



Akt nr:

1284 - P455

AU\$1284-P455

Upprättade år 2011	Ärendenummer M11581
Ärende Detaljplan för Verkstaden 19, 20 m fl i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹..... band

...⁶⁷... numrerade sidor

.....⁻..... inneliggande kartor

.....¹..... andra kartor

1284-P455

P



HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN

Lantmäteriet
Vänersborg

2011-03-18

Dnr.....

2011-01-13

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för Verkstaden 19,20 m.fl. i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2009-03-26 §24 antagit
detaljplan för Verkstaden 19,20 Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inkommit och avslagits av
Länsstyrelsen i Skåne län 2010-01-04 och av Regeringen 2010-12-22.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 22 December 2010.

Planavdelningen

Mila Sladic
planchef

Kopia till:

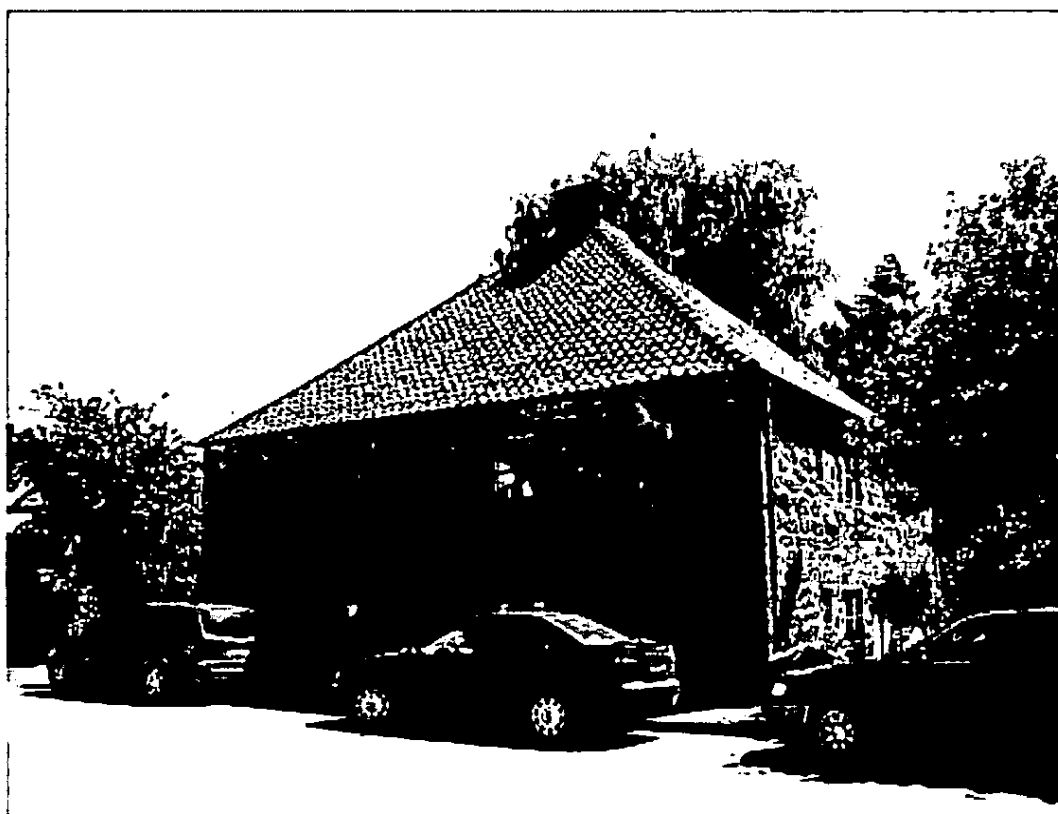
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

2011-03-18

Dnr.....

PLANBESKRIVNING LAGAKRAFTHANDLING

Detaljplan för Verkstaden 19, 20 m fl i Höganäs Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program med samrådsredogörelse, programskedet

Plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser och illustration, skala 1:1000

Planbeskrivning med bilaga kulturhistorisk byggnadsinventering

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse, planskedet

Utlåtande

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-05-29, reviderats 2008-09-25 och 2009-02-06

antagits av KF: 2009-03-26

vunnit laga kraft: 2010-12-22

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetet syftar till att värna om del av riksintresset för kulturmiljövård Höganäs övre genom att skydda skyddsvärda byggnader och park. Begränsad nybyggnadsmöjlighet föreslås för vissa bebyggda fastigheter. På fastigheten Nordenfeldt 1 skapas byggrätt för byggnad med krav på stor anpassning till kulturmiljön.

Bakgrund

Byggnadsnämnden uppdrog 2004-09-14 åt planavdelningen att upphäva gällande fastighetsplan för Verkstaden 20. Förfrågningar om ändring av detaljplan har även inkommit från ägare till angränsande fastigheter.

Kommunstyrelsen prioriterade 2005-04-14 påbörjandet av denna detaljplan.

Programsamråd har hållits under hösten 2005 och plansamråd under sommaren 2008.

Fastigheterna Verkstaden 19 och 20, Nordenfeldt 1, 2, 10 och 14, Göken 1 och 2, Höganäs 34:60-62 (Kaptenens trädgård) samt delar av Väsbygatan och Skolgatan ligger inom riksintresset för kulturmiljövård Höganäs övre. Fastigheterna har, med undantag av Nordenfeldt 1 och 2, inget skydd genom q- eller k-märkning i gällande planer.

Fastigheterna Verkstaden 21, Pilen 12, Nordenfeldt 4, 5, 9, 12 och 13, Göken 3 och 4 samt del av Väsbygatan, Skolgatan och Kyrkogårdsgatan ligger inom det lokala bevarandebeskyddet för kulturmiljö. Dessa fastigheter har inget skydd genom q- eller k-märkning i gällande planer.

Planförfarande

Normalt planförfarande tillämpas. Efter utställning antas detaljplanen av kommunfullmäktige.

Miljöpåverkan

Behovsbedömning

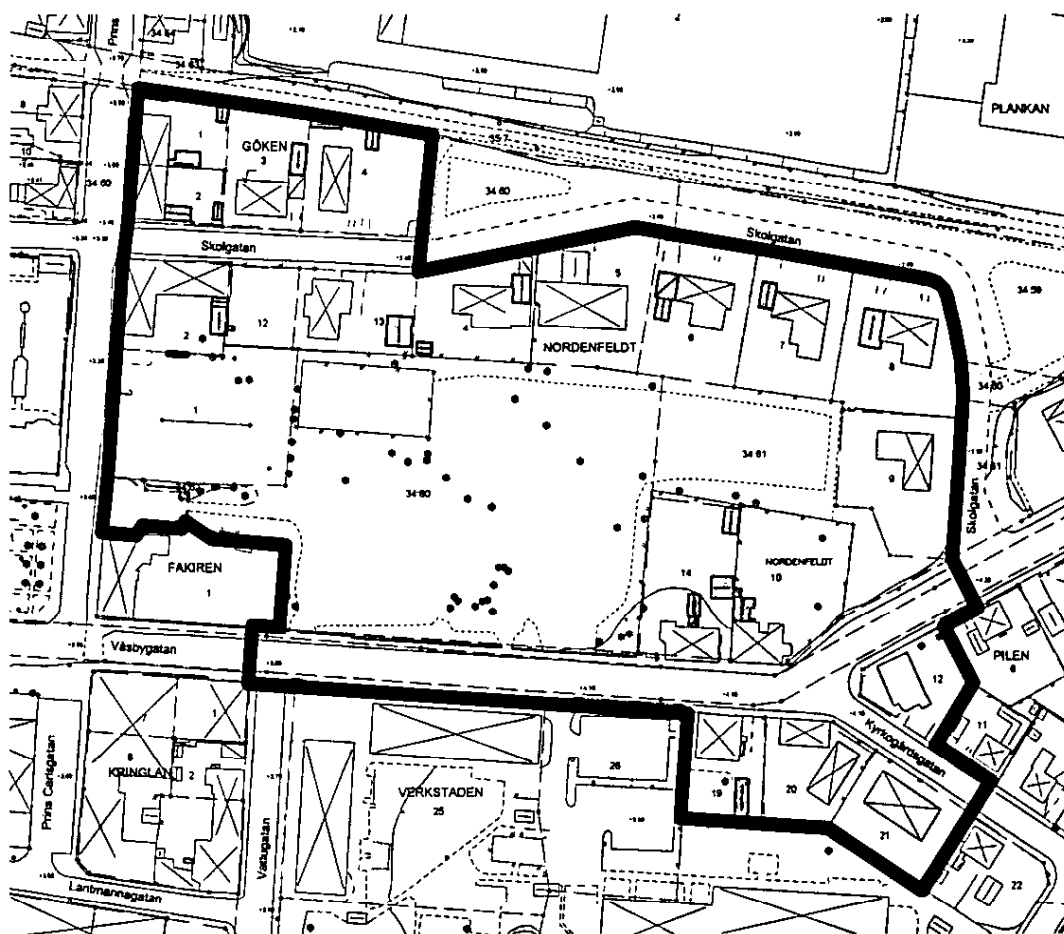
Enligt 6 kap 11 § miljöbalken skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen, finner att så är fallet.

Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därför genomförs inte ytterligare miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget på Höganäs Övre i stadens östra delar. Planområdet omfattar fastigheterna Verkstaden 19-21, Pilen 12, Nordenfeldt 1, 2, 4-10, 12-14, Göken 1-4 samt del av Höganäs 34:60, 34:61 och 34:62. Planområdets areal är ca 32 300 m².



Planområdet

Markägoförhållanden

Höganäs kommun äger fastigheterna Verkstaden 19, Nordenfeldt 1, Höganäs 34:60, 34:61 och 36:16. Övriga fastigheter inom planområdet är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

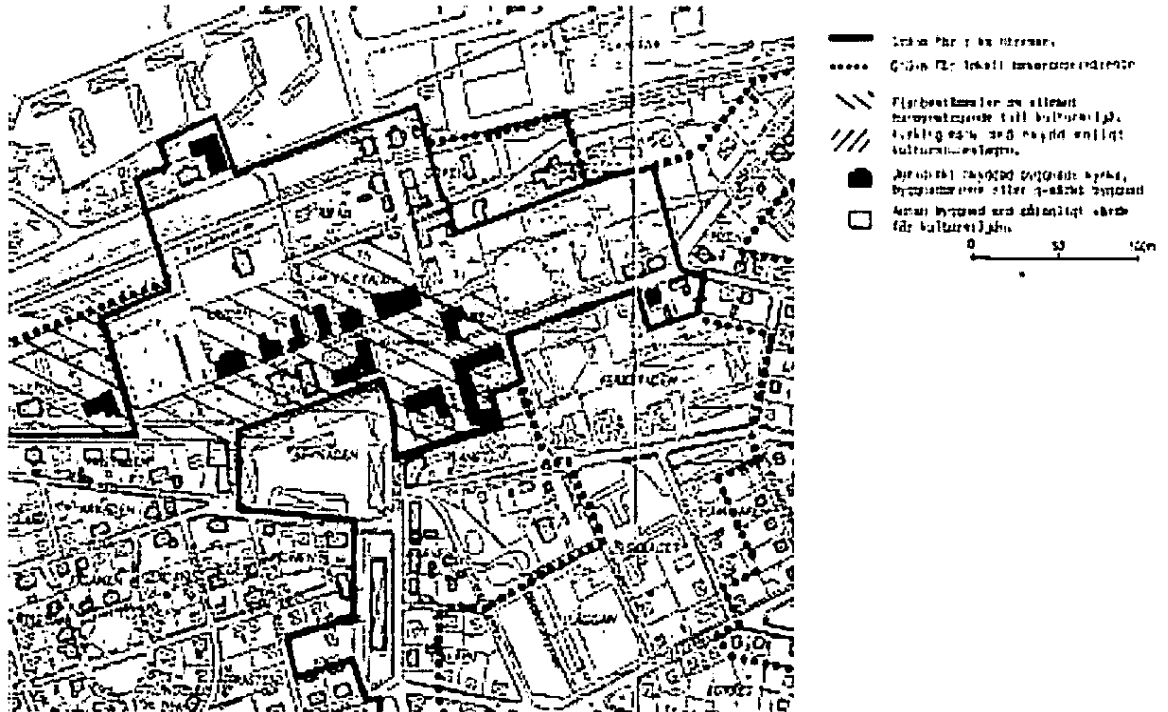
I Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002 och aktualiserad 2005, redovisas pågående markanvändning inom planområdet. I planen uttalas att arbetet med att stärka Höganäs som centralort skall intensifieras. Centrala delar får tillskott av bostäder och centrumfunktioner i övrigt. Gaturum, torg och parkmiljöer utformas på ett sammanhållet sätt och med hög kvalitet för att stärka Höganäs som boendets och näringslivets centralort i kommunen. Den fortsatta detaljplaneringen ska hantera kulturmiljön vid Höganäs övre i ett långsiktigt perspektiv.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och/eller lokalt bevarandebestånd för kulturmiljön. En stor del av byggnaderna har bedömts som "Annan byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön" enligt Kulturmiljöplan för Höganäs kommun från 1993.

Riksintressen

Större delen av planområdet ingår i området Höganäs övre, som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar Gruvtorget och angränsande byggnadsmiljöer och parker, norra delen av Tivolivången samt byggnads-

miljöer utmed Prins Carlsgatan och Väsbygatan. Riksintressets huvudsakliga kultur-
miljövärde är knutet till Höganäsbolagets patriarkaliska stads- och samhällsbyggande i
området under 1800-talet och 1900-talets början. Detaljplanen innebär att riksintresset
erhåller det skydd som saknas i nu gällande detaljplaner.



*Östra delen av riksintresset Höganäs övre med anslutande lokala bevarandeintressen
(Kulturmiljöplanen 1993). Sedan Kulturmiljöplanen gjordes har även börnhuset
Prins Carlsgatan-Skolgatan (Nordenfeldt 2, "Rydströmska gården") q-märkts.*

Detaljplaner

För planområdet gäller ett flertal detaljplaner. För samtliga planer har genomförandetiden
gått ut.

För fastigheterna Höganäs 34:60-62 (Kaptenens trädgård), Nordenfeldt 4-8, 12 och 13
samt Göken 1-4 gäller "Förslag till ändring av stadsplan för området kring Kaptenens
trädgård" (dp 6/63), som vann laga kraft 1963-05-30. För Kaptenens trädgård gäller
bestämmelsen allmän platsmark, park. För fastigheterna Nordenfeldt 4-8 och 13 samt
Göken 1, 2 och 4 gäller att fastigheterna endast får användas för bostadsändamål. Göken 3
får användas för bostadsändamål samt för mindre butik och hantverk. Fastigheterna får
inte vara mindre än 800 m² och huvudbyggnad och garage får inte uppta större areal än
160 resp. 20 m². Avvikelser härifrån får dock medges om förhållandena så kräver och ett
prydligt och enhetligt bebyggande av området därmed inte eftersätts. Högst en våning är
tillåten med högsta höjd 3,5 m. För fastigheten Nordenfeldt 12 gäller att marken inte får
bebyggas.

För fastigheterna Nordenfeldt 9, 10 och 14 samt Pilen 12 gäller "Förslag till ändring av
stadsplan för kv. Pilen, Bågen, Strået m fl" (dp 2/79), som vann laga kraft 1978-12-15.
Fastigheterna får användas endast för bostadsändamål. Huvudbyggnad skall uppföras
fristående. Endast en huvudbyggnad jämte ett uthus och ett garage får uppföras. Huvud-

byggnad får vara högst 125 m² och uthus och garage får uppta högst 40 m². Högst en våning är tillåten med högsta höjd 3,5 m.

För Verkstaden 19, 20 och 21 gäller "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Verkstaden och Tången" (dp 24/53), som vann laga kraft 1953-09-04. Fastigheterna får användas endast för bostadsändamål. Huvudbyggnad skall uppföras fristående. Högst en femtedel av fastighetsarean får bebyggas. Högst två våningar är tillåten med högsta höjd 7,6 m. Vind får därutöver inte inredas.

För fastigheten Nordenfeldt 1 gäller "Detaljplan för kv Kringlan, del av kv Nordenfeldt och del av kv Valkyrian" (dp 143/94), som vann laga kraft 1994-05-19. Fastigheten får användas för parkering och får inte bebyggas. För fastigheten Nordenfeldt 2 gäller samma detaljplan med ett tillägg "Ändring av detaljplan för Nordenfeldt 2 /Rydströmska", som vann laga kraft 1999-02-23. Fastigheten får användas för boende, handel, kontor samt föreningslokaler. Huvudbyggnaden på Nordenfeldt 2 får ha två våningar och flygelbyggnaden en våning. Huvudbyggnaden och flygelbyggnaden har skyddsbestämmelsen q, som bl a föreskriver förbud mot rivning.

Väsbygatan ingår som allmän platsmark, gata i "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Stallet m fl samt förslag till ny stadsplan för kvarteret Verkstaden m fl" (dp 56/37), som vann laga kraft 1937-04-23. Planbestämmelserna föreskriver gatuhöjder inom fastigheten Höganäs s:1, Väsbygatan.

Kyrkogatan ingår i "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för området norr om Kyrkogårdsvägen" (dp 7/63), som vann laga kraft 1963-06-18. Gatan redovisas både som allmän platsmark, gata och som allmän platsmark, park.

Fakiren 1, som gränsar i sydväst, ingår i ovan nämnda detaljplan 6/63. Samma detaljplan gränsar till planområdet i nordost. I öster gränsar ovan nämnda detaljplan 2/79. I söder gränsar ovan nämnda detaljplan 24/53. I väster gränsar ovan nämnda detaljplaner 143/94 och 56/37 samt detaljplan 50/85, som vann laga kraft 1985-07-28 och detaljplan 1/99, som vann laga kraft 1999-02-23. Det i norr gränsande gång- och cykelstråket är inte detaljplanelagt.

Fastighetsplaner

Ett flertal fastighetsplaner gäller inom planområdet. Dessa reglerar hur marken får indelas i tomter.

Planprogram

Planarbetet inleddes med ett program till detaljplan upprättades 2005-09-22 och programsamråd genomfördes i november 2005. Denna detaljplanen har upprättats enligt riktlinjerna i planprogrammet med beaktande av synpunkter inkomna under programsamrådet.

Detaljplanen har i förhållande till planprogrammet utvidgats med fastigheterna Göken 1-4, Nordenfeldt 1, 2, 4, 6-8, 12 och 13 samt del av Skolgatan, totalt ca 14 200 m². Planområdet utvidgades för att bättre ta tillvara den riksintressanta kulturmiljön på Höganäs övre, möjliggöra nybebyggelse på Nordenfeldt 1 samt reglera bebyggelsemiljön vid Skolgatan.

Förutsättningar

Kulturhistorisk byggnadsinventering

Till grund för detaljplanen ligger en inventering av planområdets bebyggelsehistoria och kulturmiljövärden samt bebyggelsens särdrag och värden. Inventeringen, upprättad december 2005 och reviderad september 2008 av stadsantikvarie Henrik Ranby, är bilagd denna planbeskrivning.

Historik och bebyggelsehistoria redovisas på sid 2-9 i inventeringen. Stadsplanequaliteter och stadsplanebrister beskrivs på sid 9. Fastigheterna Göken 1-4 beskrivs och värderas på sid 10-12, Nordenfeldt 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 och 14 på sid 14-21, Pilen 12 på sid 22 samt Verkstaden 19-21 på sid 22-25.

Planområdet består av 18 bebyggda fastigheter. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen finns inom 10 fastigheter med en- och tvåplansbyggnader i puts och tegel från 1800-talet och början av 1900-talet samt 5 fastigheter med tegelvillor i ett plan från 1960- och 1970-talen. Tre fastigheter med ordinär bebyggelse från 1970-talet och senare saknar kulturhistoriskt värde.

Användning av kvartersmark

Fastigheterna inom planområdet används idag i huvudsak för bostadsändamål. Pilen 12 nyttjas för förskoleverksamhet. På Verkstaden 19 finns den f d arbetarbostaden "Fyrkanten", som idag inrymmer kontor, bostad och en bevarad originallägenhet. Bostad samt gårdshus med kontor finns på Nordenfeldt 14. Byggnaderna på Nordenfeldt 2, Rydströmska gården", nyttjas för kontorsverksamhet.

Parkområden

Kaptenens trädgård är som helhet trädgårdshistoriskt och kulturhistoriskt värdefull, se vidare bilagd inventering, sid 12-13. Parken bär spår av en romantisk park från det sena 1800-talet med högvuxna volymskapande ädellövträd och gamla tegelmurspartier. I övrigt finns stora gräsmattor, en grusad tennisplan och vildvuxna buskage. De ursprungliga gångarna och terrasserna är borta liksom en grind, Kaptenens grind, vid entrén i väster. Entrégången och muren vid Kaptenens grind restaurerades under 2007. En tegelskulptur av konstnären Ulla Viotti uppfördes 2008. I samband med detta anlades också nya gångar i parken, med utgångspunkt tagen i 1890-talets gestaltning. I tegelmuren mot Väsbygatan finns två öppningar. Parken kan också nås från öster. Träden i parken inventerades avseende art, kondition, stamomfång, topphöjd m m under 2007.

Trafik och parkering

Delar av Väsbygatan, Skolgatan och Kyrkogårdsgatan ingår i planområdet. Gällande detaljplaner från 1979 och 1963 redovisar en ändrad sträckning av Väsbygatan resp. Kyrkogårdsgatan som inte har genomförts. Sträckningarna saknar funktion, är negativa från kulturmiljösynpunkt och är inte aktuella att genomföra.

Ett större område med samlad parkering finns på Nordenfeldt 1. Tidigare låg här det s k "Musikhuset", en tegellänga i en våning med tegeltäckt sadeltak.

I övrigt sker parkering på Väsbygatan och på tomtmark.

Nivåförhållanden

Området har små nivåskillnader med svag sluttning mot nordväst från ca + 4,2 m i öster där Skolgatan mynnar i Väsbygatan till ca + 3,4 m i nordväst.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas vid markningrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. kulturminneslagen. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden mm. Ett flertal gruvschakt finns i planområdets närhet.

Service

Gott utbud av offentlig och kommersiell service finns inom en kilometers avstånd från planområdet. Inom planområdet finns ett daghem i Pilen 12.

Kollektivtrafik

Stadsbuss går en gång i timmen från Gruvtorget strax väster om planområdet till centrum. Där går också regionbuss 225 Höganäs-Ängelholm och 227 Höganäs-Hjälmsht.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde.

Trafikbuller

Prins Carlsgatan trafikerades av 3 844 fordon per årsmedeldygn (f/åmd) enligt en mätning 2003. Väsbygatan trafikerades av 737 f/åmd enligt en mätning 2005.

Luftföroreningar

Från och med sommaren 2003 finns miljö kvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxider och kväveoxider, partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljökontor har 2002-2005 genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mätpunkt i Höganäs centralort. Kompletterande mätningar finns från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid.

Genomförda mätningar 2002-2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljö kvalitetsnormen. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värden för partiklar överskrider ibland normen. Med de här angivna värdena som grund kan konstateras att det inte finns några hinder beträffande luftföroreningar som gör att planen av den orsaken inte kan genomföras.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen är utbyggd inom planområdet.

Förändringar, planens innehåll

Allmänt

Detaljplanen värnar om skyddsvärda byggnadsmiljöer och skyddsvärd parkmiljö, möjliggör begränsad nybyggnadsmöjlighet samt verifierar befintlig gatusträckning.

Hela planområdet utgör en sådan kulturhistoriskt värdefull miljö som avses i 3 kap 12 § plan- och bygglagen.

Helt nya byggnader och tillbyggnader ska ha fasad av tegel eller puts på stenmaterial. Taktäckning ska vara oglaserat, enkupigt lertegel om inget annat föreskrivs. Där takkupor och takfönster medges ska de vara av mindre storlek, traditionellt utformade och anpassade till kulturmiljön. Vid utbyte av takmaterial ska oglaserat, enkupigt lertegel användas om inget annat föreskrivs.

För byggnader med skyddsbestämmelse (q-beteckning) gäller att befintliga byggnadshöjder,nockhöjder och taklutningar ska bibehållas. Uppgifter om dessa anges under respektive fastighet i denna planbeskrivning. Där tillbyggnad av q-betecknad huvudbyggnad medges ska denna volymmässigt underordnas huvudbyggnaden. Detta innebär att tillbyggnadens byggnadshöjd, taklutning och nockhöjd skall anpassas till den befintliga huvudbyggnaden och underordnas dess volym med beaktande av de kulturhistoriska värdena.

För byggnaderna på Nordenfeldt 4, 6, 7 och 8 vid Skolgatan, som enbart har varsamhetsbestämmelse (k-beteckning) gäller att taken skall vara låglutande och att befintliga nockhöjder ska bibehållas. Huvudbyggnadernas nockhöjder redovisas i denna planbeskrivning.

För byggnader utan vare sig skydds- eller varsamhetsbeteckning gäller en högsta byggnadshöjd av 3,5 m och taklutningen minst 25 och högst 45 grader.

Uthus och garage får ha en högsta byggnadshöjd om 2,8 m.

Skyddsbestämmelser

För Göken 1, 2 och 4, Nordenfeldt 2, 5, 10, 13 och 14, Pilen 12, Verkstaden 19 samt det äldre huset på Verkstaden 20 föreskrivs skyddsbestämmelser. Detta är en ändring i förhållande till gällande detaljplaner som, med undantag av Nordenfeldt 2, saknar skyddsbestämmelser.

Skyddsbestämmelserna innebär att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas, vilket gäller hela stommen och skorstenarna. Befintlig fasadgestaltning med muröppningar för fönster och ytterdörrar ska bevaras beträffande placering, mått och utförande i övrigt. Där tillbyggnad är möjlig skall den volymmässigt underordnas befintlig huvudbyggnad.

Kompletterande skyddsbestämmelser föreskrivs för vissa av byggnaderna, vilket redovisas i det följande under respektive fastighet.

Varsamhetsbestämmelser

För Göken 1, 2 och 4, Nordenfeldt 2, 5, 10, 13 och 14, Pilen 12, Verkstaden 19, det äldre huset på Verkstaden 20 samt för Nordenfeldt 4, 6, 7 och 8 föreskrivs varsamhetsbestämmelser. Detta är en ändring i förhållande till gällande detaljplaner, som saknar varsamhetsbestämmelser.

Generellt gäller att byggnad med varsamhetsbestämmelse ska vid alla förändringar behandlas varsamt, så att dess byggnadstekniska och kulturhistoriska värden kvarstår. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som anges i planbeskrivningen med bilaga ska särskilt beaktas vid ändring eller underhåll. Befintlig utformning, som avviker eller på annat sätt strider mot varsamhetsbestämmelserna, ska vid ändring eller utbyte anpassas till bestämmelserna.

För bebyggelsen från 1800-talet och tidigt 1900-tal gäller att där inget annat föreskrivs ska taktäckning vara oglaserat, enkupigt, gult lertegel och takkupor eller takfönster får inte anordnas i takfallet mot gatan. Vidare ska fasader vara putsade med traditionellt kalkbruk med slät ytputs samt avfärgade i traditionell ljus kulör. Fönster ska vid utbyte vara utåtgående, sidohängda av trä med fast mittpost och med fasta spröjsar utan synliga aluminiumdelar. Ytterdörrar ska vid utbyte vara av trä med traditionell utformning.

Kompletterande varsamhetsbestämmelser föreskrivs för vissa av byggnaderna, vilket redovisas i det följande under respektive fastighet.

Centrumverksamheter

Nordenfeldt 1

Detaljplanen innebär att en ny byggrätt för centrumverksamheter såsom bostäder, handel, kontor och föreningslokaler skapas på Nordenfeldt 1. Byggrätten utmed Prins Carlsgatan föreslås i princip på den mark, som fram till 1960-talet var bebyggd med en enplansbyggnad. Byggrätt för en flygelbyggnad föreslås i den norra delen av fastigheten. Detta är en ändring i förhållande till gällande plan, som föreskriver parkering på kvartersmark utan byggrätt.

Den nya byggnaden föreslås uppföras i en eller två våningar och stora krav ställs på utformningen så att byggnaden anpassas till den riksintressanta kulturmiljön. Högsta byggnadshöjd är 7,0 m och högstanockhöjd 11,0 m. Byggnaden ska ha sadeltak med 25 – 45 graders taklutning. Fasad ska utföras i kulturhistoriskt anpassat fasadtegel eller höganäsröd släpputs på stenmaterial. Taktäckning ska vara lergult taktegel. Takfot ska utföras murad och skjuta ut högst 20 cm från fasad och gavel. Byggnaden skall ha entre mot gatan, en symmetrisk fasad samt en lugn fönstersättning präglad av stående rektangulära former. Takkupor medges endast mot gård. Mot gata får finnas mindre och kulturhistoriskt anpassade takfönster.

Uthus får uppföras i den östra delen av fastigheten med högsta byggnadshöjd 2,8 m och fasad av tegel eller puts på stenmaterial.

Parkering sker i den östra delen av fastigheten.

Planbestämmelser föreskriver störningsskydd mot trafikbuller och att grundkonstruktion ska utföras radonskyddande.

Nordenfeldt 2

Nordenfeldt 2 får användas för centrumverksamheter såsom bostäder, handel, kontor och föreningslokaler i enlighet med gällande plan. Då fastigheten är fullt utnyttjad för bebyggelse, redovisas inga tillbyggnadsmöjligheter. Den f d skolgården redovisas som mark som inte får bebyggas.

För den skyddsvärda huvudbyggnaden med flygelbyggnad och det skyddsvärda uthuset föreskrivs skydds- och varsamhetsbestämmelser, se sid 7-8. Skyddsbestämmelserna föreskriver bl a att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas. Varsamhetsbestämmelserna reglerar bl a hur förändringar får ske. Detaljplanen innebär att gällande skyddsbestämmelser för huvudbyggnaden och flygelbyggnaden skärps samt att uthuset erhåller skyddsbestämmelser, vilket inte finns i gällande detaljplan.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnaden föreskriver att putslisters skall vid omputsning utföras lika dagens utformning. Fönster ska ha fast tvärpost.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för flygelbyggnaden föreskriver att taktäckning ska vara falsad plåt. Fasader ska vara av gult höganästegel. Fönster och ytterdörr, som är kulturhistoriskt anpassade, får tas upp i fasad mot gatan. Fönster ska ha fast tvärpost.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för uthuset föreskriver att fasader ska vara av gult höganästegel.

Huvudbyggnaden har byggnadshöjd 6,7 m,nockhöjd 10,4 m och taklutning 41 grader. Flygelbyggnaden har byggnadshöjd 3,3 m,nockhöjd 7,2 m och taklutning 42 grader. Uthuset har byggnadshöjd 2,8 m,nockhöjd 4,8 m och taklutning 42 grader. Mellan uthuset och flygelbyggnaden finns ett uthus med nockhöjd 2 m och taklutning 2 grader.

Användning anpassad till bebyggelsens kulturmiljövärden

Verkstaden 19 "Fyrkanten"

Bebyggelsen på Verkstaden 19 har så stora kulturmiljövärden att användningen av byggnaderna skall anpassas till kulturmiljövärdena. Användningsbeteckningen är Qm. Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Detta är en ändring i förhållande till gällande plan, som endast medger bostadsändamål. Byggrätterna begränsas till befintlig bebyggelse.

Skyddsbestämmelse föreskriver att huvudbyggnaden inte får rivas eller förvanskas, vilket gäller hela stommen och skorstenen. Befintlig fasadgestaltning med muröppningar för fönster och ytterdörrar samt yttertrappa av trä ska bevaras beträffande placering, mått och utförande i övrigt. Invändigt ska murstock och spis behållas. Den bevarade arbetarbostaden ska behållas i befintligt skick.

Skyddsbestämmelse föreskriver att uthuset inte får rivas eller förvanskas, vilket gäller hela stommen. Befintlig fasadgestaltning med muröppningar för fönster och ytterdörrar ska bevaras beträffande placering, mått och utförande i övrigt.

Varsamhetsbestämmelserna reglerar bl a hur förändringar i byggnaderna får ske, se sid 8.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnaden föreskriver att takkupor eller takfönster inte får finnas. Fasaderna ska vara murade av sandsten med fogar av kalkbruk.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för uthuset föreskriver att taktäckning även kan vara svart takpapp. Takkupor eller nya takfönster får inte finnas. Fasaderna ska vara putsade med kalkbruk med röd avfärgning.

Huvudbyggnaden har byggnadshöjd 5,9 m, nockhöjd 9,6 m och taklutning 32 grader. Uthuset har byggnadshöjd 3,3 m, nockhöjd 3,7 m och taklutning 14 grader.

För befintlig teleledning i den västra delen av fastigheten redovisas ett u-område.

Bostad, kontor och förskola

Pilen 12

Pilen 12 får användas för bostad, kontor och förskola, vilket är en ändring i förhållande till gällande detaljplan som endast medger bostadsändamål. Högst 35 % av den totala fastighetsarean får bebyggas. Detaljplanen möjliggör en tillbyggnad av huvudbyggnaden åt öster. Byggrätt för uthus redovisas i den sydöstra delen av fastigheten.

För den skyddsvärda huvudbyggnaden föreskrivs skydds- och varsamhetsbestämmelser, se sid 7-8. Skyddsbestämmelserna föreskriver bl a att byggnaden inte får rivas eller förvanskas och att tillbyggnad volymmässigt ska underordnas huvudbyggnad. Varsamhetsbestämmelserna reglerar bl a hur förändringar får ske.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnaden föreskriver att taktäckning ska vara svart takpapp, shingel eller fibercementskivor 40x40 cm. Kulturhistoriskt anpassade takfönster får finnas mot gatan. Fasader ska vara av gult höganästegel.

Huvudbyggnaden har byggnadshöjd 4,9 m,nockhöjd 8,1 m och taklutning 36 grader.

Bostäder och kontor

Nordenfeldt 10

Nordenfeldt 10 får användas för bostad och kontor, vilket är en ändring i förhållande till gällande detaljplan som endast medger bostadsändamål. 25 % av den totala fastighetsarean får bebyggas. Tillbyggnadsmöjlighet redovisas åt norr. Byggrätt för uthus redovisas i fastighetens nordvästra del. Byggrätt för garage/carport redovisas i fastighetens östra del.

Planbestämmelse föreskriver att nockhöjd på tillbyggnad ska vara minst 1,0 m lägre än nockhöjd på befintlig huvudbyggnad.

För den skyddsvärda huvudbyggnaden föreskrivs skydds- och varsamhetsbestämmelser, se sid 7-8. Skyddsbestämmelserna föreskriver bl a att byggnaden inte får rivas eller förvanskas och att tillbyggnad volymmässigt ska underordnas huvudbyggnad. Varsamhetsbestämmelserna reglerar bl a hur förändringar får ske.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnaden föreskriver att kulturhistoriskt anpassade takfönster får finnas mot gatan.

Huvudbyggnaden har byggnadshöjd 3,2 m, nockhöjd 6,9 m och taklutning 42 grader.

För gårdsflygeln i nordväst föreskrivs att taktäckning skall vara oglaserat, enkupigt, gult taktegel och fasaderna skall vara putsade.

Garage skall ha sadeltak med nock i byggnadens längdriktning. Taktäckning skall vara tegel eller svart takpapp.

Nordenfeldt 14

Nordenfeldt 14 får användas för bostad och kontor, vilket är en ändring i förhållande till gällande detaljplan som endast medger bostadsändamål. 25 % av den totala fastighetsarean får bebyggas. Tillbyggnadsmöjlighet redovisas åt norr. Byggrätt för uthus redovisas i den nordöstra delen av fastigheten.

Planbestämmelse föreskriver att nockhöjd på tillbyggnad ska vara minst 1,0 m lägre än nockhöjd på befintlig huvudbyggnad.

För den skyddsvärda huvudbyggnaden föreskrivs skydds- och varsamhetsbestämmelser, se sid 7-8. Skyddsbestämmelserna föreskriver bl a att byggnaden inte får rivas eller förvanskas och att tillbyggnad volymmässigt ska underordnas huvudbyggnad. Varsamhetsbestämmelserna reglerar bl a hur förändringar får ske.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnaden föreskriver att kulturhistoriskt anpassade takfönster får finnas mot gatan. Taktäckning kan även vara oglaserat, enkupigt, rött lertegel. Fasader ska vara av rött tegel. Putslister ska vid omputsning utföras lika dagens utformning.

Huvudbyggnaden har byggnadshöjd 3,3 m, nockhöjd 7,4 m och taklutning 45 grader.

Verkstaden 20

Verkstaden 20 får användas för bostad och kontor, vilket är en ändring i förhållande till gällande detaljplan som endast medger bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör att fastigheten kan delas i flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning föreskrivs för tillfart mm.

För den äldre, skyddsvärda byggnaden föreskrivs skydds- och varsamhetsbestämmelser, se sid 7-8. Skyddsbestämmelserna föreskriver bl a att byggnaden inte får rivas eller förvanskas. Varsamhetsbestämmelserna reglerar bl a hur förändringar får ske.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för den äldre byggnaden föreskriver att taktäckning även kan vara oglaserat, enkupigt, rött lertegel.

Den äldre byggnaden har byggnadshöjd 2,6 m,nockhöjd 6,1 m och taklutning 48 grader.

För den nyare byggnaden gäller bestämmelser om takkupor m m, som redovisas på sid 7.

Bostäder

Göken 1

Göken 1 får användas för bostadsändamål. 40 % av den totala fastighetsarean får bebyggas. Detaljplanen möjliggör en tillbyggnad av huvudbyggnaden åt öster. Byggrätt för befintliga uthus redovisas.

För den skyddsvärda huvudbyggnaden med gårdsflygel och det skyddsvärda uthuset i nordväst föreskrivs skydds- och varsamhetsbestämmelser, se sid 7-8. Skyddsbestämmelserna föreskriver bl a att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas och att tillbyggnad volymmässigt ska underordnas huvudbyggnad. Varsamhetsbestämmelserna reglerar bl a hur förändringar får ske.

Kompletterande skyddsbestämmelse för huvudbyggnaden föreskriver att fasaddetaljer och yttertrappa av höganäskeramik ska bevaras.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnaden föreskriver att putslisters skall vid omputsning utföras lika dagens utformning. Fönster ska ha fast tvärpost.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för uthuset föreskriver att taktäckning ska vara svart takpapp eller svarta fibercementskivor. Fasader ska ha stänkt ytputs.

Huvudbyggnaden har byggnadshöjd 4,4 m,nockhöjd 7,7 m och taklutning 36 grader. Gårdsflygeln har byggnadshöjd 3,2 m,nockhöjd 3,4 m och taklutning 6 grader. Uthuset har byggnadshöjd 2,1 m,nockhöjd 2,4 m och taklutning 17 grader.

Göken 2

Göken 2 får användas för bostadsändamål. 45 % av den totala fastighetsarean får bebyggas. Detaljplanen möjliggör en tillbyggnad av huvudbyggnaden åt öster. Byggrätt för uthus redovisas 5 m in från gatan, dvs norr om befintligt uthus, för att möjliggöra en bilplats framför uthuset. Befintligt uthus får dock behållas förutsatt att inga bygglovpliktiga åtgärder vidtas på detta.

För den skyddsvärda huvudbyggnaden med gårdsflygel föreskrivs skydds- och varsamhetsbestämmelser, se sid 7-8. Skyddsbestämmelserna föreskriver bl a att byggnaden inte får rivas eller förvanskas och att tillbyggnad volymmässigt ska underordnas huvudbyggnad. Varsamhetsbestämmelserna reglerar bl a hur förändringar får ske.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnaden föreskriver att fasader ska ha stänkt ytputs. Putslistor skall vid omputsning utföras lika dagens utformning.

Huvudbyggnaden har byggnadshöjd 3,6 m,nockhöjd 6,8 m och taklutning 35 grader. Gårdsflygeln har byggnadshöjd 3,0 m,nockhöjd 3,5 m och taklutning 13 grader.

Göken 3

Göken 3 får användas för bostadsändamål, vilket är en ändring i förhållande till gällande detaljplan som medger bostadsändamål, mindre butik och hantverk. 30 % av den totala fastighetsarean får bebyggas. Bestämmelser om fasadmaterial, takkupor m m redovisas på sid 7.

Göken 4

Göken 4 får användas för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör en tillbyggnad av huvudbyggnaden åt norr. Byggrätter för befintliga uthus redovisas.

För den skyddsvärda huvudbyggnaden och det skyddsvärda uthuset i nordost föreskrivs skydds- och varsamhetsbestämmelser, se sid 7-8. Skyddsbestämmelserna föreskriver bl a att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas. Varsamhetsbestämmelserna reglerar bl a hur förändringar får ske.

Kompletterande varsamhetsbestämmelser för huvudbyggnaden föreskriver att taktäckning kan vara svarta fibercementskivor eller svart takpapp. Kulturhistoriskt anpassade ljusinsläpp får finnas på taket. Fasader ska ha stänkt ytputs.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för uthuset föreskriver att fasader ska ha stänkt ytputs.

Huvudbyggnaden har byggnadshöjd 3,6 m,nockhöjd 6,6 m och taklutning 39 grader. Uthusets byggnadshöjd är 2,3 m,nockhöjd 3,3 m och taklutning 30 grader.

Nordenfeldt 4, 6, 7 och 8

Nordenfeldt 4, 6, 7 och 8 får användas för bostadsändamål. På Nordenfeldt 4 får 30 % av den totala fastighetsarean bebyggas. På Nordenfeldt 6-8 får 25 % av den totala fastighetsarean bebyggas. Fasadernas utformning mot Skolgatan skall bevaras. Plank eller mur får ej finnas mot Skolgatan.

För den miljömässigt värdefulla bebyggelsen föreskrivs varsamhetsbestämmelser, se sid 8.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse föreskriver att takfot ska vara en brunmålad träarg lika dagens utformning. Fönster ska vara av trä utan spröjsar samt brunmålade. Tegelfasad som är synlig från Skolgatan får inte vara putsad eller övermålad.

Särskild bestämmelse föreskriver att vid tillbyggnad ska takfot utföras med en brunmålad träarg lika dagens utformning och fönster ska vara av trä utan spröjsar samt brunmålade.

Huvudbyggnaderna på Nordenfeldt 4, 6, 7 och 8 har platta tak mednockhöjd 3,3 m, 3,8 m, 3,5 m resp. 3,6 m.

Nordenfeldt 5

Nordenfeldt 5 får användas för bostadsändamål. Byggrätten begränsas till befintlig bebyggelse. Plank eller mur får ej finnas mot Skolgatan.

All bebyggelse är skyddsvärd och skydds- och varsamhetsbestämmelser föreskrivs, se sid 7-8. Skyddsbestämmelserna föreskriver bl a att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas. Varsamhetsbestämmelserna reglerar bl a hur förändringar får ske.

Särskild skyddsbestämmelse föreskriver att trädgårdsanläggningen närmast Skolgatan ska bevaras med tuktade träd, häckar och buskpartier samt markbeläggning av gatsten. Åtgärder för att underlätta skötseln får vidtagas. Efter erhållet marklov kan träd- och buskarterna ändras förutsatt att karaktären behålles.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse föreskriver att fönster ska vara av trä utan spröjsar samt brunmålade. Tegelfasader får inte putsas eller övermålas.

Huvudbyggnaden har platt tak mednockhöjd 3,9 m. Två markerade skorstenar har totalhöjd 5,4 m.

Nordenfeldt 9

Nordenfeldt 9 får användas för bostadsändamål. 25% av den totala fastighetsarean får bebyggas. Bestämmelser om fasadmaterial, takkupor m m redovisas på sid 7.

Nordenfeldt 13

Nordenfeldt 13 får användas för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör en tillbyggnad av huvudbyggnaden åt sydost. Byggrätt för uthus redovisas för befintligt garage. Plank eller mur får ej finnas mot Skolgatan.

För den skyddsvärda huvudbyggnaden föreskrivs skydds- och varsamhetsbestämmelser, se sid 7-8. Skyddsbestämmelserna föreskriver bl a att byggnaden inte får rivas eller förvanskas och att tillbyggnad volymmässigt ska underordnas huvudbyggnad. Varsamhetsbestämmelserna reglerar bl a hur förändringar får ske.

Kompletterande varsamhetsbestämmelse för huvudbyggnaden föreskriver att taktäckning även kan vara oglaserat, enkupigt, rött lertegel. Kulturhistoriskt anpassade ljusinsläpp får finnas på taket.

Huvudbyggnaden har byggnadshöjd 4,0 m, nockhöjd 8,5 m och taklutning 49 grader.

Verkstaden 21

Verkstaden 21 får användas för bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör att fastigheten kan delas i flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning föreskrivs för tillfart mm. Enligt generell planbestämmelse föreskrivs att vid utbyte av takmaterial ska oglaserat, enkupigt lertegel användas. Bestämmelser om takkupor m m redovisas på sid 7.

Parkmark

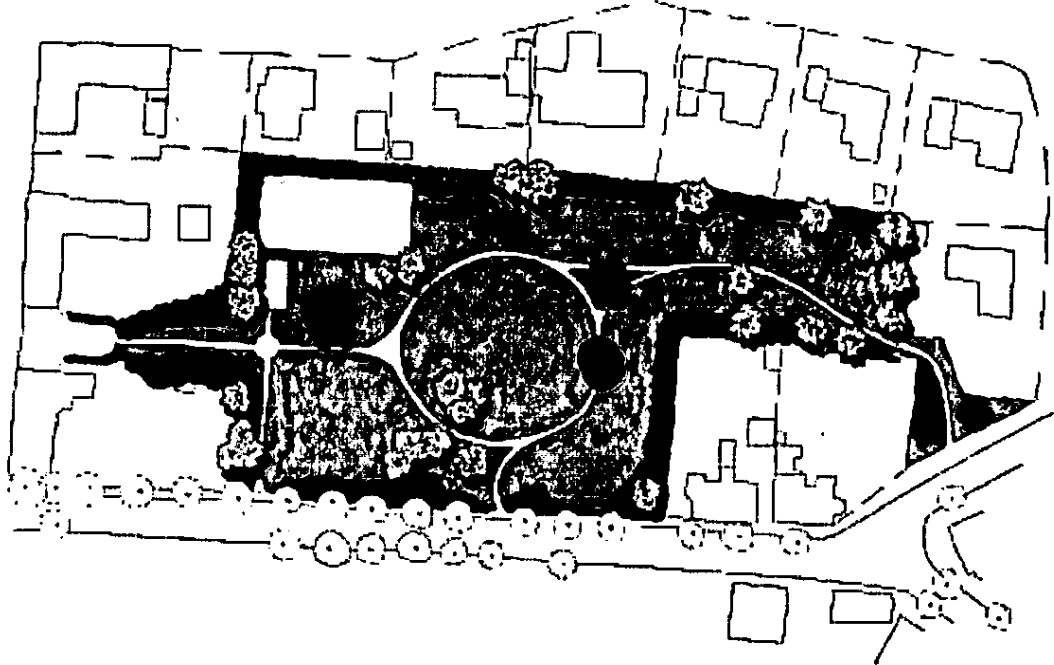
Kaptenens trädgård är trädgårdshistoriskt och kulturhistoriskt värdefull.

Varsamhetsbestämmelser föreskriver att parken skall vårdas och utvecklas med utgångspunkt från 1890-talets utseende. Detta avser såväl träd som gångsystem.

De skyddsvärda träden äkta kastanj, *Castanea sativa*, och sötkörsbär, *Prunus avium*, får inte fällas, utan ska bibehållas och vårdas. Utvidgad lovplikt föreskriver att marklov krävs för

fällning av träden. Detta kan vara fallet om träden skadas och de ska i så fall ersättas med liknande träd av art och på plats som är teknisk och biologiskt möjlig.

Murpartierna vid Kaptenens grind väster får inte rivas utan ska bibehållas och vårdas. Utbredningen framgår av karta på sid 13 i bilagd inventering.



Kaptenens trädgård, skissen illustrerar hur parken kan utvecklas

För att säkra beståndet av hästkastanj, *Aesculus hippocastanum*, i nuvarande tomtgräns mellan Höganäs 34:60 och Nordenfeldt 1 föreslås att parken utvidgas 5 m åt väster och 5 m åt norr. Detta är en ändring i förhållande till gällande plan, som här anger parkering på kvartersmark.

En entré in i parken från öster bör anordnas.

Gator och trafik

Väsbygatan och Kyrkogårdsgatan betecknas i lokalgata i planen och befintlig gatusträckning verifieras genom planen. På illustrationskartan redovisas en ny alléplantering vid Väsbygatan och en komplettering av alléplanteringen vid Kyrkogårdsgatan.

Parkering

Parkering föreslås ske på Väsbygatan och på kvartersmark.

Störningar

Gällande riktvärden för trafikbuller får inte överskridas vid nybyggnad. Detta innebär att ekvivalenta ljudnivån inomhus inte får överskrida 30 dB(A). Maximal ljudnivå inomhus nattetid får inte överstiga 45 dB(A). Trafikbullernivån får inte överstiga 55 dB(A) ekvivalent nivå samt 70 dB(A) maximalnivå på uteplatser.

En bestämmelse i detaljplanen föreskriver att grundkonstruktion ska utföras radonskyddande.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningsnät för vatten, dagvatten, avlopp, el och tele.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Verkan på fastighetsplan

Gällande fastighetsplaner upphävs i de delar de är belägna inom planområdet.

Utökad lovplikt

Bygglovplikten utökas till att gälla för utbyte av tak- eller fasadmateriäl. Bygglov krävs även för omfärgning av fasader och utvändiga snickerier. Inom med q och k betecknad byggnad krävs bygglov för utbyte eller komplettering av fönster, ytterdörrar, portar, omfattningar och takdetaljer. Inom med q betecknad byggnad krävs bygglov för ändring av planlösning, som berör bärande stomme, samt för ändring av skorstenar. Bygglov krävs för uppförande av plank eller mur. Marklov krävs för fällning av med n betecknat träd. Marklov krävs för borttagning av tuktade träd, häckar och buskar samt markbeläggning av gatsten inom med q5 betecknat område.

Konsekvenser av planens genomförande

Planområdet är ianspråktaget för bebyggelse och park.

Planen värnar om del av riksintresset för kulturmiljövård Höganäs övre och säkrar kulturhistoriska värden genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planen beräknas inte ge ökad trafik eller störning då verksamheterna är befintliga och planen endast medger en ny byggrätt på Nordenfeldt 1 och begränsade tillbyggnadsmöjligheter på en del av de övriga fastigheterna.

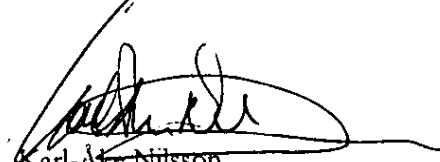
Detaljplanen uppfyller miljömålen för riksintresse och god bebyggd miljö.

Medverkande tjänstemän

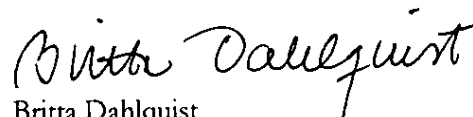
Stadsantikvarie Henrik Ranby, Höganäs kommun
Planarkitekt Jenni Wehrmann, Höganäs kommun
Planarkitekt Stina Hellman, Höganäs kommun

2008-05-29, rev 2008-09-25 och 2009-02-06

HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN


Karl-Ake Nilsson
Planchef

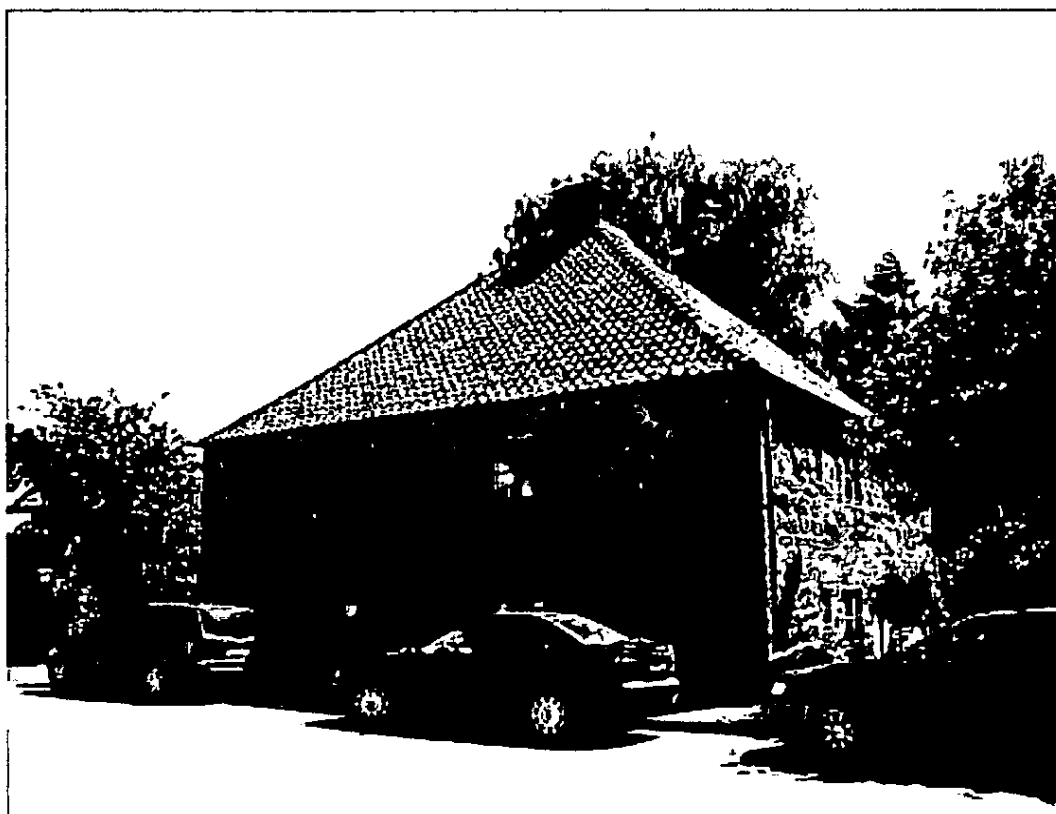
ArkitektBolaget
DAHLQUIST - LARSSON


Britta Dahlquist
Arkitekt SAR/MSA

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGAKRAFTHANDLING

Detaljplan för
Verkstaden 19, 20 m fl i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program med samrådsredogörelse, programskedet

Plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser och illustration, skala 1:1000

Planbeskrivning med bilaga kulturhistorisk byggnadsinventering

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse, planskedet

Utlåtande

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2008-05-29, reviderats 2008-09-25 och 2009-02-06

antagits av KF: 2009-03-26

vunnit laga kraft: 2010-12-22

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planarbetet syftar till att värna om del av riksintresset för kulturmiljövård Höganäs övre genom att skydda skyddsvärda byggnader och park. Begränsad nybyggnadsmöjlighet föreslås för vissa bebyggda fastigheter. På fastigheten Nordenfeldt 1 skapas byggrätt för byggnad med krav på stor anpassning till kulturmiljön.

Planarbetet sker med normalt planförfarande.

Höganäs kommun äger fastigheterna Verkstaden 19, Nordenfeldt 1, Höganäs 34:60, Höganäs 34:61 och Höganäs 36:16. Övriga fastigheter är privatägda.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom och i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

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

Genomförandet av detaljplanen vad avser åtgärder på allmän platsmark och kommunägd kvartersmark sker på initiativ av Höganäs kommun. Genomförandet av detaljplanen vad avser åtgärder på privatägd fastighet sker på initiativ av respektive fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under våren 2009.

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Därefter finns det ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tekniska frågor

Bebyggelse

Byggrätterna inom planområdet är byggklara direkt.

Tekniska anläggningar

De allmänna ledningsnäten för vatten-, avlopps- och elförjningen är redan utbyggda.

Den allmänna platsmarken är redan utbyggd.

Fastighetsrättsliga frågor

Genom särskild planbestämmelse upphävs de delar av gällande fastighetsplaner som ligger inom planområdet.

Detaljplanen innebär att Verkstaden 20 och 21 kan indelas i flera fastigheter förutsatt att gemensamhetsanläggningar för tillfart mm bildas.

Genom fastighetsreglering mellan Nordenfeldt 1 och Höganäs 34:60 kan tomt för nybyggnad bildas.

Tillfart till Fakiren 1 sker idag på parkmark över fastigheten Höganäs 34:60. Detaljplanen innebär ingen förändring i detta avseende.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

Ekonomiska frågor

Höganäs kommun svarar för kostnader för anläggningsarbeten på Väsbygatan och Kaptenens trädgård.

Kostnader vid bebyggandet av Nordenfeldt 1 regleras i kommande exploateringsavtal.

Kostnader för planarbete mm tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

Övrigt

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Allmänt gäller att om fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Utökad lovplikt

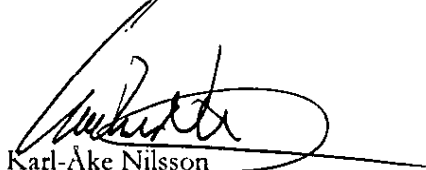
Bygglovplikten utökas till att gälla för utbyte av tak- eller fasadmaterial. Bygglov krävs även för omfärgning av fasader och utvändiga snickerier. Inom med q och k betecknad byggnad krävs bygglov för utbyte eller komplettering av fönster, ytterdörrar, portar, omfattningar och takdetaljer. Inom med q betecknad byggnad krävs bygglov för ändring av planlösning, som berör bärande stomme, samt för ändring av skorstenar. Bygglov krävs för uppförande av plank eller mur. Marklov krävs för fällning av med n betecknat träd. Marklov krävs för borttagning av tuktade träd, häckar och buskar samt markbeläggning av gatsten inom med q5 betecknat område.

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt Stina Hellman, Höganäs kommun
Exploateringschef Ulf Andersson, Höganäs kommun

2008-05-29, rev. 2008-09-25 och 2009-02-06

HÖGANÄS KOMMUN
PLANAVDELNINGEN


Karl-Åke Nilsson
Planchef

ArkitektBolaget
DAHLQUIST - LARSSON


Britta Dahlquist
Arkitekt SAR/MSA

Kommentar: Synpunkterna berör förhållanden som inte regleras i detaljplanen utan beaktas i annat sammanhang.

Länsstyrelsen (ink 2008-12-09) Förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Fastighetsägare Nordenfeldt 7 (ink 2008-12-09) Vill kunna bygga carport framför garaget i samma stil som huset.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör inte byggande av carport framför garaget. Synpunkten är inte tillgodosedd i plan.

Sammanfattande kommentar

Planförslaget har efter utställningen ändrats och kompletterats avseende byggrätt för och utformning av garage på Nordenfeldt 10. Dessutom har skyddsbestämmelsen för trädgårdsanläggningen på Nordenfeldt 5 förtydligats. Ändringarna är inte av den omfattningen att ny utställning erfordras.

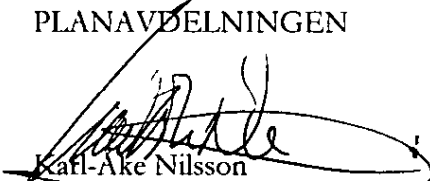
Kvarstående synpunkter

Följande sakägare har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Ägarna till fastigheten Nordenfeldt 5
- Ägarna till fastigheten Nordenfeldt 7
- Ägarna till fastigheten Nordenfeldt 10
- Ägarna till fastigheten Nordenfeldt 14
- Ägarna till fastigheten Pilen 6

2009-02-04

PLANAVALDELNINGEN


Karl-Ake Nilsson
Planchef

Stina Hellman
Planarkitekt