



Akt nr:
1284-P07/370

AU\$1284-P07/370

Upprättade år 2007	Ärendenummer M072417
Ärende Detaljplan för del av kv Tärnan, Tärnan 11, 20, 23-24 och 31-34 i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1..... band

...47... numrerade sidor

.....-..... inneliggande kartor

...1..... andra kartor p. 2

1284-P07/370



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
SKÅNE LÄN

Ink : 2007-09-24

Dnr. 1092417

2005-10-13

MEDDELANDE LAGA KRAFT

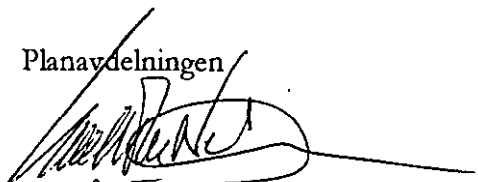
Detaljplan för del av kvarteret Tärnan, Tärnan 11, 20, 23-24 och 31-34, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2001-05-17 antagit detaljplan för detaljplan för del av kvarteret Tärnan, Tärnan 11, 20, 23-24 och 31-34 i Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut inkom och avslogs av Länsstyrelsen i Skåne län 2002-12-12. Beslutet överklagades och Regeringen avlog överklagandet 2005-09-29.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 29 september 2005.

Planavdelningen



Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Detaljplan för

del av kvarteret TÄRNAN, Tärnan 11, 20, 23-24, 31-34

Höganäs, Höganäs Kommun, Skånes län

PLANBESKRIVNING

Handlingar:

Program

Plankarta skala 1:1000, med bestämmelser och illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse/utställningsutlåtande

Fastighetsförteckning

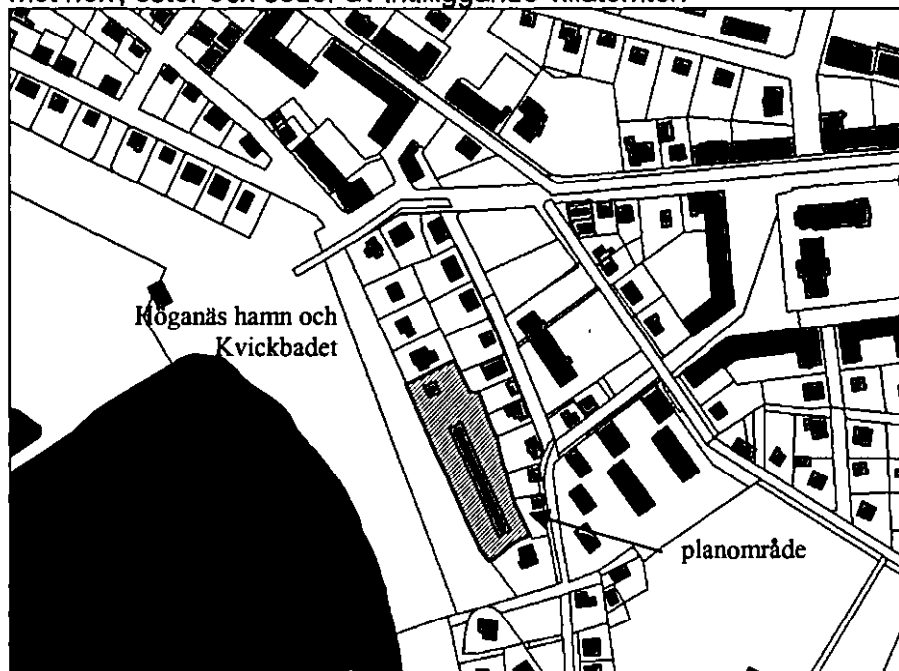
Grundkarta

Syfte

Arbetet avser att modernisera gällande detaljplan och skydda värdefull kulturmiljö.

Planområde

Planområdet utgörs av en mindre del kvarteret Tärnan och omfattar radhuslängan samt en angränsande fastighet, totalt cirka 0,4 ha. I väster avgränsas planområdet av Strandgatan, mot norr, öster och söder av intilliggande villatomter.



Bakgrund

Det aktuella planområdet togs åt sidan efter utställning av föreslagen detaljplan för hela kvarteret Tärnan eftersom flera frågeställningar återstod inom nu aktuellt planområde.

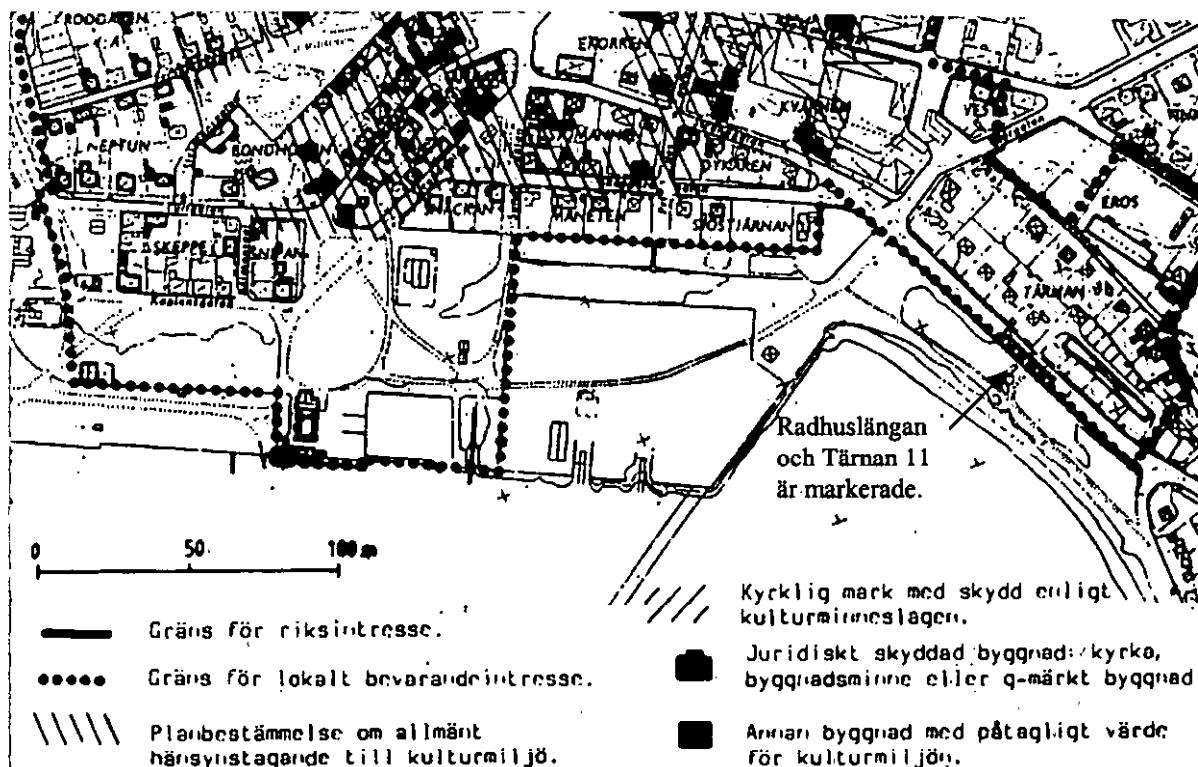
Program- och samrådshandlingar är gemensamma för de båda planerna inom kvarteret.

Tidigare kommunala beslut

I Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 1993 markeras att planområdet ligger inom ett av de områden som är av lokalt intresse för bebyggelsemiljön och därför föreslås skyd-

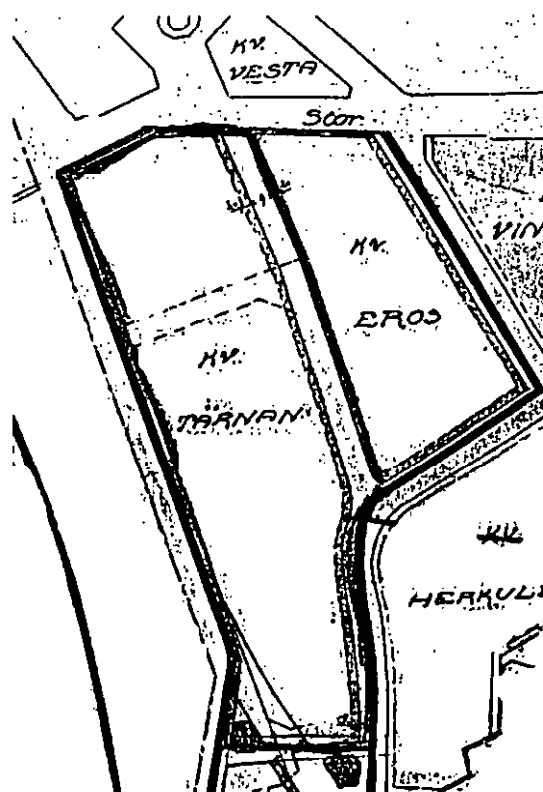
das. I översiktsplanen rekommenderas att markerade miljöer skyddas i samband med ny detaljplan.

Kulturmiljöplanen för Höganäs kommun, antagen 1993 visar att kvarteret Tärnan ingår i ett större område som är av lokalt bevarande intresse för sina byggnadsmiljöer och enskilda byggnader. I kulturmiljöplanen rekommenderas att kulturhistoriskt värdefulla byggnader ej rivs eller förvanskas samt att de i kommande detaljplaner skyddas med q-märkning eller värdefull miljö bestämmelse.



Ur kulturmiljöplan för Höganäs Kommun 1993

Den för området gällande detaljplanen antogs 1922 och medger både fristående och sammankopplade hus, upp till två våningar med till hälften inredd vind, dock högst åtta meters höjd. En fjärdedel av tomtens yta får bebyggas, en huvudbyggnad med tillhörande uthus per tomt tillåts. Området är avsett för bostadsändamål.



Utsnitt ur detaljplanen från 1922.

Program

Ett program till detaljplan för kvarteret Tärnan togs fram 2000-06-06 och godkändes av kommunstyrelsen 2000-06-20. I programmet beskrivs kvarterets kulturhistoriska värden samt de nya förutsättningarna utmed Väpnaregatan i samband med exploateringen av det angränsande kvarteret. Programmet redovisar också ett skissförslag över korsningen Strandgatan- Lerbergsvägen, vilken är av vikt för kvarteret, men kan lösas på befintlig allmän platsmark. Samråd angående programmet hölls under sommaren 2000. Under programsamrådet framfördes synpunkter på bl.a. föreslagna q- och k-märkningar samt angående parkeringsbehovet.

Gemensamma frågeställningar och målsättningar inom kvarteret

Den blandade bebyggelsen samlas med en gemensam linje mot gatan. Längs Strandgatan föreslås byggnaderna begränsas till en våning med undantag för radhuslängan. Befintliga utblickar värnas eftersom havsutsikten är ett mervärde för hela området. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas i plan.

Planens Innehåll

Planen omfattar kvartersmark för boende med möjlighet till kontor där det prövas lämpligt. Planen följer intentionerna för kvarteret enligt gällande detaljplan men anpassas efter rådande förhållanden.

Markanvändning

Kvarterets huvudanvändning avses för boende. Där byggnadsnämnden så prövar lämpligt kan även kontor i mindre omfattning medges. Området är centralt beläget men är ett utpräglat bostadskvarter med svårighet att anordna extra parkeringsplatser, varför ytterligare användningsmöjligheter inte föreslås.

Begränsningar av markens bebyggande

Placering och storlek på byggzoner för huvudbyggnader, garage och uthus har grundats på befintliga förhållanden och redovisas på plankartan. Begränsningar görs för att hålla en samlad linje mot Strandgatan, möjliggöra infart till tornt samt värna utsikten över havet. Biluppställning skall i görligaste mån ordnas på egen tomtmark. Prickad mark får ej bebyggas medan kryssad mark får bebyggas med garage, uthus och mindre del av huvudbyggnad. Med mindre del av huvudbyggnad avses 15 m². På mark som är både prickad och kryssad får ett mindre uthus, alt. carport, uppföras per fastighet, bygglov krävs ej men däremot byggnadsnämnden. Storleken begränsas till 15 m². Inom planområdet har relativt stora markytor prickats i syfte att skydda och lyfta fram de byggnader som föreslås för varusamhetsbestämelse.

På Tärnan 34 finns en teleledning, markerad på plankartan. Vid nybyggnation och dylikt ska hänsyn tas till befintlig ledning.

Placering, utformning, utseende

Placering, utformning

Byggrätten för Tärnan 11 begränsas till envåningshus med en högsta byggnadshöjd av 4,0 meter. Begränsningen ligger i linje med övrig bebyggelse längs Strandgatan med några undantag. Byggrätten för radhuslängan, dvs Tärnan 20, 23, 24, 31, 32, 33, 34, sätts till två våningar med högsta tillåtna byggnadshöjd 7,0 meter i enlighet med befintlig byggnad. Vidare föreslås att radhuslängans vind får inredas och att takfönster får anordnas.

Takfönster placeras med underkanten 1,2 meter ovan golvet, i järnhöjd med takstolens stödben, och centreras ovanför befintliga fönster för att få en symmetrisk placering som ligger i linje med byggnadens karaktär. Takfönster bör inte nå över takstolens hanbalk. Vid nybyggnation skall garage och uthus placeras minst en meter från fastighetsgräns. Minsta avstånd mellan del av huvudbyggnad som placeras på kryssad mark och

fastighetsgräns skall vara 4 meter. Inom hela planområdet begränsas byggnadshöjden för uthus/ garage till 2,8 m. För bygglovsfria uthus begränsas byggnadshöjden till 2,5 m.

Varsamhet

Inom planområdet föreslås Tämman 11 och Tämman 20, Tämman 23, Tämman 24, Tämman 31, Tämman 32, Tämman 33 och Tämman 34 omfattas av varsamhetsbestämmelse, k-beteckning. Vid om/tilbyggnad ska de särdrag och värden som beskrivs på plankartan under rubrik "illustration; bebyggelsens särdrag och värden" vämas.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Inom områden markerade med kryss-prickning medges uthus upp till 15 m² utan bygglovsplikt, dock skall byggnadsmålan göras.

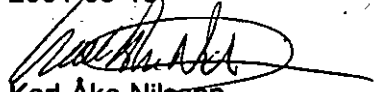
Övriga frågor

Inom planområdet finns inga kända, fasta fömlämningar. Dolda fömlämningar kan finnas och sådana skyddas av Kulturminneslagen. Tillstånd krävs för utgrävning, flyttning, täckning eller borttagande. Om fömlämning påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas enligt 2 kap KML.

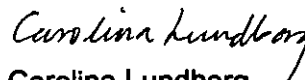
Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med Miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

PLANAVDELNINGEN

2001-03-16



Karl-Ake Nilsson
planchef



Carolina Lundberg
planarkitekt

Redaktionellt tillägg

Redaktionella tillägg har gjorts inför planens antagande. Detaljplanens namn har förtydligats med fastighetsbeteckningarna, Tämman 11, 20, 23-24, 31-34. Varsamhetsbestämmelse beteckning k2 har förtydligats beträffande rekommendationen.

Detaljplan för

del av kvarteret TÄRNAN, Tärnan 11, 20, 23-24, 31-34

Höganäs, Höganäs Kommun, Skånes län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Allmänt

Arbetet evser att modernisera gällande detaljplan samt ge skydd för värdefull kulturmiljö. All mark är inom planområdet är privatägd.

Ansvarsfördelning

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.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ av respektive fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Nu gällande tomtindelningar upphävas i samband med antagandet av detaljplanen för den andra delen av kvarteret. Behov av ny fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Kostnader för planarbete tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinne laga kraft under våren 2001. Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

PLANAVIDDELNINGEN

Höganäs 2001-03-16



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

Detaljplan för
kvarteret TÄRNAN i Höganäs

UTSTÄLLNING 7-28 NOVEMBER 2000

Med syfte att modernisera gällande detaljplan och upphäva tomtindelning inom kvarteret Tärnan har förslag till detaljplan upprättats 2000-09-13.

KSAU beslöt 2000-10-17 att godkänna detaljplanen för utställning efter i samrådsredogörelsen föreslagna ändringar. Till detaljplanen hörande handlingar har varit utställda på Höganäs Direkt och på planavdelning i Höganäs under 7-28 november 2000.

Utställningen kungjordes genom annons i ortens två tidningar tisdagen den 31 oktober 2000, samt genom direkt inbjudan enligt fastighetsförteckning och sändlista. Under utställningstiden har sju skrivelser inkommit.

Utställningen omfattade detaljplan för hela kvarteret Tärnan, markerat område nedan.



Inkomna skrivelser med kommentarer

Nedan angivet datum i anslutning till skrivelsen står för den dag då den diarieförts i kommunen.

Länsstyrelsen meddelar i skrivelse 2000-11-02 att man inte har några erinringar.

Ägare till Tärnan 11 inkom med en skrivelse 2000-11-16 där man motsätter sig föreslagen byggzon för garage/uthus på grannfastigheten Tärnan 20. Sedan mitten på 1950-talet har Tärnan 11 haft sin garageutfart över Tärnan 20, på den plats en byggzon nu placerats. Man motsätter sig även föreslagen k-märkning av den egna fastigheten då man anser detta skulle minska fastighetens värde.

Kommentar: Utfarten stadgas inte av någon skriftlig handling, servitut saknas, tillgänglighet till annans mark kan dock förespråkas av gammal hävd. Det är inte något som kan avgöras i detaljplan. Föreslagen byggzon måste därmed ses över. Huvudbyggnaden på Tärnan 11 har ett kulturhistoriskt värde därför föreslås en varsamhetsbestämmelse.

Sydgas AB meddelar i skrivelse 2000-11-22 att man inte har något att erinra mot planförslaget.

Tella inkom med skrivelse 2000-11-23 och meddelar att man tagit del av planen och hänvisar till tidigare skrivelse.

17.
Kommentar. Planavdelningen har telefonledes 2000-12-05 kontaktat Telia för ett förtydligande om hur man önskar att detaljplanen ska ta hänsyn till kablarna i fastigheternas ryggar.

Ägare till Tärnan 20 inkom med skrivelse 2000-11-23 (se även skrivelse från Tärnan 11 ovan). Man framför att den föreslagna uthus/garagezonen mellan den egna fastigheten och Tärnan 11 kommer att behövas i framtiden då man bedömer att parkeringsbehovet kommer att öka kring radhuslängan. Den föreslagna uthuszonen skulle också innebära att garageutfarten från Tärnan 11 över Tärnan 20 på sikt skulle försvinna. Ägaren till Tärnan 20 har inte för avsikt att själv utnyttja byggzonen men bedömer att fastighetens värde ökar om grannens garageutfart försvinner. Man påpekar att det inte föreligger något servitut eller någon annan handling som sanktionerar grannutfarten över den egna fastigheten. Enligt fastighetsägaren till Tärnan 20 finns en muntlig överenskommelse mellan dem och grannarna att utfarten skall upphöra när Tärnan 11 byter ägare. Inte heller detta finns skriftligt dokumenterat. Man undrar om kommunen kommer att godkänna en överenskommelse mellan grannarna om att ta bort utfarten.

Kommentar: Byggzonen över garageutfarten för Tärnan 11 måste ses över då den eventuellt kan hävdas genom gammal hävd. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan. En dokumenterad överenskommelse mellan de berörda i det här fallet räcker som grund för detaljplan.

Ägare till Tärnan 23 inkom med skrivelse 2000-11-25 där man hänvisar till sina tidigare erinringar i skrivelser i samband med programsamråd och samråd. Man vill förtydliga ett par punkter. Först nämner man att kommunen missförstått vad man tidigare framfört om sophämtningen vid radhuslängan, man avsåg att kommunen bör kunna utföra soptömning och debitera kostnad för detta (i tidigare skrivelse har man efterfrågat att kommunen ska hämta soptunnorna på baksidan av radhuslängan istället för att fastighetsägarna ska köra fram tunnorna till framsidan vid tömningsdagen). Man framför med skärpa att planförslaget bör ändras beträffande radhuslängan. Föreslagna parkeringsmöjligheter med carport på framsidan (mot Strandgatan) anser man skall tas bort. Om huset ska q-märkas bör märkningen innefatta framsidans förträdgårdar och oxelhäck, vilka man anser vara av stort värde för fastighetens totala helhet. Oxelhäcken menar man bör bevaras intakt.

Kommentar: Parkeringsmöjligheterna kring radhuslängan är begränsade. Planförslaget möjliggör parkering både på fram- och baksidan. Byggnaden förslås för k-märkning. Förträdgårdarna och oxelhäcken kan ej innefattas inom byggnadens varsamhetsbestämmelse men detaljplaner kan stadga separat skydd till även utemiljökvalitet.

Vägverket inkom med skrivelse 2000-11-28. Man har inget att tillägga utöver synpunkter framförda i skrivelse 2000-09-28.

Kommentar: I den tidigare skrivelsen efterfrågades utfartsförbud av tydlighets skäl. Utställningshandlingarna förslår utfartsförbud mot Storgatan och Strandgatan, gator av lokal- och huvudgaturakt.

Ägare till Tärnan 24 inkom med skrivelse 2000-11-28. Man anser att carportar på framsidan är ett bra förslag däremot vill man inte se carportar på baksidan av radhuslängan. Vidare påpekar man att dagens situation, med servitut för tillfart, redan möjliggör parkering på baksidan. Byggrätt för carportar på baksidan anser man befäster ett önskat beteende. Man anser att både framsidans och baksidans trädgårdsmiljöer är värdefulla och menar att det bästa kunde vara att inte ge byggrätt till carportar på vare sig framsidan eller baksidan. Man påpekar att planavdelningen i andra sammanhang t.ex. rörande vindsfönster, förespråkat ett enhetligt och stilrent utseende och därför undrar man varför man plottar bort gårdarna med carportar både här och där. Om det nu nödvändigtvis behövs en ändring/utökning av carportar vill man att den egna fastighetens byggrätt för detta flyttas ut till gatan och görs större. Avslutningsvis påpekar man att husets konstruktion måste beaktas vid placering av takfönster för att undvika onödiga och dyra byggnadsarbeten.

Kommentar: Parkeringsfrågan försvåras av att, enligt uppgift från de boende, en del av de boende inte har tillgång till både framsidan och baksidan. För att möjliggöra parkering på tomtmark fullt ut bedömdes parkering behövas på båda sidor. Beträffande takfönster

föreslås en placering som ska ge ett enhetligt intryck eftersom byggnaden ligger väl synlig. Fastigheterna inom radhuslängan bör behandlas i fortsatt planarbete.

Icke tillgodosedda erinringar

Täman 11 hävdar utfart över Täman 20

Täman 20

Täman 23-24

Täman 31-34

Sammanfattning

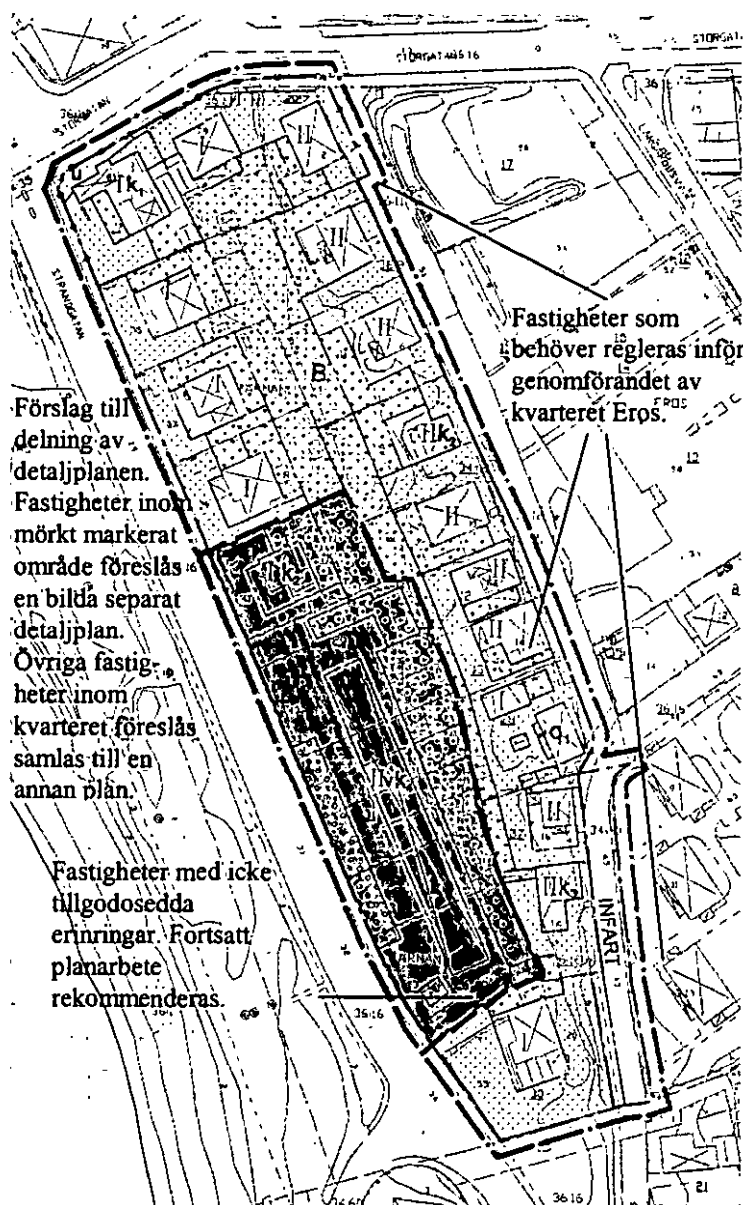
Icke tillgodosedda erinringar föreligger kring radhuslängan, Täman 20, 23, 24, 31-34 samt vid Täman 11. Bland fastighetsägarna i radhuslängan (Täman 20, 23, 24, 31-34) råder oenighet kring parkeringsfrågan, föreslagna byggzoner för uthus, garage och carport samt om föreslagen k-märkning.

Ägare till Täman 11 vill ha kvar sin garageutfart över Täman 20. Eftersom det saknas servitut och annan skriftlig överenskommelse föreligger eventuellt rätt till utfart av gammal hävd. Föreslagen byggzon för garage/uthus måste därmed ses över.

Skanova f.d. Telia kommer att redovisa placeringen av sina kablar.

Förslag

Den nu gällande detaljplanen för kvarteret Täman är i behov av en modernisering. Detaljplanen är också en förutsättning för exploateringen av angränsande kvarter (Eros). Inom kvarteret Täman finns tomtindelningar som inte stämmer med bildade fastigheter. Gällande tomtindelningar (d.nr 27/1930 och d.nr 111/1946) bör därför upphävas i sin helhet. Planavdelningen föreslår att detaljplanen för kvarteret Täman delas till två separata planer. De fastigheter som behöver regleras för att möjliggöra en exploatering av kvarteret Eros föreslås utgöra en detaljplan, vilken även föreslås godkännas för ny utställning efter det att planbestämmelserna anpassats till ett mindre planområde, (planbestämelsen om upphävande av gällande tomtindelningar bör vid en delning precisera berörda fastigheter) samt efter beaktande av kommande material från Telia, (ev. u-område för Telias kablar). Radhuslängan, Täman 20, 23, 24, 31-34 samt Täman 11 föreslås utgöra en egen plan. I detta område finns flera olösta frågor vilka bör behandlas i fortsatt planarbete.



Björn Bensdorp Redestam
t.f. planchef

Carolina Lundberg
planark.

Bilaga: Förslag på mindre ändringar.

Utfartsförbud

