



Akt nr:
1284 - P98 / 195

AU\$1284-P98/195

~~Fastighetsbildningsmyndigheten~~

Lantmäterimyndigheten

1284-P98/195

Karta: P₃

HANDLINGAR

1284-P98/195

Upprättade år 1998	Dnr FMI 98/797
Ärende Detaljplan för FRISTADEN 10 mm i Höganäs	
Registerområde Höganäs	
Kommun Höganäs	Län Skåne

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

29 numrerade sidor

inneliggande karta

1 annan karta

p 3



HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET

3

FASTIGHETS MYNDIGHETEN SKÖNDELÄN
Ink 1000-08-12
Dnr FMI98797

ÄNDRING

MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för **FRISTADEN 10 m.m. i Höganäs,**
Höganäs kommun.

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 1997-11-17, § 476 an-
tagit detaljplan för Fristaden 10 m.m. i Höganäs, Höganäs kommun.
Länsstyrelsen har 1997-12-03 enligt 2 § 12 kap i plan-och bygglagen
beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut. Överklagande
över kommunens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför yunnit laga kraft 16 december 1997.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark

Kerstin Nilermark

Höganäs 1998-03-10

Kopia till:
Länsstyrelsen
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten

Registrerad

980618

5

Detaljplan för
FRISTADEN 10 m.m. i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser och illustration

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

SYFTE

Med syfte att möjliggöra mindre tillbyggnad av butikslokal utmed Storgatan i Höganäs har detaljplan upprättats för fastigheten Fristaden 10.

PLANOMRÅDE

Planområdet omfattar fastigheten Fristaden 10 i hörnet Storgatan/ Föreningsgatan/Bangatan på Höganäs Övre, samt en mindre del av Bangatan. Mot norr gränsar planområdet till Storgatan, i öster till Föreningsgatan, i söder Bangatan/Tivoligatan och i väster mot hyresfastigheten Fristaden 9. Planområdets yta är ca 1000 m².

Fastigheten Fristaden 10 är privatägd.

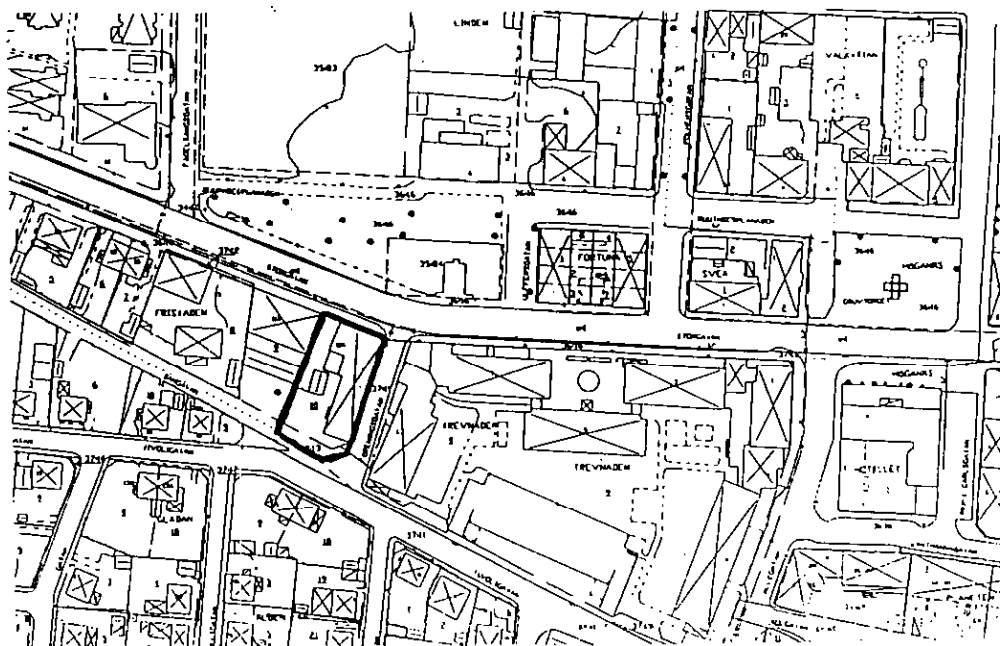


Fig. 1; planområdets läge i Höganäs.

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Kulturmiljöplan

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövård på Höganäs Övre och Fristaden 10 har i Kulturmiljöplanen, antagen av kommunfullmäktige 1993-05-17, utmärkts som byggnad med påtagligt värde för kulturmiljön. Enligt Kulturmiljöplanens rekommendationer bör rivningar av byggnader inom riksintresset endast i yttersta undantagsfall få ske. Vid alla typer av förändringar vad gäller byggnader, vegetation och markbeläggning bör särskild hänsyn tas. Tillbyggnader och ombyggnader förutsättes ej äventyra de kulturhistoriska värdena. Särskilt stora krav på sådana förändringars arkitektoniska utformning bör ställas, liksom på exteriöra material och färger inom området. När nya detaljplaner upprättas bör dessa syfta till att komplettera skyddet av riksintresset.

Översiktsplan

I översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 1993-10-07 bekräftas kulturmiljöplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Området mellan Bangatan och järnvägen planlades i slutet av 1980-talet inför en förtätning i kvarteret Telefonen norr om Storgatan. Detaljplanen vann laga kraft 1989-05-11.

Ett syfte med gällande detaljplan är att bibehålla fristående hus istället för sammanbyggda hus som vid nedre delen av Storgatan. Därför är all mark mellan husen punktprickad och får ej bebyggas. Avsikten är att behålla rytmen; byggnad - fritt utrymme, växtlighet - byggnad, och att släppa in sol och ljus på Storgatan, för att bevara en miljö som är behaglig att uppehålla sig i.

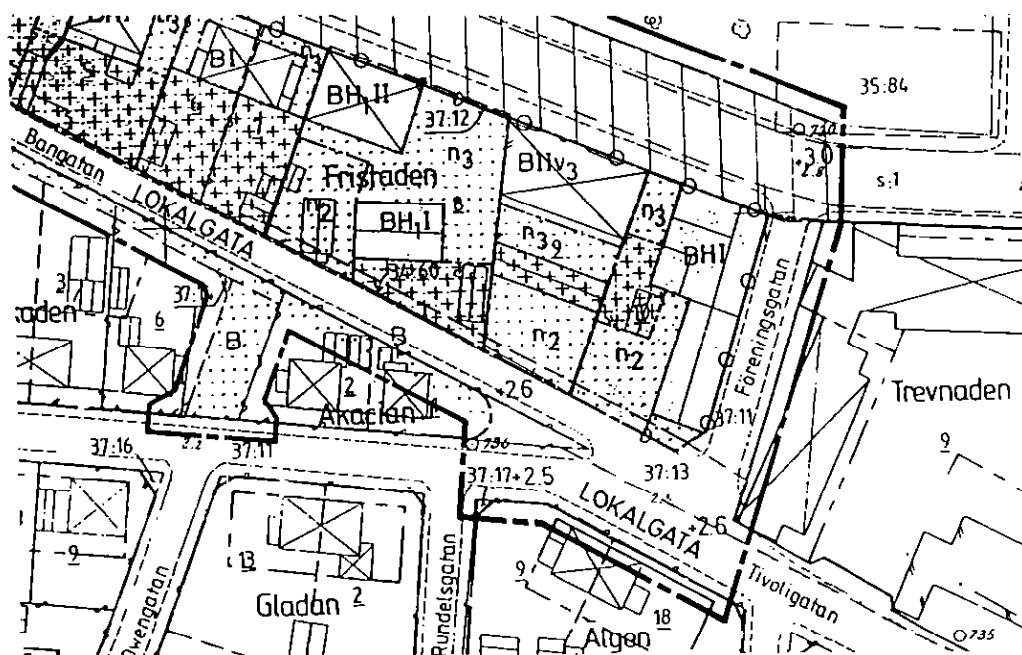


Fig. 2; Utdrag ur gällande detaljplan från 1989, arkivnr 102/89.

För fastigheten Fristaden 10 gäller användningen bostad och handel. Utrymmet i norr mellan huvudbyggnad och angränsande fastighet får inte bebyggas enligt ovan och där får inte heller parkering anordnas. Angöring till fastigheten ska ske från Bangatan i söder, för övrigt gäller utfartsförbud. Parkering får anordnas i söder mot Bangatan. En mindre del av fastigheten får endast undantagsvis bebyggas med uthus och garage. Friytestandarden är dålig med tanke på bostadsändamål och detta fanns också med vid utarbetandet av byggzonen i gällande detaljplan.

Program

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av affärshus behandlades 1997-06-09 §261 i byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden beslöt
att medge prövning av planändring,
att godkänna program till detaljplan enligt stadsbyggnadskontorets yttrande och
att förklara ansökan om bygglov vilande i avvaktan på ny detaljplan.

Samrådsmöte hölls onsdagen den 17 september 1997. Under tiden 17 september - 1 oktober 1997 har synpunkter på programmet kunnat inlämnas. Inkomna synpunkter kommer att sammanfattas i ett särskilt utlåtande över samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastigheten Fristaden 10 rymmer idag två sammanbyggda hus, det ena vid korsningen Storgatan/Föreningsgatan och det andra vid Föreningsgatan. Båda är i 1½-plan. Miljön är småskalig och finstämd.

Byggnaden utmed Storgatan inrymmer i bottenvåningen butikslokaler för Tapet&Färglagret. Fasaden har fått stora skyltfönsteröppningar. Vindsvåningen är oinredd. Mot gatan finns också en cirka 2 m hög mur fram till grannfastigheten. Gatubyggnaden är slätputsad i ljusblått, med vitputsade fönsteromfattningar kring skyltfönstren och en sockelmarkering i vitt. Tre holmejer finns i norra respektive östra takfallen. Även muren är blåfärgad. Byggnaden utmed Föreningsgatan är i 1½ plan med butikslokaler i bottenvåningen, men med bostadslägenhet på drygt 100 m² på vindsvåningen. Husets fasader är mörkt höganärsröda. Även friserna har färgats in. Taket är täckt med rött enkupigt tegel och försett med vita vindskivor och nya takfönster. En modern enkel dörr i rektangulär panelfyllning har ersatt tidigare rundbågat entréparti. En del fönster är förändrade till storlek och utformning.

De äldsta ritningarna i byggnadsnämndens arkiv är från 1923 för södra delen och 1932 för norra delen. Det södra huset är äldst, troligen byggt i slutet av 1800-talet eller kring sekelskiftet. Av fotografi från omkring 1905 framgår att endast detta är byggt. Det består då av en länga omgiven av två framspringande gavlar. Mittpartiet har en centralt placerad rundbågad entré markerad med fris och slutstenar.

//

Entrén är omgiven av två skyltfönster. Taket är papptäckt. En liten holmeja markerar ytterligare centralaxeln. Längs takfoten är en fris av keramiskt material i sicksackmönster. De framspringande gavlarna har ett fönster i botten- respektive övervåning. De är försedda med T-post, där övre luften är indelad med 8 smårutor. Samtliga fönsteröppningar hade nedre delen avfasade hörn och solbänkar av keramiskt material. Av fotografiet att döma var sockeln ljust putsad, försedd med keramikgesims. Fasaderna ser ut att ha varit spritputsade i från friser och grund avvikande kulör. Byggnaden var 1923 speceributik i Konsumtionsföreningens ägo och ändrades för att innehålla även manufaktur- och matvarubutik. 1956 sattes entrédörren igen och huset ändrades till snabbköp. Numer innehåller byggnaden färghandel.



Fig.3; Fotografi från "Vårt gamla Höganäs".

Hörnhuset är byggt senare än det föregående. Eskil Sundahl från KF arkitektkontor anlätades 1932 för utformningen. Vid inventering på 1970-talet beskrevs huset som ett sekelskifteshus med gulputsade tegelfasader över brunputsad gråstensgrund. Taket var täckt med rött tegel och försett med tre holmejor åt norr.

Inlastning sker via Bangatan i söder inne på tomten. Här finns också möjlighet till parkering. Ett stort träd vid tomtgränsen ger miljön en nästan sydländsk prägel.

Trafikförhållandena är svåröverskådliga med en stor asfaltyta där Bangatan, Tivoligatan och Föreningsgatan möts. I gällande detaljplan finns en trafiklösning som inte är genomförd.

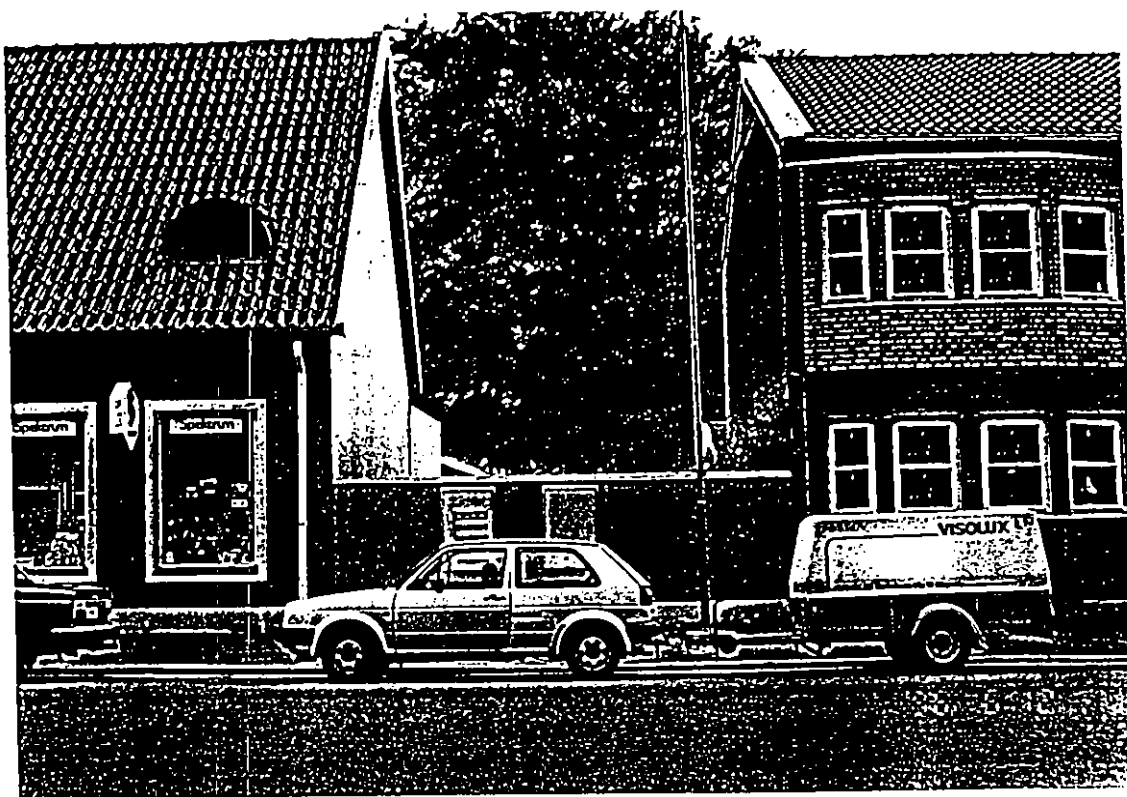


Fig.4; Befintliga byggnader mot Storgatan.

PLANENS INNEHÅLL

Viktiga frågor i planarbetet har varit gatumiljö, användning kontra friytor, parkering och vegetation.

Byggnader

Tillbyggnad för handelsändamål möjliggöres mellan grannfastigheten och befintlig byggnad utmed Storgatan. Tillbyggnaden ska vara indragen ca 20-30 cm i förhållande till grannhusens fasad. Avsikten har varit att denna tillbyggnad ska hållas låg, med flackt tak, i princip ersätta befintlig mur, för att något av den uppdelning, luftighet och ljusinsläpp som finns idag, ska bibehållas. Högsta tillåtna byggnadshöjd har satts till 4,0 meter, vilket innebär att befintlig byggnads takfotslinje fortsätter. Takets lutning får vara högst 15 grader.

För befintliga byggnader gäller oförändrat bostad- och handelsändamål, högst en våning, vind får inredas. Högsta byggnadshöjd har satts efter befintliga förhållanden till 4,0 meter. Högsta taklutning ska vara 45 grader.

Uthus och förråd kan byggas på del av gården, med högsta byggnadshöjd 2,8 meter.

Kulturmiljö

Båda husen är viktiga för miljön på Övre. Stadsbyggnadskontoret har vid tidigare tillfälle sett det som önskvärt att man vid omfärgning av vissa byggnader kring Storgatan eftersträvar höganäsröd nyans i syfte att erhålla en mer enhetlig stadsbild i området kring Gruvtorget. Vidare är det viktigt att vid utvändig ändring iaktta varsamhet med byggnadernas karaktär och kulturhistoriska värden, främst dess miljöskapande, identitets- och arkitektoniska värden. Till deras karaktär bidrar bl a puts som fasadmateriäl och rött tegel som taktäckningsmaterial. Även papptak kan vara lämpligt på södra byggnaden, vars tredelade och symmetriska uppbyggnad tillhör dess särdrag. Vid fönsterbyte i denna byggnad bör en återgång till ursprungligt utseende eftersträvas. Entréparti mot Föreningsgatan bör vid eventuell ombyggnad återställas.

Under mark dolda fasta fömlämningar kan finnas inom planområdet. Om fömlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsens miljöenhet.

Parkering och friyta

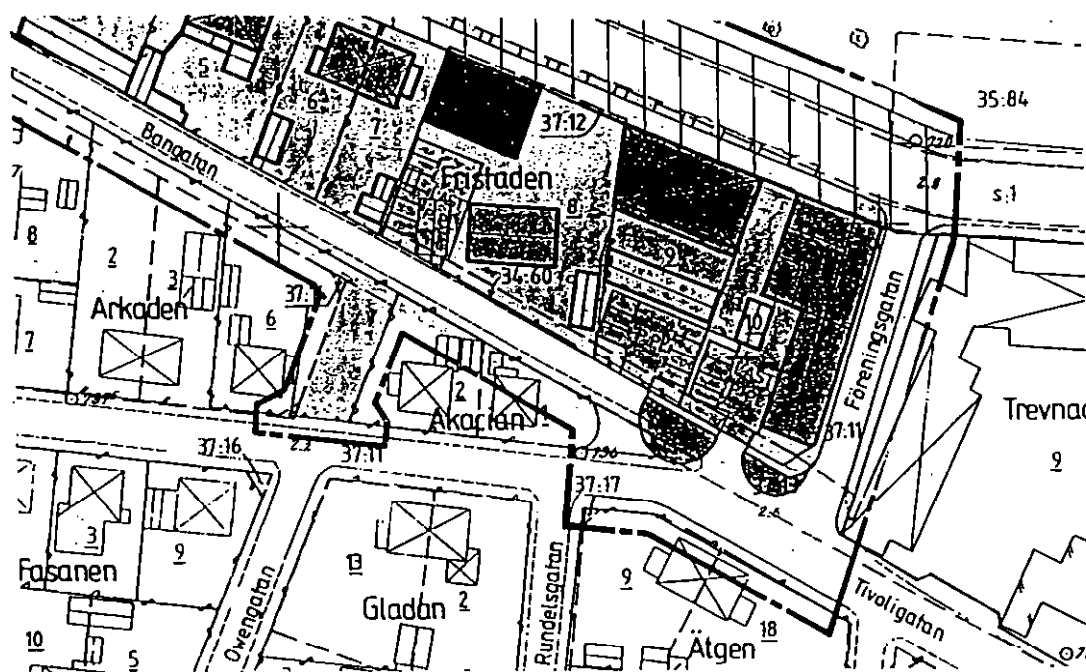


Fig. 5; Utdrag ur illustration till gällande detaljplan.

Genom att möjliggöra ytterligare byggnation på den redan hårt exploaterade fastigheten har tillgång till friyta begränsats. I program-samrådet skriver miljö- och hälsoskyddsnämnden att utrymmet för uppställning av avfall, återvinning och avlastning är begränsat redan idag och att dessa frågor bör uppmärksammas i en planändring. Likaså är tillgång till friyta ett krav för bostadsanvändning. Därför har med utgångspunkt i illustrationen till gällande detaljplan föreslagits

att gatumark tas i anspråk för parkering, genom att marken tillföres fastigheten. Ytan som berörs är av ungefär samma storlek som den utökade byggzonen. Därmed är förhållandet parkering/friyta oförändrat.

Möjlighet att uppföra uthus och garage, även om det endast är undantagsvis, har utökats, framförallt med tanke på sophantering.

Teknisk försörjning

På den mark som tidigare var gatumark har ett u-område lagts, för att tydligt visa att här finns ledningar som ska vara tillgängliga. Det gäller såväl va-ledningar som kabelstråk för elledningar.

Övriga frågor

Fastighetsreglering som innebär att allmän platsmark tillföres kvartermark blir en följd av detaljplanen.

Genomförandetiden slutar 10 år efter den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Naturresurslagen och med antagen översiktsplan.

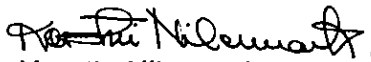
Planarbetet har skett i samarbete med gatukontoret. Kulturmiljöfrågorna har genomarbetats tillsammans med kommunantikvarie Petter Carlsson.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-10-06



Sören Stenqvist
stadsbyggnadschef



Kerstin Nilermark
planarkitekt

Detaljplan för
FRISTADEN 10 m.m. i Höganäs
Höganäs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för tillbyggnad av butikslokal utmed Storgatan i Höganäs.

Fastigheten är privatägd, medan berörd del av Bangatan ägs av kommunen.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Genomförande av detaljplanen sker på fastighetsägarens initiativ. Erforderlig fastighetsreglering initieras av fastighetsägaren.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen och vinnå laga kraft under hösten 1997. Byggstart beräknas ske så snart planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering som innebär att Höganäs 37:13 ska avstå mark till Fristaden 10 krävs för bygglov för tillbyggnad av butikslokal.

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbete bekostas av fastighetsägaren genom särskilt avtal. Kostnad för byggnadsarbeten etc inom fastigheten belastar fastighetsägaren. Kostnad för ny trottoar, kantsten ev nya brunnar etc beräknas till ca kr 40 000:- och belastar kommunen genom gatukontorets budget.

STADSBYGGNADSKONTORET

1997-10-06

Detaljplan för

FRISTADEN 10 m.m. i Höganäs

Höganäs kommun, Skåne län.

SÄRSKILT UTLÅTANDE ÖVER SAMRÅD

Med syfte att pröva möjlighet till mindre tillbyggnad av butikslokal utmed Storgatan i Höganäs har detaljplan upprättats för fastigheten Fristaden 10. Byggnadsnämnden godkände 1997-10-20 detaljplanen för samråd. Enkelt planförfarande har tillämpats. Som program har stadsbyggnadskontorets yttrande 1997-05-26 använts.

Kungörelse om programsamråd var införd i ortens två tidningar onsdagen den 10 september 1997. Direkt inbjudan till de båda samråden utgick till myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och sakägare enligt fastighetsförteckning och sändlista. Vid samrådet kring planförslaget översändes samtidigt planhandlingarna.

Samrådstiden har varit 17 september - 1 oktober 1997 rörande programmet och 22 oktober - 5 november 1997 för detaljplanen. För utbyte av information och synpunkter hölls samrådsmöte onsdagen den 17 september 1997 i stadshuset i Höganäs.

SAMRÅDSMÖTE

Programsamrådet besöktes av 1 intresserad förutom representanter för kommunens tjänstemän. Innehavaren av affärsrörelsen i fastigheten framförde att programmet redovisade bra lösningar för såväl trafik som infart och parkering. Byggstart beräknas ske så snart som möjligt.

INKOMNA SKRIVELSER

Under programsamrådet har totalt 7 skrivelser inkommit. Under samrådstiden 22 oktober - 5 november inkom 7 skrivelser. Nedan redovisad datum anger den dag då skrivelsen diarieförts i kommunen.

Yttrande från myndigheter och förvaltningar.

Lantmäterimyndigheten har 1997-09-09 inga synpunkter.
1997-10-22 ingen erinran.

Vägverket har 1997-09-16 från trafiksynpunkt inget att invända mot presenterade programhandlingar.
1997-10-31 inget att invända.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker 1997-09-17 program för detaljplanen under förutsättning att följande villkor beaktas:

- tillräckligt med utrymme finns för hantering av avfall, farligt avfall och källsortering.

Kommentar; gatumark kommer att tas i anspråk för parkering, genom att marken tillföres fastigheten. Förhållandena mellan parkering

och friyta blir därmed oförändrade vid utbyggnad. Tillgänglig friyta för uppställning av avfall, återvinning och avlastning blir oförändrad.
1997-10-28 tillstyrkes förslaget till detaljplan av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Länsstyrelsen har 1997-09-24 från de synpunkter Länsstyrelsen har att pröva enligt 12 kap PBL inget att erinra. Länsstyrelsen anser dock att utformningen skall ske i samråd med kommunantikvarien.

Kommentar; Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövård, vilket har uppmärksammats i detaljplanen. Kulturmiljöfrågorna har genomarbetats med kommunantikvarien.

1997-10-27 har Länsstyrelsen inget att erinra utifrån 12 kap PBL.

Telia har 1997-09-24 inget att erinra.

1997-11-07 meddelas att Telia har större kabel på norra sidan i trottoar utmed Bangatan. Då detta område är utlagt som u-område har Telia inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

Tekniska förvaltningen skriver 1997-10-01 att illustrationsförslag till gällande detaljplan visar en ombyggnad av befintlig gatumark som kan medge en utökning av fastigheten med ca 4 st parkeringsplatser. Tekniska förvaltningen har inget att erinra mot en sådan lösning under förutsättning att befintlig va-ledning får ledningsrätt eller servitut. Kostnaden för erforderlig ombyggnad av gatan inryms för närvarande inte i förvaltningens budget och bedöms inte ge så stora trafiksäkerhets effekter att ett genomförande kan ges hög prioritet. *Utformningen av trafiklösningen finns illustrerad redan i den detaljplan som vann laga kraft 1989, och skulle därmed varit i åtanke sedan flera år tillbaka. Skillnaden i dagens förslag är att delar av utförandet kommer att läggas på den enskilde fastighetsägaren. Det är då viktigt att även kommunen fullgör sina åtaganden.*

Va-ledningen ligger i u-område. Ytterligare åtgärder får bevakas vid fastighetsbildning.

1997-11-06 har Tekniska förvaltningen inga ytterligare synpunkter.

Höganäs Energi AB har 1997-09-29 inget att erinra mot detaljplanen. Det bör dock beaktas att ett befintligt kabelstråk är förlagt i trottoaren cirka 0,7 meter från befintlig byggnads liv.

Kommentar; Hela det område som tidigare var gatumark och där det finns ledningar under mark har utlagts som u-område; marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Vägverket har 1997-10-31 inget att invända mot presenterade handlingar.

SAMMANFATTNING

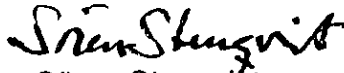
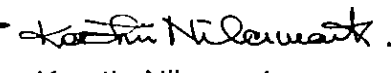
Inkomna synpunkter har i stort sett beaktats vid upprättandet av detaljplanen. Det är av stor vikt att samordning sker mellan de olika förvaltningarnas projekt, speciellt när enskilda fastighetsägare är inblandade. Efter underhandskontakter med Tekniska förvaltningen

meddelas att lösningar står att finna för att få ett genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens Översiktsplan och är förenlig med Naturresurslagen.

Det föreligger inte skriftliga erinringar mot detaljplanen eller synpunkter, som inte beaktats.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1997-11-10

 
Sören Stenqvist Kerstin Nilermark
stadsbyggnadschef planarkitekt