



Akt nr:
1284 - P136

AU\$1284-P136

Fastighetsbildningsmyndigheten

HANDLINGAR

FRM

1284-P136
karta: P2

Upprättade år 1994	Dnr 94/915
Ärende Detaljplan för kv KRINGLAN, del av kv NORDENFELDT och del av kv VALKYRIAN	
Registerområde Höganäs	
Kommun Höganäs	Län Malmöhus

ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 1284-P99/213


**Aktas
noga!**

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

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... 1 band
 21 numrerade sidor
 ———— inneliggande karta
 1 annan karta P2

KVARTERS- OCH TOMTREGISTER

Kvartersnamnet
beslutatFRM:s
akt

Höganäs

Stadsplan fastställt	Akt	Tomtindelning fastställt	Omfattar tomterna	Akt	Tomtindelning fastställt	Omfattar tomterna	Akt
1963-05-30	6/1963	1965-06-09	1-11	63/1965			
1978-12-15	480						
1994-04-21	1284-P136						
1999-01-27	1284-P99/213(ÄDP)						

Tomten	Motsvaras av fastigheten eller samfälligheten	Fastigheten eller sam- fälligheten redovisas i	Tomten	Motsvaras av fastigheten eller samfälligheten	Fastigheten eller sam- fälligheten redovisas i
1	Nordenfeldt 1	Tb VIII: 159		Nordenfeldt 12	
2	" 2	" VIII: 160		" 13	
3				" 14	
4	" 4	" VII: 162			
5	" 5	" VIII: 163			
6	" 6	" VIII: 164			
7	" 7	" VIII: 165			
8	" 8	" VIII: 166			
9	" 9	" VIII: 166			
10	" 10	" VIII: 165			
11					

Kvarteret Nordenfeldt

Kartblad

63 D IV

Kort nr för kv

1

LÄNSSTYRELSEN
Malmöhus län
Planenheten
Byrådirektör
Ralph Friberg
040-14 61 10

Registrerad

MEDDELANDE/LAGAKRAFTBEVIS

1994-05-24

2023-6035/94
84-B-0018

Kommunfullmäktige
Höganäs kommun
Stadshuset
263 82 HÖGANÄS

ÖVERLÄNDADE MYNDIGHETEN
Malmöhus län

Ink. 94. 05 25
Dnr. 94/915

Detaljplan för kv KRINGLAN, del av kv NORDENFELDT
och del av kv VALKYRIAN i Höganäs, Höganäs
kommun.

MEDDELANDE

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har den 21 april
1994 § 43 antagit detaljplan för kv KRINGLAN, del av
kv NORDENFELDT och del av kv VALKYRIAN i Höganäs.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § PBL beslu-
tat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

LAGAKRAFTBEVIS

Enligt länsstyrelsens diarium har överklagande över
kommunfullmäktiges beslut inte inkommit.
Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 19 maj
1994.

Ralph Friberg

SÄNDLISTA

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten i
Landskrona lantmäteridistrikt
Lantmäteriet
Byggnadsnämnden i Höganäs kommun
planenhetens arkiv

RFg:word5/2023/94-06035.doc

PLANBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för kv KRINGLAN, del av kv NORDENFELDT
och del av kv VALKYRIAN i Höganäs,
Höganäs kommun, Malmöhus län.

ink. 94. 07 18

Dnr.....

HANDLINGAR.

Detaljplanen är upprättad på ett blad som innehåller plan- och illustrationskarta i skala 1:1000 och planbestämmelser. Vidare ingår som separata handlingar denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och efter utställning även ett utlåtande över inkomna synpunkter. Övriga handlingar som åtföljer eller i vissa fall tillkommer är grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE.

Planens syfte är att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö, underlätta för kompletterande bebyggelse i kv Kringlan, fd kv Boken, samt lösa parkeringsproblemen i området kring Gruvtorget.

PLANFAKTA.



Läge Planområdet består av tre delar, kv Kringlan, del av kv Nordenfeldt och del av kv Valkyrian, som alla ligger vid Gruvtorget i östra delen av Höganäs centrum.

Areal Planområdets totala areal är 0,6 ha.

Markägoförhållanden Den del av kv Nordenfeldt och ingår i planområdet är i kommunal ägo. Övrig mark är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.

Översiktsplan En översiktsplan har nyligen utställts och beräknas bli antagen under 1993. I översiktsplanen betonas bevarandeintressena inom planområdet. För tätortsutbyggnad av Höganäs med Väsby anges att nya bostäder behövs inte minst för att motverka förväntad utglesning.

Detaljplaner För planområdet gäller detaljplaner fastställda 1917.04.14, 1963.05.30 och 1985.07.23. För angränsande områden gäller samma

detaljplaner. För kv Hotellet omedelbart väster om kv Kringlan finns ett planförslag som byggnadsnämnden godkände 1993.03.23.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet för 1992-94 ingår kv Kringlan med 10 lägenheter, som får påbörjas 1993.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.

Bebyggelse

Planförslaget omfattar tre delar, kv Kringlan, del av kv Nordenfeldt och del av kv Valkyrian, vilka ingår i ett större enhetligt område vid Gruvtorget med påtaglig brukskaraktär. Husen i denna bruksmiljö är byggda av sten. Byggnaderna har fått en homogen prägel med putsade fasader i terrakottaröd ton, rikt prydda med dekorelement, som i några fall utgöres av gul byggnadskeramik, i övriga av puts. Av intressanta hus med ovannämnda karaktär bör nämnas hörnhuset i kv Kringlans nordvästra del, uppfört under 1800-talets senare del, grannhusen söder därom i samma kvarter från sekelskiftet samt fd apotekshuset i kv Valkyrians södra del byggd på 1890-talet.

I kv Nordenfeldts nordvästra hörn ligger Rydströmska fritidsgården med huvudbyggnad längs Prins Carlsgatan och en lägre vinkelbyggnad längs Skolgatan.

Samtliga dessa hus och flertalet övriga inom planområdet är uppförda i två våningar med eller utan inredd vind.

Mark och vegetation

Tomtmarken i kvarteren kännetecknas av hårdgjorda ytor. Marken i kv Nordenfeldts sydvästra del är grusbelagd och används idag som parkering.

Kulturhistoriska värden

I länsstyrelsens program för kulturminnesvård i Skåne 1982 anförs att "viktiga inslag i miljön är de äldre homogent utformade byggnaderna vid Gruvtorget samt stadsplanen inom detta område." Med undantag för den sydöstligaste delen av kv Kringlan ingår planområdet i ett område av speciellt kulturhistoriskt intresse som avgränsats i kulturmiljöplanen. Området har bedömts vara av riksintresse för kulturminnesvården enligt Riksantikvarieämbetets förslag till urval av sådana områden 1987.11.05.

Fornlämningar

Under mark dolda fasta fornlämningar kan finnas inom planområdet. Sådana fornlämningar är skyddade jämlikt lagen om kulturminnen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markningrepp, skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i lagen om kulturminnen.

PLANENS INNEHÅLL.

Förändringar

Gällande planer ändras för att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö, ge möjlighet till förtätning, bättre ordnad parkering i området kring Gruvtorget samt ändrad användning av kvartersmark. Därvid ändras kvartersmark för bostäder och handel till bostäder i kv Kringlans sydvästligaste del. I kv Nordenfeldt ändras kvartersmark för bostäder och handel till fritidsgård i nordväst samt söder därom från bostäder till parkering, och i kv Valkyrians norra del anpassas planutformningen till ett nytt bostadshus.

Kulturhistorisk bebyggelse och miljö

Planförslaget syftar till att skydda ovan nämnda kulturhistoriska intressen. Inom områdets bebyggda delar föreslås kvar-
tersavgränsning, byggnadssätt och användningssätt utformas så
att de i stort sett överensstämmer med befintliga förhållan-
den. Byggnader, som bedöms vara särskilt värdefulla ur kultur-
historisk och miljömässig synpunkt, föreslås skyddas särskilt
genom att de erhåller q-beteckning. Förutom föreslagna q-märk-
ningar har hela planområdets tre delområden bedömts vara värde-
fulla miljöer. Detta har därför markerats särskilt på plankar-
tan. Inom dessa områden råder utökad bygglovsplikt för under-
håll av q-märkt byggnad. Tillkommande nybebyggelse bör ut-
formas med hänsyn till befintlig bebyggelse och miljö.

Nybebyggelse

Nybebyggelse föreslås i kv Kringlans nordöstra hörn där byggrätt
ges för dels ett handels- och bostadshus i två våningar med in-
redd vind dels ett bostadshus i två våningar utan inredd vind.
Bebyggelsen bör med omsorg anpassas efter den befintliga i stor-
lek, placering och material.

Parkering

Planområdena ingår i ett större område kring Gruvtorget med par-
keringsproblem.
Målet är att frigöra Gruvtorget från parkerade bilar och att pla-
cera parkeringsplatserna i relativt undanskymda lägen. Mot detta
står problemet att många fastigheter, speciellt mot bakgrund av
den kulturhistoriskt värdefulla miljön, har små eller inga möj-
ligheter alls att uppfylla bilplatsbehovet inom fastigheten. På
kv Kringlans gård tillåts av miljöskäl inte parkering utom i nord-
öst närmast Vattugatan. Områdets parkeringsbehov föreslås därför
lösas genom parkering på ett flertal platser, nämligen på de fas-
tigheter där det är möjligt, på gatumark, i en gemensam mark-par-
kering på Nordenfeldt 1 och slutligen på några parkeringsgårdar
norr om järnvägen.

En parkeringsberäkning enligt den lokala parkeringsnormen har
utförts för ett område kring Gruvtorget både inom och utanför
planområdet. Den omfattar Valkyrjan 4 och kvarteren Fortuna,
Svea, Fakiren, Hotellet och Kringlan 8. Den senare
har redan sin parkering ordnad liksom Valkyrjan 3 och Nordenfeldt 2.

I två utnyttjandesituationer har antagits, dels ett rimligt utnytt-
jande, dels ett maximalt utnyttjande. I båda fallen förutsätts
samma utnyttjande av Valkyrjan 4 och kvarteren Fortuna, Fakiren
och Kringlan.

Vid ett rimligt utnyttjande förutsätts att kv Svea såsom idag
bara har butiker i en del av bottenvåningen och i övrigt bostäder.
Kv Hotellet förutsätts innehålla en mindre restaurang i huvud-
byggnadens bottenvåning, kontor däröver och bostäder i övrigt.

Vid ett maximalt utnyttjande förutsätts att kv Svea har butiker
i hela bottenvåningen och i övrigt bostäder. Kv Hotellet förut-
sätts innehålla en stor restaurang i hela huvudbyggnaden, hotell
i östra flygeln och bostäder i övrigt.

Det har också förutsatts att boende och anställda får reserve-
rade parkeringsplatser medan besökare, kunder och gäster sam-
nyttjar sina platser.

Parkeringsbehovet för nämnda område kring Gruvtorget beräknas
med ett rimligt utnyttjande enligt ovan bli ca 165 bilplatser,
varav ca 100 måste reserveras för boende och anställda. Med ett
maximalt utnyttjande enligt ovan beräknas behovet bli ca 210
bilplatser, varav ca 95 måste reserveras för boende och anställda.

Parkeringsbehovet för enbart kv Kringlan utom Kringlan 8 beräknas bli ca 40 bilplatser, varav ca hälften måste reserveras för boende och anställda.

För nämnda område kring Gruvtorget föreslås eller finns redan parkeringsmöjligheter som självklart hör samman med området. Dessa redovisas nedan.

Område	Antal bilplatser på		
	Kvartersmark	Gatumark	Totalt
Kv Nordenfeldt	68		68
Valkyrian 4	28		28
Norr om kv Fortuna		8	8
Norr om kv Svea		8	8
Mellan kv Hotellet och Kringlan		20	20
Kv Kringlan utom Kringlan 8	2		2
Öster om kv Kringlan		6	6
Totalt	98	42	140

Totalt sett pekar ovanstående beräkning på att vid ett rimligt utnyttjande skulle ca 25 bilplatser behöva ordnas norr om järnvägen. Vid ett maximalt utnyttjande blir motsvarande behov ca 70 bilplatser.

De fastigheter som inte kan lösa parkeringen på egen mark eller närliggande gatumark måste ordna det genom parkeringsköp i samband med bygglovsprövning. För kv Kringlans del uppskattas hälften av behovet, dvs ca 20 platser behöva ordnas på detta sätt.

Störningsskydd	Den gemensamma markparkeringen på Nordenfeldt 1 ska omges av en mur utefter Prins Carlsgatan och runt hörnet fram till befintlig mur vid entrén till Kaptens trädgård. Murens höjd bör motsvara höjden på befintlig mur på andra sidan Prins Carlsgatan. Dessutom erfordras bullerskydd utefter den för Nordenfeldt 1 med Nordenfeldt 12 och 13 gemensamma fastighetsgränsen. Ovanstående regleras genom särskilda planbestämmelser.
Teknisk försörjning	Inom planområdet finns ett utbyggt ledningsnät för vatten-, avlopps- och elförsörjningen, till vilket tillkommande bebyggelse ansluts.
Skyddsrum	Enligt skyddsrumspan för Höganäs kommun ingår kvarteren i skyddsrumsområdena Höganäs övre västra och Höganäs övre östra med ett skyddsrumskrav som kommer att beaktas i samband med bygglovsprövningen.
Administrativa frågor	Planens genomförandetid ska sluta 2008.01.01. Därefter finns ingen garanterad rätt att få bygglov. De tomtindelningar som gäller för kv Kringlan och kv Valkyrian upphör att gälla genom bestämmelse i detaljplanen i de delar som ligger inom planområdet och strider mot planen, se också särskild kartbilaga. Utökad bygglovsplikt gäller för underhåll av q-betecknad byggnad. Detta ska prövas särskilt noga för att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena.
Grundkarta	Grundkartan är framställd 1963 av Allmänna Ingenjörskontoret AB, Malmö. Reviderad 1989 och 1991 av Stadsbyggnadskontoret i Höganäs. Koordinatsystem i plan och höjd är 5 gon V 1938 resp system RH OU, medan mätklassen är II.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR.

Brandförsvaret, stadsbyggnadskontoret, elverket, exploateringskontoret, fritidskontoret, gatukontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret och kommunkansliet kontaktas i samrådsskedet.

Lund 1993.04.28

Stefan Romare *Christer Jarnlo*
Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Detaljplan har:

godkänts av BN 1993.07.27

antagits av KF 1994.04.21

vunnit laga kraft 1994.05.19

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för
kv KRINGLAN, del av kv NORDENFELDT
och del av kv VALKYRIAN i Höganäs,
Höganäs kommun, Malmöhus län

ORGANISATORISKA FRÅGOR.

Detaljplanens syfte är att ändra gällande plan för att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö, ge möjlighet till förtätning och bättre ordnad parkering i området kring Gruvtorget samt ändra användning av kvartersmark.

Planen omfattar inte någon allmän platsmark och inte heller några allmänna ledningar. Därför utgörs plangenomförandet bara av uppförande av nya hus och ny parkeringsanläggning samt därtill erforderliga fastighetsregleringar.

Ansvarsfördelning.

Planen omfattar bara kvartersmark. För uppförande av ny byggnad eller ombyggnad av befintlig i kv Kringlan svarar fastighetsägaren.

Parkeringsbehov som inte kan lösas på den egna fastigheten avser kommunen tillgodose genom avtal med resp fastighetsägare om parkeringsköp inom ny parkeringsanläggning i kv Nordenfeldt eller på annan plats. Anläggningen kan drivas som gemensamhetsanläggning alternativt upplåtas genom avtal.

Erforderlig fastighetsreglering initieras av fastighetsägaren.

Tidplan.

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under 1993.

Genomförandetid.

Genomförandetiden skall sluta 2008.01.01. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR.

Bebyggelse och parkering.

I bostadsförsörjningsprogrammet för 1992-94 ingår kv Kringlan med 10 lägenheter, som får påbörjas 1993. För bostadsbyggandet svarar privat exploatör.

Parkeringsanläggningen i kv Nordenfeldt skall iordningsställas i den takt så erfordras. Anläggningen skall omges av en mur utefter Prins Carlsgatan och runt hörnet fram till befintlig mur. Dess höjd skall vara 1,9 m, vilket motsvarar höjden på befintlig mur på andra sidan gatan. Dessutom erfordras bulterskydd i form av mur eller plank mot angränsande fastigheter i norr, Nordenfeldt 2, 12 och 13. Parkeringen bör avslutas mot Kaptens trädgård så att bilar inte kan köra in där. Vidare bör parkeringen omges av en häck som döljer bitarna från parken sett. För ovanstående svarar fastighetsägaren, f n kommunen.

Tekniska anläggningar m m.

Inga förändringar av allmänna tekniska anläggningar erfordras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.

Nuvarande fastighetsindelning bedöms fungera väl för den befintliga bebyggelsen.

Nordenfeldt 1 skall inrymma en gemensam parkeringsanläggning för Valkyrian 4, Fortuna 1-8, Svea 1 och 2, Hotellet 1, Fakiren 1 och Kringlan 1, 2, 6, 7 och 9. Detta ordnas genom anläggningsförrättning eller avtal.

Fastställda tomtindelningar för kv Kringlan 1936.09.25 och kv Valkyrian 1949.10.21 upphör genom särskild bestämmelse i detaljplanen att gälla i de delar som ligger inom planområdet och strider mot planen.

Behov av ny fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR.Finansiering över kommunens budget eller genom avtal.

Inga medel finns upptagna i kommunens budget då inga åtgärder av allmän karaktär faller på kommunen.

Parkeringsanläggningen i kv Nordenfeldt förutsätts bli ordnad som gemensamhetsanläggning alternativt genom avtal mellan ägarna till Valkyrian 4, Fortuna 1-8, Svea 1 och 2, Hotellet 1, Fakiren 1 och Kringlan 1, 2, 6, 7 och 9.

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

Vad beträffar kostnaderna för erforderlig fastighetsbildning gäller generellt att varje sakägare svarar för sina förrättningskostnader i förhållande till erhållen nytta. Sker det i form av en gemensam förrättning minskar förrättningskostnaderna per fastighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.

Följande representanter för förvaltningarna har deltagit i utarbetandet av genomförandebeskrivningen:

Kommunkansliet: Ulf Peterzon

Mark- och exploateringskontoret: Ulf Andersson, Ingrid Holm

Stadsbyggnadskontoret: Kerstin Nilermärk, Sören Stenqvist

Lund 1993.04.28

Stefan Romare *Christer Jarnlo*

Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

Detaljplanen har
godkänts av BN 1993.07.27
antagits av KF 1994.04.21
vunnit laga kraft 1994.05.19