



Akt nr:
1284 - P97 / 189

AU\$1284-P97/189

~~Fastighetsbildningsmyndigheten~~

Lantmäterimyndigheten

1284-P97/189

Karta: P

HANDLINGAR

1284-P97/189

Upprättade år 1997	Dnr FMC 973658
Ärende Detaljplan för MARS 1 mm	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäteriakt 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 fåntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band

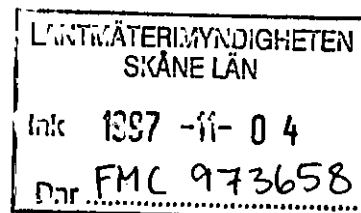
36 numrerade sidor

— inneliggande karta

1 annan karta P



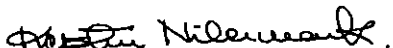
Detaljplan för **Mars 1 m.m.** i Höganäs,
Höganäs kommun.



Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har den 1997-09-22 § 394
antagit detaljplan för MARS 1 m.m. i Höganäs, Höganäs kommun.
Länsstyrelsen har 1997-10-06 enligt 2 § 12 kap i plan-och bygglagen
beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 6 oktober 1997.

STADSBYGGNADSKONTORET


Kerstin Nilermark

HÖGANÄS 1997-10-06

Kopia till: Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fastighetsrestermyndigheten
Mette och Lennart Håwi

Detaljplan för
MARS 1 m.m. i Höganäs
 Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program daterat 1997-05-27

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Särskilt utiåtande över samråd

SYFTE

Med syfte att möjliggöra hotell- och restaurangverksamhet förutom bostad och handel samt ge byggrätt åt befintliga byggnader har detaljplan upprättats.

PLANOMRÅDE

Planområdet omfattar fastigheten Mars 1 i hörnet Fredsgatan/ Köpmansgatan i centrala Höganäs. Mot norr gränsar planområdet till Mars 2 och i öster till Mars 7. Planområdets yta är 930 m².

Fastigheten Mars 1 är privatägd.

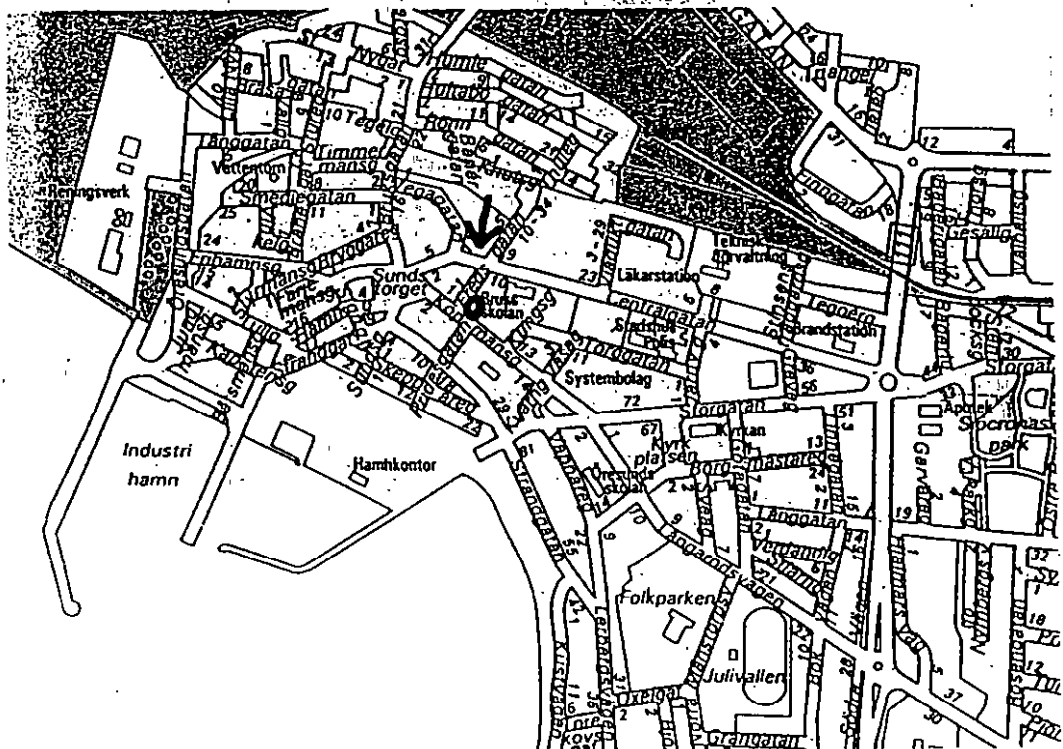


Fig. 1; planområdets läge i Höganäs.

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Gällande detaljplaner

Större delen av Köpmansgatan och området runt Sundstorget planlades i slutet av 1980-talet efter en arkitekttävling. Kulturmiljöintressen liksom förtätningsmöjligheter tillgodosågs i detaljplanen, som vann laga kraft 1992-09-17.

Avsikten i detaljplanen var att befintliga byggnader på Mars 1 skulle ersättas med 2-3 våningsbebyggelse med användningen bostad och handel, handel endast i bottenvåningen mot Köpmansgatan. Plankartan utformades så att de planerade tre nybyggnaderna kring korsningen Fredsgatan/Köpmansgatan/Pridesgatan skulle samverka och i alla tre hörnen gjordes urspamingar i bebyggelsen för att lämna plats åt flanörer och gatumöbler. Ny bebyggelse har endast uppförts enligt gällande detaljplan i kvarteret Möllan, hörnet Pridesgatan/ Köpmansgatan.

Utdrag ur gällande detaljplans planbeskrivning beträffande parkering: Parkeringsbehovet beräknas enl den lokala parkeringsnormen och beaktas vid bygglovsprövningen. Behovet kan för de flesta fastigheter inom planområdet (Sundstorgsplanen) ordnas inom eller nära resp fastighet på kvartersmark. Detta gäller dock inte några fastigheter vid Köpmansgatan. För dessa har därför en särskild beräkning av parkeringsbehovet utförts, se bilaga (Sundstorgsplanen).

...Norr om Mars 1 och Mars 7 redovisas på illustrationskartan (Sundstorgsplanen) en parkering med 55 platser på kvartersmark, vilka nås från Fredsgatan i väster. Parkeringen är avsedd för ovannämnda fastigheter: Mars 1, Mars 7, Balder 10 och Möllan 31, vars behov som nämnts inte kan ordnas på de egna fastigheterna.

Förslag till förändring

Byggnaderna på Mars 1 var länge aktuella för rivning. Idag har kommunen sålt fastigheten. Fastighetsägaren avser bygga om befintligt hus till frukosthotell med kompletterande butikslokaler. Kommunstyrelsen beslöt 1997-05-15 att uppdraga åt byggnadsnämnden utarbeta och anta detaljplan för Mars 1 inom angiven tidsram enligt det köpeavtal som upprättats mellan kommunen och den nye fastighetsägaren. Kommunen upprättar och bekostar detaljplanen.

I köpeavtalet regleras även fastighetens åtaganden när det gäller den gemensamma parkeringsanläggningen inom fastigheterna Mars 2, 15 och 17 som varit en förutsättning för exploatering i området. En fullständig renovering och upprustning av befintlig byggnad med tillhörande utemiljö skall vara genomförd senast 1998-10-31.

Byggnadsnämnden beslöt 1997-05-20 att vara positiv till planändring för Mars 1 inom programförslaget för Köpmansgatan/bibliotekets utbyggnad.

Program

Kommunstyrelsen godkände 1997-06-03 upprättat program, som också innehöll delar av kvarteren Möllan (ny entré för biblioteket) och Ekorren (ev. vindsinredning) utmed Köpmansgatan. Samrådsmöte hölls måndagen den 14 juli 1997. Under mötet framfördes synpunkter på bl.a. trafiken på Strandgatan, parkering på Pridesgatan, planerad parkeringsanläggning vid Fredsgatan/Centralgatan inom kvarteret Mars, bibliotekets bil- och cykelparkering samt bebyggelsen i kvarteret Ekorren. Skriftliga synpunkter har också inkommit. Inga av synpunkttema berör direkt planutformningen av Mars 1, förutom det tidigare ställningstagandet i gällande detaljplan för Sundstorgsområdet rörande parkeringsförsörjningen. Inkomna synpunkter kommer att sammanfattas i en samrådsredogörelse efter samråd. Redovisning av program-samrådet görs i kommunstyrelsens arbetsutskott 1997-08-12.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Byggnaden utmed Köpmansgatan är i 1½-plan och är i ganska tråkigt skick, eftersom avsikten varit att ersätta byggnaden. Mot Fredsgatan är fasaden i två hela våningar med en liten entrébyggnad framför. Trappan går ut över trottoaren, så att det är omöjligt att passera utan att ta ett steg ut i gatan. På norra sidan finns en uppvuxen gård med ett stort vårdträd.

Miljön utmed Fredsgatan är behaglig i skala och framför allt motstående byggnad på Balder 2 bidrar till gatans stämning. Biografen ligger tvärsöver Köpmansgatan och förhöjer också områdets attraktivitet.

PLANENS INNEHÅLL

Hela planområdet föreslås utgöras av kvartersmark. Därmed tas mark, som i gällande detaljplan är avsedd för allmän platsmark, i anspråk för att dels befintligt hushörn Köpmansgatan/Fredsgatan och dels befintlig entrébyggnad mot Fredsgatan ska legaliseras.

Byggnader

Byggzonema enligt gällande detaljplan med 3-vånings byggrätt mot Köpmansgatan och 2-vånings mot Fredsgatan kvarstår. Tidigare avsedd förtätning kan bli aktuell igen, varför möjligheten bör finnas. Utöver tillåtet våningsantal får vind ej inredas, i enlighet med gällande plan. Dessutom har byggzonen utökats något för att legalisera befintlig bebyggelse.

Användningen bostad och handel har utökats med hotell och restaurang.

Trafikbuller inomhus i del av byggnad med boende bör inte överstiga ekvivalentnivån 30 dBA.

I området finns behov av skyddsrum. Då befintliga byggnader tas i anspråk bör ca 30 skyddsrumspatser upplåtas. För bl a detta ändamål har byggrätt upplåtits i 1½ plan på gården. Fredsanvändningen för gårdsbyggnaden kan vara handel, eller hotell- och restaurangverk-

11

samhet, t.ex. kan hotellrum inredas på vinden. Tillåten högsta byggnadshöjd är 3,5 meter, för att just ge intryck av en lägre gårdsbyggnad.

Uthus och förråd kan byggas mot Fredsgatan, i enlighet med gällande detaljplan.

Friyta

Genom tillåtna byggzoner kan en insynsskyddad gård skapas. Den får inte bebyggas. Befintligt vårdträd ska sparas, marklov krävs för fällning, i enlighet med gällande detaljplan.

Kulturmiljö

I gällande detaljplan redovisas området som värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Varsamhetsbestämmelse för befintlig byggnad utmed Köpmansgatan har införts. Byggnaden är ljust putsad, med karakteristiskt symmetrisk fasaduppbyggnad och central frontespis med små kupor.



Fig.2; Fasader mot Köpmansgatan och Fredsgatan, förslag till ombyggnad.

Vid nybyggnad ska anpassning ske till omgivningen, en småstadsbebyggelse, och ny bebyggelse ska uppföras i ljus puts eller tegel.

Inom planområdet finns inga kända fasta formlämningar. Dock kan dolda fasta formlämningar finnas, sådana formlämningar är skyddade genom Kulturminneslagen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhållas eller på något annat sätt förändras eller borttagas. Om formlämning påträffas vid markingrepp, ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML.

Trafik

Parkeringsförbudet på gården har tagits bort. Parkeringsfrågan får regleras vid bygglovsansökan beroende på avsedd användning. I köpeavtalet med kommunen har fastighetsägaren förbundit sig att ta initiativ till genomförandet av parkeringsanläggningen inom angränsande fastighet Mars 2 och där, efter byggnadsnämndens godkännande, lösa sitt parkeringsbehov.

Befintlig trappa mot Fredsgatan har bedömts kunna ligga kvar på allmän platsmark, under förutsättning att en mindre gatuombyggnad sker, så att utfarten mot Köpmansgatan upphöjs och ligger i nivå med trottoar. På så sätt kan man passera trappan utan att behöva ta ett steg ner på gatan. Genom upphöjningen minskar hastigheten och fotgängaren blir inte så utsatt vid passagen. Samtidigt ökas trafiksäkerheten för bilister/cyklister vid utfarten från Fredsgatan till Köpmansgatan. Trappan säkras dock ej i detaljplanen, för att inte låsa framtida trafiklösningar. Fredsgatan och Pridesgatan kan komma att bli en viktig tvärförbindelse på Höganäs Nedre.

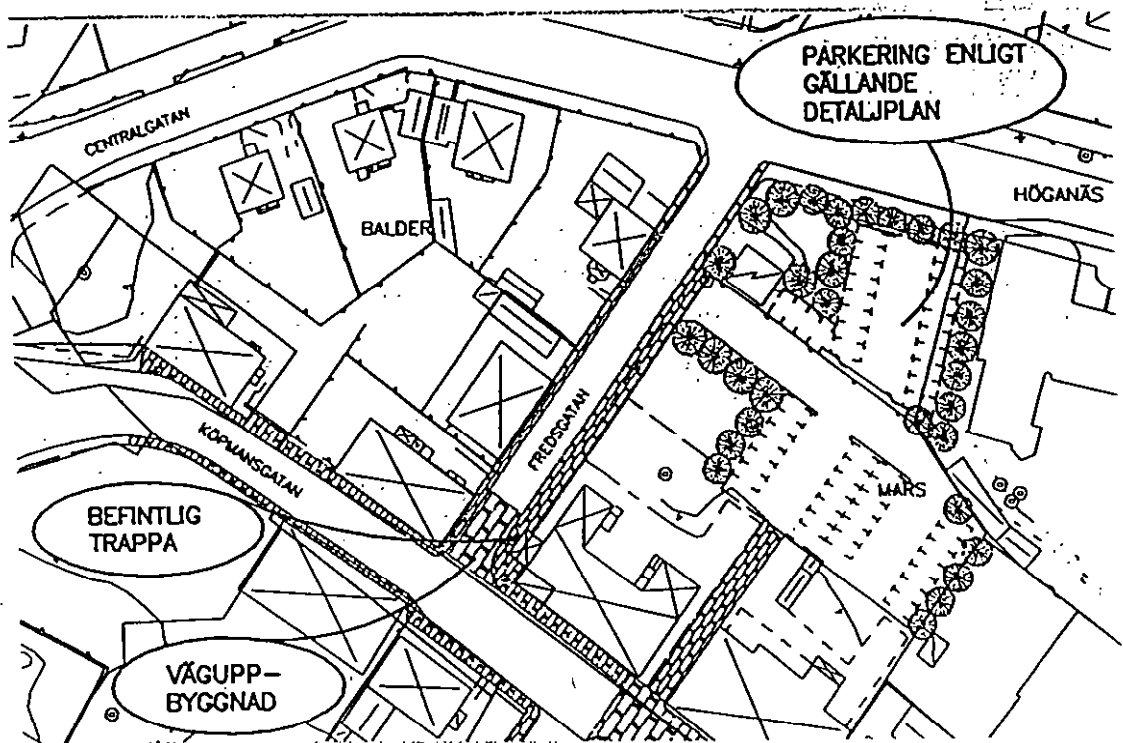


Fig. 3; Föreslagen upphöjning av Fredsgatan.

Sammanfattningsvis har följande redaktionella kompletteringar gjorts:

- planbeskrivningen - avskrift ur gällande detaljplans planbeskrivning avseende parkeringsanläggningen i kv Mars
- planbeskrivningen - rekommenderad anvisning beträffande buller för bostadsändamål
- genomförandebeskrivningen - avseende parkeringsanläggningen i enlighet med köpeavtal.

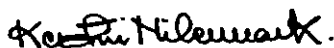
Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med Naturresurslagen. Under samrådstiden inkomna skriftliga synpunkter har endast delvis berört planförslaget och dessa har då blivit tillgodosedda under planarbetet och enligt ovanstående redaktionella kompletteringar. Skriftliga erinringar från sakägare rörande detaljplanen kvarstår ej. Detaljplanen föreligger för antagande.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-09-11



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilnermark
planarkitekt

Detaljplan för

MARS 1 mm i Höganäs

Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att förutom bostad och handel även möjliggöra hotell- och restaurangverksamhet på fastigheten, samt ge byggrätt åt befintliga byggnader.

Största delen av planområdet är privatägt, dock äges berörd allmän platsmark av kommunen.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Genomförande av detaljplanen sker på initiativ av fastighetsägaren. Erforderlig fastighetsbildning initieras av fastighetsägaren.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att parkeringsbehovet för Mars 1 skall lösas i en gemensam parkeringsanläggning belägen inom de kommunägda fastigheterna Mars 2, 15 och 17. Den gemensamma parkeringsanläggningen är främst tänkt för Mars 1, Mars 7, Möllan 31 och Balder 10 men innehåller även reservutrymme för Mars 6 och Mars 16 + 20.

I den gemensamma parkeringsanläggningen är beräkningen att det finns utrymme för maximalt 57 parkeringsplatser till förmån för Mars 1, Mars 7, Balder 10 och Möllan 31. I takt med ny- och ombyggnationer inom aktuella fastigheter har kommunen träffat överenskommelser med

- Mars 7 om 12 parkeringsplatser (1987-10-12)
- Möllan 31 om 22 parkeringsplatser (1990-04-26)
- Balder 10 om 5 parkeringsplatser (1997-02-07)

Sammantaget medför ovannämnda att verksamheten inom Mars 1 ej får generera ett större parkeringsbehov än 18 parkeringsplatser inom den gemensamma parkeringsanläggningen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att arbetet ska vara slutfört och fört upp till prövning senast 1997-09-30, enligt köpeavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Genomförandetid

För området finns detaljplan med genomförandetid, som slutar 2006-07-01. Detaljplanens genomförandetid föreslås till samma tid, 2006-07-01. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla byggliv.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägaren till Mars 1 ska tillsammans med fastigheterna Mars 7, Balder 10 och Möllan 31 bilda en samfällighet eller på annat sätt få till stånd en gemensam parkeringsanläggning som svarar för markförvärv, anläggande och drift.

Fastighetsreglering som innebär att Höganäs 36:16 ska avstå mindre bitar mark till Mars 1 för att befintlig byggnad i sin helhet ska ligga inom samma fastighet förutsättes.

Tomtindelning från 1937 upphävdes genom administrativ bestämmelse i detaljplanen som vann laga kraft 1992-09-17.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen har förbundit sig genom köpeavtalet att upprätta och bekosta detaljplanen för att möjliggöra att befintliga byggnader bevaras med möjlighet till hotell- och restaurangverksamhet. Vid all nybyggnation kommer planavgift att tas ut vid bygglov.

Kostnader för byggnadsarbeten och andra åtgärder på fastigheten belastar fastighetsägaren. Kostnader för fastighetsbildning fördelas efter erhållen nytta.

Deltagande fastigheter i parkeringsanläggningen skall i sin helhet bära alla kostnader hänförliga till anläggningen.

Kostnader för ombyggnad av Fredsgatan, beräknad till ca kr 30 000:- belastar kommunen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-08-11

Redaktionell komplettering har gjorts 1997-09-11 med avseende på den gemensamma parkeringsanläggningen i kv Mars.