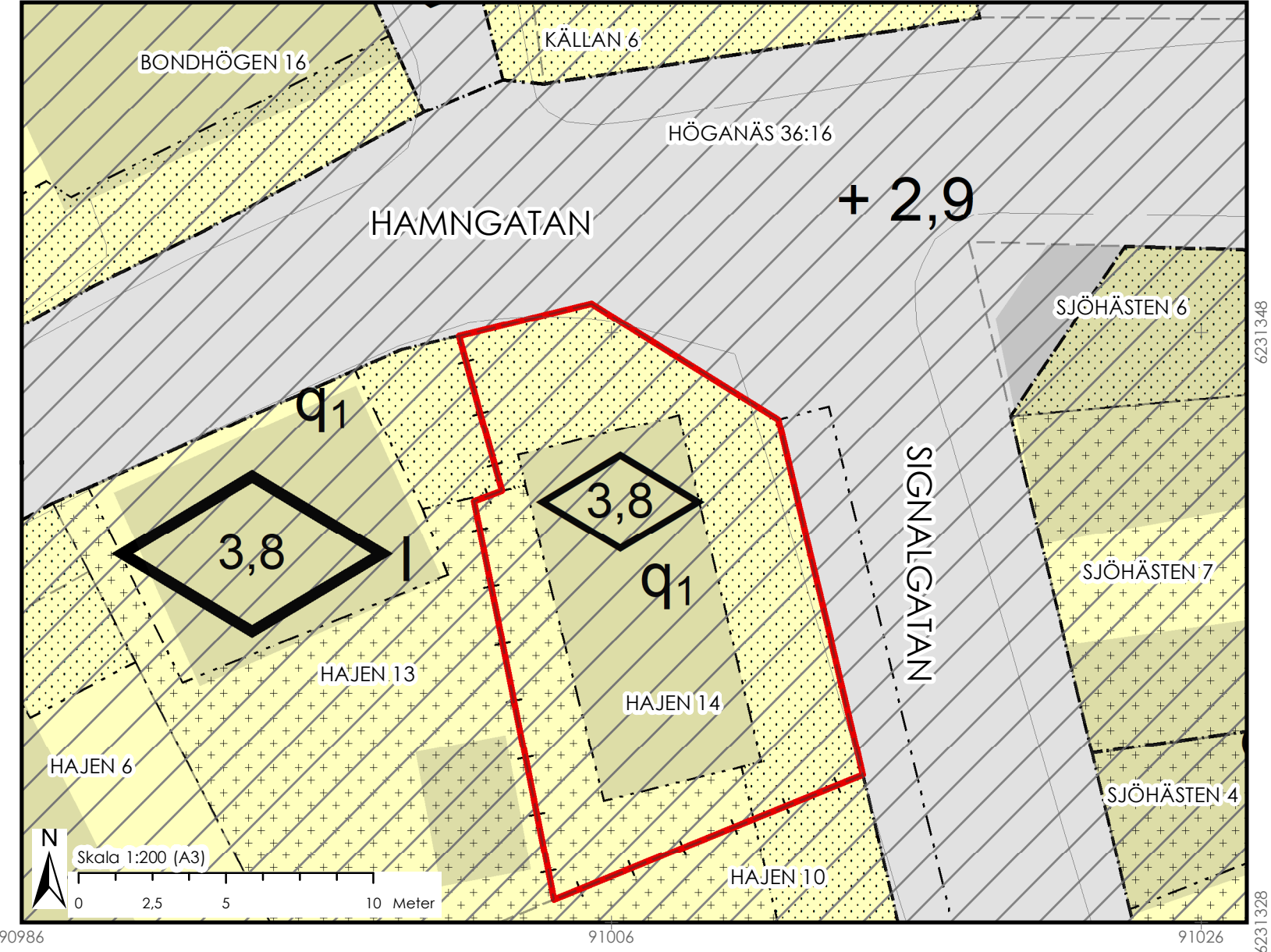


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

49:710

Fastighetsbeteckning

Befintliga fastighetsgränser

—

Väggkant

■

Byggnad

+

Höjdvärde

Grundkartan är upprättad 2020-12-10 av Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1990-talet, flyghöjd 800 m. Fältkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i december 2020.

Standard 1
Koordinatsystem i plan SWEREF99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Upphovsrätt/kontaktperson: Geodataavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen i Höganäs

/Anders Skoog, Höganäs 2021-01-19

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ändra planbestämmelserna inom fastigheten Hajen 14 för att möjliggöra för bostad på fastigheten. Detaljplaneändringen innebär att befintlig byggnad blir planenlig då utbredningen av korsmark och prickmark justeras. Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om byggnadens kulturmiljövärden.

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Samtliga bestämmelser från den underliggande detaljplanen fortsätter att gälla, de kan läsas i sin helhet på Höganäs kommuns hemsidan www.hoganas.se. Ändringen av detaljplanen markeras med rött.

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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns
- Illustrationslinje

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förseres med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förseres med komplementbyggnad, högst 25% av huvudbyggnad., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

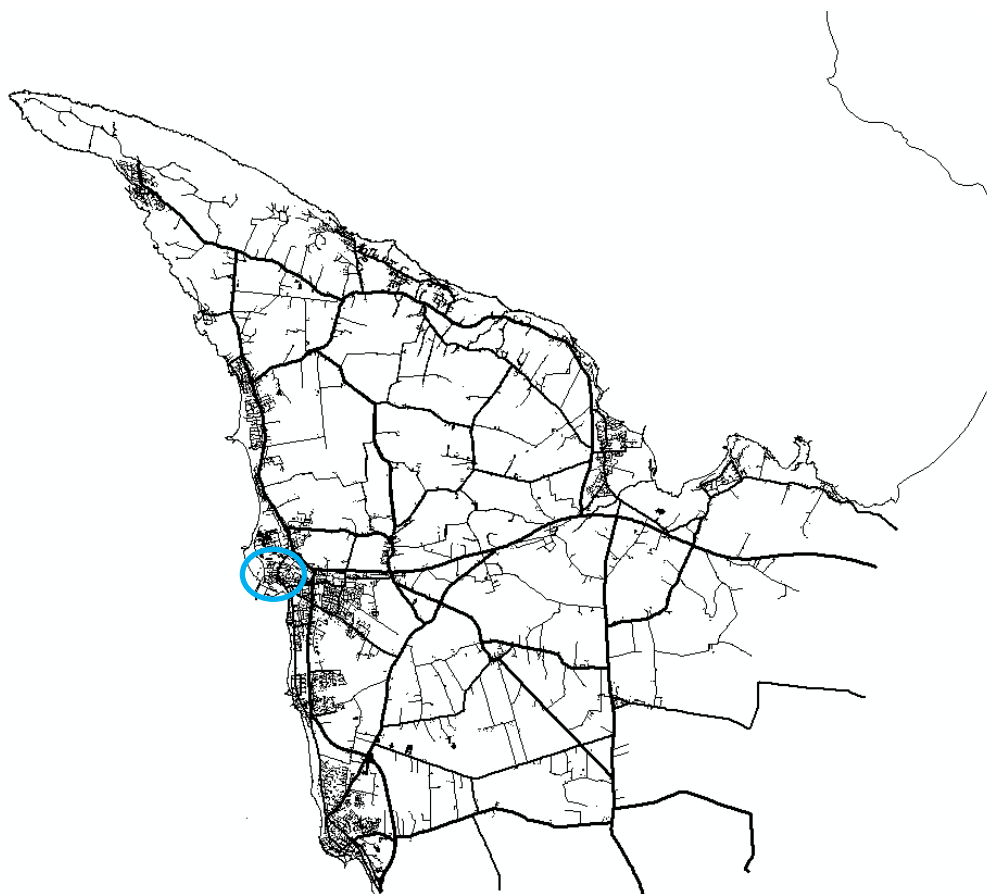
 HÖGANÄS KOMMUN		ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR SUNDSTORGET MM. HÖGANÄS STAD, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN	
ANTAGANDE: 2021-02-11		LAGA KRAFT: 2021-05-10	
UPPRÄTTAD: 2020-10-15		DIARIENUMMER: KS/2019/714	
Gulistan Batak Plan- och bygglövschef		Johanna Augustsson Planarkitekt	

KS/2019/714



PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR SUNDSTORGET M.M., I HÖGANÄS HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



Aktuellt planområde markerat i Höganäs.



LAGA KRAFT HANDLING, 2021-05-10



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring kan göras för en begränsad del av en gällande plan. En sådan ändring innebär att endast en viss eller vissa planbestämmelser ändras (alternativt läggs till eller tas bort) medan detaljplanen i övrigt fortsätter att gälla som tidigare.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

- Ändring av plankarta (denna handling)
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Johan Gustavsson, planarkitekt och planförfattare, konsult på SWECO

Johanna Augustsson, planarkitekt

Gulistan Batak, plan- och bygglovschef

► INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra planbestämmelserna inom fastigheten Hajen 14 för att möjliggöra för bostad på fastigheten.

Byggnaden inom planområdet används idag som förvaringsutrymme och lager. Fastigheten omfattas av korsmark som innebär att marken endast får användas för komplementbyggnad men ambitionen är att omvandla så att den blir möjlig att använda som bostad. Ändringen innebär att göra befintlig byggnad planenlig genom att justera utbredningen av korsmark och prickmark. Därutöver innebär ändringen också att planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om byggnadens kulturmiljövärden.

BAKGRUND, PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 11 november 2019 (KS/2019/714) uppdra åt plan- och bygglovsavdelningen att genomföra föreslagen detaljplaneändring med avsikt att möjliggöra för boende.

PLANPROCESSEN

Ändringen av gällande detaljplan handläggs med begränsat standardförfarande, vilket innebär att samrådsförslaget måste godkännas under samrådet för att sedan gå direkt till antagande och därefter laga kraft (i enlighet med Plan- och bygglagen 2010:900).

Begränsat förfarande



Schematisk bild över planprocessen för begränsat standardförfarande.

Planförslaget berör en minde yta med en liten och tydlig samrådsrets. Detaljplanen medför en justering av prickmark och korsprickad mark, förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, inte av betydande intresse för allmänheten och med för ingen betydande miljöpåverkan.

SAMRÅD – NOVEMBER 2020

Plansamrådet genomfördes mellan 9 - 29 november 2020. Samråd sker genom utskick i enlighet med fastighetsförteckning. Samrådsförslaget måste godkännas under samrådet för att sedan gå direkt till antagande och därefter laga kraft. Om inte samrådsförslaget inte godkänns ändras förfarandet till standard förfarande.

BYTE AV FÖRFARANDE

Då det under samrådet inkom synpunkter på förslaget innebär det att planprocessen ska ändra förfarandet från *begränsat standardförfarande* till *standardförfarande*. Vilket innebär att samrådsförslaget revideras och ytterligare chans att lämna synpunkter ges under granskning.

Standardförfarande



Schematisk bild över planprocessen för standardförfarande.

GRANSKNING – JANUARI 2021

Efter beslut om granskning i planutskottet genomfördes mellan den 11 – 31 januari 2021 då medborgare, myndigheter och kommunala förvaltningar gavs möjlighet att inkomma med synpunkter. De som vill ha möjlighet att överklaga detaljplanen när den är antagen måste inkomma med synpunkter skriftligen senast under granskningen. Efter granskningen bearbetas förslaget, och alla inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande. I den anges också om och hur synpunkterna tillgodoses.

ANTAGANDE

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

EVENTUELLT ÖVERKLAGANDE

Eventuella överklaganden ska inom 3 veckor skickas till den instans som tagit beslutet om antagande.

LAGA KRAFT

Om planen inte överklagas vinner handlingen laga kraft, cirka 4 veckor efter beslutet om antagande.

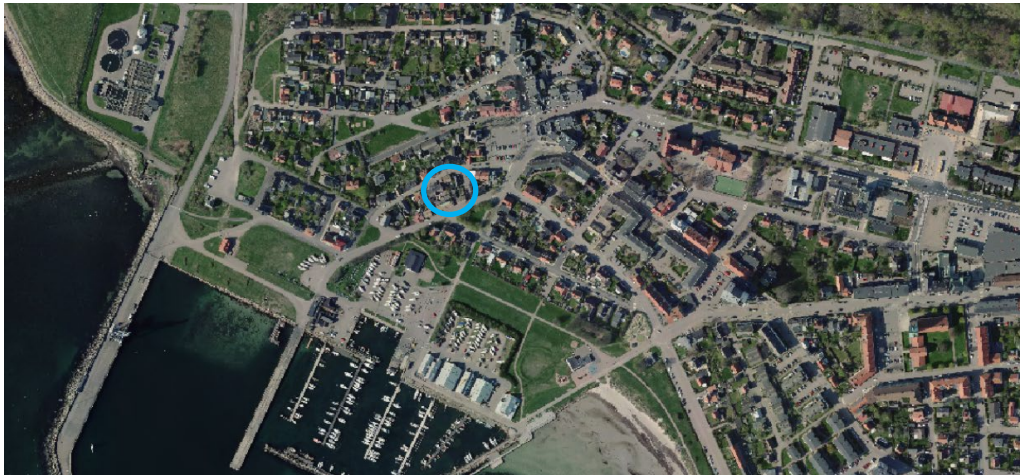
▶ PLANDATA

GEOGRAFISKT LÄGE

Det aktuella området som omfattas av ändringen är beläget i centrala Höganäs, i anslutning till korsningen Hamngatan/Signalgatan.



Bild: Aktuellt område i kommunen.



Flygfoto: Aktuellt planområde i Höganäs tätort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Den underliggande detaljplanen omfattar ett stort antal fastigheter i Höganäs centrum. Den del som berörs av ändringen omfattar fastigheten Hajen 14 som ägs av Höganäs kommun. Fastigheten består av 195 kvm.

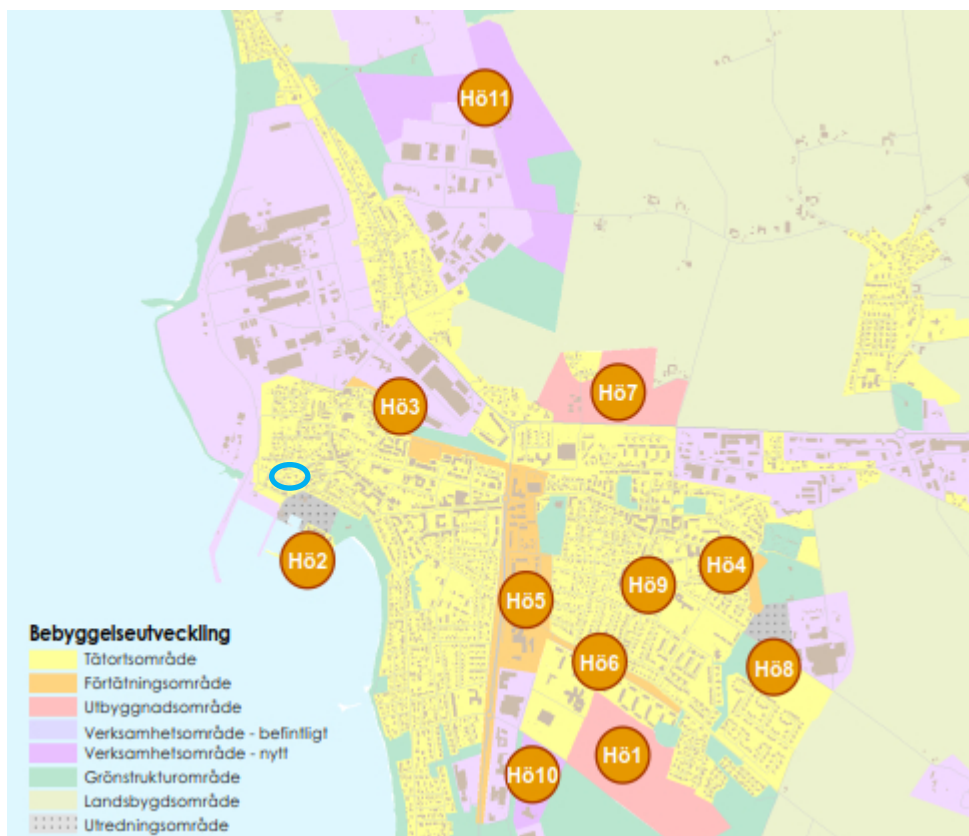


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP35 blev antagen den 2019-12-06. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men är vägledande för fortsatt planering. För det område som omfattas av denna ändring anger översiktsplanen område för tätort. En av översiktsplanens visionsbyggstenar är *Växande småstadscharm* och bland strategierna anges bl.a. *Bevara och utveckla våra unika natur- och kulturmiljöer* och *Skapa levande tätorter med tät bebyggelsestruktur och funktionsblandning*. Relevanta planeringsriktlinjer är bland annat *Bevara historiskt värdefulla och identitetsskapande strukturer i landskap och bebyggelse*

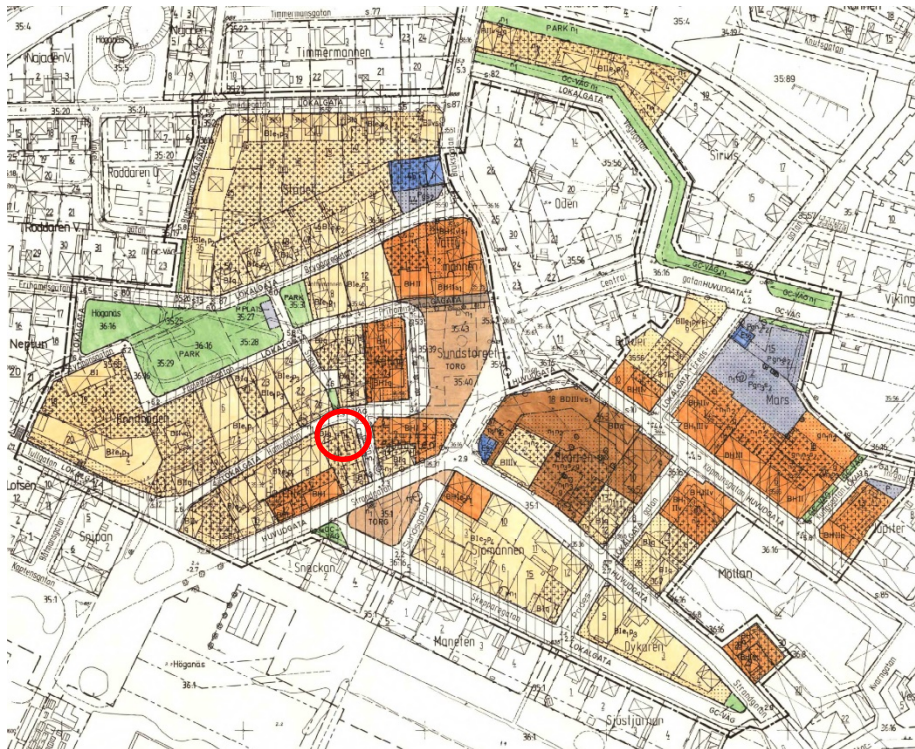


Karta: Kartutsnitt av kommunomfattande översiktsplan, aktuellt område för ändringen är markerat med blå cirkel.

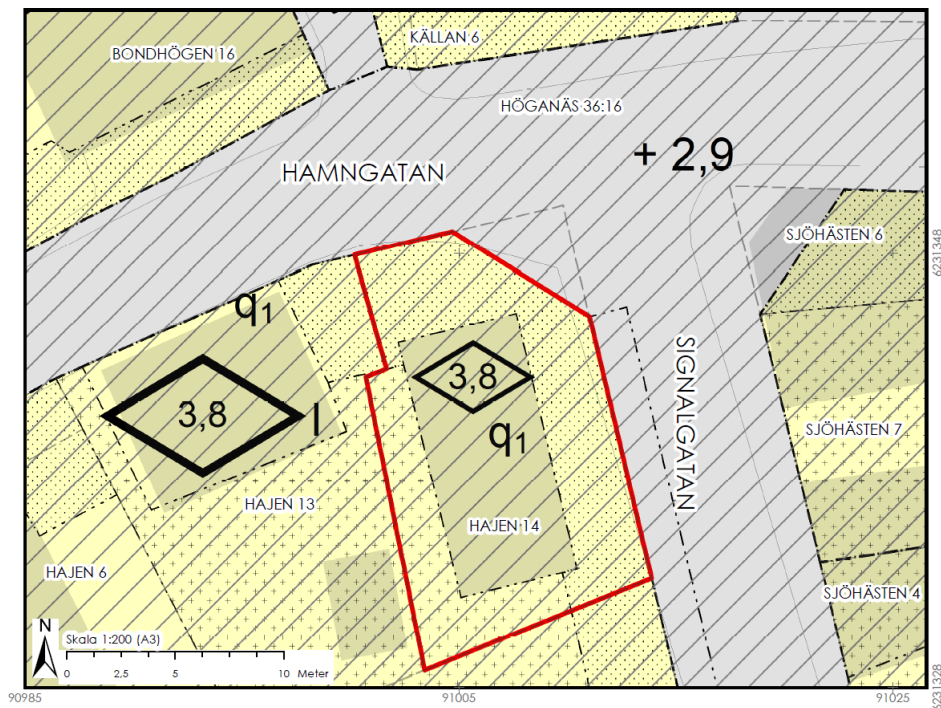
GÄLLANDE DETALJPLAN

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HÖGANÄS KOMMUN

För området gäller detaljplan för Sundstorget m.m. (1284-P115) som vann laga kraft 1992-09-17. Detaljplanens genomförandetid gick ut 2006-07-01. Denna ändring berör endast en mindre del av detaljplanen.



Karta: Kartutsnitt av gällande detaljplan, aktuellt område för denna ändring är markerat med blå cirkel.



Karta: Inzoomat kartutsnitt av gällande detaljplan, aktuellt område för denna ändring är markerat med röd avgränsning.



FÖRUTSÄTTNINGAR

GÄLLANDE DETALJPLAN

Aktuell del av gällande detaljplan är planlagd för bostads- och handelsändamål (**BH**) och medger en byggnadshöjd på maximalt 3,8 meter. Egenskapsbestämmelsen **q1** anger att ”byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt och får inte rivas. Ursprungliga exteriöradetaljer ska bevaras”.

OMRÅDET IDAG

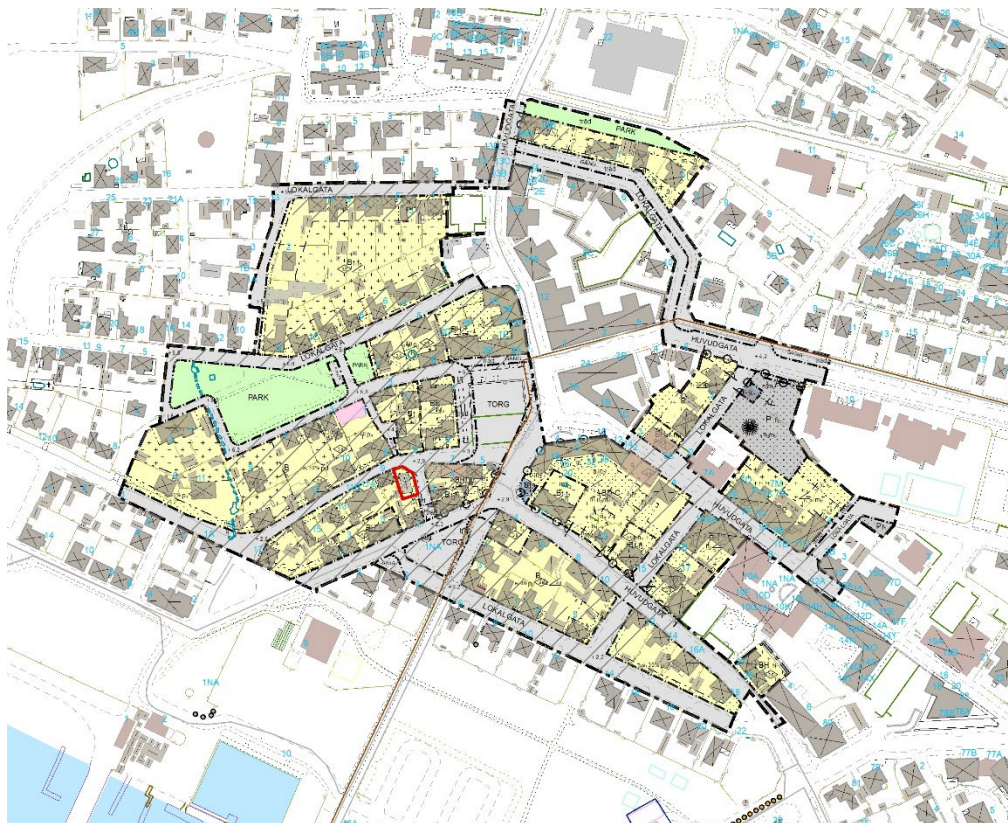
Området utgör en av de äldsta delarna av Höganäs tätort och är beläget mellan centrum, hamnen och Höganäs AB:s fabriksområde. Bebyggelsen utgörs till största delen av äldre bostadshus. Gatorna i området är till största delen raka men oregelbundet dragna. I närområdet finns ett antal större grönytor samt en större allmän plats i form av Sundstorget.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom det område som ändringen omfattar finns en byggnad som förr har varit en räddningsstation. Den uppfördes under 1800-talet av Höganäs Bårgarelag och inhyste en räddningsbåt. Byggnaden används idag som förvaringsutrymme och lager.



PLANÄNDRINGENS INNEHÅLL OCH KONSEKVENSN



Karta: Digitaliserad version av detaljplan för Sundstorget m.m., del som omfattas av ändringen är markerat med rött.

JUSTERING AV PLANBESKRIVNING KULTURMILJÖVÄRDEN

Planområdet är beläget i den del av Höganäs som var det ursprungliga fiskeläget, och som har anor från 1400-talet. Från det att området utvecklades till ett permanent fiskeläge och in på 1800-talet dominerades bebyggelsen sannolikt av vitkalkade korsvirkeshus med gårdar av halmtäckta tak. Byggnaderna längs Strandvägen och Hamngatan är några av Höganäs äldsta och flera är uppförda i slutet av 1700-talet. Även i det övriga området finns många av de äldre byggnaderna i puts eller korsvirke kvar och bebyggelsen har i de flesta fall bevarats eller renoverats på ett respektfullt sätt.

Bland den äldre bebyggelsen finns vissa modernare inslag, och utöver bostäder finns även äldre kår- och missionshus samt mindre industribyggnader.

När hamnen byggdes ut i slutet av 1800-talet flyttades strandlinjen söderut och den nya marken bebyggdes med ny villabebyggelse i sekelskiftesstil med karaktäristiskt rött och gult tegel. Under 1980- och 1990-talen byggdes ett antal nya villor i områdets norra del. Bland områdets karaktärsdrag och planrelaterade egenskaper nämns i Höganäs kommuns kulturmiljöunderlag bland annat:

- Öppet byggnadssätt
- Byggnaderna är placerade fritt inne på tomten och i relation till grannfastigheterna.

- Entrésidan är i huvudsak vänd mot intilliggande väg men också placerad på gaveln, främst på sekelskiftesbyggnaderna.
- Byggnaderna ligger i direkt anslutning till gatan eller något indragna.
- Byggnaderna är i huvudsak småskaliga men enstaka större volymer förekommer.
- Flera fastigheter har kompletterande gårdsbyggnader.



Bild: Aktuell byggnad inom den del som omfattas av ändringen.

I kommunens kulturmiljöunderlag är den före detta räddningsstationens byggnadsstil klassad som traditionell och byggnaden värderas som *Kulturbistoriskt värdefull*. Den är uppförd på 1800-talet och har genom sin ursprungliga användning en speciell historia och har förut fyllt en viktig samhällsfunktion.

I kommunens underlag har dörr, takmaterial och fasadmaterial pekats ut som viktiga faktorer ur kulturmiljösynpunkt och dessa särdrag bedöms vara viktiga att värna i framtiden för att byggnaden inte ska förlora sin karaktär.

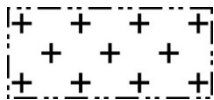
Byggnaden är i ett plan och har sadeltak samt en fasad i vit puts. På gaveln mot gatan finns en karaktäristisk garagedörr i trä och fönstren har fönsterluckor i motsvarande stil. Egenskapsbestämmelse **(q₁)** gäller även fortsättningsvis och det är därmed dessa ursprungliga exteriördetaljer som ska bevaras.

JUSTERING AV PLANBESTÄMMELSER

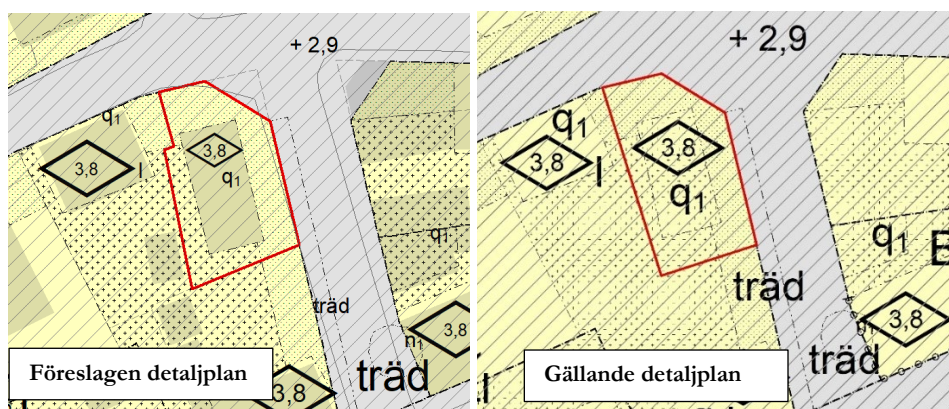
Nedan redovisas de förändringar i detaljplanens bestämmelser som ändringen innebär. Utöver detta gäller de bestämmelser som finns i underliggande detaljplan, det vill säga att markanvändningen **(B)** Bostäder, maximal byggnadshöjd på 3,8 meter samt att befintlig byggnad är särskilt värdefull ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt **(q₁)** då exteriöra materiel och detaljer ska bevaras. Eftersom byggnaden är särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE***Byggnad får inte uppföras***

Ytan med prickmark har justerats för anpassning till befintlig byggnad och omfattar marken mellan befintlig fasad och gränsen mot allmän platsmark.

***Endast komplementbyggnad får uppföras***

Ytan med korsmark har justerats för anpassning till befintlig byggnad och omfattar marken på byggnadens södra och västra sida.



Karta: Inzoomat kartutsnitt av detaljplan för Sundstorget m.m., del som omfattas av ändringen är markerat med rött inom blå cirkel. Jämför med kartutsnitt ur gällande detaljplan (till höger). Ändringen som redovisas på detaljplanerna är placeringen av punktprickad mark samt korsprickad mark.

PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER

De förändringar i planbestämmelserna som ändringen medför innebär marken där befintlig byggnad står inte längre bara får nyttjas för komplementbyggnad. Därmed ger detaljplanen efter ändringen stöd för att byggnaden kan omvandlas till bostad.

Genom det utvecklade resonemanget om byggnadens kulturmiljövärden ges vägledning för hur byggnadens kulturhistoriska särdrag ska värnas i samband med omvandling till bostad och övrig utveckling av fastigheten.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill, dagvatten fastighet och dagvattengata. Det finns idag en servisavstättning för vatten i Signalgatan som är dimensionerad för att täcka en vanlig villaförbrukning. Däremot saknas serviser för både dag- och spillvatten och måste således upprättas.

Tillgänglig kapacitet i befintligt VA-nät är tillräckligt för att tillgodose fastighetens behov för vatten, spill och dag. VA-avgift tillkommer enligt gällande VA-taxa.

Hajen 14 ligger på en höjd på 2,5 – 3 meter över haver och VA-avdelningen avråder således för utbyggnad av källare på grund av översvämningsrisk vid havsnivåhöjning.



DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Målsättningen är att ändringen av detaljplanen ska antas hösten 2020.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplaneändringen har vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Den del av gällande detaljplan som omfattas av ändringen ägs av kommunen och består av kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande.



KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Ändringen till gällande detaljplan bedöms vara förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

UNDERSÖKNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT UTOMHUS

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för sex typer av ämnen i luft. Dessa är kvävedioxider och kväveoxider (NO₂), partiklar (PM10), bensen, svaveldioxid, bly och kolmonoxid. Höganäs kommuns miljöavdelning har under de senaste fem åren kontinuerligt genomfört mätningar av luftens kvalitet vid mät punkt i Höganäs centralort vad gäller kvävedioxider och partiklar. Dessa mätningar visar värden som inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. För bly och kolmonoxid görs idag inga mätningar av kommunen men tidigare mätningar har visat värden som generellt legat långt under normen. Det finns enligt miljöavdelningen inga skäl att anta att dessa värden ändrats påtagligt sedan senast utförd mätning. Tidigare kompletterande mätningar finns också från Kullaberg avseende kväve- och svaveldioxid vilka vid dessa mät tillfällen inte heller överskred normvärdena.

VATTEN

Sammantaget bedöms gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte riskera att påverkas negativt av planförslaget genomförande.

SAMHÄLLSFUNKTIONER

Service, fritidsaktivitet och rekreation finns i närområdet

MÄNNISKORS HÄLSA

Fastigheten möjliggör för bostad, vilket innebär mer rörelse och liv som skapar trygghet.

BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Planområdet ligger inom kulturmiljön, de historiska kopplingarna stärks då den före detta räddningsstationen uppförd under 1800-talet bevaras och byggnaden säkras i detaljplan.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planen medför inga ekonomiska eller fastighetsrättsliga konsekvenser.