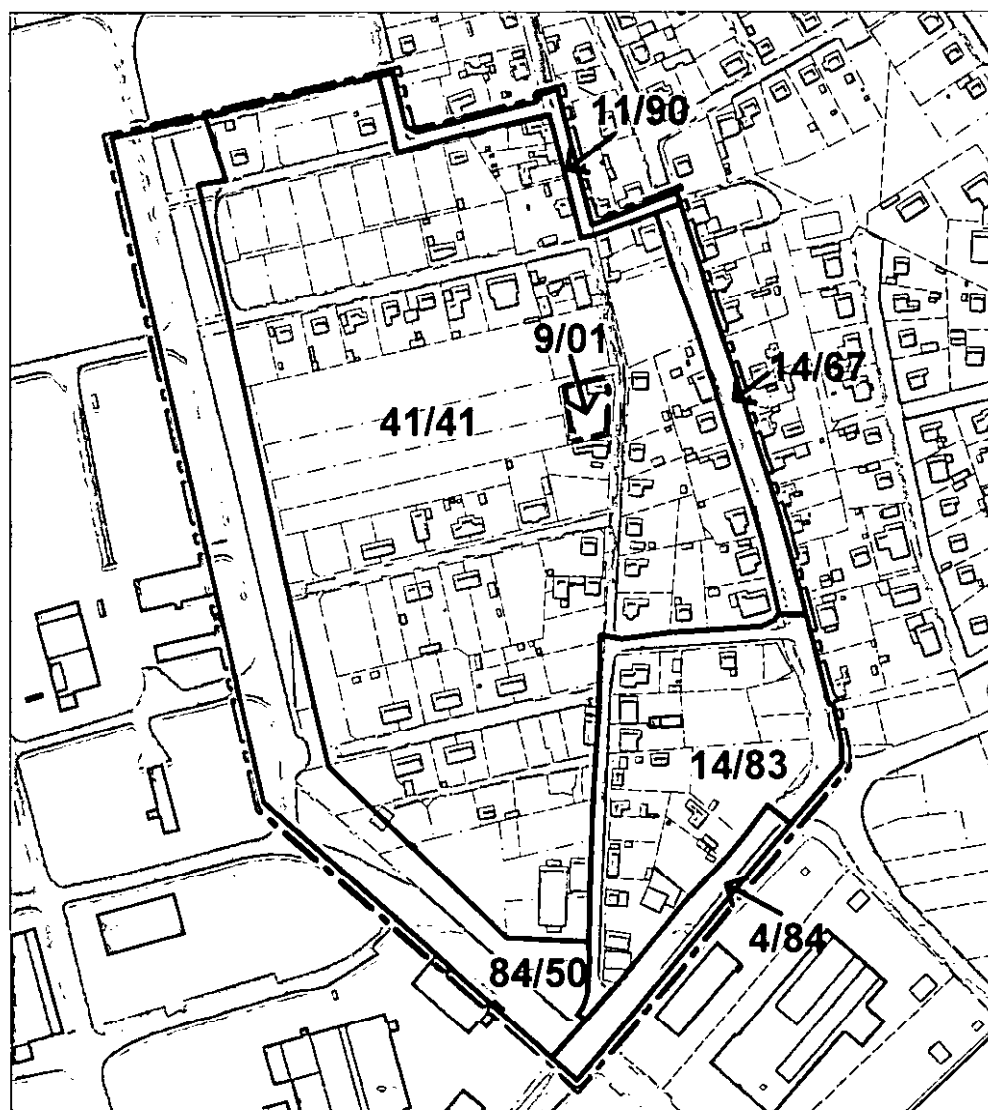
Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 1993 redovisas Höganäsbolagets industrikvarter som miljöstörande anläggning och planområdet liggande inom angränsande skyddszon. I översiktsplanens rekommendationer sägs att det är olämpligt att annat än i undantagsfall lokalisera bostäder, skolor m.m. inom på karta visade skyddszoner.

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, antogs den 17 oktober 2002 och vann laga kraft den 25 november 2002. ÖP 2002 tar inte ställning till skyddszonens omfattning.

Detaljplaner

I planområdet gäller detaljplaner fastställda 1941-05-09 (41/41), 1950-11-10 (84/50), 1967-06-21 (14/67), 1983-03-10 (14/83), 1984-03-30 (4/84) samt detaljplan vilken vann laga kraft 1990-06-07 (11/90). För angränsande områden gäller detaljplan fastställd 1956-03-23. För fastigheten Duvan 37 (tidigare Duvan 29 och 30) samt för del av Höganäs32:53 finns ny detaljplan vilken vann laga kraft 2001-07-26 (9/01) varför denna del undantas från planarbetet.



Gällande detaljplaner är inaktuella. De tar hänsyn varken till behov av skyddsavstånd mellan industri och bostäder eller till bevarande av kulturmiljö.

Hälso- och Riskanalys

Planarbetets syfte är att skapa en skyddszon mellan Sandflygsområdet och Kv. Svampen, Höganäs AB. En Hälso- och Riskanalys har upprättats hösten 1994 och har sedan uppdaterats våren 2001 av SWECO Position i Malmö. Analysen finns presenterad i en rapport daterad den 6 april 2001 och är en bilaga till detaljplanen. Här presenteras rapportens slutsatser.

Höganäs AB bedriver idag sin verksamhet på en koncession från 2000. Nedfallet av stoft vid Sandflygsgatan uppmättes 1999 till cirka 327 g/100 m²/månad. Detta är en nivå som är lägre än nedfallet från övriga kringliggande stationer vilka visar ett nedfall på 382-704 g/100 m²/månad. Undantaget åt mätstationen vid Stora Nygatan som har ett nedfall på 237 g/100 m²/månad. Vid Brännan, mätpunkt mellan Viken och Lerberget som har använts som referensstation, har ett stoftnedfall om 496 g/100 m²/månad uppmäts. Den befintliga läplanteringen väster om Sandflygsområdet kan därför anses ha betydelse för reduktionen av nedfallet.

Nedfallet av järnstoft vid Sandflygsgatan har sedan 1985 reducerats från 40 g/100 m²/månad till cirka 7 g/100 m²/månad år 1999. Vid referensstationen Brännan, var nedfallet av järnstoft cirka 2 g/100 m²/månad år 1999. Nedfallet av stoft vid Sandflygsgatan är således i nivå med bakgrundsnedfallet, detta gäller även för övriga studerade ämnen; koppar, krom och bly. Med avseende på hälsoeffekter till följd av det nedfall som studerats, föreligger ingen väsentlig avvikelse mellan Sandflygsgatan och övriga kringliggande studerade områden. Verksamheten vid Höganäs AB kan därvid inte anses utgöra en hälsorisk för de närboende vid Sandflygsgatan.

Med den i planförslaget presenterade föreslagna utformningen av skyddsplantering, kompletterad med planteringsåtgärder inom området, kan det totala nedfallet vid Sandflygsgatan reduceras ytterligare, uppskattningsvis till några g/100 m²/månad. Detta innebär att en ökad produktion vid Höganäs AB inte behöver betyda mer stoft än dagens nivå inom Sandflygsområdet. Modellberäkningar visar att riskzonen, skyddszonen, bör räcka i den föreslagna bredden eftersom stoftnedfallet är nere i en låg nivå redan efter 200 meter och kommer att minska ytterligare med korrekt utformad vegetationsridå.

Damningen i området härrör dels från olika utsläpp från verksamheten vid Höganäs AB, dels från omgivningen. Framförallt kan misstänkas att stranden och det omgivande jordbrukslandskapet är en stor källa. Vad gäller järn och andra metaller torde Höganäs AB vara en betydande utsläppskälla. Det kan noteras att det befintliga skyddet redan idag torde filtrera bort en hel del stoft. Detta indikeras av det faktum att det totala stoftnedfallet (medelvärde) vid Sandflygsgatan är lägre än vid flera av de övriga stationerna, se ovan.

Vid haverier kan mängden stoft öka i området. Enlig Höganäs AB är risken dock mycket liten eftersom det finns rutiner för att snabbt stoppa anläggningen vid haveri. Det är endast ugnarna i svampverket som tar längre tid att stanna.

Bullermätningar visar på ekvivalenta ljudnivåer på mellan 41 och 46 dB(A) i mätpunkterna. Bullret kommer framförallt från fläktanläggningar inom området. Mätningarna visar på att Höganäs AB klarar de krav som ställs på anläggningen.

Spridningsberäkningen avseende lösningsmedel visar på värden mellan 20 och 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Detta klart under de värden på mellan 250 och 1000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ som kommer från tillämpningen av Arbetarskyddsstyrelsens nivågränsvärden (AFS 1996:2).

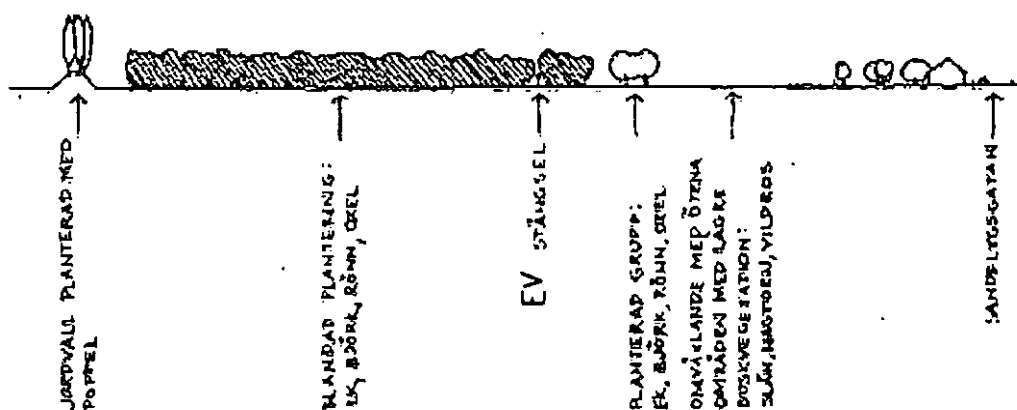
Planens innehåll

Markanvändning

I de anvisningar som framtagits av Socialstyrelsen, Boverket och Statens naturvårdsverk rekommenderas en skyddszon på minst 500 - 800 m till närliggande bostadsbebyggelse för sådan verksamhet som bedrivs av Höganäsbolaget (Bättre plats för arbete, Boverket, 1995:5). Den diffusa spridning av stoft över omgivande mark och bebyggelse som förorsakas av pågående industriverksamhet har minskat betydligt till följd av åtgärder som vidtagits av bolaget. Ett sätt att ytterligare begränsa stoftspridningen är att utnyttja den stoftuppsamlade effekt som kraftig vegetation ger. För att få plats för sådan vegetation krävs en förhållandevis bred skyddszon. Det kan konstateras att Höganäsbolaget är lokaliserat mitt inne i centralorten nära Sandflygsområdet, vilket innebär en konfliktsituation mellan ovan nämnda strävan att utöka den befintliga skyddszonen och tidigare redovisade bevarandeintressen.

Mot bakgrund av ovanstående utläggs i väster ett drygt 130 m brett skyddsområde på industrimark som inte får bebyggas och som skall hållas planterat för att begränsa stoftspridningen. Skyddsområdet på industrimark skall hållas planterat med främst lövträd, se nedanstående figur. Biltrafik, parkering och lager är inte tillåten där. I zonens västligaste del finns i norr en mellan 1,5 och 3,0 m hög jordvall som planeras bli förlängd söderut. Väster om skyddsområdet medtas en 20 - 25 m bred remsa av Höganäsbolagets industrimark, del av fastigheten Svampen 1. På denna mark, som inte får bebyggas, ligger bolagets interna huvudväg.

Närmast bebyggelsen, vid Sandflygsgatans västra sida, skall marken vara allmänt tillgänglig med rätt att anordna lekplats, mindre bollplan och gångstigar.



Figur; sektion genom grönområde, typ av träd och buskar.

I planområdets östra del, som omfattar bebyggelsen på ömse sidor om Sandflygsgatan och öster därom fram till Kullagatan, utläggs kvartersmark för bostäder och/eller hantverk, konstnärlig verksamhet, kontor och dylikt. Denna användning står i överensstämmelse med rådande situation.

På Storken 10 och Skjutbanan 10 vid Långörsgatan utläggs kvartersmark för ovanstående och för icke störande verksamhet. Denna användning stämmer med lokalernas beskaffenhet på Storken 10 och möjliggör att förråd, parkering m.m. till denna verksamhet kan ordnas på Skjutbanan 10.

I sydväst utläggs Sandflygsgården med omgivning som kvartersmark för kontors-, förenings- och personallokaler. Inom detta kvarter finns en större befintlig markparkering. Intill denna reserveras marken för befintligt vattentorn och befintlig transformatorstation.

I sydost utläggs Blåklinten 15, 16 m.fl. fortsatt som parkmark och kvarterets sydligaste del, Blåklinten 32, för bilservice. Detta sker huvudsakligen i enlighet med gällande plan (14/1983).

Befintliga gator utläggs som gatumark i den utsträckning de behövs för att betjäna den bestående bebyggelsen.

Kulturhistorisk bebyggelse och miljö

Detaljplanen syftar bl a till att skydda kulturhistoriska värdena inom Sandflygsområdet vilka finns beskrivna under rubriken "Kulturhistoriska värden".

Kvartersavgränsningar och byggrätter utformas så att de i stort står i överensstämmelse med befintliga förhållanden. Vidare utläggs zoner där nybyggnad samt mindre tillbyggnader kan ske. Dock skall särskild hänsyn tas till de kulturhistoriska intressena vid ny-, till- eller ombyggnad.

De byggnader som i enlighet med avsnittet om kulturhistoriska värden bedömts vara särskilt värdefulla ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt, skyddas särskilt genom q-märkning. Beteckningen innebär att byggnaden inte får rivas, att om- och tillbyggnad samt underhåll skall prövas särskilt med syfte att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena. De byggnader som har bedömts som särskilt värdefulla är:

- Höganäs 32:44, vattentorn, q-märkt
- Blåklinten 3, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Blåklinten 26, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Blåklinten 30, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Blåklinten 24, 26, 30, Åke Holms verkstad, q-märkt
- Myran 11, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Myran 22, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Myran 26, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Storken 10, huvudbyggnad/verkstad, q-märkt
- Skjutbanan 31, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt

Samtliga q-märkta hus är markerade på plankartan samt finns med på bild i särskild bilaga med q- och k-märkta hus.

Inom planområdet har också följande byggnader bedömts att ha ett stort värde för kulturmiljön och skyddas genom k-märkning. Beteckningen innebär att särskild hänsyn skall visas vad gäller den ursprungliga exteriörens volym, takvinkel, material, färg och detaljer vid om- och/eller tillbyggnad. De byggnader som har bedömts ha ett stort värde för kulturmiljön är:

- Höganäs 32:46, Sandflygsgårdens huvudbyggnad ut mot Sandflygsgatan, k-märkt
- Pulvret 25, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Blåklinten 6, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Blåklinten 27, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Blåklinten 29, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Blåklinten 32, huvudbyggnad vid Shellmacken, k-märkt
- Sippan 6, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 27, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 16, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 3, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 2, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 15, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 23, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 25, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Storken 33, 34, huvudbyggnad i två plan, bostadshus/verkstad, k-märkt
- Skjutbanan 28, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Skjutbanan 28, uthus mot Långörsgatan, k-märkt
- Skjutbanan 29, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Skjutbanan 32, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Hästen 18, 19, huvudbyggnad/bostadshus närmast Kullagatan, k-märkt

Samtliga k-märkta hus är markerade på plankartan samt finns med på bild i särskild bilaga med q- och k-märkta hus.

Inom hela planområdet skall även tillkommande bebyggelse med omsorg anpassas efter den befintliga i storlek, placering och materialval. Utökad bygglovsplikt råder för omfärgning av samtliga huvudbyggnader.

Ny bebyggelse

Utmed Sandflygsgatan ges möjlighet till enstaka nya friliggande småhus eller parhus. Området bedöms som värdefull miljö varför särskilda krav ställs på utformningen.

Vid Sandflygsgården ges möjlighet till utbyggnad av befintliga personallokaler, restaurang samt kontor.

Friytor

Den tidigare nämnda parkanläggningen i planområdets sydöstra del är närmast att betrakta som en prydnadspark. Läget intill de båda starkt trafikerade lederna Bruksgatan och Kullagatan gör den mindre lämpad för lek och rekreation. För att tillgodose dessa behov hänvisas Sandflygsområdets invånare till det stora, tidigare nämnda skyddsområdet på industrimark som skall hållas planterat. Här skall marken

närmast bostadsbebyggelsen vara allmänt tillgänglig och ha kvalitéer som närrekreationsområde. Området bör iordningsställas med lekplats, bollplan och gångstigar.

Biltrafik

För att ge hög trafiksäkerhet utläggs förbud mot in och utfart längs kvartersgränserna mot Kullagatan och Bruksgatan med undantag för befintliga utfarter från tomtmark. För bilserviceanläggningen i sydligaste delen av KV Blåklinten tillåts trots sådant förbud endera in- eller utfart i förhållande till Bruksgatan enligt tidigare överenskommelse med Vägverket. Till viss del läggs dock utfartsförbud mot Bruksgatan, se plankarta, för att tydligare strukturera trafiksituationen och därmed öka säkerheten.

Parkering

I planförslaget visas en särskild markparkering för Sandflygsgården i planområdets sydvästra del med infart från Sandflygsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Sandflygsgatan är öppen för alla trafikslag men är särskilt viktig som kommunikationsled för gång- och cykeltrafik i norra delen av Höganäs tätort, samt som en del av det övergripande gång- och cykelnätet i kommunen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken upprätthålls med busslinje 222 Höganäs-Mölle, som passerar intill planområdet på Kullagatan, samt vidare ner mot Helsingborg/Landskrona med buss 220 från Stadshuset.

Störningar

Höganäsbolagets industriverksamhet och inverkan på planområdet har inledningsvis omnämnts under avsnittet "Hälso- och Riskanalys" samt "Markanvändning". De störningar för omgivningen som eventuellt kan uppstå genom framtida industriverksamhet intill planområdet kan ej anges idag. Störningarnas tillåtlighet kommer därför att prövas i vanlig ordning genom koncessionsbeslut och vid bygglovsprövning.

Den utformning av skyddszon som finns beskriven under avsnittet "Markanvändning" kommer enligt "Hälso- och Riskanalysen" ge att den täta befintliga vegetationsridån närmast Höganäs AB kommer att leda till att stor del av luftströmmen bromsas upp samt att bullerspridningen i viss utsträckning minskar. Plantering av träd och buskar inom skyddszonen kommer att ta upp det stoft som passerar den första ridån och därmed minska stoftspridningen avsevärt. Ytterligare plantering inom fabriksområdet kan också hjälpa till att minska vindhastigheterna och därmed stoftspridning.

Trafiken på väg 111, dvs Kullagatan, förbi planområdet utgör en kraftig störningskälla för omgivande bebyggelse, varför Vägverket 1985 gjorde en utredningsplan för en ny väg 111 längre österut. En ny sträckning av väg 111 finns också med i den nya översiktsplanen, ÖP 2002.

Enligt trafikräkningar från juni 2003 uppgick trafiken på ifrågavarande avsnitt av Kullagatan till 8324 fordon per dygn, årsmedelsdygnstrafik. Enligt Vägverkets prognoser ökar trafiken med ca 1,0 % per år. Med en ny sträckning av väg 111

bedöms trafiken minska avsevärt. Vid tidigare beräkningar har trafiken bedömts kunna minska ända ner till ca 1 500 fordon per dygn vid en ny sträckning av väg 111.

Vid en tillämpning av Naturvårdsverkets "Beräkningsmodell för vägtrafikbuller" beräknas den odämpade ekvivalenta (sammanvägda) ljudnivån bli 62 dBA med 8056 fordon/dygn och en hastighet om 50 km/h på ett avstånd om cirka 10 meter från vägmitt. Den maximala bullernivån har beräknats till 82 dBA.

Det kortaste vinkelräta avståndet från vägmitt till gräns för byggnadszon och därmed husfasad är inom planområdet ca 10 m för alla fastigheter längs Kullagatan, utom för Myran 28, Höganäs 32:48 och Blåklinten 27, där avståndet är ca 5, 23 resp 25 m. Detta innebär att det inte beräknas bli någon avståndsdämpning utom för Höganäs 32:48 och Blåklinten 27, där den ekvivalenta ljudnivån beräknas sjunka med cirka 6 respektive 7 dBA och den maximala med cirka 8 respektive 9 dBA vid en ny sträckning av väg 111.

De beräknade värdena kan jämföras med hittills tillämpad praxis för riktvärden gällande för ekvivalentnivån, 55 dBA utomhus och 30 dBA inomhus vid nyplanering. Avvikelser uppåt eller nedåt på upp till 2 dBA bör normalt inte betraktas som avvikande i samband med att man jämför beräknade eller uppmätta värden med riktvärdena. Inomhusvärdet blir genom fasaddämpning erfarenhetsmässigt minst 25 dBA lägre än utomhusvärdet. Genom att använda 3-glasfönster eller ljudrutor blir dämpningen minst 35 resp 40 dBA. Det har även diskuterats att för maximalnivån tillämpa riktvärdet 45 dBA inomhus kl 19.00-07.00. Inga riktvärden är juridiskt bindande. Enligt Kommunförbundets uppfattning är det rimligt att endast tillämpa riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid nybyggnad.

Det kan konstateras att de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna något överskrider riktvärdena för Höganäs 32:48 och Blåklinten 27, medan de betydligt överskrider värdena för övriga fastigheter längs Kullagatans västra sida. Det skall tilläggas att samtliga bebyggda fastigheters uteplatser ligger i bullerlä väster om bostadshusen.

De beräknade maximala ljudnivåerna överskrider riktvärdena för samtliga fastigheter såvida inte 3-glasfönster används på Höganäs 32:48 och Blåklinten 27 och särskilda ljudrutor på övriga fastigheter.

Sammanfattningsvis beräknas ljudnivåerna enligt ovan överskrida riktvärdena. Men att kräva bullerskyddsåtgärder på de bebyggda fastigheterna bedöms orimligt, då många andra bebyggda fastigheter utanför planområdet har samma bullerproblem utan några krav på skyddsåtgärder. Därför gäller den införda planbestämmelsen om störningsskydd, att den ekvivalenta ljudnivån inte får överstiga 30dBA inomhus respektive 55 dBA utomhus, endast vid nybyggnad.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns ett utbyggt ledningsnät för vatten-, avlopps- och elförsörjningen. Vidare finns en gasledning dragen i nord-sydlig riktning genom planområdets västra del. De delar av detta ledningssystem som passerar genom kvartersmark säkras i planen genom en särskild bestämmelse för underjordiska ledningar. Detta gäller bl a för de befintliga gator som ligger på industrimark. Befintligt vattentorn samt transformatorstationerna inom planområdet bekräftas i nuvarande lägen.

Administrativa frågor

Genomförande tiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att få bygglov. Utökad bygglovsplikt råder för omfärgning samtliga huvudbyggnader. För särskilt värdefulla byggnader, som q-märkts, gäller utökad bygglovsplikt även för underhållsåtgärder.

Fastställda tomtindelningar för KV Skjutbanan, Storken, Duvan, Sippan, Pulvret, Blåklinten, Myran och Hästen upphör genom särskild planbestämmelse att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot detaljplanen.

Konsekvenser

Detaljplanens intentioner är att skapa en skyddszon mellan industrikvarteret Svampens sydöstra del, Höganäs AB, och bebyggelsen utmed Sandflygsgatan och Kullagatan och på samma gång skydda kulturhistoriskt värdefull miljö och bebyggelse.

Utsläpp och störningar i form av industribuller klargörs i Hälso- och riskanalys vilken bifogas planbeskrivningen. Hälso- och riskanalys visar att verksamheten vid Höganäs AB inte anses utgöra en större hälsorisk för de närboende. Med föreslagen utformning av skyddszonen och skyddsplanteringen kan störningar minskas ytterligare.

En annan källa för störningar inom planområdet är trafik ifrån Kullagatan. Gällande riktvärden för trafikbuller kan inte uppnås för befintlig bebyggelse utmed Kullagatan.

Detaljplanen innebär att en del av befintlig bebyggelse närmast Höganäs AB, som är en del av värdefull kulturmiljö inom Sansflygsområdet, går förlorad genom anläggande av skyddszonen. Resten av den värdefulla bebyggelsemiljön bevaras och skyddas i detaljplanen.

Sammanfattningsvis gör detaljplanen en god avvägning mellan olika, motstående, intressen som existerar inom planområdet, bl a behov av skyddsavstånd mellan industri och bostäder och bevarande av värdefull bebyggelse.

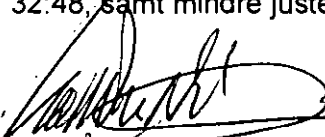
Medverkande förvaltningar

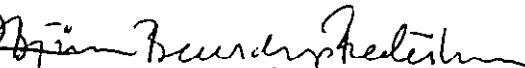
Tekniska förvaltningen, Höganäs Energi AB, Kommunkansliet, Mark- och exploateringskontoret samt Miljö- och hälsoskyddskontoret.

PLANAVDELNINGEN
Höganäs 2003-06-11

Planförslaget reviderat 2004-12-02

Redaktionell ändring 2005-03-01 inför antagande avseende mark som inte får bebyggas på Storken 32, hörnavskärning i anslutning till Skjutbanan 28, bet. g inom del av Höganäs 32:48, samt mindre justering av u-områden.


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Björn Bendsdorp-Redestam
Planarkitekt


Mila Sladic
Planingenjör



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

Detaljplan för

SANDFLYGSSOMRÅDET

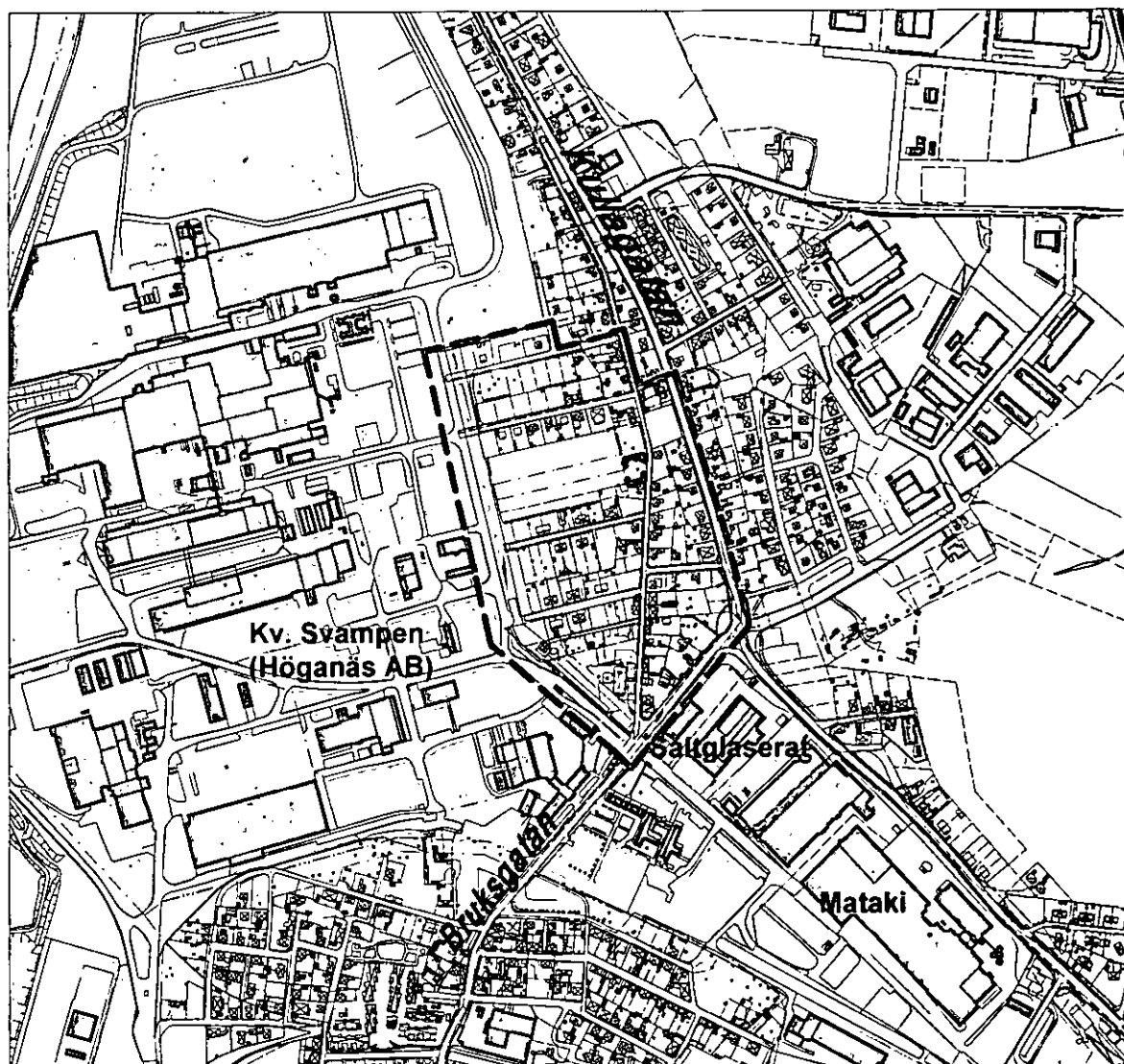
i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län.

Genomförandebeskrivning



Detaljplanen har:
antagits av KF: 2005-06-16
vunnit laga kraft: 2008-10-30

Karta



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är främst att skapa en skyddszon mellan det befintliga industrikvarteret Svampens sydöstra del och den befintliga bebyggelsen utmed samt öster om Sandflygsgatan. Ett annat syfte är att skydda kulturhistorisk värdefull miljö och bebyggelse. Därtill ges möjlighet att komplettera området med några enstaka bostäder.

Huvuddragen i genomförandet är främst att skyddszonen på industrimark med lövskogsplantering kommer till stånd.

I huvudsak är all kvartersmark inom planområdet i privat ägo. Marken väster om Sandflygsgatan ägs till största delen av Höganäs AB medan övrig mark är i privat ägo.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Vägverket svarar som väghållare för den allmänna vägen nr 111 (Kullagatan).

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession med undantag för det befintliga industrikvarteret Svampen där Höganäs AB har egen koncession.

Genomförandet av detaljplanen avseende kvartersmark i enskild ägo sker på initiativ från respektive fastighetsägare.

Kommunen avser att upprätta ett genomförandeavtal med Höganäs AB avseende den tillkommande skyddszonen på industrimark mm. Genomförandeavtalet avser i huvudsak behandla de fastighetsrättsliga frågorna inkl förvärv/inlösen av återstående enskilda fastigheter, anläggande av skyddsplantering, avveckling av allmänna anläggningar, eventuell etappindelning o dyl.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av respektive fastighetsägare vid genomförandet och genom ovannämnda genomförandeavtal.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft i början av år 2005.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är i princip byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder.

Detaljplanen syftar till att skydda värdena av den kulturhistoriska bebyggelsen och miljön kring Sandflygsgatan. I detta område har bl a särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader erhållit q-märkning och varsamhetskrav angetts med anpassning till den värdefulla miljön vid ny-, om- och tillbyggnader.

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är utbyggt för planområdet.

Den allmänna platsmarken i form av gata, park mm är i huvudsak utbyggd inom planområdet.

Anläggandet av på kvartersmark allmänt tillgänglig skyddszon mm samt avvecklingen av allmänna anläggningar i form av gator, va- och elledningar inom blivande industrimark avses bli reglerat i genomförandeavtalet mellan kommunen och Höganäs AB.

Inom planområdet kan finnas under mark dolda fasta fornlämningar. Om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I huvudsak är all kvartersmark inom planområdet i privat ägo. För en mindre del av den allmänna platsmarken kan kompletterande marklösen erfordras.

Erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är främst att genom fastighetsregleringar och avstyckningar bilda angivna tomter för bostäder, industri, verksamheter mm.

Inom markerat u-område skall mark vara tillgänglig för framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar. Detta avses bli säkerställt genom ledningsrätt.

Inom markerat x-område skall mark vara allmänt tillgänglig. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Inom markerat y-område skall mark vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastighet. Detta kan regleras genom separat avtal eller genom officialservitut.

Fastställda tomtindelningar för kv Skjutbanan, Storken, Duvan, Sippan, Pulvret, Blåklinten, Myran och Hästen upphör att gälla inom planområdet.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Inom den tillkommande skyddszonen på industrimark har Höganäs AB successivt under åren förvärvat de flesta fastigheterna med undantag för 2 st fastigheter som är i enskild ägo. I genomförandeavtalet med Höganäs AB kommer för dessa fastigheter bli föreskrivas:

- A. I första hand skall Höganäs AB lämna erbjudande om frivilligt förvärv av berörda fastigheter under detaljplanens utarbetande.

- B. Alla fastigheterna inom skyddszonen skall sammanläggas med industrifastigheten Svampen 1.
- C. Eventuellt kan kvarboende under en kortare tidsperiod vara möjligt om så provas lämpligt.
- D. Om frivilligt förvärv och sammanläggning ej är genomförbart kan kommunen komma att upprätta en fastighetsplan eller på annat sätt ta initiativ så att sammanläggning och inlösen kan ske enligt fastighetsbildningslagens regler.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta respektive fastighetsägare.

För åtgärder inom allmän platsmark som bedöms falla på kommunen har kostnaderna uppskattats år 2001 till:

Park, utökning	50 kkr
Allmän platsmark, marklösen	50 kkr

Innan detaljplanen antas skall ett genomförandeavtal upprättas med Höganäs AB. I avtalet regleras kostnader i samband med detaljplanens upprättande och genomförande.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

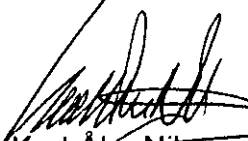
Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

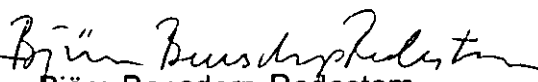
Tekniska förvaltningen: Göran Olofsson, Lennart Andersson
 Miljö- och hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson
 Kommunkansliet: Erland Bondeson, Kerstin Nilermark, Ulf Andersson

Höganäs 2003-06-11

Planförslaget reviderat 2004-12-02

Redaktionell ändring 2005-03-01 inför antagande avseende mark som inte får bebyggas på Storken 32, hörnavskärning i anslutning till Skjutbanan 28, bet. g inom del av Höganäs 32:48, samt mindre justering av u-områden.


 Karl-Ake Nilsson
 Planchef


 Björn Bensdorp-Redestam
 Planarkitekt


 Mila Sladic
 Planingenjör



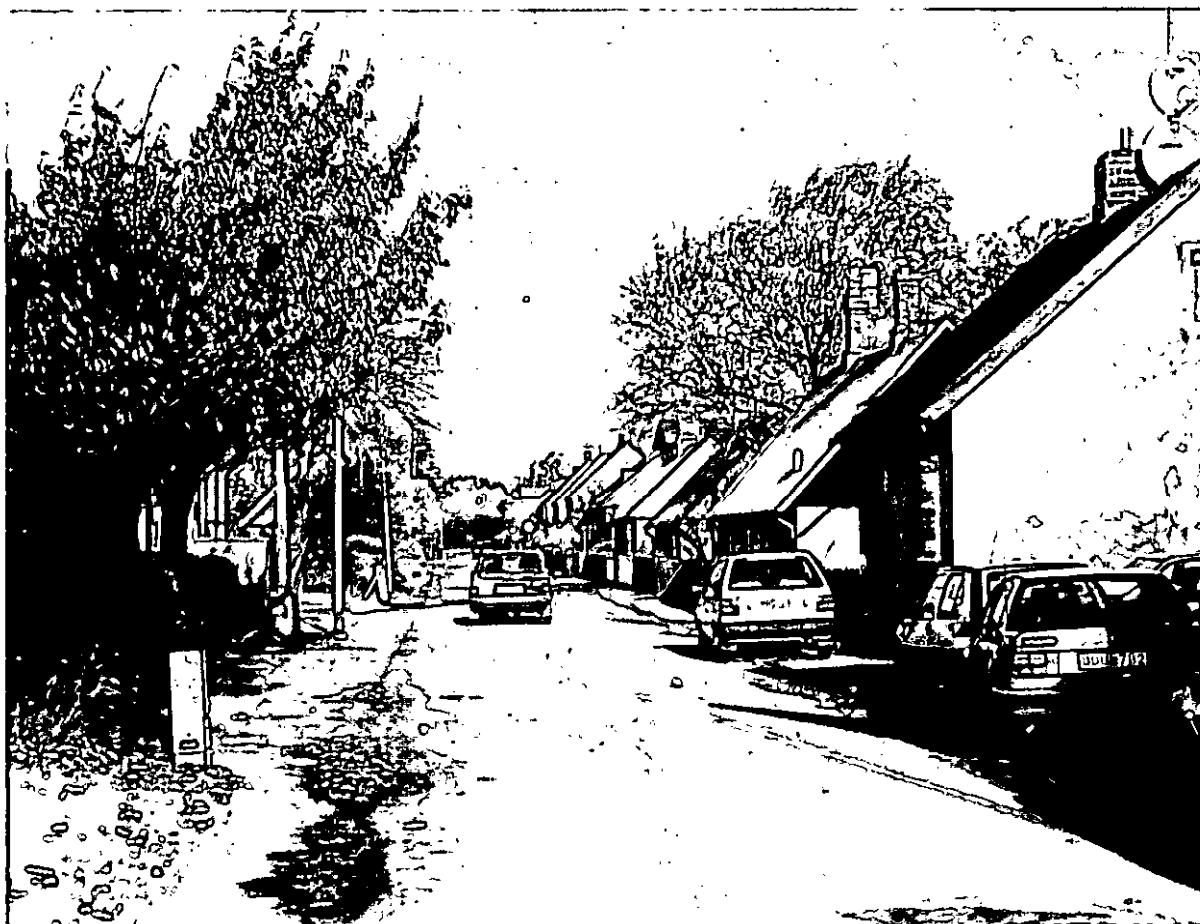
HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

Detaljplan för

SANDFLYGSOMRÅDET

i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län.

Bilaga nr 1 till planbeskrivning q- och k-märkta byggnader



Sandflygsgatans karakteristiska rad av envåningshus med sadeltak i gatans riktning.

Detaljplanen har:

antagits av KF: 2005-05-16

vunnit laga kraft: 2008-10-30

q-märkta byggnader

Sandflygsområdet rymmer en småskalig och för Höganäs karakteristisk bebyggelse. Sandflygsgatan har behållit mycket av sin karaktär av gammal infartsväg med bebyggelse från perioden 1800-1950. Läget mellan de första stenkolsgruvorna på Tjörred och bolagsområdet vid Bruksgatan var avgörande för områdets utveckling under 1800-talet. Byggnaderna representerar en skånsk byggnadstradition med sadeltak och med äldre byggnader i korsvirke och yngre i tegel eller puts. I området märks tydligt Höganäsbolagets närvaro i staden, både genom det dominerade vattentornet och genom den egnahemsbebyggelse som från 1860-talet subventionerades av bolaget. Till Åke Holms verkstad respektive Tjörreds småskola knyts tydliga personhistoriska respektive socialhistoriska värden.

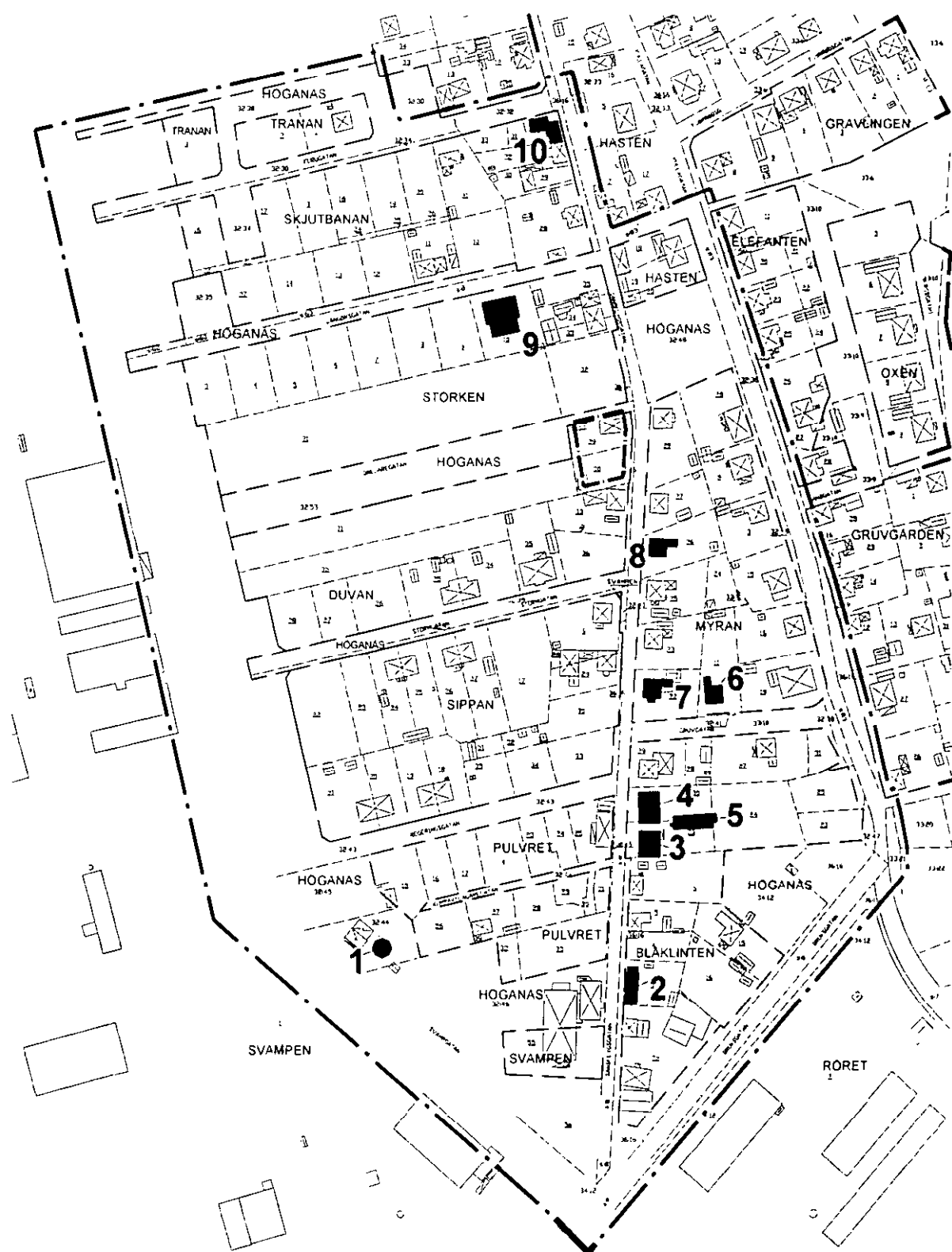
Detaljplanen syftar bl a till att skydda dessa kulturhistoriska värden.

Kvartersavgränsningar och byggrätter utformas så, att de i stort står i överensstämmelse med befintliga förhållanden. Vidare utläggs zoner där nybyggnad samt mindre tillbyggnader kan ske. Dock skall särskild hänsyn tas till de kulturhistoriska intressena vid ny-, till- eller ombyggnad.

De byggnader som i enhetligt avsnittet om kulturhistoriska värden bedömts vara särskilt värdefulla ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt, skyddas särskilt genom q-märkning. Beteckningen innebär att byggnaden inte får rivas, att om- och tillbyggnad samt underhåll skall prövas särskilt med syfte att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena. De byggnader som har bedömts som särskilt värdefulla är:

- Höganäs 32:44, vattentorn, q-märkt
- Blåklinten 3, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Blåklinten 26, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Blåklinten 30, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Blåklinten 24, 26, 30, Åke Holms verkstad, q-märkt
- Myran 11, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Myran 22, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Myran 26, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt
- Storken 10, huvudbyggnad/verkstad, q-märkt
- Skjutbanan 31, huvudbyggnad/bostadshus, q-märkt

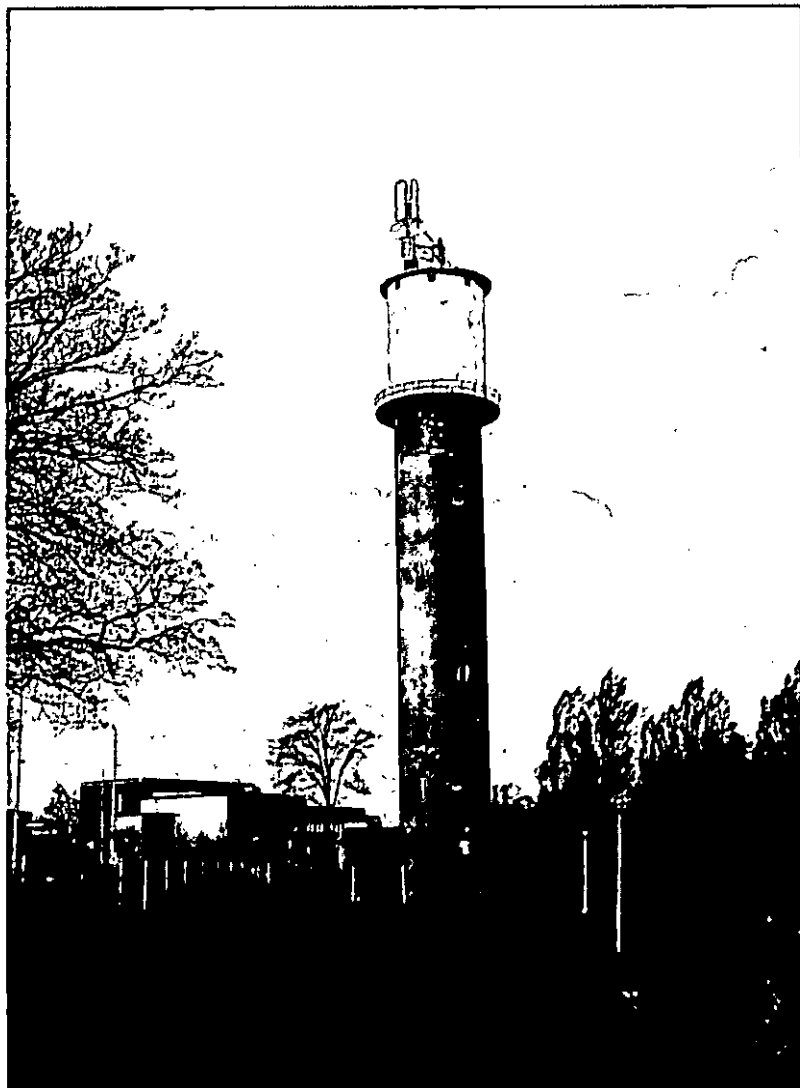
Samtliga q-märkta hus är markerade på plankartan.



1. Höganäs 32:44, Vattentorn.

Höganäsbolagets vattentorn. Tornet uppfördes 1939, har en rödputsad torndel och en ljusputsad cisterndel. Den sakliga byggnaden utgör en pendang till det kommunala vattentornet från 1932 och är med sin reslighet och sin röda puts ett påtagligt inslag både i gatubilden vid Bruksgatan/ Sandflygsgatan gatubilden, ett riktmärke i stora delar av Höganäs och en del av stadens silhuett.

Byggnaden är q-märkt i detaljplanen.



2. Blåklinten 3, huvudbyggnad/bostadshus.

Traditionell vitputsad skånelänga med brädklädda gavlar, spröjsade tvåluftsfönster, fönsterluckor, eternittak och två tegelskorstenar. I norr finns en mindre utbyggnad. Huset är välbevarat och uppfört före 1867, då det finns markerat på höganäsbolagets karta från detta år.

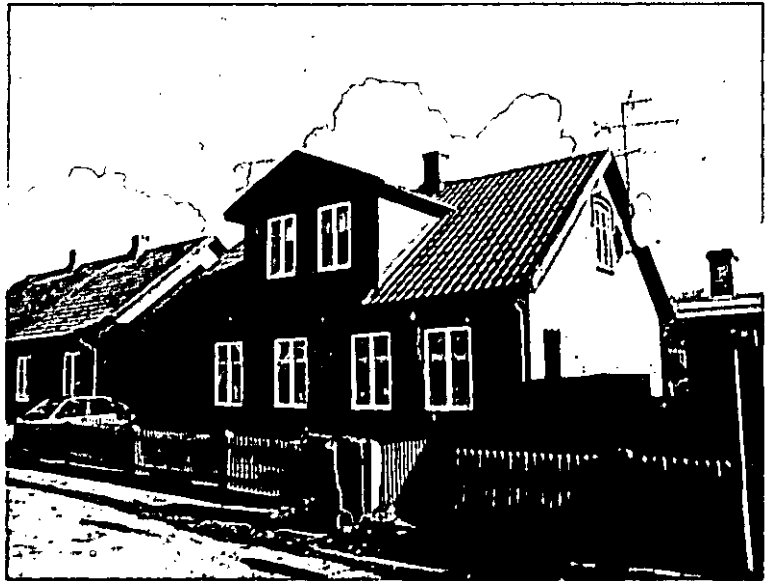
Byggnaden är q-märkt i detaljplanen.



**3. Blåklinten 26,
Huvudbyggnad/bostads-
hus.**

Tegelbyggnad i höganäs-
tegel med symmetrisk fasad
och frontespis mot Sand-
flygsgatan. "Ögonbryn" ovan
spröjsade tvåluftsfönster och
enkupigt rött tegeltak.
Byggnaden uppförd kring
1900 och beboddes tidigare
av keramikern Åke Holm.

*Byggnaden är q-märkt i
detaljplanen.*



**4. Blåklinten 30,
Huvudbyggnad/bostads-
hus.**

Tegelbyggnad i höganäs-
tegel med symmetrisk fasad.
"Ögonbryn" ovan spröjsade
tvåluftsfönster och enkupigt
rött tegeltak. Byggnaden
uppförd kring 1900 och till sin
utformning lik grannbygg-
naden på Blåklinten 26.

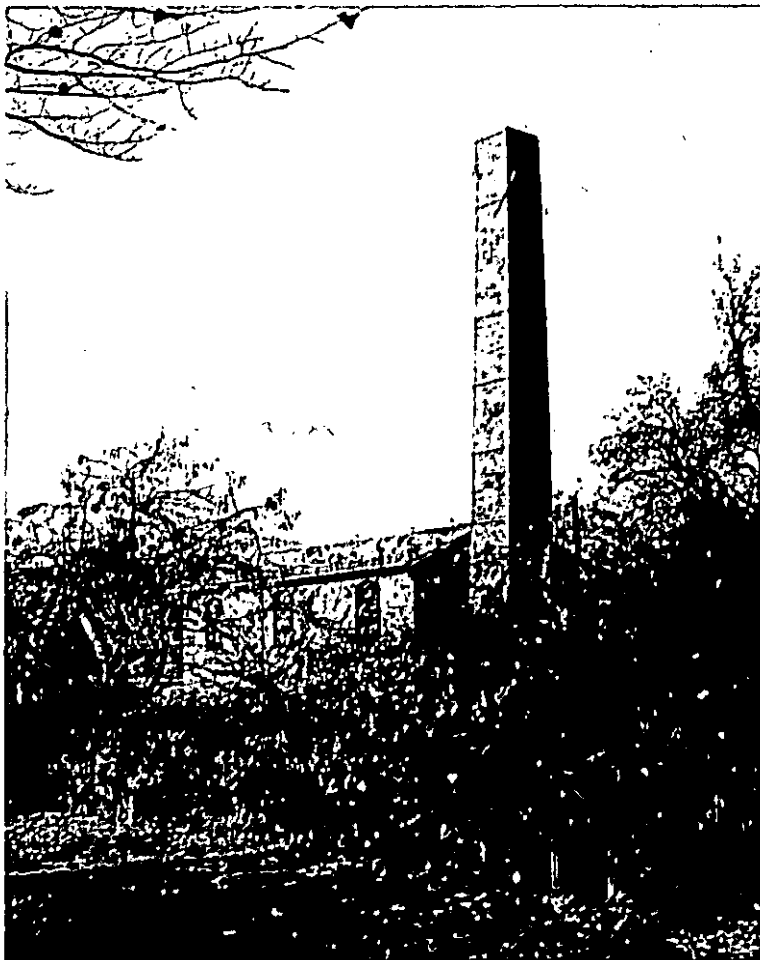
*Byggnaden är q-märkt i
detaljplanen.*



**5. Blåklinten 24, 26, 30,
Åke Holms verkstad.**

Slätputsad verkstadsbyggnad bestående av två sammanbyggda hus. Den lägre en våningsdelen (i väster) har spröjsade tvåluftsönster, enkupigt tegeltak och två skorstenar. Den högre två våningsdelen har järnfönster, och ett korrugerat plåttak. Byggnaden var tidigare verkstad för den kände höganäskeramikern Åke Holm (1900-1980). Åke Holm började på Höganäsbolaget 1915. Från 1928 hade han egen verkstad, byggd på föräldrahemmets bakgård.

Byggnaden är q-märkt i detaljplanen. (skorstenen riven utan lov 2003).

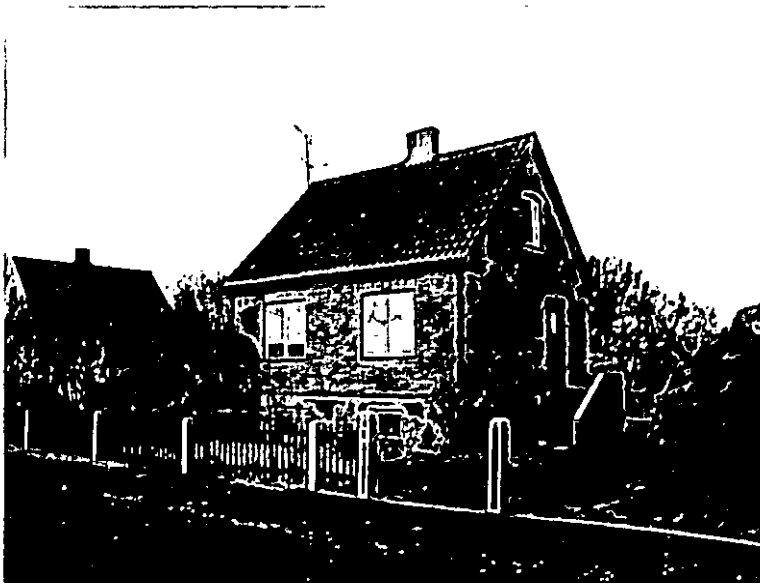


6. Myran 11

Huvudbyggnad/bostadshus.

Egnahemsbyggnad av höganästyp med gårdsflygel, uppförd i gult tegel på en hög sockel och med sockelfris i klinker. Utkragad takfot. Tak täckt med enkupigt tegel. Byggnaden uppförd vid 1900-talets början.

Byggnaden är q-märkt i detaljplanen.

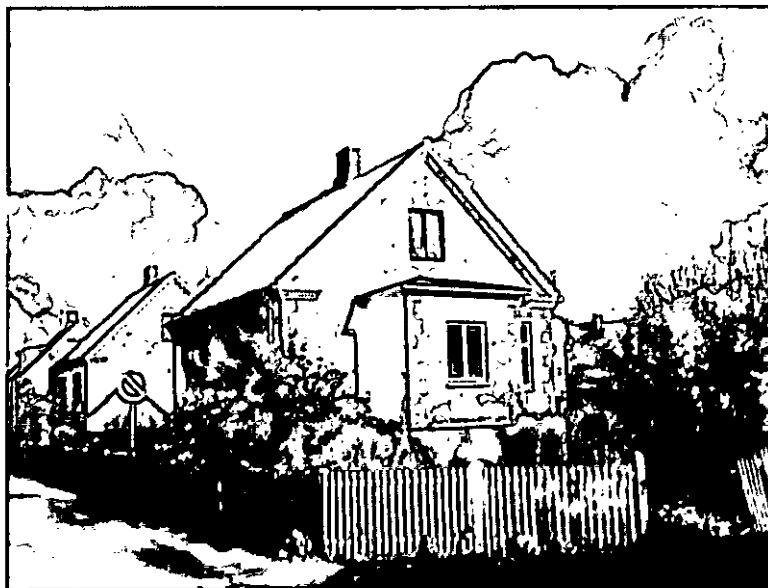


**7. Myran 22,
huvudbyggnad/bostadshus.**

Egnahemsbyggnad av höganästyp med gårdsflygel och entréutbyggnad i söder, uppförd i putsat tegel på hög sockel. Utkragad takfot och hörn markerade med kvaderimitation. Rött tegeltak.

Byggnaden uppförd vid 1900-talets början.

Byggnaden är q-märkt i detaljplanen.



**8. Myran 26,
huvudbyggnad/bostadshus.**
Egnahemsbyggnad av höganästyp, uppförd i tegel på hög, putsad sockel med fris i klinker. Utkragad takfot. Tak täckt med tvåkupiga betongpannor. Byggnaden uppförd vid 1900-talets början.

Byggnaden är q-märkt i detaljplanen.



9. Storken 10,

Huvudbyggnad/ f d skola.
Tegelbyggnad i gult höganäs-
tegel med röda dekorationer,
uppförd som Tjörnöds småskola
1899 och tillbyggd 1910. Senare
använd som tryckeri. Byggnaden
har naturstensgrund, "ögonbryn"
ovan spröjsade originalfönster.
Taken är täckt med eternitplattor.

*Byggnaden är q-märkt i
detaljplanen.*



10. Skjutbanan 31, huvudbyggnad/bostadshus.

Putsat gatuhus, sannolikt med
korsvirkesstomme. Plåttak och
ospröjsade fönster. Vinkel-
byggnad i korsvirke med gula
tegelfyllningar och spröjsade
fönster. Sammanbyggt med
Skjutbanan 32 och sannolikt
uppfört före 1800-talets mitt.

*Byggnaden är q-märkt i
detaljplanen.*

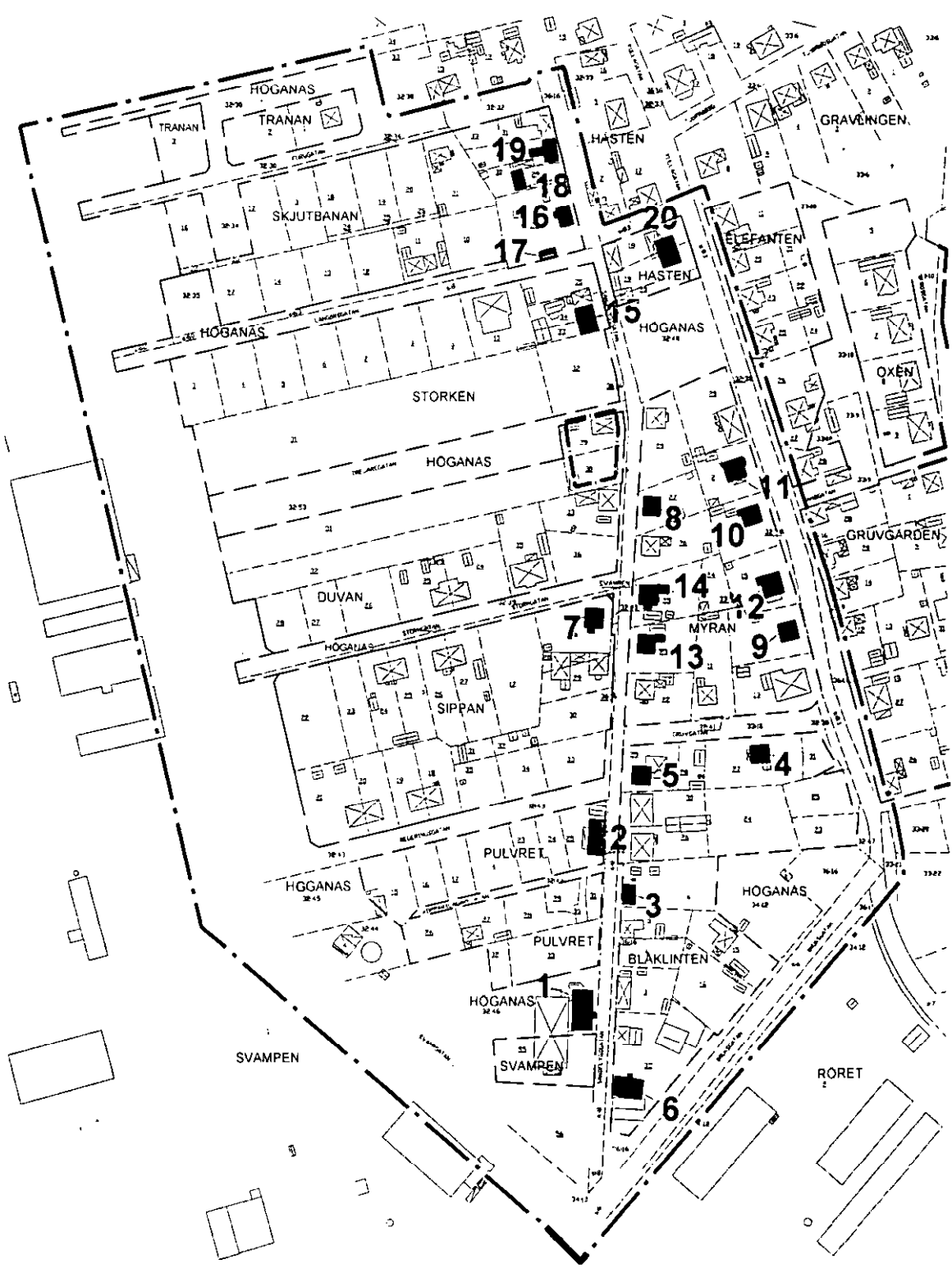


k-märkta byggnader

Inom planområdet har också följande byggnader bedömts att ha ett stort värde för kulturmiljön och skyddas genom k-märkning. Beteckningen innebär att särskild hänsyn skall visas vad beträffar den ursprungliga exteriörens volym, takvinkel, material, färg och detaljer vid om- och/eller tillbyggnad. De byggnader som har bedömts ha ett stort värde för kulturmiljön är:

- Höganäs 32:46, Sandflygsgårdens huvudbyggnad ut mot Sandflygsgatan, k-märkt
- Pulvret 25, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Blåklinten 6, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Blåklinten 27, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Blåklinten 29, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Blåklinten 32, huvudbyggnad vid Shellmacken, k-märkt
- Sippan 6, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 27, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 16, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 3, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 2, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 15, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 23, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Myran 25, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Storken 33, 34, huvudbyggnad i två plan, bostadshus/verkstad, k-märkt
- Skjutbanan 28, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Skjutbanan 28, uthus mot Långörsgatan, k-märkt
- Skjutbanan 29, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Skjutbanan 32, huvudbyggnad/bostadshus, k-märkt
- Hästen 18, 19, huvudbyggnad/bostadshus närmast Kullagatan, k-märkt

Samtliga k-märkta hus är markerade på plankartan.



**1. Höganäs 32:46,
Sandflygsgårdens
huvudbyggnad ut mot
Sandflygsgatan,
Vitmålad tegelbyggnad
med originalfönster och
veranda mot Sandflygs-
gatan. Fasaderna deko-
rerade med "ögonbryn".
Rött tegeltak. Byggnaden
uppförd omkring år 1900.**

*Byggnaden är k-märkt i
detaljplanen
(klassificeringen gäller
inte tillbyggnad på
baksidan)*



**2. Pulvret 25,
huvudbyggnad/bostads-
hus**

Traditionell korsvirkes-
länga med svartmålad
timra och vita fack.
Brädklädda gavlar och
gult tegeltak. I norr finns
ett tvärställt uthus.
Byggnaden sannolikt
uppförd kring 1800-talets
mitt.

*Byggnaden är k-märkt i
detaljplanen.*



3. **Blåklinten 6,**
huvudbyggnad/bostadshus

Putsad länga med
brädklädda gavlar och rött
eternittak. Tillbygge i norr.
Byggnaden uppförd före
1867.

*Byggnaden är k-märkt i
detaljplanen.*



4. **Blåklinten 27,**
huvudbyggnad/bostadshus

Egnahemsbyggnad av
höganästyp med gårdsflygel,
uppförd i tegel på en hög,
putsad sockel.
Perspektivfönster och
plåttak. Byggnaden uppförd
vid 1900-talets början.

*Byggnaden är k-märkt i
detaljplanen.*



5. **Blåklinten 29,**
huvudbyggnad/bostadshus

Egnahemsbyggnad av
höganästyp, uppförd i tegel
på hög sockel. Tillbyggd mot
nordost. Rött eternittak och
brädinklädda gavelspetsar.
Byggnaden uppförd kring
1900.

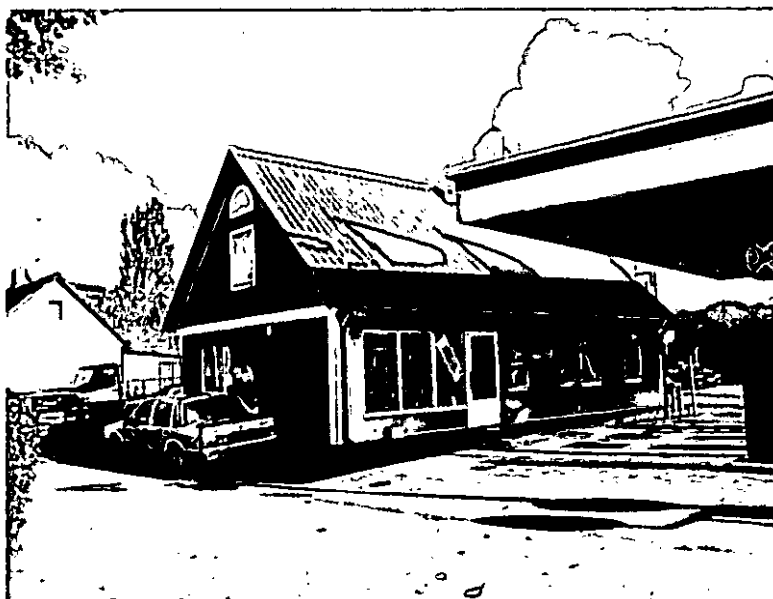
*Byggnaden är k-märkt i
detaljplanen.*



**6. Blåklinten 32,
huvudbyggnad vid
Shellmacken**

Putsad tegellänga med
plåttak och dekorerad takfot.
Uppförd före 1867 men
ombyggd för affärsändamål.
Idag cykelaffär i anslutning
till bensinmack och
motorverkstad.

*Byggnaden är k-märkt i
detaljplanen.*



**7. Sippan 6,
huvudbyggnad/bostadshus**

Egnahemsbyggnad av
höganästyp med entréparti i
söder, uppförd i gult tegel på
hög, putsad grund med klin-
kerfris. Svart plåttak. Bygg-
naden uppförd vid 1900-
talets början.

*Byggnaden är k-märkt i
detaljplanen.*



**8. Myran 27,
huvudbyggnad/bostadshus**

Egnahemsbyggnad av
höganästyp med putsade
fasader, uppför på en hög,
putsad sockel. Rött
eternittak. Byggnaden
uppförd vid 1900-talets
början.

*Byggnaden är k-märkt i
detaljplanen.*

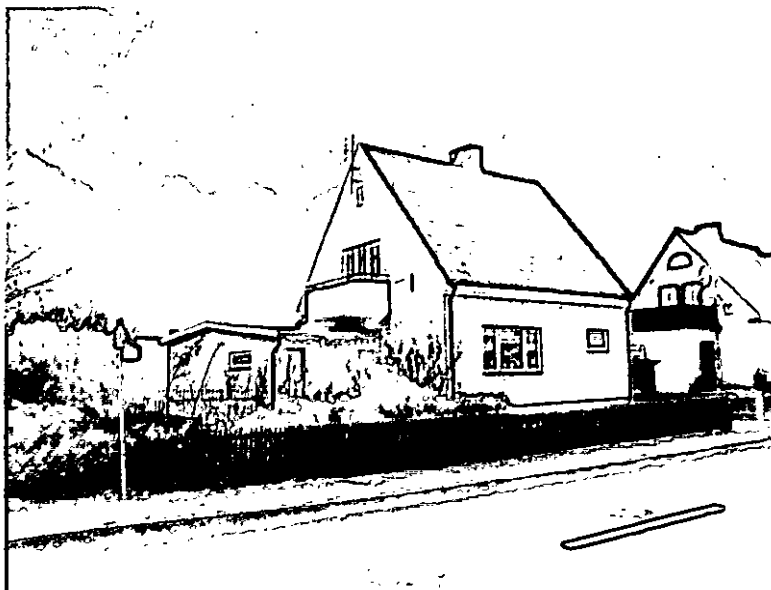


47.

**9. Myran 16,
huvudbyggnad/bostads
hus**

Putsat egnahem av höganästyp med bygglov från 1951. Profilerad takfot, ospröjsade fönster med poster och gavlar utan vindsidor. Rött tegeltak. Balkong och tillbyggnad i söder och verandaentré i norr.

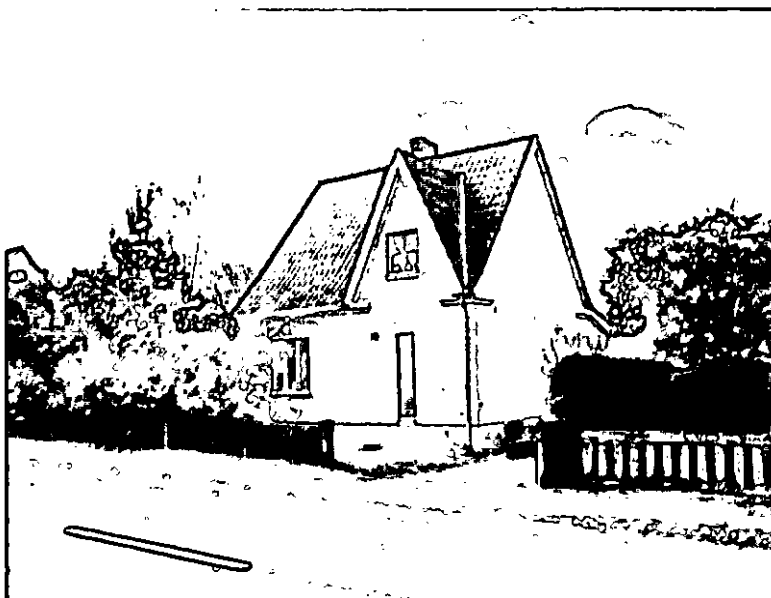
Byggnaden är k-märkt i detaljplanen.



**10. Myran 3,
huvudbyggnad/bostadshus**

Putsad egnahemsbyggnad med sidofrontespis, uppförd efter bygglov från 1934. Profilerad takfot och gavlar utan vindsidor. Spröjsade fönster.

Byggnaden är k-märkt i detaljplanen.



**11. Myran 2,
huvudbyggnad/bostadshus**

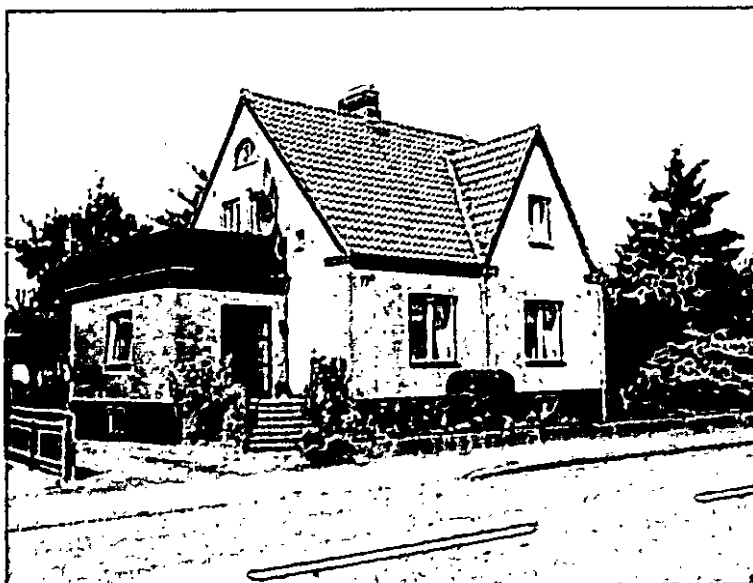
Putsad egnahemsbyggnad med sidofrontespis, uppförd efter bygglov från 1928. Profilerad takfot, gavlar utan vindsidor, burspråk mot Kullagatan och entrébyggnad i söder. Rött tegeltak.

Byggnaden är k-märkt i detaljplanen.



12. Myran 15,
huvudbyggnad/bostads
hus Egnahemsbyggnad
 med sidofrontespis,
 uppförd efter bygglov från
 1923. Tidigare putsad
 men senare inklädd med
 gult fasadtegel. Rött
 tegeltak.

*Byggnaden är k-märkt i
 detaljplanen.*



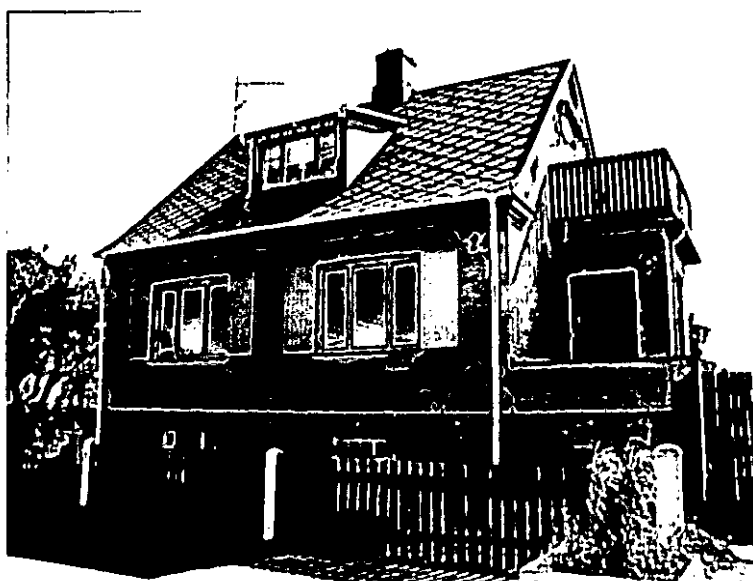
13. Myran 23,
huvudbyggnad/bostadshus
 Egnahemsbyggnad av
 höganästyp med gårdsflygel,
 uppförd på en hög putsad
 sockel och med målad
 tegelfasad. Rött tegeltak.
 Byggnaden uppförd vid
 1900-talets början.

*Byggnaden är k-märkt i
 detaljplanen.*



14. Myran 25,
huvudbyggnad/bostadshus
 Egnahemsbyggnad av
 höganästyp, uppförd på hög,
 putsad sockel och med
 målad tegelfasad. Grått
 eternittak med en mindre
 kupa mot Sandflygsgatan.

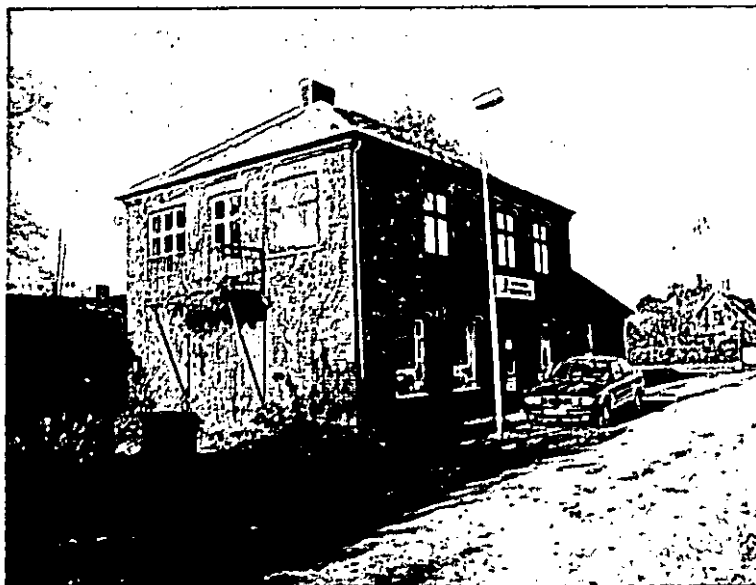
*Byggnaden är k-märkt i
 detaljplanen.*



**15. Storken 33, 34,
huvudbyggnad i två plan,
bostadshus/verkstad.**

Tvåvåningsbyggnad i helsingborgstegel med valmat eternittak och fönster med mitt och tvärposter. I norr är huset sammanbyggt med en envåningsdel. Huset uppfört av Oscar Sahlsten som matvaruaffär efter bygglov 1923.

Byggnaden är k-märkt i detaljplanen.



**16. Skjutbanan 28,
huvudbyggnad/bostadshus**

Putsad skånelänga med brädklädda gavlar, eternittak och traditionell skorsten. Ospröjsade fönster. Byggnaden sannolikt uppförd kring 1800-talets mitt.

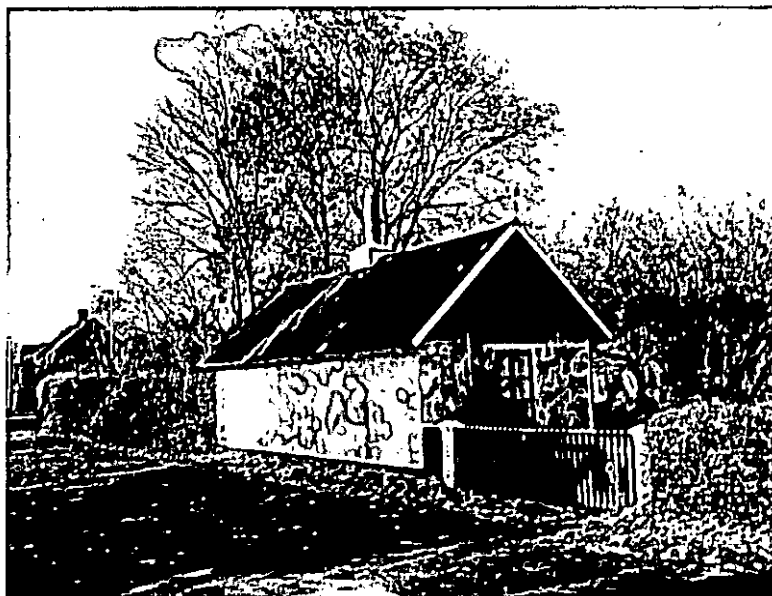
Byggnaden är k-märkt i detaljplanen.



**17. Skjutbanan 28, uthus/
brygghus, Långörsgatan**

Putsad uthusbyggnad med brädklädda gavlar, papptak, spröjsade fönster och höganäsrör i skorstenen. Byggnaden uppförd under 1800-talet.

Byggnaden är k-märkt i detaljplanen.



18. Skjutbanan 29, huvudbyggnad/bostadshus

Mindre bostadslänga i vitmålat tegel och med rött tegeltak med spröjsade fönster. Byggnaden sannolikt uppförd under 1800-talets senare hälft.

Byggnaden är k-märkt i detaljplanen.



19. Skjutbanan 32, huvudbyggnad/bostadshus

Putsat gatuhus med utskjutande bjälkar, sanno-ikt med korsvirkesstomme. Brädklädd gavel i söder och eternittak. Sammanbyggt med Skjutbanan 31 och sannolikt uppfört före 1800-talets mitt.

Byggnaden är k-märkt i detaljplanen.



20. Hästen 18, 19, huvudbyggnad/bostadshus närmast Kullagatan

Vitputsad tegelbyggnad med gult, enkupigt tegeltak. Profilerad takfot, gavlar utan vindskidor och traditionellt spröjsade fönster. Byggnaden uppförd under 1800-talets senare hälft.

Byggnaden är q-märkt i detaljplanen.



Medverkande tjänstemän

Stadsantikvarie Henrik Ranby, planarkitekt Björn Bensdorp-Redestam och planingenjör Mila Sladic.

PLANAVDELNINGEN

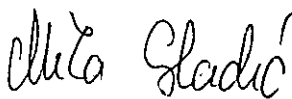
Höganäs 2003-06-11

Planförslaget reviderat 2004-12-02

Redaktionell ändring 2005-03-01 inför antagande avseende mark som inte får bebyggas på Storken 32, hörnavskärning i anslutning till Skjutbanan 28, bet. g inom del av Höganäs 32:48, samt mindre justering av u-områden.



Karl-Ake Nilsson
Planchef



Mila Sladic
planingenjör