

**Akt nr:**  
**1284-P05/310**

**\*AU\$1284-P05/310\***

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Upprättade år<br>2004                    | Ärendenummer<br>M043124 |
| Ärende<br>Detaljplan för Minerva Norra 7 |                         |
| Kommun<br>Höganäs                        |                         |
| Län<br>Skåne                             |                         |

Till akten hör

...1..... band

...43..... numrerade sidor

...-..... inneliggande kartor

...1..... andra kartor p3

**1284-P05/310**



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

SKÅNE LÄN

Ink 2005 -03- 1 5

Dnr: HO43124

2005-03-11

MEDDELANDE LAGA KRAFT

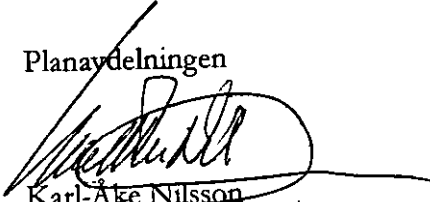
**Detaljplan för Minerva Norra 7**  
Höganäs kommun, Skåne län

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2004-05-25 § 197 antagit  
detaljplan för Minerva Norra 7, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inkommit och avslagits av  
Länsstyrelsen 2004-12-06.

**Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 28 december 2004.**

Planavdelningen



Karl-Åke Nilsson  
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad  
Lantmäterimyndigheten



**HÖGANÄS KOMMUN**  
Planavdelningen

## **PLANBESKRIVNING**

**Detaljplan för**  
**MINERVA NORRA 7 i Höganäs**  
**Höganäs kommun, Skåne län**

### **HANDLINGAR**

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser och illustration

**Planbeskrivning**

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:

upprättats: 2004-04-15

antagits av BN: 2004-05-25

vunnit laga kraft: 2004-12-28

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att tillvarata kulturhistoriska värden inom fastigheten Minerva Norra 7 samtidigt som ett boende efter dagens krav möjliggörs.

### Bakgrund

Redan i juli 1993 gjordes en förfrågan om garagebyggnation på fastigheten Minerva Norra 7. Fastighetsägarna fick då veta att det inte finns någon byggrätt där de önskar bygga garage. I januari 1998 inkom ansökan om bygglov för tillbyggnad om ca 26 m<sup>2</sup>. Tillbyggnad enligt önskan var helt belägen på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Avvikelsen är inte en sådan mindre avvikelse som kan medges i beslut om bygglov.

Byggnadsnämnden godkände ett program till detaljplan för ett område vid Bruksgatan i oktober 1994. Planen innefattade även fastigheten Minerva Norra 7. Därför beslöt Byggnadsnämnden 1998-01-26 att förklara ansökan om bygglov vilande i avvaktan på ny detaljplan. På grund av arbetsbelastning inom Planavdelningen och högre prioritering av detaljplaner som avser nyexploatering har man inte genomfört planarbetet.

2002-09-20 lämnades in en ny ansökan om ändring av gällande detaljplan som behandlades i Kommunstyrelsen. Det gamla planuppdraget som omfattade delar av Hultaboområdet, aktualiserades igen, nu som aktivt planuppdrag. Planarbetet påbörjades i början av år 2004.

Ägare till fastigheten Minerva Norra 7 har 2003-10-17 inlämnat till byggnadsnämnden en ny begäran om ändring av detaljplan 2/1934 för fastigheten Minerva Norra 7. Ansökan behandlades i byggnadsnämnden 2003-11-05. Byggnadsnämnden beslöt att ge planavdelningen i uppdrag att genomföra planarbetet för fastigheten Minerva Norra 7 på sökandes bekostnad och att planarbetet inleds med ett program till detaljplan där riksintresset för kulturmiljön och tillbyggnadens omfattning vägs in.

## 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.

## Plandata

### Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Minerva Norra 7 är belägen i norra Höganäs, utmed Rönngatan och i anslutning till stadsbebyggelse vid Bruksgatan.



Enligt uppgifter i fastighetsregistret är fastighetens dvs. planområdets totala areal 469 m<sup>2</sup>.

## Program

I enlighet med kommunstyrelsens och byggnadsnämndens uppdrag har ett program till detaljplan för kv. Sibyllan samt delar av kv. Minerva Norra, Teglet, Argus m m i Höganäs, omfattande delar av Hultaboområdet, miljö utmed norra delen av Bruksgatan, upprättats 2004-02-25. Programmet godkändes 2004-04-15 för samråd. Samråd kring det här programmet samt samråd inför antagande kring detaljplan för Minerva Norra 7 kommer att genomföras samtidigt. Eventuella synpunkter från programsamråd som rör Minerva Norra 7 kan på det sättet inarbetas i det aktuella planförslaget.

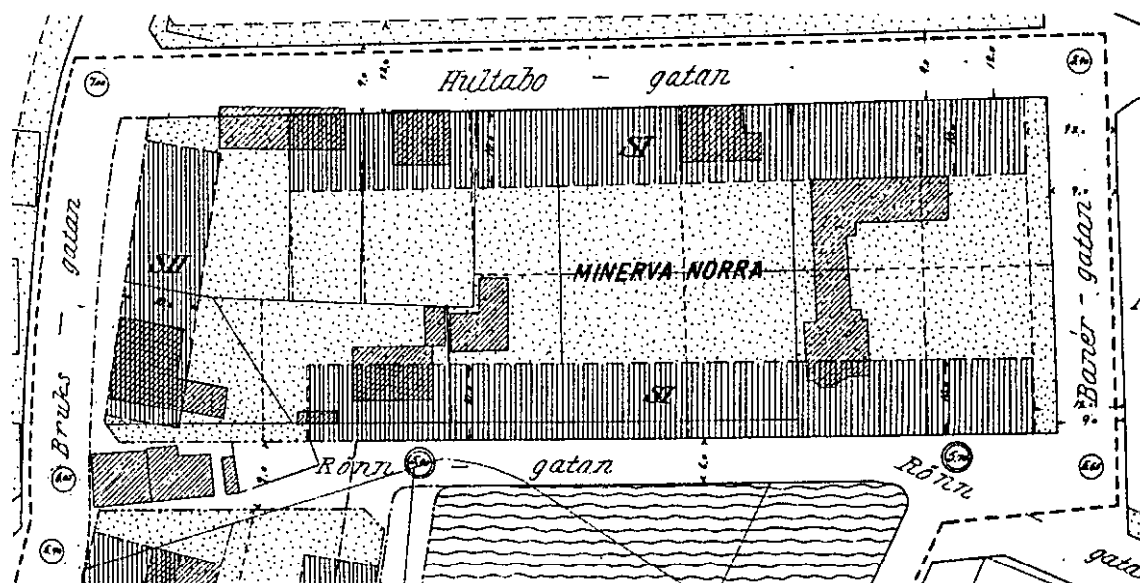
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002 strider inte mot föreslagen planändring.

### Gällande detaljplan

För det föreslagna planområdet gäller som detaljplan stadsplan för kvarteret Minerva fastställd 1934-04-13 med arkiv nr. 34/2. Detaljplanen medger bostadsändamål, men är utformad så att den förutsätter rivning av befintlig bebyggelse och nybyggnation av radhus inom kvarteret. Planen saknar helt hänsyn till riksintresse för kulturmiljö och är därmed inaktuell.



*Förslag  
till ändring av stadsplanen för kvarteret  
Minerva  
avseende kvarterets uppdelning i kvarteren  
Minerva Norra och Minerva Södra  
Höganäs municipalsamhälle  
Upprättat d 24 1933  
Antogs d 24 1933  
Kv. Sibyllan.*

- Beaktningar
- Gräns belägen 1 m. utanför ändringsförslaget.
  - Kvarter- och gatugräns. Föreslagna och utgå.
  - Föreslagna kvarter- och gatugräns.
  - Föreslagna domgräns.
  - Annan områdesgräns.
  - [Hatched Box] Kvarteretsmark, varit byggnad för uppföras till högst 7,5 m. höjd och 8 våningar jämte inredd vind.
  - [Hatched Box] Kvarteretsmark, varit byggnad för uppföras till högst 4,5 m. höjd och 1 våning jämte inredd vind.
  - [Dotted Box] Kvarteretsmark, som ej får byggas.
  - [Wavy Box] Allmän plats.
  - ⊙ A fastställda stadsplaner upplagda gatuhöjder.
  - ⊙ Föreslagna nya gatuhöjder.

Utdrag ur gällande detaljplan

## Gällande fastighetsplan

Inom kvarteret Minerva Norra finns två gällande fastighetsplaner. För större delen av kvarteret inklusive Minerva Norra 7 gäller en tomtindelning fastställd 1925-06-27, med aktbeteckning 1284K-008/1925.

## Kulturmiljö

Fastigheten Minerva Norra 7 ingår i riksintresset för kulturmiljövård Hultabo/Höganäsbolaget vilket till en stor del saknar skydd i gällande detaljplaner. I riksintressebeskrivningen framhålls särskilt bruksortens bostadsbebyggelse och sociala inrättningar. Riksintresset Hultabo/Höganäsbolaget omfattar kvarteren Sibyllan, Minerva Norra, delar av kvarteret Humlan, kvarteret Glasyren, Rönnen och delar av kvarteret Planen med låg bebyggelse från 1800-talets senare hälft. Området har en väl sammanhållen miljö av envånings bostadsbebyggelse från 1800-talets södra hälft. Bebyggelsen har förutom miljömässiga egenvärden samhälls- och socialhistoriska värden och genom sin rika förekomst av byggnadsmaterial från Höganäsbolaget stark lokal identitet. Bruksgatumiljön utgör en av Höganäs gatumiljöer med äldre samlad stadsmässig bebyggelse, där äldre affärshus och frikyrkolokaler vittnar om 1800-talets brukssamhälle.



Riksintresse för kulturmiljövård

## Förutsättningar

Fastigheten Minerva Norra 7 är bebyggd och utnyttjas för bostadsändamål. På tomten finns ett äldre bostadshus, ett uthus samt ett växthus.

Bostadshuset är byggt 1901. Sockeln är svartmålad. Väggarna är uppförda med gult höganästegel med en dekorativ taklist av snedställt tegel "krokodiltänder". Solbänkar av tegel och röda "ögonbryn" ovanför fönstren.

Fönstren är utbytta mot brunlaserade sexdelade fönster med buktiga glas. Bygglov för att återgå till fönster av originalmodell har beviljats. Taket är ett sadeltak med röda enkupiga takpannor. På var sin sida om ytterdörren, som sitter på gaveln mot Minerva 14, är små Höganäskrus inmurade i väggen. Upp till ytterdörren finns en trappa med tre trappsteg.

I vinkel med bostadshuset finns ett uthus. Det fungerar idag som verkstad. Huset är i gult höganästegel. Taket är ett sadeltak med röda enkupiga takpannor och en traditionell skorsten med profilerat krön och ett höganäsrör nedstucket. Fönstren är spröjsade med mittpost och brunmålade. Dörren är vit med en glasruta.

I program till detaljplan för kv. Sibyllan samt delar av kv. Minerva Norra, Teglet, Argus m m i Höganäs gjordes en bedömning att huvudbyggnaden bör q-märkas alternativt k-märkas.

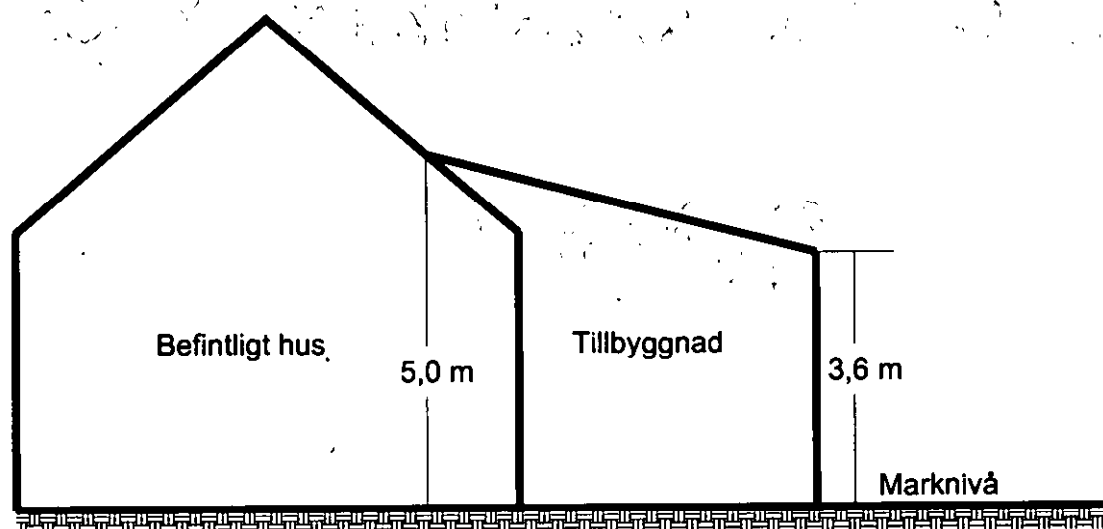
## Förändringar, planens innehåll

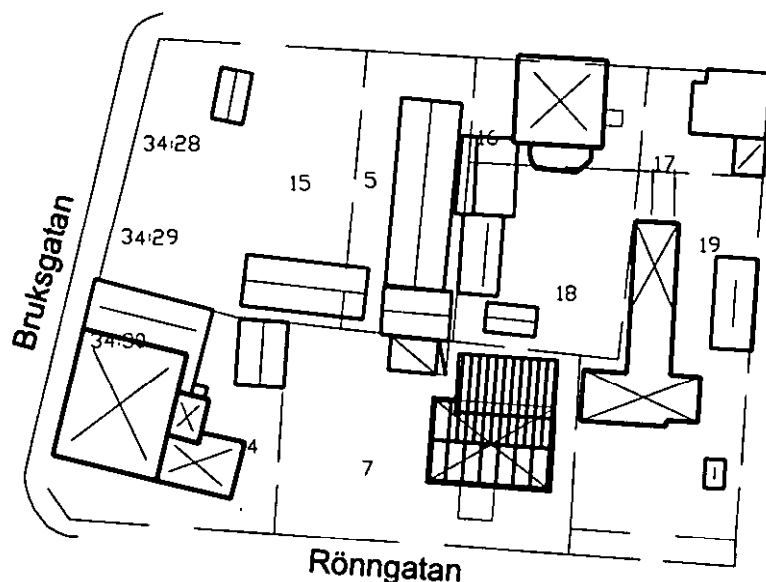
All mark inom planområdet bekräftas i detaljplanen som kvartersmark för bostadsändamål. Icke störande verksamheter som kontor och hantverk är tillåtna.

Planen är utformad så att byggzon omfattar befintlig huvudbyggnad samt den tilltänkta tillbyggnaden på baksidan. Huvudbyggnaden får en skyddsbestämmelse i detaljplanen där huset klassas som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas eller förvanskas. Ursprungsutseende ska eftersträvas vid underhåll.

Befintlig byggnad får byggas till mot norr. Tillbyggnadens placering styrs dels med befintliga husets planlösning och dels med hänsynstagande till kulturmiljön. Fasaden mot Rönngatan samt västra gaveln vilka bedöms vara karaktärskapande faktorer i Rönngatans kulturmiljö blir således intakta. Med byggzonens omfattning samt med bestämmelser om utseende, högstanock- och byggnadshöjd om 5,0 m respektive 3,6 m, uppnår man att tillbyggnaden blir underordnad huvudbyggnaden.

Föra att inte försämrade ljusförhållanden på intilliggande fastigheter öster och norr om planområdet väljs en utformning med pulpettak. Bilderna nedan illustrerar tillbyggnadens placering och utformning.





Nybyggnad av garage får ske i norra delen av tomten på mark som är på plankartan markerad med kryss-raster. Högsta byggnadshöjd är 2,8 meter. Takvinkel är 27-38 grader. Högsta tillåtna nockhöjd är 4,5 meter. Uthus och/eller garage ska uppföras med fasad i stenmaterial. Utförande och takmaterial ska anpassas till kulturmiljön. Största byggnadsarea är 45 kvm.

Mark utmed Rönngatan, betecknad med prick-raster får inte bebyggas. Huvudbyggnaden och dess gavel mot väster blir på det sättet inte skymda av andra byggnader.

Illustrationskarta visar befintligt q-märkt hus samt en situationsplan med föreslagen tillbyggnad.

### Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov. Gällande tomtindelning vilken gäller som fastighetsplan för Minerva Norra 7 blir överflödigt med föreslagen detaljplan och föreslås upphävas inom planområdet.

### Övrigt

#### Fornlämningar

Det finns ingen registrerad fast fornlämning inom planområdet. Eftersom området varit bebyggt åtminstone sedan 1500-talet kan idag okända fornlämningar påträffas vid schaktningsarbeten. Sådan kan uppträda som hårdar, stolphål, stenpackningar eller husgrunder. Fornlämningar skyddas enligt Kulturminneslagen. Skulle idag okänd fornlämning påträffas vid schaktningsarbeten skall arbetet avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen.

### Konsekvenser av planens genomförande

Inga negativa konsekvenser av detaljplanens genomförande förekommer. Däremot bidrar detaljplanen till att tillvarata och skydda kulturmiljön inom planområdet som omfattas av riksintresset för kulturmiljövård Hultabo/Höganäsbolaget.

**Medverkande tjänstemän**  
Henrik Ranby, stadsantikvarie.

PLANAVDELNINGEN  
2004-04-15

  
Karl-Ake Nilsson  
Planchef

  
Mila Sladic  
Planingenjör

**Revidering 2004-05-17 inför antagande**

Revidering 2004-05-17 avseende tillbyggnadens höjd och omfattning.



**HÖGANÄS KOMMUN**  
Planavdelningen

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för  
**MINERVA NORRA 7 i Höganäs**  
Höganäs kommun, Skåne län

### HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:400 med planbestämmelser och illustration  
Planbeskrivning  
**Genomförandebeskrivning**  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning  
Samt efter samråd Särskilt utlåtande över samråd

Detaljplanen har:  
upprättats: 2004-04-15  
antagits av BN: 2004-05-25  
vunnit laga kraft: 2004-12-28

## Organisatoriska frågor

### Allmänt

Detaljplanen syftar till att tillvarata kulturhistoriska värden samtidigt som ett boende efter dagens krav möjliggörs.

### Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i anslutning till 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.

Skanova är huvudman för teleledningar för allmänt ändamål inom planområdet.

### Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under maj/juni 2004. Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

### Fastighetsrättsliga frågor

Planens genomförande innebär att fastställd tomtindelning för kv Minerva Norra upphör genom särskild planbestämmelse att gälla i de delar som ligger inom planområdet.

### Ekonomiska frågor

Kostnader för erforderliga åtgärder inom kvartersmark skall belasta fastighetsägaren.

Kostnader för planarbete m.m. tas ut genom särskilt avtal med fastighetsägaren.

### Medverkande tjänstemän

Henrik Ranby, stadsantikvarie.

PLANAVIDELNINGEN

2004-04-15



Karl-Ake Nilsson  
Planchef



Mila Sladic  
Planingenjör

### Revidering 2004-05-17 inför antagande

Revidering 2004-05-17 avseende tillbyggnadens höjd och omfattning.