

Akt nr:
1284 - P173

AU\$1284-P173

FMC

1284-P 173

karta: P

Upprättade år	1996	Dnr	962604
Ärende			
Detaljplan för del av kvarteret Mars, Bruksskolan mm			
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 anteckning,
förstrykning eller dylikt.

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

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

.....1..... band.....25..... numrerade sidor..... inneliggande karta.....P1..... annan karta

Detaljplan för

del av kv. MARS, Bruksskolan mm

Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 1993-11-08

Dnr. FMC 962604

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program

Plankarta skala 1:1000 med planbestämmelser och illustration

Planbeskrivning med bilaga "Kulturhistorisk dokumentation:

Bruksskolan i Höganäs, kv.Mars 17:11"

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en sammanhållen 0-9 skola inom kvarteret Mars. Därutöver föreslås skydd av kulturhistoriska värden.

PROGRAM

Program upprättat 1995-12-05 gäller jämsides med denna planbeskrivning.

Samråd kring programmet har skett under januari 1996 och redovisas i samrådsredogörelsen.

PLANENS INNEHÅLL

Planområdet omfattande Bruksskolan och barnstugan Mars avses användas till skola, från 6 år upp t.o.m. årskurs 9, totalt 10 klasser, eller barngrupper.

För att möjliggöra flexibla lösningar inom det område som är avsett för nybyggnation tillsammans med barnstugan Mars, föreslås en sammanhållen byggzon med möjlighet att bygga i 2 plan inom hela zonen. Genom att precisera utnyttjandegraden till att största bruttoarea ovan mark exkl. uthus får vara högst 25% av fastighetsarean inom på plankartan markerat område, kommer den totala friytan att ligga runt 10 000 kvm. Det innebär också att befintlig enplansbyggnad (Mars) kan ligga kvar och byggas till eller ersättas med 2-våningsbyggnad. Kommunens riktlinjer när det gäller utemiljön är ca 1000 kvm/barngrupp.

Ur stadsbildssynpunkt och ur miljöhänsen (bullerskyddad skolgård vänd mot söder) kan det vara lämpligast att placera en nybyggnad i 2 plan utmed Centralgatan. Med nybyggnadsytan 500 kvm kan enplansbyggnaden Mars byggas till med ca 100 kvm och därmed uppnås en utnyttjandegrad motsvarande 20%. Se illustration på plankartan. Den totala friytan blir i detta fall drygt 10 000 kvm. Bruttoarean omfattar även ev. inredd vind.

Detaljplanen innebär att det är teoretiskt möjligt att bygga allt i 1-plan, inkl. Mars, men med kommunens riktlinjer om friytor, skulle det betyda att endast 9 barngrupper kan beredas friyta. Det skulle saknas ca 800 kvm friyta.

Detaljplanen möjliggör också att Mars rives och att all nybyggnation sker i 2 plan, vilket skulle innebära något större friyta än vad rekommendationerna anger.

Uthus, förråd och liknande får byggas över hela fastigheten, men framför Bruksskolan begränsas detta område till en zon i anslutning till tomtgräns och befintliga uthus, av hänsyn till Bruksskolans kulturella värde.

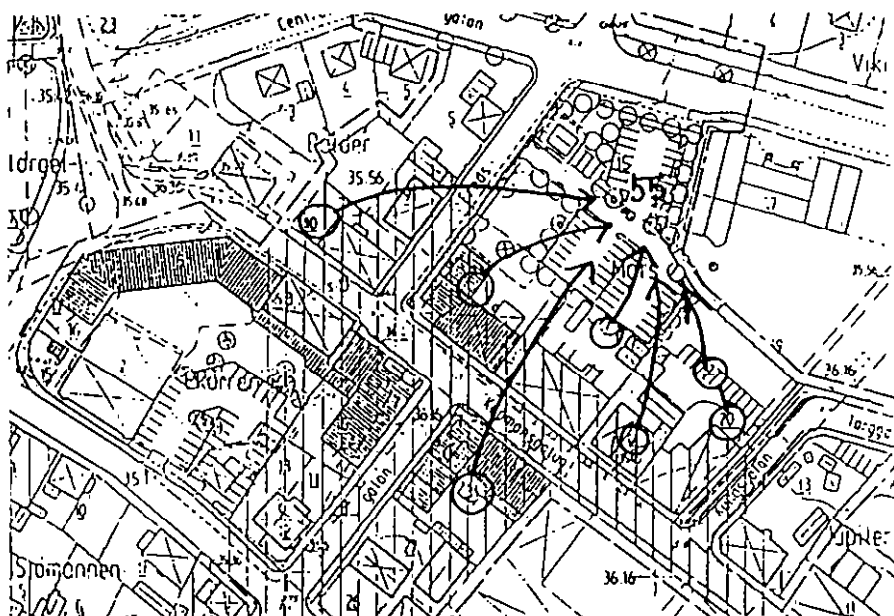
En allmän gångstig ska finnas från Centralgatan till Torggatan. Den bör helst mynna i Vasagatan eller Kungsgatan, för att knyta an till gatusystemet.

Mot Centralgatan får utfart endast anordnas för mattransport etc. Mot Torggatan får angöring finnas i fastighetens hörn.

Då en sammanhållen byggzon har möjliggjorts, kan stora delar av trädbeståndet gå förlorat vid nybyggnation. I första hand bör dock befintliga träd bevaras. Träd utanför byggzonen ska bevaras eller ersättas, eftersom träd är viktiga för utemiljön och kan hjälpa till att ge en varierande rumslighet.

20 parkeringsplatser finns på tomten. Antalet lärare och anställda kommer i ett första skede att vara kring 30, varför ett mindre antal parkeringsplatser föreslås reserveras norr om Centralgatan, i kv Guldfisken.

Vid arbete med detaljplanen för Sundstorget mm, vilken vann laga kraft 92-09-07, uträknades parkeringsbehovet för bl a fastigheter utmed Köpmansgatan. Den detaljplanen möjliggör viss nybyggnation innehållande såväl handel som bostäder. För att uppfylla parkeringsnormen måste flera fastigheter nyttja föreslagen parkeringsanläggning väster om Bruksskolan. "Parkeringsbehov som ej kan lösas på den egna fastigheten avser kommunen tillgodose genom avtal om parkeringsköp med resp. fastighetsägare, i första hand inom parkeringsanläggning i kv. Mars", "... gemensamhetsanläggning alt. genom avtal med ägarna till Mars 1, Mars 7, Balder 10 och Möllan 31 samt ev. Mars 6 och Mars 16+20." Kommunens ambition att ha ett levande affärscentrum bör innebära att möjligheter till butiker och därmed hörande parkering tillgodoses. En översyn av kommunens p-norm pågår.



Utdrag ur illustration till Sundstorgsplanen från 1992; fastigheter som är beroende av parkeringsköp väster om Bruksskolan.

För att uppfylla Naturvårdsverkets rekommendationer dels när det gäller bullernivån inomhus i skoltokaler och dels när det gäller utemiljön på skolgården kan störnings-skydd krävas. Fasadutformning och planlösning kan förbättra bullervärden inomhus. Plank i vegetation eller sk bullerhäck kan uppföras mot Centralgatan. Omfattningen blir beroende av nybyggnadens placering på tomten. Under vecka 40 1994 gjordes en trafikräkning som visade 2239 fordon/vardagsdygn och bullerberäkning visade då värden under 65 dBA.

Med hänsyn till Brukskolans kulturhistoriska värde har byggnaden q-märkts, vilket omfattar exteriör samt interiörer i trappa och trapphallar och aula. Byggnaden får ej rivas. Vid framtida underhåll/förändringar bör man sträva efter att återföra byggnaden de ursprungskvaliteter som har förlorats, t ex bör man vid framtida fönsterbyte återgå till vitmålade, småspröjsade fönster.

Befintliga lokaler i Bruksskolan och dess flygel saknar fungerande inomhusförbindelse och ligger i olika nivåer. Vid ombyggnad torde erforderliga åtgärder, för att nå full tillgänglighet till samtliga befintliga lokaler, bli alltför omfattande. Med tanke på såväl aulans som trappa och trapphallars kulturhistoriska värde måste installation av hiss göras med särskild hänsyn och undvikas i dessa lokaler. Tillgänglighet med hiss till samtliga lokaler kommer därför inte att krävas vid bygglov.

Särskilda utformningskrav har lagts på nybyggnaden i anslutning till Brukskolan. Sålunda ska fasadmaterialet vara i sten; tegel eller puts, och takvinkel bör ta upp befintliga lutningar, och slutligen ska totalhöjden hållas väl under fönsterpartiet på Bruksskolans östra gavel så att den gamla skolan uppfattas som en solitär byggnad. Utan hinder av höjdbestämmelsen får dock mindre tekniska bygnadsdelar som hiss-schack eller ventilationstrummor tillåtas i begränsad omfattning.

Planerade arbeten berör inte några kända fornlämningar men det kan finnas under mark dolda, ej kända fasta fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Detaljplanen är förenlig med naturresurslagen och kommunens översiktsplan.

En sammanhållen byggzon vilket framförts från skolan som en förutsättning för att erhålla flexibla lösningar när det gäller samordningen av skolans lokaler, är en avvikelse från programmets planskiss, likaså att det inom hela byggzonen tillåts bebyggelse i 2 plan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunen är huvudman för gator och allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Höganäs Energi AB ansvarar för eldistributionen.

Detaljplanen är belägen inom område där krav på skyddsrum gäller.

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter den dag då planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.

Området är uppdelat i flera olika fastigheter, varför en fastighetsreglering bör göras så att en sammanhängande skolfastighet, omfattande hela planområdet, bildas.

Tomtindelning från den 27 maj 1960 upphör att gälla i sin helhet inom planområdet.

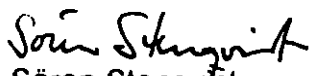
Tomtindelningen för Mars 13 från 1959 berörs ej. Behov av fastighetsplan bedömmes ej föreligga.

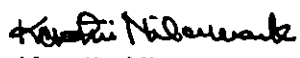
MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

Planarbete har skett i samarbete med barn-och utbildningsförvaltningen, fastighetskontoret, kommunkansliet och gatukontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1996-05-02


Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef


Kerstin Nilermark
planarkitekt

//

Bilaga till planbeskrivning detaljplan för del av kv Mars i Höganäs

Beräkningar av ytor etc:

Tomtyta:	12.417 m ²
Byggnadsyta Bruksskolan	777 m ²
-"- Mars barnstuga	789 m ²

Tillgänglig friyta: 10.851 m²

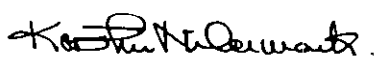
Om friytestandarden 1.000 m²/grupp
(10 grupper) blir det
kvar att bygga på 851 m²

Yta på markerat område 9.828 m²

Bruttoarea 25 %	= 2.457 m ²	
varav Mars utgör	789 m ²	
Möjlig nybyggnation:	1.668 m ²	i 1 plan innebär att det saknas 800 m ² i friyta.
	834 m ²	i 2 plan, friyta ok

Om Mars byggs till med 100 m² i
1 plan enligt illustrationen
återstår för nybyggnation i 1 plan: 1.558 m² byggnadsyta, saknas 700 m² friyta
alternativt nybyggnation i 2 plan: 779 m² byggnadsyta, friytan ok.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1996 05 02

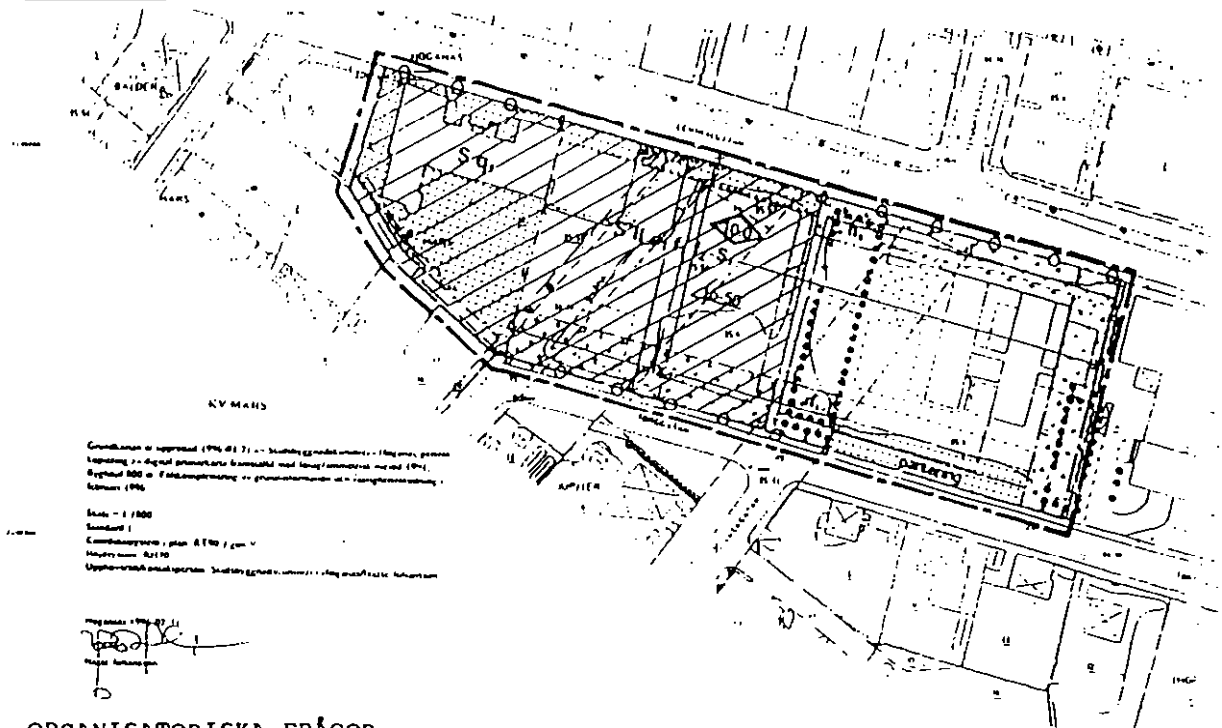

Kerstin Nilermark
planarkitekt

Genomförandebeskrivning tillhörande
detaljplan för del av
kv MARS, Bruksskolan mm,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Ink. 1996-11-08

Dnr.....

PLANKARTA



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att genom planändring ge möjlighet för en skolutbyggnad av Bruksskolan till en sammanhållen grundskola för årskurs 0 till 9 samtidigt som skolans kulturhistoriska värden säkerställs genom en q-märkning.

Huvuddragen i genomförandet omfattar i första hand en utbyggnad av skollokaler i anslutning till Bruksskolan.

Med undantag för en mindre fastighet är all mark inom planområdet i kommunal ägo.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

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.

Sydgas AB är huvudman för naturgasdistributionen.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från kommunen såsom fastighetsägare.

Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vid genomförandet initieras av kommunen såsom fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under hösten 1996.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar efter 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Outnyttjade byggrätter inom planområdet är i princip byggklara direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska anläggningar

Den allmänna platsmarken typ gator mm är utbyggd i anslutning till planområdet.

Allmänt ledningsnät för vatten-, avlopps-, el- och naturgasförsörjning finns utbyggt för planområdet.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag för Mars 18.

Nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder är att genom fastighetsregleringar och sammanläggningar bilda den angivna tomten för skolverksamhet varvid även inlösen av Mars 18 provas.

Inom kvartersmark skall mark vara tillgänglig för allmän gångtrafik i nord-sydlig riktning. Detta avses bli säkerställt genom officialservitut.

Befintliga allmänna underjordiska elledningar inom kvartersmark avses bli säkerställda genom ledningsrätt.

Om befintligt antal parkeringsplatser inom kvartersmark ej klarar aktuella behov finns möjlighet att reservera ett mindre antal parkeringsplatser norr om Centralgatan.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark samt eventuella kostnader för anläggningsarbeten på angränsande allmän platsmark skall belasta kommunen såsom fastighetsägare.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Kostnader för fastighetsbildning fördelas mellan respektive fastighetsägare i förhållande till erhållen nytta.

17

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande representanter från förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Höganäs Energi AB: Uno Nilsson
Gatukontoret: Lars Kjällkvist
Stadsbyggnadskontoret: Sören Stengvist, Kerstin Nilermark
Miljö- o hälsoskyddskontoret: Richard Åkesson
Kommunkansliet: Erland Bondeson, Ulf Andersson

REVIDERING

Datum för revidering noteras under denna punkt.

KOMMUNKANSLIET 1996-05-02

Detaljplanen har

antagits av KS.....1996-09-24
vunnit laga kraft...1996-10-23