



Ändring av stadsplan (1283K-6204) för

Kvarteren Laxen m fl

Helsingborgs stad



Planområdets läge

Planbeskrivning

Upprättad den 22 juni 2017

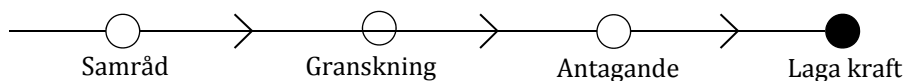
BEGRÄNSAT STANDARDFÖRFARANDE

Antagen av stadsbyggnadsnämnden 19 oktober 2017 § 334

Laga kraft 15 november 2017

Genomförandetid till och med 15 november 2022

17577



Detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Granskningsutlåtande

Innehåll

1	PLANEN I KORTHET	3
1.1	SYFTE.....	3
1.2	SAMMANFATTNING.....	3
2	PLANFÖRSLAG.....	5
2.1	OMRÅDETS DISPOSITION OCH GESTALTNING.....	5
2.2	BEBYGGELSE	5
2.3	FASTIGHETSINDELNING OCH ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	5
3	KONSEKVENSER.....	6
3.1	BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	6
3.2	PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	6
3.3	PLANENS KONSEKVENSER.....	6
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
4.1	BAKGRUND OCH ORGANISATION	7
4.2	PLANOMRÅDET	8
4.3	TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	9

1 Planen i korthet

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i stadsbyggnadsnämnden 20 oktober 2016.

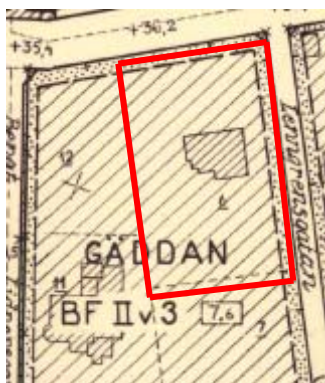
1.1 Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är upphäva tomtindelningen samt ta bort bestämmelse om antal lägenheter per fastighet.

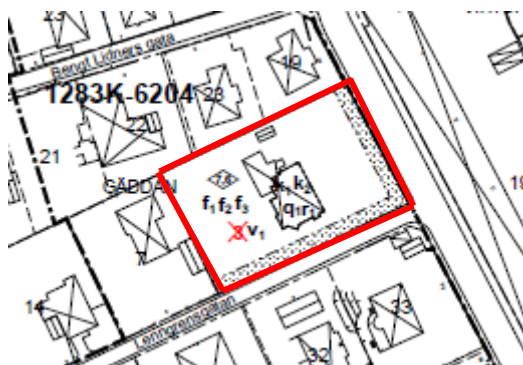
1.2 Sammanfattning

Ändringen av planen innebär att tomtindelningen från 1961 upphävs och att planbestämmelse om antal lägenheter per fastighet tas bort från gällande detaljplan inom fastigheten Gäddan 6.

Befintlig byggnad på fastigheten Gäddan 6 regleras med skyddsbestämmelse q, varsamhetsbestämmelser k samt rivningsförbud. Detta innebär att byggnadens fasadmaterial och takutformning ska bevaras och att ändring ska göras varsamt med hänsyn till takmaterial och fönsterutformning. Eventuella tillbyggnader och ny bebyggelse ska underordnas och anpassas till befintlig byggnad.



Gällande stadsplan (akt 1283K-6204)



Ändring av detaljplan

Bestämmelser som gäller inom fastigheten Gäddan 6 är skapade enligt Boverkets allmänna råd beslutade 24 februari 2015.

Förslag

Detaljplanen möjliggör:

- Avstyckning av fastigheten Gäddan 6
- Inreda fler än 3 lägenheter per fastighet

Konsekvenser

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § miljöbalken.

Planeringsförutsättningar

Planområdet omfattar fastigheten Gäddan 6. Fastigheten ligger i korsningen mellan Lenngrens-gatan och Karl X Gustavs gata i norra delen av Tågaborg.

Planstatistik

Planområdets area:	Hela gällande detaljplan är 4 ha. Den del av planområdet som berörs av ändringen är 2300 m ² .
--------------------	---

2 Planförslag

2.1 Områdets disposition och gestaltning

Enligt nya plan- och bygglagen (2010:900) gäller tomtindelningar och fastighetsplaner som detaljplanebestämmelser avseende fastighetsindelningen. Dessa bestämmelser reglerar hur ett kvarter ska indelas i fastigheter.

Ändringen av planen innebär att tomtindelningen upphävs och att bestämmelsen om antal lägenheter per fastighet tas bort för fastigheten Gäddan 6. Den ursprungliga byggnaden skyddas och förses med rivningsförbud.

2.2 Bebyggelse

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Den ursprungliga byggnaden på Gäddan 6 har försetts med skyddsbestämmelse q för att bevara fasaden i rött tegel med vita putsdetaljer och takets utformning med kraftigt takutsprång och synliga taktassar. Tak- och fönsterutformning regleras med varsamhetsbestämmelse k. Byggnaden har försetts med rivningsförbud.

Planbestämmelser som reglerar bebyggelsen		PBL 4 kap
q ₁	Fasaden i rött tegel med vita putsdetaljer och det plåttäckta taket med kraftiga takutsprång	16 § 1
k ₁	Taktäckning ska vara av skivtäckt plåt	16 § 1
k ₂	Fönster ska vara av trä och ursprunglig fönstersättning ska beaktas vid ändring.	16 § 1
r ₁	Byggnaden får inte rivas	16 § 1
f ₃	Ny bebyggelse ska underordnas och anpassas till befintlig byggnad	16 § 1

2.3 Fastighetsindelning och administrativa bestämmelser

Generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet:	
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.	21 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen respektive 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Konsekvenserna av planförslaget utreds och beskrivs i denna konsekvensbeskrivning. Stadsbyggnadsförvaltningen samråder detaljplanens konsekvenser med länsstyrelsen under samrådet.

Planens genomförande innebär ändrad planbestämmelse gällande fastighetsindelningen, antal lägenheter inom Gäddan 6 samt rivningsförbud på ursprunglig byggnad. Befintliga planbestämmelser i övrigt ändras inte. Placering av eventuellt nytt bostadshus bör anpassas till befintlig bebyggelse. De kulturhistoriska värden som beskrivs i bevarandeprogram för Västra Tågaborg berörs inte negativt.

Sammantaget kan konsekvenserna av planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

3.2 Påverkan på riksintressen

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljö, kustzonen och naturvård.

Riksintresset för kustzon (MB4:4) berör främst de obebyggda delarna av kustzonen. Planförslaget medger komplettering av befintlig bebyggelse. Därför bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

Riksintresse för kulturmiljö (M:K 15) för Helsingborgs centrala delar berörs också. Riksintresset värnar om Helsingborg som hamn- och industristad, som speglar de olika utvecklingsskeden från medeltida stad till en expansiv hamn- och industristad på 1900-talet. Eventuell ny bebyggelse avses att anpassas till den befintliga. Därför bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

Området omfattas även av riksintresse för naturvärden (N44) där bl.a. Landborgen ingår. Till grund för riksintresset ligger de geovetenskapliga värdena. Riksintresset påverkas inte då området redan är ianspråktaget för bostäder.

3.3 Planens konsekvenser

Planens genomförande innebär att det blir möjligt dela fastigheten Gäddan 6. Det innebär också att det blir möjligt att inreda fler än tre lägenheter per fastighet.

Byggrättens utformning, exploateringsgrad, tillåten byggnadshöjd etc är oförändrad från gällande detaljplan.

4 Planeringsförutsättningar

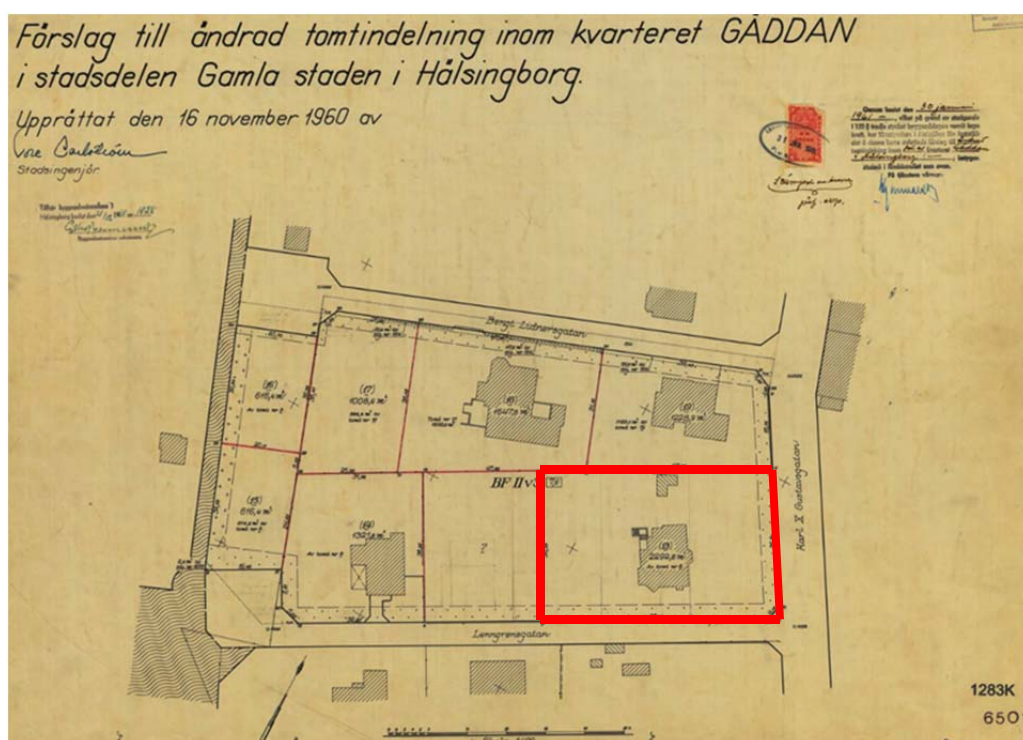
4.1 Bakgrund och organisation

Bakgrund till planändringen

Ansökan om planändring har inkommit från [REDACTED] den 8 augusti 2016. I ansökan framför [REDACTED] önskemål om stycka av fastigheten för att komplettera bebyggelsen med ytterligare lägenheter.

Tomtindelning (avsedd att upphävas)

För planområdet gäller tomtindelning 1283K-6501, upprättad 30 januari 1961. Tomtindelningen är upphävd i omgångar och gäller idag för fastigheterna Gäddan 6 och 14-16.



Gällande tomtindelning, planområdet markerat med rött.

Beslut i ärendet

Den 20 oktober 2016 beslöt stadsbyggnadsnämnden att ge detaljplaneavdelningen uppdrag att starta planprocessen.

Markägförhållanden

Fastigheten Gäddan 6 är i privat ägo.

4.2 Planområdet

Planområdet ligger i korsningen mellan Lenngrensgatan och Karl X Gustavsgata och består av fastigheten Gäddan 6. Gäddan 6 är idag 2300 m². På fastigheten ligger villa Miramare, klassad som särskilt värdefull byggnad enl 8 kap 13 § PBL. Bygglov har beviljats 2012 för ombyggnad av enbostadshus till trebostadshus.



Planområde, markerat med rött

Historik

Stadsdelen Tågaborg kännetecknas av en blandad stadsbebyggelse med villakvarter och stenstadskvarter i cirka fem våningar med ett stort inslag av hus från första halvan av 1900-talet. Under hela 1900-talet uppfördes byggnader av vitt skilda karaktärer och stadens årsringar är lätta att avläsa. Det har styckats av och förtätats på de stora tomterna. Det finns fortfarande en del kvar av den allra äldsta bebyggelsen.

Kv Gäddan innehåller enfamiljshus byggda från sekelskiftet och fram till 60-talet. Den äldsta byggnaden är Villa Miramare.

Bebyggelse

Gäddan 6

Huset är byggt 1900-1901. Villan är uppförd i rött tegel med vita putsdetaljer och det plåttäckta taket med sina kraftiga takutsprång är typiskt för många av sekelskiftets villor. 2011-2012 byggdes det till och byggdes om från enbostadshus till trebostadshus. I samband med ombyggnaden gjordes en del förändringar, tak och fönster byttes ut, marknivån sänktes och ett tillägg med hiss tillkom i norr.



Villa Miramare, fasad mot sydost



Villa Miramare, fasad mot sydväst

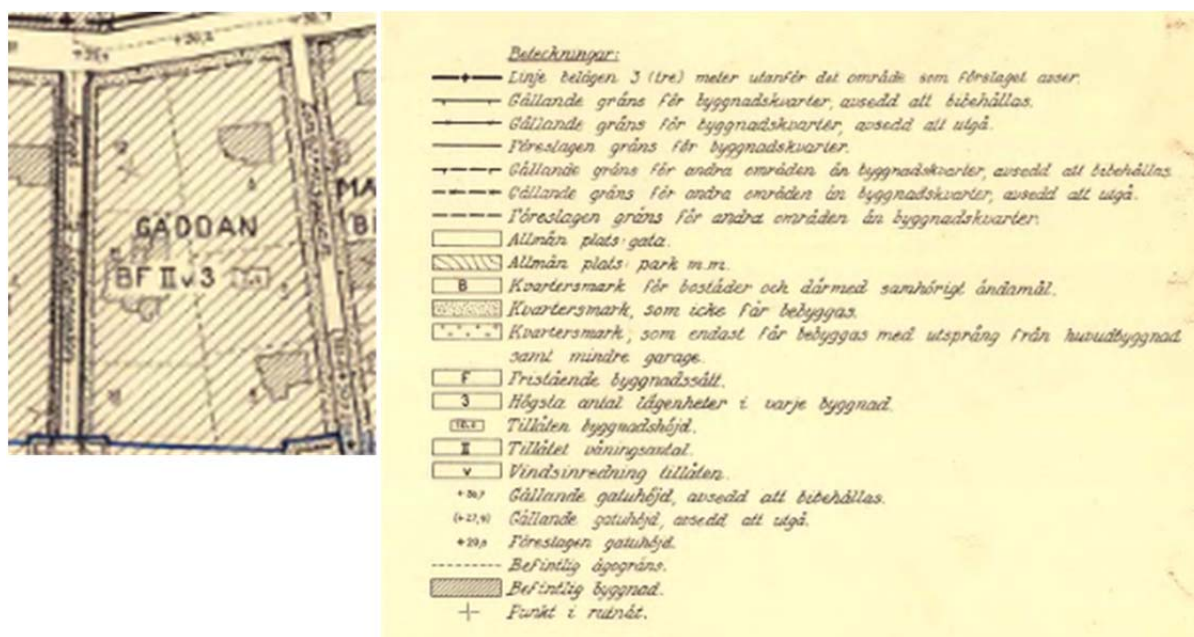
4.3 Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Helsingborgs översiktsplan ÖP2010, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 och aktualitetsförklarad den 26 februari 2014, redovisas planområdet som lämpligt för komplement i befintlig bebyggelse.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan för kvarteren Laxen m fl (1283K-6204) från 1960. Enligt den får man bygga bostäder med fristående byggnadssätt i två våningar, vind får inredas. Tillåten byggnadshöjd är 7,6 m. ¼ av fastigheten får bebyggas. Det får finnas högst tre lägenheter i varje byggnad. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Bevarandeplan

Planområdet ingår i bevarandeplan för Västra Tågaborg. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL 3:12. Villa Miramar, 1,5-2 plans villa, uppfördes vid sekelskiftet och är en av de äldsta villorna på Tågaborg. Villan är uppförd i rött tegel med vita putsdetaljer.

Övriga planeringsunderlag

Enligt Grönstrukturprogram för Helsingborg, antaget av kommunfullmäktige 26 mars 2014, ligger planområdet inom gångavstånd till närpark eller områdespark.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bensdorp Redestam

Björn Bensdorp Redestam
planchef

Agneta Olsson

Agneta Olsson
koordinator



LAGAKRAFTBEVIS

Ändring av stadsplan för kvarteret Laxen med flera, Västra Tågaborg, Helsingborgs stad

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad antog den 19 oktober 2017 § 334, ändring av stadsplan för kvarteret Laxen med flera.

Länsstyrelsen har, den 8 november 2017, med stöd av 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900), beslutat att inte överpröva stadsbyggnadsnämndens beslut.

Enligt stadsbyggnadsförvaltningens diarium har inget överklagande av stadsbyggnadsnämndens beslut inkommit inom besvärstiden.

Detaljplanen har därför **vunnit laga kraft den 15 november 2017.**

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Björn Bensdorp Redestam
Planchef

Kopia till:
Lantmäterimyndigheten i Helsingborg
Mark- och exploateringsenheten
Länsstyrelsen, samhällsbyggnadsenheten



§ 334

Dnr 00813/2016

Ändring av stadsplan (1283K-6204) för kv Laxen, Helsingborgs stad

Sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att upphäva tomtindelningen samt ta bort bestämmelse om antal lägenheter per fastighet. Ändringen gäller för fastigheten Gäddan 6.

Befintlig byggnad på fastigheten Gäddan 6 regleras med skyddsbestämmelse q, varsamhetsbestämmelse k samt rivningsförbud. Detta innebär att byggnadens fasadmateriel och takutformning ska bevaras och att ändring ska göras varsamt med hänsyn till takmateriel och fönsterutformning. Eventuella tillbyggnader och ny bebyggelse ska underordnas och anpassas till befintlig byggnad.

Planens genomförande innebär att det blir möjligt att dela fastigheten Gäddan 6. Det innebär också att det blir möjligt att inreda fler än tre lägenheter per fastighet.

Byggrättens utformning, exploateringsgrad, tillåten byggnadshöjd etc är oförändrad från gällande detaljplan.

Ordförandens förslag

Ordförande instämmer i förvaltningens bedömning.

Ordförandens förslag till stadsbyggnadsnämnden är

att anta rubricerad detaljplan, upprättad den 22 juni 2017.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta rubricerad detaljplan, upprättad den 22 juni 2017.

Beslutet ska skickas till

Protokoll och besvärshänvisning:

Till dem som lämnat skriftliga synpunkter

Länsstyrelsen

Detaljplan



Plats och tid

Stadsbyggnadshuset, Järnväggsgatan 22, klockan 16:30 – 20:25

Beslutande

Se närvarolista på sida 2

Övriga närvarande

Se närvarolista på sida 2

Plats och tid för justering

Stadsbyggnadsförvaltningen, den 25 oktober 2017 samt den 19 oktober 2017, §§ 321, 325, 327, 328, 330, 331 och 340, omedelbar justering

Paragrafer

§§ 318-349

Underskrifter


Christian Orsing (M), ordförande
Adam Andersson, sekreterare
Mats Werne (L), justerande



Närvarolista

Beslutande

Ledamöter Christian Orsing (M), Ordförande
Thomas Rödin (MP), 1:e vice ordförande
Ali Shibl (S), 2:e vice ordförande
Hans Bosson (M)
Marie Weibull Kornias (M)
Mats Werne (L)
Bengt Persson (C)
Stanislav Augustin (S)
Åsa Holmqvist (S)
Bengt Olsson (S)
Bengt Lindahl (SD)
Per Stenberg (SD)

Tjänstgörande ersättare Linnea Rosenqvist (M)

Övriga närvarande

Ersättare Tommy Munkberg (M)
Joacim Petersson (V)
Lars Nilsson (SD)

Tjänstemän Kristina Magnusson, stadsbyggnadsdirektör
Björn Bendsorp Redestam, planchef
Malin Rizell, avdelningschef hållbar stadsplanering
Ann-Charlotte Wedelsbäck, avdelningschef bygglov och lantmäteri
Göran Hagsund, bygglovsarkitekt
Magnus Lindskog, förvaltningsjurist
Dick Johansson, chef stadsmiljö
Per Lindqvist, chef drift o underhåll
Thomas Lundgren, administrativ chef
Adam Andersson, kanslichef
Jacob Levallius, projektledare
[REDACTED]
Konrad Ek, stadsarkitekt
Charlotte Svensson, planarkitekt
Martin Hadmyr, stadsträdgårdsmästare
Emelie Lagergren, enhetschef
Sara Sardari Sayyar, planarkitekt
Stina Pettersson, översiktsplanearkitekt

Övriga