



Akt nr:
1284 - P01/243

AU\$1284-P01/243

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

1284-P01/243

karta: P₁

HANDLINGAR

1284-P01/243

Upprättade år

2001

Dnr

M011746

Ärende

Detaljplan för del av kv TÄRNAN(Tärnan 1-10, 12-13, 16, 27-28 och 30) i Höganäs

Kommun

Höganäs

Län

Skåne

Aktas
noga!

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

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anleckning,
lörstrykning eller dylikt.

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

Om ullenad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
beslämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

37 numrerade sidor

innehållande karta

1 annan karta P₁



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

2001-05-29

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **del av kv Tärnan**, Tärnan 1-10, 12-13, 16, 27-28 och 30,
i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2001-04-19 § 15 antagit
detaljplan för **del av kv Tärnan**, Tärnan 1-10, 12-13, 16, 27-28 och 30, i
Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 24 maj 2001.

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

Registrerad

010917

5

Detaljplan för
del av kvarteret TÄRNAN
Tärnan 1-10, 12-13, 16, 27-28, 30
Höganäs, Höganäs Kommun, Skånes län

PLANBESKRIVNING

Handlingar:

Program
Plankarta skala 1:1000, med bestämmelser och illustration
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Syfte

Arbetet avser att modernisera gällande detaljplan efter rådande förhållanden, upphäva befintliga tomtindelningar samt ge skydd för värdefull kulturmiljö. Utblicksmöjligheter från Väpnaregatan uppmärksammas särskilt.

Planområde

Planområdet utgörs av en del av kvarteret Tärnan; samtliga fastigheter utmed Väpnaregatan och Storgatan samt några av fastigheterna utmed Strandgatan. I planområdet ingår även en mindre del av Lerbergsvägen. Totalt omfattar planområdet cirka 1 ha. I väster avgränsas planområdet till större delen av Strandgatan, i norr av Storgatan och i öster och söder av Väpnaregatan respektive Lerbergsvägen. Samtliga tomter inom planområdet är idag bebyggda med en blandad bostadsbebyggelse från olika epoker.



Bakgrund

Gällande detaljplan för området fastställdes 1922 och flera avvikelser mot befintliga förhållanden förekommer idag. De tomtindelningar som upprättades 1930 och 1946 avviker också från befintliga fastighetsbildningar. Det finns även en diskrepans mellan befintliga tomt-

utformningar och gällande fastighetsgränser. Behovet att fastighetsreglera är särskilt aktuellt utmed Väpnaregatan med anledning av planläggning för nybyggnation i kvarteret Eros, dvs angränsande kvarter öster om planområdet.

Tidigare kommunala beslut

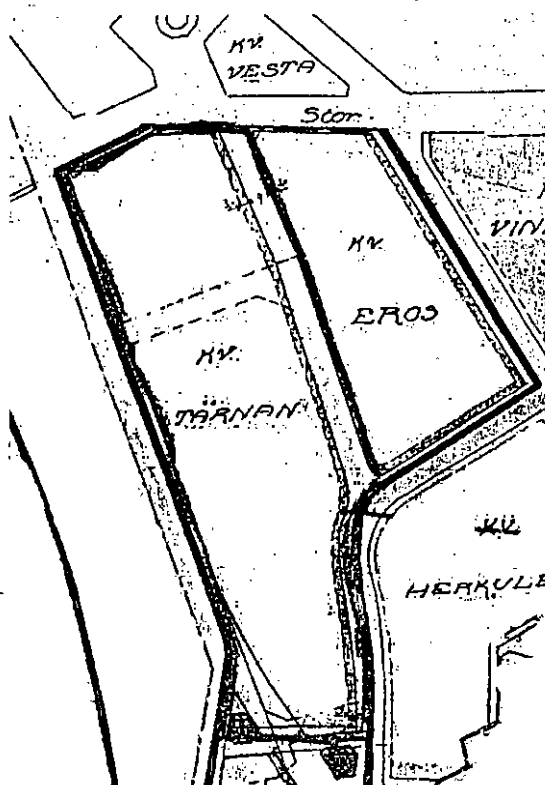
I Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 1993 markeras att planområdet ligger inom ett av de områden som är av lokalt intresse för bebyggelsemiljön och därför föreslås skyddas. I översiktsplanen rekommenderas att markerade miljöer skyddas i samband med ny detaljplan.

Kulturmiljöplanen för Höganäs kommun, antagen 1993 visar att kvarteret Tärnan ingår i ett större område som är av lokalt bevarande intresse för sina byggnadsmiljöer och enskilda byggnader, bland annat nämns Lerhuset, beläget inom planområdet. Lerhuset är troligen Höganäs äldsta hus. Även vissa gatusträckningar är intressanta. I kulturmiljöplanen rekommenderas att kulturhistoriskt värdefulla byggnader ej rivs eller förvanskas samt att de i kommande detaljplaner skyddas med q-märkning eller värdefull miljö bestämmelse.



Ur kulturmiljöplan för Höganäs Kommun 1993

Den för området gällande detaljplanen antogs 1922 och medger både fristående och sammankopplade hus, upp till två våningar och åtta meters höjd. En fjärdedel av tomtens yta får bebyggas, en huvudbyggnad med tillhörande uthus per tomt tillåts. Området är avsett enbart för bostadsändamål.



Program

Upprättat program till detaljplan för kvarteret Tärnan godkändes av kommunstyrelsen 2000-06-20. Det upprättade programmet omfattar hela kvarteret Tärnan.

I programmet beskrivs kvarterets kulturhistoriska värden samt de nya förutsättningarna utmed Väpnaregatan. Där visas också ett skissförslag över korsningen Strandgatan-Lerbergsvägen, vilken är av vikt för planområdet men ligger utanför detta eftersom korsningen kan lösas på befintlig allmän platsmark.

Samråd kring programmet hölls under sommaren 2000. Under programsamrådet framfördes synpunkter på bl.a. eventuella q-märkningar och parkeringsbehov. Synpunkterna ligger delvis till grund för detaljplanens utformning.

Planens innehåll

Planen omfattar kvartersmark för i huvudsak boende samt en mindre zon allmänplats mark i sydost. Planen följer intentionerna för kvarteret enligt gällande detaljplan men anpassas efter rådande förhållanden. Detta medför ett antal fastighetsregleringar, vilka redovisas i genomförandebeskrivningen.

Markanvändning

På kvartersmark föreslås, vid sidan av huvudanvändningen boende, även kontor i mindre omfattning där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Området är centralt beläget men är ett utpräglat bostadskvarter med svårighet att anordna extra parkeringsplatser, varför ytterligare användningsmöjligheter inte föreslås. Allmän platsmark utgörs av en mindre del av Lerbergsvägen och där följer planen befintliga förhållanden. Inom gatumarken finns plats till två till tre gatuparkeringsplatser på en idag outnyttjad yta.

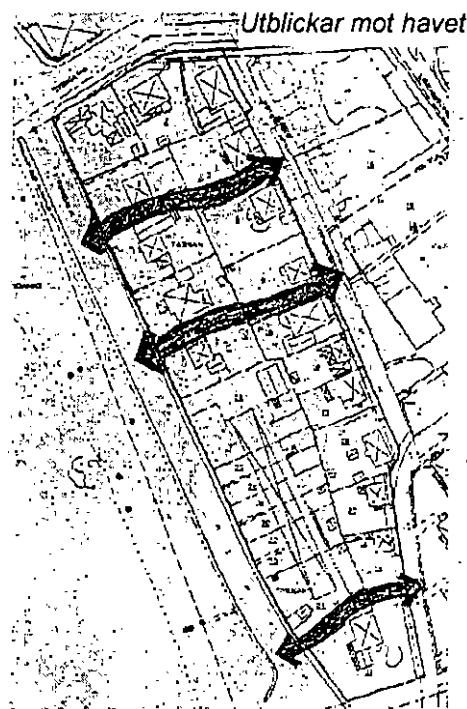
Begränsningar av markens bebyggande

Placering och storlek på byggzoner för huvudbyggnader, garage och uthus har grundats på befintliga förhållanden och redovisas på plankartan. Begränsningar görs för att hålla en samlad linje mot Strandgatan respektive Väpnaregatan, möjliggöra infart till tomt samt säkra utsikt över havet från Väpnaregatan och kvarteret Eros.

Biluppställning skall i görligaste mån ske på egen tomtmark.

Prickad mark får ej bebyggas medan kryssad mark får bebyggas med garage, uthus och mindre del av huvudbyggnad. Med mindre del av huvudbyggnad avses 15 m². På mark som är både prickad och kryssad får ett mindre uthus per fastighet uppföras, bygglov krävs ej men byggnadsmålen. Storleken begränsas till 15 m². Område markerat med u skall vara tillgängligt för allmänna, underjordiska ledningar och får därför inte bebyggas.

På Tärnan 28 finns en teleledning, markerad på plankartan. Vid nybyggnation och dylikt ska hänsyn tas till befintlig ledning.



Placering, utformning, utseende

Placering, utformning

Längs Väpnaregatan tillåts tvåvåningshus med en högsta byggnadshöjd av 7,0 meter. Detta för att skapa en enhetlig gatubild längs Väpnaregatan med anledning av planlagd bebyggelse i kvarteret Eros samt täcka in befintlig bebyggelse längs gatan. Tärnan 28 undantages

11

då huvudbyggnaden föreslås för q-märkning. Längs Strandgatan begränsas byggrätten till envåningshus, med en högsta byggnadshöjd av 4,0 meter. Befintliga förhållanden får dock råda.

Vid nybyggnation skall garage och uthus placeras minst en meter från fastighetsgräns. Minsta avstånd mellan del av huvudbyggnad som placeras på kryssad mark och fastighetsgräns skall vara 4 meter. Inom hela planområdet begränsas byggnadshöjden för uthus/ garage till 2,8 m. För bygglovsfria uthus begränsas byggnadshöjden till 2,5 m.

Varsamhet

Inom kvarteret finns flera karaktärsfulla byggnader, var och en med stildrag typiska för sin tid. I planen har Tärnan 3, Tärnan 9 och Tärnan 16, fått varsamhetsbestämmelse. Vid om/tillbyggnad ska de särdrag och värden som beskrivs på plankartan under rubrik "illustration; bebyggelsens särdrag och värden" beaktas.

Värdefulla byggnader

Tärnan 28, Lerhuset, skyddas genom en q-märkning, enligt PBL 3 kap §12, på grund av husets värde för stadsbilden i kvarteret men också med anledning av att det är Höganäs troligen äldsta hus. Skyddsmärkt byggnad får inte rivas. Vidare krävs bygglov för underhåll av husets exteriör. Ändringar ska ske med stor varsamhet, stommen samt fönster- och dörrsättningar ska bevaras. Husets proportioner är typiska för byggnadssättet och ska därför bevaras. Takmaterialet kan bytas mot lertegel, papp eller eternit. Skorstenarna kan ändras till mer traditionellt utförande.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Inom planområdet finns en q-märkt byggnad som omfattas av utökad lovplikt. Inom områden markerade med kryss-prickning undantas uthus upp till 15 m² från bygglovsplikt, dock skall bygganmälan göras.

Tomtindelningarna d nr 27/1930 samt d nr 111/1946 upphävs i sin helhet.



Tomtindelningarna d nr. 27/1930 och d nr. 111/1946 upphävs i sin helhet vilket motsvarar markerat område.

13

Inom fastighet Tärnan 28 finns en teleledning. Ledningen löper över prickad och kryssprickad mark. Vid nybyggnation och dylikt ska hänsyn tas till befintlig ledning.

Övriga frågor

Inom planområdet finns inga kända, fasta fornlämningar. Dolda fornlämningar kan finnas och sådana skyddas av Kulturminneslagen. Tillstånd krävs för utgrävning, flyttning, täckning eller borttagande. Om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas enligt 2 kap KML.

Detaljplanen innebär fastighetsrättsliga åtgärder. Berörda fastigheter och områden redovisas i genomförandebeskrivningen.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med Miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

PLANAVIDELNINGEN

2000-12-12

Björn Bensdorp Redestam

Björn Bensdorp Redestam
tf planchef

Carolina Lundberg

Carolina Lundberg
planarkitekt

Redaktionellt tillägg

Ett redaktionellt tillägg har gjorts inför planens antagande. Detaljplanens namn har förtydligats med fastighetsbeteckningarna, Tärnan 1-10, 12-13, 16, 27-28, 30.

Detaljplan för
del av kvarteret TÄRNAN,
 Tärnan 1-10, 12-13, 16, 27-28, 30
 Höganäs, Höganäs Kommun, Skånes län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Allmänt

Arbetet avser att modernisera gällande detaljplan, upphäva gällande tomtindelningar inom kvarteret Tärnan samt ge skydd för värdefull kulturmiljö. Utblicksmöjligheter från Väpnaregatan uppmärksammas särskilt.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom 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.

Kommunen avser ta initiativ till erforderliga fastighetsbildningar i en samlad förrättning inför exploateringen av kv. Eros.

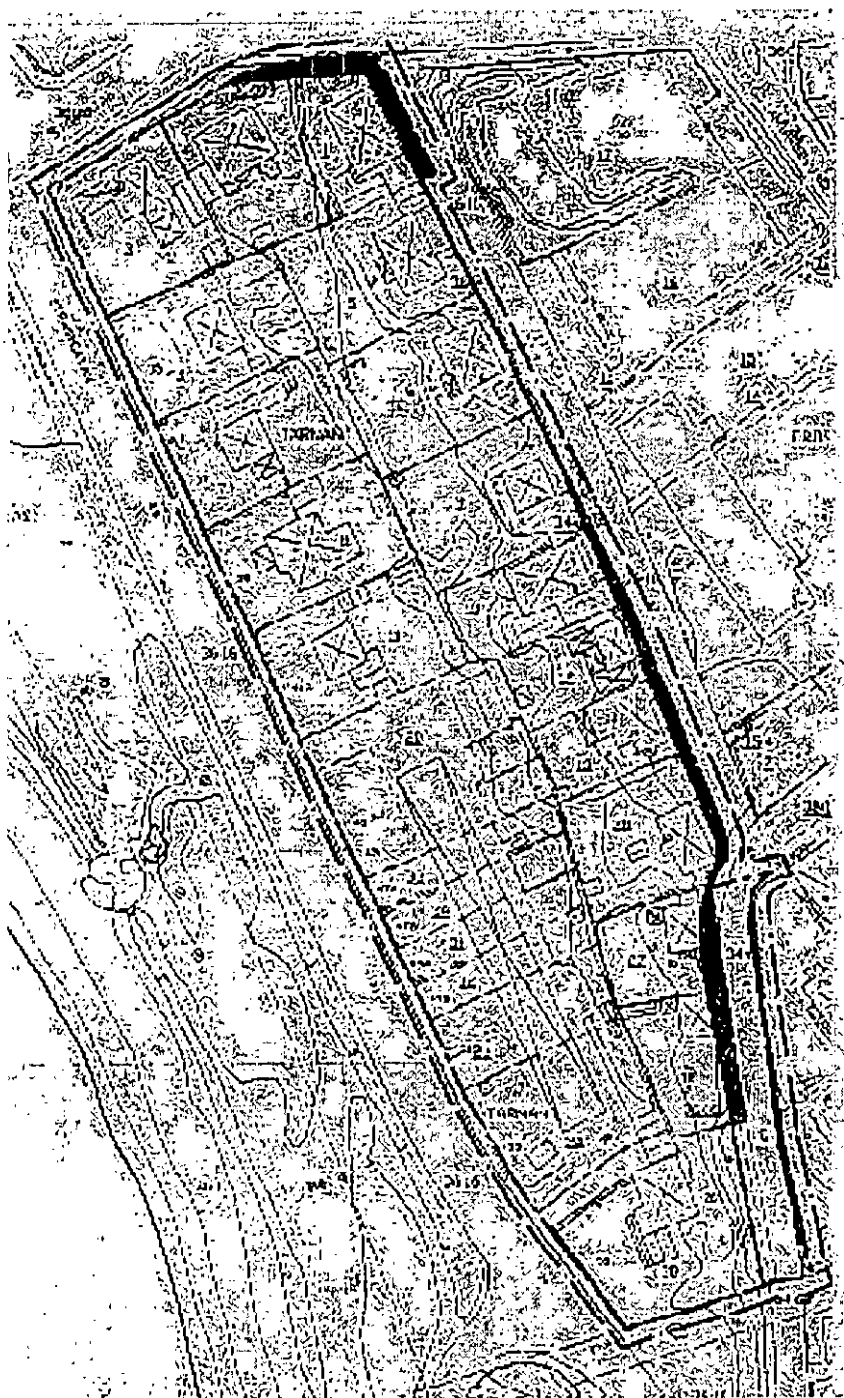
Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinna laga kraft under vintern 2001. Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsgränser behöver regleras mot Väpnaregatan, Lerbergsgatan, samt i mindre omfattning mot Storgatan. Regleringen baseras på befintliga förhållanden enligt följande:

MARKFÖRVÄRV TILL FASTIGHET	FRÅN FASTIGHET
Höganäs 34:60	Månstorp 12
Tärnan 1	Höganäs 36:9
Tärnan 1	Höganäs 36:11
Tärnan 1	Höganäs 36:16
Tärnan 2	Höganäs 36:9
Tärnan 2	Höganäs 36:10
Tärnan 2	Höganäs 36:16
Tärnan 9	Höganäs 34:60
Tärnan 9	Höganäs 36:12
Tärnan 10	Höganäs 34:60
Tärnan 10	Höganäs 36:12
Tärnan 12	Höganäs 34:60
Tärnan 12	Höganäs 36:12
Tärnan 13	Höganäs 34:60
Tärnan 13	Höganäs 36:12
Tärnan 16	Höganäs 34:60
Tärnan 16	Höganäs 36:16
Tärnan 27	Höganäs 34:60
Tärnan 27	Höganäs 36:16
Tärnan 28	Höganäs 36:12
Tärnan 28	Höganäs 36:16



Ekonomiska frågor

Kostnader för erforderliga fastighetsregleringar inför exploatering av kv Eros bekostas av kommunen.

PLANAVDELNINGEN

Höganäs 2000-12-12