



Ändringen har
Upprättats: 2005-08-15
Antagits av KF: 2005-10-27
Vunnit laga kraft: 2005-11-24

Ändring av detaljplan för kv. Telefonen, Fristaden mm, i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län

Gällande detaljplan för kv Telefonen, Fristaden mm ändras med detta tillägg avseende tillbyggnad av huvudbyggnad. Detaljplanen har nr 102/89 i kommunens arkiv och nr 1284-P72 i lantmäteriets arkiv. Planen saknar genomförandetid.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Telefonen 1

Huvudbyggnaden på fastigheten Telefonen 1 får byggas till utan hinder av bestämmelsen i underliggande detaljplan om mark som inte får bebyggas. Användningssättet ska vara lika med huvudbyggnadens dvs bostad och handel.

Tillbyggnaden ska placeras med söderfasad minst 0,3 meter innanför huvudbyggnadens söderfasad, maximalt 5,6 meter ut och med total takhöjd maximalt 3,9 meter, dock får anordning för överljus överstiga takhöjd med 0,5 meter. Takets höjdsättning och infästning i huvudbyggnad ska anpassas till dess kulturvärden.

Tillbyggnadens tak ska utformas så att tillfredställande säkerhet nås mot huvudbyggnaden på fastigheten Telefonen 7.

Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,5 meter.

Mur är tillåten i tomtgräns.

Telefonen 7

Inom fastigheten Telefonen 7 får i anslutning till huvudbyggnad uppföras uterum och cykelgarage 3,5 meter ut från fasad även om det sker på mark som inte får bebyggas enligt underliggande detaljplan. Utbyggnad ut mot Storgatan är dock ej tillåtet.

Uterum ska ha en till huvudbyggnaden anpassad karaktär och vara sinsemellan samordnade. Uterum ska om möjligt placeras utmed gårdsfasad och dess storlek får inte överstiga 16 m². Högst ett uterum per lägenhet tillåts.

Cykelgarage ska ha en till huvudbyggnaden anpassad karaktär och dess storlek får inte överstiga 18 m².

I övrigt ska underliggande plan gälla i sin helhet.

Planavdelningen

Bolander Arkitektkontor

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Staffan Bolander
Arkitekt SAR/MSA



Ändringen har
Upprättats: 2005-08-15
Antagits av KF: 2005-10-27
Vunnit laga kraft: 2005-11-24

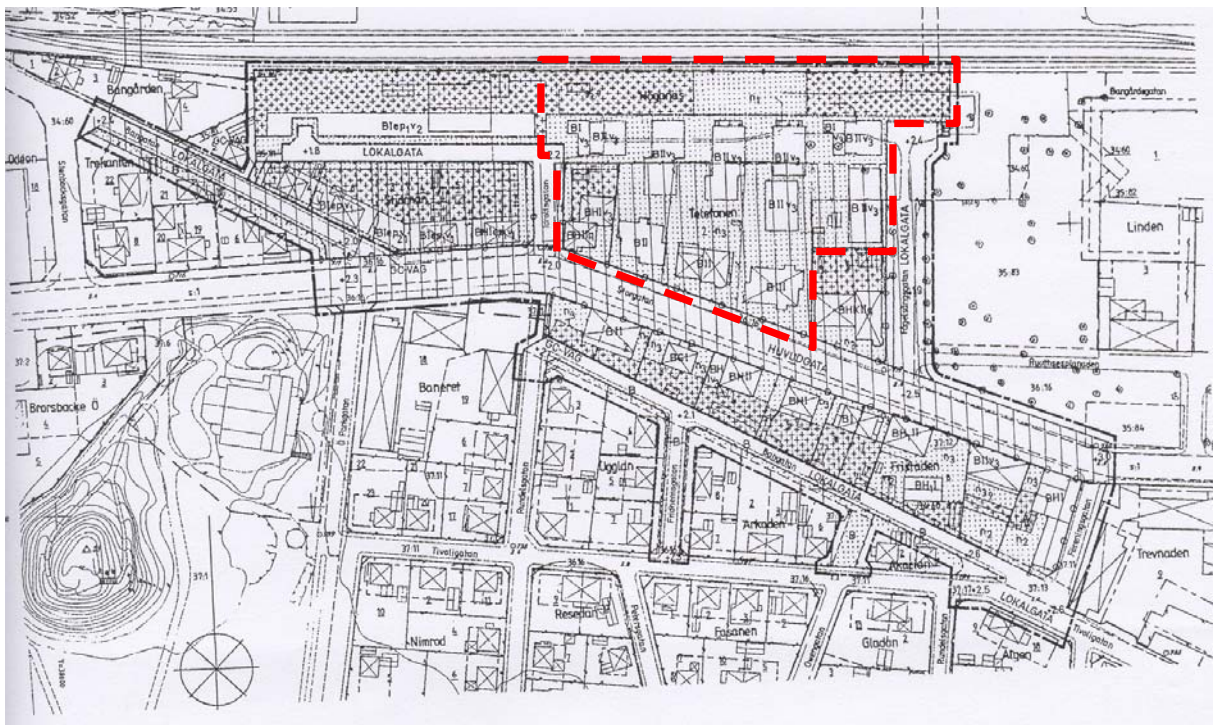
Ändring av detaljplan för kv Telefonen, Fristaden mm, i Höganäs, Höganäs kommun, Skåne län

Gällande detaljplan för kv Telefonen, Fristaden mm ändras med detta tillägg avseende tillbyggnad av huvudbyggnad. Detaljplanen har nr 102/89 i kommunens arkiv och nr 1284-P72 i lantmäteriets arkiv. Planen saknar genomförandetid.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Gällande detaljplan

Byggrätterna för fastigheterna Telefonen 1 och 7 är i gällande detaljplan begränsade till de befintliga bostadshusens byggyta på marken och tillåter inga tillbyggnader. Detaljplanen har vidare lagt stor vikt vid de kulturhistoriska intressena.



Kartan visar gällande plan för kv Telefonen, Fristaden mm, arkivnr 102/89. Tillägget omfattar området innanför den streckade linjen.

Tillägget redovisas för fastigheten Telefonen 1 och 7 var för sig.

Tillägg till planbeskrivning avseende fastigheten Telefonen 1

Syfte

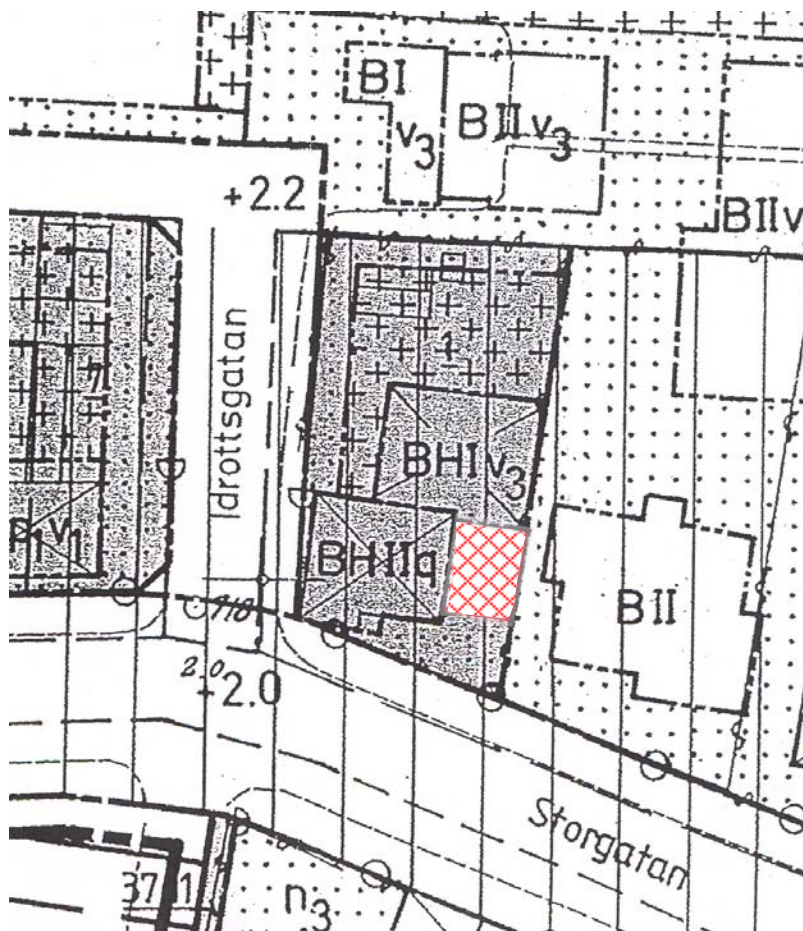
Möjliggöra tillbyggnad av huvudbyggnaden på fastigheten Telefonen 1. Tillbyggnaden avses användas för serveringslokal för konditori. Vidare ska det bli möjligt att bygga uthus som kan innehålla t ex frysanläggning.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Telefonen 1 har ansökt om bygglov 2005-04-28 för tillbyggnad av serveringslokal med uteservering öster om och i anslutning till Kakbodens byggnad vid Storgatan. Tillbyggnaden avses ta upp den fria ytan mellan befintlig byggnad och tomtgränsen mot Telefonen 7. Framför tillbyggnaden och mot Storgatan skall det finnas möjlighet för uteservering. Bygglov har också sökts för uppförande av förrådsbyggnad/uthus med frysanläggning.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2005-05-18 att på de grunder som stadsarkitekten anfört i yttrande i ärendet, avvakta detaljplaneändring innan bygglovärendet behandlas (Dnr 2005.269).



Utdrag från gällande detaljplan, arkivnummer 102/89.

Det rutiga området på Telefonen 1 illustrerar var serveringslokalen är tänkt att uppföras.



Skiss tillhörande bygglovansökan

Kulturmiljö

Kvarteret Telefonen ingår i lokalt bevarandeintresse. I gällande detaljplan finns en skraffering för "Värdefull miljö" över kvarterets södra del. Telefonen 1 är q-märkt.

Telefonen 1 har på fotografi från ca 1910 och på Höganäskartan 1910 en veranda på östgaveln. På huset idag syns läget för denna i form av spår av tjärpapp samt av en igenmurad ytterdörr.

Att huset haft en veranda var inget 1980-talets planförfattare tog hänsyn till.

Telefonen 1 har i tidigare skede byggts till med en modern frysbyggnad längre in på tomten. Att dölja denna med en tillbyggnad med verandamotiv bedöms ur kulturmiljö- och stadsbildssynpunkt som en lämplig åtgärd.



Fotografiet som är från omkring 1910 visar att Kakboden, det mittersta huset, hade en hög och öppen veranda på den plats där serveringslokalen är tänkt.

Motiv och innehåll i tillägg till planbestämmelserna

Möjligheten att bygga till befintlig huvudbyggnad som har skyddsbestämmelse och i ett område med värdefull miljö ska regleras i tillägg till planbestämmelserna så att kulturmiljön inte påtagligt skadas.

Kulturvärdena i huvudbyggnaden på fastigheten Telefonen är vägledande för hur tillbyggnad får placeras och utformas. Det är särskilt betydelsefullt att tillbyggnadens fasad åt söder inte byggs i linje med eller framför huvudbyggnadens fasad. Då huvudbyggnadens gavelfasad har mönstermurningar som har betydelse för husets kulturmiljökvaliteter ska takhöjd på tillbyggnaden anslutas mot denna på sådant sätt att dessa inte döljs mer än nödvändigt.

Tillbyggnad till huvudbyggnaden på fastigheten Telefonen 1 minskar avståndet till angränsande huvudbyggnad på fastigheten Telefonen 7. Avståndet mellan byggdelar på de två husen ska bestämmas så att inte överhoppning kan ske mellan tak och balkong. Tillbyggnadens läge i förhållande till tomtgräns och utformningen av taket ska tillsammans ge möjlighet att uppfylla nämnt säkerhetskrav. Berörda fastighetsägare har i princip enats om lämplig lösning.

Uppförande av förrådsbyggnad/uthus med möjlighet att ha kyld och fryst förvaring är ett rimligt komplement till bageriverksamheten. Bestämmelse för byggnadshöjd för uthus och garage ändras med hänsyn härtill.

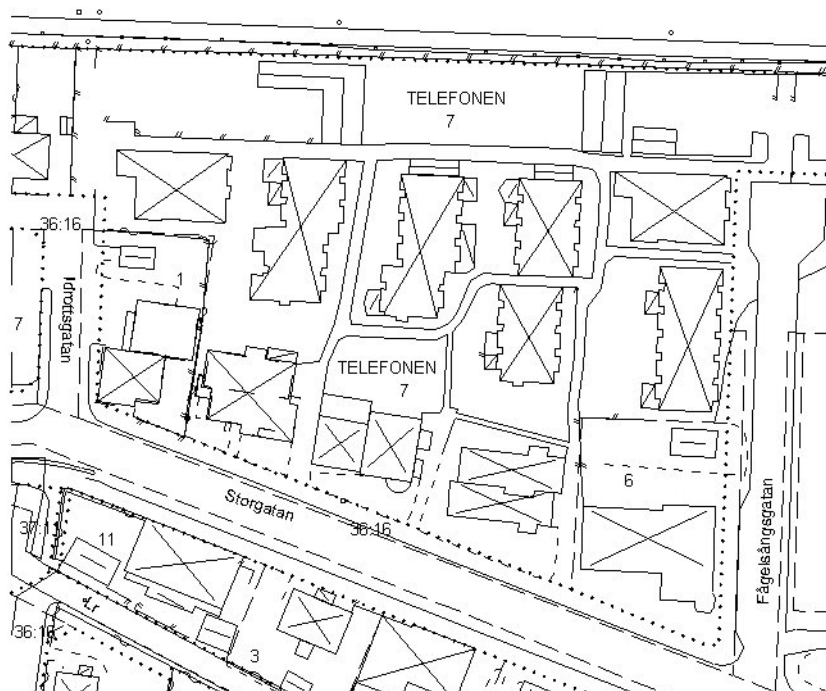
Tillägg till planbeskrivning avseende fastigheten Telefonen 7

Syfte

Möjliggöra tillbyggnader av huvudbyggnader på fastigheten Telefonen 7. Tillbyggnaderna kan vara uterum och cykelgarage.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Telefonen 7, AB Höganäshem, har önskat att få detaljplanen ändrad så att uterum och cykelgarage kan byggas med stöd av bestämmelse i planen.

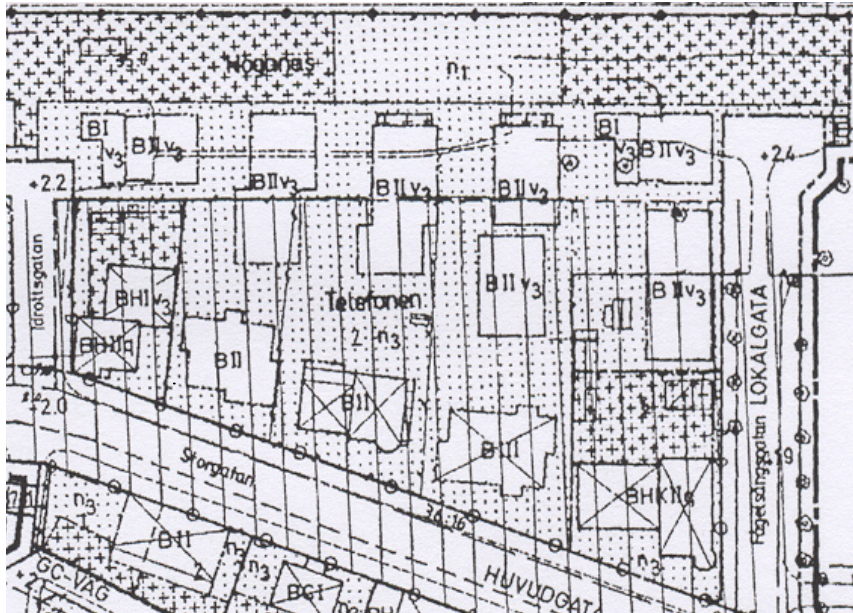


Utdrag från baskarta, augusti 2005.

Kulturmiljö

Kvarteret Telefonen ingår i lokalt bevarandeintresse. I gällande detaljplan finns en skraffering för ”Värdefull miljö” över kvarterets södra del.

Stadsförnyelsen i Kvarteret Telefonen projekterades av Michelsen arkitekter under 1980-talet och är Höganäs kanske främsta exempel på den postmodernistiska arkitekturriktningens strävan efter samspel mellan gamla och nya byggnader vid stadens huvudgata.



Utdrag från gällande detaljplan, arkivnummer 102/89.

Motiv och innehåll i tillägg till planbestämmelserna

Bostadshusen inom fastigheten Telefonen 7 vinner boendemässiga kvaliteter om uterum kan uppföras till de lägenheter som har markkontakt. För att öka områdets kvaliteter i övrigt är cykelgarage en viktig del.

Då gällande detaljplan inte möjliggör nämnda byggnader måste planbestämmelse ändras. Tillbyggnaden kan bli verklighet om en zon på 3,5 meter utmed huvudbyggnadernas fasader får bebyggas utan hinder av gällande plans bestämmelser.

Dock är utbyggnad ut mot Storgatan ej tillåtet då det bedöms förvanska byggnaderna och störa kulturmiljön.

Planavdelningen

Bolander Arkitektkontor

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Staffan Bolander
Arkitekt SAR/MSA



LAGA KRAFT

Ändringen har
Upprättats: 2005-08-15
Antagits av KF: 2005-10-27
Vunnit laga kraft: 2005-11-24

**Ändring av detaljplan för
kv. Telefonen, Fristaden mm, i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län**

Gällande detaljplan för kv Telefonen, Fristaden mm ändras med detta tillägg avseende tillbyggnad av huvudbyggnad. Detaljplanen har nr 102/89 i kommunens arkiv och nr 1284-P72 i lantmäteriets arkiv. Planen saknar genomförandetid.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Organisatoriska frågor

Genomförandefrågor avser endast de i planbeskrivningen redovisade tilläggen.

Tidplan

Tillägget till underliggande detaljplan upprättas med enkelt planförfarande och beräknas bli antagen under hösten 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Fastighetsägarna är huvudman för respektive fastigheter.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Höganäs kommun och de båda fastighetsägarna.

Ansvar

Fastighetsägare är ansvarig för samtliga åtgärder som berörs av detta tillägg.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder erfordras för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Ägarna till fastigheterna Telefonen 1 och 7 bekostar planarbetet i enlighet med separata avtal. Planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med beviljande av bygglov.

Planavdelningen

Bolander Arkitektkontor

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Staffan Bolander
Arkitekt SAR/MSA



HÖGANÄS KOMMUN

Planavdelningen

Länsstyrelsen, 2005-10-03, anser att förslaget behöver kompletteras med en utförlig beskrivning och illustration av hur de kulturhistoriska värdena kommer att påverkas av den föreslagna tillbyggnaden på Telefonen 1 som gällande underliggande detaljplan avser att skydda.

Kommentar:

I förhandlingen med fastighetsägaren har vi låst den nya serveringsverandan på så sätt, att den inte kan störa upplevelsen av huvudfasaden, ej heller får påverka befintliga mönstermurningar och gesimser på östgaveln. Detta redovisas måttsett i tillägget till planbestämmelser för Telefonen 1 samt på skissen tillhörande bygglovsansökan. I diskussioner med fastighetsägaren och dennes arkitekt har vi vidare tydliggjort att husets fasadmur endast får genombrytas i gamla öppningar. En utförligare beskrivning om hur de kulturhistoriska värdena kommer att påverkas läggs till i planbeskrivningen.

Redaktionella ändringar

Mindre justeringar har gjorts i planbestämmelserna för Telefonen 1.

Bredden på utbyggnaden har ökats till 5,6 meter, en ökning med 0,2 m. Höjden som anordning för överljus får överstiga takhöjd med har ökats till 0,5 meter, en ökning med 0,1 m.

Mur ska vara tillåten i tomtgräns.

En utförligare beskrivning av den kulturhistoriska miljön har lagts till i planbeskrivningen.

Kvarstående erinringar

Inga erinringar kvarstår inför antagandet.

PLANAVDELNINGEN

Karl-Åke Nilsson
Planchef

Rebecka Petersson
Planarkitekt