



Akt nr:
1284-P09/417

AU\$1284-P09/417

Upprättade år 2009	Ärendenummer M091732
Ärende Detaljplan för Loet 5	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....*1*..... band

.....*14*..... numrerade sidor

.....*—*..... inneliggande kartor

.....*1*..... andra kartor *P₂*

1284-P09/417



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

2

Lantmäteriet
Ink. 2009-08-12
Dnr: 14091732

2009-06-01

MEDDELANDE LAGA KRAFT

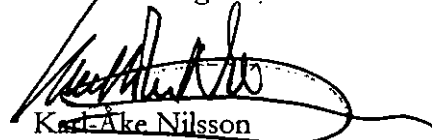
Detaljplan för Loet 5 i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2009-04-28 § 99 antagit detaljplan för Loet 5 i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 28 maj 2009.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för fastigheten
Loet 5 Höganäs i
Höganäs kommun, Skåne län



Bostadshuset, foto 2008

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har

upprättats: 2009-03-05, reviderats 2009-04-06

antagits av BN: 2009-04-28

vunnit laga kraft: 2009-05-28

Syfte

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra utökad byggnation på fastigheten samtidigt som platsens och byggnadernas kulturhistoriska värden beaktas och tas till vara.

Bakgrund

Den 12 oktober 2005 sökte ägarna till den aktuella fastigheten bygglov för tillbyggnader innehållande lager, utställning och verkstad samt ett återställande av huvudbyggnaden till bostad.

Det konstaterades att avvikelserna är för stora i förhållande till gällande detaljplanebestämmelser.

Byggnadsnämnden uppdrog 2005 12 07 åt planavdelningen att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Loet 5, i Höganäs. Planprocessen skulle bedrivas med enkelt planförfarande.

Planarbetet avbröts 2006 på sökandes begäran.

Den 9 september 2008 meddelade sökande att han önskar att planarbete skall återupptas.

Även denna gång kommer planprocessen att drivas med enkelt planförfarande..

Historik

Huvudbyggnaden, ett rappat korsvirkeshus är troligen byggt på 1700- talet, innan dess var marken betesmark för får. Huset har använts som rusthållargård till omkring sekelskiftet. Då fanns det även två stallbyggnader, en vinkelrätt mot gatan och en på baksidan av huset. Vid denna tid var det halmtak på både stallarna och boningshuset. Någon gång vid sekelskiftet brann halmtaken och troligen revs stallarna då.

Halmtaket ersattes då med ett papptak som funnits till den senaste renoveringen då ånyo huset försetts med halmtak.

På sommaren 1955 köpte Mary och Henning Nilsson huset. Under 1960- talet røjde de upp vinden från gamla brända halmrester och inredde två små rum på vinden.

På baksidan av huset låg 1955 en tvättstuga med en kakelugn och indraget vatten.

I denna tvättstuga började Henning arbeta med keramik. Han brände i olika ugnar runt om i Höganäs, bland annat på Höganäsbolaget.

1967 byggde han sin keramikverkstad med egen ugn. Verkstaden används idag av en son som fortsatt med keramiktillverkningen.

Trädgården som finns runt huset finns omnämnd i Claus Lewenhaupts bok, Äng.

Miljöaspekter

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

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 miljöbedömning av planen eller ändringen, 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 med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen finner att så är fallet.

Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför genomförs inte ytterligare miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Planområdet

Avgränsning

Fastigheten gränsar i väster till Höganäs AB's verksamhetsområde, i norr och söder till villabebyggelse i det egna kvarteret samt i öster till Kullagatan. Mellan Kullagatan och fastigheten finns ett smalt grönområde innehållande tillfartsväg och gång- och cykelbana.



Översiktskarta

Markägare

Fastigheten är i privat ägo.

Beskrivning av området

Detaljplanen omfattar enbart den aktuella fastigheten och ersätter helt en detaljplan från den 21 juli 1994. Fastigheten har en uppväxt trädgård.



Verkstad och jordkällare.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplaner

Planområdet ingår i översiktsplanen för Höganäs kommun antagen av kommunfullmäktige i oktober 2002. Detaljplanen strider inte emot översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Den gällande detaljplanen för fastigheten vann laga kraft den 21 juli 1994 och omfattar endast aktuell fastighet. Användningen anges som bostad där hantverk och försäljning är tillåten. Huvudbyggnaden skyddas av en bevarandebestämmelse, q, som reglerar att byggnaden inte får rivas eller förvanskas. Samt *att vid utvändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande kvalitet och utseende väljas, om möjligt, i överensstämmelse med originalutförandet.* Komplementbyggnad får uppföras på fastighetens baksida och uppta maximalt 90 kvm. Fastigheten omslutes av en detaljplan vilken vann laga kraft 28 februari 1955. Den övervägande användningen är bostad med en våning och fristående byggnadssätt. Inom samma plan anges användningen för ett kvarter sydost om nu aktuellt planområde till industri och därmed tillhörande ändamål. Högsta byggnadshöjd anges till 8 meter för industri och 4,5 för bostad.

Förutsättningar och förändringar

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berör planområdet. Skulle vid markarbeten, under mark dolda fornlämningar påträffas, skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Trafik

Fastigheten har sin tillfart från Kullagatan, mellan gatan och fastigheten finns ett område med planteringar, utrymme för gång- och cykeltrafik samt begränsad lokaltrafik. Den nya tillfarten över den planterade ytan föreslås grusas. Detta skall ske i samförstånd med markägaren. Utfarten bör samordnas med intilliggande fastighet och ske vinkelrätt över gång- och cykelbanan ut på Kullagatan. Kollektivtrafik finns på Kullagatan.

Parkering

För den utökade verksamheten föreslås en parkering för erforderligt antal bilar anläggas förutom det egna behovet av parkering för två bilar. Parkeringsplatserna bör ej hårdgöras utan grusas eller förses med armerat gräs eller dylikt.

Teknisk försörjning

All nödvändig teknisk försörjning för ny bebyggelse finns i området.

Planens utformning

Bebyggelsen och förändringar av planbestämmelser

Planförslaget innebär att verkstadsbyggnaden sammanbyggs med en ny byggnadsdel för främst utställning och försäljning.

För bostadshuset kvarstår q-bestämmelsen och kompletteras med en k₁-bestämmelse. Den senaste renoveringen har skett inom bestämmelsernas ram.

7

Positivt är att huset ånyo försetts med väl anlagt halmtak, samt givits en färgsättning som påminner om den troligt ursprungliga. Från att under en period varit utställningslokal, återställs nu byggnaden till bostad.

Med anledning av den nya större byggrätten minskas området med begränsad byggrätt.

Planbestämmelserna innebär att i anslutning till utställnings- och försäljningsverksamheten i gårdsbyggnaden får även café/servering i anslutning till den keramiska verksamheten bedrivas. Begränsad uthyrningsverksamhet är också tillåten.

Konsekvenser

Den föreslagna tillbyggnaden bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för omgivningen.

Medverkande tjänstemän

Stina Hellman planarkitekt

Henrik Ranby stadsantikvarie

PLANAVDDELNINGEN


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Ralph Blomqvist
RB- plankonsult



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Enkelt planförfarande

Detaljplan för fastigheten
Loet 5 i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län



Bostadshuset, foto 2008

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta

Detaljplanen har
upprättats: 2009-03-05, reviderats 2009-04-06
antagits av BN: 2009-04-28
vunnit laga kraft: 2009-05-28

Organisatoriska frågor

Allmänt

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra utökad byggnation på fastigheten samtidigt som platsens och byggnadernas kulturhistoriska värden beaktas och tas till vara.

Tomtmarken är privatägd.

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.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft i början på 2009.

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

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Det behövs ingen utbyggnad av tekniska anläggningar.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Kabelvisning ska ske före igångsättning av markarbeten.

Fastighetsrättsliga frågor

Det är inga fastighetsrättsliga åtgärder nödvändiga.

Gällande tomtindelning upphävs.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun.

Planarbetet sker på fastighetsägaren till Loet 5 bekostnad.

Planavdelningen

Karl-Åke Nilsson

Planchef