

Akt nr:

1284 - P01/241

AU\$1284-P01/241

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

HANDLINGAR

1284-P01/241

Upprättade år
2001

Dnr
M011739

Ärende

Detaljplan för DUVAN 29 och 30 i Höganäs

Kommun

Höganäs

Län

Skåne

1284-P01/241

Karta: P3

Aktas
noga!

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blivets ske anleckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om ullaad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
beslämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

25 numrerade sidor

1 inneliggande karta

1 annan karta

P3



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2001-07-27

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Duvan 29 och 30, Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2001-06-27, § 238 antagit detaljplan för **Duvan 29 och 30**, Höganäs kommun.

Överklagande över Byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 26 juli 2001.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad

010917

Detaljplan för
Duvan 29 och 30 i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Särskilt utlåtande över samråd



Detaljplanen har:
antagits av BN: 2001-06-27
vunnit laga kraft: 2001-07-26



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

Syfte

Planförslaget syftar till att modernisera nu gällande plan, tillvarata de kulturhistoriska intressen som finns inom planområdet samt möjliggöra ny gäststuga/förråd (bostadshus).

Bakgrund

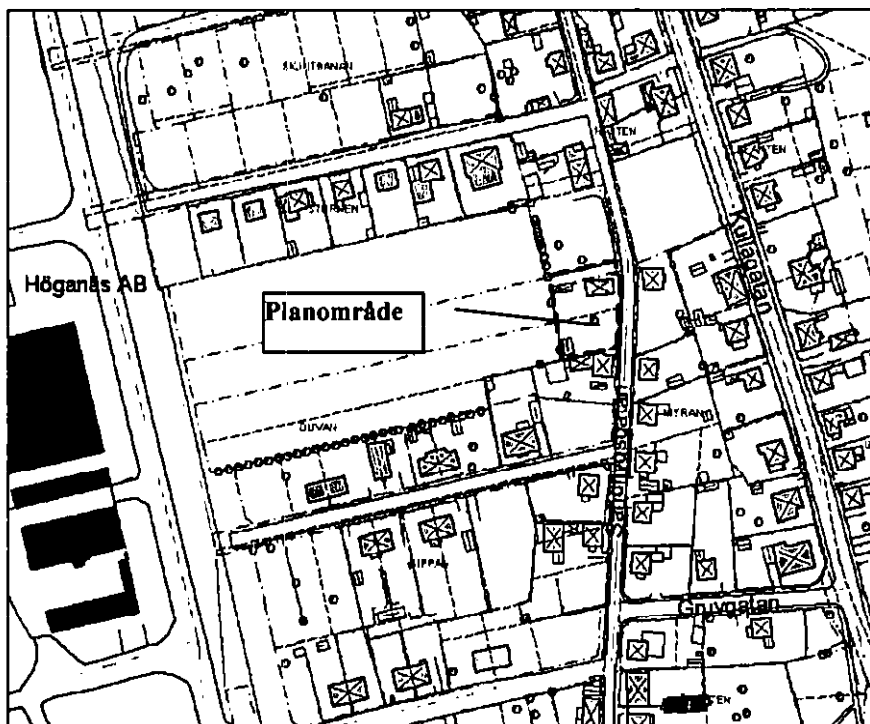
Planområdet omfattar mindre del av det område som omfattas av förslag till "detaljplan för Sandflygsområdet i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län", vilket har varit föremål för samråd under juli 2000. Nu aktuellt område har urskiljts efter bygglovsansökan.

Bygglovsansökan inkom till bygglovsavdelningen 2000-11-20. I ansökan önskar man att placera ett större uthus/förråd mot Sandflygsgatan på fastigheterna Duvan 29 och 30. De sökande önskar placera byggnaden med långsidan mot gatan. I tidigare planförslag vilka har varit föremål för samråd har dock föreslaget läge för ny byggnad varit prickmark, d.v.s. mark som inte får bebyggas. I det tidigare förslaget föreslogs byggrätt på den västra sidan av tomten.

För att påskynda planprocessen och möjliggöra ny byggnad mot Sandflygsgatan på fastigheterna Duvan 29 och 30 har dessa fastigheter samt del av Höganäs 32:53 lyfts ut och drivs som ett separat planärende. Föreliggande planförslag har utformats utifrån tidigare ställningstaganden i planprocessen för hela Sandflygsområdet.

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i norra Höganäs och består av fastigheterna Duvan 29 och 30 samt en mindre del av fastigheten Höganäs 32:53. Planområdet gränsar i norr mot fastigheten Storken 32, i öster av Sandflygsgatan, i söder av fastigheten Duvan 33, samt i väster av Duvan 31 samt Höganäs 32:53.



Planområdets innehåll och utseende

Planområdet omfattar cirka 875 m² och saknar större kupering förutom en jordkällare i planområdets nordvästra del. Mitt på tomten finns en stor välväxt ek med ett stort miljö- och identitetsskapande värde både för planområdet och dess närmaste omgivning. Ut mot gatan, i fastighetsgräns, står ett för Sandflygsområdet typiskt staket med stående, luftiga, tunna spjälor. I planområdets norra del ingår del av Höganäs 32:53 vilken ägs av Höganäs AB. Denna remsa används idag som billuppställningsplats av ägarna till Duvan 29 och 30 och upplevs på plats som en del av tomten.



Planområdet sett från Sandflygsgatan. Tv. Sett från söder mot nordväst med befintligt bostadshus längst bort i bilden. Th. Sett från norr mot sydväst med till planområdet angränsande bostadshus på grannfastigheten Duvan 33.

Bostadshus på tomten norra tillhör sannolikt ett av de äldre husen i Sandflygsområdet och är troligen en rest av agrar bebyggelse. Huset är en skånelänga i korsvirkeskonstruktion och är placerat med gaveln mot Sandflygsgatan. Huset har en vit puts på med största sannolikhet tegel. Timran är rödfärgad. Detaljer som dörrar och fönster är till största delen utbytta. De nya fönstren är dock tidstypiskt utformade för huset. Taket är klätt med svart takpapp och kröns av en oputsad skorsten.



Befintligt bostadshus på den norra delen av tomten. Husets östra gavel sett från Sandflygsgatan.



Befintlig biluppställningsplats vilken idag ligger på del av Höganäs 32:53 vilken ägs av Höganäs AB

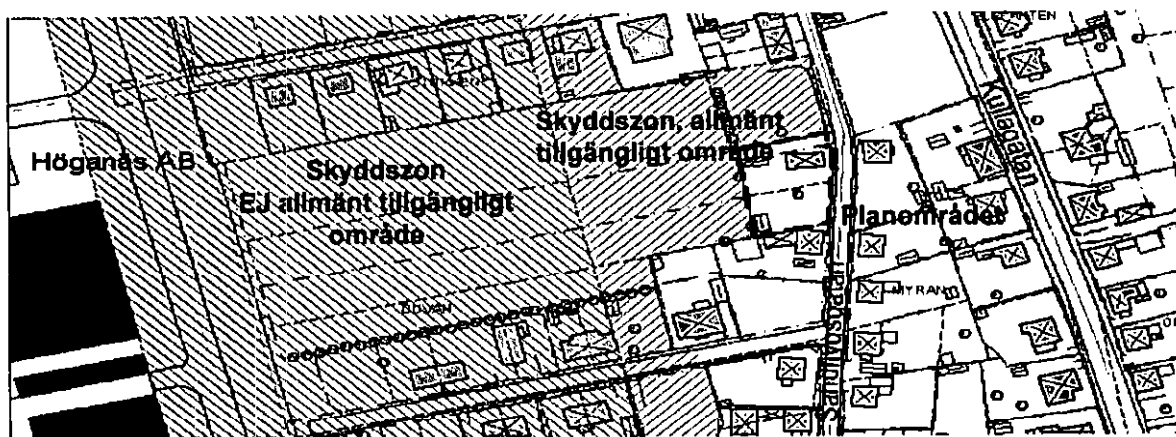
Planområdets omgivningar

Bebyggelsen i Sandflygsområdet visar många byggnadstyper från skilda epoker, men har gruppvis en mycket homogen karaktär med hus placerade i förgårdsmark och sadeltak i gatans längdriktning. I området finns enbart friliggande hus och parhus.

Sandflygsområdets terräng är plan och saknar större höjdskillnader. I gränsen mellan industriområdet i väster och bostadsbebyggelsen, i vilket planområdet ingår, finns ett sammanhängande grönområde som fungerar som skyddszon kring Höganäs AB. Skyddszonen utgörs huvudsakligen av gräsytor med inslag av enstaka, äldre träd samt mindre grupper av nyplanterade träd. Grönområdet avslutas med en planterad jordvall i nordvästra delen samt en träd- och buskridå i väster.



Tv. Sandflygsgatan sett från söder, byggnaderna är placerade i förgårdsmark med sadeltak i gatans längdriktning. Th. Befintligt grönområde, skyddszon, öster om planområdet.



Markägoförhållanden

Fastigheterna Duvan 29 och 30 är privatägda. Höganäs 32:53 ägs av Höganäs AB.

Tidigare ställningstaganden

Pågående planarbete för Sandflygsområdet

Arbetet med detaljplan för hela Sandflygsområdet har pågått sedan 1980-talet. Syftet är "...att skapa en skyddszon mellan det nuvarande industrikvarteret Svampens sydöstra del 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".

Bebyggelsen kring Sandflygsgatan ligger på ett avstånd av cirka 150-200 från Höganås AB vilka tillverkar järnpulver. Den diffusa spridning av stoft över omgivande mark och bebyggelse som lörorsakas 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.

Mot bakgrund av ovanstående utläggs i väster (i detaljplanen för hela Sandflygsområdet) 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. I zonens västligaste del finns i norr en mellan 1,5 och 3,0 m hög jordvall som planeras bli förlängd söderut. Inne i skyddsplanteringen anordnas ett stängsel på vars västra sida skyddszonen inte kommer att vara allmänt tillgänglig. Öster därom och närmast bebyggelsen vid Sandflygsgatan skall marken vara allmänt tillgänglig.

På uppdrag av byggnadsnämnden hölls samråd under mars/april 1994. Planarbetet återupptogs våren 2000 och ett nytt samråd hölls åter under juli 2000.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, 1993, redovisas Höganåsbolagets industrikvarter som miljöstörande anläggning och planområdet liggande inom angränsande skyddszon. I översiktsplanens rekommendationer sågs att det är olämpligt att annat än i undantagsfall lokalisera bostäder, skolor m.m. inom på karta visade skyddszoner (Höganås Översiktsplan (1993), s.71, s.78).

Detaljplaner

Inom planområdet gäller idag "stadsplan för kv. Björken m.fl. samt utvidgning av stadsplanen för Höganås stad" (41/41) från 1941. Planen saknar genomförandetid. Planen tillåter bostadsbebyggelse i två plan.

Befintlig byggnad i tomtens norra del liksom föreslagna ny byggnad i dess östra del ligger på mark som inte får bebyggas. Den del av fastigheten Höganås 32:53 som föreslås att tillföras tomten ligger i gällande plan som allmän platsmark/gata.

Planens innehåll

Markanvändning

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Inom planområdet tillåts användningen bostäder och/eller handel, hantverk, konstnärlig verksamhet, kontor, föreningslokaler och dylikt.

I planområdets norra del överförs del av fastigheten Höganäs 32:53 till kvartersmark. Nuvarande användning är allmänplatsmark/gata. Ny användning blir enligt ovan. Området belastas idag av servitut med ändamålet väg. Dessa servitut nyttjas dock inte idag.

Exploateringsgrad samt begränsning av markens bebyggande

Inom planområdet tillåts en högsta total byggnadsyta om 220 m² fördelat på huvudbyggnad och uthus/garage. I planområdets östra del finns två byggzoner. Mot norr för befintligt q-märkt hus och mot öster, längs med Sandflygsgatan, för ny byggnad. Inom planområdets östra del är ytorna kring byggzonerna så kallad prickmark, mark som inte får bebyggas. Inom planområdets västra del får markytorna endast bebyggas med uthus och garage samt mindre del av huvudbyggnad där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Minsta tomtstorlek inom planområdet är 750 m². Inom område (Höganäs 32:53) belastat av servitut tillåts inte bebyggelse eller annan anläggning som förhindrar servitutets nyttjande.

Kulturhistorisk bebyggelse och miljö

Befintlig huvudbyggnad har bedömts vara särskilt värdefull ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt och skyddas särskilt genom q-märkning.

Beteckningen q innebär att byggnaden inte får rivas. Ändring av fasad och tak, tillbyggnad samt underhåll skall prövas särskilt med syfte att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena. Särskilt skall de värden som beskrivs under rubriken "Planområdets innehåll och utseende" s.3 beaktas. Utökad bygglovsplikt råder för omfärgning av bostadshus.

Ny bebyggelse

Vid nybyggnad skall hänsyn visas omgivande kulturhistorisk miljö bland annat vad gäller material form och volym. Ny byggnad tillåts i 1½-plan inom en byggzon ut mot Sandflygsgatan. Högsta byggnadshöjd anges till 3,8 meter. Takkupor får anordnas utan hinder av höjdbestämmelse och därvid uppta högst 1/3-del av takfotens längd. Kupor skall placeras in mot gård. Kupor får inte uppföras på q-märkt byggnad eller uthus och garage. Uthus och garage får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 2,8 meter.

Fasader skall vara klädda i relativt släta sten- eller putsmaterial. Detaljer i trä är tillåtet. Tillåtna takmaterial är stenmaterial som ler- eller betongtakpanna, ribbad takpapp, falsad plåt, eller fibercementskiva. Stenmaterial på fasad skall vara relativt slät och gå i en gul, röd/brun färgskala. Stenmaterial på tak skall gå i en gul, röd färgskala.

Uthus och garage får uppföras med fasad helt i trä. Fristående uthus och garage får placeras i fastighetsgräns där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Utökad bygglovsplikt gäller för omfärgning av bostadshus och komplementbyggnader. För särskilt värdefull byggnad, som q-märkts, gäller utökad bygglovsplikt även för underhållsåtgärder.

Fastställda tomtindelningar för kv Duvan upphör genom särskild planbestämmelse att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Planens genomförande innebär att fastigheterna Duvan 29 och 30 skall slås samman till en fastighet.

Del av Höganäs 32:53 (ägd av Höganäsbolaget) berörs av servitut, för ändamålet väg, med aktnummer 1284K-22/1922, 1284K-61/1942, 1284K-62/1942, 1284K-63/1942, samt 1284K-8/1919. Servituten nyttjas inte idag. Planens genomförande innebär dock att servituten även fortsättningsvis kan nyttjas.

Fornlämningar

Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet.

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 markgrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap KML.

PLANAVDELNINGEN

Höganäs 2001-05-21

Reviderad: 2001-06-21
(se understrykningar)


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Björn Bensdorp-Redestam
planarkitekt

Detaljplan för
Duvan 29 och 30 i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:400 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:
antagits av BN: 2001-06-27
vunnit laga kraft: 2001-07-26



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planförslaget syftar till att modernisera nu gällande plan, tillvarata de kulturhistoriska intressen som finns inom planområdet samt möjliggöra ny gäststuga/förråd (bostadshus).

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till planområdet.

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.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder får initieras av fastighetsägare vid genomförandet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under juli/augusti 2001. Detaljplanens genomförandetid slutar 5 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Planens genomförande innebär att fastigheterna Duvan 29 och 30 skall slås samman till en fastighet. Även del av fastigheten Höganäs 32:53 får slås samman med fastigheterna Duvan 29 och 30 på berörda fastighetsägares initiativ.

Del av Höganäs 32:53 (ägd av Höganäsbolaget) berörs av servitut, för ändamålet väg, med akt nummer 1284K-22/1922, 1284K-61/1942, 1284K-62/1942, 1284K-63/1942, samt 1284K-8/1919. Servituten nyttjas inte idag. Planens genomförande innebär dock att servituten även fortsättningsvis kan nyttjas.

Planens genomförande innebär att fastställda tomtindelningar för kv Duvan upphör genom särskild planbestämmelse att gälla i de delar som ligger inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta fastighetsägaren.

PLANAVIDELNINGEN

Höganäs 2001-05-21

Reviderad: 2001-06-21
(se understrykningar)