

KS/2016/148

▶ **PLANBESKRIVNING DETALJPLAN FÖR LERBERGET 62:102 M.FL**



LERBERGET, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN

Standard förfarande,
Laga krafthandling
2018-07-02



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	03
INLEDNING	04
PLANDATA	06
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	06
FÖRUTSÄTTNINGAR	08
PLANFÖRSLAG	16
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS	
GENOMFÖRANDE	23
DE TALJPLANENS GENOMFÖRANDE	25

FÖRORD

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

PLANHANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

Planbeskrivning (denna handling) 2017-08-17

Plankarta med tillhörande bestämmelser 1:500 , 2017-08-17

Bilaga: Kvalitetsprogram, 2016-09-05

Behovsbedömning, 2016-06-01

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

Grundkarta, 2016-03-09

Fastighetsförteckning, uppdaterad 2017-03-24

Antikvarisk förundersökning, WSP 2016-05-10

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Per.-Erik Linders,
Mila Sladic,
Richard Åkesson,
Sverker Tingdal,
Erika Persson,
Pär Ragvald,
Joachim Runesson,
John Nielsen,

Planarkitekt och planförfattare, plan- och bygglov
Plan- och bygglovschef, plan- och bygglov
Kommunekolog, stadsmiljö
Stadsarkitekt, stadsmiljö
Exploateringsingenjör, stadsmiljö
Exploateringsansvarig, kommunledningskontoret
VA-ingenjör, teknik- och fastighetsförvaltningen
Fastighetschef, teknik- och fastighetsförvaltningen

INLEDNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en ny exploatering av bostäder, bekräfta pågående verksamhet i det gamla skolhuset som idag används som vårdboende samt möjliggöra en tillbyggnad fastigheten Lerberget 62:24. För att öka möjligheten av en långsiktig användning för skolhuset prövas skolhuset också för bostäder och centrumverksamhet i mindre omfattning. I planarbetet ingår även att utreda det kulturhistoriska värdet och säkra bevarandet av särskilt värdefull bebyggelse.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Ärendet är initierat av Höganäs kommunledningskontor som vill pröva möjligheten att utveckla fastigheterna Lerberget 62:102, 62:25 och 62:71 för i huvudsak bostadsändamål. Planansökan hanterades i en planutredning under december 2015. Kommunstyrelsen beslutade den 9 februari 2016, § 6, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Lerberget 62:102 m.fl.

Den 18 januari inkom planansökan för intilliggande fastighet Lerberget 62:24. Fastighetsägare vill genom ändring av detaljplan möjliggöra en tillbyggnad av befintligt bostadshus på fastigheten. Ansökan föranledde kommunstyrelsen att besluta den 23 februari 2016, § 13, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Lerberget 62:24 och i och med detta utöka planuppdraget för Lerberget 62:102 m.fl.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2014:900.

Standardförfarande



Samråd

Det formella planförslaget tas fram av kommunens planhandläggare i samarbete med fastighetsägaren eller den blivande byggherren. Efter beslut i kommunstyrelsen sänds planen ut på samråd till medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar som får lämna synpunkter på förslaget. Vanligen hålls ett allmänt samrådsmöte, där förslaget presenteras och allmänheten har möjlighet att ställa frågor och framföra synpunkter. Efter samrådet bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Om inga erinrande inkommer under samrådstiden och samtliga sakägare inom samrådskretsen har godkänt kan detaljplanen kan ett så kallat begränsat planförfarande användas dvs detaljplanen kan gå vidare direkt för antagande.

Granskning

Efter beslut om granskning i kommunstyrelsens planutskott genomförs granskning då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar ges möjligheter att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

Eventuellt överklagande

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

Laga Kraft

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är ca 4950 kvm stort och ligger i den äldre delen av Lerberget vid Lerbergets Byavägen, ca 160 m sydöst om småbåtshamnen i Lerberget. Planområdet avgränsas i öst av Lerbergets Byaväg och består av fastigheterna Lerberget 62:102, 62:25, 62:71 (kommunägda), 62:24 (privat ägd) samt delar av gatufastigheten Lerberget 62:1 som ägs av Lerbergets Byamän Ekonomisk Förening. Planområdets gränser avses följa giltiga fastighetsgränser.

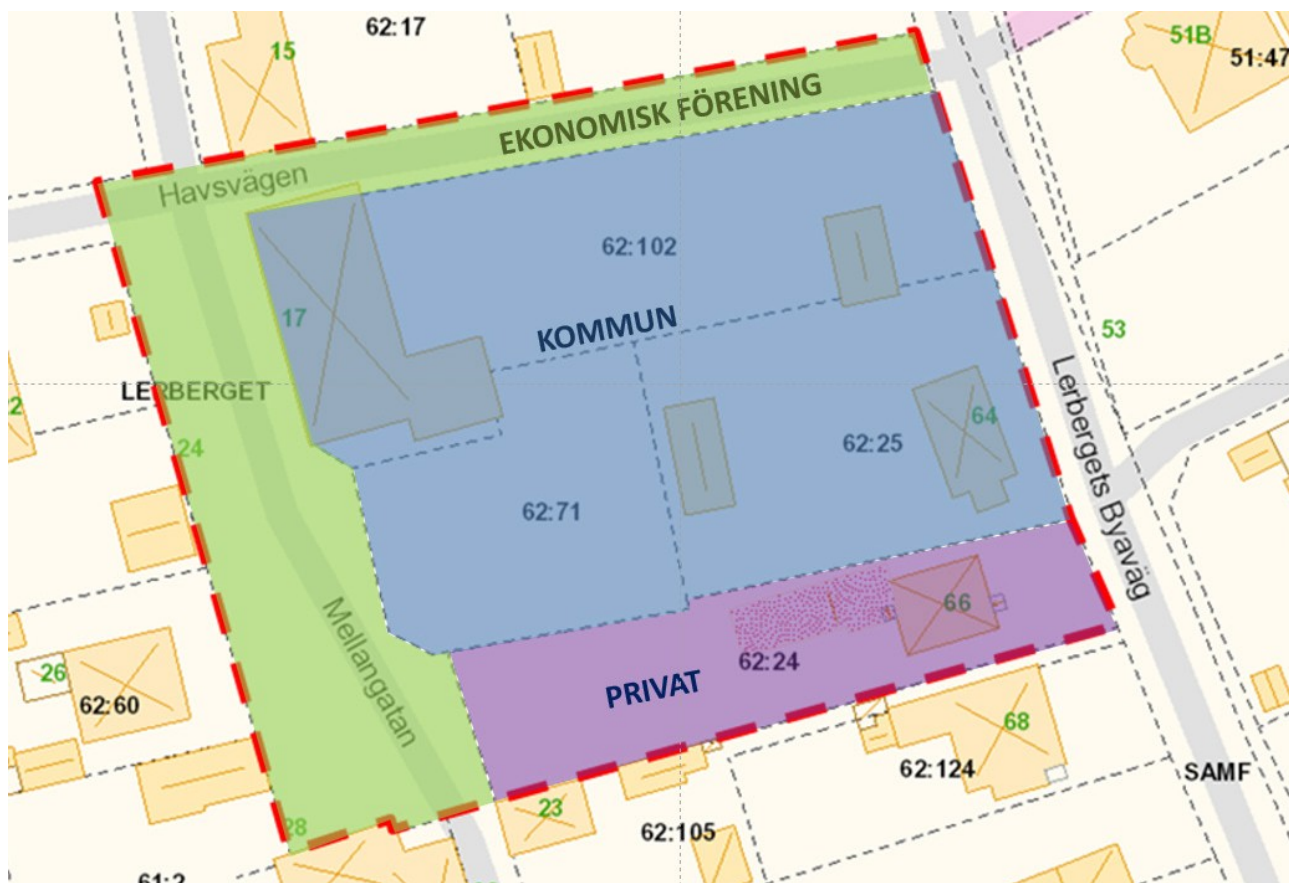


Bild 1: Fastighetskarta med planområdesgränser och markägoförhållanden

► TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN (2002)

Gällande översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002 laga kraft 2002-11-25. Utredningsområdet är utpekad som befintlig tätortsbebyggelse. Enligt översiktsplan utgör Lerbergets äldre delar ett lokalt bevarandebetecken med hänvisning till Höganäs kulturmiljöplan (1993). Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Förslag till ny översiktsplan för Höganäs kommun (ÖP 2030), utställningsversion (2014)

I samrådsförslaget till ny Översiktsplan (2014) görs inga nya ställningstagande för planområdet och även här görs hänvisning till kommunens kulturmiljöplan (1993).

I förslag till ny översiktsplan anges följande ställningstagande som berör aktuellt planområde;

- Kulturvärden i tätorterna, både enstaka byggnader och hela bebyggda miljöer inklusive trädgårdar och gatumiljöer med mera ska behandlas vid detaljplanläggning. Utöver de områden och byggnader som har formellt skydd ska förutsättningar skapas för att bevara övriga särskilt värdefulla miljöer.
- Stora krav bör ställas i kulturmiljöområde på nybyggnaders och tillbyggnaders samspel med befintlig bebyggelse.
- Nya byggnader bör anpassas till och följa terrängen och gränser i landskapet. Rivningar i värdekärnorna bör endast förekomma i undantagsfall.”

KULTURMILJÖ

Kulturmiljöplan för Höganäs kommun

Enligt Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, antagen 1993-05-17 ligger utredningsområdet inom den äldre delen av Lerberget, utpekat som lokalt bevarandebeskrivet. Bevarandebeskrivelsen omfattar den äldre by- och fiskelägesbebyggelsen med missionshus, skolbyggnad, skeppargård, fiskarhus och villabebyggelse väster och i anslutning till Lerbergets Byaväg. Samtliga byggnader inom planområdet utom förrådsbyggnaden inom fastigheten Lerberget 62:25, utgör ”byggnader med påtagligt värde för kulturmiljön”.

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas även av Länsstyrelsens kulturmiljöprogram där äldre delen av Lerberget är utpekad som en bevarandevärd miljö.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAMMET

I kommunens bostadsförsörjningsprogram, antagen av kommunfullmäktige den 24 april 2014, anges mål och riktlinjer för bostadsbyggandet i kommunen.

I programmet nämns bland annat att;

- Förtätning och nya bostäder ska så långt som möjligt planeras inom redan ianspråktagen mark och utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av kollektivtrafikstråk, gator, ledningsnät och skolor.
- Kommunen ska skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder i Höganäs stad och i de större serviceorterna.

PARKERINGSPOLICY

I september 2013 godkände kommunfullmäktige i Höganäs en parkeringspolicy och parkeringsnorm för Höganäs kommun. Parkeringsnormen är uttryckt i behovstal för bilplatser per 1000 kvm bruttoarea. För bostäder samt flerbostadshus med normal lägenhetsfördelning gäller ett normalvärde på 10 bilplatser

varav 8 st är avsedd för boendeparkering och 2 st är avsedda för besöksparkering.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Inom området gäller detaljplan för centrala delen av Lerberget, laga kraft 20 mars 1970. Planen har ingen genomförandetid kvar. Detaljplanen medger bostäder där mindre lokaler för handel och hantverk får inredas om så prövas lämpligt. Vidare ska hus uppföras fristående, uthus eller garage får sammanbyggas med huvudbyggnad (avvikelser vid nybyggnation får dock medges). Minsta fastighetsstorlek är 650 kvm (avvikelser får medges). Byggnad får uppföras i ett plan med inredd vind. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad och uthus/garage är 3,8 m respektive 2,5 m. Största taklutningen är 45 grader.

Inom utredningsområdet finns även allmän plats i form av park och gata. Varken områdets eller enskilda byggnaders kulturmiljövärde hanteras i gällande detaljplan.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

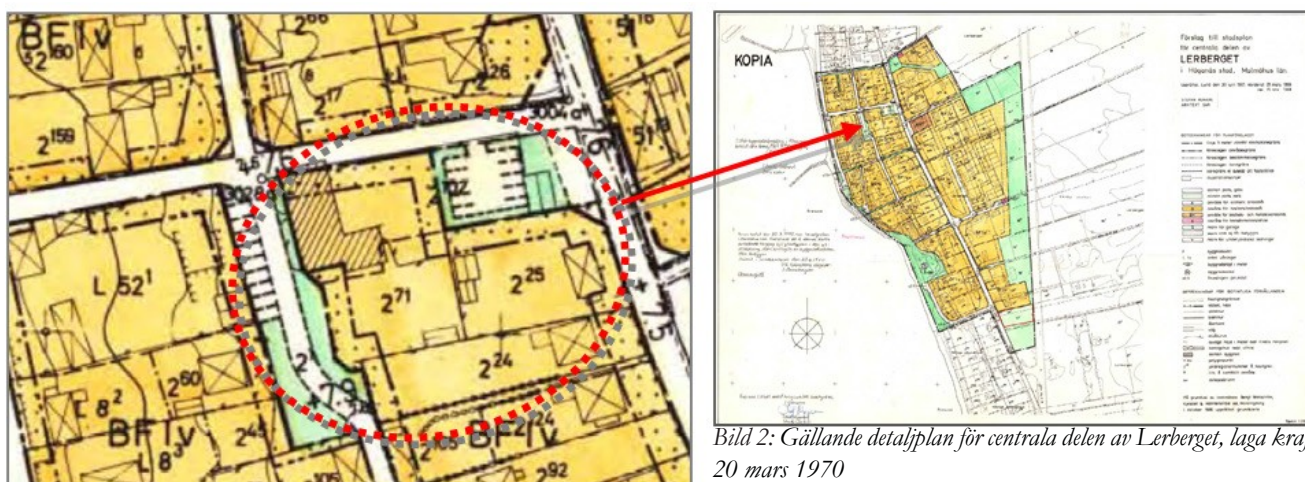


Bild 2: Gällande detaljplan för centrala delen av Lerberget, laga kraft 20 mars 1970

KUSTZON

Planområdet ingår i ett större område som av riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen eftersom detaljplanen syftar till en utvecklingen av den befintliga tätorten.

► FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger i den äldre delen av Lerberget vid Lerbergets Byavägen, ca 160 m sydöst om småbåtshamnen i Lerberget. Omgivning består av friliggande hus av blandad karaktär, storlek och byggnadsår. Angränsande i öst går Lerbergets Byaväg som är den centrala gatan i denna äldre del av Lerberget. Gatan anlades i slutet av 1890-talet.

BEBYGGELSE

På västra sidan av fastigheten Lerberget 62:102 ligger ett äldre skolhus från slutet av 1870 talet. Huset upptar en yta på ca 320 kvm och är uppförd i 1,5 plan med 0,5 m sockel. Huset har röd puts och gavelrösten i tegel med tandsnitt, tidstypiskt för folkskolebyggnader från denna tidsperiod. Skolan är



Bild 3: Skolhuset idag. Bilden till vänster är tagen på husets framsida från Mellangatan. Bilden till höger är tagen på baksidan i Havsvägens förlängning mot havet.

ombyggd under 1952 och omkring 1990-talet och har trots detta fått behålla mycket av sin ursprungliga karaktär. Skolhuset är idag i kommunal regi och används idag som ett HVB hem för ensamkommande flyktingbarn. Verksamheten har en arbetsstyrka på 5-6 personer med fördelad bemanning dygnet om.

I östra delen av fastigheten ligger en äldre förrådshusbyggnad i vitputs med stomme i tegel. Byggnaden är utförd med flakt sadeltak bestående av gult enkupigt tegel. Byggnaden har tidigare haft fönster på långsida och gavelröste ovanför dörren men är idag igensatta. På kortsidan mot gatan finns en port med gröna plankdörrar upphängda med kraftiga gångjärn. Dörrarna är inte ursprungliga och dörröppningen har förändrats. Ursprunglig öppning var av gamla fotografier att döma välvd och något lägre. Byggnaden är idag övervuxen med vildvin. Förrådshusbyggnaden är ursprungligen en gammal likvagnsbod, byggt samtidigt som skolhuset dvs sent 1870-tal. Under början 1930-talet fram till mitten av 1960-talet var byggnaden hemvist för Lerbergets frivilliga brandkår. Förrådshusbyggnaden ägs idag av kommunen men brukas av Lerbergets Byaförening sedan ett antal år tillbaka. Byggnaden är i behov av restaurering.

Lerberget 62:71, beläget direkt söder om skolhuset, är obebyggd och används idag delvis som parkering. På tomten har det enligt kartor från 1871 stått ett hus (troligen ett korsvirkeshus) med långsida placerad



Bild 4: Likvagnsboden/Brandstationen idag. Bilden till vänster är tagen på byggnadens framsida från Byavägen. Bilden till höger är tagen på byggnadens baksida från angränsande fastighet i söder.

mot gatan. Byggnaden revs under början av 1900-talet och varefter marken användes av skolan som skolgård.

Fastigheten Lerberget 62:25 innehåller ett äldre ganska nedgången obebott enbostadshus med tillhörande förråd och uthusbyggnad. Byggnadsår oklart, troligen sent 1800-tal till tidigt 1900-tal. Huset är uppförd på stengrund med flakt sadeltak av eternit, vitputsad fasad med underliggande tegel. Huset är genomgripande både invändigt och utvändigt ombyggt under 1960-talet.

I södra delen av planområdet ligger bostadsfastigheten Lerberget 62:24. Fastigheten är långsmal och



Bild 5: Likvagnsboden/Brandstationen idag. Bilden till vänster är tagen på byggnadens framsida från Byavägen. Bilden till höger visar den vita putsfasad med underliggande tegel.

genomgående vilket gör att den gränsar både till Byavägen i öst och Mellangatan i väst. Byggnaden är utförd med flakt sadeltak med tegelpannor och vit putsad fasad. Byggnaden är placerad drygt 10 m in på fastigheten med gavelsida ställd mot gatan. Byggnaden på fastigheten vid Byavägen och är enligt uppgifter från fastighetsägaren byggd på mitten av 1910-tal och har till synes genomgått flertalet förändringar och ombyggnader genom åren. Byggnaden har inte ingått i den antikvariska förundersökningen men bedöms ha ett stadsbildmässigt värde i området vilket framförallt är kopplat till byggnadens volym och placering mot gatan.

Lerberget 62:1 är en gatufastighet som angränsar till utredningsområdet. Gatorna inom planområdet som ingår i fastigheten är Havsvägen i norr och Mellangatan i väst. *Läs vidare under rubriken gator och gaturum på sidan 12.*

För mer detaljerad byggnadsinventering och historisk beskrivning av planområdet se *antikvarisk förundersökning, WSP 2016-05-10*.

MARK OCH VEGETATION

Marken inom området är relativt plan med viss nivåskillnad på mellan 7.40 m.ö.h som lägst och 8.10 m.ö.h som högst. Väster om planområdet direkt nedanför Mellangatan faller marken kraftigt mot havet i ca 50 m ner till en marknivå på 3 m.ö.h vid Segelvägen.

Vegetationen inom planområdet består av bostadsträdgårdar med klippt gräsmatta samt solitära fruktträd och buskage. Bakom det gamla skolhuset längs med Havsvägen finns 3-4 välvuxna kastanjeträd.

Planområdet omfattas inte av områdesskydd enligt 7 kap i miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan eller naturvårdsplan. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området.

VATTENOMRÅDEN OCH STRANDSKYDD

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU's kartregister består utredningsområdet i huvudsak av älvsediment och grus vilket tyder på goda förutsättningar för grundläggning och genomsläpplighet.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

Ingen kommersiell servicen finns i anslutning till planområdet. Mataffär och annan kommersiell service finns inom 2-3 km avstånd norr om planområdet i Höganäs.

Social service finns i närheten i form av grundskola och förskola. Lerbergsskolan som är en F-9 skola ligger ca 350 m österut och nås från utredningsområdet via Stubbarpsvägen och vidare genom en planskild gång- och cykelväg under riksväg 111. Närmaste förskolan ligger inom 100 m norr om planområdet.

Fritid och lek

Planområdet ligger drygt 80 m från där möjlighet för bad och annan rekreation finns. Lerbergets småbåtshamn ligger ca 150 m nordväst om området. Inom en radie av 1 km finns naturområde, park och en större idrottsanläggning. Närmsta lekplats ligger ca 120 meter nordöst om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planområdet är väl försörjt med gångbanor som förbinder området med ortens övergripande nät. Goda förbindelser finns till närliggande orter så som Högnäs i norr och Viken i Söder. Planskild korsning under riksväg 111 för fotgängare och cyklister finns 250 meter öster om planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Öster om gamla Lerberget går Riksväg 111. Riksväg 111 trafikeras av tät regional busstrafik mellan Höganäs och Helsingborg. Närmsta busshållplats ligger ca 270 m öster om utredningsområdet.

GATOR OCH GATURUM

Planområdet omgärdas av Lerbergets Byaväg i öst, Havsgatan i norr och Mellangatan i väst. Samtlig gatumark i Lerberget sköts av Höganäs kommun.

Lerbergets Byaväg är mellan 7-7,5 meter bred med 5 meter asfalterad vägyta och 1,25 meter bred trottoar placerad på gatans västra sidan. Gatubelysning finns på gatans östra sida. Gatan kantas av villaträdgårdar som avgränsas blandat av staket, häckar och murar. Husen är placerade med viss variation en bit in på fastigheterna bidrar till ett luftigt och grönt gaturum.

Havsgatan är 5,5 meter bred, asfalterad och avsedd för blandtrafik. Gatan kantas av välvuxna träd och innan gatan korsar Mellangatan är husen placerade med gavel tätt intill gatan. I gatans förlängning sett från Byaväg finns en tydlig utblick mot havet, skönt inramad av husens fasader och de välvuxna kastanjeträden.

Mellangatan är norr om och söder om planområdet smalt utformad, endast 5,5 m, med husen långsida placerade tätt inpå gatan. Inom planområdet vidgas gaturummet och breddas i etapper från 12,5 meter i norr delen till 20 meter i södra delen. Denna del av Mellangatan hade en nära koppling med skolverksamheten och användes tidigare som skolgård. Platsen används idag i huvudsak som parkering och avgränsas i väst och söder av vitputsade murar och fasadliv i gatugräns. Undantaget är den östra sidan där gaturummet flyter ut mot de obebyggda tomterna. Markbeläggning är asfalt och grus. Platsen omges med undantag från skolhuset, av bebyggelse med en lågt värde kulturhistoriskt sett. Nyare byggnader kring platsen har i hög grad anpassats till områdets äldre karaktär. Platsen upplevs i nuläget som odefinierad och karaktärlös. Att platsen har använts som skolgård kan med nuvarande utformning inte avläsas.

PARKERING OCH UTFARTER

Allmän parkering finns framför den gamla förrådsbyggnaden vid Byagatan (5 st) och på Mellangatan dels framför skolhuset (5-6 st) och dels framför fastighet Lerberget 62:105 (4 st) som gränsar till planområdet i söder. Allmän parkering kan även ske längs med befintliga omgivande gator där gatubredden tillåter det och sen november 2015 tillåts även parkering på östra sidan av Lebergets Byaväg.

Parkering framför skolhuset används av verksamheten i skolhuset. Enligt uppgifter från teknik- och fastighetsförvaltningen idag används i stort sett alla parkeringar framför skolhuset i dag av personal från verksamheten. På Mellangatans västra sida finns tre utfarter till angränsande fastigheter varav två är utfarter från garage placerade i fastighetsgräns mot gatan.

FORNLÄMNINGAR

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen.

KULTURMILJÖER

Enligt plan och bygglagen ska hänsyn tas till kulturhistoriska värdena. Vid detaljplanläggning ska det kulturhistoriska värdet framgå och värdefulla miljöer skyddas genom lämpliga planbestämmelser. Planområdet omfattas av lokalt och regionalt bevarandeintresse utpekad i kommunens samt länsstyrelsens kulturmiljöplan. För att fastställa byggnaderna och platsens kulturhistoriska värde har en antikvarisk förundersökning genomförts (WSP, 2016-05-06). Nedan följer utdrag ur förundersökningen med analys och värdering av planområdet ur ett helhetsperspektiv. Mer ingående historisk beskrivning och analys av kulturmiljön och de enskilda byggnader finns närmare beskrivet i den antikvariska förundersökningen.

Analys och värdering av planområdet som helhet

Liksom flera andra fiskelägen i området tillkommer den första bebyggelsen i Lerberget sannolikt först under 1700-talet. Fiskeläget expanderade kraftigt under senare hälften av 1800-talet, då fisket upplevde en blomstringstid och ortens näringar utökades med skeppsfrakt och skeppsbyggeri. Bebyggelsen inom

planområdet representerar skedet under 1800-talets senare del då byn växer österut och ett gatunät läggs ut. Genom att äldre bebyggelsen till stor del bevarats och att kompletterande bebyggelse anpassats i skala och karaktär upplevs hela Gamla Lerberget idag som en helhetsmiljö med en tydligt läsbar historia. Genom gudorna (smala gator) kopplas byn till havet och bebyggelsestrukturen ger idag en bild av den successivt framväxta bebyggelsen, koncentrerad utefter de nord-sydliga vägarna Segelvägen, Mellangatan och till viss del Byavägen. Det aktuella planområdet ligger utanför den allra äldsta fiskeläges-bebyggelsen och låg på 1860- och 70-talet i byns utkant. I och med skolans placering i korsningen vid nuvarande Mellangatan på 1840-talet skapades här en viktig plats i byn. Inom planområdet finns två av ortens få äldre allmänna byggnader, båda med en viktig funktion i samhället. Folkskolan var en oerhört viktig institution och likvagnsboden användes för förvaring av den rikt utsmyckade vagn som skulle föra byns invånare till den sista vilan. När likvagnens tid var förbi blev användningen som brandstation en ny viktig allmän funktion.

Värdering

Enligt den antikvariska förundersökningen utgör planområdet en central del av det lokala bevarandebidraget och bidrar till förståelsen för ortens utveckling under 1800-talets andra hälft. Planområdet bedöms ha ett högt lokalt kulturhistoriskt värde som en del av Lerbergets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö. Den norra delen är bevarad med en tydligt läsbar karaktär och bör betraktas som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Karaktären i södra delen är mindre tydlig.

Värderings grunder

- Gatunätet från 1800-talets senare del.
- Tomtstruktur som bygger på hur bebyggelsen byggts ut under 1800-talet med långsmala tomter med kortsidan utmed huvudgatorna i nord-sydlig riktning.
- Bebyggelsens skala och volym.
- Husens placering i förhållande till gatorna, med långsidan mot gatan och trädgård och uthus innanför som berättar om en tillkomst under sent 1800-tal eller tidigt 1900-tal.
- Helhetsmiljön skolan-brandstationen/likvagnsboden där byggnaderna med hägnat respektive icke hägnat område berättar om för byn viktiga funktioner.
- Helhetsmiljön utmed Havsvägen med blickpunkten mot havet och gaturummet med välbevarad äldre bebyggelse, där skolan och brandstationen ingår med brandstationen som karaktäristiskt riktmärke i korsningen Byavägen-Havsvägen
- Bebyggelsemiljön utmed Byavägen där byggnadernas skala och karaktär skiljer sig från övrig bebyggelse utmed vägen och på så sett vittnar om ett äldre skede i ortens utveckling.

Rekommendationer

Helhetsmiljön i planområdets norra del med folkskolan och brandstationen bör ses som en sammanhållen värdefull miljö och båda byggnaderna bör bevaras. Folkskolan bedöms i sig inneha sådant värde som motsvarar särskilt värdefullt i lagens mening, och ska därför skyddas i plan. Bostadshuset inom Lerberget 62:25 bedöms ha ett stadsbildmässigt värde i området, då det berättar om byns framväxt och ett kulturhistoriskt värde som en del av Lerbergets äldre bebyggelsemiljö som helhet.

Rivningar av äldre bebyggelse bör generellt undvikas i en kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö, då den kumulativa effekten av rivningar på sikt urholkar det kulturhistoriska värdet på miljön som helhet. Detta gäller även byggnader som inte i sig bedöms vara särskilt värdefulla, utan där värdet främst ligger i att utgöra en del av en kulturhistoriskt värdefull helhet. Eventuell komplettering med ny bebyggelse inom planområdet bör anpassas i skala, placering och utformning, så att områdets karaktär inte förvanskas.

Kommunens bedömning

Särskild utpekad värdefull bebyggelse så som den gamla skolbyggnaden och Likvagnsboden föreslås bevaras och skyddas i detaljplan. Fastigheten Lerberget 62:25 och trädgården mellan skolhuset och likvagnsboden/brandstationen föreslås tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Motivering

Skolan som byggnad, men också som helhetsmiljö bedöms enligt den antikvariska förundersökningen ha ett högt kulturhistoriskt värde på ett lokalt plan. Likvagnsboden/Brandstationen bedöms också denna, genom sin för samhället viktiga funktion och som äldre välbevarad byggnad inom den äldre bystrukturen, inneha ett högt kulturhistoriskt värde på ett lokalt plan. Båda byggnaderna pekas ut som särskilt värdefulla kulturmiljöobjekt som berättar en central del av områdets historia och utveckling.



Bild 6: Utsnitt ur karta från 1871, Lantmäterimyndighetens arkiv. Det aktuella planområdet inom blå figur. Bebyggelse finns på samtliga fastigheter inom planområdet. Området är ännu glest bebyggt.

Bostadshuset inom Lerberget 63:25 har förändrats mycket från dess ursprungliga karaktär som bostadshus kring sekelskiftet. Efter en genomgripande förändring från 1900-talets senare hälft gick många av dess värden förlorade och har fått en mer ordinär villakaraktär genom bland annat byte av fönster och dörrar. Byggnaden besitter därmed inte ett enskild värde som kulturmiljöobjekt. Det värdebärande kvaliteterna, byggnadens volym och placering utmed Byavägen, går att överföra vid en nybyggnation. Trädgården vid bostadshuset har ingen bevarad karaktär från sekelskiftet utan har förändrats under 1900-talets andra hälft då den idag utgör en typisk villaträdgård från den tiden med gräsmattor och kraftiga äldre cypresser. Det finns därmed inget bevarandemotiv för trädgården på Lerberget 62:25. En exploatering här medför dock att avståndet från skolhuset till övrig bebyggelse minskar vilket kan medföra att skolhuset blir mindre synlig och framträdande i gaturummet. Gamla folkskolan och brandstationen är båda två offentliga byggnader som berättar om samhällsviktiga funktioner i Lerberget och ger en förståelse för kulturmiljöns helhet. De har dock ingen koppling till varandra rent funktionsmässigt. Att uppföra byggnader mellan skolbyggnaden och brandstationen ger ingen påtaglig negativ påverkan på byggnadernas kulturhistoriska värden. Viktigt är istället att nybyggnationer hamnar på ett avstånd från skolbyggnaden för upplevelsen av byggnaden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

LEDNINGAR OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Den tekniska infrastrukturen så som el, fiber, tele och VA är väl utbyggd i området. Distributionsledningar för natur- och biogas i närområdet. Teleledningar från Skanova finns utbyggd dels längs med Byavägens östra sida och dels på västra sidan cirka 0,75 m in i planområdet. På Mellangatan inom planområdet finns endast teleledning framdraget till skolhuset. Elledningar från Höganäs Energi finns utbyggda både längs med Byavägen och Mellangatan. Kommunala vatten och avloppsledningar finns utbyggda i omkringliggande gator. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter. Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. På fastigheten Lerberget 62:25 ligger kommunala vatten och avloppsledning. Ledningarna ligger i fastighets södra del cirka 15 meter in på tomten mellan 1,5 till 3 meter från fastighetsgräns. Från VA-ledningen finns servis till Lerberget 62:25 och Lerberget 62:24.

AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen sköts av teknik- och fastighetsförvaltningen på Höganäs kommun och bygger på källsortering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

STÖRANDE VERKSAMHETER OCH FARLIGT GODS

Planområdet ligger ca 250 meter från väg 111 där transporter för farligt gods förekommer. Skyddsavstånd bedöms som tillräckligt.

MARKFÖRORENINGAR

Området innefattas varken av någon känd förorenad mark eller kartlagd deponi. Om föroreningar i marken påträffas måste dessa tas om hand och undersökningar göras, i samråd med miljötillsynsnämnden/miljöavdelningen.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Ingen översvämningsrisk föreligger inom planområdet.

BULLER

Planområdet bedöms inte påverkas i någon negativ omfattning av buller. Den närmaste stora vägen är riksväg 111 som ligger 240 meter öster planområdet. Inga andra kända bullerkällor finns i området.

LUFTFÖRORENINGAR

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte i och med planens genomförande.

RADON

Höganäs kommun ligger inom låg- eller normalriskområde för radon. Radonmätning för inom det specifika planområdet har inte genomförts.

PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSE

Hela planområdet provas för i huvudsak bostäder. Totalt kan planförslaget innebära ett tillskott på 11 bostäder inom planområdet. 8 genom nyexploatering och ytterligare 3 om det gamla skolhuset omvandlas till bostäder. Särskild utpekad värdefull bebyggelse så som den gamla skolbyggnaden och brandstationen föreslås att skyddas i detaljplan. Övriga delar av planområdet avses att tas i anspråk till fördel för ny bostadsbebyggelse där den gamla brandstationen ska ingå och införlivas i det nya bostadskvarteret. Det nya bostadskvarter inom planområdet ska anpassas i sin struktur och utformning till den lokala kulturmiljön. Utgångspunkten ska vara en låg småskalig bebyggelse som tar fasta på de grundkaraktärerna som finns i de lokala byggnadstraditionerna och i den omgivande bebyggelsen. Områdets beskaffenhet med varierad omgivande byggnadsmiljö med arkitektur från olika tidsperioder lämnar dock utrymme för en modern och kreativ tolkning av den kulturhistoriska miljön.

ANVÄNDNING

Skolhuset

I planförslaget bekräftas pågående verksamhet i det gamla skolhuset som i nuläget används som HVB hem. Huvudändamålet för skolhuset blir därför vård (D) specificerat som vårdboende. Ändamålet specificeras eftersom andra typer vårdverksamheter oftast innebär större omgivningspåverkan med högre krav på lokaler och tillgänglighet. För att ge utrymme för framtida utveckling och mer långsiktig flexibel användningen av skolhuset provas marken också för bostäder (rymmer cirka 3 lägenheter) och centrumverksamhet. Centrumverksamhet avser i detta fall service- och/eller tjänsteverksamhet i mindre omfattning så som butik, frisör, kafé eller annan liknande verksamhet. Verksamheten ska emellertid inte vara störande eller trafikalkrande på något betydande sätt.

Likvagnsboden/Brandstationen

Dengamla brandstationen föreslås bevaras och införlivas i det nya bostadskvarter som engemensamhetslokal för de boende i området. Byggnaden kan även komma att fungera som en övernattningslägenhet, ateljé, utställningshall eller annan mindre verksamhet som inte är trafikalkrande eller på annat sätt störande för omgivningen. Byggnaden får dock inte användas för permanentboende.

Fastighet Lerberget 62:24

På östra delen av nuvarande fastighet Lerberget 62:24 föreslås ingen förändrad markanvändning. Fastighetens byggnadsrätt och gränser anpassas för att möjliggöra en utbyggnad av det befintliga huset och en eventuell framtida fastighetsdelning med kompletterande byggrätt i västra delen med infart från Mellangatan.

Övrig kvartersmark

Övrig kvartersmark inom planområdet planläggs för bostadsändamål. Området bedöms kunna inrymma 7 bostadsenheter i form av enfamiljshus samt radhus/parhus beroende på hur området exploateras och hur bostäderna utformas.

UTFORMNING, PLACERING OCH UTFÖRANDE

För att säkerställa en grundläggande kvalitet i gestaltningen på tillkommande bebyggelsen utöver det som regleras i detaljplanen har ett enklare kvalitetsprogram tagits fram. Kvalitetsprogrammet ska fungera som ett komplement till handlingarna med riktlinjer för framtida byggnationer inom planområdet.

Ny bebyggelse

För att säkerhetsställa en grundläggande anpassning av den nya bebyggelsen regleras högsta nockhöjd samt högsta och minsta takvinkel (40-50 grader) för den nya bebyggelsen. Nockhöjden 8,5 meter utgår från skolhuset nockhöjd och begränsar tillsammans med angivet takvinkelspann bebyggelsen till 1,5 plans hus. Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak. Del av huvudbyggnad som understiger nockhöjden 4 m får utföras med lägre taklutning än angivet takvinkelvärde.

Det viktigt att husens fasad och takutformning utförs omsorgsfullt med hänsyn till omgivande miljö och gaturum. Den nya bebyggelsen får gärna utföras modernt men byggnadernas detaljer och uttryck får inte dominera gaturummet.

För att anspela på gamla byggnadstraditioner bör gavelsidan på den tillkommande bebyggelsen inte överstiga 8 m. I de delar som är undanskymd från gatan kan utbyggnader som underordnar sig byggnadens huvuddel medges. Byggnadernas entréer ska i största möjliga mån vara vänd mot gatan.

Fasadmateriäl på äldre bebyggelse i Lerberget är huvudsakligen tegel, puts eller träpanel men även andra natur/stenmateriäl med lokal anknytning förekommer. För att säkra en grundläggande anknytning till lokala byggnadstraditioner ska husens fasader i huvudsak utföras i tegel, natursten, puts eller träpanel som ska variera i antingen jordnära eller dova färgkulörer i harmoni med omgivande kulturmiljö och byggnader.

För mer information om lokala byggnadstraditioner och riktlinjer om bebyggelsens gestaltning se Bilaga Kvalitetsprogram, 2016-09-05.

Fastighet Lerberget 62:24

Den privata fastigheten Lerberget 62:24 regleras för att bekräfta befintliga utbyggnadsplaner vilket innefattar en utbyggnad på husets baksida i väst. Högsta nockhöjd regleras i östra delen av fastigheten till 7,5 m vilket är den befintliga nockhöjden på huset i dag. Takutformningen regleras på samma vis som övrig bebyggelse i området. Takkupor får anordnas och uppta högst 40 % av takets längd vilket bekräftar befintligt hus. För att undvika alltför långa takkupor som kan riskera att bli allt för dominerande får varje enskild takkupa inte överstiga 3,5 m.

För att säkerhetsställa minimal skuggpåverkan på norrliggande fastighet regleras mittendelen av aktuell fastighet (där huvuddelen av utbyggnaden kommer att ske) med en nockhöjd på högst 4,5 meter.

Fastighetens västra del kan nås från Mellangatan vilket gör att fastigheten har goda förutsättningar för att fastighetsdelas. Fastigheten får därför en kompletterande byggnadsrätt i anslutning till Mellangatan som kan utnyttjas vid en eventuell fastighetsdelning. En eventuell byggnation på fastighetens västra del bidrar på ett positivt sätt till gatumiljön i Mellangatan. Gaturummet sluts och skapar på så vis en tydligare definierad plats. I västra delen medges 8,5 meter i nockhöjd för att stämma överens med norrliggande byggrätt.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras på hela fastigheten till 300 kvm. Största tillåtna byggnadsarea är 40 % per fastighetsarea dock högst 160 kvm.

För att utnyttja den nya tomten effektivt och samtidigt hålla ett luftigt avstånd till den södra grannfastigheten (Lerberget 62:105) får huvudbyggnad på den aktuella fastighetens västra del byggas samman med

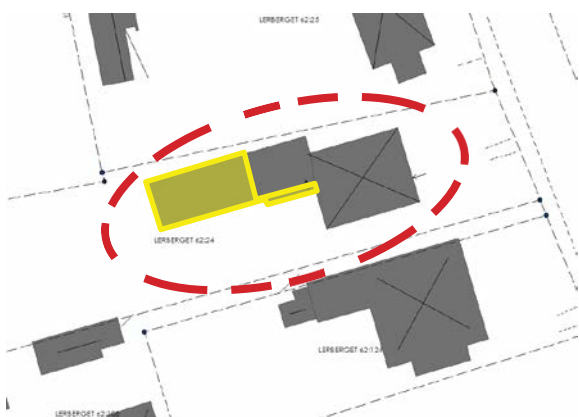
byggnader på den angränsande fastigheten i norr, Lerberget 62:71.

För mer information om lokala byggnadstraditioner och riktlinjer om bebyggelsens gestaltning se Bilaga Kvalitetsprogram, 2016-09-05.

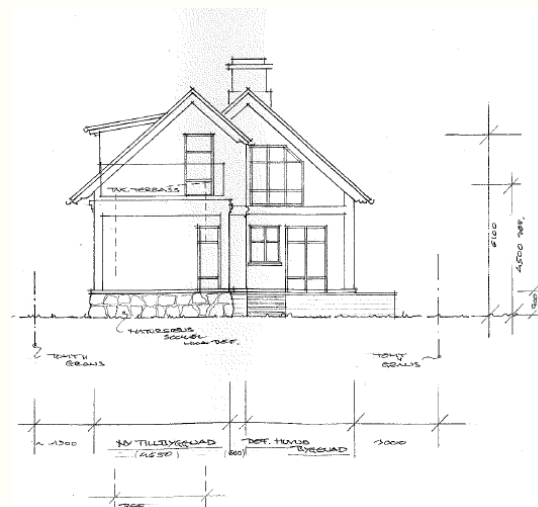
PLANERAD UTBYGGNAD AV FASTIGHET 62:24



FASAD MOT SÖDER.



UTKLIPP FRÅN GRUNDKARTA, PLANERAD UTBYGGNAD MARKERAD I GULT.



FASAD MOT NORR.

Komplementbyggnader

Eventuella garage eller andra komplementbyggnader som uppförs inom planområdet får inte dominera gatubilden och bör placeras indraget från husen och dess fasadliv. Komplementbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter. *För mer information om lokala byggnadstraditioner och riktlinjer om bebyggelsens gestaltning se Bilaga Kvalitetsprogram 2016-09-05.*

Skolhuset och likvagnsboden/brandstationen

Det gamla skolhuset och likvagnsboden utgör särskilt värdefulla byggnadsverk som avses i 2 kap 6 § PBL (2010:900). Både som byggnader och som en del av stadsbilden berättar skolhuset och likvagnsboden om en central del av områdets historia och utveckling. För att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värde skyddas byggnaderna i detaljplan genom rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelser (k). Vid brand eller annan händelse som förorsakar att byggnaderna förstörs får byggnader motsvarande nuvarande byggnaders volym, utförande och placering uppföras. Den gamla likvagnsboden/brandstationen får vid behov flyttas inom angivet egenskapsområde (i plankartan) för att ytmässigt skapa bättre förutsättningar för eventuell tillkommande bebyggelse. Byggnadsarea för skolhuset regleras till 280 kvm. Detta skapar utrymme på skolhusets baksida för en tillbyggnad om totalt 25 kvm som kan användas om byggnaden behöver tillgänglighetsanpassas eller anpassas för någon ny användning. Tillbyggnader ska dock anpassas till byggnadens karaktärsdrag.



Bild 7: Foto från tidigt 1900-tal. Ytan framför skolan användes som skolgård. På fotot framgår den äldre färgsättningen tydligt med den ljus putsade fasaden och de mörka snickerierna. Färgen på fasaden var troligen vit eller möjligen ljus gul. Snickerier kan ha varit målade i engelsket



Bild 8: Foto från 1955. Fotot visar byggnaden efter ombyggnaden och tydliggör att 1950-talets ombyggnad inte förändrat den exteriöra karaktären nämnvärt. Ett stort takfönster utmed gatan har tillkommit. Byggnaden kombinerar tydligt karaktären av folkskolebyggnad med en lokal karaktär. Notera äldre vägbeläggning och flaggstång samt betongstolparna med järnkedjor som ännu finns kvar. Foto orts historia.se

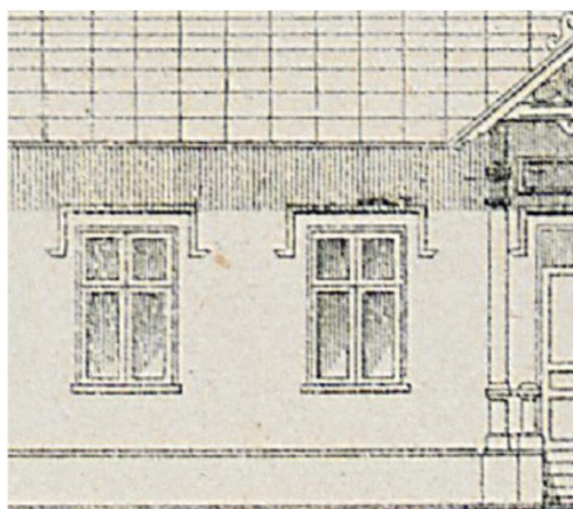


Bild 9: Skolhuset idag. Till vänster, gavel mot gården. I mitten, överligger på ett av fönsterna mot gatan som var vanligt förekommande i ritningsförslag för folkskolebyggnader (till höger) vid denna tidsperiod.

Värdebärande karaktärsdrag

Nedan följer en beskrivning av byggnadernas värdebärande karaktärsdrag av Skolhuset och Likvagnsboden hämtat från den antikvariska förundersökningen.

Skolhuset

Folkskolan var en viktig institution på landsbygden och i mindre orter. Platsen för skolan har en lång kontinuitet i och med att en skolbyggnad har legat här sedan 1845. Befintlig folkskolebyggnad byggdes 1878 och behöll länge sin funktion som folkskola. Byggnaden är tidstypisk och har trots vissa ombyggnader och förändringar till största delen bevarat sin karaktär.

Den enkla tegeldekoren i gavlarna och fönstrens enkla utsmyckning med överliggare är tidstypisk och vanligt förekommande bland folkskolebyggnader och annan typ av stadsmässig bebyggelse. Fönstrens utformning med olika fönsterstorlekar visar var skolsalen låg och betydelsen av stora fönster för ljusinsläpp. Gaveln mot gården har ingen tegelfasad eller utsmyckning. Detta behöver inte betyda att den är senare påbyggd, då byggnadsdelar mot gården utfördes enklare. Enkla dörrar från tidigt 1900-tal eller sent 1800-tal bidrar till att skapa en genuin miljö.

Skorstenens utformning och takbeläggningen är troligtvis ursprungliga eller från 1900-talets början. Byggnaden har genomgått flera mindre ombyggnader, där 1950-talets ombyggnad finns redovisad med ritningar. Ombyggnaden på 50-talet har tillfört vissa byggnadsdelar, som även dessa har ett värde, då de berättar om byggnaden modernisering och fortsatta användning under denna period.



Bild 10: Till vänster: Likvagnsboden idag. Mitt och till höger: Aldre takkonstruktion som är ett välbevarat ålderdomligt drag hos byggnaden som stärker byggnadens kulturhistoriska värde..

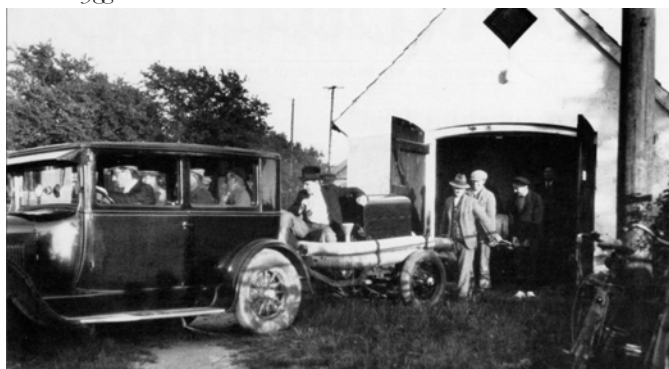


Bild 11: Antikvarisk förundersökning Lerberget 62:102 m. fl., Höganäs kommun. Brandstationen i mitten av 1930-talet. Observera den vända porten och gavelröset. Foto från Byabladet.



Bild 12: Lerbergets frivilliga brandkår med brandbil som har sprutan på ett släp.

Dagens färgsättning med röda putsfasader och vita fönsterbågar och snickerier skiljer sig från tidigare färgsättning. Äldre foto visar en annan färgsättning som bedöms ligga närmare byggnadens ursprungliga färgsättning. Ett återställande av tidigare färgsättning skulle tydliggöra byggnadens karaktär och stärka det kulturhistoriska värdet. Detta bör dock föregås av en analys.

Likvagnsboden/Brandstationen

Trots vissa ombyggnader, med bland annat förändrat dörrparti, har byggnaden ett ålderdomligt uttryck mycket tack vare dess äldre bevarade konstruktion och är ett drag hos byggnaden som stärker dess kulturhistoriska värde. Ett exempel på detta är taket med gult enkupigt tegel lagt på öppen läkt, med tegel fogat från undersidan med bruk. Byte av trasiga pannor sker från undersidan. Byggnaden har inte någon bevarad äldre funktion, men uttrycker genom kopplingen till gaturummet sin tidigare allmänna funktion. Andra viktiga värdebärande karaktärer är byggnadens vitputsade fasad och infartsportarna som berättar om byggnadens funktion. Befintliga portarna är sekundära och har ersatt något lägre portar med välvd överdel. Spåren av igensatta fönster på långsidan och gavelröste ovan dörren är också karaktärsakpande och kan med fördel återställas.

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I planförslaget bekräftas pågående ungdomsvårdsverksamheter samtidigt som möjlighet finns för en alternativ användning i framtiden för skolhuset som kontor och mindre verksamhetsetableringar. Detta ger användningen av skolhuset flexibilitet som är positivt för husets framtida bevarande. I övrigt bedöms ett genomförande av planförslaget inte innebära någon större påverkan på den kommersiella eller allmänna servicen i Lerberget.

MARK OCH VEGETATION

De välvuxna träden längs med Havsvägen har betydelse för inramningen av gatuvyn mot havet. Ny bostadsbebyggelse på platsen i kombination med trädens storlek gör att alla inte kommer att kunna bevaras.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet och markradonförekomst bör göras inför områdets projektering.

GATOR OCH TRAFIK

BILRAFIK

Tillskottet från nytillkomna bostäder vad avser trafik bedöms som marginellt. Föreslagna markanvändning som centrumverksamhet kan generera viss mängd ökad trafik. Mängden trafik beror mycket på vilken typ av verksamhet som kan bli aktuell. Verksamheten ska emellertid inte vara störande eller trafikalkrävande på något betydande sätt och kommer därmed inte innebära någon större omgivningspåverkan.

GATOR OCH GATURUM

Längs med Lerbergets Byavägen föreslås ingen större förändring annat än att den ska anpassas för att tillgodose den nya bebyggelsens behov. Havsvägen föreslås fortsättningsvis utformas smal och anpassad för blandtrafik. Gatuvyn i Havsgatan mot havet i väst är en kvalité som är viktig att bevara och framhålla i gaturummet. Här blir de nya husens utformning och placering vid gata avgörande så att skolhusets framtoning och dominerande ställning i gaturummet inte försvagas.

Gatupartiet vid Mellangatan ska i samband med detaljplanens genomförande omgestaltas. Platsen upplevs i nuläget som odefinierad och karaktärlös. Att platsen har använts som skolgård kan med nuvarande utformning inte avläsas. Med rätt utformning och anpassning av den nya bebyggelse kan dock upplevelsevärdet av platsen höjas och utvecklas till en mer identitetsskapande plats för området. En tydligare definierad plats skulle också lyfta platsen betydelse ur kulturhistoriskt perspektiv och göra platsens äldre funktion mer avläsbar.

Markbeläggningen, utformningen av parkeringsplatserna och hur övriga delar av gatan och fastigheter avgränsas från varandra är viktigt för att skapa ett tydligt attraktivt gaturum. För att knyta an till byns kulturhistoria bör förslagsvis större delar av Mellangatan inklusive fastigheternas in- och utfarter stenläggas. Asfalt bör endast användas till gatans körytan. Eventuella gångområden kan grusläggas. Mindre träd samt ytor avsedda för plantering kan med fördel också finnas för att mjuka upp gatumiljön.

PARKERING OCH UTFARTER

Utgångspunkten vad det gäller parkering är att fastigheternas parkeringsbehov ska hanteras inom den enskilda fastigheten enligt Höganäs kommuns parkeringsnorm och parkeringspolicy. Eftersom planområdet ligger inom utpekad kulturmiljö relativt nära kollektivtrafik (inom 300 m) bedömer kommunen att ett avsteg på 10 % från gällande parkeringsnorm kan medges.

För gatubildens skull bör parkeringar direkt vid bostaden undvikas och endast medges vid Byavägen där gaturummet är luftigare med husen placerade längre ifrån gatan. I övriga delar av området kan parkering anordnas vid gata i mindre gemensamma parkeringsanläggningar eller inne i området på en gemensam innergård.

På den privata fastigheten Lerberget 62:24 ska boende och besöksparkering ordnas inne på tomten.

Allmän parkering på Mellangatan föreslås att finnas kvar och bör även fortsättningsvis kunna samutnyttjas av befintlig och eventuell framtida verksamheten i det gamla skolhuset. Det är dock viktigt att minst tre parkeringsplatser (absolut minimum om skolhuset omvandlas till bostadshus med tre lägenheter) kan anordnas inom kvartersmark för att täcka skolhusets behov beroende på användning. Parkering anordnas då lämpligen på fastighetens baksida eller längre in i området på en gemensam innergård för hela det nya bostadskvarteret.

Parkeringen vid Byavägen föreslås ingå i det nya bostadskvarter då allmänna parkering vid Mellangatan och längs med omgivande gator bedöms räcka för att uppfylla områdets behov.

För att främja användning av cykel bör möjlighet för cykelparkering finnas lättillgänglig, i nära anslutning till husens entréer.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gatorna i området ska utformas för bland trafik. Gång- & cykeltrafik ska prioriteras.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

ENERGIFÖRSÖRJNING

Bebyggelse inom planområdet kan ansluta till befintligt ledningsnät för el, fiber och tele. Distributionsledningar för natur- och biogas i närområdet.

VA

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga VA. De kommunala VA ledningarna på fastigheten Lerberget 62:25 ska i samband med detaljplanens genomförande tas bort och berörda fastigheterna ges nya serviser med anslutningspunkter direkt vid gatan.

DAGVATTEN

Dagvatten ska tas om hand inom egen fastighet. Till exempel kan detta ordnas genom en stenkista på tomten.

AVFALLSHANTERING

Den nya bebyggelsen ska anpassas för att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET 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.

BEHOVSBEDÖMNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Motivering

- Planförslaget tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena.
- Skapar förutsättningar till nya bostäder i ett strategiskt läge med närhet till allmänna kommunikationer, skola, livsmedelshandel och sport
- Står inte i konflikt med några nationella, regionala eller lokala bevarandevärden.

MILJÖKVALITETSNORMER

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och i miljöbalken. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Sammantaget bedöms inte gällande miljö kvalitetsnormer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

NATIONELLA OCH REGIONALA MILJÖMÅL

Sammantaget bedöms inte gällande nationella och regionala miljö mål påverkas negativt av planförslagets genomförande.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget verkar positivt för de uttalade kommunala bostadspolitiska mål som finns där bland annat nya bostäder ska så långt som möjligt planeras inom ianspråktagen mark och utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur och service. Planförslaget bidrar också till att skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kommunen påverkas inte negativt av detaljplanens genomförande.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas under tredje kvartalet 2017.

GENOMFÖRANDE

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren skall kontakta huvudmän för eldistribution innan markarbeten utförs inom kvartersmark för markering av förekommande kablar.

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll.

AVTAL

I samband med planläggningen ska ett markanvisningsavtal upprättas som redovisar detaljplanens genomförande. Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen är markägare. I avtalet skall exploateringskostnader, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning mm regleras.

För den privata fastigheten Lerberget 62:24 utökas ska även ett exploateringsavtal upprättas.

För att säkerhetsställa en grundläggande kvalitet i gestaltningen på tillkommande bebyggelsen utöver det som regleras i detaljplanen har ett enklare gestaltningsprogram tas fram. Gestaltningsprogrammet ska fungera som ett komplement till handlingarna med riktlinjer för framtida byggnationer inom planområdet. Gestaltningsprogrammet kopplas till ett markanvisningsavtal som kommunen avser upprätta med exploatören för området.

Två planavtal har upprättats då flera parter bekostar planläggningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör fastigheterna Lerberget 62:102, 62:25, 62:71, 62:24 samt delar av gatufastigheten Lerberget 62:1.

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelingsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSAÅTGÄRDER

Planens genomförande innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske såsom avstyckning, fastighetsreglering, fastighetsbestämning samt eventuell bildande av gemensamhetsanläggning för att trygga tillfart, parkering och andra gemensamma ytor.

Den gamla brandstationen kommer att ingå som en gemensamhetslokal för det nya bostadsområdet. Byggnaden är tänkt att rustas upp och användas som gemensamhetslokal för boende i det nya kvarteret. Byggnaden kan även komma att fungera som en övernattningsslägenhet, ateljé, utställningshall eller annan mindre verksamhet som inte är trafikalkrande eller på annat sätt störande för omgivningen.

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut. Direkt utformning och val av metod för att säkra gemensamma anläggningar så som in-/utfarter, parkering, miljöhus etc vid avstyckning ska hanteras vid lantmäteriförrättningen.

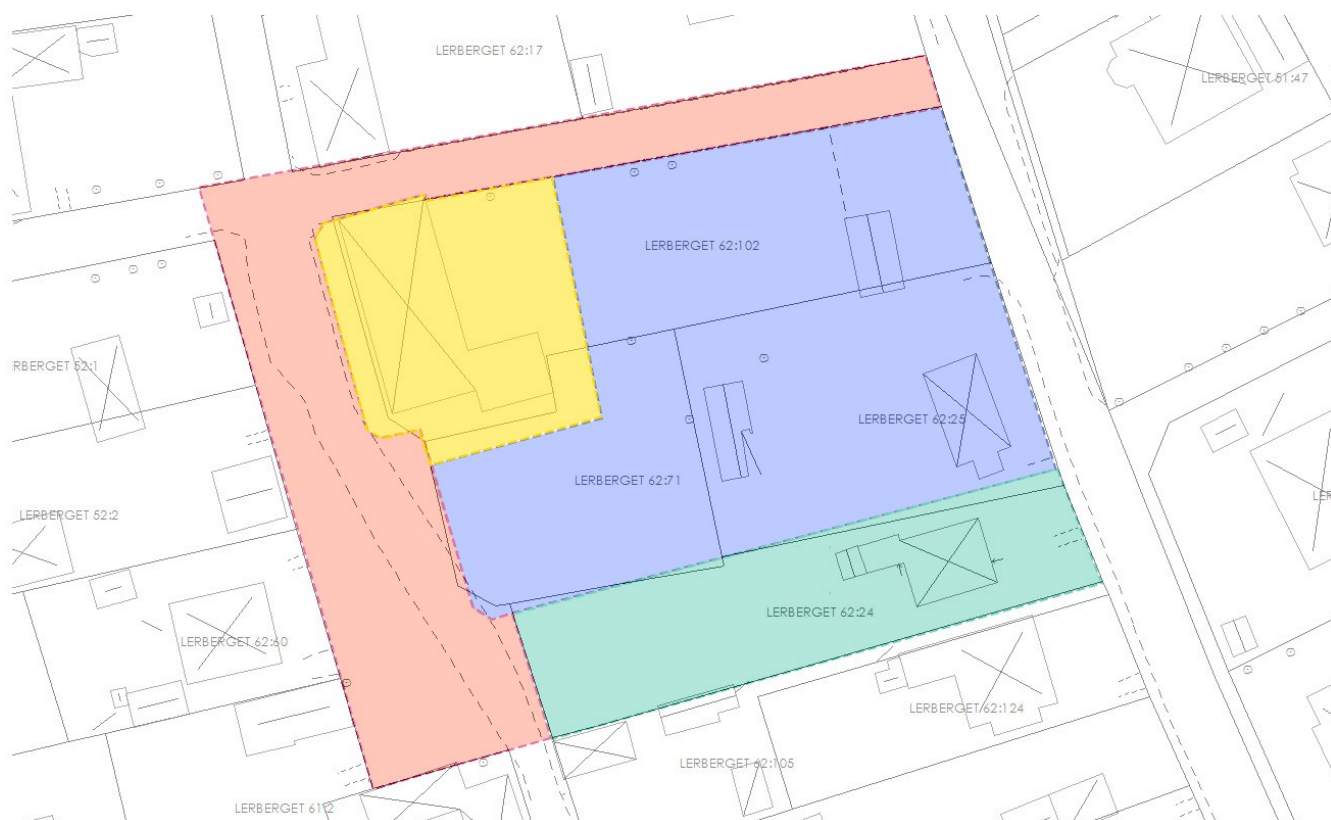
Fastighetsdelning föreslås ske enligt följande:

Fastigheter inom blått område regleras till en och samma exploateringsfastighet.

På nuvarande fastighet Lerberget 62:24 justeras gränserna enligt grönt område.

Fastigheter inom gult område regleras till en fastighet.

Fastigheter inom rött område regleras in i en ny kommunal gatufastighet.



Föreslagen fastighetsdelning

Inom planområdet finns fastigheter som tillkommit genom avsöndring och därmed har oklara fastighetsgränser. I samband med ovan nämnda fastighetsbildningsåtgärder kan dessa behöva fastighetsbestämmas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens kostnad regleras genom planavtal.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Anslutningsavgifter för VA, el och dylikt erläggs av berörd markägare enligt varje leverantörs taxa. Dagvatten ska tas om hand inom egen fastighet.

Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder på kommunens mark inklusive fastighetsbestämning mot intilliggande fastigheter och inlösen av allmän platsmark finansieras genom försäljning av kommunens mark inom planområdet. Kostnad för fastighetsreglering av mark mellan kommun och ägare till fastigheten Lerberget 62:24 delas mellan parterna och hanteras i exploateringsavtal. Övriga fastighetsbildningsåtgärder bekostas av den som initierar åtgärden om inget annat bestämts.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Ägare till fastigheten Lerberget 62:1 har rätt till ersättning för inlösen av mark som är planlagd som allmän platsmark. Ersättningen finansieras genom försäljning av kommunens mark inom planområdet.

UTBYGGNADSKOSTNADER FÖR DE ALLMÄNNA ANLÄGGNINGARNA

Ombyggnad av allmän platsmark finansieras genom försäljning av kommunens mark inom planområdet samt gatukostnadsbidrag från ägare till fastigheten Lerberget 62:24.

ERSÄTTNINGSSKYLDIGHET

Vid varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig. Tvåstyckenbyggnader har i detaljplanen belagts med rivningsförbud. Vid rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 8§. Avtal ska tecknas med respektive fastighetsägare.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
Plan- och bygglovschef

Per-Erik Linders
Planarkitekt