



HÖGANÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

LAGAKRAFT

Detaljplan för Valkyrian 4, Bruksgården, i Höganäs Höganäs kommun, Skåne län



Bruksgården

HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:500 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådshandling:	2011-08-30
Granskningshandling:	2011-11-17
Redaktionell ändring inför antagande:	2012-01-24
Antagits av KF:	2012-03-15
Vunnit laga kraft:	2012-04-11

Inledning

Syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att pröva en ny tillbyggnad till Bruksgården. I detaljplanen ändras även kvartersmarksbestämmelse till en användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. För ny tillbyggnad prövas en omfördelning av byggrättszonen inom fastigheten, där viss byggrätt tas bort. I detaljplanen införs skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnader och byggnadsverk med kulturmiljövärden.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Valkyrian 4 har 2011-02-09 inkommit med förfrågan om planläggning av den aktuella fastigheten. Orsaken är att en tillbyggnad och grundlig renovering av byggnaden krävs för att verksamheten ska kunna fortsätta i samma lokaler. Intentionen, från fastighetsägaren, är också att kunna öppna upp byggnaden med ett konstrum för att göra Lindéngruppens konstsamling tillgänglig för allmänheten vid speciella tillfällen.

Planutredning om detaljpaneläggning av fastighet Valkyrian 4 upprättades 2011-03-01.

Kommunstyrelsen uppdrog 2011-04-05 åt planavdelningen att genomföra planprocess för rubricerad detaljplan.

Samrådsförslag upprättades 2011-08-30 och planutskottet beslutade 2011-09-20 §49, att godkänna föreslagen detaljplan inför samråd.

Samråd genomfördes mellan 2011-10-25 och 2011-11-15. Möjligheten att ställa frågor till ansvarig handläggare, utanför ordinarie arbetstid, ordnades den 25 oktober.

Planförfarande och planprocess

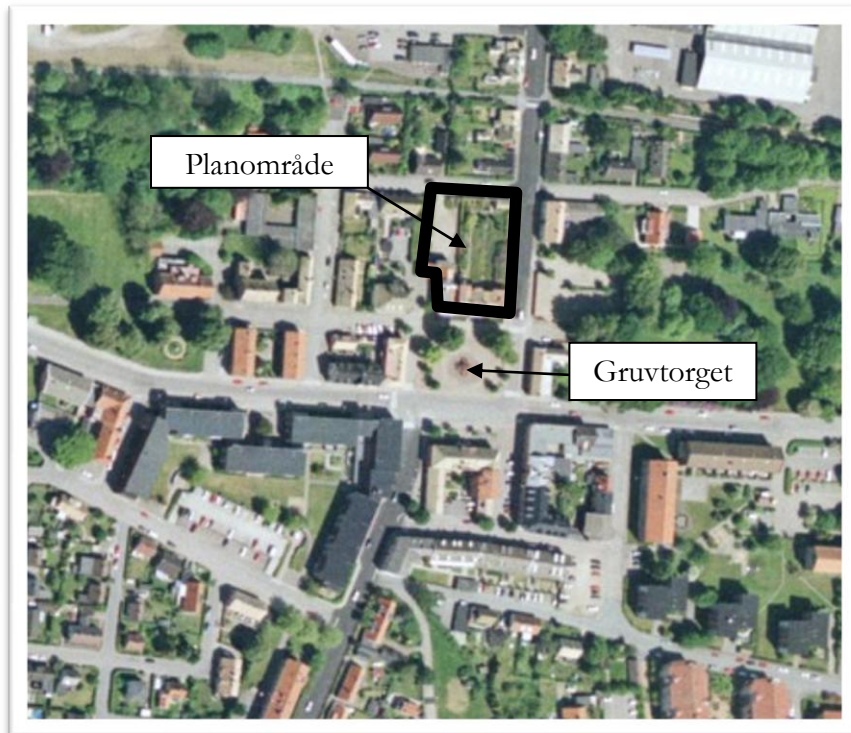
Planen genomförs med normalt planförfarande. Planen drivs med mål att nå ett antagande under första kvartalet 2012.

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.

Planområdet

Planområdet ligger norra änden av Gruvtorget och söder om den gamla banvallen och Skolgatan. I öster angränsar fastigheten till Prins Carls gatan.



Ortofoto 2005

Markägoförhållanden

Fastigheten Valkyrian 4 är i privat ägo.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har genomförts och ingått som en del i upprättade samrådshandlingar. Efter genomfört samråd har behovsbedömningen godkänts och resultatet är att ett genomförande av detaljplanen, enligt intentionerna i samrådsförslaget, inte medför betydande miljöpåverkan, som skulle innebära att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt 4 kap 34§ plan- och bygglagen, eller 6 kap 12§ och 13 § miljöbalken.

Planförhållanden

Översiktliga planer

Området är avsett för tätortsbebyggelse i ÖP 2002.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård

I den upprättade kultur- och byggnadshistoriska utredningen som upprättats 2010, har det konstaterats att:

”Genom sitt läge mitt i ett riksintresse, sin tydliga knytning till Höganäs utveckling som bruksort och industristad och sin 200-åriga byggnadshistoria har Bruksgården tydliga kulturhistoriska värden och måste anses representera ett av kärnvärdena inom riksintresset. Bruksgårdens utseende mot Gruvtorget är en omistlig del av den enhetliga torgmiljön. De kulturhistoriska värdena är vidare knutna till bruksambällets styrelsefunktioner, viktiga personer i Höganäs utveckling och speglar också de olika byggnadstekniker och byggnadsmaterial som varit knutna till Höganäsbolaget – sandsten från Tjörred, tegel, askesten, höganästakpannor, keramikdekorationer m. m.”.

Den föreslagna förändringen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för högexploaterad kustzon

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kustzon. Den föreslagna förändringen bedöms inte påverka riksintresset.

Detaljplaner

Den aktuella fastigheten är detaljplanlagd med ”detaljplan för Gruvtorget m.fl” från 1985. Planen medger kontor i två och ett halvt plan för huvudbyggnaden och kontor i en våning för flygelbyggnaden. Byggnadsarean för flygelbyggnaden är 600m², huvudbyggnaden avgränsas av prickmark. Huvudbyggnaden har bevarandebestämmelser och en förändring av befintlig byggnad får inte vidtas om den förvanskar dess yttre form eller allmänna karaktär. Ny bebyggelse får inte uppföras, men befintlig får ersättas om den skulle förstöras genom katastrof eller olycka.

Tomtindelning

För aktuell fastighet finns det en tomtindelning från 1949 som, med införande av den nya plan- och bygglagen är en integrerad del av gällande detaljplan, ersätts i samband med ny planläggning.

Förutsättningar

Bebyggelse och riksintresset för kulturmiljön

Enligt plan och bygglagen 2 kap, 6§

"Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, "..." Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas."

Fastigheten ingår i riksintresset för Höganäs övre. Riksintresset omfattar Gruvtorget och de omgivande kvarteren samt Sjöcronas park med Tivolihuset, delar av Tivolivången och delar av kvarteret Eric Ruuth. Höganäs övre utgör en av Höganäs stads två historiska kärnor och anses vara en av de bäst bevarade bruksmiljöerna i Skåne. Värde ligger såväl i stadsplanen som i enskilda byggnader. Rutnätsplanen vid Gruvtorget lades ut 1802 och inkluderar en rad äldre offentliga byggnader med stora kulturhistoriska, samhällshistoriska och arkitektoniska värden som Stadshotellet, Klockhuset, ett antal olika skolor samt Tivolihuset. I riksintresset ingår också bostäder som speglar den sociala strukturen inom gruvsamhället och Höganäsbolagets engagemang i bostadsfrågor.

Arbetsplatser/Nuvarande markanvändning

Stora delar av verksamheterna runt Gruvtorget har på senare år omvandlats till bostäder. En utbyggnad av Bruksgården innebär att den nuvarande användningen som kontor också kan fortsätta i framtiden men även göra det möjligt för annan anpassad verksamhet. I projektet med att bygga ut Bruksgården ingår en omfattande renovering av den befintliga byggnaden som ska att säkerställa de kulturhistoriska värdena ut- och invändigt.

Tillgänglighet

I kommunens handikappsplan, antagen den 18 december 2008, 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.

Byggnadskultur och gestaltning

Det har utförts en kultur- och byggnadshistorisk utredning inför om- och tillbyggnad av Bruksgården, upprättad 2010-12-01. Nedan presenteras ett utdrag från denna.

Ur kultur- och byggnadshistorisk utredning inför om- och tillbyggnad av sammankomsthuset, Intressenternas hus, disponentbostaden, Bruksgården.

Bruksgårdens byggnadshistoria enligt tillgängliga källor, ritningar och litteratur

- 1802** Stadsplanen för Ryd (Höganäs Övre) läggs ut.
- 1805** Till Torgets norra sida förläggs det s. k. ”Sammankomsthuset” med boningsrum för bolagsmännen. Det är ett envånings grundmurat tegelhus med 11/2 alns (90 cm) huggen sandstensfot, i grundplan 31 x 20 alnar (18,4 x 11, 9 m) och med en fritrappa av huggen sandsten med 4 steg på varje sida. Huset rymmer en sal och fem rum i bottenvåning samt fyra rum på vinden, som genom en trappa av timmer och plank står i förbindelse med bottenvåningens förstuga. Där jämte fanns åtskilliga ekonomiutrymmen. Bland detaljerna i huset märks 18 spegeldörrar med mässingshandtag, rummens med vitlimmade papper klädda loftbrädor samt rektangulära och runda fönster. I förbindelse med denna byggnad uppfördes vid kvarterets västra sida ett grundmurat sandstenshus som inrymde tre bostadsrum, ett kök med engelsk spisrättning och stekugn samt brygghus och spiskammare. Sammankomsthuset blev inom kort utöver bostad för besökande bolagsmän också bostad för stenkolsverkets förvaltningschef (styresman). Måttjämförelser visar att ursprungshusen (huvudbyggnad och köksflygel) ingår i nuvarande byggnad.
- 1810** Byggnaden och kökslängan redovisas på John Stawfords karta.
- 1841** Då taket på huvudbyggnaden var bristfälligt bestämdes att bygga till en övervåning och upplåta den nuvarande sängkammaren och förmaket till direktionen vid dess besök i Höganäs. På grund av fuktskador kunde inte målning och tapetsering fullbordas förrän följande år.
- 1844** Byggnaden och kökslängan redovisas på karta med en förbindelse dem emellan.
- 1852-53** Byggnaden avbildas dels av Nils Månsson Mandelgren, dels på en tapet. På bilderna redovisas Bruksgården som en tvåvånings vitputsad byggnad med trekantig frontespis och tegeltak. Fasaden har en enkel midjelist och gesimser. Fönstren är sexdelade. Köksflygeln når ändra fram till torget, har oputsad sandstensfasad, helvalmat sadeltak och en gavel med ett fönster och fönsterluckor mot torget.
- 1865** Av en xylografi av E. Nay i *Illustreret Tidende* framgår att huvudbyggnaden har två skorstenar inock och trekantsfrontespis över fasadens mitt omfattande tre fönsteraxlar.
- 1867** På *Karta öfver Höganäs stenkolsverks egor* framgår att köksflygeln nu förlängts mot norr och går ända bort till Skolgatan. En mindre tillbyggnad redovisas på norrfasadens västra del, motsvarande den gårdsfrontespis som finns idag.

- 1888** På en karta från detta år situationen densamma som 1867.
- 1889** Åke Nordenfelt blir Höganäsbolagets disponent. Sannolikt genomförs en mängd förändringar under hans tid i huset, bland annat får huset sin röda färg och sin fasaddekor.
- 1891** Styrelseprotokoll berättar att trappan i byggnaden, som nu kallas Disponentbyggnaden, skall ändras. Sannolikt är det den idag befintliga svängda huvudtrappan som blir resultatet.
- 1892** Ett förslag till ombyggnad presenteras. Detta innebär ombyggnad av Bruksgården till italiensk villa i tre våningar med karyatidburna balkonger och flackt tak. I förslaget ingår också två envåningsflyglar på ömse sidor om byggnaden. Dessa har uppglasade fasader, välvda fönster och är av vinterträdgårdskaraktär. Endast flyglarna kommer att genomföras av förslaget.
- 1897** Enligt ett fotografi daterat 1897 har flyglarna nu byggts efter förslaget från 1892. I övrigt har den rakt avslutade frontespisen med tre fönster tillkommit. Fasaddekoren med pelare vid entrén, kvaderindelningen i bottenvåningen, listverk m. m. är i stort sett som idag. Med den västra flygeln förstörs den sydligaste delen av den gamla kökslängan. Den övriga delen byggs in i nya ekonomitillbyggnaden. Fönstren är av korsposttyp.
- 1900-talets början** Flyglarna byggs på till två våningar. De får flacka helvalmade plåttak (bild i Hardenby 1987), s. 32-33.
- 1911** En bild från gårdssidan visar att den ser ut som idag, inklusive burspråk, pergola m. m. Dock finns också en utvändig trätrappa från andra våningen. Trädgården går i romantisk stil med slingrande grusgångar. Från 1910-11 finns interiörer från Åke Nordenfelts arbetsrum samt köksavdelningen.
- 1920** Planritning i byggnadsnämndens arkiv, ritningshistoriska samlingen, Valkyrian 4. Köksflygeln har fått utbyggnader mot väster, dels en gång, dels ett rum. Av en flygbild från 1947 framgår att dessa byggnadsdelar är träklädda och sannolikt av träkonstruktion och verandakaraktär. Sannolikt är även köksflygelns mot öster påbyggda pärlspontskupa från denna tid.
- 1935** På ett bygglov från detta år är flyglarna uppförda till två våningar. De stora vinterträdgårdsfönstren i bottenvåningen har ersatts av rakslutna fönster kring dörrar.
- 1936** Förändring av ”klubblokalerna” med biljardrum (västra flygeln). Byggnadsnämndens arkiv, ritningshistoriska samlingen.
- 1937** Bygglov för garage (1935:83).
- 1961** Byggnaden börjar benämnas Bruksgården. Bygglov för ändring (1961:21).
- 1986** En stor del av ekonomiflygeln (brygghus m. m.) rivs (1986:648).
- 1988** Bygglov för ändringar (1988:674/866).

Sammanfattningsvis har Bruksgården en tvåhundraårig byggnadshistoria. Olika årsringar har lagts till vid olika tillfällen medan ytterst få tagits bort, men undandag av rivningsarbetena på 1980-talet. I byggnaden finns delar och kontinuitet tillbaka till 1805, även om det är påbyggnaden 1841 och om- tillbyggnader under perioden 1890-1920 som väsentligen sätter sin prägel på byggnaden. Till interiöra ytskikt präglas byggnaden idag av 1980-tal, även om äldre spegeldörrar, snickerier, spisar, trappor m. m. finns kvar.

Gator och trafik

Infart till kvarteret sker över Gruvtorget.

Parkering

Parkering sker idag på den västra delen inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och spillvatten samt ledningar för dagvatten, fjärrvärme, tele, el och gas finns i omgivande gator.

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 och 2009 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Genomförda mätningar 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 inte normen enligt mätningar från 2009.

Förändringar, planens innehåll

Planförslag

Förslaget innebär en ändring av kvartersmarksbestämmelse, och en omfördelning av byggrättszoner, vilket gör det möjligt att skapa en tillbyggnad på ca: 200m². Införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för de byggnader och byggnadsverk som omfattas av riksintresset för kulturmiljön. Tillbyggnaden regleras med utformningsbestämmelser så att den visar hänsyn till befintlig huvudbyggnad.

Kvartersmarksbestämmelse

Tidigare kvartersmarksbestämmelse medgav kontor och den nya bestämmelsen Q medger en användning anpassad till byggnadens kulturvärden. Detta utesluter inte pågående kontorsverksamhet utan ger istället möjligheten för annan användning av byggnaden, så länge dessa är anpassade till byggnadens kulturmiljövärde.

Tillbyggnadens utformnings bestämmelser

Anpassningskrav ställs på tillbygganden till Bruksgården, med hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. Tillbyggnaden får inte dominera uttrycksmässigt över huvudbyggnaden och därför ska nockhöjden vara synligt lägre än huvudbyggnaden, ca: 0,3 meter i vertikal led.

Tillbyggnaden ska utformas med en lyhördhet med områdets och Bruksgårdens karaktär vad gäller val av färg och material.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Med anledning av riksintresset för kulturmiljön införs varsamhetsbestämmelser så att all bebyggelse och byggnadsverk samt anläggningar tar hänsyn till och behandlar platsen utifrån riksintresset för kulturmiljön kring Gruvtorget.

För att skydda riksintresset för kulturmiljön införs skyddsbestämmelser för Bruksgården, muren mot Prins Carlsgatan och Skolgatan och för garagebyggnad i hörnet Prins Carlsgatan och Skolgatan.

I mötet mellan tillbyggnad och befintlig byggnad får det genomföras åtgärder i befintlig byggnad som är nödvändiga utifrån ett helhetsperspektiv. Detta får prövas i ansökan om bygglov.

Bestämmelse för mark som inte får bebyggas

Bestämmelsen för ”mark som ej får bebyggas” är av hänsyn till riksintresset och hänsyn till kulturmiljövärdena för Bruksgården. De befintliga byggnader, som finns inom bestämmelsen för ”mark som ej får bebyggas”, får finnas kvar men ej uppföras igen om stomkonstruktionen rivs.

Administrativa frågor

Som ett led i att säkerställa riksintresset för kulturmiljön införs utökad lovplikt vid ändring av fasader, fönsterbyten och färgsättning.

För att förhindra att stomkonstruktionen tar skada vid rivning av befintliga tillbyggnader och vid ny tillbyggnad till huvudbyggnaden, vilkoras bygglov och rivningslov mot att det genomförs lämpliga säkerhets- och skyddsåtgärder, som t ex en utredning kring hur stomkonstruktionen ser ut för huvudbyggnaden och hur flyglarna är förankrade till huvudbyggnad.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplanens genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

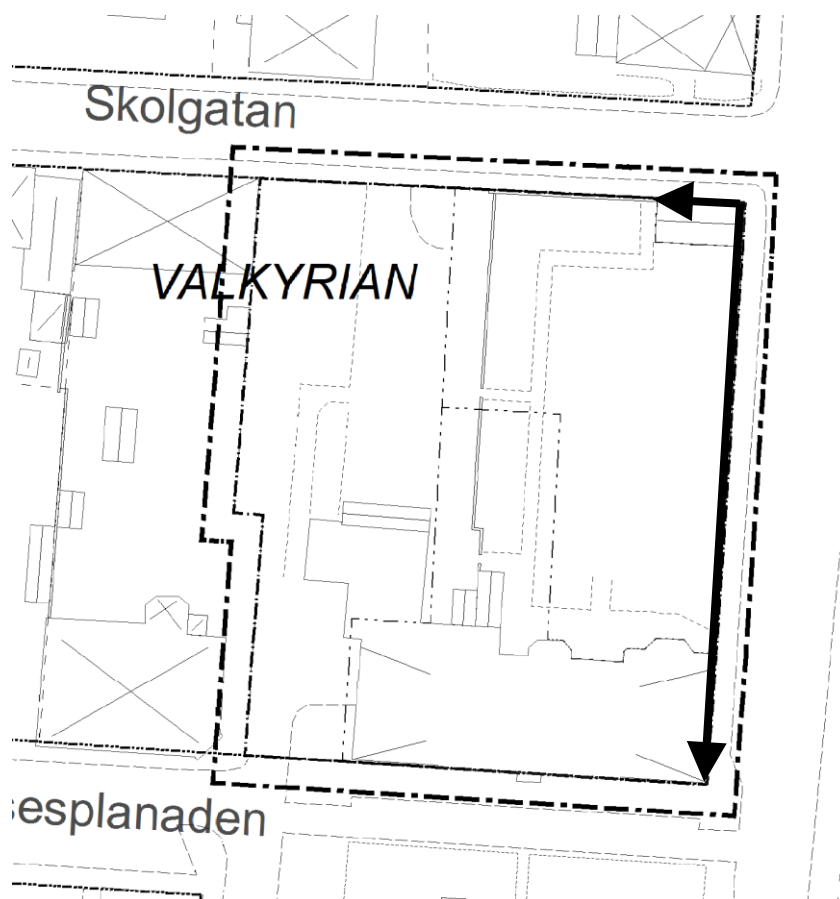
Med genomförandet av detaljplanen måste det ske en fastighetsreglering mellan kommun och fastighetsägare till Valkyrian 4, eftersom byggnadsverk som ska skyddas i detaljplan ligger delvis utanför fastighetsgräns.

Valkyrian 4

Ett område om ca 12 kvm överförs från kommunens fastighet Höganäs 36:16 till Valkyrian 4 genom fastighetsreglering, se fig 1 på kartan nedan. Kostnader för markområdet samt kostnader för kommande lantmäteriförrättning bäres av exploatören. Markens värde bestäms i kommande lantmäteriförrättning.

Fastigheten Höganäs 36:16 (kommunens mark)

Genom fastighetsreglering överföres ett markområde om ca 12 kvm från kommunens fastighet Höganäs 36:16 till Valkyrian 4.



Figur 1. Pilar markerar var fastighetsreglering sker.

Ekonomiska åtgärder

Framtagandet av en ny detaljplan bekostas av exploatören genom planavtal. Exploatören bekostar de utredningar och annat underlag som anses nödvändiga för planarbetet.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Tekniska åtgärder

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

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.

E.ON Gas AB är huvudman för distribution av gas till området. E.ON Gas har en servisledning inom planområdet. Gällande energigasnormer för servisledning gäller, angående plantering och skyddsavstånd till ledning. Innan arbete påbörjas i närheten av ledningen ska E.ON kontaktas för ledningsvisning. Kostnader för flytt, sänkning eller att ledning omges av skyddsåtgärder ansvarar exploatören för kostnaderna.

Höganäs Fjärrvärme AB är huvudman för utbyggnad av fjärrvärme i området.

Organisatoriska åtgärder

Tidsplan

Detaljplanen framtas under hösten 2011 för att nå ett antagande under första kvartalet 2012.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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.

E.ON Gas AB är huvudman för distribution av gas till området.

Höganäs Fjärrvärme AB är huvudman för utbyggnad av fjärrvärme i området.

Avtal

Planavtal är upprättat mellan beställare och kommun 2011-07-25.

Konsekvenser av planens genomförande

Föreslagen detaljplan avviker inte från gällande översiktsplan.

Föreslagen tillbyggnad sker inom riksintresset för kulturmiljö och bedöms vara förenlig med detta intresse.

Föreslagen detaljplan sker inom riksintresset för högexploaterad kustzon men bedöms inte påverka riksintresset.

En tillbyggnad till Bruksgården och en ändrad användning av kvartersmarken bedöms som en god stadsutveckling och främjar ett långsiktigt användande av byggnaderna i kulturmiljön.

Föreslagna skydds och varsamhetsbestämmelser bedöms säkra riksintresset för kulturmiljön.

Ny detaljplan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Medverkande tjänstemän:

Planarkitekt Daniel Axelsson

Stadsarkitekt Christer Thorstensson

Stadsantikvarie Henrik Ranby

PLANAVIDDELNINGEN

Mila Sladic
Planchef

Daniel Axelsson
Planarkitekt