

Akt nr:
1284 - P07 / 369

AU\$1284-P07/369

Upprättade år 2007	Ärendenummer M072416
Ärende Detaljplan för Jupiter 13 i Höganäs	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

...1... band

...31... numrerade sidor

...-... inneliggande kartor

...1... andra kartor p 3

1284-P07/369



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	2007-09-24
Dnr	M072416

2007-07-25

MEDDELANDE LAGA KRAFT

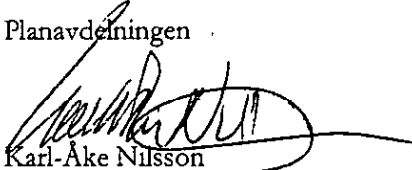
**Detaljplan för Jupiter 13 i Höganäs,
Höganäs kommun, Skåne län**

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 2007-06-19 § 215 antagit
detaljplan för Jupiter 13 i Höganäs, Höganäs kommun.

Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 23 juli 2007.

Planavdelningen


Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten

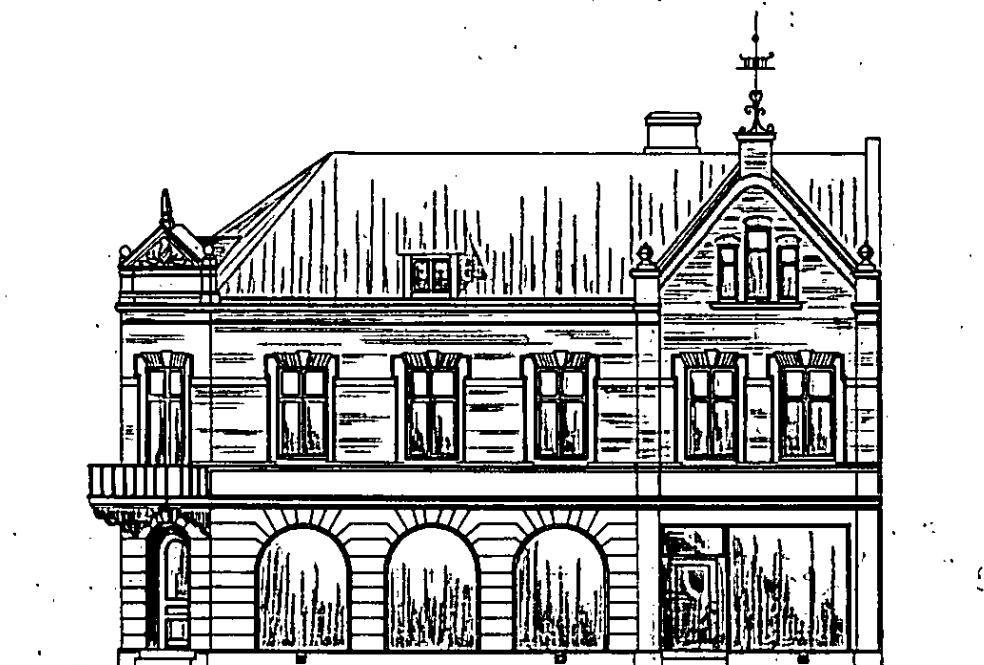


HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Detaljplan för Jupiter 13 i Höganäs stad Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-05-30

antagits av BN: 2007-06-19

vunnit laga kraft: 2007-07-23

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att öka byggrätten längs Köpmansgatan. Motivet för detta är att stärka Höganäs som handelscentrum med Köpmansgatan som centralt handelsstråk. Vidare är planens syfte att tillvarata och skydda fastighetens kulturhistoriska värden.

Bakgrund

Ansökan om planändring har inkommit från fastighetsägaren till Jupiter 13. Intentionerna är att kunna bygga igen mellanrummet längs Köpmansgatan. Detta är enligt kommunens intentioner att utveckla Köpmansgatan som affärsgata.

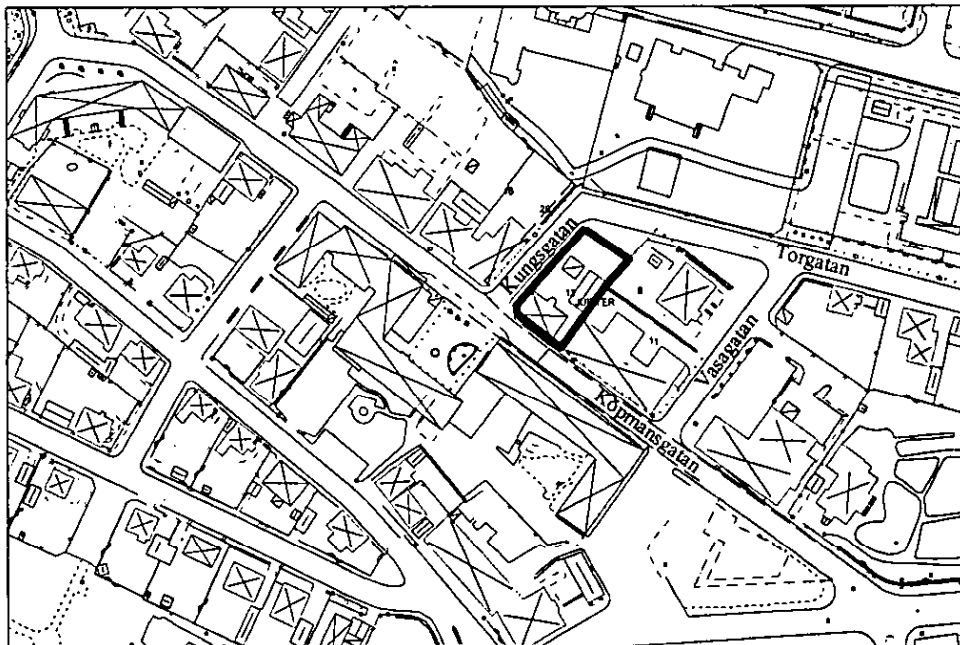
Byggnadsnämnden uppdrog i februari 2007 åt planavdelningen att genomföra planprocess för fastigheten Jupiter 13. Planarbetet prioriterades med förtur.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Fastigheten Jupiter 13 ligger mitt på Köpmansgatan, på den norra sidan vid Kungsgatan, i Höganäs stad.

Fastighetens area är ca 750 kvm. Marken inom planområdet är privatägt.



Förenligt 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 i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan 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 finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Den aktuella detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed finns det inte anledning att upprätta miljökonsekvensbeskrivning enligt MKB-förordningen. Miljöbedömningsprocessen kan därför avslutas. Mot denna bakgrund redovisas konsekvenser av planförslaget endast i denna planbeskrivning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Höganäs kommun, antagen år 2002 och aktualiserad 2005, ingår det aktuella planområdet som befintlig tätortsbebyggelse. Översiktsplanen framhåller att "den fortsatta detaljplaneringen ska hantera kulturmiljöerna i sin helhet i ett långsiktigt perspektiv".

Naturvårdsplan för Höganäs kommun från 1997 berör inte föreslaget planområde.

Kulturmiljöplan

Fastigheten ingår i det lokala bevarandebeskrivningen Höganäs Nedre och utgör ett centralt blickfång vid Nymbergs plats mitt på är Köpmansgatan. Huvudbyggnaden på Jupiter 13 är ett uttryck för fiskeläget Höganäs förändring mot en stadsmässig byggnadsmiljö, en period som inleddes omkring 1880. Byggnaden är en tidstypisk och till skalans småstadsmässig affärsbyggnad som arkitektoniskt efterbildar byggnader som samtidigt uppfördes i större städer.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kustzon. Planområdet ligger inne i Höganäs centrum och förslaget utgör ingen konflikt med riksintressena.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan 45/1993, detaljplan för Sundstorget mm. Befintlig byggnad är q-märkt i gällande detaljplan. Ändamålet har bostad med handel i bottenvåningen. Denna detaljplan ersätter enbart området för fastigheten Jupiter 13.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av privat tomtmark och är till stora delar bebyggd. En mindre trädgård finns i den norra delen av fastigheten som utgörs främst av gräsmatta. Marken sluttar svagt åt norr.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området och det är redan ianspråktaget av bebyggelse. Vid eventuella fornlämningsfynd gäller bestämmelser i kulturminneslagen.

Bebyggelse

Jupiter 13 är bebyggt med ett stadsmässigt men litet hörnhus i två våningar. Huset uppfördes 1908 av skräddarmästare Axel Olsson i förenklad nyrenässansstil och har en putsad bottenvåning med rundbågiga skyltfönster och en bostadsvåning i rött förbländertegel. Hörnet Köpmansgatan/Kungsgatan är avfasat och den högra delen av fasaden mot Köpmansgatan markerad med en prydnadsgavel. Huset har en odekorerad gårdsfasad med ett halvrunt trapptorn.

Byggnaden har genomgått vissa förändringar sedan byggnadstiden. Hörnbalkongen har ersatts av en fransk balkong, en modernistisk butiksentré har tillkommit i fasadens högra del och en takkupa uppförts mot Köpmansgatan. I sen tid har även fönstren bytts från korspostfönster till fönster med enbart tvärpost.

Norr om huvudbyggnaden finns två gårdshus.

Offentlig och kommersiell service

I befintligt hus finns affärslokaler i bottenvåningen. Planområdet ligger mitt på handelsgatan i centrala Höganäs och det finns ett brett utbud av både offentlig och kommersiell service.

Friytor och rekreation

Mindre trädgård för utevistelse finns att tillgå på fastigheten. Planområdet ligger centralt i Höganäs. Rekreativsmöjligheter finns längs havet med promenadstråk både norrut och söderut. Folkparken ligger inom ca 500 meters radie. Fritidsanläggningen Julivallen ligger i direkt anslutning till folkparken.

Trafik

Planområdet ligger längs Köpmansgatan och har sin infart för boende från Kungsgatan. Trafikförutsättningarna är goda, trottoarer finns för gående på båda sidorna av gatan. Köpmansgatan ska byggas om till en enkelriktad gata vilket ökar tillgängligheten och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Parkering finns längs Köpmansgatan och norr om fastigheten. Inom planområdet finns boendeparkering.

Kollektivtrafik

Höganäs busstation ligger ca 400 meter nord ost om planområdet. Här går bussar inom kommunen, inklusive en servicelinje, och till Helsingborg och Ängelholm.

Störningar

Luftföroreningar

Från och med sommaren 2003 finns miljökvalitetsnormer för sex typer av ämnen i luft. De är kvävedioxid 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 miljökvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid är värdena generellt långt under normen. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen.

Buller

Av Riksdagen antagna riktvärden för trafikbullar ska inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Därmed får inte ekvivalent bullernivå överstiga 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus på uteplats. Maximal ljudnivå får inte överstiga 45 dB(A) inomhus nattetid samt 70 dB(A) på uteplatser.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Förändringar, planens innehåll

Bebyggelse

Bebyggelse i befintlig huvudbyggnad behåller sin skyddsbestämmelse, q-märkning, som innebär att byggnaden inte får rivas. Byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt och ursprungliga detaljer ska bevaras. Vid renovering ska man eftersträva byggnadens ursprungsutseende. Huvudbyggnaden regleras till två våningar där frontespis och kupor enligt illustration får förekomma utöver föreskrivet våningsantal.



Komplementbyggnader får uppta högst 20 % av fastighetsarean vilket medger en viss komplettering av befintliga komplementbyggnader.

Utökad lovplikt för omfärgning av byggnader och underhåll av särskilt värdefull byggnad behålls.

Gestaltning av tillbyggnad

Planen medger tillbyggnad av en tvåvåningsbyggnad med en nockhöjd på 8 meter. Nockhöjden är satt för att tillbyggnaden inte ska inskränka på befintlig huvudbyggnads gaveldetaljer. Dessutom regleras en högsta takvinkel för att tillbyggnaden inte ska få ett alltför dominerande tak. Möjlighet ges för utbyggnad av hisschakt in mot gården utöver föreskriven nockhöjd på tillbyggnaden. Tillbyggnad skall ges en stadsmässig gestalt och utföras i stenmaterial. Bottenvåning domineras lämpligen av skyltfönster. Planen formulerar inte några stillkrav men läget vid en av stadens huvudgata förutsätter arkitektoniska ambitioner i linje med planens syfte. Skyddsbestämmelsen för befintlig huvudbyggnad förutsätter att tillbyggnaden utförs med begränsade genombrytningar av befintlig brandmur och att det befintliga huset är återställbart.

Gator och trafik

Planförslaget innebär ingen förändring. Garage och boendeparkering ryms inom fastigheten.

Störningar

Planförslaget innebär ingen ökad trafikbelastning eftersom det endast är aktuellt med en mindre tillbyggnad.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av planen är en förändrad stadsbild. Görs tillbyggnaden på ett välanpassat sätt kan konsekvenserna av planen vara positiva. Idag upplevs hålet längs gatan som ett mellanrum utan funktion. Genom att sluta kvarteret längs Köpmansgatan får man en tydligare stadsgata.

En ny byggrätt möjliggör för utveckling av affärsverksamheter längs Köpmansgatan.

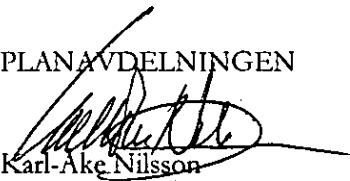
Medverkande tjänstemän:

Planförfattare är Planavdelningen genom Katinka Lovén, planarkitekt.

Övriga medverkande:

Planchef Karl-Åke Nilsson

PLANAVDELNINGEN


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Katinka Lovén
Planarkitekt

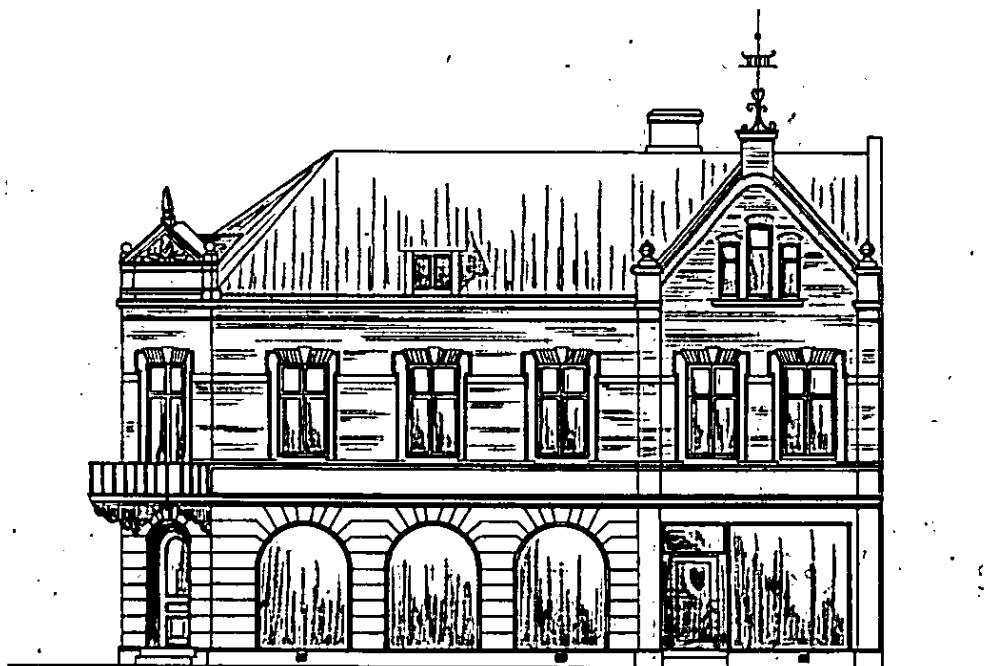


HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGA KRAFT

Detaljplan för
Jupiter 13 i Höganäs stad
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-05-30

antagits av BN: 2007-06-19

vunnit laga kraft: 2007-07-23

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planens syfte är att öka byggrätten längs Köpmansgatan. Motivet för detta är att stärka Höganäs som handelscentrum med Köpmansgatan som centralt handelsstråk. Vidare är planens syfte att tillvarata och skydda fastighetens kulturhistoriska värden.

Planarbetet sker med enkelt planförfarande. Tomtmarken är privatägd.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken 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 sker på initiativ från fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen och vinna laga kraft under våren/sommaren 2007.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Det allmänna ledningsnätet för vatten-, avlopps- och elförsörjningen är utbyggt.

Den allmänna platsmarken är utbyggd.

Allmänt gäller att om en fornlämning påträffas vid markingrepp skall arbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Servisledning för bio- och naturgas ansluter där tillbyggnaden planeras. Gasledningar är underkastade regelverket EGN 01 och får bland annat inte överbyggas. Utmärkning av kabelstråk ska ske före igångsättning av markarbeten.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder. Området är redan fastighetsbildat och bebyggt.

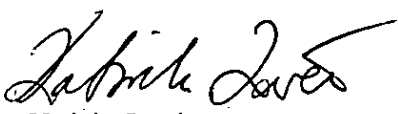
Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga kostnader för Höganäs kommun.

Planarbetet sker på fastighetsägaren till Jupiter 13 bekostnad.

PLANAVDELNINGEN


Karl-Åke Nilsson
Planchef


Katinka Lovén
Planarkitekt