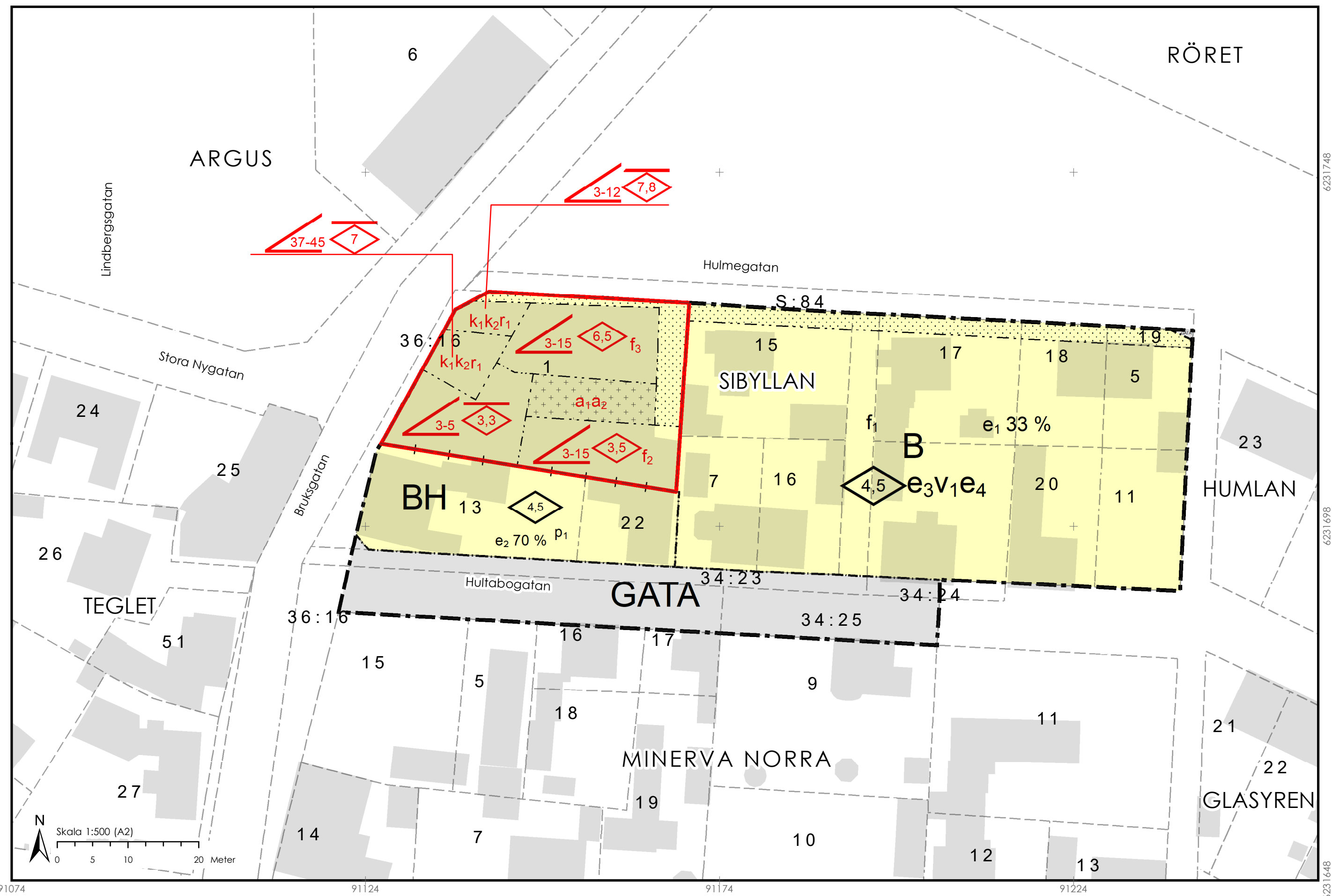
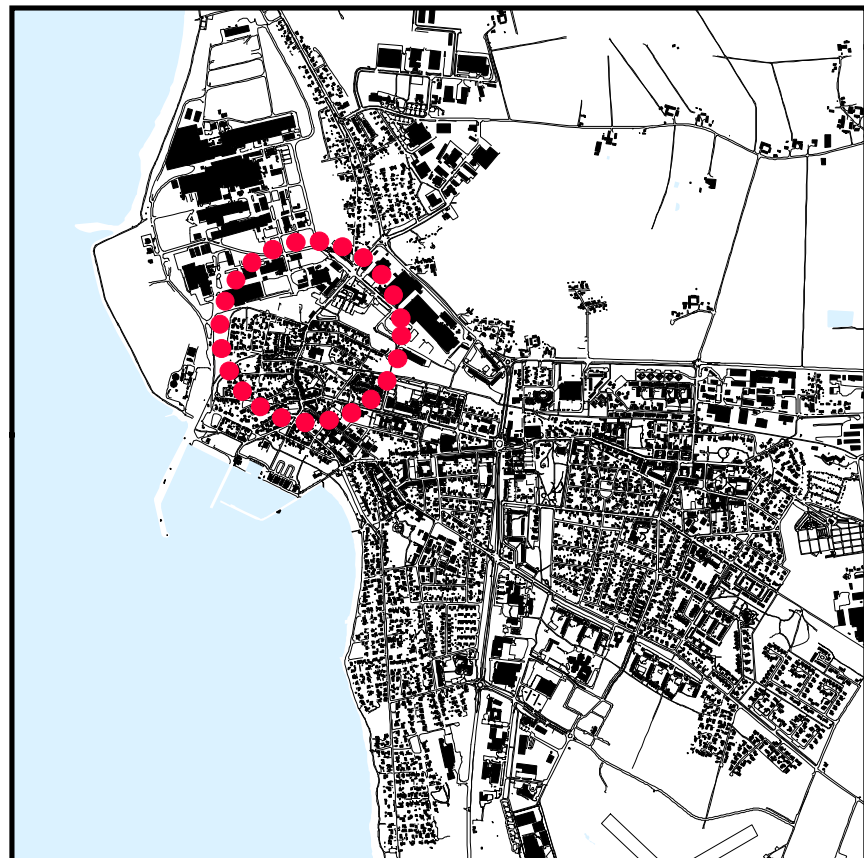


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- | | |
|---|------------------------------|
| 4 9 : 7 1 0 | Fastighetsbeteckning |
| — — — | Befintliga fastighetsgränser |
| ———— | Väggkant |
|  | Byggnad |

Grundkartan är upprättad 2021-08-25 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkartan framställd med fotogrammetrisk metod under 1991, flyghöjd 800 meter. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i augusti 2021.

Skala 1:500
Standard 1
Koordinatsystem i plan SWEREF99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Upphovs rätt/kontaktperson: Geodataavdelningen,
Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs

/Anders Skoog, Höganäs 2021-08-25

PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplan att säkerställa utpekade kulturhistoriska värden inom planområdet. Eventuell ombyggnation på fastigheten ska göras med hänsyn till befintlig kulturmiljö och anpassas i skala och volym till husets äldre delar.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Samtliga bestämmelser från den underliggande detaljplanen fortsätter att gälla, de kan läsas i sin helhet på Höganäs kommuns hemsidan www.hoganas.se. Ändringen av detaljplanen markeras med rött.

GÄLLANDE PLAN: STADSPLAN FÖR KV. SIBYLLAN M.FL I HÖGANÄS KOMMUN

Kommunens plannummer: 74/27

Lantmäteriets plannummer: 12-HÖS-310

Gällande tomtindelning akt 1284K-33/1922 upphävs inom planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- ■ ■ ■ Planområdesgräns
 — · — · — · Användningsgräns
 - - - - Egenskapsgräns
 + · + · Egenskapsgräns och administrativ gräns
 — Illustrationslinje

PLANBESTÄMMELSER

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- | | |
|---|---|
|  | Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
|  | Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
|  | Högsta tillåtna nockhöjd, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
|  | Tillåten takvinkeln i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
|  | Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |

Varsamhet

- | | |
|-------|--|
| k_1 | Listverk och andra fasaddekorationer samt tak ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning samt anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p. |
| k_2 | Fönster ska till form, material, indelning och proportioner anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p. |

Rivningsförbud

- r1 Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Utformning

- | | |
|----------------|--|
| f ₂ | Byggnadshöjd åt norr får ej överstiga 3,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| f ₃ | Byggnadshöjd åt norr får ej överstiga 6,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Kvartersmark, PBL 4 kap. 21 §.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

- Bygglöv krävs även för bygglövsbefriade åtgärder. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

 HÖGANÄS KOMMUN	ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR KV. SIBYLLAN M. FL. HÖGANÄS STAD, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN		
ANTAGANDE: 2021-09-30	LAGA KRAFT: 2021-11-15	LAGA KRAFT STANDARDFÖRFARANDE	
UPPRÄTTAD: 2021-02-11	DIARIENUMMER: KS/2019/189	Gulistan Batak Plan- och bygglöschef	Johanna Augustsson Planarkitekt

KS/2019/189



PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR

KV. SIBYLLAN M.FL. I HÖGANÄS

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Ortofoto från år 2020 över fastigheten Sibyllan 1 vilket ändringen avser.



LAGA KRAFT, 15 NOVEMBER 2021



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Detta är en ändring av en befintlig detaljplan. Det innebär att det mesta i den befintliga planen kommer att finnas kvar. Endast vissa planbestämmelser tas bort, eller ändras. Enstaka nya planbestämmelser kan tillkomma. I planbeskrivningen tas endast de frågor som rör ändringen upp. Övriga planfrågor finns redan beskrivna i planbeskrivningen till den befintliga planen.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Johanna Augustsson, planarkitekt och planförfattare

Gulistan Batak, plan- och bygglovschef

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten ligger i de centrala delarna av Höganäs och planeras att byggas om till bostäder och lokaler. Det finns även möjlighet för så kallade *bokaler* det vill säga kombinerade bostäder och lokaler avsedda för samma person ska kunna både bo och arbeta.

Detaljplanens syfte är även att säkerhetsställa utpekade kulturhistoriska värden inom planområdet. Eventuell ombyggnation på fastigheten ska göras med hänsyn till befintlig kulturmiljö och anpassas i skala och volym till husets äldre delar, den så kallade hörnbyggnationen. Husets kulturhistoriska värden säkras genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Hörnbyggnationen ska bevaras och resterande del av fastigheten kommer innebära nybyggnation.

Planförslaget innefattar:

- Att utveckla fastigheten med avsikt att möjliggöra för bostad och lokal
- Säkerhetsställa att utpekade kulturhistoriska värden inom planområdet bevaras

BAKGRUND, PLANBESKED

Fastigheten Sibyllan 1 förvärvades av Höganäs kommun under 2018. Fastigheten finns belägen på en strategisk plats som utgör en av entréerna till Höganäs stadskärna.

Delar av fastigheten består av ett gammalt bankhus från sekelskiftet byggd omkring 1915. Huset dock mest känd för att ha varit en gammal möbelaffär. Idag står lokalerna tomma och har gjort så sedan en längre tid. Byggnaden är i dåligt skick och är i behov av omfattande renovering.

Under 2019 anordnade Höganäs kommun markanvisningstävling, för att hitta en lämplig framtida användning av fastigheten. *3Etag Fastighets AB* vann tävlingen med verksamhetsidén att skapa ett dynamiskt kvarter bestående av bokaler samt behålla den äldre hörnfastigheten. Syftet är att den förslagna verksamheten och utformningen av byggnationen stärker och utvecklar stadskärnan och området kring Magasin 36.

För att föreslagen utveckling av fastigheten ska vara möjlig, krävs en ändring av gällande detaljplan. Kommunstyrelsen beslutade därför den 12 februari 2019 § 36, att uppdra planavdelningen att genomföra planprocess för aktuell fastighet.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standard planförfarande.

Standardförfarande



Schematisk bild av planprocessen, denna handling är en antagandehandling

SAMRÅD

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med övriga förvaltningar på kommunen. Efter beslut i Kommunstyrelsen planutskott sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget.

Plansamråd genomfördes 15 mars till den 15 april 2021. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, kommunens hemsida den 15 mars 2021 samt annonsering på kommunens digitala anslagstavla.

En förinspelad presentation av förslaget hölls digitalt den 18 mars 2021. Samrådsmötet bestod av en informationsfilm där planarkitekt Johanna Augustsson redogjorde för planprocessen och planförslaget presenterades.

GRANSKNING

Efter beslut om granskning i planutskottet genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter.

Granskning genomfördes 10 maj till den 31 maj 2021. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, kommunens hemsida den 10 maj 2021 samt annonsering på kommunens digitala anslagstavla.

De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande den 30 september 2021.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Planen fick laga kraft den 15 november 2021.

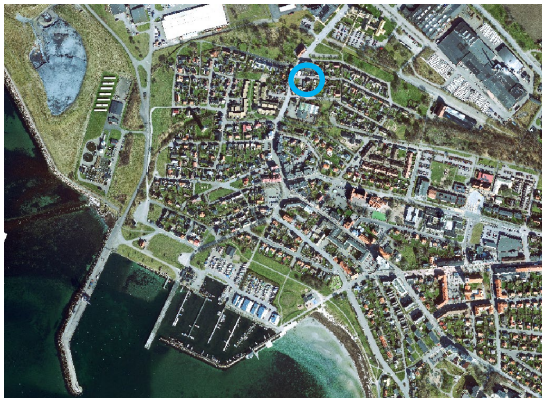
▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet ligger längs Bruksgatan, i norra delen av Höganäs tätort. Planområdet omfattar 907 kvadratmeter och omfattar en fastighet.



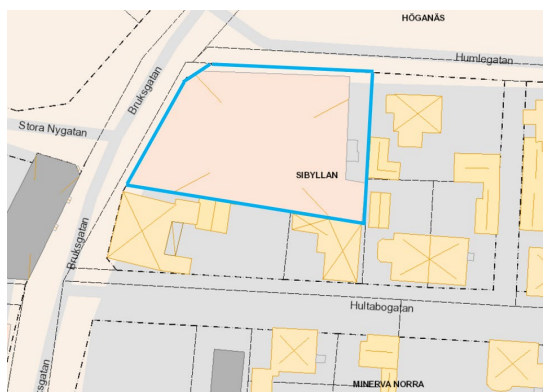
Ungefärligt planområde i Höganäs kommun markerat med blått.



Ungefärligt planområde i Höganäs tätort markerat med blått.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet innefattas en fastighet, Sibyllan 1, som ägs av Höganäs kommun sedan 2018. En fastighetsbestämning utfördes 24 mars 2020.



Aktuell fastighet som ingår i planområde, markerat med blått.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

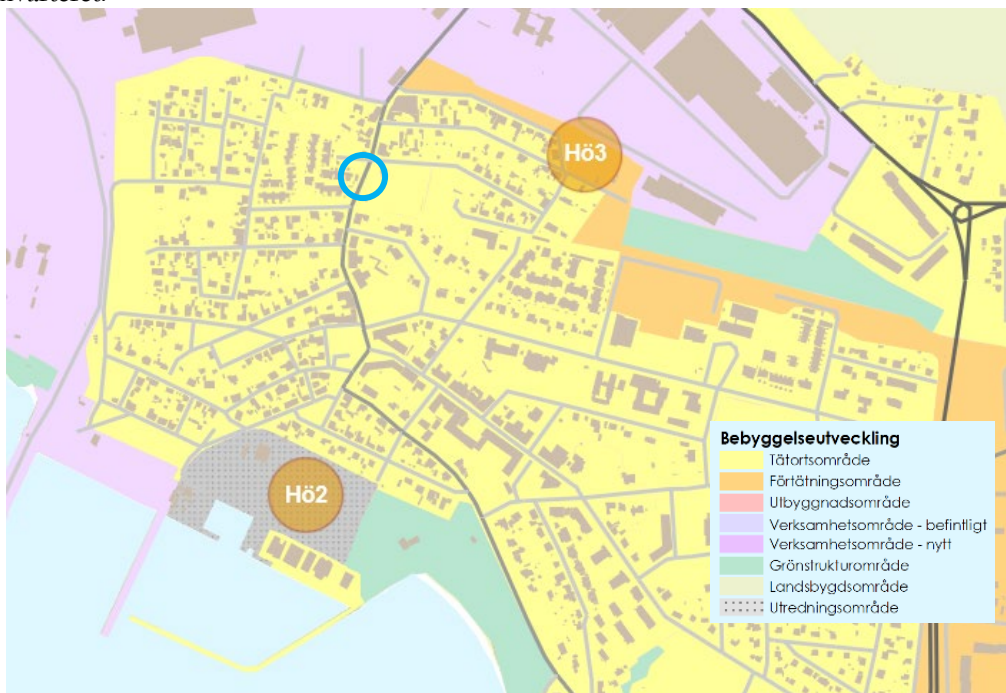
ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2035 vann laga kraft 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen sägs bland annat, som berör aktuellt planområdet:

- att området är ett tätortsområde vilket gränsar både till verksamhets- och förtätningsområde.
- att inom kvarteret ”Hö3” pågår till viss del förnyelse och omvandling av gamla industrilokaler till lokaler för handel och kommersiell service.

I översiktsplanen beskrivs området ”Hö3 Röret” som ett strategiskt kvarter samt ett stråk längs gamla banvallen vilket kopplar samman områdena Övre och Nedre. Inom kvarteret pågår till viss del förnyelse och omvandling av gamla industrilokaler till lokaler för handel och kommersiell service. Det finns möjlighet till kompletterande bebyggelse inom kvarteret.



Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan 2035, föreslaget planområde ligger inom den blåmarkerade cirkeln. Hö3 kallas området vid fastigheterna Röret och Hö2 innefattar Hamnområdet.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Området är tidigare planlagt för området gäller följande detaljplan:

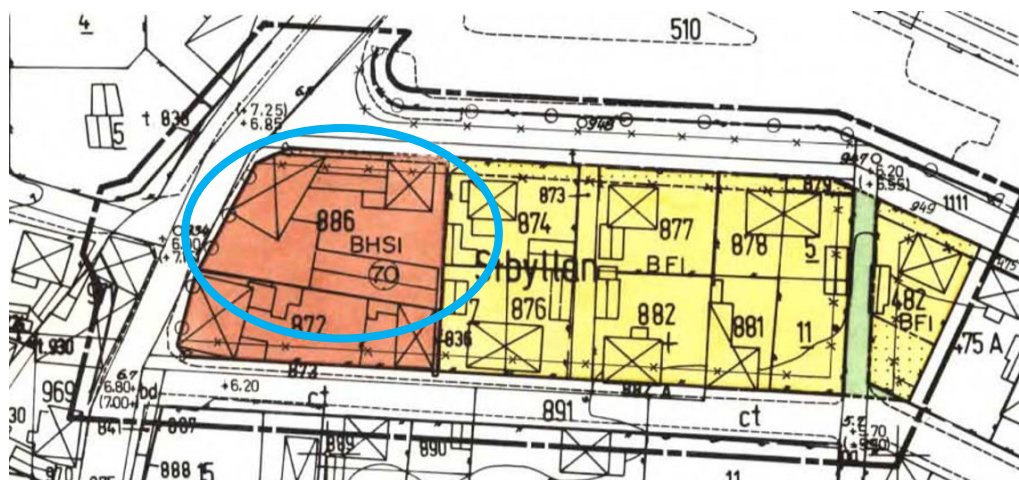
GÄLLANDE DETALJPLAN INOM PLANOMRÅDET:

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPAN FÖR KV. SIBYLLAN M.FL. I
HÖGANÄS KOMMUN (DETALJPLAN 12-HÖS-310)

Detaljplanen vann laga kraft den 11 september 1974, genomförande tiden har gått ut. Detaljplanen redovisar bland annat:

- att området ska användas till bostad och handel.

Gällande detaljplan *förslag till ändring av stadsplan för kv. Sibyllan m.fl. i Höganäs kommun* kommer delvis att ersättas med föreslagen detaljplan.



Kartutsnitt av gällande detaljplan "förslag till ändring av stadsplan för kv. Sibyllan m.fl. i Höganäs kommun". Ungefärligt planområdet är markerat med blått i kartan.

TOMTINDELNINGSBESTÄMMELSE

Gällande akt 1284K-33/1922 från 20 november 1922 finns i lantmäteriets fastighetsregister. Tomtindelningen har inte genomförts. Tidigare gällande plankarta och tillhörande handlingar för stadsplan 12-HÖS-310 har för avsikt att upphäva/ändra tomtindelningen, dock saknas beslut om detta i byggnadsnämnden. Tomtindelningen ska därför nu upphävas i de delar som berörs av planändringen.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöwebben för Höganäs kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17 och är ett icke-juridiskt bindande planeringsdokument. Kulturmiljöwebben fungerar som kommunens kulturmiljöprogram och innehåller inventering av byggnader med kulturhistorisk betydelse.

Fastigheten Sibyllan 1 ingår i ett sammanhängande område med tydliga och gemensamma kulturhistoriska karaktärsdrag, områdena är avgränsade efter hur platsen upplevs och med stöd historiskt kartmaterial. Hörbyggnationen uppföres år 1915 inom planområdet och är ett kulturhistoriskt värdefullt sekelskifteshus enligt PBL 8:17, vilket innebär varsamhetsaspekten särskilt ska uppmärksammas.

PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM

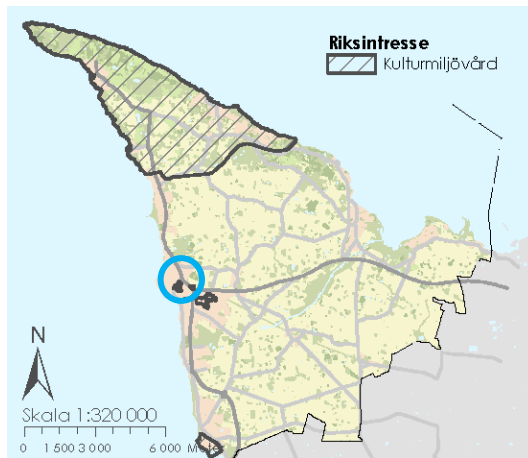
Det finns en parkeringsnorm och en parkeringspolicy för Höganäs kommun som är antagen av kommunfullmäktige 2013-09-19. I policyn står det att kommunens unika kulturmiljöer är viktiga att bevara och ta hänsyn till i den fysiska planeringen. I vissa fall kan det vara nödvändigt att utreda förutsättningarna att frångå parkeringsnormen i syfte att skydda värdefull kulturmiljö och stadsstruktur. Med värdefulla kulturmiljöer avses i huvudsak den bebyggelse och de områden som är utpekade i kommunens kulturmiljöplan.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖ

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset anses inte påverkas av planförslaget. Detta eftersom planförslaget föreslår en

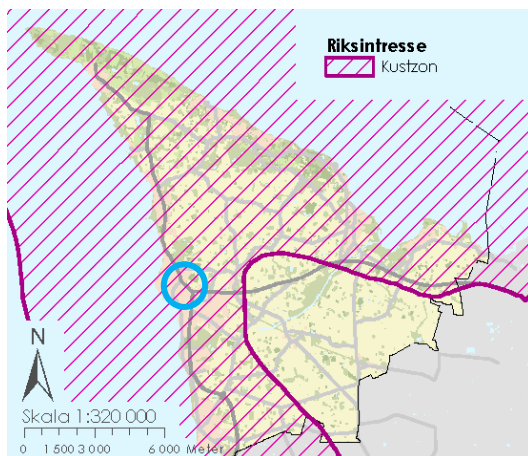
marginell förändrad markanvändning samt att den kulturmiljövärda hörnbyggnaden ska bevaras. Planförslaget innebär en utveckling av det lokala näringslivet.



Planområdet i förhållande till riksintresse kulturmiljövården.

KUSTZON

Planområdet ligger inom riksintresset. Då planförslaget föreslår en marginell förändrad markanvändning, anses inte planförslaget påverka riksintresset för kustzon.



Planområdet i förhållande till riksintresse kustzon.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Sibyllan 1 ligger längs med Bruksgatan i direkt anslutning till korsningen mot Humlegatan. Planområdet består av kvartersmark och är planlagd för bostad och handel. Fastigheten ligger en strategisk plats som utgör en av entréerna till Höganäs stadskärna.

För att bevara huset på sikt samt möjliggöra en för en lämplig användning av fastigheten ingick fastigheten i en markanvisningstävling. Förslaget går ut på att utveckla fastigheten till *bokaler*. Förslaget består av att möjliggöra för centrumverksamhet i form av hotell, handel, restaurang och boende, samt säkerhetsställa utpekade kulturhistoriska värden inom planområdet.

Tomten är 908 kvadratmeter stor och huset har en byggnadsarea på 800 kvadratmeter.



Planområdet markerat med blått.

OMRÅDETS HISTORIA

Vägsträckningen Bruks- och Köpmansgatan har sedan 1400-talet fungerat som huvudstråket genom fiskeläget Höganäs. På Skånska rekognosceringskartan från 1812-20 är i princip all Höganäs bebyggelse samlad i anslutning till vägdragningen.

Fram till andra hälften av 1800-talet var bebyggelsen koncentrerad till Bruksgatans norra del och industriområdet Bruket, samt kring nuvarande Sundstorget. Detta torg anlades 1884 och åren därefter uppfördes ett flertal småstadsmässiga byggnader som kombinerade affärsverksamheter med bostäder. Under 1900- och 2000-talet revs och uppfördes en större mängd byggnader.

BEBYGGELSE

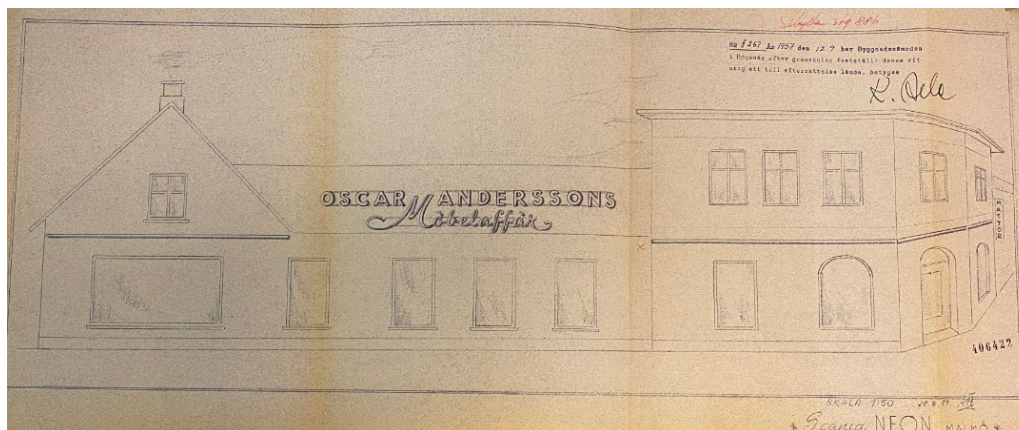
Byggnaderna på fastigheten är uppförda vid olika tillfälle och består av fyra samanslagana delar. Den så kallade hörnbyggnaden, är kulturhistoriskt värdefullt enligt PBL 8:17. Sekelskiftesbyggnaden från början av 1900-talet har tidigare använts som bland annat bank, möbelaffär, veterinärklinik och lagerlokal.

En okulär statskontroll utförd av WSP hösten 2018 visar hörnbyggnaden bedöms vara äldst. Tillbyggnader har uppförts efter hand och den senaste är byggnaden längs Humlegatan. Samtliga delar av fastigheten är generellt eftersatta och i behov av underhåll.



Fotografiet är taget från korsningen Humlegatan/Bruksgatan i juni 2020.

Hörnbyggnaden bygges år 1915 och har genomgått olika renoveringar och ombyggnader sedan dess. Ritningar från år 1932 visar att den södra gårdsbyggnaden på två våningar var avsedd för lager och en mindre del verkstad. Fyra år senare, år 1936, inkom ändringar för den norra byggnaden med plats för möbler, tvättstuga och lager. År 1956 har ritningar för den dåvarande möbelaffären ritats, men bland annat en ny skorsten på den nordöstra gaveln.



Ritning av fastighetens norra fasad år 1956, ritningen kommer från kommunens antikvariska arkiv.



Den norra fasaden, fotograferat 2020, här känns börnbyggnationen igen från år 1956. Den röda byggnaden i nordöst är den senaste tillbyggnaden.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Fastigheten ligger centralt beläget med arbetsplatser, skola, tandläkare, vård och omsorg inom 200-1000 meter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (SPILLVATTEN)

Fastigheten Sibyllan 1 ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

DAGVATTENHANTERING

Fastigheten Sibyllan 1 ingår i verksamhetsområde för dagvatten gata och fastighet.

EL

Fastigheten har elledningar.

FIBER

Fastigheten kan anslutas till fiber.

FJÄRRVÄRME

Fjärrvärme kan eventuellt anslutas till fastigheten.

AVFALL

Avfallshanteringen sker inom planområdet.

HÄLSA, SÄKERHET

MARKFÖRORENINGAR

I Höganäs samhälle är utfyllnadsmassor med industriavfall vanligt förekommande bland äldre bebyggelse. Planområdet innefattar varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi.

Då det finns en byggnad på platsen idag görs bedömningen att risk för markföroreningar är låg. Om markföroreningar påträffas ska exploatören vidta åtgärder.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig byggnation inom planområdet och samtidigt pröva lämpligheten för en utveckling av fastigheten.

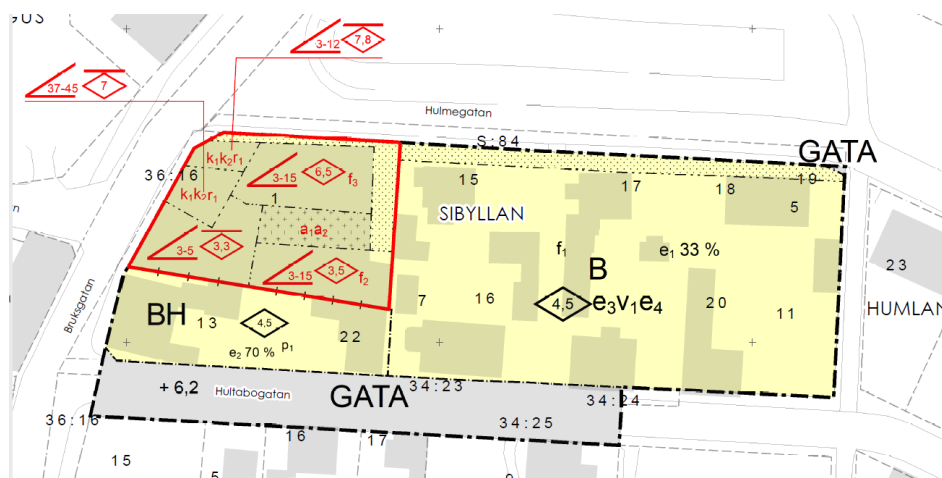
Fastigheten ligger i de centrala delarna av Höganäs och planeras att byggas om till bostäder och lokaler. Det finns även möjlighet för så kallade *bokaler* det vill säga kombinerade bostäder och lokaler avsedda för samma person ska kunna både bo och arbeta.

Detaljplanens syfte är även att säkerhetsställa utpekade kulturhistoriska värden inom planområdet. Eventuella ombyggnader på fastigheten ska göras med hänsyn till befintlig kulturmiljö och anpassas i skala och volym till husets äldre delar. Husets kulturhistoriska värden säkras genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Hörnan ska bevaras och resterande del av fastigheten kommer innebära nybyggnation.



Illustration över vart ändringar kan ske efter detaljplaneändringen. Hörnbyggnationen inom den svarta rutan kommer bevaras. Den planerade nybyggnationen kan uppföras inom de vita rutorna.

Planförslaget resulterar i att del av detaljplan *förslag till ändring av stadsplan för kv. Sibyllan m.fl. i Höganäs kommun* ersätts med planförslaget.



Ändring av plankarta markerad med rött.

Planbestämmelser som föreslås ändras inom planändringens gränser:

Den prickmarkerade marken justeras för att bekräfta befintlig byggnation och gränser.

Planbestämmelser som föreslås tillkomma inom planändringens gränser:

Korsmark tillkommer i mitten av planområdet vilket innebär att endast komplementbyggnader tillåts.



Högst tillåtna nockhöjd.



Högst tillåtna byggnadshöjd.



Hösta tillåtna taklutning i grader.

- | | |
|------------|---|
| r_1 | Rivningsförbud för hörnbyggnationen, byggnaden får inte rivas. |
| k_1 | Listverk och andra fasad dekorationer samt tak ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning samt anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag. |
| k_2 | Fönster ska till form, material, indelning och proportioner anpassas till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag. |
| f_2 | Byggnadshöjden mot gata respektive granne begränsas till 3,5 meter. Vilket innebär att nockhöjden begränsas tillsammans med taklutningen. |
| f_3 | Byggnadshöjden mot gata respektive granne begränsas till 6,5 meter. Vilket innebär att nockhöjden begränsas tillsammans med taklutningen. |
| α_1 | Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. |
| α_2 | Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder. |

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

Planförslaget omfattar kvartersmark med en fastighet, Sibyllan 1. Förslaget följer översiktsplanens intentioner. Fastigheten ligger i de centrala delarna av Höganäs och planeras att byggas om till bostäder och lokaler. Den gamla hörnbyggnationen ska bevaras. Två nya byggnader kommer uppföras på varsin sida av hörnbyggnationen.

PLANBESÄMMELSER SOM TILLKOMMER/ÄNDRAS/UPPHÄVS

Prickmarken justeras så att den befintliga bebyggelsen bli planenlig. Korsprickad mark tillkommer för att möjliggöra en öppen gård med eventuella komplementbyggnader.

Byggnadshöjden och takvinkel regleras för att säkerställa att nybyggnationen inte dominerar den gamla hörnbyggnationen. Den gamla byggnadshöjden 4,5 meter upphävs och ersätts

med en reglering av högsta tillåtna byggnadshöjd samt högsta tillåtna taklutning i grader. Utformningsbestämmelser reglerar att den lägsta delen av nybyggnationen vetter mot norr. Hörnbyggnationen ska bevaras och får inte förvanskas eller rivas. Ändring, om -eller tillbyggnad ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriskvärden tas tillvara. Det ska göras bland annat genom att byggnadens volym, placering, materialval, färgsättning, höjd, taklutning samt yttre utformning i övrigt ska anpassas till byggnadens tillkomsttid. Även byggnadsdetaljer såsom fönster, listverk och fasaddekorationer etcetera ska utformas på ett sätt som anpassats till byggnadens tillkomsttid och karaktärsdrag. Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden.

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

KULTURHISTORISK BEBYGGELSE

Förslaget följer kulturmiljöprogrammets rekommendationer då hörnbyggnaden bevaras och säkras i detaljplanen samt övrig byggnation sker med hänsyn till kulturmiljön. Hela planområdet ingår i riksintresset för kulturhistorisk bebyggelse. Sekelskiftesbyggnaden (hörnbyggnationen) är kulturhistoriskt värdefull enligt PBL 8:17 (2010:900) och har därför rivningsförbud.

Det som utmärker byggnaden som uppförts omkring år 1915 är listverk, fasaddekorationer och fönster vilka ska till form, material, indelning och proportioner anpassas till byggnadens tillkomsttid. För att skydda sekelskiftesbyggnaden har varsamhetsbestämmelser (**k**) placerats på hörnbyggnationen för att säkerställa att områdets karaktärsdrag bevaras. För att förstärka detta gäller dessutom utökad lovplikt även för bygglovsbefriade åtgärder.

PARKERING

Planområdet består av cirka 900 kvadratmeter. Sibyllan 1 beräknas totalt behöva 19 parkeringsplatser utifrån kommunens gällande parkeringsnorm. Antalet parkeringar har räknats ut enligt fastighetens användningsområde som är fördelat på cirka 290 kvadratmeter verksamheter, 390 kvadratmeter restaurang, 380 kvadratmeter bostad och 50 kvadratmeter för sophus och teknikhus. Beräkningen är baserad på en nulägesituation.

I kommunens parkeringspolicy kan parkeringsnormen frångås med hänvisning till platsspecifika omständigheter. Två av motiveringarna att frångå parkeringsnormen är att närheten till kollektivtrafik samt anpassning till stadsbild och värdefull kulturmiljö. Framförallt är det anpassningen till platsens unika kulturmiljö som gör att parkering inom den planerade fastigheten anses svår att tillgodose.

VARUMOTTAGNING

Längs Humlegatan finns möjlighet för varumottagning.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas andra kvartalet 2021.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

I samband med planläggningen har ett markanvisningsavtal upprättats som redovisar detaljplanens genomförande. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare.

Även ett planavtal har upprättats mellan exploateringsavdelningen och planavdelningen. Ett planavtal är ett avtal med planavdelningen som reglerar parternas åtagande.

Marköverlåtelseavtal finns mellan Oscar Andersson's Fastighets AB och kommunen. Ett marköverlåtelseavtal är en form av köpekontrakt som grundar sig i markanvisningsavtalet.

Enligt det aktuella avtalet ska exploatören bygga enligt markanvisningsförslag förslaget innebär bostäder, bostäder och lokaler. Avtalet finns att tillgå för att läsas i sin helhet hos kommunen.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är fastighetsägare och har initierat planprocessen. *Oscar Andersson's Fastighets AB* är byggherre och exploatör. Exploatören ansvarar för tillkommande VA-avgifter, el- och fiber avgifter samt andra för verksamheten behövliga avgifter.

Då det finns en byggnad på platsen idag görs bedömningen att risk för markföroreningar är låg. Om markföroreningar påträffas ska exploatören vidta åtgärder.

FASTIGHETSÄGARENS GENOMFÖRANDE FRÅGOR

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Parkering kommer lösas på annan fastighet via servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av kommunen genom planavtal.

FASTIGHETSBESTÄMNING

Utfördes under våren 2020.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

För att säkerställa att områdets karaktärsdrag bevaras gäller utökad lovplikt för kulturhistoriskbebyggelse. Detta gäller även bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap. i Plan- och bygglagen.

- Utökad lovplikt gäller byte av en byggnads kulör, fasadbeklädnad, taktäckningsmaterial och för annan åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende.
- Utökad lovplikt gäller för all ändring av fönster och ytterdörrar.
- Utökad lovplikt gäller för all nybyggnad, om – och/eller tillbyggnad samt rivning av byggnad eller del av byggnad.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET 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.

UNDERSÖKNING

För att ta reda på om en detaljplan ska genomgå en strategisk miljöbedömning ska det göras en undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Om det bedöms att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas. Då ska kommunen samråda om omfattningen och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning (avgränsningssamråd) i enlighet med 6 kap. 9 § MB. Om bedömningen är att genomförandet av en detaljplan *inte* medför betydande miljöpåverkan ska kommunen samråda i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser eller andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet i enlighet med 6 kap. 6 § MB.

Ändringen av planen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 4 kap. 34 § PBL ska därför inte tas fram. Motiveringen är att planändringen *inte står i konflikt med några nationella, regionala och lokala mål eller planer, utan planen medverkar till en god bebyggd miljö samt säkrar kulturbeskyddade värden.*

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Planändringen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

BULLER

Planen ändras inte på något sätt som bedöms leda till ökat buller. Ändringen innebär inte heller att användningar som är mer känsliga för buller än tidigare tillåts.

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande.

RIKSINTRESSEN

Riksintressena anses inte påverkas negativt av planförslagets genomförande. Riksintresset kulturmiljövård förväntas påverkas positivt då byggnaden säkras med detaljplan och omkringliggande byggnader ska anpassas.

PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLSFUNKTIONER

HISTORISKA KOPPLINGAR OCH VÄRDEFULL BYGGNAD

Bevarandet av befintliga byggnader som har en historisk koppling till staden har en positiv påverkan av planförslaget. Huset är kulturhistoriskt värdefullt, ingår i kommunens kulturmiljöprogram och ingår i ett sammanhängande kulturmiljöstråk.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen får en inkomst av försäljning av fastigheten Sibyllan 1. Kommunen bekostar detaljplaneändringen.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN SIBYLLAN 1

Då det saknas parkeringsplatser inom fastigheten behöver denna teckna arrendeavtal med kommunen för parkering i anslutning till den egna fastigheten.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp (VA) tillkommer fastigheten.