



Akt nr:
1284 - P07 / 349

AU\$1284-P07/349

Upprättade år 2007	Ärendenummer M0778
Ärende Detaljplan för del av Höganäs 36:16	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...1... band

...29... numrerade sidor

...-... inneliggande kartor

...1... andra kartor *p3*

1284-P07/349



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

2006-04-21

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN	
SKÅNE LÄN	
Ink	2007-01-05
Dnr	M0778

MEDDELANDE LAGA KRAFT

**Detaljplan för del av Höganäs 36:16 i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2006-03-15 § 96 antagit detaljplan för del av Höganäs 36:16 i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 14 april 2006.

Planavdelningen

Karl-Ake Nilsson

planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Detaljplan för
del av Höganäs 36:16 i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2006-02-01

redaktionella ändringar: 2006-03-01

antagits av BN: 2006-03-15

vunnit laga kraft: 2006-04-14

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra handel i befintligt korsvirkeshus på Kullagatan 46, del av Höganäs 36:16, samt att skydda dess kulturhistoriska värden. Vidare möjliggör planen uppförandet av uthusbyggnader på fastigheten.

Bakgrund

Byggnadsnämnden har 2006-01-19 uppdragit åt planavdelningen att ny plan ska upprättas för del av Höganäs 36:16.

Miljöaspekter

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

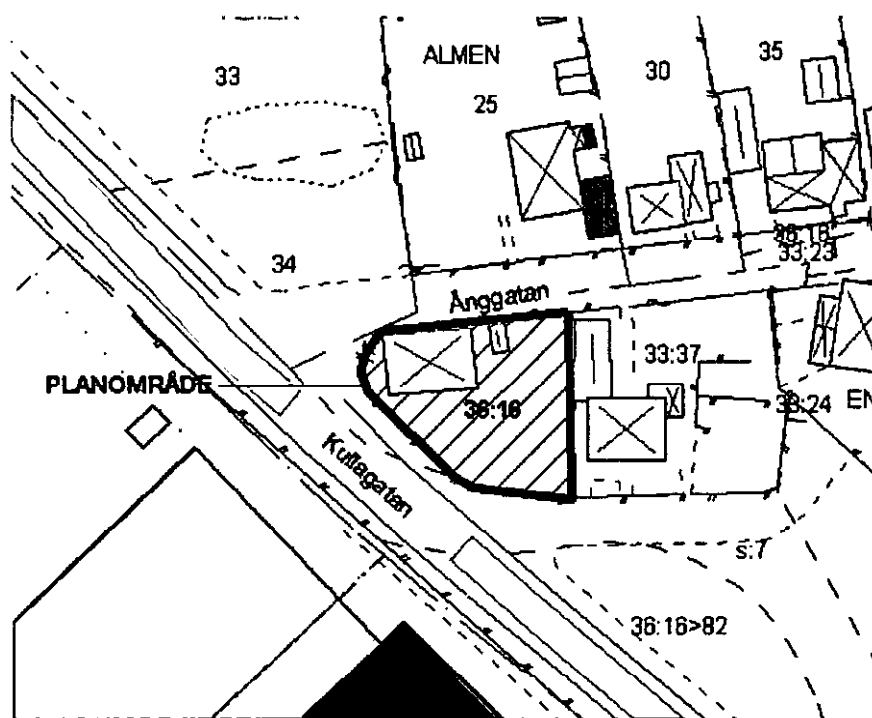
Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 §

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 5 kap 18 § skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken (MB).

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

Plandata

Planområdet ligger i den norra delen av Höganäs i hörnet Kullagatan-Ånggatan. Området motsvarar den tomtplats på 577 m², som genom planen ska ges möjlighet att bilda en egen enskild fastighet.



Markägoförhållanden

Planområdet ingår i den kommunala fastigheten Höganäs 36:16. Kommunstyrelsens arbetsutskott har fattat beslut om att föreslå kommunstyrelsen att sälja den aktuella delen enligt upprättat köpeavtal. Kullabygdens Byggnadsvård är tänkt som köpare av området.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Föreslagen planändring strider inte mot översiktsplan för Höganäs kommun, antagen 2002.

Detaljplan

Gällande detaljplan 1959-06-29 redovisar planområdet som parkmark. Syftet med denna detaljplan var att bredda och rätta ut Kullagatan. Den var tidigare smal och krokig. I planen markerades ett antal intilliggande bostadsfastigheter med beteckningen allmän plats, park.

Kullagatan är numera utbyggd i den omfattning som behövs. Den parkmark som lades ut i planen har inte längre något berättigande i de delar parkmarken ligger över enskilda tomter. En eventuell framtida ny väg norrut mot Nyhamnsläge berör ej det här aktuella planområdet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark och vegetation

Markområdet som planläggs och som genom planläggningen ska ges förutsättningar att bilda en egen fastighet är en för närvarande etablerad tomtplats. Den föreslagna plangränsen sammanfaller till största delen med det spjälstaket som nu inhägnar tomtplatsen. I anslutning till staketet växer ett antal större träd som också utgör en naturlig avgränsning av tomten. Tomten i övrigt har inga kvaliteter utöver vad som är allmänt förekommande i området.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena är inte utredda inom området.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området.

Radon

Höganäs ligger inom låg- eller normalriskområde. Vid nybyggnad på tomten krävs inga särskilda skyddsåtgärder.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns på aktuell fastighet. Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markgrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tagas med länsstyrelsen enligt 2 kap. i lag (1988:950) om kulturminnen mm.

Bebyggelse

Inom planområdet finns en tidigare bostadsbyggnad uppförd i korsvirke. Den har nyligen skadats i samband med brand och det är kommunens mening att den ska återuppföras till ursprungligt skick och då användas för handel. Planbestämmelserna

ska innehålla krav på skydd för korsvirkesbyggnaden, och att denna inte får rivas eller förvanskas.

På tomtplatsen finns även ett mindre skjul som får anses vara en del av sammanhanget och därför bör kunna finnas kvar. Skicket på det är dåligt, varför en omfattande renovering behövs. I samband därmed har önskemål framförts av köparen om att flytta detsamma till en plats en meter från gränsen till fastigheten Höganäs 33:37. Berörd granne har lämnat sitt medgivande till detta. Mellan gränsen i öster och korsvirkeshuset ges en byggrätt för ett nytt uthus på 40 m², vilket har bedömts erforderligt för den kommande verksamheten.

Tillgänglighet

Eftersom planområdet har mycket små nivåskillnader är det lätt att tillgodose kraven på tillgänglighet.

Huvudbyggnadens tillgänglighet får provas i samband med bygglov, varvid kraven på tillgänglighet får vägas mot intresset att skydda byggnadens kulturhistoriska värde.

Historik

Söder om tomten gjorde Kullagatan under 1800-talet en krök mot öster, som idag motsvaras av en öppen gräsplan. Anledningen till denna krök var att vägen gick runt om gruvschaktet "Besväret", ur vilket stenkol bröts 1818-1821 och 1860-1880.

Kullagatan var under senare delen av 1800-talet bebyggd med bostadshus på ömse sidor.

Med hänsyn till korsvirkesteknik och husets allmänna utseende är det rimligt att anta att det är byggt omkring 1860-70. Möjligen kan dess tillkomst knytas till kolbrytningen i schakt Besväret 1860-1880.

Huset återfinns inte på 1867 års karta över Stenkolsbolagets ägor. Gränsen för kartan går precis utanför i Kullagatan. Däremot finns huset med uthus redovisat på 1910 års Höganäskarta. Det har då ett mindre uthus i öster och en veranda på den östra gaveln. På registerkartan från 1929 har tomten litt hr. och på en fastighetskarta från 1930 har huset även en veranda mot Ånggatan.

Huset tillhörde Höganäsbolaget och hade nr 189. Från 1941 finns ett bygglov, huset genomgick då en större renovering. Därefter har huset inte förändrats nämnvärt.

Huset har tidigare betecknats stadsäga 1144 och Höganäs 31:320 och ingår idag i Höganäs 36:16. Det har överlämnats till kommunen som gåva från Höganäs AB.

Efter planändringen 1959 förvärvades huset av Höganäs kommun, som upplåtit det för socialförvaltningen. I september 2005 skadades hus och uthus av tre anlagda bränder.

Beskrivning

Tomten med adress Kullagatan 46 består förutom av nämnda korsvirkeshus av en trädgård med gräsmatta, flaggstångsfundament och höganäsplattor omgärdad av spjälstaket. Huset mäter 12 x 7,70 meter och har en korsvirkesstomme med 10 fack på långsidorna och 6 på gavlarna.

Korsvirkesstommen av ek har tegelfyllningar i gulrött tegel och invändig "förskalning" (lersten på högkant). Fönstren är traditionella träfönster med mittpost, spröjs, smidda hörnjärn/gångjärn av 1800-talsmodell, enkelbågar, och lösa innanfönster. Gavelröstena består av brunmålad locklistpanel, delvis med profilerade lock. Vindskidorna är figursågade. Taket är täckt med gulmelerade enkupiga tegelpannor, lagda i bruk på öppen läkt. Huset har en tegelskorsten.

Husets planlösning omfattar två bostadsrum i söder. I norr ligger från väster till öster förstuga med toalett, kök, vindstrappa och tvättstuga. I källaren med ingång från östra gaveln finns papprum och skafferi. Vinden är inredd med en enkel vindskammare i öster.

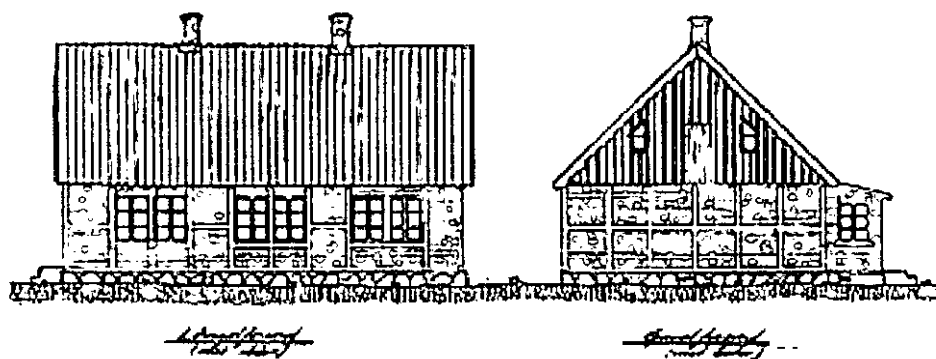
Invändigt har byggnaden trägolv, profilerade dörrfoder, elsystem med kuloledningar och bakelitströmbrytare, synliga bjälkar i taken, köksinredning från 1900-talets mitt kompletterad under 1950-1960-talet.

Planlösningen har förändrats något genom att en vägg i det största rummet tagits bort. Vidare finns spår av en vindstrappa vid östra gaveln.

Byggnadskultur

Byggnadens utseende vid dess tillkomst omkring 1860-70 finns inte dokumenterat. Däremot finns en bygglovritning från år 1941. Fram till dess skedde sannolikt inga större förändringar och av ritningen framgår att byggnaden härafter har bibehållit sin ursprungliga karaktär.

Huset är upptaget som enskilt bevarandeobjekt i Kulturmiljöplanen 1993. Belägg finns för att en mindre veranda tidigare funnits på gaveln mot Kullagatan. En sådan mindre veranda bör kunna återuppföras och därmed rymmas inom den föreslagna planbestämmelsen q, som gäller för hela huvudbygganden.



Bygglövsritning 1941 (§38/41)

Gator och trafik

Kullagatan är en huvudväg med genomfartstrafik. Angöring till fastigheten ska kunna ske från Ånggatan. Utfartsförbud läggs därför utmed fastighetsgränsen mot Kullagatan och mot den söder om fastigheten liggande samfälligheten s:7.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns utmed Kullagatan.

Parkering, varumottagning

Tomtens läge och storlek medger inte någon verksamhet i större skala. Kundparkering ska i första hand anordnas på kvartersmark. Varuleverans får ske på angränsande gatumark.

Störningar

Inga störningar på omgivningen får ske från verksamheten på tomten.

Konsekvenser av planens genomförande

Plangenomförandet innebär inga förändringar i förhållande till den pågående markanvändningen. Den i gällande detaljplan utlagda parkmarken har aldrig kommit till utförande.

Genom planen ges det möjlighet att bevara en från kulturmiljösynpunkt värdefull byggnad och samtidigt få en användning för denna som gör att kvaliteterna i området förstärks.

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt Rebecka Petersson, planavdelningen

Stadsantikvarie Henrik Ranby, planavdelningen

Planavdelningen



Karl-Åke Nilsson

Planchef

Bolander Arkitektkontor



Staffan Bolander

Arkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

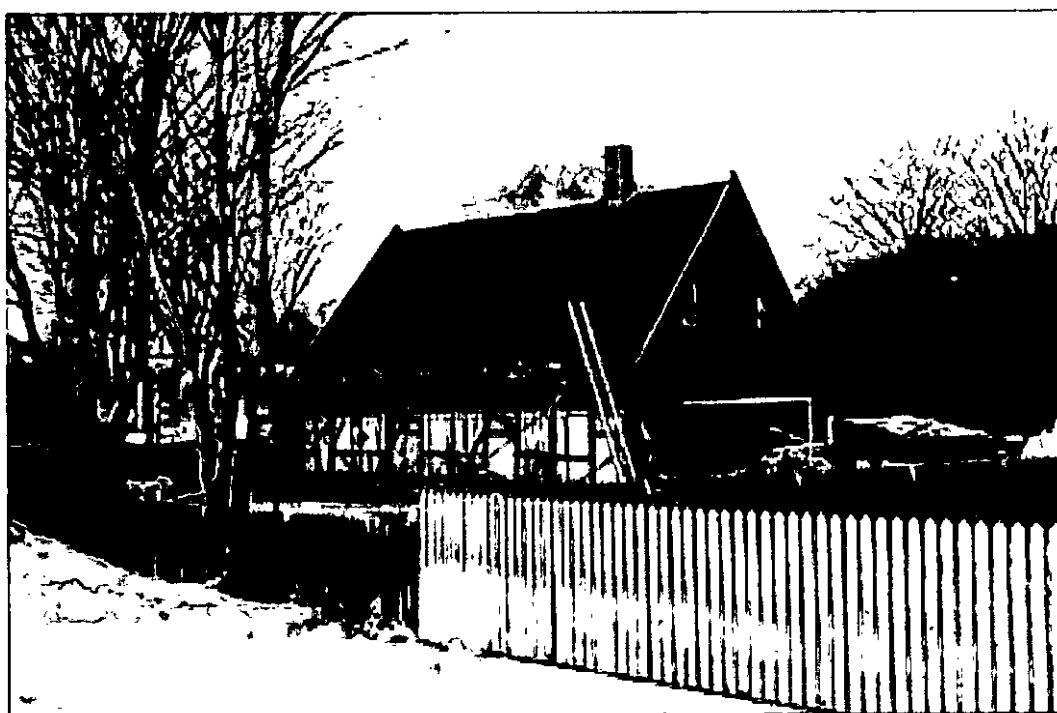
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Detaljplan för

del av Höganäs 36:16

Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2006-02-01

redaktionella ändringar: 2006-03-01

antagits av BN: 2006-03-15

vunnit laga kraft: 2006-04-14

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra handel i befintligt korsvirkeshus på Kullagatan 46, del av Höganäs 36:16, samt att skydda dess kulturhistoriska värden. Vidare möjliggör planen uppförandet av uthusbyggnader på fastigheten.

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planområdet omfattar den fastighet som avses bli bildad och som motsvarar den tomtplats korsvirkeshuset står på. Norr om huvudbyggnaden har gränsen utökats så att den ligger 1 meter utanför fasaden.

Höganäs kommun äger all mark inom planområdet.
Planen innebär att allmän plats ändras till kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet.
Fastigheten är ansluten till allmänt ledningsnät för VA och elanslutning sker från Höganäs Energi AB.

Administrativa frågor

Planprocessen bedrivs såsom enkelt planförfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinna laga kraft i mars månad år 2006.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

För planområdet finns ingen gällande tomtindelning.
Ej heller finns några kända servitut eller samfälligheter som berör planområdet.

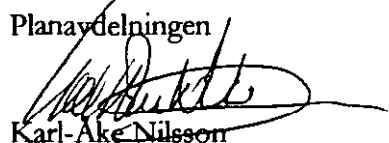
Ekonomiska frågor

Kommunen står för kostnader för fastighetsbildning och planarbete.
Kostnader för iordningställande av fastigheten skall belasta den blivande fastighetsägaren.

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt Rebecka Petersson, planavdelningen
Stadsantikvarie Henrik Ranby, planavdelningen

Planavdelningen



Karl-Ake Nilsson
Planchef

Bolander Arkitektkontor



Staffan Bolander
Arkitekt