

Akt nr:

1284 - P07 / 377

AU\$1284-P07/377

Upprättade år 2008	Ärendenummer M073167
Ärende Detaljplan för Städet 44 och 45 i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹..... band

.....³⁷..... numrerade sidor

.....⁻..... inneliggande kartor

.....¹..... andra kartor p3

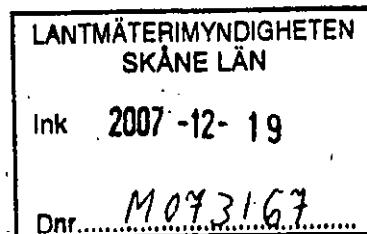
1284-P07/377



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

2007-10-18

MEDDELANDE LAGA KRAFT



**Detaljplan för Städet 44 och 45 i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2007-09-11 § 307 antagit
detaljplan för Städet 44 och 45 i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 16 oktober 2007.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

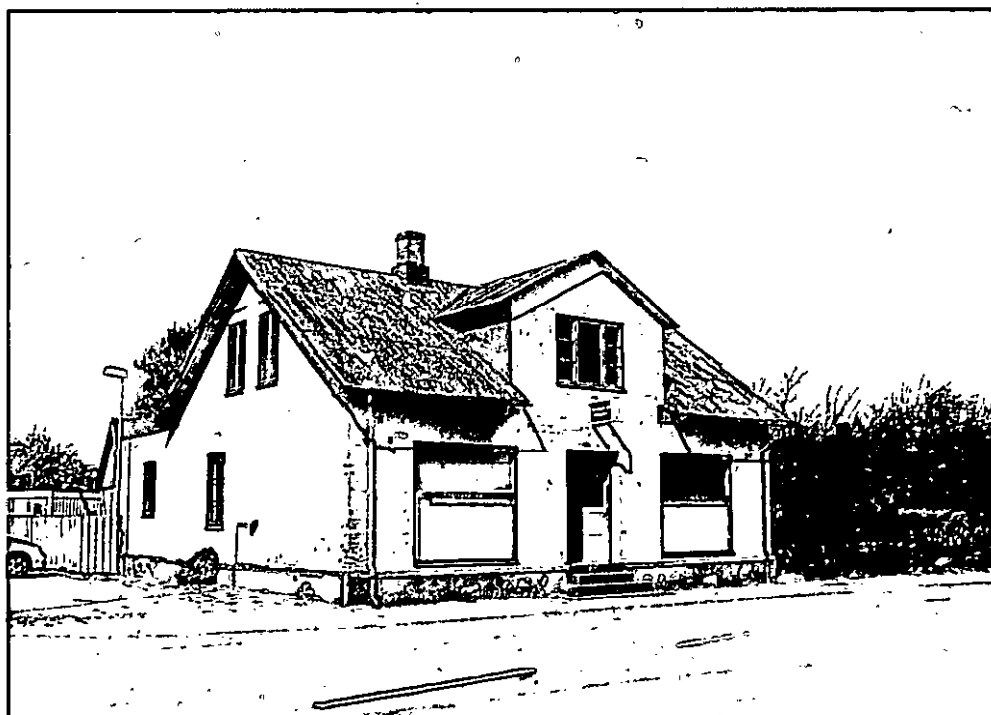
Laga kraft

Detaljplan för

Städet 44 och 45

i Höganäs stad, Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:500 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har upprättats: 2007-09-03

antagits av BN: 2007-09-11

vunnit laga kraft: 2007-10-16

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra boende och handel på fastigheten Städet 45. I samband med planändringen ska också utvecklingen för byggnadernas kulturhistoriska värden regleras i detaljplan. Vidare ska planen möjliggöra ny infart till Städet 45 samt reglera parkeringsplatsen. Det senare ger möjlighet till utökning av tomten för fastigheten Städet 45. Sammantaget skapas ett tydligare, mer definierat gaturum och fastigheten Städet 45 får en funktionellare tomt.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Städet 45 ansökte om planändring för nämnda fastighet den 27 september 2006. Byggnadsnämnden uppdrog den 8 november 2006 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Städet 45 m.fl. Planarbetet prioriterades med förtur med en tidplan som innebär antagande under 2007.

Tidsplan och planprocess

Planen genomförs med enkelt planförfarande. Plansamråd beräknas ske i juni-juli 2007 och planen beräknas vinna laga kraft under hösten 2007.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken. Fastigheterna får ändrade användningar från lätt industri till handel och bostadsändamål och från parkering till bostadsändamål.

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

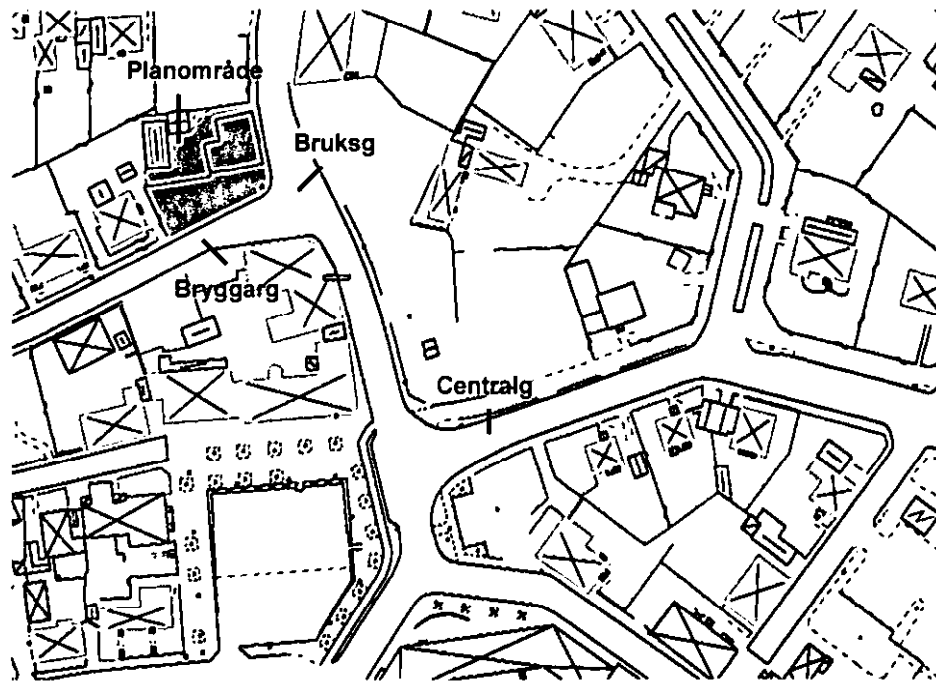
Plandata

Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Städet 44 upptar ca 476m² och Städet 45 upptar ca 493m². Båda fastigheterna ligger på Bruksgatan i Höganäs. Planområdet gränsar i väster till fastigheten Städer 38, i norr till Städet 42, i öster till Bruksgatan och i söder till Bryggaregatan.

Markägoförhållanden

Städet 45 är privatägd, Städet 44 ägs av Höganäs kommun.



Tidigare ställningstaganden

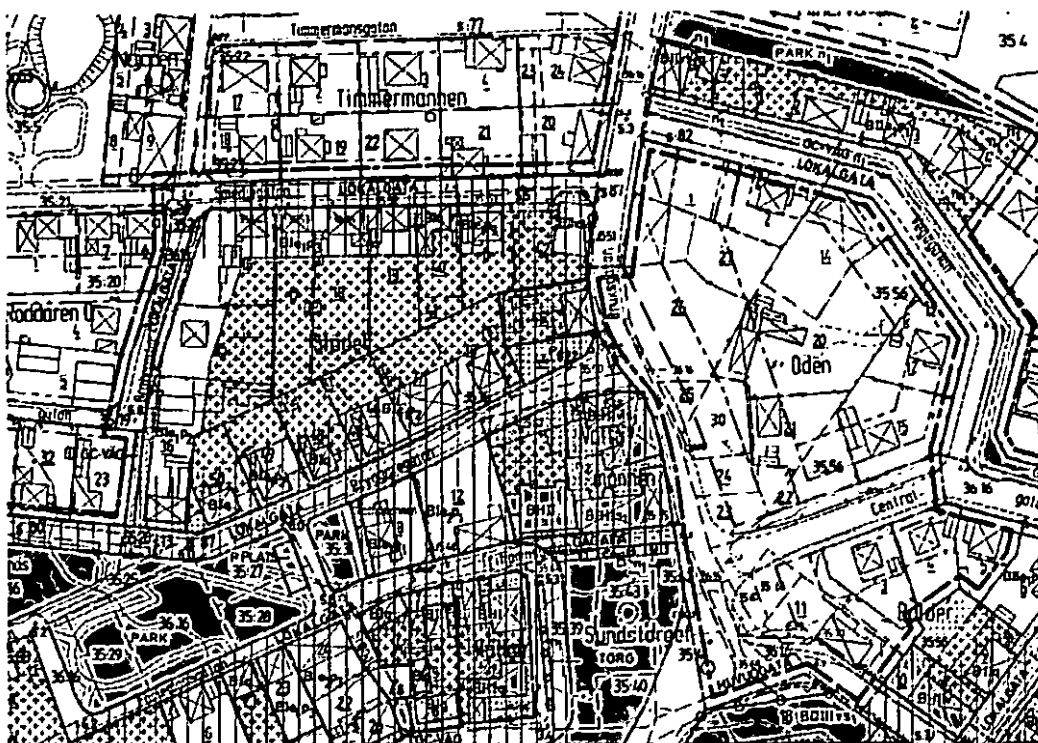
Översiktliga planer

Enligt Översiktsplan för Höganäs kommun, 2002, ska centrum tillföras nya bostäder och stärkas med nya verksamheter. Centralortens gaturum, torg och parkmiljöer ska utformas på ett sammanhållet sätt med hög kvalitet.

Planområdet ligger inom lokalt bevarandeintresse enligt Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, 1993. Enligt planen bör rivningar och förvanskningar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ej få ske. Ny bebyggelse bör anpassas till den befintliga bebyggelsen. De kulturhistoriska värdena utanför aktuell detaljplan bör vid kommande detaljplanearbeten skyddas.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är *Sundstorget m.fl* som vann laga kraft 1992.



Gällande detaljplan Sundstorget m.fl. för Städet

Planens genomförandetid har gått ut. Aktuell fastighet har ändamålet småindustri som inte får vara störande. Fastighet Städet 44 är avsedd för parkering som kan vara gemensamhetsanläggning. Övriga delar av kv Städet är avsett för bostäder. Städet 45 har idag bl.a. utökad bygglovplikt p.g.a. de kulturhistoriska värdena på Höganäs Nedre och några byggnader i omgivningen har skyddsbestämmelse i detaljplan.

Föreslagen ändring av användningen medges inte utifrån bestämmelserna i gällande detaljplan.

Förutsättningar

Gator och trafik

Tekniska förvaltningen har genomfört trafikräkning och hastighetsmätning på Bruksgatan under år 2003. Årsmedeltrafiken på Bruksgatan vid Städet 45 är ca 3 500 bilar per dygn och trafikeringen är som högst på vardagar. Genomsnittshastigheten var 35km/h på vardagar.

Nuvarande utfart från Städet 45 ansluter till Bruksgatan. Utfarten är smal och sikten är begränsad. Parkeringen på fastigheten Städet 44 ansluter i sin helhet direkt till Bryggaregatan.



Nuvarande utfart från Städet 45 till Bruksgatan



*Hörnet på parkeringen
Bryggaregatan-Bruksgatan*

Bebyggelse

Bruksgatan

Städet 45 ligger inom det område som utgjort Höganäs gamla fiskeläge. Från fiskeläget sträckte sig den svängande landsvägen Bruksgatan mot nordväst. I samband med att Höganäsbolaget etablerades vid Höganäs, först med gruvorna på Tjörred 1797 och sedan med fabrikerna i nuvarande Kv. Svampen och Röret från 1830-talet, ökade Bruksgatans

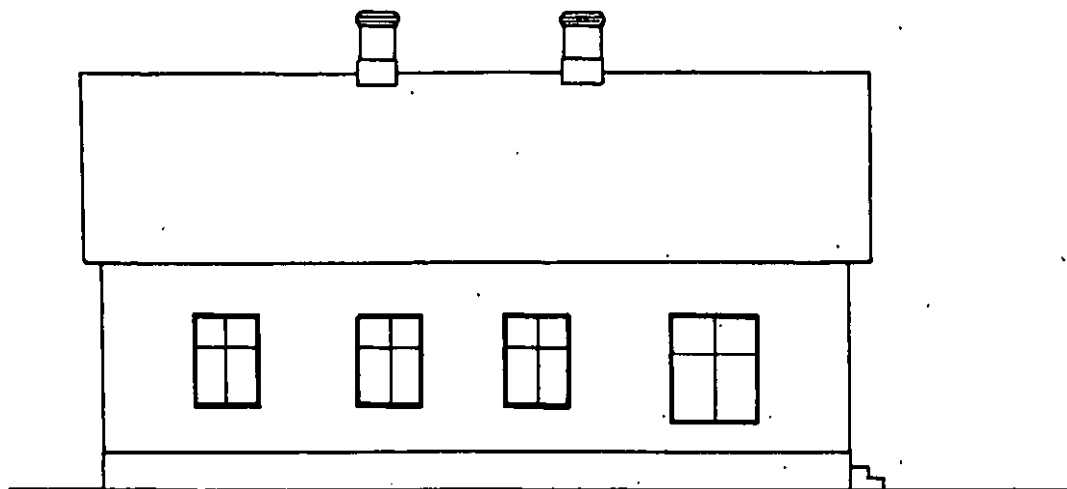


betydelse. Bebyggelsen tättade men gatan behöll sin karaktär av slingrande landsväg.

När Höganäs Nedre fick Sundstorget på 1880-talet, järnvägsförbindelse 1890 och samma år blev municipalsamhälle kom Bruksgatans södra del att få mer stadsmässig bebyggelse. Från perioden efter 1890 finns en samlad grupp med villan vid Timmermansgatan, Peter P. Lundhs bostad och fotoateljé i kvarteret Sirius, gatuhuset med hörntorn i kv Timmermannen, Höganäs tryckeriaktiebolag på Städet 45 samt den stadsmässiga bebyggelsen i kvarteret Vattumannen. Av dessa har Peter P. Lundhs hus i kvarteret Sirius skyddsbestämmelse i detaljplan. Närmiljön vid Städet 45 präglas i övrigt av de omfattande rivningarna, som från 1960-talet skett inom kvarteret Oden.

Städet 45

På Städet 45 finns tre byggnader, en huvudbyggnad av målat tegel mot Bruksgatan, ett stall i gult tegel och ett uthus i korsvirke. Samtliga byggnader är så gamla att bygglov för nybyggnad saknas i kommunens arkiv. På 1910 års Höganäskarta är situationen i huvudsak densamma som idag och på ritningar från 1935 framträder huvudbyggnaden som ett vanligt höganäshus med fyra fönster mot gatan. Detta hus bedöms vara



Huvudbyggnaden innan ombyggnad, bygglovritningar 1935

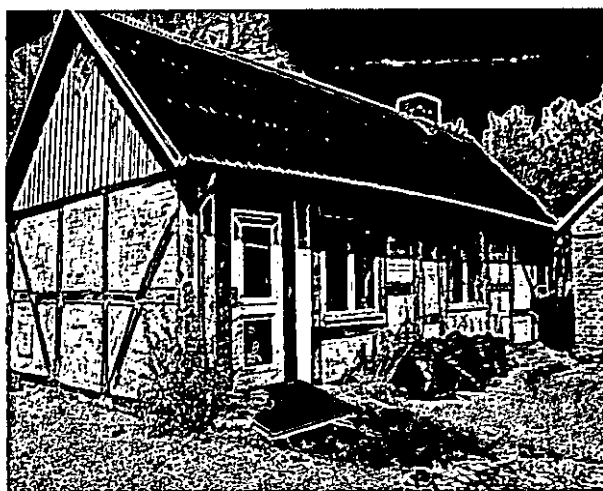
uppfört omkring 1890. Från slutet av 1920-talet bedrevs tryckeriverksamhet på fastigheten. År 1935 byggdes gatuhuset om och fick central entré, två stora skyltfönster och mittfrontespis. År 1943 beviljades bygglov för en större tillbyggnad på baksidan. År 2007 har bygglov för takkupa mot gård, takterrass och omläggning av tak med zinkplåt beviljats.

*Byggnadsdetaljer
huvudbyggnaden, Städet 45*

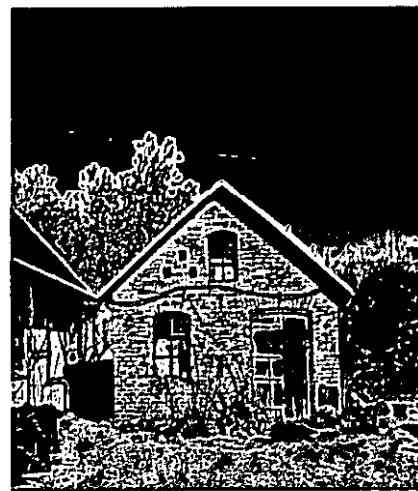


Stallet i tegel, med ingång från söder, bedöms liksom huvudbyggnaden vara från 1800-talets slut och är ett av få bevarade stallbyggnader i Höganäs centrala del. Den ursprungliga stallinredningen är dock borttagen.

Uthuset i korsvirke bedöms vara fastighetens äldsta byggnad och är sannolikt uppförd kring 1800-talet mitt. Huset har ändrats interiört och fått nya fönster och takmaterial, men är ett av få bevarade korsvirkeshus på Höganäs Nedre.



Uthuset i korsvirke



Stallet i tegel

Bebyggelsen på Städet 45 har karaktär av en gammal stadsgård. Bebyggelsen bedöms både ha egenvärden och vara betydelsefull för Bruksgatans och Bryggaregatans karaktär.

Planområdet ansluter till både Bruksgatan och Bryggaregatan med närhet till Sundstorget, som är ett av de centrala torgen i Höganäs stad. Viktigt att ta hänsyn till i planarbetet är de kulturhistoriska värdena i området inklusive eventuella fornlämningar under mark.

Störningar

Luftföroreningar

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid.

Genomförda mätningar 2002/2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen.

Buller

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbullar ska inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Därmed får inte ekvivalent bullernivå överstiga 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus på uteplats. Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) inomhus nattetid samt 70 dB(A) på uteplatser.

Planförslaget

Byggrätter och byggnadsarea

Användningen på Städet 45 ändras från lätt industri till bostads- och handelsändamål och byggrätten för befintliga byggnader anpassas efter rådande förhållanden. Eftersom ombyggnad av befintliga komplementbyggnader begränsas med skyddsbestämmelser tillförs en ny byggrätt för garage/carport.

Gestaltning

De två gamla uthusen ges skyddsbestämmelser där volymen, karaktären och fasaderna bedöms som särskilt värdefulla. Tak skall vid omläggning läggas med papp, plåt eller lertegel.

Ny byggnad för garage/carport utförs med puts-, tegel- eller målade träfasader, matt tak och ska ansluta till karaktärsdrag i anslutande bebyggelse. Nockriktning anpassas efter befintliga uthus.

Huvudbyggnaden ges regler i planen för att dess särdrag ska kunna behållas och hanteras varsamt vid förändringar. Särskilt värdebärande är volymen, fönstersättningen, den enkla dekoren, stenhuskaraktern och den öppna takfoten med dekorsågade sparrhuvuden.

Gator och trafik

Parkering, utfarter

Parkeringen på Städet 44 föreslås rymma fem parkeringsplatser. Motivet för antalet platser relateras till kvarteret som helhet vilket till övervägande delen består av villor med parkering på tomten. Behov finns av några platser för till handel mm i området. Parkeringen ansluts direkt till Bryggaregatan.

Städet 45 föreslås få ny utfart i anslutning till parkeringen på Bryggaregatan. Denna lösning ger aktuell fastighet möjlighet att anordna en bra utfart och möjlighet till effektivt nyttjande av tomten. Möjligheten att använda befintlig utfart behålls.

Bostadsparkeringen till Städet 45 sker på egen fastighet. Parkeringsplatser för butikens behov finns på föreslagen parkering i Städet 44.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Städet 45 är ansluten till kommunens VA-nät.

Administrativa frågor

Generellt gäller utökad bygglov för omfärgning av fasad samt för ändring av fasad- och takmaterial.

För uthusen gäller även utökad lovplikt för utvändigt underhåll.

Gällande fastighetsindelning från 1982 upphävs.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande möjliggör i enlighet med översiktsplanen handels- och bostadsändamål istället för lätt industriverksamhet i ett centralt läge i Höganäs.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på fastigheten Städet 45 får i och med detaljplanen skydds och varsamhetsbestämmelser som långsiktigt gör det möjligt att bevara en värdefull miljö i Höganäs stad.

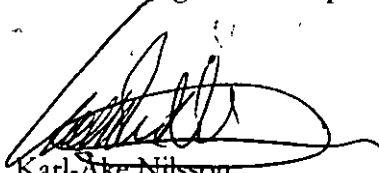
I övrigt medför genomförandet av detaljplanen att allmän parkering anläggs och infartsförhållandena till fastigheten Städet 45 förbättras. Gatumiljön för Bruksgatan och Bryggaregatan får dessutom en tydligare och mer stadsmässig avgränsning.

Medverkande tjänstemän:

Stadsantikvarie Henrik Ranby.

Ansvarig för upprättandet av detaljplanen har varit planarkitekt Jenny Knutsson.

Planavdelningen den 3 september 2007


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Jenny Knutsson
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Planavdelningen

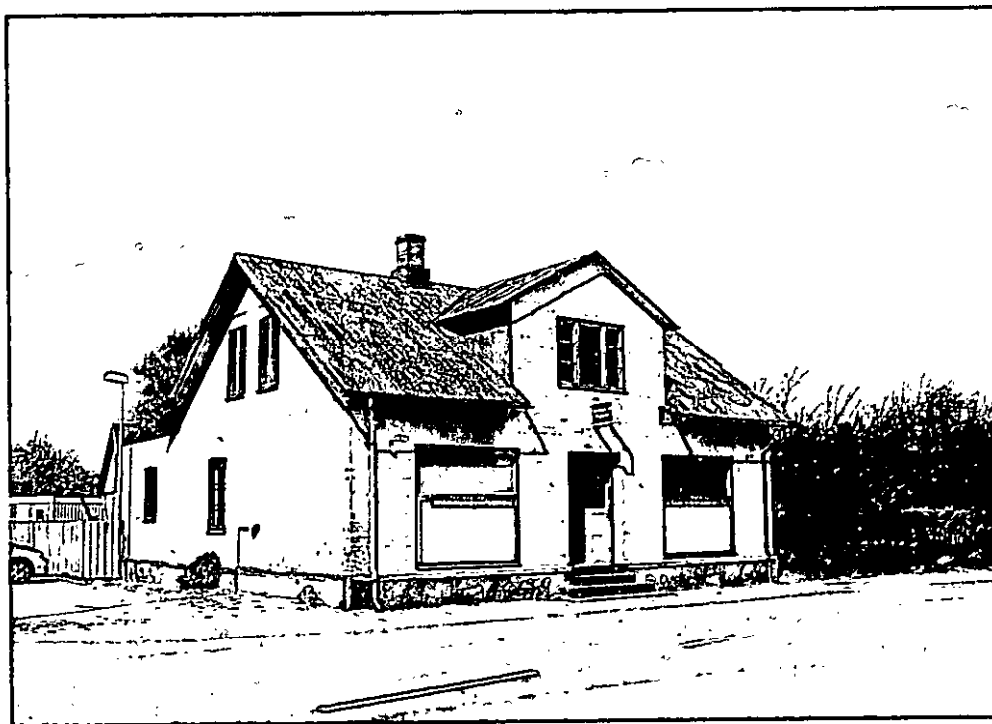
Laga kraft

Detaljplan för

Städet 44 och 45

i Höganäs stad, Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:500 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen har upprättats: 2007-09-03

antagits av BN: 2007-09-11

vunnit laga kraft: 2007-10-16

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra boende och handel på fastigheten Städet 45. I samband med planändringen ska också utvecklingen för byggnadernas kulturhistoriska värden regleras i detaljplan. Vidare ska planen möjliggöra ny infart till Städet 45 samt reglera parkeringsplatsen. Det senare ger möjlighet till utökning av tomten för fastigheten Städet 45. Sammantaget skapas ett tydligare, mer definierat gaturum och fastigheten Städet 45 får en funktionellare tomt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden under hösten 2007. Enkelt planförfarande tillämpas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ägare av fastighet som ingår i detaljplanen ansvarar för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Städet 45 är privatägd. Städet 44 ägs av Höganäs kommun.

Inför planens antagande skall avtal om fastighetsreglering träffas mellan fastighetsägaren och kommunen.

Ekonomiska frågor

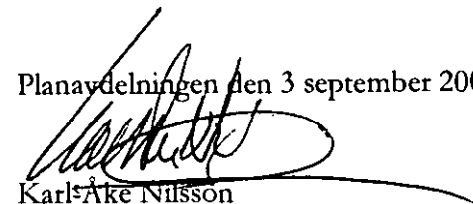
Fastighetsägaren för Städet 45 svarar för samtliga kostnader för planens genomförande. Kommunen har inga kostnader.

Medverkande tjänstemän

Exploateringschef Ulf Andersson

Ansvarig för upprättandet av detaljplanen har varit planarkitekt Jenny Knutsson.

Planavdelningen den 3 september 2007



Karl-Ake Nilsson
Planchef