

Akt nr:

1284-P07/378

AU\$1284-P07/378

Upprättade år 2008	Ärendenummer M073168
Ärende Detaljplan för kv Släggan, Stallet 5 m fl i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1..... band

.....47..... numrerade sidor

.....-..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor p¹

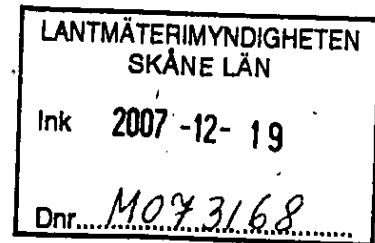
1284-P07/378



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

2007-10-15

MEDDELÄNDE LAGA KRAFT



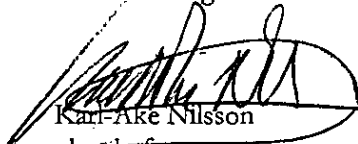
**Detaljplan för kv Släggan, fastigheten Stallet 5 m fl,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2007-09-13 § 121 antagit
detaljplan för kv Släggan, fastigheten Stallet 5 m fl, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 9 oktober 2007.

Planavdelningen


Karl-Ake Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

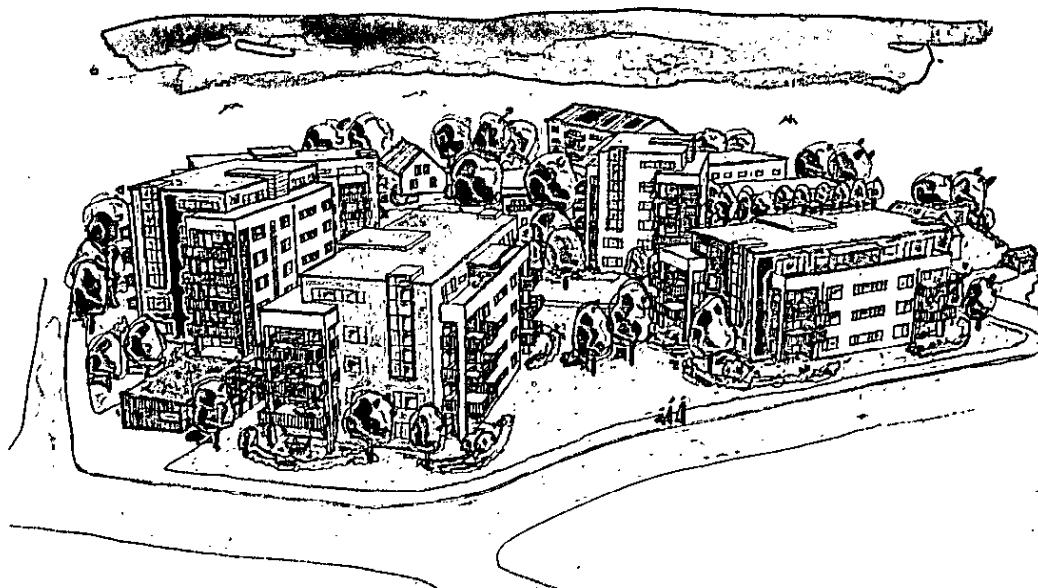


HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Laga kraft

Detaljplan för
kv Släggan, fastigheten Stallet 5 m.fl.
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Detaljplanen har

upprättats: 2007-05-11

antagits av KF: 2007-09-13

vunnit laga kraft: 2007-10-09

Syfte

Syftet med planläggningen är främst att möjliggöra nya bostäder i flerfamiljshus i kv Släggan. Vidare ska planen ge regler för att säkerställa de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på fastigheten Stallet 5. Därutöver ska planen möjliggöra parkering på fastigheterna Stallet 14 och Garaget 2.

Bakgrund

Gällande detaljplan för kv Släggan upprättades i samband med att Malmöhusfastigheter sålde fastigheten Släggan 1. Avsikten var då att bygga om en tidigare vårdbyggnad (3-4 våningar) till bostäder samt att även möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av radhus. Planen har aldrig blivit genomförd och den f.d. vårdbyggnaden har därefter stått och förfallit.

Program

Ett planprogram har upprättats den 23 november 2006. Samrådsmöte angående planprogram ägde rum 2007-01-10. Planprogram och planförslag omfattar samma område. I planförslaget har dock byggnaderna flyttats något för att minska skuggornas påverkan på intilliggande fastigheter. Stallgatans gatuområde har utökats mot norr vid anslutningen mot Stawfordsgatan.

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt PBL har upprättats för kv Släggan, Stallet 5 och 14 m.fl. Genomförandet av detaljplanen har bedömts inte kunna medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningsprocessen är därmed avslutad. Konsekvenser redovisas i denna planbeskrivning.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

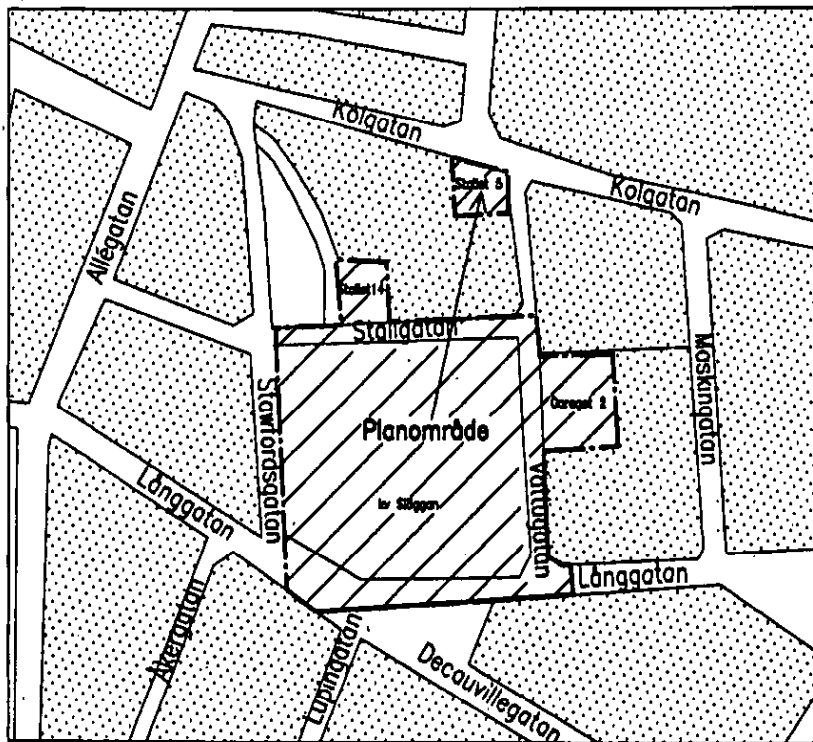
Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger i östra delen av Höganäs ca 800 m från centrum, norr om Långgatan och öster om Stawfordsgatan. Området omfattar kv Släggan, fastigheterna Stallet 5 och 14, fastigheten Garaget 2 samt del av Vattugatan och Stallgatan.

Områdets area är ca 15 170 m².

Släggan 1, Stallet 5 och Garaget 2 är privatägda. Övrig mark ägs av kommunen.



Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Enligt översiktsplan för Höganäs kommun 2002 är området redovisat som område för tätortsbebyggelse, boende/verksamheter.

Detaljplaner

Planområdet berörs av fyra detaljplaner. För kvarteret Släggan gäller "Detaljplan för kvarteret Släggan" som vann laga kraft 1997-05-13. Planens genomförandetid går ut 2007-05-13. För större delen visar gällande plan bostäder, centrumverksamhet såsom hantverk, hotell, kontor, skola eller vård. Lokaler för handel får inte inredas. Högsta tillåten byggnadshöjd är 14 m resp 6,5 m. Stallgatan i norr ingår i kvarter för bostad. För villan i nordost gäller bostad, kontor i två våningar. Nordöstra hörnet med befintlig nätstation är redovisat som teknisk anläggning.

För kvarteret Garaget 2 gäller "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Planeten m.fl." som vann laga kraft 1958-08-18. Planens genomförandetid har gått ut. I den del som berörs visar gällande plan handels- och visst industriändamål med en tillåten byggnadshöjd av 4,5 m.

//

För fastigheterna Stallet 5 och 14 gäller "Förslag till ändring av stadsplan för del av kv Garaget m.fl." som vann laga kraft 1980-01-16. Planens genomförandetid har gått ut. I den del som berörs visar gällande plan bostad i två våningar med fristående eller kopplade hus. Stallet 14 får enligt planen endast bebyggas med uthus och dyl.

För del av Vattugatan och Stallgatan gäller "Detaljplan för delar av kv Garaget, Stallet m.m." som vann laga kraft 1990-02-22. Planens genomförandetid har gått ut. För den del som berörs visar gällande plan lokalgata samt park eller plantering.

Riksintressen

För området gäller riksintresse kustzon. Förslaget innebär ingen konflikt med riksintresset.

Allmänna intressen, kulturmiljö

Planområdet ligger ca 100 m söder och öster om riksintresse för Kulturmiljövård enligt Miljöbalkens 3 kapitel. Riksintresset omfattar bl.a. Gruvtorget med Tivolivången.

Fastigheterna Stallet 5 och 14 ligger inom gränsen för lokalt bevarandebeslut Höganäs övre. Stallet 5 ingick ursprungligen i en rad med liknande byggnader och har väl bevarat sin ursprungliga karaktär av låg skånelänga med ålderdomlig fönstersättning, separat brygghus och trädgård. Från 1930-talet till 1990-talet beboddes huset av gruvarbetaren Gustav Westerholm, som arbetade i gruvorna i Höganäs mellan 1914 och 1961. Westerholm var en drivande föreningsmänniska i Höganäs och har skrivit ner sina minnen från gruvepoken i Höganäs. Stallet 5 är därmed nära knuten till den lokala historien och Höganäs historia som kolbrytningsort från tidigt 1800-tal till 1960-tal.

Planens genomförande påverkar inte dessa intressen negativt.

Rivningslov

Den 15 mars 2006, § 109/06, fattade byggnadsnämnden beslut om rivningslov för fd Sjöcronahemmet på fastigheten Släggan 1 med villkor att befintlig vegetation bevaras.

Förutsättningar

Bebyggelseutvecklingen inom och kring planområdet

Höganäs övre tillkom 1802, när Ryds gruvschakt sänktes och en stadsplan med Gruvtorget lades ut. Det Westerholmska huset på Stallet 5 tillhör de första husen som uppfördes i området. Genom planområdet löpte från 1800-talets mitt fram till 1960 "Lilla banan", Höganäsbolagets smalspår, från schakt Gustaf Adolf i Hustofta till Höganäsbolagets områden i västra Höganäs.

Ett mindre sjukhem fanns från början av 1900-talet i kv Stallet. Vid 1950-talets mitt uppfördes ett stort vårdhem i kvarteret Släggan efter ritningar av Helsingborgsarkitekten Mogens Mogensen. Söder om planområdet uppfördes egnahemsbebyggelse och Ruuthsgården. Under 1990-talet uppfördes äldreboendet Stallgården i norra delen av kv Garaget.

Befintlig bebyggelse och anläggningar

Området innehåller i västra delen av kv Släggan en 3-4 våningar hög f.d. vårdbyggnad som har beviljats rivningslov. Öster om denna ligger en tvåvåningsvilla som tidigare användes som barnvårdscentral och bostad men som nu endast är bostad. Båda byggnaderna är ritade av Mogens Mogensen på 1950-talet och är omnämnda i Kulturmiljöplanen del 3 "Arkitektur och byggtraditioner på Kullahalvön".

Vårdbyggnaden är tidstypisk, har arkitektoniska kvaliteter som sjukhem men byggdes under en period av tekniskt experimenterande, vilket har medfört byggnadstekniska problem. Byggnadens kvaliteter har bedömts svåra att spara med avseende på byggandens kondition och renoveringsbehov. Bygganden har beviljats rivningslov på dessa premisser och att gällande detaljplan ej har haft rivningsförbud. Villan har en avgränsad tomtmark medan den övriga tomtmarken innehåller gräsytor samt planteringar med prydnads- och fruktträd.

Fastigheten Släggan 2 innehåller en transformatorstation.

På fastigheten Garaget 2 finns en industribyggnad.

Fastigheten Stallet 14 är obebyggd. Utefter fastighetens västra gräns fanns från 1800-talets mitt fram till 1960 "Lilla banan", Höganäsbolagets smalspår.

Fastigheten Stallet 5 inrymmer en av stadsdelens äldsta byggnader och den enda kvarvarande arbetarbostaden i korsvirkesteknik från Höganäsbolagets etablerings-skede. Huset ingick ursprungligen i en rad med liknande byggnader och har väl bevarat sin ursprungliga karaktär av låg skånelänga med ålderdomlig fönstersättning, separat bryggghus och trädgård.

Stadsbildsanalys

Kvarteret Släggans omgivning karakteriseras i söder, väster och öster av småskalig villabebyggelse med stora trädgårdar från 40 och 50-talet. I sydost breder vårdcentralen Sjöcrona ut sig i en låg envånings gul tegelbyggnad från 80-talet.

I nordost ändrar bebyggelsen karaktär, och här återfinns en gammal industribyggnad uppförd i rött tegel samt Stallgården, en kraftfull volym i 4 våningar med fasader av rosa puts. I denna del dominerar de byggda volymerna siluetten, den småskaliga villabebyggelsen har ersatts av stora byggnadskomplex med tillhörande ytkrävande parkeringsplatser.

En gul sekelskiftesvilla som hyser "träffpunkten" ligger i norr på en stor lummig tomt som gränsar till en park i väster.

Vidgar man perspektivet finner man att denna del av Höganäs består av blandad bebyggelse där hushöjder och täthet ökar närmare centrum. Gaturummen har "klassisk" uppbyggnad med kantsten och trottoarer. Detta gäller dock inte Stallgatan som upplevs diffus, saknar trottoar och varierar i bredd.

Kv Släggan utgör idag ett kraftfullt, om än något oklart inslag i stadsbilden, med sin frodiga grönska och delvis eftersatta underhåll. Den gamla vårdbyggnaden med sin tegelvolym i 3-4 våningar ger idag ett påtagligt intryck av förfall och upplevs som ett negativt inslag.

Arkeologi

Eftersom området tidigare varit bebyggt har det inte ansetts nödvändigt att utföra någon arkeologisk utredning inom området. Påträffas under mark dold fornlämning skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 10 §, lagen om kulturminnen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är utförd av FB Flygfältsbyrån Engineering AB och daterad 2006-11-17. Undersökningen visar: Geologiskt utgörs området, under ett lager av mulljord och/eller fyllning av glaciala avlagringar, av morän och sediment av lera, silt och sand. Dessa avlagringar underlagras mot djupet av sedimentärt berg av finsandsten och skifferlera i växellagring och med ställvisa inslag av kol, s.k. hall. Hallen har dock inte påträffats inom undersökt djup på mellan 3,8 och 6,0 m.

Vid undersökning noterades fritt vatten i flera av borrhålen. Vattnet påträffades på mellan 1,8 och 2,6 m under markytan. Utförda mätningar är endast korttidsobservationer och grundvattenytan förväntas variera med årstid och nederbörd. Uppmätta nivåer kan även vara påverkade av dräneringar eller ledningsgravar inom området.

Undersökning av markradonhalten utfördes i tre punkter inom kv Släggan. Detektorerna var utplacerade i 5 dagar. Mätningar visade på radonhalter $<15 \text{ kBq/m}^3$. Övre gränsen för lågradonmark går generellt vid 10 kBq/m^3 men om marken består av lera, finsilt och lerig morän, som inom aktuellt område, så kan gränsen ökas till 60 kBq/m^3 . Därmed bedöms området kunna klassas som lågradonmark.

Eftersom det finns risk för förorenade massor ska antingen kompletterande undersökningar utföras i samband med detaljprojekteringen eller så ska schaktningsarbetena följas av sakkunnig inom markmiljöteknik. Fyllning av aska och slagg har påträffats vid provtagningen inom kv Släggan och inom kv Garaget 2 har tidigare bedrivits industriverksamhet. Eftersom det planeras bostäder inom området ska marken, efter kontroll och eventuell sanering, uppfylla kraven enligt Naturvårdsverkets riktvärden för marktyp KM, känslig mark (Naturvårdsverkets Rapport 4889).

De geotekniska förhållandena är goda. Undersökningen behöver kompletteras inför detaljprojektering för varje enskild byggnad. Grundläggning av byggnader med eller utan källare kan ske på valfritt sätt. Byggnaderna utförs dränerat. Om inte detta är möjligt ska källardelen utföras vattentätt. Då området klassas som lågradonmark erfordras inga radonskyddande åtgärder inom området. Undersökningen i sin helhet finns att tillgå på planavdelningen, Höganäs kommun.

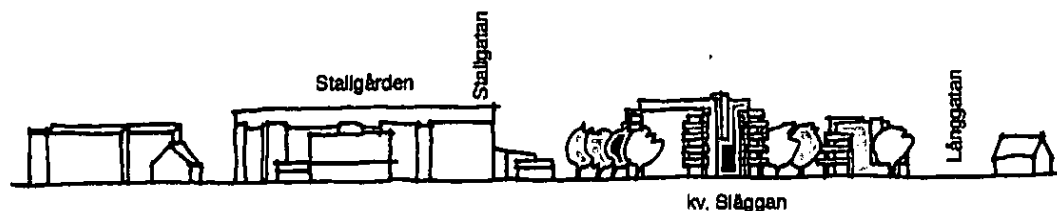
Förändringar, planens innehåll

I kv Släggan är avsikten att riva den f.d. vårdbyggnaden och i stället uppföra nya bostadshus. Fastigheterna Stallet 14 och Garaget 2 skall planeras för parkering till bostäderna i kv Släggan. Avsikten är även att öppna Stallgatan norr om kv Släggan för trafik med anslutningen till Stawfordsgatan. Fastigheten Stallet 5 skall ändras för bevarande av fastigheten.

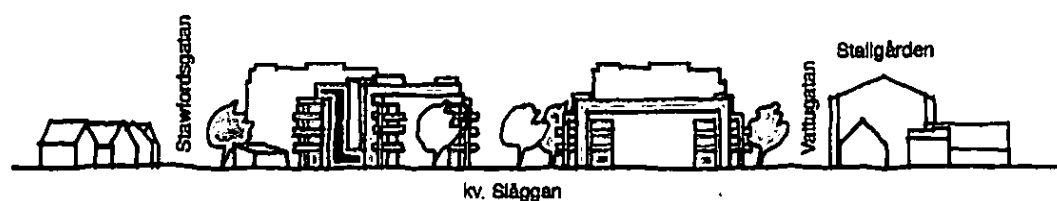
Kv Släggan, fastigheterna Stallet 14 och Garaget 2

Fem nya bostadshus föreslås att uppföras fritt liggande i en lummig parkmiljö. Hushöjderna varierar från 4-6 vån med indragen takvåning. Byggnadernas placering på tomten har sin utgångspunkt i den diagonal som uppstår där Långgatan och Decauvillegatan möts. Mellan byggnaderna skapas entrérum tillsammans med mindre

komplementbyggnader och pergolor. Husens orientering ger lägenheter, balkonger och uteplatser gynnsamma ljusförhållanden i bra väderstreck. Byggnadernas varierande höjd och riktningar skapar variation i stadsbilden och minimerar skuggning av varandra och omgivande fastigheter. Byggnaderna redovisas i snitt på nästa sida.



Vy i nord-sydlig riktning



Vy i väst-östlig riktning

Kvarteret beräknas få 85-90 lägenheter som varierar i storlek från 2 rum och kök till 4 rum och kök. Byggnaderna avses ha putsade fasader samt platta tak. Höjden på byggnaderna regleras med en högsta nockhöjd, en höjd som inkluderar taket.

Den översta våningen föreslås att utföras som takvåning med terrass medan övriga lägenheter får balkong med solläge. På gården kommer dessutom att uppföras tre komplementbyggnader som miljöhus, cykelförråd etc. Parkering för de nya byggnaderna kommer att ordnas i angränsande kvarter på fastigheterna Stallet 14 och Garaget 2.

För tvåvåningsvillan med sin tomt samt för nätstationen planeras inga ändringar jämfört med gällande plan. Villan är tänkt att kvar som bostadshus med egen trädgård.

Fastigheten Stallet 5

Skyddsbestämmelser föreslås för fastigheten Stallet 5 som innebär att byggnaderna (huvudbyggnad och uthus) ej ska få rivas eller förvanskas. Korsvirkesstommen repareras vid behov med samma teknik som befintlig. Byggnaderna skall exteriört behålla sitt utseende med gulputsade fasader, traditionella träfönster med fasta poster, fasta spröjsar och utanpåliggande gångjärn/hörnjärn av 1800-talsmodell. Vid omläggning av tak beläggs dessa med likvärdiga mineritskivor, takpapp på list eller gulmelerat enkupigt lertegel. I huvudbyggnaden bevaras planlösningen med murstockar, tvärväggar, dörröppningar och spegeldörrar. Mindre justeringar för kök- och badrumsfunktioner får ske. Idag oinredda delar av vinden får inredas. Uthusbyggnad får inredas.

Trädgårdens utseende, med gräsmatta, fruktträd, traditionellt trästaket mot Kolgatan och smidesgrinden med initialerna GW, föreslås behållas. Viss justering av trädgår-

den får ske inom ramen för ett traditionellt utseende. Ny avgränsning mot Vattugatan föreslås utföras som ett lågt staket på en sockel av putsad betong.

Mot parkeringsplats i söder föreslås att ett kulturhistoriskt anpassat plank med maxhöjd 180 cm får uppföras. Sådant skall utföras med stående bräder och täckmålas med falu rödfärg eller grön oljefärg.

Biluppställning föreslås få anordnas längs fastighetens västra gräns. En kulturhistoriskt anpassad carport eller annan uthusbyggnad föreslås få uppföras i tomtens sydvästra hörn, på platsen för ett tidigare uthus.

Två kulturhistoriskt anpassade takfönster (max 40x70) får monteras i huvudbyggnadens båda takfall.

Grönområden

Kv. Släggan kommer även efter exploateringen, som är tänkt att ske enligt "hus i park" konceptet, att upplevas som ett grönt kvarter. Fem stora kastanjer samt delar av avenboksridån bevaras och kompletteras med nya träd och buskar. Två valnötsträd av rejäl storlek kommer att nyplanteras och kompensera för det stora valnötsträd som tyvärr försvinner i samband med exploateringen. I övrigt kommer ett stort antal träd, buskträd och häckar att nyplanteras. Nyplantering kommer att regleras i avtal. Områdets föreslagna karaktär framgår av illustrationskartan.

Förslaget ger en väl solbelyst inre parkmiljö, och i samspel med den bevarade vegetationen kommer ytor för lek och spel samt samvaro utomhus att arrangeras. Avståndet till närmaste lekplats utanför området är ca 400 m.

I angränsande Kv. Stallet finns ett grönområde som kompletterar utemiljön för de boende i kv. Släggan.

Trafik

Biltrafiken till och från det nya området bedöms uppgå till ca 350 fordon per dygn. Området omges av Vattugatan, Stallgatan och Stawfordsgatan. Stallgatan ansluter i väster till Allégatan, de båda andra gatorna i söder till Långgatan. Stawfordsgatan ansluter i sin norra del även till Allégatan.

En stor del av trafiken till och från området, kanske hälften, bedöms söka sig norrut via Allégatan till Storgatan, mot centrum och väg 112. Stallgatan har låg standard på avsnittet närmast Allégatan, likaså Stawfordsgatans norra del, mot Kolgatan. Det har konstaterats att trafiken måste begränsas vid dessa två gator av trafiksäkerhetsskäl. Planförslaget medför att avstängningar på Stallgatan och Kolgatan redovisade i angränsande gällande detaljplan måste genomföras. För att utöka trafikstandarden breddas Stallgatan i den norra delen av planområdet och gatan öppnas för anslutning till Stawfordsgatan.

Dessa åtgärder innebär att en stor del av trafiken till och från området styrs mot Långgatan som har god standard och en bra anslutning till Allégatan. Åtgärderna innebär också att de omgivande gatorna får en jämnare belastning. Huvuddelen av parkeringen ligger längs Stallgatan, som därför får ta emot ungefär hälften av trafiken till och från området eller ca 180 bilar per dygn. Trafikmängden på Allégatan uppgår i dagsläget till ca 1900 bilar per dygn i den södra delen och ca 2200 i den norra. Tillskottet från det nya området blir därför knappt 10%.

Bostädernas parkeringsplatser kommer att ordnas inom fastigheterna Garaget 2 och Stallet 14. Antalet parkeringsplatser beräknas till en plats per lägenhet. Vissa parkeringsplatser kommer att utföras med carport eller med garage medan andra kommer att vara öppna. Besöksparkering avses ske på omgivande gator. Parkeringsytorna ska utformas med träd- och buskplanteringar. Kommunens normer för parkering kommer att följas. Parkeringsplatser för handikappade placeras så nära bostäder som möjligt. Parkering till Stallet 5 löses inom fastigheten.

Cykeltrafik sker i princip på lokalgatorna. I västra delen av kv Stallet finns reservatet kvar för det gamla spårområdet. Marken ägs av kommunen och utnyttjas som parkområde. Det kunde vara intressant att anlägga en gång- och cykelväg där det gamla spåret låg bl.a. för att befästa minnet av den gamla spårstäckningen.

Planområdet ligger inom gångavstånd till busslinjer som trafikerar centrala Höganäs.

Teknisk försörjning

Kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i anslutning till planområdet. De nya byggnaderna kan anslutas till dessa.

El kan erhållas från befintlig nätstation i kvarteret.

Uppvärmning kan om några år ske med fjärrvärme som är planerat att byggas ut i anslutning till planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och på gångavstånd till butiker, skola och annan service. Det är endast några hundra meter till Storgatan med all den service som finns där.

Konsekvenser

Allmänna intressen, kulturmiljö

Planområdet ligger ca 100 m söder och öster om riksintresse för Kulturmiljövård som omfattar bl.a. Gruvtorget med Tivolivången. Fastigheterna Stallet 5 och 14 ligger inom gränsen för lokalt bevarandebeskydd Höganäs övre. Planens genomförande påverkar inte dessa intressen negativt.

Stadsbild

Stadsbilden förändras markant genom utbyggnaden av fem flerfamiljshus i ett område med i huvudsak villabebyggelse. Det centrala läget motiverar en sådan förändring. De nya husen kommer att upplevas mera påtagligt än den gamla längan, men kommer sin mäktighet till trots att ge ett luftigt skulpturalt intryck.

Planändringen för Stallet 5 innebär att fastigheten kan få ett bra bevarandeskydd för att i framtiden kunna användas som bostad.

Påverkan på vegetation

I vegetationsinventeringen/värderingen framkommer att fyra större träd har hög bevarandeklass tillsammans med tre mindre buskträd och en häck av *Malus sargentii*. Två av dessa träd kan inte bevaras då det skulle medföra väsentliga kvalitetsförsämringar för helheten, både stadsbyggnadsmässigt och för lägenheternas kundvärde. Beträffande Malushäcken är den med sin utbredning och pregnanta form svår att

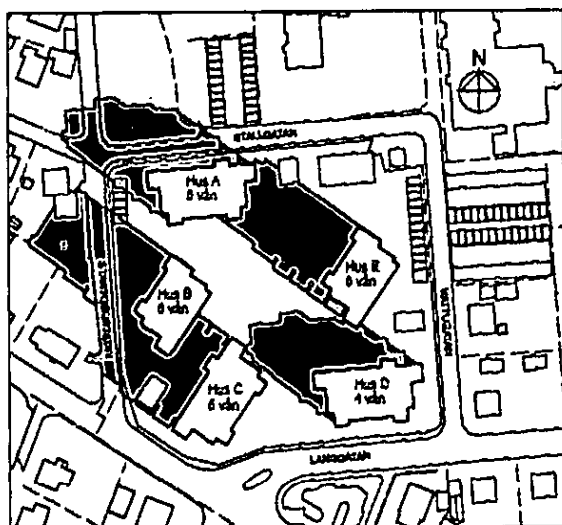
inlemma i den nya strukturen, och relativt lätt att ersätta på kort tid i en ny anläggning.

En exploatering i kv Släggan kommer oundvikligen att reducera den vegetation som finns idag. Fem stora kastanjer samt delar av avenboksidån bevaras och kompletteras med nya träd och buskar. Två valnötsträd av rejäl storlek (25-30 cm stamdiаметer) kommer att nyplanteras och kompensera för det stora valnötsträdet som tyvärr försvinner i samband med exploateringen. I övrigt kommer ett stort antal träd, buskträd och häckar att nyplanteras.

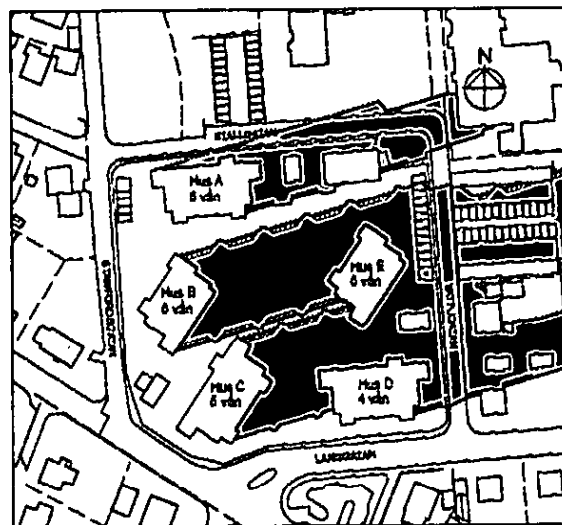
Skuggpåverkan

Skuggstudier visar skuggornas rörelser över närliggande tomter vid tre olika tillfällen på året, vid vårdagjämning, vid sommarsolståndet samt vid höstdagjämningen. I bebyggd miljö kommer morgonsolen senare än när den faktiska solen går upp och kvällssolen försvinner innan den faktiska solen går ner. Detta för att byggnader skymmer tidigare än horisonten. Av bilderna nedan framgår när solen går in på tomten och när den försvinner.

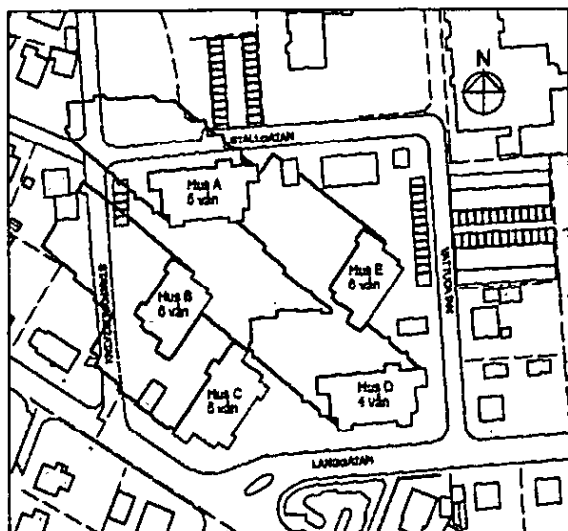
Byggnadernas varierande höjd och riktningar skapar variation i stadsbilden och minimerar skuggning av varandra och omgivande fastigheter. De skuggstudier som gjorts vid olika tider på året visar att denna påverkan på omgivande fastigheter i de flesta fall är måttlig.



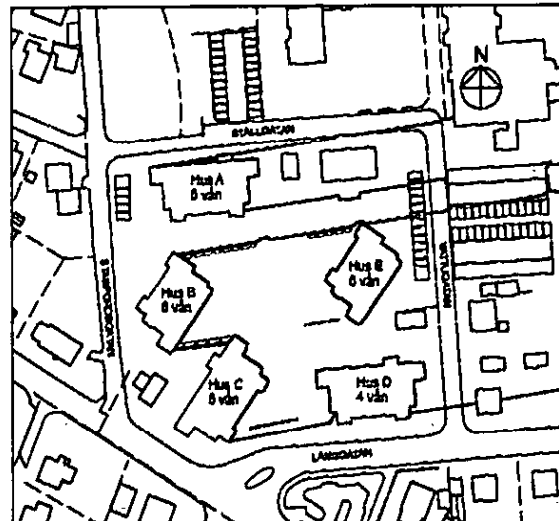
VÅRDAGJÄMNING KL 09.00



VÅRDAGJÄMNING KL 17.00

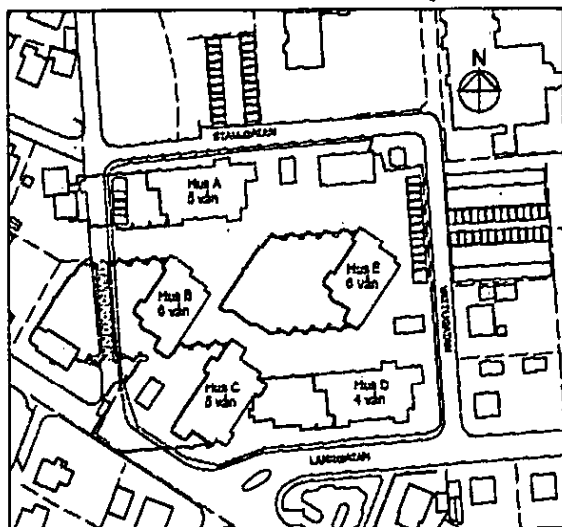


HÖSTDAGJÄMNING KL 09.00

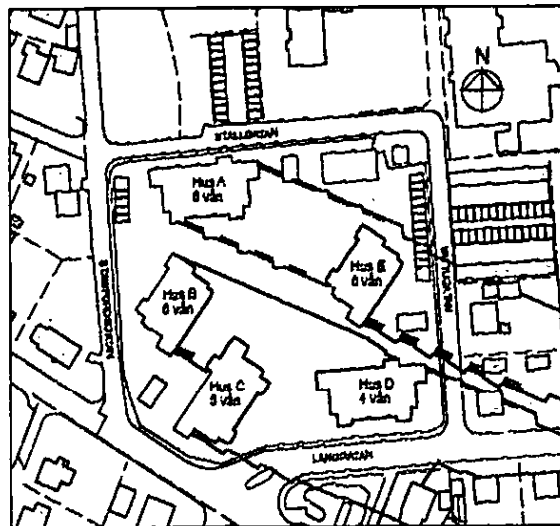


HÖSTDAGJÄMNING KL 17.00

Skuggeffekter vid olika klockslag redovisas på föregående och denna sida vid vår- och höstdagjämningen. På morgonen vid klockan 9 är det skugga på tomten men den avtar vid klockan 10. På kvällen vandrar skuggan in vid klockan 17. 2006 vid vårdagjämningen gick solen upp klockan 6.12 och gick ner 18.23. Vid höstdagjämningen gick solen upp 5.56 och gick ner 18.06. Skuggstudierna visar att skuggverkan vid dessa tillfällen i stort sett är samma.



SOMMARSOLSTÄND KL 08.00



SOMMARSOLSTÄND KL 20.00

Skuggeffekter vid två klockslag redovisas ovan vid sommarsolståndet. På morgonen vid klockan 8 är det skugga på tomten men den avtar vid klockan 9. På kvällen vandrar skuggan in vid klockan 19 men har störst effekt från klockan 20. 2006 vid sommarsolståndet gick solen upp 3.22 och solen gick ner 21.00.

Trafik och buller

Den ökade exploateringen i kv Släggan innebär en viss ökning av trafikmängderna på omgivande gator. Det har konstaterats att Stallgatans och Kolgatans anslutningar till Allégatan inte lämpar sig för en ökad trafikbelastning ur trafiksäkerhetsskäl och att avstängningar i gällande detaljplaner ska genomföras i och med detta projekt.

Trafikökningen blir måttlig och förväntas inte innebära någon hörbar ökning av bullernivån.

Parkeringsbehovet till bostäderna kan lösas i intilliggande kvarter och innebär att en gammal industribyggnad rivs samt att ett obebyggt bostadsområde ersätts med parkeringsplatser.

Miljökvalitetsnormer

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Vad gäller bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen.

Höganäs kommuns miljökontor har 2002 - 2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt som bedömts ge kommunrepresentativt värde. Punkten finns i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid. Jämförelsevärden finns från mätningar 1992/1993.

Detaljplanens genomförande förväntas inte medföra att gränsvärdena för miljö-kvalitetsnormerna överskrids.

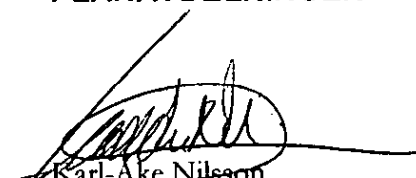
Sociala konsekvenser

En exploatering av kv Släggan enligt liggande förslag innebära ett tillskott av ca 87 lägenheter, vilket kommer att komplettera grannskapet både stadsbildsmässigt och socialt. Utbyggnaden innebär att underlaget för service ökar i denna del av Höganäs vilket är positivt.

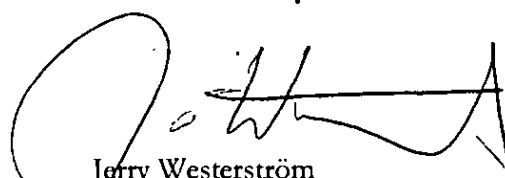
MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän är bl.a. planarkitekt Katinka Lovén, exploateringschef Ulf Andersson och kommunantikvarie Henrik Ranby Höganäs kommun.

PLANAVDELNINGEN


 Karl-Ake Nilsson
 Planchef

Westerström planarkitekter AB


 Jerry Westerström
 Arkitekt SAR/MSA



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

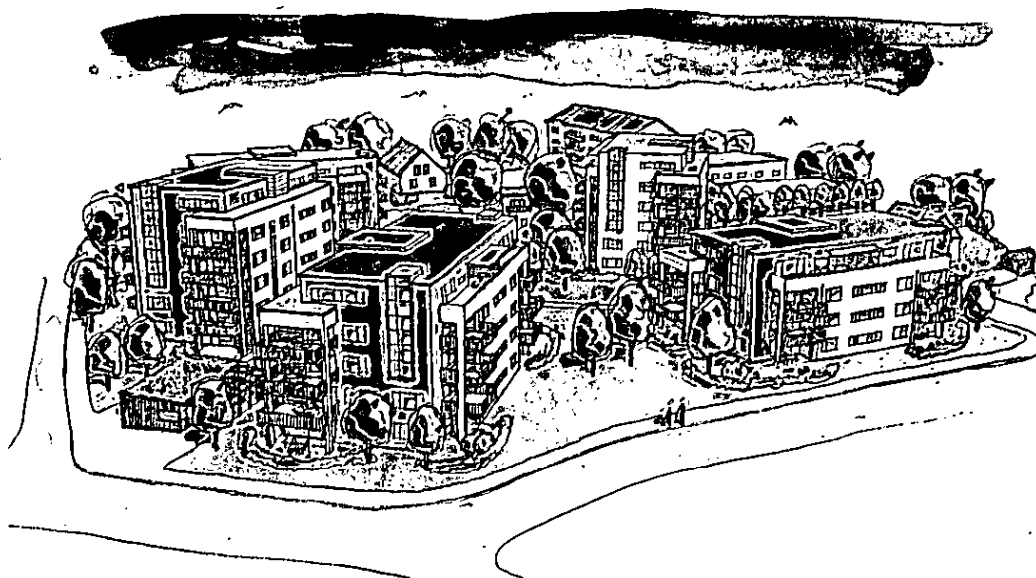
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Laga kraft

Detaljplan för

Kv Släggan, fastigheten Stallet 5 m.fl.

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Detaljplanen har

upprättats: 2007-05-11

antagits av KF: 2007-09-13

vunnit laga kraft: 2007-10-09

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder i flerfamiljshus i kv Släggan. Vidare ska planen ge regler för att säkerställa de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på fastigheten Stallet 5. Därutöver ska planen möjliggöra parkering på fastigheterna Stallet 14 och Garaget 2.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas vara antagen av kommunfullmäktige under hösten 2007. Normalt planförfarande tillämpas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ägare av fastighet som ingår i detaljplanen ansvarar för planens genomförande inom respektive fastighet.

Avsikten är att exploatör av byggrätter inom fastigheten Släggan 1 (exploatören) skall ansvara för och bekosta erforderliga ombyggnader inom planområdet av Stallgatan, Stawfordgatan, Vattugatan och Långgatan samt anlägga parkeringsplatser inom fastigheterna Stallet 14 och Garaget 2. Dessutom skall exploatören ansvara för och bekosta ombyggnad av avstängningar på Kolgatan och Stallgatan redovisade i angränsande detaljplaner. Exploatören skall även ansvara för markundersökningar och ev. saneringsåtgärder.

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och exploatör. I avtalet skall exploateringskostnaderna, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning m.m. regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom Släggan 1, Garaget 2 och Stallet 5 är privatägda. Övrig mark ägs av kommunen.

När planen vunnit laga kraft skall exploatören ansöka hos lantmäterimyndigheten om förrättning. Berörda ledningar säkras genom ledningsrätt eller servitut.

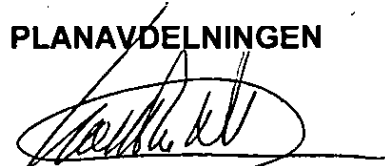
Stallet 5 kan eventuellt utgöra ett bostadskomplement till Höganäs 38:47.

Ekonomiska frågor

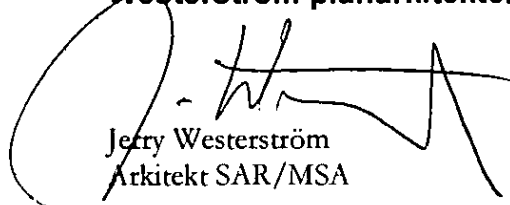
Exploatören svarar för samtliga kostnader för planens genomförande. Kommunen har inga kostnader.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats i samarbete med Katinka Lovén, Henrik Ranby och Ulf Andersson från Höganäs kommun.

PLANAVDDELNINGEN

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Westerström planarkitekter AB

Jerry Westerström
Arkitekt SAR/MSA