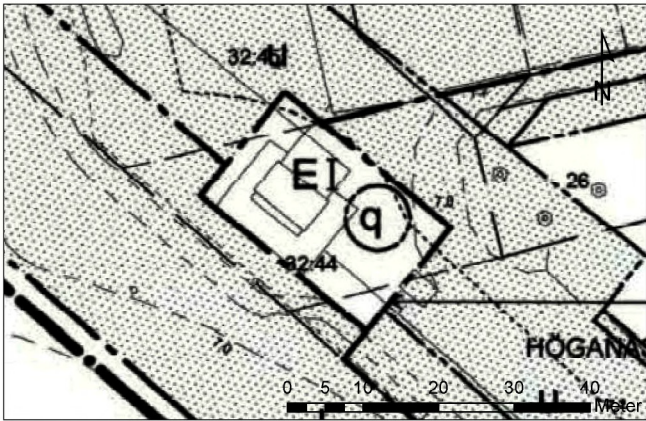
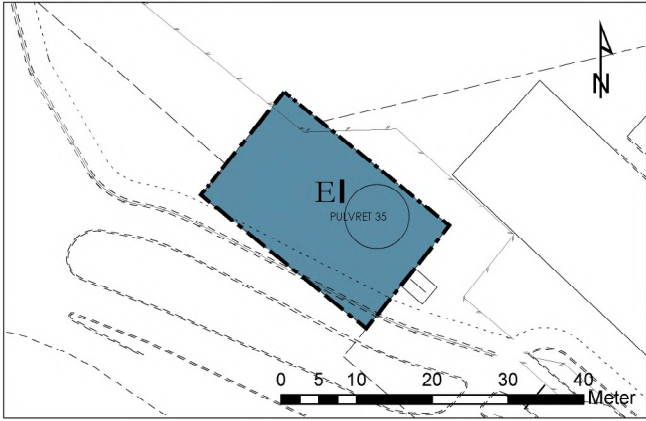


PLANKARTA, UNDERLIGGANDE DETALJPLAN



ÄNDRAD PLANKARTA



TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

--- Planområdesgräns

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 2023-10-30

Grundkartans beteckningar

--- Fastighetsgräns
36:16 Fastighetsbeteckning
Byggnad
Körbanans kant

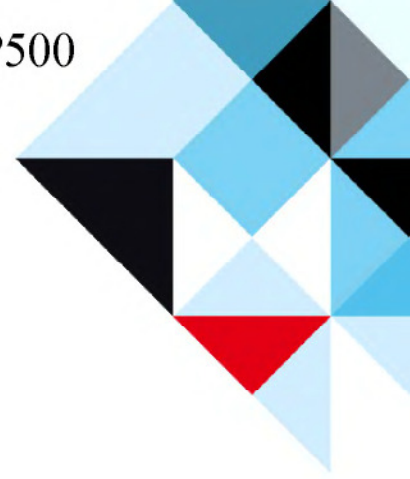
Grundkartan är upprättad 2014-11-17 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1990, flyghöjd 800 m. Fätkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i november 2014.
Skala 1:500
Standard 1
Koordinatsystem i plan: Swebref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs/Anders Skoog
Höganäs 2014-11-17
Anders Skoog

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ta bort rivningsförbud för vattentornet, skyddsbestämmelsen "q" tas bort.

Underliggande detaljplan för Sandflygsområdet i Höganäs som vann laga kraft 2008-10-30 (planbeteckning 1284-P09/408, intern beteckning 16/08) gäller jämsides.

 HÖGANÄS KOMMUN		Ändring av del av detaljplan för SANDFLYGSOMRÅDET i Höganäs för fastigheten	
		PULVRET 35	
		Höganäs kommun, Skåne län	
ANTAGANDE:	LAGA KRAFT:	Antagandehandling	Skala 1:500 (A3)
2015-03-26	2015-04-28	Normalt planförfarande	
UPPRÄTTAD:		Mila Stadig	
2014-12-02		Planchet	



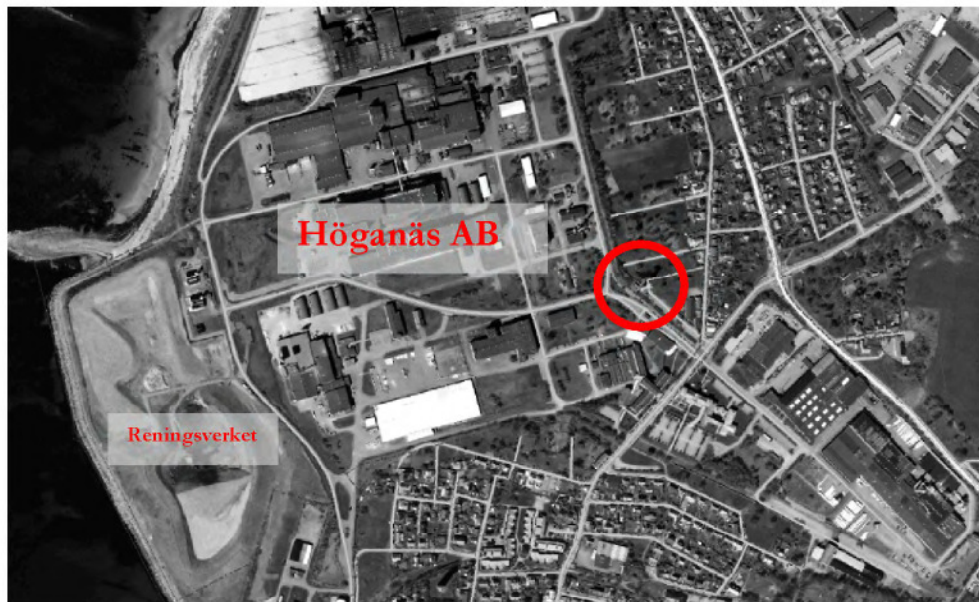
KS/2014/989



PLANBESKRIVNING

Ändring av DEL AV detaljplan för
SANDFLYGSOMRÅDET i Höganäs

för fastigheten PULVRET 35
Höganäs kommun, Skåne län



LAGA KRAFT 2015-04-28

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

- Tillägg till plankarta i skala 1:500 med tillägg till planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Gällande detaljplan för Sandflygområdet, laga kraft 2008-10-30 (1284-P09/408) som gäller jämsides med tillägget.
- Samrådsredogörelse, upprättad 2015-02-10
- Granskningsutlåtande, upprättad 2015-03-12

ÖVRIGA HANDLINGAR I ÄRENDET ÄR:

- Rapport "Tillståndsbedömning vattentorn Höganäs AB" framtagen 2009-12-01 av CBI Betonginstitutet AB på uppdrag från Höganäs AB.
- Bedömning "Svarsbrev angående underhåll av vattentorn Höganäs AB" daterad 2010-02-17

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ta bort rivningsförbud för vattentornet, skyddsbestämmelsen "q" upphör att gälla inom tilläggets planområde.

BAKGRUND, PLANBESKED

Hemställan om detaljplaneändring för fastigheten Pulvret 35 jämte en ansökan om rivningslov för vattentorn lokaliserad inom fastigheten har inkommit från Höganäs AB den 24 oktober 2014. Kommunstyrelsen beslutade den 11 november 2014, § 222, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planarbete för Pulvret 35 i Höganäs i syfte att ta bort rivningsförbud.

Planen genomförs med normalt planförfarande. Planuppdrag är delegerat till byggnadsnämnden för genomförande av planarbete och antagande av detaljplan.

PLANSAMRÅD

Plansamråd genomfördes 18 dec 2014 till den 8 januari 2015. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med fastighetsägarförteckning och sändlista, annons i ortens dagstidning Helsingborgs Dagblad, kommunens hemsida samt annonsering på kommunens anslagstavla.

Efter inkomna synpunkter under samrådet har **planförfarandet utökats till normalt planförfarande**, dvs detaljplanen kommer efter samråd att genomgå en formell granskning.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat inom fastigheten Pulvret 35 som ingår i Höganäs AB:s industriområde. Planområdet omfattar enbart fastigheten Pulvret 35, fastighetsarea 492 kvm.

GÄLLANDE PLANER

Gällande detaljplan för fastigheten Pulvret 35 reglerar planområdet som teknisk anläggning, transformatorstation och vattentorn. Detaljplanen har vunnit laga kraft 2008-10-30 och har genomförande tid på 15 år. I planarbetet bedömdes vattentornet som en

särskilt värdefull byggnad ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Vattentornet har i detaljplanen skyddsbestämmelse och rivningsförbud.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Enligt *Kulturmiljöer på Kullahalvön* – Kulturmiljöplan för Högnäs kommun, del 1 som antogs av kommunfullmäktige 1993 ingår planområdet i det lokala bevarandeintresset Sandflyget. Sandflyget utgör en samlad miljö med äldre småhus av varierande karaktär som vitnar om stadens sociala struktur och utveckling. Vattentornet utgör ett karaktäristiskt landmärke i stadsbilden.

PLANFÖRSLAG

Motivering

Det aktuella vattentornet har tidigare använts för trycksättning av vatten till Höganäs AB:s verksamhet i Höganäs. Dock har vattentornet tagits ur bruk sedan länge och kommer inte i framtiden att ha någon praktisk funktion för bolagets verksamhet. Hösten 2009 upptäcktes att vattentornet börjat rasa sönder, då stora betongbitar började falla ner. I samband med detta genomfördes en omfattande utredning med syfte att göra en tillståndsbedömning av vattentornet samtidigt som ett antal skyddsåtgärder genomfördes med syfte att förhindra personskador till följd av fallande betong.

Av utredningen framgår att betongkonstruktionens livslängd har kraftigt överskridits och att en förlängning av livslängden skulle ta i anspråk orimligt stora materiella resurser. Det är i första hand omfattande och kraftiga korrosionsskador i bärande armeringsdelar som gör att en eventuell reparation skulle i praktiken innebära att en mycket stor del av materialet måste bytas ut, bit för bit.

Med hänsyn till att byggnaden saknar ändamålsenlig användning och med tanke på oproportionellt stora kostnader för renovering och underhåll i förhållande till kulturmiljövärdet bedöms det som rimligt att genomföra planändring med syfte att ta bort rivningsförbud.

Tilläggets innehåll

Tillägget innehåller ändring av plankartan samt tillägg till planbestämmelser. På den ändrade plankartan markeras planområdet, fastigheten Pulvret 35, och skyddsbestämmelse för vattentornet lydande "Byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt och får inte rivas..." med beteckningen "q", tas bort. Tillägg till planbestämmelser innehåller planbestämmelse om tilläggets genomförandetid. Planbestämmelser för underliggande detaljplan gäller även för tillägget.

TILLÄGGETS GENOMFÖRANDE

Detaljplanens genomförandetid är densamma som för underliggande detaljplan för Sandflygområdet i Höganäs som slutar 2023-10-30.

Genomförande av det aktuella tillägget bedöms inte påverka genomförandeavtal framtagna i samband med antagande av underliggande detaljplan. En ny genomförande- eller exploateringsavtal behövs ej.

ANSVARSFÖRDELNING

Planområdet omfattar endast kvartersmark, fastigheten Pulvret 35 som ägs av Höganäs AB. Även angränsande områden/fastigheter utgörs av kvartersmark för industriändamål och ägs av Höganäs AB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR

För tilläggets genomförande behövs inga fastighetsrättsliga åtgärder.

KONSEKVENSER AV TILLÄGGETS GENOMFÖRANDE

Föreslagen planändring strider inte mot översiktsplanens intentioner.

Planförslaget bedöms inte påverka rådande riksintressen.

Mila Sladic

Planchef