

Akt nr:
1284 - P99 / 214

AU\$1284-P99/214

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

HANDLINGAR

1284-P99/214

Upprättade år 1999	Dnr FMI 99/1177
Ärende Detaljplan för HOTELLET 1 i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

1284-P99/214

karta: P₁

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
försrökning eller dylikt.

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

Om oönskad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

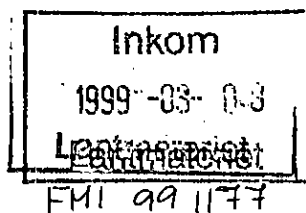
1 band

35 numrerade sidor

— inneliggande karta

1 annan karta

P₁



MEDDELANDE LAGA KRAFT

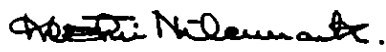
Detaljplan för **HOTELLET 1** i Höganäs tätort, Höganäs kommun.

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har den 27 januari 1999 § 12 antagit detaljplan för Hotellet 1.

Länsstyrelsen har den 16 februari 1999 2 § kap 12 i plan-och bygglagen beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut.

Detaljplanen har därför 1999 -02-23 vunnit laga kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET


Kerstin Nilermark

Kopia till :
Fastighetsbildningsmyndigheten
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad

Registrerad
990517

Detaljplan för

HOTELLET 1 i Höganäs

Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta skala 1:400, med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

samt efter samråd särskilt utlåtande över samråd

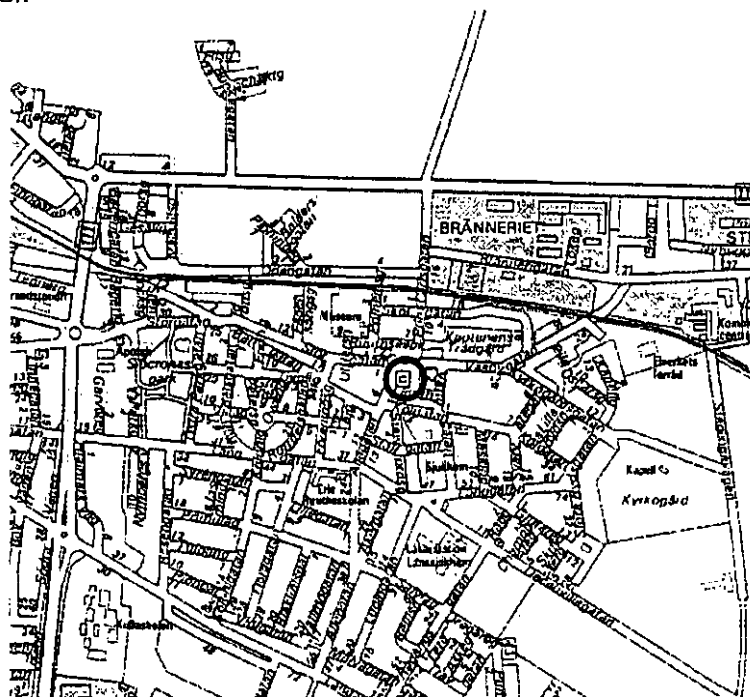
Syfte

Arbetet syftar till att möjliggöra boende i den f.d. hotellbyggnaden vid Gruvtorget på Höganäs Övre. Enligt gällande plan är tillåten användning för huvudbyggnaden hotell, restaurang och kontor, medan bostäder är möjligt endast i de två flyglarna.

Planområde

Planområdet omfattar kvarteret Hotellet som har en yta av 1396 m² samt torgytan framför Hotellet. Kvarteret omfattar tre byggnadsvolymer.

Planområdet gränsar i norr mot Storgatan och Gruvtorget med omkringliggande bostads- och butiksfastigheter, i öster mot Prins Carlsgatan med bostäder, handel och mindre restaurang, i söder mot Lantmannagatan med bostäder samt i väster mot Allégatan med bostäder och handel.



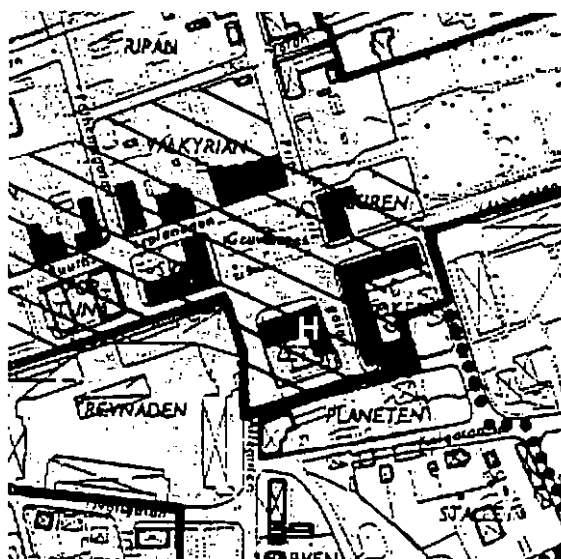
"Hotellet" är beläget på sydsidan av gruvtorget i den östra delen av Höganäs, den del som också brukar kallas för Höganäs övre

Huvudbyggnaden mot Gruvtorget är i gällande plan utlagd som hotell, restaurang och kontor. Byggnaden är q-märkt och får inte rivas och dessutom skall rumsindelning i byggnadens bottenplan samt entréhall så långt som möjligt bevaras. Genom byggnadens placering vid torget och dess användning framhölls vid planändringen 1993 att en viktig del av bevarandet är den offentliga prägel byggnaden har. Av de två flygelbyggnaderna är den västra utlagd som bostäder, och den östra som hotell/restaurang, kontor, bostäder. De nya byggrätter mot väster och söder som lades ut 1993 är idag inte utnyttjade.

Kulturmiljöplan:

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövård och har en särskild betydelse för Höganäs Övre. Stadshotellet är nämnt som en av de äldre offentliga byggnaderna med stort kulturhistoriskt, samhällshistoriskt och arkitektoniskt värde.

Utdrag ur Kulturmiljöplanen från 1993. Hotellet ligger inom Riksintresset för Höganäs övre. Fyllt byggnad står för "juridiskt skyddad byggnad". Hotellet markerat med ett vitt H



Planens innehåll

Hela kvarteret Hotellet får användningen bostäder, handel, hotell/restaurang och kontor. Den idag outnyttjade byggrätten i planens södra del utgår vilket innebär att i stort sett gällande förhållanden får råda när det gäller tillåten byggzon. Därmed kan bättre utemiljö än vad gällande plan medger uppnås; ett krav som följer av att möjlighet till fler bostäder ges genom planändringen.

Övriga bestämmelser finns redan i gällande detaljplan, en översyn har dock gjorts för att nå överensstämmelse med dagens planformuleringar.

Marken inne på gården skall vara tillgänglig för gående samt ytor för lek och rekreation. Torgytan framför hotellet ska ingå i allmän platsmark, torg, och tillföras kommunen genom fastighetsreglering.

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården och i område av kommunen utpekad som lokalt bevarande intresse. Kv Hotellet är en omistlig del av Höganäs Övre och Gruvtorgets kulturmiljö. *Det är av största vikt att den samlade bebyggelsen vidmakthålls och att särskild respekt ägnas det historiska och arkitektoniska samspelet mellan byggnaderna i kvarteret. Särskild omsorg skall iakttas vid renovering, underhåll eller eventuell om-, till-, eller nybyggnad.*

Byggnaderna mot norr och öster är uppförda i nyrenässansstil med typisk rustik bottenvåning och en slätare putsad övervåning. Den detaljrika utsmyckningen såsom ornamenterade fönsterkrön, listverk och byggnadskeramik är ett viktigt uttrycksmedel för fasaden. Entrén med sina omsorgsfullt formade gjutjärnsräcken i övervåningen samt undervåningens balusterdockor och kolonner i bottenvåningen ger ett väsentligt bidrag till byggnadens publika karaktär.

Huvudbyggnaden, det gamla Hotellet, ut mot torget, skyddas genom q och får inte rivas. Användningen för hotellbyggnaden utökas med bostäder under förutsättning att inga fasadändringar görs samt att ursprunglig rumsindelningen i bottenplan bevaras i största möjliga mån. Fasaden skall målas i Höganäsrött och ornament av byggnadskeramik och övrig fasadutsmyckning skall behållas. Vid byte eller renovering av fönster skall detta ske i samråd med och enligt överenskommelse med antikvarie. Fönster skall täckmålas i lämplig kulör (lämpligen grå) i samråd med och enligt överenskommelse med antikvarie och i övrigt ha ett utförande som samspelar med byggnaders stil och ålder, se ovan. Av stor vikt är att entrén inte förvanskas. Taket skall beläggas med gult lertegel.



Hotellets huvudentré med sitt offentliga uttryck. Av stor betydelse är gjutjärnsräckena på det övre planet samt balusterdockorna och kolonnerna i det undre planet

Byggnaden mot öster skyddas genom q och får inte rivas. Fasaden skall målas i Höganäsrött och ornament av byggnadskeramik och övrig fasadutsmyckning skall behållas. Vid byte eller renovering av fönster skall detta ske i samråd med och enligt överenskommelse med antikvarie. Fönster skall täckmålas i lämplig kulör (lämpligen grå) i samråd med och enligt överenskommelse med antikvarie och i övrigt ha ett utförande som samspelar med byggnaders stil och ålder, se ovan. Taket skall beläggas med gult lertegel. I byggnaden finns idag ett antal fönster som förmodas vara ursprungliga och därför kan användas som förebild vid eventuellt byte av fönster.

Byggnaden mot väster och byggnaden i fastighetens sydöstra hörn skall utformas enligt f, vilket innebär att byggnaden så länge den inte rivs, skall vid om- och tillbyggnad skyddas och bevaras i ett ursprungligt skick. I övrigt får gällande förhållanden råda fram till det att byggnaden rivs. Ny byggnad skall underordna sig hotellet samt anpassas till denna i volym, form, färg och material. Snickerier och fönster skall utföras i täckmålat trä. Vid ny byggnad om två plan i väster skall en öppning om 2.5m lämnas öppen mellan den nya byggnaden och Hotellet. Detta för att kunna lämna befintlig fasad på hotellets andra våning i nuvarande skick. Längs med den västra byggnadens östra sida tillåts trappor och loftgång om en bredd om tre meter. Även för dessa ställs samma utformningskrav som ovan. En till viss del god förebild kan vara balkongpartierna i kv Fortuna med sin lätta konstruktion och enkla smidesräcken i järn.

Kv Fortuna med sin lätta balkongkonstruktion vilken till viss del skulle kunna fungera som en god förebild för eventuella loftgångar



Kommunens parkeringsnorm gäller vid beräkning av parkeringsplatser och behovet av parkering skall redovisas vid bygglovsansökan, bygglov får dessutom inte ges före det att tillfredsställande parkeringslösning redovisas. Högst 20 platser för gäster eller kunder kan accepteras som gatuparkering. Parkering för boende eller ev. anställda ska ske på Nordenfeldt 1, en parkeringsanläggning iordningställd av kommunen för detta ändamål. En särskild parkeringsutredning för området kring Gruvtorget finns daterad till 1993-01-21 med tillägg daterat till 1998-11-02

Övriga frågor

- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
- Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och områdesplanen samt är förenlig med Naturresurslagen
- Inga kända fasta fornlämningar finns inom området. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid markingrepp,

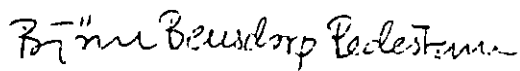
skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden

- Rivningsmaterial, som t.ex. taktegel, skall så långt som möjligt återanvändas vid nybyggnation
- För buller inomhus i bostad bör Naturvårdsverkets riktlinjer följas vid nybyggnation eller motsvarande; 30 dBA. Detta gäller såväl trafikbuller som ev. störningar från annan verksamhet

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1998-11-02

Redaktionellt tillägg har gjorts avseende Naturvårdsverkets riktlinjer för buller 1999-01-12.


Kerstin Nilermark


Björn Bensdorp-Redestam

Detaljplan för
HOTELLET 1 i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att möjliggöra boende i den f.d. hotellbyggnaden vid Gruvtorget på Höganäs Övre. Sedan tidigare tillåts handel, hotell/restaurang och kontor. Fastigheten är privatägd.

Ansvarsfördelning

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft i anslutning till årsskiftet 1998/1999.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

ÖVRIGA FRÅGOR

Parkering finns inte på fastigheten. Vid bygglovsansökan ska tillfredsställande parkeringslösning redovisas. Parkeringsköp kan ske på Nordenfeldt 1. Parkeringsutredning för området kring Gruvtorget daterad 1993-01-21 med tillägg 1998-11-02 finns bilagt denna beskrivning. Kommunens parkeringsnorm gäller.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten ska avstå mark i norr till allmän platsmark, torg. Ytan är i anspråktagen för torg.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planarbete täcks av särskild avgift genom avtal. Kostnader för fastighetsbildning fördelas efter erhållen nytta.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1998-11-02

Tillägg till

PARKERINGSUTREDNING FÖR OMRÅDET KRING GRUVTORGET

Höganäs kommun, Skåne Län

Syfte

Arbetet syftar till att visa på det förändrade parkeringsbehovet vid planändring gällande användning i kvarteret HOTELLET samt fastigheten NORDENFELDT 1.

Bakgrund

En parkeringsutredning för området kring Gruvtorget upprättades 1993-01-21 i samband med de planarbeten som då skedde för de kringliggande kvarteren Kringlan, Nordenfeldt, Valkyrian och Hotellet.

Parkeringsutredningen har åter aktualiserats i samband med att planändring berörande tillåten användning för kv Hotellet samt fastigheten Nordenfeldt 2 utreds.

Observera att sedan parkeringsutredningen skrevs har parkeringsnormen rörande Handel ändrats från 44 p-platser/1000m² till 35 p-platser/1000m².

Tilläggets innehåll

En beräkning av det nya behovet för kv Hotellet visar på följande exempel:

Alternativ	Behov
Boende	22 platser
Kontor	45 platser
Butiker i bottenplan + boende i övriga plan	28 + 14 → 42 platser
Butiker i bottenplan + kontor i övriga plan	28 + 27 → 55 platser
Restaurang i "Hotellets" bottenplan + handel i övriga byggnaders bottenplan + kontor i övriga plan	32 + 15 + 27 → 74 platser

En beräkning av det nya behovet för fastigheten Nordenfeldt 1 visar på följande exempel:

Alternativ	Behov
Boende	6 platser
Butiker i bottenplan + boende i övriga plan	13 + 2 → 15 platser
Butiker i bottenplan + kontor i övriga plan	13 + 4 → 17 platser
Kontor	12 platser
Föreningslokal	12 platser

Den tidigare parkeringsutredningen visar på att kv Hotellets parkeringsbehov med nuvarande användning varierar mellan 29 till 66 platser beroende på byggnadernas användning. Enligt utredningen skulle det maximalt saknas upp till 49 platser vid en exploatering av kv Hotellet och kv Kringlan. Fastigheten kringlan 7 har idag köpt in sig på 6 p-platser i kv Nordenfeldt och fastigheten Kringlan 9 har köpt in sig på 5 p-platser i samma kvarter. Senaste uppgifter 1998-10-29.

2/

Enligt de nya användningen inom kv Hotellet och fastigheten Nordenfeldt 1 ökar parkeringsbehovet teoretiskt för kv Hotellet från maximalt 66 platser till 74 platser, en ökning med åtta platser. Runt kv Hotellet finns det idag möjlighet för ca 20 st kantstensparkerade bilar. För fastigheten Nordenfeldt 1 ökar detta behov från ca 2 platser (beräknat på normen för skola), upp till maximalt 17 platser, en ökning med 15 platser. Detta innebär att behovet maximalt kan öka med totalt sett 23 platser.

Parkeringen i kv Nordenfeldt har idag 66 platser av vilka 11 är uthyrda. I övrigt har parkeringen en mycket låg beläggning varför utrymme torde finnas för framtida exploateringar att köpa in sig. I övrigt föreslås att bestämmelsen "Bygglov inte får ges före det att tillfredsställande parkering redovisas" införs som planbestämmelse i planen för kv Hotellet och i tillägget till plan för Nordenfeldt 1.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1998-11-02