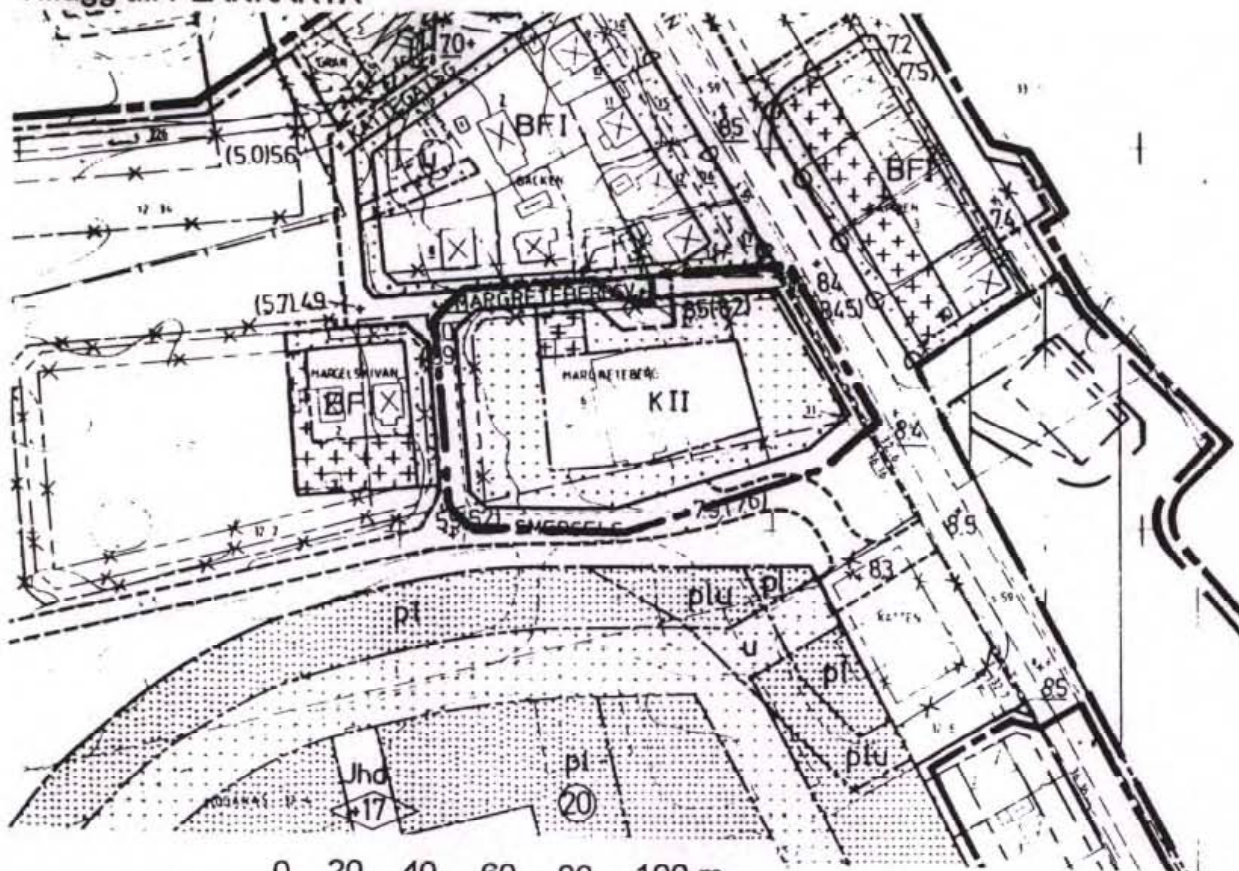


Tillägg till PLANKARTA



Skala 1:2000

0 20 40 60 80 100 m

Tillägg till ILLUSTRATIONSKARTA



Förminskad till skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Ursprunglig plan, se akt...1284-P57

Ändring av plan, se akt.....

ANTAGÄNDEHANDLINGAR

Karta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Stadsplan 111/90
Särskilt utlåtande över samråd

BESLUTSDATUM

Antagande 1994-05-24
Laga kraft 1994-06-22

Registrerad

1284-P141

94. 08. 24

94/988

Ändring av detaljplan för

MARGRETEBERG 6 m.fl.

Höganäs kommun, Malmöhus län.

Tillägg till PLANKARTA och BESTÄMMELSER.

Stadsbyggnadskontoret

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

1994-03-15

Dag Strandin
stadsarkitekt

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdet.

Användningsgräns

Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

K Kontor och hotell

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

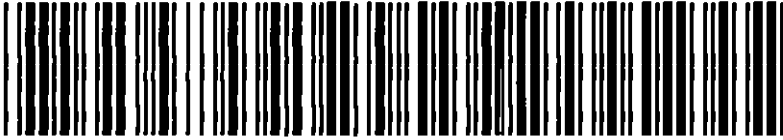
Marken får endast bebyggas med uthus, garage och
dylika mindre gårdsbyggnader.

UTFORMNING

II Byggnad får uppföras med högst två våningar
och ej till större höjd än 5.0 m.
Garage uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras
till större höjd än 2,7 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen
vunnit laga kraft.
Tomtindelning för kv. Margreteberg fastställd 1956-06-27
upphör att gälla.



Akt nr:
1284 - P141

AU\$1284-P141

FRM

Ursprunglig plan, se akt...1284-P57

Ändring av plan, se akt.....

1284-P141

Upprättade år

1994

Dnr

94/988

Ärende

Ändring av detaljplan för MARGRETEBERG 6
mfl i Höganäs

Registerområde

Höganäs

Kommun

Höganäs

Län

Malmöhus

**Aktas
noga!***Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäterlakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

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

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

Till akten hör

1 band

31 numrerade sidor

innehållande karta

Kof. annan karta



LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Tf lark Mona Svensson
040-14 61 13

3
registrerat

1284-P141

MEDDELANDE/LAGAKRAFTBEVIS

1994-07-05

2023-7916/94
84-B-0064

Byggnadsnämnden i
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS

ÖVERKLAGANDEMYNDIGHETEN
Malmöhus län

Ink 94 07 06
Dnr 94/988

Ändring av detaljplan för Margreteberg 6 m fl i
Höganäs, Höganäs kommun

MEDDELANDE

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har den 24 maj 1994 antagit ändring av detaljplan för Margreteberg 6 m fl.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut.

LAGAKRAFTBEVIS

Enligt länsstyrelsens diarium har överklagande över byggnadsnämndens beslut inte inkommit. Ändring av detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 22 juni 1994.

Mona Svensson

SÄNDLISTA

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten i Landskrona distrikt
Lantmäteriet
Kommunfullmäktige i Höganäs kommun
Planenhetens arkiv

Ändring av detaljplan för

MARGRETEBERG 6 m.fl.
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Tillägg till
PLANBESKRIVNING

Handlingar

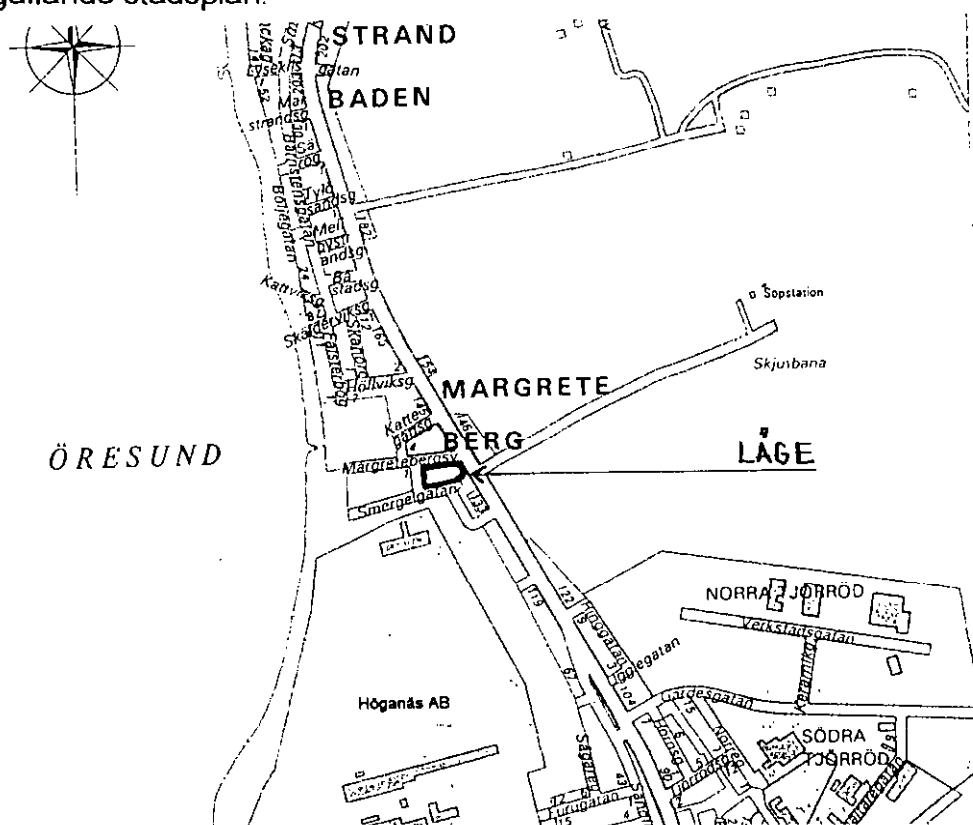
Detaljplanen är upprättad på ett blad innehållande karta, bestämmelser och illustrationer. Plankartan är upprättad genom utdrag ur gällande stadsplanekarta, arkivnr 111/90. Som separata handlingar ingår denna beskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Efter samråd tillkommer utlåtande över inkomna synpunkter. Detaljplanen avses att handläggas med enkelt planförfarande.

Planens syfte

Planens syfte är att medge hotelländamål så att nuvarande vandrarhem ges permanent bygglov.

Planfakta

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Höganäs tätort, väster om Kullagatan och norr om Höganäs AB industriområde. Planområdet omfattar kvarteret Margreteberg enligt gällande stadsplan.



Planområdets areal är ca 4650 m²

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av Höganäs AB och till en mindre del av Höganäs kommun.

Tidigare ställningstaganden

Som detaljplan för området gäller stadsplan för norra delen av kv. Svampen m.fl. upprättad år 1987 och vunnit laga kraft 1990-06-07. Kv. Margreteberg får endast användas för kontorsändamål. Byggnad får uppföras med två våningar och till 5,0 meters höjd.

Som fastighetsplan gäller tomtindelning upprättad år 1956 och vunnit laga kraft 1956-06-27.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt 1993-04-20 att ställa sig positiv till ansökan om planändring och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att ta fram ett detaljplaneprogram med inriktning på ett förenklat planförfarande.

Program för detaljplan är upprättat i september 1993 och godkänt av byggnadsnämnden 1993-10-26.

Planens innehåll

Gällande kartbild bibehålles. Ändamålsbestämmelsen Hd-endast kontorsändamål ändras till K-kontor och hotell. Övriga bestämmelser bibehålls.

Bebyggelseområde

Sedan maj 1993 drivs med stöd av bygglov för tillfälligt ändrad verksamhet vandrarhem på fastigheten. Läge för vandrarhem bedöms lämpligt då det är inom Höganäs tätort och synligt från en av de mer frekventerade turistvägarna i kommunen. Cirka 200 m väster om fastigheten finns Margretebergs badplats vid Öresund. Befintlig byggnad har visat sig vara ändamålsenlig för vandrarhemsverksamhet. Tomten är tillräckligt stor för verksamheten.

Trafik

Fastigheten nås med bil från Kullagatan, allmän väg nr 111, via Smergelgatan i söder. Gällande detaljplan visar ny anslutning av Smergelgatan till Kullagatan 50 m norr om nuvarande. Genomförande i denna del är beroende av utbyggnad på norra delen av industri kvarteret Svampen och ny infart för detta ändamål. Parkering till vandrarhemmet är i dag belägen delvis utanför kvartersmark och i konflikt med avsedd gatusträckning. Tomtens storlek medger väl att parkering anordnas helt inom kvartersmark, exempelvis så som visas i illustration. Fastighetens parkeringsbehov bedöms vara 13-15 bilplatser. Hållplats för linjebuss finns i Kullagatan i direkt anslutning till fastigheten.

Störningar

Risk för bullerstörning och emissioner till luft finns dels från trafik på Kullagatan i öster och dels från industritomt i söder.

Trafikbullerutredning har utförts av Romares Arkitektkontor. Teoretiskt värde utomhus på mark framför östra fasaden är 54-56 dBA ekvivalentnivå och inomhus 29-31 dBA i botten våning resp. 35 dBA i vindsvåning. Maximalnivå är som mest 50 dBA i vindsvåning. Rekommenderade värden för permanentbostäder är 55 dBA utomhus och 30 dBA inomhus ekvivalentnivå. Byte till treglasfönster i vindsvåning mot öster räcker för att uppfylla bostadsstandard. Redovisade värden bedöms godtagbara till avsedd verksamhet med kortvarigt boende. Utomhus finns terrass i samband med matsal på västsidan och ca 1500 m² vistelseyta väster om huset.

Huvudbyggnaden är belägen ca 100 m norr om industribyggnad i kv. Svampen.

I kv. Smergelskivan finns två bostadshus på samma avstånd från industribyggnad. Industri kvarteret ska avslutas åt norr med skyddplantering och jordvall.

Vidare ska befintlig industribyggnad omges av skyddsplantering. Frågan om samband mellan industri och bostäder prövades noga i nu gällande plan. I regeringsbeslut juni 1990 bedöms avgränsning av industriområdet och skyddsområdets utformning ge uttryck för en godtagbar användning mellan allmänna och enskilda intressen. Mot denna bakgrund bedöms avsedd verksamhet med kortvarigt boende godtagbar.

Planförslaget är förenligt med Naturresurslagen och kommunens översiktsplan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås till fem år från det att planen vinner laga kraft.

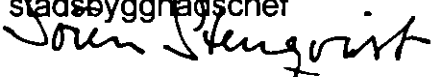
Fastighetsplan upphör att gälla i den del den strider mot denna detaljplan.

Fastighetsreglering erfordras för beslut om bygglov (se vidare tillägg till genomförandebeskrivning).

STADSBYGGNADSKONTORET

1994-03-15

Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Dag Strandin
stadsarkitekt



Ändring av detaljplan för antagande
MARGRETEBERG 6 m.fl.
Höganäs kommun, Malmöhus län.

SÄRSKILT UTLÅTANDE ÖVER SAMRÅD

Detaljplanen för Margreteberg 6 m.fl. har varit utsänd för samråd enligt enkelt planförfarande under tiden 6 april till 5 maj 1994.

De fastighetsägare som är berörda av planförslaget enligt den till planen hörande fastighetsförteckningen har fått planhandlingarna hemsända. Vid samrådstidens slut hade ingen sakägare inkommit med erinran.

Samråd har även skett med Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, Vägverket, Gatukontoret, Miljö-och hälsoskyddskontoret samt Mark-och exploateringskontoret.

Fastighetsbildningsmyndigheten skriver 1994-04-21 att det ur fastighetsbildningssynpunkt finns inget att erinra men föreslår en redaktionell ändring i de administrativa bestämmelserna.

Kommentar: Den andra administrativa bestämmelsen kortas ner till "Tomtindelning för kv. Margreteberg fastställd 1956-06-27 upphör att gälla."

Miljö-och hälsoskyddsnämnden tillstyrker 1994-04-20 detaljplaneändringen.

Gatukontoret har 1994-04-27 ingen erinran.

Vägverket skriver 1994-05-03 att plangräns mot Kullagatan och 10 meter in längs Margretebergsgatan måste av trafiksäkerhetsskäl förses med utfartsförbud.

Kommentar: I stadsplan för norra delen av kv. Svampen m.fl. (1990-06-07) redovisas parkmark anslutande till den östra delen av kv. Margreteberg från Margretebergsgatans vändplats i norr, längs östra kvartersgräns och i söder fram till befintlig in/utfart ca 50 m väster om Kullagatan. Gällande plan ändras inte i denna del och innebär att utfart inte kan anordnas över parkmark i kvarterets östra del. Vägverkets yrkande uppfylls i gällande plan och föranleder ingen ändring i det framlagda förslaget.

Länsstyrelsen skriver 1994-05-06 att plankartan måste kompletteras med utfartsförbud i enlighet med vägverkets skrivelse.

Kommentar: Se kommentar till Vägverket ovan.

SAMMANFATTNING

En redaktionell ändring införs i administrativa bestämmelser i enlighet med fastighetsbildningsmyndighetens skrivelse. Yttranden från Vägverket och Länsstyrelsen föranleder ingen ändring av planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET

1994-05-10

Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Dag Strandin
stadsarkitekt



PLANÄRENDEN
1994-05-10

MARGARETEBERG 6 m. fl.
ändring av detaljplan för antagande.

YTTRANDE

Program för detaljplan godkändes av byggnadsnämnden 1993-10-26.
Planförslag är upprättat 1994-03-15.

Byggnadsnämnden uppdrog 1994-03-29 åt stadsbyggnadskontoret att genomföra samråd för enkelt planförfarande.

I särskilt utlåtande över samråd daterat 1994-05-10 redovisas inkomna erinringar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att en redaktionell ändring görs i enlighet med utlåtandet och att detaljplanen antages.

STADSBYGGNADSKONTORET

Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

Dag Strandin
stadsarkitekt

ARBETSUTSKOTTET FÖRESLÅR BYGGNADSNÄMNDEN BESLUTA

att införa en redaktionell ändring i enlighet med det särskilda utlåtandet, och

att antaga ändring av detaljplan för Margreteberg 6 m.fl.

Ändring av detaljplan för

MARGRETEBERG 6 m.fl.
Höganäs kommun, Malmöhus län.

Tillägg till
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Vandrarhem drivs på fastigheten sedan maj 1993 med stöd av bygglov för tillfälligt ändrad användning. Ansökan om permanent bygglov är inlämnad och ska behandlas så snart denna detaljplan vunnit laga kraft.

Genomförandetiden kan lämpligen begränsas till 5 år. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för allmänna VA-anläggningar. Planområdet ingår i verksamhetsområdet.

Höganäs Energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Fastighetsrättsliga frågor

Denna detaljplan innebär ingen ändring av områdesgräns för byggnadskvarter gentemot den stadsplan som nu gäller som detaljplan för området.

Fastigheten Margreteberg 6 är inte bildad enligt detaljplan. Fastigheten Margreteberg 11 ska regleras till. Därefter ska fastigheten avstå mark till gata i väster och till gata (vändplan) i norr. Samtidigt ska mark tillföras fastigheten från Höganäs 32:2 i söder och från Höganäs 36:16 i öster.

Som fastighetsplan för området gäller tomtindelning fastställd 1956-06-27, arkivnummer 12/1956. Tomtindelningen föreskriver att kvarteret ska bestå av en enda tomt Margreteberg nr 10. Då senare stadsplan och denna detaljplan inte överensstämmer med tomtindelningen upphör den att gälla i sin helhet. Behov av ny fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planarbete belastar innehavaren av vandrarhemmet genom kontrakt.

Kostnader för byggnads-och anläggningsarbeten på fastigheten belastar innehavaren av vandrarhemmet och/aller fastighetsägaren.

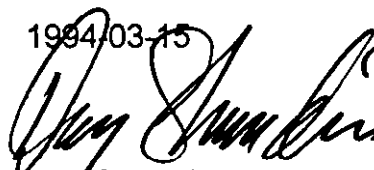
Kostnader för lantmåteriförrättning belastar berörda markägare (Höganäs AB och Höganäs kommun) och fördelas efter nytta.

STADSBYGGNADSKONTORET



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef

1994-03-15



Dag Strandin
stadsarkitekt

Program för detaljplan, tillägg till planbestämmelser, för MARGRETEBERG 6 i Höganäs kommun.

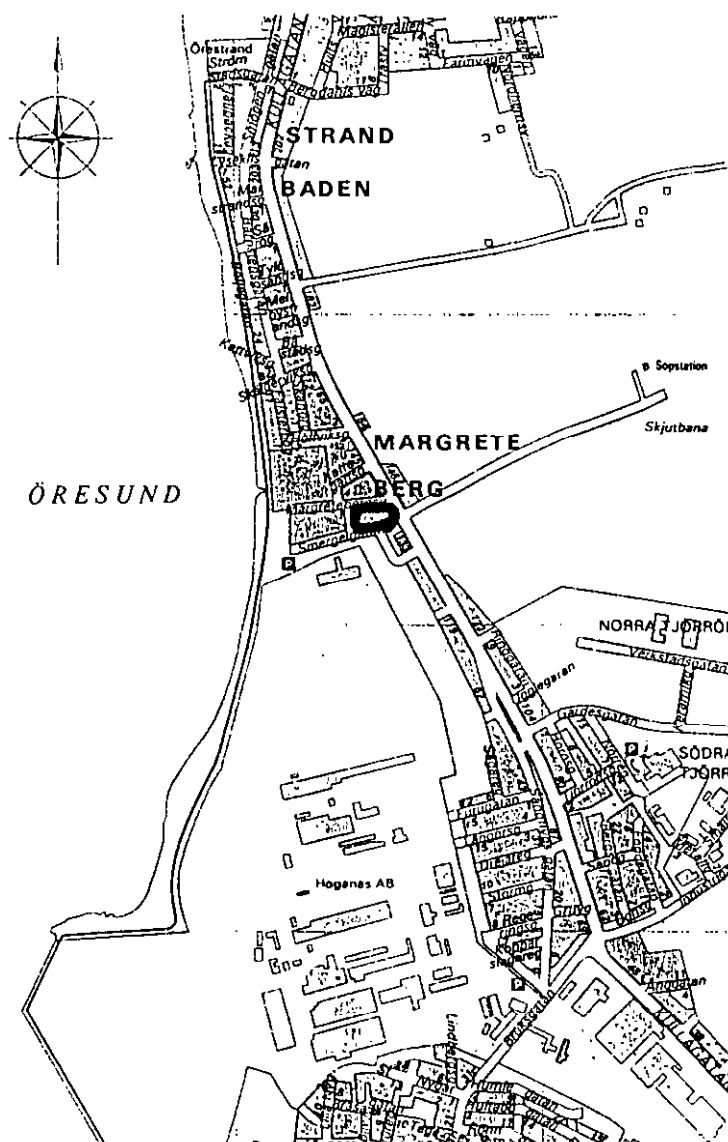
Bakgrund

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt 1993 04 20 ställa sig positiv till ansökan om planändring samt uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att ta fram ett detaljplaneprogram med inriktning på förenklat planförfarande.

Syfte

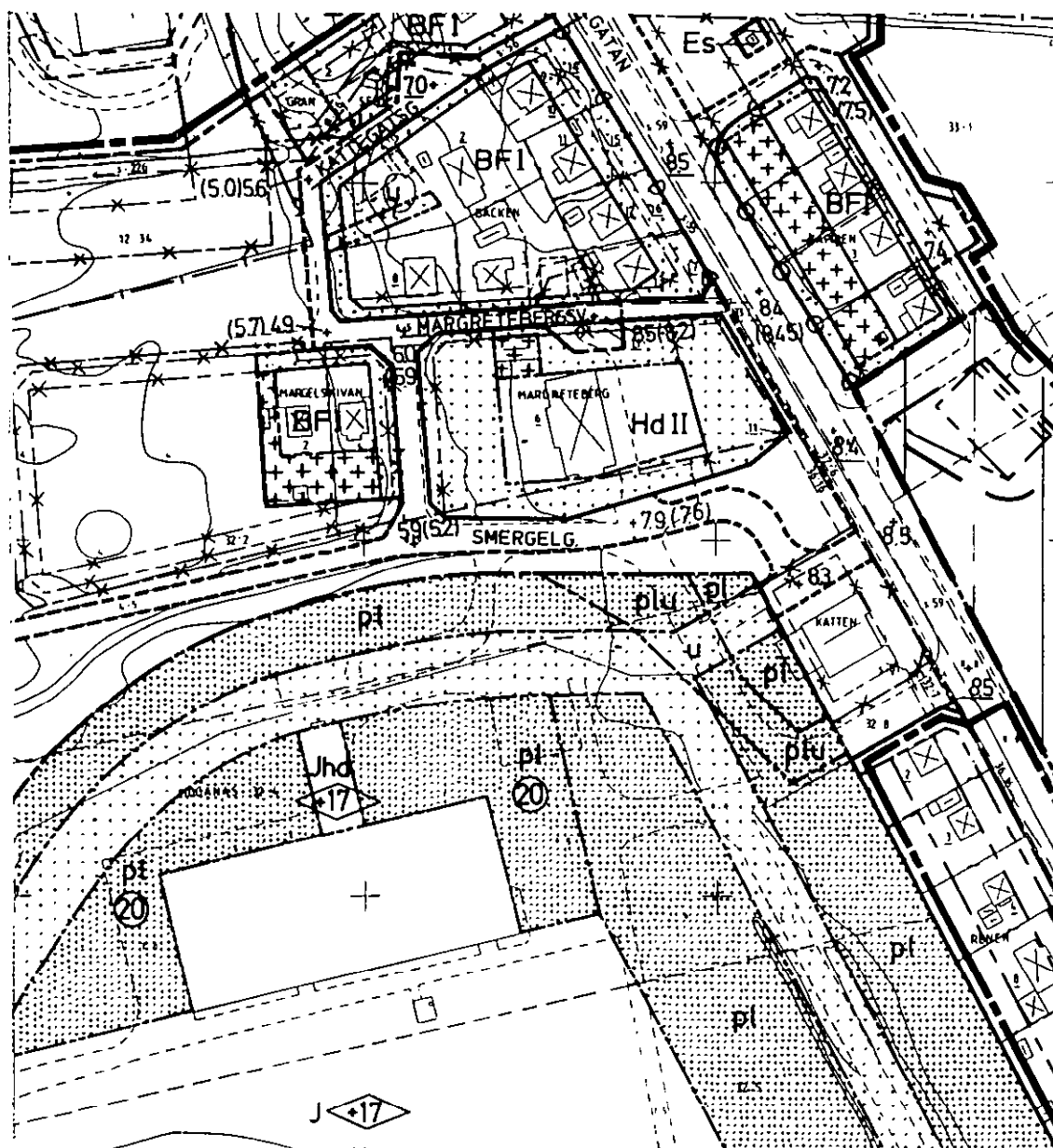
Sedan maj 1993 drivs med stöd av tillfälligt bygglov vandrarhem på fastigheten. Syfte med planändring är att medge hotellverksamhet så att vandrarhemmet kan ges varaktigt bygglov.

Läge



Fastigheten är belägen i nordvästra delen av Höganäs tätort väster om Kullagatan och norr om Höganäs AB:s industriområde.

För området gäller som detaljplan en stadsplan upprättad 1987 och vunnna laga kraft 1990 06 07. Det kvarter som i huvudsak omfattar Margreteberg 6 är avsett för kontorsändamål. Byggnad får uppföras med två våningar och till 5,0 meters höjd.



Markägoförhållanden

Margreteberg 6 ägs av Höganäs AB. Anslutande mark i norr och söder ägs även av Höganäs AB. I väster ansluter en privatägd villatomt. I öster ansluter en smal markremsa mellan tomten och Kullagatan ägd av Höganäs kommun.

Tomten Margreteberg 6 är inte bildad enligt gällande planer.

Störningar

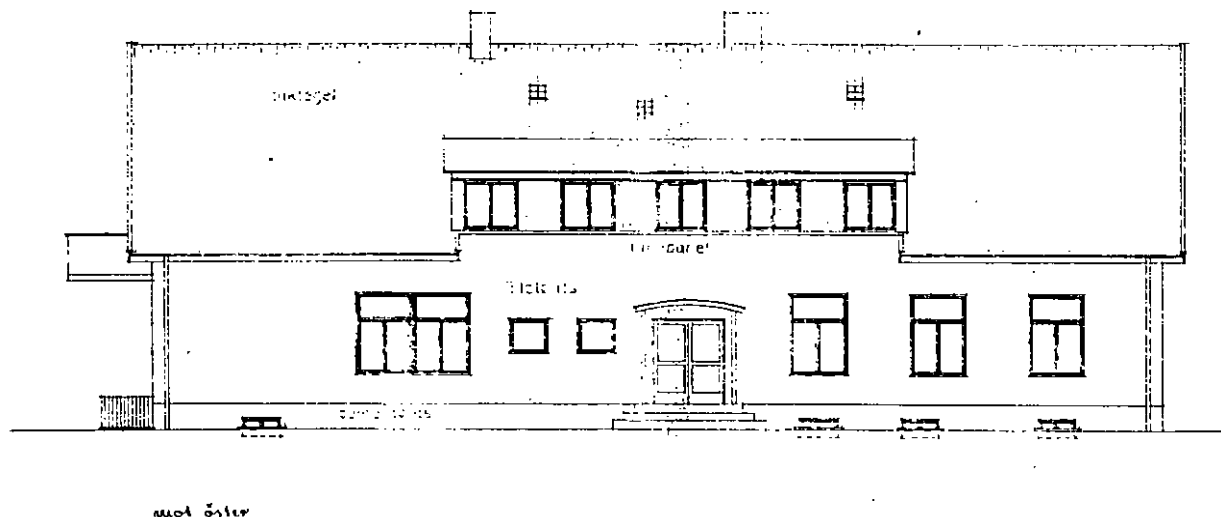
Risk för bullerstörning och emissioner till luft finns dels från trafik på Kullagatan i öster och dels från industritomt i söder. Förhållandet mellan industritomt och bostäder i kv Smärgelskivan prövades noga i nu gällande plan. Gjorda avvägningar godtogs vid överprövning i länsstyrelse och regering. Frågan bör belysas i planarbetet.

Trafik

Tillfart till området sker från Kullagatan via Smärgelgatan i söder. Gällande plan visar ny anslutning av Smärgelgatan till Kullagatan 50 m norr om nuvarande. Parkering för vandrarhemmet påverkas dels av planens möjlighet till utökad tomtmark åt söder, dels av omläggning av Smärgelgatan delvis över nuvarande parkeringsyta. Vändplan på Margretebergsvägen är inte genomförd. Trafik och parkeringsfrågor bör belysas i planarbetet.

Byggnader

På fastigheten finns en huvudbyggnad och ett uthus med byggnadsyta cirka $350 + 70 \text{ m}^2$. Nybyggnadsår framgår inte av byggnadsnämndens arkiv. Senaste större ändring var tillbyggnad år 1952 för länssjukhem. Senare har byggnaden förvärvats av Höganäs AB och använts bl.a till företagshälsovård.



Utformning av planen

Kartbild från gällande detaljplan bibehålls. Ändring utförs som tillägg till planbestämmelser med innebörd att tillåten användning skall vara kontor och hotell (K).

Handläggning

Planprogram behandlas av byggnadsnämnd i oktober 1993. Planarbete utförs av stadsbyggnadskontoret efter avtal med Bengt Ekblom, innehavare av vandrarhemmet. Plankostnader betalas av Bengt Ekblom. Planen skall handläggas med enkelt planförfarande om inte annat framkommer under arbetets gång. Planarbete ska bedrivas med målsättning att beslut om antagande kan ske i januari 1994.

Stadsbyggnadskontoret i Höganäs
September 1993



Kerstin Nilermark
planarkitekt



Dag Strandin
stadsarkitekt