

Akt nr:

1284 - P98 / 201

AU\$1284-P98/201

~~Fastighetsbildningsmyndigheten~~

Lantmäterimyndigheten

1284-P98/201

Karta: P₂

HANDLINGAR

1284-P98/201

Upprättade år 1998	Dnr FMI 98/1279
Ärende Detaljplan för STJÄRNAN 3, 4 och 5 i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäterlakt 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 lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... / band
..... 27 numrerade sidor
..... — inneliggande karta
..... / annan karta p 2



HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

Mila Sladic
042/33 71 77

1998-04-23

Lantmäterimyndigheten
Ink 980504
Dnr FMT 98 1279

Länsstyrelsen i Skåne län
Samhällsbyggnad
205 15 MALMÖ

Lantmäterimyndigheten
Västergatan 7
241 31 ESLÖV

Lantmäterimyndigheten FMC
Box 50590
202 15 MALMÖ

Härmed översändes kopia av arkivhandlingar för ändring av
detaljplan för STJÄRNAN 3, 4 och 5 i Höganäs, Höganäs kommun.

Med vänlig hälsning
STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
gn.

Mila Sladic

Mila Sladic
Plantekniker

Registrerad
980610

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro	Org.nr
Stadshuset 263 62 HÖGANÄS	Stationshuset Järnväggsgatan 8	042-33 71 00	042-33 77 55	991-1296	8 29 51 - 5	212000-1165



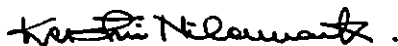
MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **Stjärnan 3, 4 och 5** i Höganäs,
Höganäs kommun.

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 1998-03-23 § 107 antagit detaljplan för STJÄRNAN 3, 4 och 5 i Höganäs, Höganäs kommun. Länsstyrelsen har 1998-04-08 enligt 2 § 12 kap i plan-och bygglagen beslutat att inte pröva byggnadsnämndans beslut. Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 23 april 1998

STADSBYGGNADSKONTORET


Kerstin Nilnermark

HÖGANÄS 1998-04-23

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten

Detaljplan för
STJÄRNAN 3, 4 och 5 i Höganäs
 Höganäs kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Särskilt utlåtande över samråd

SYFTE

Planarbetet syftar till att möjliggöra såväl bostadsändamål som handel på fastigheterna Stjärnan 3, 4 och 5. Därutöver avses sammanslagning av fastigheterna underlättas genom översyn av planbestämmelserna.

PLANOMRÅDE

Planområdet är beläget mitt emot kvarteret Annorlunda och Tivoli-huset, på norra sidan av Storgatan i centrala Höganäs. I norr avgränsas området av Idrottsgatan, i öster gränsar området till fastigheterna Stjärnan 6 och 7, i söder mot Storgatan och slutligen i väster mot fastigheten Stjärnan 8.

Endast kvartersmark ingår i planområdet. All mark är privatägd. Planområdets yta är ca 1300 m².

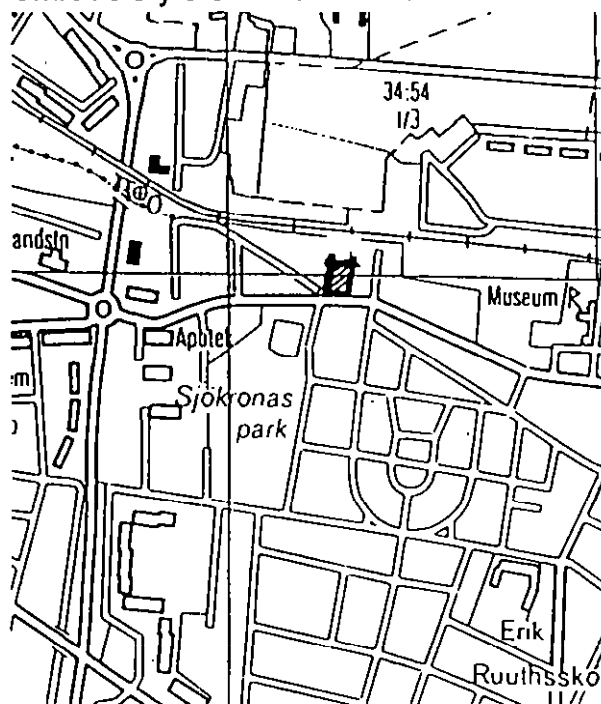


Fig.1; Områdets läge i Höganäs.

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan, som vann laga kraft 1989-05-11. Planens genomförandetid slutar 2003-07-01. Enligt detaljplanen får Stjärnan 3, 4 och 5 endast användas för bostadsändamål, medan angränsande fastighet i öster får användas för bostäder och handel. Största byggnadsarea per fastighet får vara 140 m². Bestämmelser finns om placering av byggnader på tomt, t.ex. avstånd till gräns, samt att huvudbyggnad ska placeras utefter förgårdsmark med långsida parallell med gata. I detaljplanen finns också redovisat att området ingår i "Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart". Bygglov inom område med värdefull miljö krävs även för omfärgning av en- eller tvåbostadshus och komplementbyggnader.

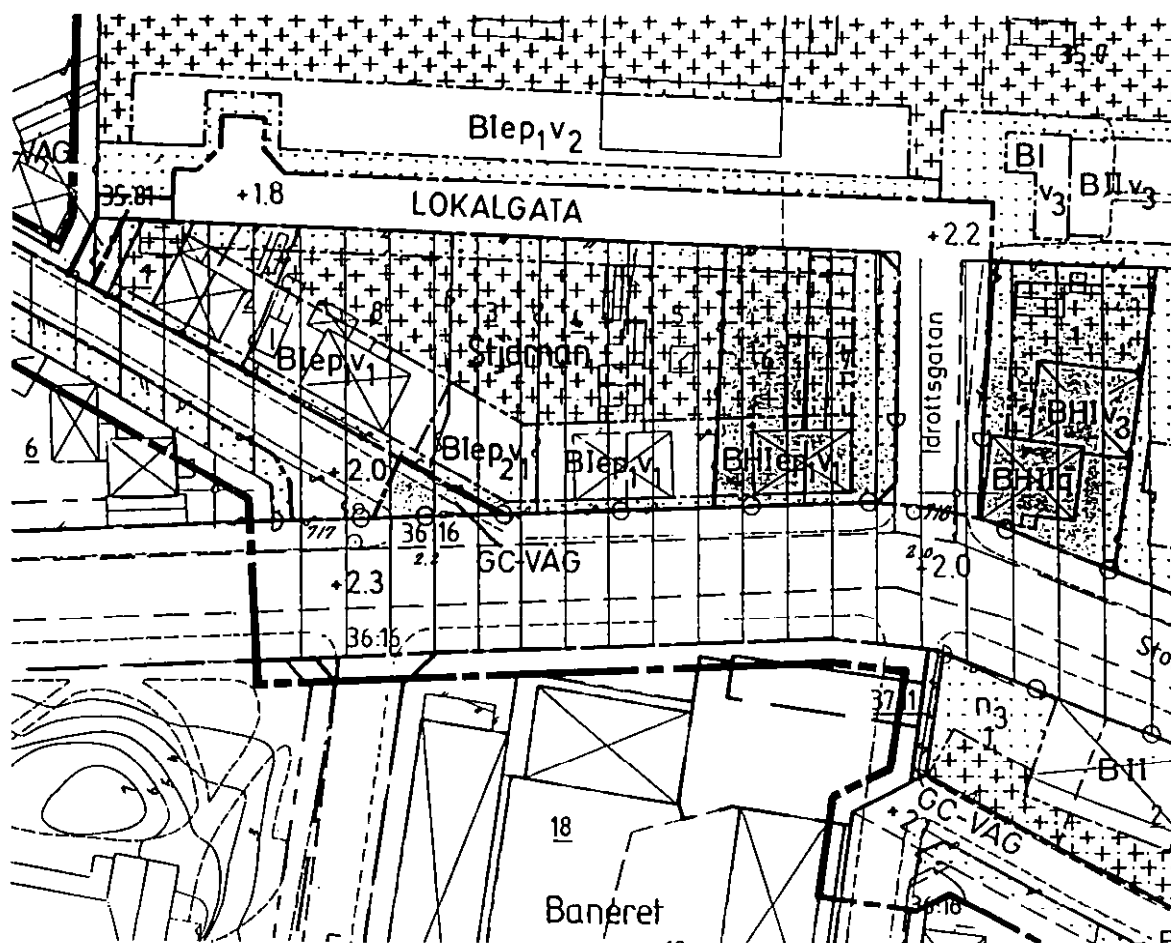


Fig.2; Utdrag ur gällande detaljplan, arkivnummer 102/89

Översiktsplan och Kulturmiljöplan

Området är beläget inom lokalt bevarandeintresse med byggnaden på Stjärnan 4 och 5 utmärkt som "annan byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön" redovisat i kommunens Översiktsplan och Kulturmiljöplan, antagna av Kommunfullmäktige 1993.

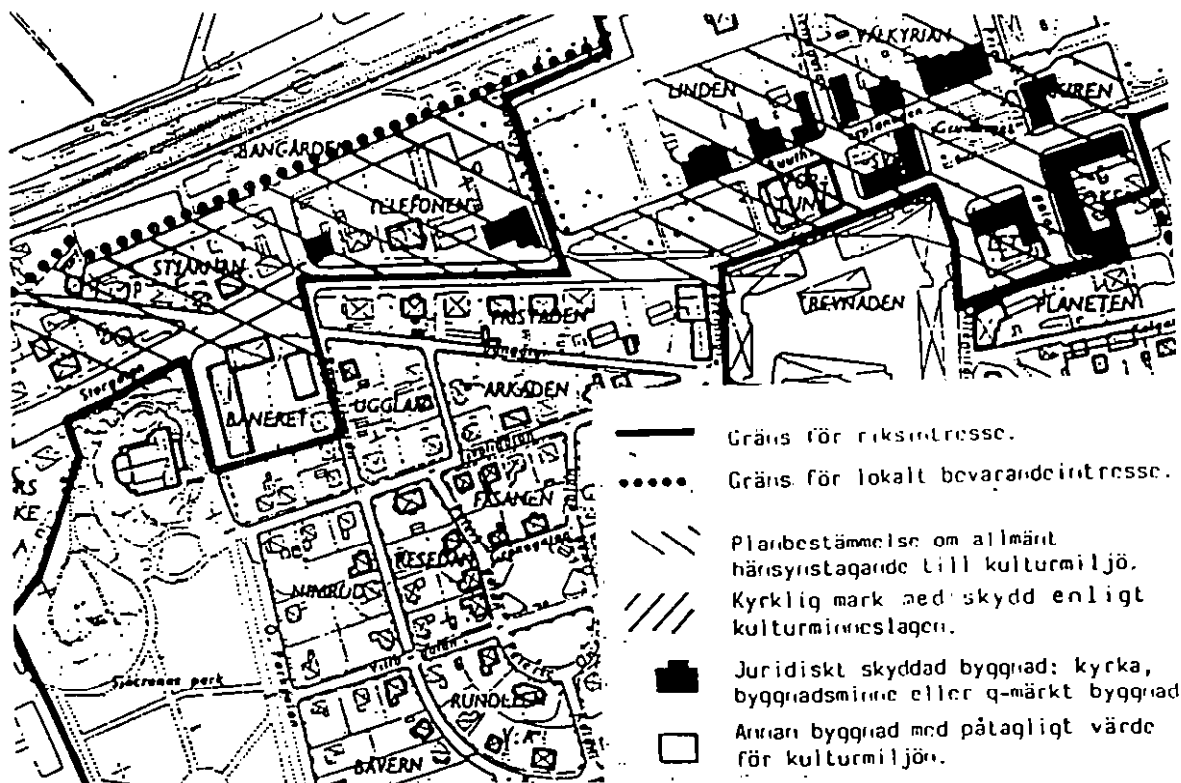


Fig.3; Utdrag ur Kulturmiljöplanen.

PROGRAM

Byggnadsnämnden beslöt 1998-01-26 §14 att vara positiv till att pröva planändring för Stjärnan 3, 4 och 5 samt att godkänna stadsbyggnadskontorets yttrande som program. Samråd kring programmet har ägt rum under tiden 27 januari - 10 februari 1998 och sammanfattas i särskilt utlåtande efter samråd. Samrådsmöte hölls onsdagen den 4 februari 1998.

Inkomna synpunkter under programsamrådet berörde bl.a. eventuella störningar, t.ex. från fläktar och trafik, samt parkeringsproblematiken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

På fastigheterna Stjärnan 4 och 5 ligger ett gathus i 1½ plan parallellt med Storgatan, tidigare innehållande 2 bostadslägenheter med olika ägare. Från 1994 finns bygglov för tapetserarverkstad på Stjärnan 5 vilket gäller t.o.m. 2004-08-30. På norrsidan finns tillbyggnad på ca 50 m². Den totala byggnadsytan för huvudbyggnaden är kring 160 m², och därtill finns ca 30 m² uthus.

Stjärnan 3 är obebyggd.

På Stjärnan 6 och 7 ligger en liknande byggnad som Stjärnan 4 och 5 innehållande begravningsbyrå. Öster om begravningsbyrån går Idrottsgatan in som angöringsgata till en rad parhus norr om planområdet.

Storgatan söder om planområdet är Höganäs affärsgata som går från Nedre till Övre.

PLANENS INNEHÅLL

Byggzonen har utökats så att tillbyggnad av befintligt hus kan ske inåt gården. Om alla tre fastigheterna sammanlägges kan ny byggnad med fördel placeras i norr mot Idrottsgatan. Användningen mot Idrottsgatan är begränsad till bostadsändamål, för att undvika störningar från t.ex. varuintag. För övrigt gäller både bostad och handel.

Enligt gällande detaljplan får endast 140 m² per fastighet bebyggas. För att underlätta sammanslagningar till en eller två fastigheter har största tillåtna byggnadsyta uttryckts som 33% av fastighetsarean. Fastigheternas yta är enligt följande: Stjärnan 3; 476 m², Stjärnan 4; 401 m² och Stjärnan 5; 426 m², vilket innebär med gällande bestämmelser att 29,4%, 34,9% respektive 32,8% får bebyggas. Ett av syftena med planändringen är att underlätta sammanslagning av Stjärnan 4 och 5, som då får en total yta på 827 m². Med tillåten största byggnadsyta på 280 m² innebär detta 33,8% av fastighetsarean. Läggas även Stjärnan 3 till fastigheterna blir enligt gällande plan 32% byggbar. Sålunda överensstämmer den nya planbestämmelsen väl med gällande detaljplans exploateringsmöjligheter.

Minsta tomtstorlek på 400 m² har införts för att inte möjliggöra delningar i nord-sydlig riktning med separat liten bostadsfastighet mot Idrottsgatan.

För övrigt har gällande detaljplans bestämmelser införts med tillägget att utan hinder av höjdbestämmelserna får kupa uppföras.

Infart till garage för bostadsändamål ska ske från Idrottsgatan. Angöring till butik sker utmed Storgatan, liksom fallet är idag för angränsande butiker. Parkeringsnormen anger 35 bilplatser per 1000 m² våningsyta. Eftersom användningen kommer att vara en kombination av bostad och handel blir det endast fråga om ett par parkeringsplatser, vilket innebär gatuparkering utmed Storgatan. Storgatans långa utsträckning medger tillräckligt utrymme. Lättillgänglighet med parkeringsplats utmed gatan framför småbutiker är just Storgatans af-färsidé.

Kulturmiljö

Området ingår i lokalt bevarande intresse. Eventuella nybyggnader ska uppföras i tegel eller puts, med placering enligt planbestämmelserna. Tak ska ha lutning på minst 15° för uthus och kring 45° för huvudbyggnad.

Gathuset på Stjärnan 4 och 5 har följande särdrag till vilka det *kulturrehistoriska värdet* är knutet; Gul tegelfasad med enkla ornament av rött tegel kring fönstren, sadeltak mednock parallell med gatan, gavlar utan brädinklädnad. Vid eventuell om- eller tillbyggnad rekommenderas att tillbyggnad utförs som vinkel inåt gård, i stenmaterial med kulör i anslutning till huvudbyggnad. Tegelfasader bör bibehållas. Vid fönsterbyte bör ursprungligt utseende eftersträvas.

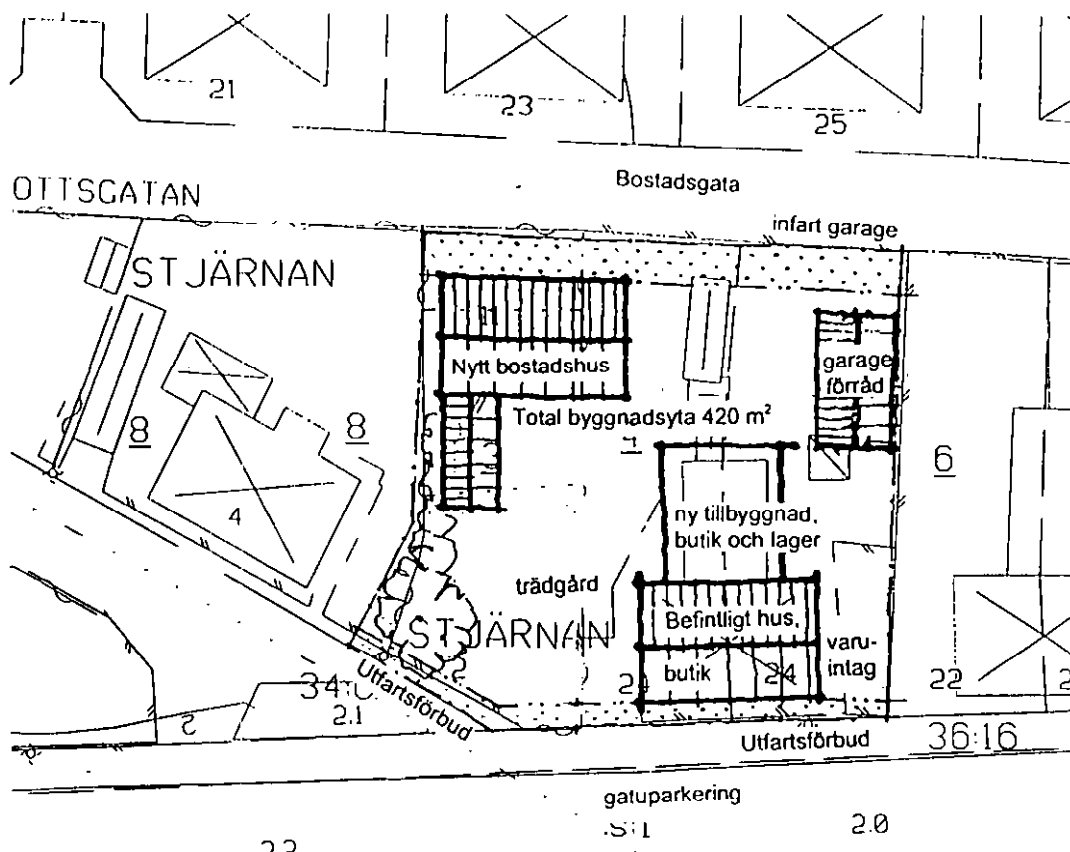


Fig.4; Illustration med möjligt utnyttjande.

Övriga frågor

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Dock kan dolda fasta fornlämningar finnas, sådana fornlämningar är skyddade genom Kulturminneslagen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på något annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markgrepp, ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML.

Detaljplanen möjliggör sammanslagning av alla tre fastigheterna, alternativt endast Stjärnan 4 och 5 som har samma ägare.

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med Naturresurslagen.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1998-02-16

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Kerstin Nilnermark
Kerstin Nilnermark
planarkitekt

Detaljplan för
STJÄRNAN 3, 4 och 5 i Höganäs
 Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att möjliggöra såväl bostadsändamål som handel på fastigheterna Stjärnan 3, 4 och 5 i centrala Höganäs. Därtill avses sammanslagning av fastigheterna underlättas.

Planområdet är privatägt.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Området är bebyggt, men ytterligare outnyttjad byggrätt finns. Detaljplanen innebär inte större exploatering jämfört med gällande plan. Genomförande av detaljplanen sker på initiativ av respektive fastighetsägare. Erforderlig fastighetsbildning initieras av fastighetsägaren.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att arbetet ska vara slutfört under våren 1998.

Genomförandetid

Gällande detaljplans genomförandetid slutar 2003-07-01. Denna detaljplans nya genomförandetid föreslås till 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen innebär att förutsättningar finns för sammanslagning av Stjärnan 4 och 5 till en fastighet, men att även Stjärnan 3 på sikt kan ingå i samma fastighet, alternativt exploateras separat.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Kostnader för planarbetet tas ut genom avtal.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1998-02-16

Detaljplan för

STJÄRNAN 3, 4 och 5 i Höganäs

Höganäs kommun, Skåne län.

SÄRSKILT UTLÅTANDE ÖVER SAMRÅD

Byggnadsnämnden var 1998-01-26 §14 positiv till att pröva planändring för Stjärnan 3, 4 och 5 och godkände stadsbyggnadskontorets yttrande som program. Byggnadsnämnden beslöt 1998-02-23 §56 att godkänna detaljplanen för samråd enligt enkelt planförfarande.

Syftet med planändringen är dels att möjliggöra såväl bostadsändamål som handel och dels att underlätta en sammanläggning av fastigheterna genom översyn av planbestämmelserna.

Programmet var utsänt på samråd under tiden 27 januari - 10 februari 1998. Samråd kring detaljplanen pågick 25 februari - 11 mars 1998. Direkt inbjudan till de båda samråden utgick till myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och sakägare enligt fastighetsförteckning och sändlista. Samtliga planhandlingar bifogades.

SAMRÅDSMÖTE

Samrådsmöte hölls onsdagen den 4 februari i stadsbyggnadskontorets lokaler. Ägaren till Stjärnan 8, väster om planområdet, framförde att man som granne vill undvika att bli störd av utomhusfläktar. Synpunkten har föranlett bestämmelse i detaljplanen om störningsskydd.

INKOMNA SKRIVELSER MED KOMMENTARER

Under programsamrådet inkom 8 skrivelser och under samrådet rörande detaljplanen inkom 8 skrivelser. Nedan redovisad datum anger den dag då skrivelsen diarieförts i kommunen.

Yttrande från myndigheter och förvaltningar:

Höganäs Energi AB skriver 1998-01-30 att man tagit del av programmet och meddelar att inget finns att erinra.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker 1998-02-02 programmet.

1998-02-27 har Miljö- och hälsoskyddsnämnden inget att erinra om detaljplanen.

Länsstyrelsen har 1998-02-06 inget att erinra från de synpunkter Länsstyrelsen har att pröva enligt 12 kap plan- och bygglagen.

1998-03-06 har länsstyrelsen inget att erinra enligt ovan.

Tekniska förvaltningen har 1998-02-09 inga synpunkter.

1998-03-02 enligt ovan.

Telia har 1998-02-11 inget att erinra mot programmet.

1998-03-11 enligt ovan.

Vägverket skriver 1998-02-11 att eftersom programhandlingarna bl.a. innebär att handel inom området kommer att tillåtas, måste även parkeringsproblematiken hanteras i det fortsatta planarbetet.

1998-03-16 har vägverket inget att tillägga utöver ovan framförda synpunkter.

Kommentar; Parkeringsnormen anger 35 bilplatser per 1000 m² våningsyta. Eftersom användningen kommer att vara en kombination av bostad och handel blir det endast fråga om ett par parkeringsplatser, vilket innebär gatuparkering utmed Storgatan. Storgatans långa utsträckning medger tillräckligt utrymme. Lättillgänglighet med parkeringsplats utmed gatan framför småbutiker är just Storgatans affärsidé. Parkeringsproblematiken har belysts i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten skriver 1998-03-06 att fastighetsbildningsbeslut avseende sammanläggning av Stjärnan 4 och 5 avvaktar bara planbeslutet. Plankartan är otydlig angående ev. utfartsförbud mot Bangatan.

Kommentar; I gällande plan för bl.a. Bangatan finns parkmark utmed fastigheten Stjärnan 3. Detta har förtydligats i illustrationstext i planbeskrivningen. Eftersom det redan finns parkmark i plan har det inte funnits anledning att dessutom lägga in utfartsförbud på plankartan.

Kultur & fritidsnämnden beslöt 1998-03-05 att lämna förslaget utan invändningar.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare:

Nitrius Fastighets AB skriver 1998-02-09 att man gärna ser att fastigheten Stjärnan 3 ingår i planändringen och att man inte har några invändningar mot förslaget.

1998-03-04 har man inget att anmärka enligt utskickad samrådshandling.

Hyresgäst i Telefonen 15, Idrottsgatan 23B skriver 1998-02-09 att man godkänner detaljplanen men önskar följande förbehåll; att ingen försäljning sker från Idrottsgatan och att inget varuintag sker från Idrottsgatan, som bebos av flera barnfamiljer.

Kommentar; Detaljplanen har utformats så att i en 12 meter bred zon mot Idrottsgatan kvarstår användningen bostäder, för att förtydliga på plankartan att varuintag och parkering ska ske utmed Storgatan.

Idrottsgatan är främst en bostadsangöringsgata. Dessutom finns en planbestämmelse i detaljplanen som anger att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. Synpunkterna har beaktats i detaljplanen.

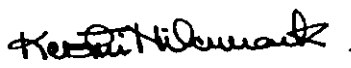
SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter under programsamrådet berörde bl.a. eventuella störningar, t.ex. från fläktar och trafik, samt parkeringsproblematiken. Detaljplanen har upprättats med hänsyn till framförda synpunkter, vilka därmed beaktats. Nya erinringar har inte framförts under samrådet kring detaljplanen.

Detaljplanen är förenlig med Naturresurslagen och överensstämmer med kommunens översiktsplan från 1993. Detaljplanen föreligger för antagande.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1998-03-16


Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef


Kerstin Nilnermark
planarkitekt