



Akt nr:

1284 - P451

AU\$1284-P451

Upprättade år 2011	Ärendenummer M092621
Ärende Detaljplan för del av kv Linden m fl, Odengatan i Höganäs stad	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör ,

.....1.... band

.....85.... numrerade sidor

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

.....1^f.... andra kartor

1284-P451

P



HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet
Vänersborg

2011-03-17

Dnr.....

2010-10-21

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för Kv. Linden m.fl Odengatan Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2009-03-26 §23 antagit detaljplan för Kv. Linden m.fl Odengatan Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av Länsstyrelsen i Skåne län 2009-11-17 och av Regeringen 2010-09-09.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 9 September 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

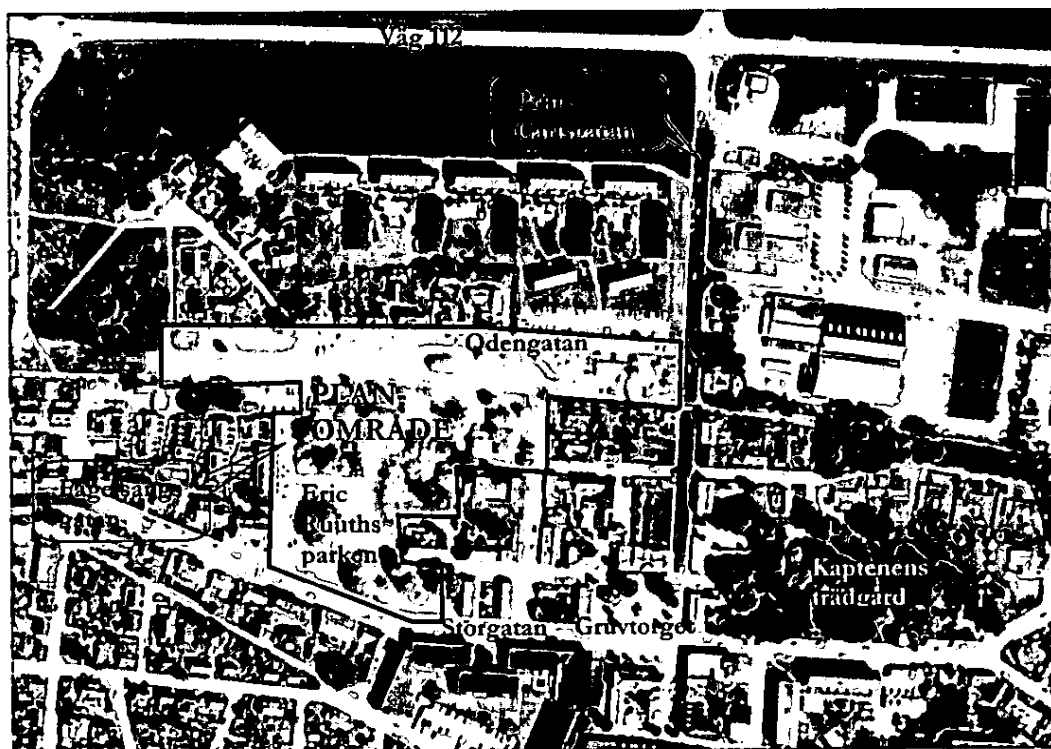


HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT
NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för del av
Kv Linden m fl, Odengatan, i Höganäs stad
Höganäs kommun, Skåne län**



HANDLINGAR

Program
Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-12-12 (red. ändring 2009-02-13)

antagits av KF: 2009-03-26

vunnit laga kraft: 2010-09-09

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse, både en- och flerbostadshus i anslutning till Eric Ruuthsparken och inom det gamla spårområdet. Syftet är också att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog senast 2008-05-06 åt planavdelningen att genomföra planprocess för del av Höganäs 34:60 mm, Odengatan, i Höganäs stad för nya bostäder.

Program

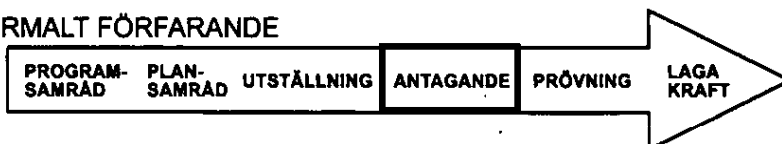
Ett planprogram upprättades den 8 maj 2008. Samrådsmöte angående planprogram ägde rum den 23 juni 2008. Programmet omfattade tre skissförslag på placering av hus och efter avslutat samråd och inkomna synpunkter har placeringen av husen bearbetats. Planprogram och planförslag omfattar samma planområde.

Placeringen av flerbostadshusen har ändrats till att hamna inom område som är planlagt för bebyggelse. Ändringen har gjorts för att värna om Eric Ruuthsparken och för att kunna behålla en sammanhållen parkyta där man kan spara många av de gamla trädindividerna. Dessutom har förslaget ändrats för att få bättre en boendemiljö och få en bättre parkeringslösning, som inte ligger i parken och är nära bostäderna.

Planförfarande och planprocess

Detaljplanen för Kv Linden m fl handläggs med normalt planförfarande, d v s plansamråd och formell utställning. Planen antas av kommunfullmäktige. Planarbetet utgår ifrån en tidplanering som innebär att planen antas första kvartalet 2009.

NORMALT FÖRFARANDE



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.

Behovsbedömning

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.

En behovsbedömning enligt PBL har upprättats den 8 maj 2008 och har samrådsbehandlats. 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

Planområdet är ca 31 000 m². Planområdet ligger i östra Höganäs och avgränsas av Storgatan i söder, Fågelsångsgatan i väster, Odengatan i norr och Prins Carlsgatan i öster. Två bostadsfastigheter, Kajan 1 och 2, ansluter till Prins Carlsgatan i öster. Området omgärdas av bostadsbebyggelse samt servicebebyggelse, som museum och restaurang. Området framgår av kartan nedan.



Markägförhållanden

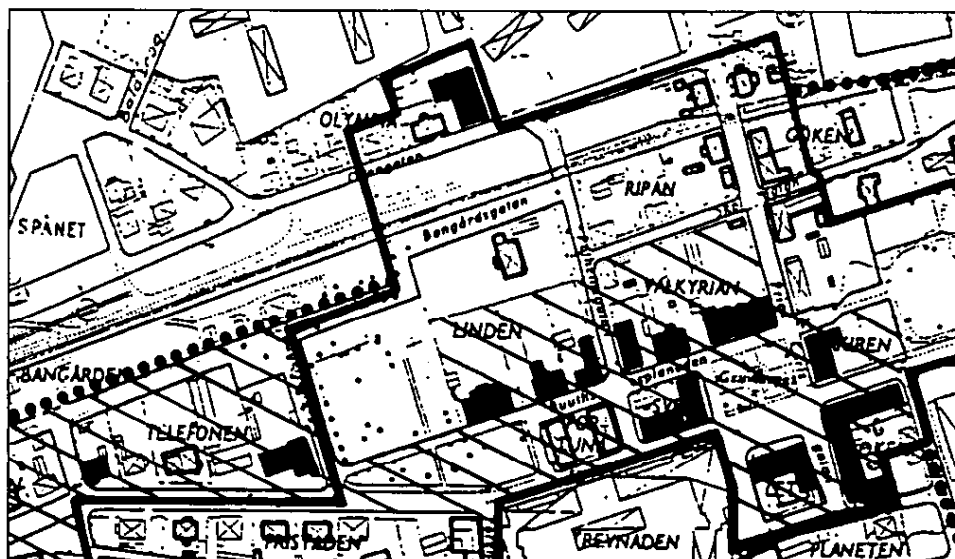
Marken ägs i huvudsak av Höganäs kommun. Fastigheterna Kajan 1 och 2 är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, antagen 2002 och aktualiserad 2005, redovisar området som park- och tomtmark samt grönstråk med befintlig cykelväg.

Planområdet finns redovisat i kommunens **kulturmiljöplan**, 1993, se bild på sidan 4. I kulturmiljöplanen redovisas gränsen för riksintresse kulturmiljö (tjock heldragen linje) samt gränsen för lokalt bevarandebetänke (tjock prickad linje). Av bilden framgår också kulturskyddade hus, q-märkta (svarta ifyllda byggnader) och andra för kulturmiljön värdefulla byggnader (konturmarkerade byggnader).



I kulturmiljöplanen lyfts rekommendationer fram. Av den framgår: *"Inom riksintresset Höganäs Övre bör rivningar av byggnader i yttersta undantagsfall få ske.... Tillbyggnader och ombyggnader bör få kunna ske, förutsatt att dessa inte äventyrar de kulturhistoriska värdena. Särskilt stora krav på sådana förändringars arkitektoniska utformning bör ställas, liksom på exteriöra material och färg inom området. När nya detaljplaner upprättas bör dessa syfta till att komplettera skyddet av riksintresset."* (utdrag ur kulturmiljöplan, 1993)

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom området ska skyddas för att värna om riksintresset. Kommunen gör bedömningen att ny bebyggelse kan tillföras utan att betydligt påverka riksintresset. Ny bebyggelse ska inte utgöra kopior av den äldre bebyggelsen men höga krav på arkitektonisk utformning, material och färg är centralt för att fånga upp områdets karaktär samt ta hänsyn till riksintresset. Planarbetet ska utreda hur bebyggelsen ska utformas och hur den ska placeras. Vidare ska planarbetet utreda sambanden mellan och utbredningen av Erik Ruuthsparken och Forsanderska villans trädgård samt hus dessa ska bevaras och utvecklas.

Riksintressen

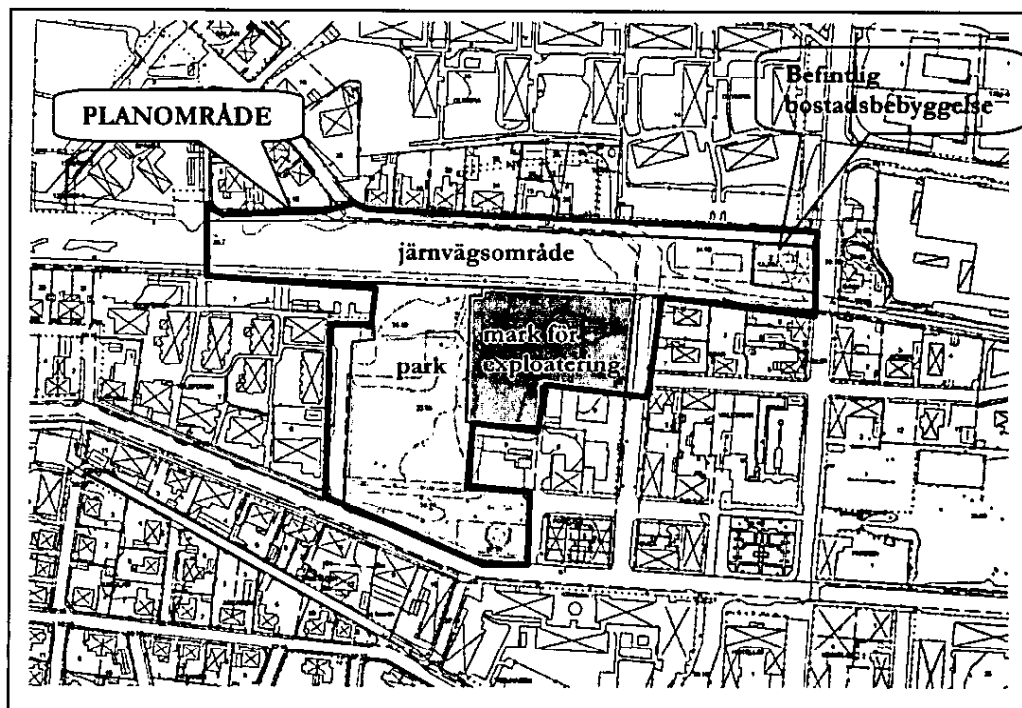
Planområdet ligger inom riksintresse Kustzon och större delen inom riksintresse Kulturmiljövård. Den västliga delen av det före detta järnvägsområdet ligger utanför gränsen för riksintresse Kulturmiljövård.

Riksintressets bevarandemotiv är att Höganäs övre är en av Höganäs stads två historiska kärnor. *"Området är en av de bäst bevarade bruksmiljöerna i Skåne. Inom Höganäs Övre rymmer kulturhistoriska värden såväl vad gäller stadsbild som enskilda byggnader. Till de intressantaste stadsplaneringsinsatserna i Höganäs hör rutsnätsplanen vid Gruvtorget från 1802... Inom Höganäs Övre finns det en rad äldre offentliga byggnader med stora kulturhistoriska, samhällshistoriska och arkitektoniska värden...."* (utdrag ur kulturmiljöplan, 1993)

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner. Från och med den befintliga cykelvägen och norrut finns en gällande detaljplan från 1986 för järnvägstrafik. Söder om cykelvägen finns en detaljplan från 1985 där marken i väster är planlagd för park och i öster för bostadsbebyggelse. Där den öppna förskolan ligger, Forsanderska villan, är marken planlagd för bostadshus i två våningar.

Ungefärliga markförhållanden redovisas i bild, se nedan. Vita fält är företrädesvis gatumark, alternativt parkering.



Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsavtal för Odengatan mm mellan Höganäs kommun och Veidekke Bostad AB beslutades 2007-12-03 i kommunfullmäktige. Området ska huvudsakligen exploateras för bostads- och äganderätter. En del av exploateringsavgiften skall användas till att iordningställa Eric Ruuthsparken till en attraktiv stadsparksmiljö som färdigställs samtidigt med exploateringsarbetenas genomförande. Dessutom ska i planprocessen noggrant pröva husens, med tillhörande parkeringsplatser, placering i syfte att skapa största möjliga upplevda parkyta.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik, områdets utveckling

Bebyggelsehistoria före 1885

Gruvsamhället Ryd (Höganäs övre) etablerades år 1802 och utgick från en stadsplan med ett småskaligt rutnät och ett centralt torg, Gruvtorget. Gatustrukturen grundlades då och idag kan man se spår av gatan mot gruvorna i nordväst via Plöningegatan. Kaptenens trädgård är ifrån denna tiden.

Kring 1850 byggdes ungefär samtidigt Forsanderska villan som bostad till gruvingenjörer. Forsanderska villan uppfördes som en symmetrisk vitputsad villa med rumsfil i väster mot en romantisk trädgård med slingrande gångar. Detta redovisas på 1867 års höganäskarta. Trädgården sträckte sig fram till Plöningegatan som anslöt till Ruuthsplanaden mellan Kyrskolan och Doktorsbostaden.

Eric Ruuthsparken

Eric Ruuthsparkens ursprung var sannolikt en västlig läplantering för gruvssamhället. På en karta från 1839 finns ännu ingen antydning till park. På 1867 års karta redovisas Forsanderska villans trädgårdsanläggning och ett grönt område i Eric Ruuthsparkens östra del. I parkens sydöstra del låg mellan 1800-talets mitt och 1930-talets Brukskyrkan och här avtäcktes år 1861 Eric Ruuths-statyn. Eric Ruuthsparkens utvidgning mot väster (Fågelsångsgatan) sammanhänger sannolikt med tillkomsten av järnvägsstationen Höganäs övre på 1880-talet. På äldre kartor redovisas en stationsplan runt stationshuset och en särskild gata, Bangårdsgatan, söder om järnvägsområdet. Detta innebär att den nuvarande Eric Ruuths-parkens nordligaste 20 meter inte fick karaktär av grönområde förrän relativt sent. På en stadsplan från 1960-talet är träd markerade vid stationshuset. Det förefaller som om en plantering vid stationshuset senare kom att integreras i Eric Ruuthsparken.

Stationsområdet 1885-1919

1885 invigdes järnvägen vilket innebar en stor förändring för området. Längs nuvarande Odengatan lades en bangård ut och trafiken drogs om från Plöningegatan till Polhemsgatan. Ett envånings stationshus i tegel uppfördes i slutet av nuvarande Fågelsångsgatan. Längre mot väster uppfördes på bangårdens södra sida ett godsmagasin med lastramp och på dess norra sida ett lokstall i tegel med två portar. Det ursprungliga stationshuset kom ganska snart att byggas ut, både på höjden och på längden. I anslutning till järnvägsstationen etablerades flera verksamheter.

Norr om bangårdsområdet uppfördes från 1890 flera av bostadshusen som idag ligger norr om Odengatan. I den östra delen av området, vid gamla taxi, etablerades en timmerhandel med rödfärgade magasinsbyggnader. Stationsområdet redovisas på 1910 års stadskarta.

Bebyggelsehistoria efter 1920

I slutet av 1910-talet anlades en ny bangård i Höganäs i ett västligare läge och en ny järnvägstation byggdes. Detta innebar att bangården på Höganäs övre miste sin betydelse.

Relativt få bebyggelseförändringar genomfördes före 1960-talet. Då revs Godtemplarhuset och stationshuset samt timmerhandeln avvecklades. Bostadsområdet norr om Odengatan byggdes ut. Höganäs taxi etablerade sig på platsen i en enklare byggnad.

År 1971 nedlades persontågtrafiken till Höganäs. Höganäsbolaget byggdes nya växlingsspår på Höganäs övre för godstrafik 1980 med godstrafiken upphörde sedan 1992. Några år senare brann de gamla lokstallarna. Byggnaderna och järnvägsspåren revs upp därefter. Järnvägsbanken Höganäs-Kattarp iordningställdes som cykelväg. Den senaste förändringen innebar att Höganäs taxi under 2007 lämnat området.

Park/Natur

Mark

Planområdet är förhållandevis plant. Marken sluttar svagt åt nordväst och största höjdskillnaden inom planområdet är en meter.

Området kring gång- och cykelvägen är en del av det gamla järnvägsområdet. Inom områdets östliga delar, mellan Odengatan och gång- och cykelvägen, låg tidigare en trävarufirma, impregnering har ej förekommit. Eftersom området ligger inom det gamla järnvägsområdet har miljögeoteknisk markundersökning och geoteknisk undersökning framtagits inom planområdet (Tyréns, 2008-11-24).

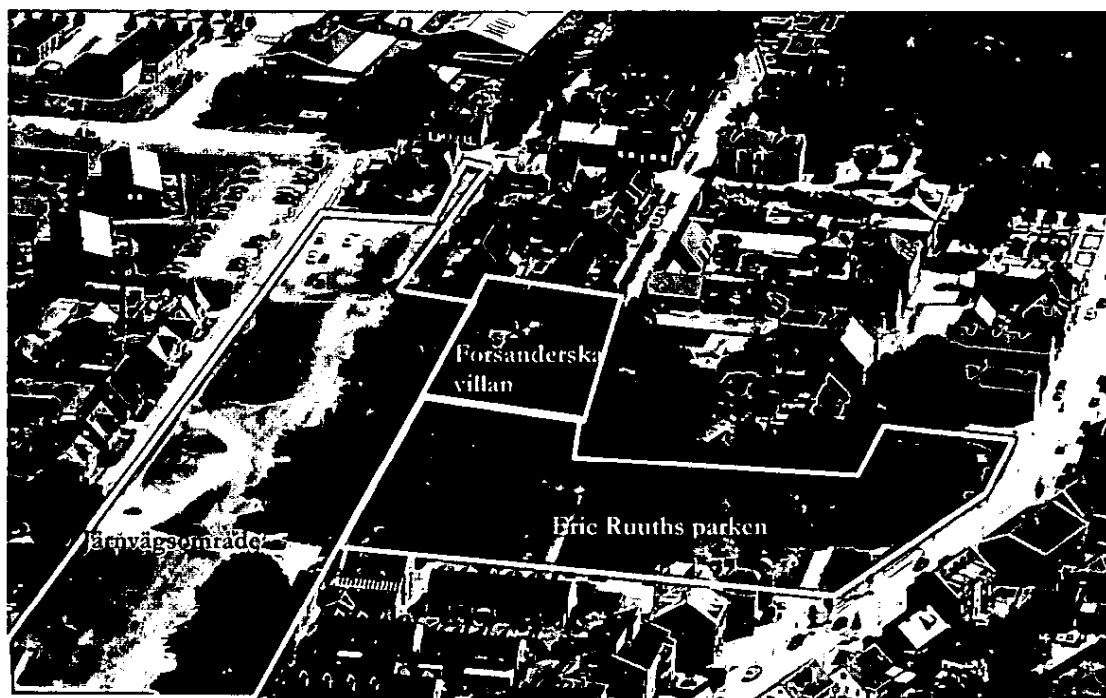
Jordlagren utgörs generellt av fyllning bestående av sand, sten och grus som underlagras av fyllning bestående av slagg, aska, kol och skiffer med visst inslag av tegel. Underliggande naturliga jordar består av silt, lera och gytta vilande på sand. Grundvattnet bedöms ligga ca 1,6-2,8 meter under markytan.

Analysresultaten jämförs med Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Känslig markanvändning används för t ex bostäder. Provtagningar har gjorts i både jord och vatten. I 33 provgropar fanns tre avvikande jordvärden där hantering kommer ske i samråd med miljöavdelningen.

”Resultaten från utförd miljögeoteknisk undersökning av mark och grundvatten inom kv. Linden/Odengatan, tyder generellt på låg föroreningsituation och att tidigare bedrivna verksamheter inom området ej har medfört förorening av mark eller grundvatten av betydelse.”

”Sammantaget bedöms riskerna miljö- och hälsoeffekter med avseende på mark- och grundvatten föroreningar som mycket små. Markmiljön och grundvatten i undersökningsområdet bedöms inte vara påverkat av tidigare verksamheter i den utsträckning att någon negativ risk för människors hälsa eller miljön bedöms kunna uppstå. Skyddsvärdet av organismer och ekosystem i marken bedöms som måttlig. Med hänvisning till de låga föroreningshalterna i jord och grundvatten som konstaterats i denna undersökning, bedöms därför ingen risk för vare sig människors hälsa eller miljön föreligga.” (Tyréns 2008)

Förslag till hantering av de svagt förorenade fyllnadsmassorna ska godkännas av miljöavdelningen innan schaktarbeten påbörjas.



Planområdet omfattas framförallt av Eric Ruuthsparken, Forsanderska villans trädgård och det gamla järnvägsområdet.



Foto: T.v. Det före detta järnvägsområdet. T.h. Eric Ruuthsparken söderifrån.

Vegetation

Eric Ruuthsparken är en park som domineras av klippta gräsytor och solitära träd. I den norra och östra delen finns en ridå av naturlig plantering. Det finns överståndare av bl a bok, lind, hästkastanj, tysklönn, ask och avenbok. I mellanskiktet finns uppslag av lönn, rönne, fläder, ask, alm och hagtorn samt trädgårdsväxter som schersmin och snöbär. I markskiktet finns framförallt nässlor, kardborrväxter och jätteslide. Parkens trädbestånd har inventerats (Helgessons trädjänst 2008-08-26) och man kan konstatera att trädbeståndet är av varierad kvalitet. Vissa träd går att spara och andra bör tas bort. Framförallt behövs underhållsåtgärder både vad gäller beskärning av träden och markförhållanden. Träden har ett ganska högt liggande rotsystem vilket orsakats av att området är fuktigt även under vegetationsperioden. För att kunna skydda träden behöver de stå fredade och dagvatten bör inte avledas in i parken.

Det gamla järnvägsområdet består av klippt gräsmatta och en naturlig plantering i ytan som gränsar mot Eric Ruuthsparken. I den nordöstra delen finns björnbär av olika arter, varav hallonbjörnbäret (*Rubus pruinosa*) är rödlistat. Hallonbjörnbäret riskerar idag att försvinna då det armeniska björnbäret håller på att ta över.

Det har tidigare funnits ett exemplar av oljedådra (*Camelina sativa*) i planområdet. Lokalen där den stod är idag en grusad yta och fler exemplar av arten har inte påträffats, enligt uppgift från Miljöavdelningen.

Forsanderska villan omgärdas av en gammal trädgård med ett antal gamla träd. Det är framförallt tre individer som väldigt stora och skapar karaktär. Framför huset står ett stort tulpanträd (*Liriodendron tulipifera*) och i trädgården bakom huset står en stor lind i den norra delen och en stor bok i den södra delen.

Landskapsbild

Eric Ruuthsparken förbinds med Kaptenens trädgård genom Ruuths Esplanaden. Ruuths Esplanaden bildar en tydlig axel mellan de två parkerna. I Eric Ruuths parken finns fortfarande kvar några hästkastanjer som tidigare utgjorde en allé. Sambandet mellan parkerna är viktigt att värna och framhäva.



Foto: Axeln från Eric Ruuthsparken mot Kaptenens trädgård i öster.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde för radon.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Inom planområdet finns två bostadshus. Den gamla gruvingenjörsbostaden, Forsanderska villan, är välbevarat och har en säregen karaktär inom Höganäs övre. Byggnaden nyttjas idag som öppen förskola. Huset är utsläckt i gällande detaljplan men detta har aldrig genomförts. Fastigheterna Kajan 1 och 2 är ett välbevarat parhus längs Prins Carlsgatan och ligger inom riksintresset och är redovisat som byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön i kommunens kulturmiljöplan.

Bebyggelsen kring Gruvtorget domineras av putsade stenhus med rödfärgade fasader och gulgrå melerade takpannor. Vid Prins Carlsgatan dominerar putsade stenhus. Den äldre bebyggelsen karaktäriseras av rektangulära byggnadskroppar med sadeltak. Längs Odengatan ligger det gamla mejeriet och flera egnahemshus med relativt stora volymer

med markerade frontespiser. Inom den gamla bruksbebyggelsen vid Gruvtorget dominerar tvåvåningshus med taklifthöjder omkring 6 m. Vid bangårdsområdet har tidigare legat tre relativt storskaliga tegelbyggnader. Godtemplarhuset hade en taklifthöjd på över 7 meters höjd, dubbla frontespiser och en nockhöjd om ca 11 meter. Det gamla stationshuset och lokstallet bör ha haft taklifthöjd om ungefär 6-7 meter och nockhöjder omkring 9-10 m.



Foto: T.v. Forsanderska villan, som idag är öppen förskola. T.h. Kyrkskolan, som utgör en kulturhistoriskt värdefull och karaktäristisk byggnad inom riksintresse Kulturmiljö, Höganäs Övre.



Foto: T.v. Fastigheterna Kajan 1 och 2. T.h. Bebyggelsen längs Odengatan med det gamla mejeriet i förgrunden.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Höganäs stad med det breda utbud av offentlig och kommersiell service som finns. Inom planområdet ligger en öppen förskola.

Tillgänglighet

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan prövas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste vara på vilka plan.

Friytor

Planområdet utgörs idag till stor del av parkmark samt gräsytor och bidrar med friytor, både för lek och rekreation. Gång- och cykelvägen utgör ett grönt stråk genom Höganäs och förbinder de olika delarna av staden. Kaptenens trädgård ligger ca 200 meter rakt österut från Eric Ruuthsparken. Inom området ligger en öppen förskola där det finns möjlighet till lek. Drygt en kilometer väster om planområdet ligger kommunens badstrand och hamn.

Gator och trafik

Planområdet har god trafikförsörjning. I söder ligger Storgatan, som har gång- och cykelväg på båda sidorna. I väster ligger Fågelsångsvägen, en återvändsgata som försörjer bostäder inom kvarteret Telefonen. I norr ligger Odengatan, en återvändsgata som försörjer bostadsbebyggelse. I öster ligger Polhemsgatan, en återvändsgata som leder till museet och Forsanderska villan.

I den norra delen av planområdet ligger en separerad gång- och cykelväg i öst-västlig riktning i den gamla järnvägssträckningen. Detta förbinder de olika delarna av Höganäs stad.

Norr om Odengatan och väster om Fågelsångsvägen finns samlade parkeringar för intilliggande flerbostadshus.

Nya trafikmätningar har genomförts i november 2008 på Storgatan, strax väster om Fågelsångsgatan, på Polhemsgatan, Skolgatan samt på Odengatan. På Storgatan uppmättes årsmedeldygnstrafiken till 4 425 fordon/dygn (en minskning med nästan 1000 fordon från mätningar gjorda 2003). Medelhastigheten ligger på 37 km/h, d.v.s. något under hastighetsbegränsningen på 50 km/h. Årsmedeldygnstrafiken uppmättes till 105 fordon/dygn på Polhemsgatan och till 95 fordon/dygn på Skolgatan. Medelhastigheten på dessa gator ligger på ca 20 km/h. Årsmedeldygnstrafiken på Odengatan uppmättes till 330 fordon/dygn. På Prins Carlsgatan kvarstår mätningar från 2003 där årsmedeldygnstrafiken uppmättes till 3 844 fordon/dygn.

Söder om Eric Ruuthsparken stannar kollektivtrafiken med turer inom kommunen och till Ängelholm.

Störningar

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid 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 men då måste man ta i beaktande att mätstationen finns i anslutning till busstorget.

Teknisk försörjning

Planområdet är utbyggt med kommunalt vatten och avlopp.

Utbyggnad av fjärrvärme pågår längs Polhemsgatan och söder om Odengatan. En äldre gasledning ligger också söder om Odengatan.

Teleledningar finns framförallt i gatorna och korsar järnvägsområdet i Polhemsgatans förlängning. Här finns också en större digital TV-ledning.

En transformatorstation ligger i den nordvästra delen av parken.

Närmsta återvinningsstation ligger vid Citygross, ca 250 meter från planområdet.

Kulturmiljöanalys

Nyexploatering inom område för riksintresse för kulturmiljövård måste noggrant analyseras och avvägas gentemot andra intressen. Nedan följer ställningstagande som är baserade på en närmre beskrivning och analys av riksintresset (Odengatan – Bebyggelsehistoria och ställningstagande till del av riksintresset för kulturmiljövård Höganäs Övre, 2008-03-05).

- 1) Järnvägsmiljön på Höganäs övre är till största delen borta. Det bedöms inte påverka riksintresset negativt att bebygga det gamla bangårdsområdet.
- 2) Forsanderska villan med trädgård och Eric Ruuthsparken utgör delar av riksintresset som måste hanteras med varsamhet. Historiskt sett har parken varit mindre i norr och ett stationshus funnits här, vilket måste vägas in i tolkningen av vad man idag kan bygga.
- 3) Den nordligaste delen av Eric Ruuthsparken är en rest av järnvägens skyddsplantering. Det finns inte tunga kulturmiljöskäl att motsätta sig viss bebyggelse här. Den södra delen av parken är däremot definitivt av betydelse för riksintresset.
- 4) Nybebyggelse bör anpassas till riksintresset. Den skall utgöra ett positivt tillskott och inte vara så visuellt högljudd att den slår ut, tar över eller försvårar upplevelsen av den befintliga kulturmiljön. Höjden på bebyggelsen skall dels anpassas till Gruvtorgsmiljön, dels ta sin utgångspunkt i de äldre byggnader som finns och har funnits på platsen.
- 5) Lämpliga utgångspunkter för gestaltning är rektangulära byggnadskroppar och sadeltak lagda i rät vinkel i förhållande till den befintliga strukturen. Lämpliga fasadmaterier och färger är gulgrått melerade lertegelpannor, putsade fasader i Höganäsroött och ockragula/ljusa nyanser samt tegelfasader. Ett identitetsbärande element i Höganäs är det keramiska traditionen.

PLANFÖRSLAG

Planen innebär att man skyddar befintlig bebyggelse inom området. Byggrätterna som ligger på Linden 1, Forsanderska villan, ersätts med nya byggrätter med en annan placering så att Forsanderska villan kan bevaras. Ny bebyggelse föreslås inom det före detta järnvägsområdet norr och söder om cykelvägen. I samband med exploateringen ska Eric Ruuthsparken iordningsställas.

Park/Natur

Mark

Förslag till hantering av de svagt förorenade fyllnadsmassorna ska godkännas av miljöavdelningen innan schaktarbeten påbörjas, se resultat av utredningar under förutsättningar.

Vegetation

Planen innebär att Eric Ruuthsparken bibehålls i nuvarande omfattning och bibehålls som parkmark. Det finns utvecklingsplaner för parken som innebär att man återskapar alléer längs Fågelsångsgatan och längs axeln mot Kaptenens trädgård. Idéer finns också på att rama in parken med en lägre häck för att skapa en bättre rumsbildning och att öppna upp mot gång- och cykelvägen i norr för att öka tillgängligheten.

Planen medger att delar av Forsanderska villans trädgård blir kvartersmark för flerbostadshus. Detta innebär att delar av den naturlikna planteringen kommer att tas bort. Framsidan och delar av baksidan bevaras och tulpanträdet på framsidan förläggs med marklov.

Norr och öster om Forsanderska villan finns ett bestånd av hallonbjörnbär. De är idag utsatta för igenväxning och riskerar att försvinna. Planen medger parkering inom den delen av planområdet och för att bevara björnbären föreslås de flyttas till en annan plats i samarbete med miljökontoret. Vilken plats kommer bestämmas med miljökontoret under exploateringsfasen.

Skydds- varsamhetsbestämmelse

Planen innebär att Eric Ruuthsparken får varsamhetsbestämmelse i den södra delen av parken vid förändring. En traditionell parkgestalt ska eftersträvas. Dessutom ska Ruuthsesplanadens raka linje bevaras och vid eventuella förändringar förstärkas. Planteringen vid skulptur och minnesplatta ska anpassas och förstärka dessa element. Vidare är det på sikt att allén utmed Fågelsångsgatan återplanteras.

Eric Ruuths-statyn och minnesplattan över Höganäs gamla kyrka föreslås få skyddsbestämmelse och ska bevaras och vårdas.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse, bevarande

Planen innebär att befintliga hus får skyddsbestämmelse, d v s Linden 1, Forsanderska villan, och fastigheterna Kajan 1 och 2. Forsanderska villan får en bred användning för att kunna rymma befintlig verksamhet samt att kunna fungera som ett komplement till

Höganäs museum eller annan centrumverksamhet. Kajan 1 och 2 bibehåller sin användning som bostad.

Inom fastigheten Linden 1 ges möjligheten att bygga till längs den södra fastighetsgränsen för att möjliggöra en koppling till nuvarande museum. Denna tillbyggnad föreslås få en vitputsad eller genomsiktig fasad. Fastigheten Kajan 1 får möjligheten att bygga till söderut likt tillbyggnaden på Kajan 2. Båda fastigheterna får en utökad byggrätt vad avser komplementbyggnader till 60 kvm. I övrigt finns utformningsbestämmelser för att bevara byggnadernas särdrag med putsade fasader och tak i gult lertegel. Enklare komplementbyggnader, t ex förråd kan utformas i annat material.

Ny bebyggelse

Totalt omfattar planen, enligt exploateringsavtal, ca 54 nya lägenheter. Nybyggnation inom planområdet kan delas in i två delar, norr om cykelvägen, längs Odengatan, och inom Kv Linden. Illustrationer redovisar ett möjligt alternativ till utformning av ny bebyggelse.

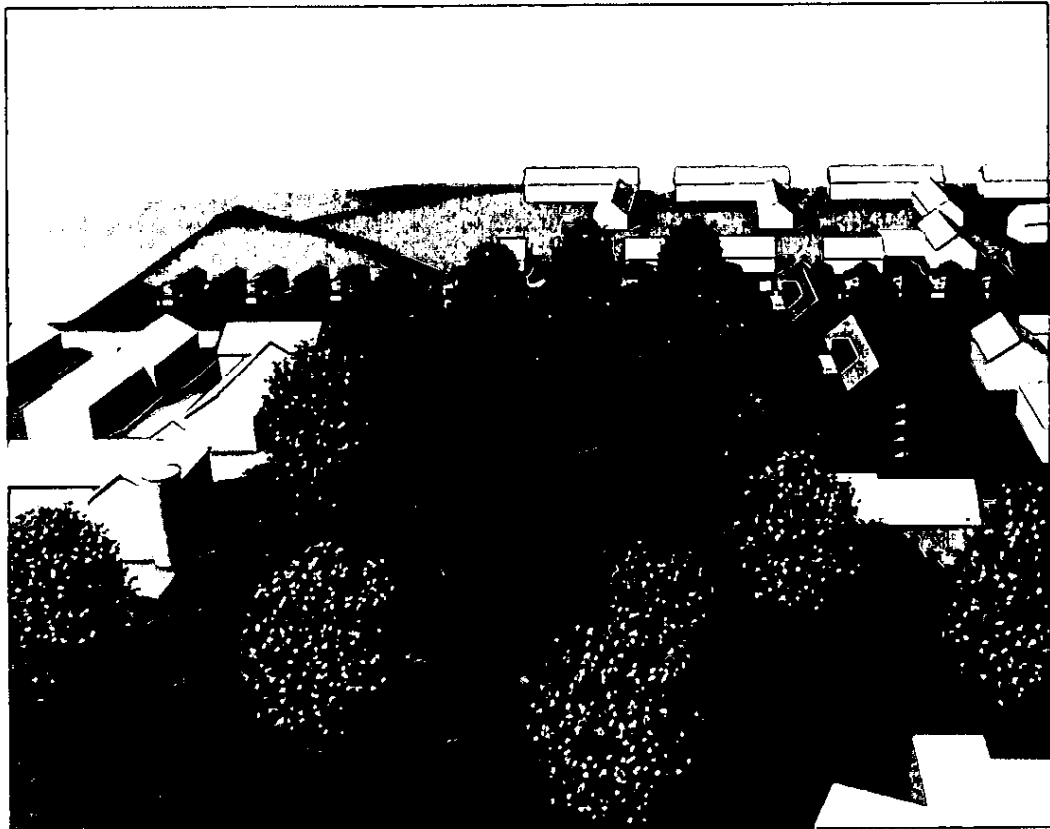


Illustration 1: Flygperspektiv från söder.

Bebyggelse längs Odengatan

Planen omfattar enbostadshus inom det före detta järnvägsområdet. Här kan en blandning av fristående villor, par- eller kedjehus i 1½-2 våningar uppföras. Detta innebär hus som har ungefär samma nockhöjd oberoende om de är 1½ eller 2 plan. Beroende på vilken hustyp man väljer regleras byggrätten och tomtstorleken.

Bebyggelsen ska ha sadeltak och fasader i stenmaterial eller tegel för att hålla samman området och samtidigt ansluta till den befintliga miljön längs Odengatan.



Illustration 2: Perspektiv längs Odengatan från väster.

Bebyggelse i Kv Linden

Inom järnvägens före detta skyddsplantering och väster om Forsanderska villan medger planen två flerfamiljshus. Den föreslagna bebyggelsen ligger placerad från kärnan i riksintresset kring Gruvtorget, där huvuddelen av de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna ligger.

Bebyggelsen regleras till fyra våningar med en högsta nockhöjd på 17,5 meter. Högsta byggnadsarea för varje hus är ca 330 kvm.

Bebyggelsen ska anpassas till kringliggande bebyggelse vad gäller form och färg med traditionell röd Höganäspåts, sadeltak med tegelpannor samt en rektangulär byggnadskropp med längsgående sadeltak. Detta är i enlighet med riksintressets intentioner för till- och ombyggnader. Förslaget är inte att bygga kopior på den gamla bebyggelsen som utgör bevarandevärden i riksintresset utan tillföra ny bebyggelse som kan ansluta till omgivande bebyggelse i form och färg.



Illustration 3: Perspektiv från Storgatan in i Eric Ruutsparken.



Illustration 4: Perspektiv längs gc-vägen från väster.

Friytor

Planen innebär ett visst intrång i naturplanteringar och i Forsanderska villans trädgård. Men bebyggelsen läggs företrädesvis inom området för skyddsplanteringen för järnvägen och inom befintligt område planlagt för bebyggelse. Föreslagna bostäder har god tillgänglighet till parkmark och lektytor.

Gator och trafik

Befintligt gatunät bibehålls. Det har god kapacitet med separerad trafik. Parkeringen vid Linden 1 förtydligas och blir allmän parkering. I övrigt kan parkering anordnas inom mark för lokalgata via trafikförordningen. Gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning längs den gamla banvallen bevaras. Stråk som förbinder Eric Ruuthsparken och Odengatan skapas i Polhemsgatan och Fågelsångsgatans förlängning. Motivet är att få en bättre förbindelse norr och söder om Eric Ruuthsparken.

Angöring till flerbostadshusen sker i Polhemsgatans förlängning, inne i kvarteret Linden.

Parkering till flerbostadshusen placeras söder om gång- och cykelvägen och väster om Polhemsgatan. På detta vis får man en samlad parkering som ligger i anslutning till bostadshusen och som inte ligger inne i parken. Det finns möjlighet att uppföra garage. Parkering för enbostadshus ska ske på den egna tomten.

Fastigheten Kajan 1 får en möjlig infart via Prins Carlsgatan. I och med ny bebyggelse inom det gamla järnvägsområdet försvinner fastighetens nuvarande angöring.

Störningar

Planen omfattas av bostadsbebyggelse. Ett hushåll genererar ca fem bilrörelser per dag, i flerbostadshus troligen färre.

Planen medför en ökning av trafiken på Storgatan och Prins Carlsgratan med knappt 10 %. Förslaget medför på Odengatan en trafikökning på ca 40%. Trafikökningen låter hög men en trafikbelastning på ca 460 fordon/dygn i stadsmiljö anses vara acceptabelt. Förslaget medför på Polhemsgatan/Skolgatan en trafikökningen med ca 140 fordon/dygn. Beroende på vilken väg fordonen tar kan förslaget medföra en fördubbling av trafiken men trafikbelastningen i stadsmiljö anses vara acceptabel.

Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse utomhus vid fasad är 55 dBA ekvivalentnivå. Bullerberäkningar har utförts på Polhemsgatan/Skolgatan samt Odengatan utifrån planförslaget. Bullervärdena på Polhemsgatan/Skolagatan vid fasad är 48 dBA och på Odengatan 51 dBA. Värdena ligger långt under gällande riktvärden.

Teknisk försörjning

Planen utnyttjar och ansluter till befintligt ledningsnät.

Planen medför att befintliga teleledningar kan komma att flyttas till ett annat läge.

Transformatorstation kan bibehållas i ursprungligt läge.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Konsekvenser av planens genomförande

Planen omfattar bevarande av befintliga kulturhistoriskt intressanta byggnader, Linden 1 (Forsanderska villan) samt Kajan 1 & 2, vilket är i enlighet med riksintresset.

En exploatering för bostadsbebyggelse medför att man förtätar Höganäs stad inom område för riksintresse Kulturmiljövården. Förtätning sker genom att bebygga det före detta järnvägsområdet samt järnvägsområdets skyddsplantering och inom område för exploatering på fastigheten Linden 1. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslaget inte medför betydande påverkan på riksintresse för kulturmiljön. Krav kommer att ställas på bebyggelsen så att den utformas i enlighet med rekommendationer i riksintresset.

Planen strider inte mot översiktsplanen.

Planen innebär att man bygger flerbostadshus inom område avsett för bostadsbebyggelse. Detta medför att delar av trädgården till Forsanderska villan bebyggs men att man kan bevara byggnaden och trädgården på framsidan.

Planen innebär att Eric Ruuthsparken bevaras och får varsamhetsbestämmelse. Vissa träd kommer att försvinna inom naturplanteringen i den östra och norra delen av parken/skyddsplanteringen.

Exploatering ställer krav på upprustning av Eric Ruuthsparken vilket kan tillföra nya värden samt utveckla parken.

Förtätning inom tätort medverkar till en hållbar utveckling i staden. Bostäder kan byggas med närhet till service, kollektivtrafik mm. Bostäder kan byggas där teknisk försörjning finns tillgängligt. Behov av bil kan minskas.

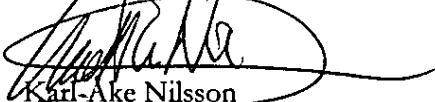
Planen medför en ökning av trafiken men den anses ej vara betydande i stadsmiljö och bullernivåer ligger långt under gällande riktvärden vid fasad.

Planen erbjuder bostäder med närhet till grönytor och goda gång- och cykelstråk. Det är nära till rekreationsområden och friytor i övriga delar av staden och i kustzonen.

Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

Medverkande tjänstemän är Henrik Ranby, stadsantikvarie.


Karl-Ake Nilsson
Planchef


Katinka Lovén
Planarkitekt

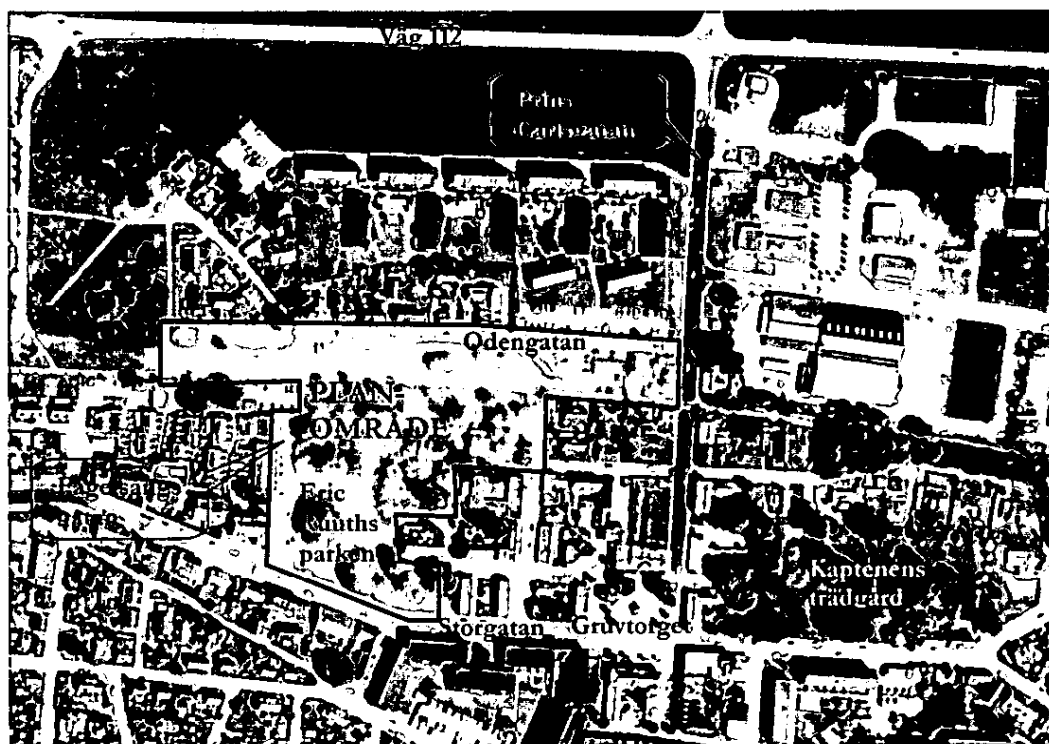


HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT
NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för del av
Kv Linden m fl, Odengatan, i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län**



HANDLINGAR

Program
Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

Detaljplanen har:
upprättats: 2008-12-12 (red. ändring 2009-02-13)
antagits av KF: 2009-03-26
vunnit laga kraft: 2010-09-09

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse, både en- och flerbostadshus i anslutning till Eric Ruuthsparken och i det gamla spårområdet. Syftet är också att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under första kvartalet 2009.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

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.

Avtal

Exploateringsavtal finns upprättat mellan Höganäs kommun och Veidekke bostad AB. I avtalet regleras att försäljning av marken ska ske efter den dag planen vinner laga kraft. Exploatören bekostar eventuell sanering och markarbeten. Del av exploateringsavgiften ska användas för att iordningställa Eric Ruuthsparken till en attraktiv stadsparksmiljö som färdigställs samtidigt med exploateringsarbetenas genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet ägs av Höganäs kommun.

När planen vunnit laga kraft skall förrättning ansökas om hos lantmäterimyndigheten. Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar genomförandet av allmän platsmark.

Exploatören bekostar utbyggnaden inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är redan utbyggt.

Flytt av eventuella ledningar bekostas av exploatören.

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

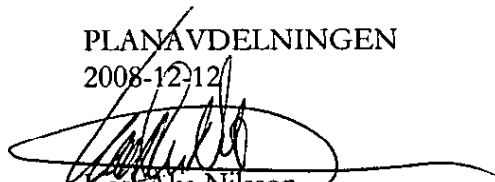
Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

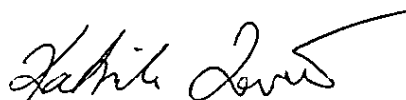
Mark- och exploateringschef Ulf Andersson.

PLANAVDELNINGEN

2008-12-12



Karl-Ake Nilsson
Planchef



Katinka Lovén
Planarkitekt